

DDIV *aktuell*



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

Diener vieler Herren?

Wie man im Umgang mit
Eigentümern und ihren
vielfältigen Interessen
einen klaren Kopf behält.



- **Perspektiven**
So innovativ war
der Branchenkongress
- **Entwicklung**
Wie Milieuschutz auf
Immobilien wirkt
- **Vergütung**
Wie Verwalter kalkulieren sollten



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

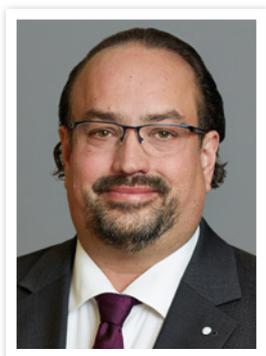


Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Des einen Freud, des anderen Leid – vom Auf und Ab der Gefühle



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

manchmal erleben wir ein besonders intensives Auf und Ab der Gefühle. Ich klammere hier bewusst das Ergebnis der **Bundestagswahlen** aus. Was Jamaika uns bringen wird, sofern wir eine solche Koalition bekommen, wird im Ergebnis spannend werden. Wir können daher froh sein, dass das Gesetzgebungsverfahren zu den beruflichen **Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter** noch in der vergangenen Legislaturperiode abgeschlossen worden ist. Am 22. September ging es auch durch den Bundesrat – geschafft!

Es blieb zwar letztlich unter unseren Erwartungen, aber wir sind einen großen Schritt voran gekommen. Und es wird nicht der letzte gewesen sein, auch da bin ich mir sicher. Es ist einfacher, ein bestehendes Gesetz zu ändern, als ein neues einzuführen. Daher überwiegen hier die positiven Gefühle.

Positiv sind auch die Erinnerungen an den **25. Deutschen Verwaltertag** in Berlin. Wir berichten in diesem Heft über seine vielfältigen Aspekte und können aber resümieren: Zufriedene Teilnehmer, Referenten und Aussteller – alles in allem **eine sehr gelungene Veranstaltung!** Geprägt wird der Jahreskongress immer auch durch den Festabend und die in seinem Verlauf verliehenen Auszeichnungen: Gekührt wurde unter anderem der Immobilienverwalter des Jahres, der die Jury von seinem Konzept zur Verwaltung kleiner Eigentümergemeinschaften überzeugte. Ein Thema, das die ganze Branche bewegt und jeden Verwalter betrifft. Der **Verwalter des Jahres 2017** war an diesem Abend ganz besonders nervös: Seine Frau stand zu Hause kurz vor der Entbindung.

Zugleich haben wir mit dem **ImmoStar** Rechtsanwalt **Dr. Wolf-Dietrich Deckert** für sein Lebenswerk geehrt. Er verstarb am 28. September nach schwerer Krankheit.

Wer Wolf-Dietrich Deckert kannte, weiß, welch brillanten Kopf wir mit ihm verloren haben – einen **Streiter für die Interessen der Verwalter**. Eines seiner Werke findet sich in jedem Verwalterbüro, früher als Loseblattsammlung, heute in digitaler Form. Ich erinnere mich gerne an die Begegnungen mit ihm auf Seminaren, bei Sportveranstaltungen, am Gardasee oder in Kommissionen. Die mit ihm geführten Diskussionen waren stets eine Bereicherung. Mein Mitgefühl gilt seiner Frau und seinen Kindern. **Wolf, du wirst uns fehlen!**

Es kommt die Zeit, die im Verwalterbüro die ruhigere genannt wird. Die Saison der Eigentümerversammlungen ist vorbei, und als Verwalter erledigt man endlich seine umfassenden sonstigen Aufgaben. Ob es also tatsächlich eine ruhige Zeit im Verwalterbüro gibt, lasse ich besser offen. Ich selbst finde sie nicht, wünsche uns aber, dass wir dennoch ruhige Stunden genießen können – bei einem schönen Herbstspaziergang, einem Glas Tee oder bei einem guten Rotwein.

In diesem Sinne grüßt Sie

Ihr

Steffen
Haase

AUF DIE BRETTEN, FERTIG, LOS:

Die 7. DDIV-Wintertagung verbindet fachliche Fortbildung mit einem abwechslungsreichen Sport- und Freizeitprogramm und wertvollen Gesprächen auf den schönsten Gipfeln der österreichischen Alpen – vom 28.1. bis 2.2.2018 im Salzburger Hof in Leogang. Programm und Anmeldung liegen diesem Heft bei und sind online zu finden: www.ddiv.de/wintertagung

Inhalt



Wünsche an die neue Regierung: Dr. Kai H. Warnecke im Interview über die Interessen privater Eigentümer.



Die Nutzung erneuerbarer Energien nimmt zu. Das hat Folgen für die Heizkostenabrechnung.



WEG-Konten richtig anlegen, dann ist das Vermögen auch im „Worst Case“ sicher gedeckt.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Nachruf:**
Dr. Wolf-Dietrich Deckert
- 6 Interview:**
Wo die Politik jetzt gefordert ist
- 8 DDIV DenkWERKSTATT:**
Positionen zur WEG-Reform
- 12 Aktuelle Meldungen**
- 14 Veranstaltungen**
- 15 Rückblick:**
25. Deutscher Verwaltungstag

TITELTHEMA

- 21 Eigentümer**
- 22 10 Tipps** für die Verwaltung kleiner WEG
- 24 Unternehmensstrategie:**
nachhaltig Erfolge sichern
- 27 Verwalterbestellung:**
Darauf kommt es an
- 30 Verdientermaßen:**
Vergütung angemessen kalkulieren
- 33 Immobilienverwaltung online:**
Praktisches für Effizienz und Service

- 38 Jahresabrechnung:**
das neue Muster des VNWI

- 40 Pro & Contra:** Bestellerprinzip auch für Immobilienverkäufe?

- 43 Wertentwicklung:**
Was Investoren bremst

GEBÄUDE & TECHNIK

- 46 Medienversorgung:**
Glasfaser ist die Zukunft
- 48 Heizkosten:** erneuerbare Energien richtig abrechnen

RECHT & STEUERN

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

VERWALTUNG & FINANZEN

- 56 Einlagensicherung:**
Das gilt für WEG-Vermögen

DDIV AKTUELL

- 58 Baden-Württemberg**
- 59 Mitteldeutschland**
- 60 Hessen**
- 61 Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 62 Partner des DDIV**
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 Impressum**

ab Seite **21**

Mit Kundenorientierung und Know-how auf Erfolgskurs bleiben.



IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2017



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV gratuliert den Preisträgern.

Unter dem Motto „Klein und groß, oft kompliziert – aber lohnenswert“ zeichnete der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) in diesem Jahr bereits zum 20. Mal den Immobilienverwalter des Jahres aus. Der Berufsverband der professionellen Immobilienverwalter freut sich, die diesjährigen Preisträger präsentieren zu dürfen:
www.immobilienvewalter-des-jahres.de

1

Mönig Immobilien- management GmbH, Böblingen

Effizient, kostensparend und digital:
Das Unternehmen definiert das
Verwaltergeschäft mit Strategien
zur Kostenoptimierung und Effizienz-
steigerung neu und setzt bei kleinen
WEG auf eine Zusammenarbeit auf
Augenhöhe.

2

Krase Immobilien- verwaltung GmbH, Hamburg

Unter dem Motto „Sieben
Maßnahmen für kleine WEG“
entwickelte das Unternehmen
einen Katalog, der Verwaltungs-
prozesse strafft, Mitarbeiter
entlastet und auch kleinen WEG
eine professionelle Verwaltung
ermöglicht.

3

Berliner Gesellschaft für Vermögens- verwaltung mbH, Berlin

Mit einer innovativen Online-
Plattform wird die Immobilie für
Kunden vollständig abgebildet –
24 Stunden, sieben Tage in der
Woche. Ein besonderes Plus für die
Verwaltung kleiner Gemeinschaften.

Die Auszeichnung wird gefördert von:



Dr. Wolf-Dietrich Deckert – ein Leben für das Wohnungseigentum

Am 28. September 2017 verstarb der streitbare Jurist, Autor,
Herausgeber und Referent kurz vor seinem 75. Geburtstag.

L immer sportlich, kämpferisch und guter Laune – dennoch ist es ihm nicht gelungen, seine schwere Krankheit zu besiegen.

Wolf-Dietrich Deckert wurde am 3.10.1942 in München geboren. Nach dem Abitur am humanistischen Wittelsbacher Gymnasium in München studierte er von 1964 bis 1969 Rechtswissenschaften und gründete 1972 eine eigene Rechtsanwaltskanzlei mit den Tätigkeitsschwerpunkten „Ziviles Baurecht und Wohnungseigentumsrecht“ ebenfalls in München.

1979 promovierte er bei den Professoren Dr. Bärmann und Pick an der Mainzer Johannes-Gutenberg-Universität zum Wohnungseigentums- und Baumängelrecht. Damit war er von vornherein Anhänger der „Gemeinschaftsbezogenheit“ des Wohnungseigentumsrechtes und beteiligte sich mit Eifer am Wettbewerb zwischen den Verfechtern des Bruchteilsrechtes als Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hinter Prof. Dr. Weitnauer und denen der Gemeinschaftsbezogenheit hinter Prof. Dr. Bärmann.

Heute ist diese Zwiespältigkeit des Wohnungseigentumsrechtes weitgehend durch die höchstrichterliche Rechtsprechung auf Grundlage der Theorien der Altväter des WEG, zu denen Wolf-Dietrich Deckert zwischenzeitlich ebenfalls zu zählen ist, geklärt. Der Wettbewerb dürfte sich mit der Entdeckung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den V. BGH-Zivilsenat unter Joachim Wenzel letztlich eher für die Gemeinschaftsbezogenheit entschieden haben, wobei Wolf-Dietrich Deckert dies für den Bereich Baumängel schon in seiner Doktorarbeit vertrat.

Seit Beginn seiner anwaltlichen Tätigkeit war es Wolf-Dietrich Deckerts ständiges Bestreben, die Rechtsprechung für Verwalter praxisgerecht und fern jeder juristischen Dogmatik aufzubereiten, aber auch in der Diskussion mit



**„Was ein Mensch an
Gutem in die Welt hinaus-
gibt, geht nicht verloren.“**

Albert Schweitzer

der Richterschaft darauf hinzuwirken, dass sie bei obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen auch die tägliche Praxis des Verwalters und das dort Machbare nicht aus den Augen verliert. Diesem Anliegen diente auch die Veröffentlichung von über 100 Fachaufsätzen, Vorträgen und Festschriftbeiträgen sowie seine Tätigkeit als Mitherausgeber der Zeitschriften NZM und ZMR und als ständiger Mitarbeiter verschiedener Fachzeitschriften. Nicht zuletzt aber war er auch im persönlichen Gespräch bei vielen Veranstaltungen sehr erfolgreich. In diesem Zusammenhang fungierte Wolf-Dietrich Deckert seit 1980 als „Lobbyist“ der Verwalterbranche – in der Anfangszeit seines Wirkens nahezu allein, hat er zwischenzeitlich sein enormes Engagement den mittlerweile gegründeten und heute sehr erstarkten Verbänden der Verwalterbranche mit überlassen können.

In enger Zusammenarbeit mit dem Haufe Verlag und dessen Tochter WRS-Verlag gab Wolf-Dietrich Deckert das Loseblattwerk „Die Eigentumswohnung vorteilhaft erwerben, nutzen und verwalten“ heraus. Das Werk

hat die Verwalterbranche umfassend über die zahllosen WEG-rechtlichen Gerichtsentscheide informiert, von Wolf-Dietrich Deckert kommentiert, kritisiert oder auch gelobt. Dabei wie mit seinen Vorträgen gab er Verwaltern stets aktuell unzählige praktische Tipps und sachdienliche Empfehlungen für haftungsminimierendes Handeln.

Viel Zeit und Mühe investierte er in die Aufarbeitung und Übernahme der Rechtsprechung in eine Sammlung auf CD-ROM, die auch für ihn den Eintritt ins digitale Zeitalter bedeutete. Seine großen Verdienste um das Wohnungseigentum nahmen der Haufe Verlag und Kollegen zum Anlass, ihm schon zum 60. Geburtstag eine eigene Festschrift zu widmen. Mit Seminaren zum Wohnungseigentumsrecht für den Rudolf Haufe Verlag und seit 1980 bei der IHK München und Oberbayern begann Wolf-Dietrich Deckert die Schulung der Verwalterbranche. Was zuvor als Herrschaftswissen der Inhaber von Verwaltungsunternehmen vermittelt wurde, brachte er zwischenzeitlich auch Verwaltungsbeiräten und Eigentümern nahe, denn letztlich hat es sich durchgesetzt, dass diese nur gut informiert auch gute Kunden des Verwalters sind.

Bemerkenswert ist sein stetiges Mithalten mit der steigenden Informationsflut: Reichten 1980 für die Schulung von WEG-Verwaltern der IHK, die bundesweit den Bedarf wohl als erste erkannt hat, noch je ein halbtägiges Einführungs- und Aufbau-seminar aus, ist dies heute in dieser Kürze der Zeit keineswegs mehr zu leisten. Insbesondere die Verwalterverbände haben mittlerweile ein großartiges Aus- und Weiterbildungsprogramm für die Branche entwickelt – und Wolf-Dietrich Deckert war stets Teil davon. Fast von Anfang an wirkte er als Referent an der großen Fachtagung des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland mit – zu deren Frühzeiten, noch in der alten Fiskina, selbst den Zusammenstoß mit dem Stahlbetonunterzug beim Abgang von der Bühne unbeschadet überstehend.

Ins Leben gerufen und zehn Jahre geleitet hat Deckert auch die Fachtagung des vhw-Bundesverbandes „Wohnungseigentum in der Verwalterpraxis“, in deren Rahmen insbesondere höchstrichterliche Rechtsprechung und professorale Themen für die Verwalterbranche praxisgerecht aufbereitet wurden.

Wer Wolf-Dietrich Deckert jemals zuhören konnte, weiß um seine plakative, aber verständliche Wortwahl, erinnert sich gern an den „Zitterbeschluss“ Deckert'scher Prägung oder den „hochgradig anfechtbaren“ Eigentümerbeschluss.

Für sein Lebenswerk und die Verbundenheit mit der Verwalterbranche wurde ihm vor wenigen Wochen auf dem 25. Deutschen Verwaltertag der „ImmoStar“

verliehen, die bedeutendste Auszeichnung, die die Branche zu vergeben hat. Persönlich konnte er die Ehrung schon nicht mehr entgegennehmen, dennoch erreichte sie ihn. Für die Nachwelt ist sie im DDIV-Kanal bei YouTube eingestellt.

Schade, dass Wolf-Dietrich Deckert nun leider nicht mehr an der in der neuen Legislaturperiode hoffentlich anstehenden, umfassenden Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ideengebend und gestaltend mitwirken kann!

Im August 2016 informierte Wolf-Dietrich Deckert per E-Mail an „einige Freunde aus dem privaten und beruflichen Bereich“ über seine Erkrankung und mahnte sie darin: „Denkt aber bitte auch an die entsprechende Work-Life-Balance!“. Er selbst hat dies stets beherzigt, war begeisterter Tennisspieler, Skifahrer und Bergsteiger – sportliche Hobbys, denen er auch gerne im Kreis der Verwalter nachging, war zunächst Schirmherr des 1993 startenden Tennis-Haufe-Cup und stets bei vielen Ski-Veranstaltungen der Verwalterbranche zugegen. Dazu gehörte auch, dass er Verwalter im Umfeld seiner Gardasee-Seminare an seinem Ferienwohnsitz persönlich bewirtete und damit ihren Freizeitwert erhöhte.

Lieber Wolf: Wir vermissen Dich sehr!



Stellvertretend für alle, die ihn kannten und schätzten:

Wolfgang D. Heckeler, DDIV-Präsident

Martin Kaßler, DDIV-Geschäftsführer

Konstantin Riesenberger,

Rechtsanwalt Kanzlei Riesenberger

Weniger Populismus, mehr Sacharbeit!

Deutschland hat vor knapp vier Wochen gewählt. Entsprechend hoch sind die Erwartungen an die Politik. Wo ist die neue Regierung mit Blick auf die private Immobilienwirtschaft gefordert? Dr. Kai H. Warnecke als Vertreter privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Interview.

Interview: Martin Kaßler



NACHGEFRAGT



DR. KAI H. WARNECKE

Der Rechtsanwalt ist seit 2016 Präsident von Haus & Grund Deutschland e.V., dem Spitzenverband der privaten

Wohnungswirtschaft.

Herr Warnecke, welche Wünsche haben Sie an die neue Bundesregierung?

Wohnungspolitik ist ein Thema, das viele Menschen bewegt und das häufig sehr emotional diskutiert wird. Ich würde mir wünschen, dass wir weg von populistischen Gesetzen wie der Mietpreisbremse und hin zu mehr Sacharbeit kommen. Unter anderem hat das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen die Probleme und vor allem die Kostentrei-

ber in der Bau- und Wohnungspolitik klar benannt. Darüber hinaus liegt der Bericht der Baukostensenkungskommission mit sehr konstruktiven Vorschlägen vor. Deren Umsetzung liegt aber auf Eis, obwohl eine spürbare Verbesserung nur zu erzielen ist, wenn diese Empfehlungen auch abgearbeitet werden. Ich möchte exemplarisch die Grunderwerbsteuer nennen. Die große Mehrheit der Bündnispartner plädiert für eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf „ein investitionsfreundliches Niveau“. Konkret passiert ist aber leider noch nichts.

Trotz historisch niedriger Zinsen können sich immer weniger Deutsche Wohneigentum leisten. Die Parteien setzen auf unterschiedliche Lösungsansätze: von der Senkung der Grunderwerbsteuer bis hin zur Einführung eines Baukindergeldes. Welche Instrumente sind sinnvoll?

Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer, ein Baukindergeld oder auch Eigenkapitalzuschuss – mit all diesen Vorschlägen werden neue Fördertöpfe geöffnet, um die Steuer-

belastungen der Eigentümer teilweise zu kompensieren. Das ist aus meiner Sicht zu kompliziert, zu wenig zielgerichtet, zu teuer, und es verzerrt am Ende die ökonomischen Entscheidungen. Die generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent ist die sinnvollste Lösung, um die Wohneigentumsbildung für Familien und als Alterssicherung zu fördern. Steuererminderungen könnten zu einem erheblichen Teil durch die Besteuerung bisher steuerfreier Übertragungsvorgänge im gewerblichen Bereich, die sogenannten Share Deals, gegenfinanziert werden.

Wie stehen Sie zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht?

Das im BGB enthaltene Mietrecht und das WEG stehen zumeist ohne Berührungspunkte nebeneinander. Für Mieter gilt das BGB, für Wohnungseigentümer das WEG. Überschneidungen gibt es immer dann, wenn ein Eigentümer seine Wohnung vermietet. In der Vergangenheit wurde zu oft nicht darauf geachtet, ob die beiden Regelungen kompatibel sind. Im Verhält-

Wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen im Mietrecht Vorrang geben.

nis Eigentümer/Mieter gilt das Mietrecht, im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft muss sich der vermietende Eigentümer an das WEG und die sich aus ihm ergebende Teilungserklärung halten. Weil die gesetzlichen Grundlagen nicht aufeinander abgestimmt sind, führt dies unweigerlich zu Problemen: Der vermietende Eigentümer kann Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen. Im aktuellen Rechtsrahmen lässt sich dies nicht lösen.

Was ist Ihrer Ansicht nach zu tun?

Der Anteil der vermietenden Wohnungseigentümer ist in den letzten Jahren erheblich gewachsen und wird dies voraussichtlich auch weiter tun. Der Umstand, dass Miet- und WEG-Recht nebeneinanderstehen, muss aus meiner Sicht dringend angepackt werden. Lassen Sie mich das an zwei Beispielen konkretisieren:

Beschließt eine Eigentümergemeinschaft eine energetische Modernisierung, ist der einzelne Eigentümer daran gebunden. Zwar müssen auch Mieter energetische Sanierungen grundsätzlich dulden, sie können sich jedoch unter Umständen auf einen Härtefall berufen oder die Maßnahme verzögern, wenn zum Beispiel die Modernisierungsankündigung nicht rechtzeitig erfolgte. In einem solchen Fall kann der vermietende Eigentümer zum einen den Mieter nicht zur Duldung der Maßnahme oder zur Zahlung verpflichten, zum anderen seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllen.

Beispiel Nr. 2: Betriebskosten werden im Mietverhältnis häufig nach dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche abgerechnet. Innerhalb einer Eigentümergemeinschaft berechnet sich die Umlage jedoch in der Regel nach Miteigentumsanteilen, welche nicht zwangsläufig der Wohnfläche entsprechen. Zwar kann der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages einen den Vorgaben der Gemeinschaft entsprechenden Verteilungsschlüssel vereinbaren, die Wohnungseigentümer können ihn aber im Nachhinein durch Beschluss ändern. Diese

Änderung kann vom Vermieter nur mit dessen Zustimmung an den Mieter weitergegeben werden. Sonst muss er für den Mieter eine eigene Abrechnung erstellen, weil der Verteilungsschlüssel der Gemeinschaft nicht anwendbar ist.

Aus diesen Gründen würde ich mir wünschen, das Mietrecht mit dem WEG-Recht zu synchronisieren. Mietverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften müssen an die Flexibilität des WEG angepasst werden können, sodass wohnungseigentumsrechtliche Regelungen Vorrang bekommen. Nur so erhalten vermietende Eigentümer rechtliche Absicherung in beiden Vertragsverhältnissen und den Handlungsspielraum, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auch durchzusetzen.

Die letzte Reform des WEG liegt zehn Jahre zurück. Unterstützen Sie den DDIV in seiner Forderung, das Gesetz für Eigentümer, Immobilienverwalter und Gerichte zu vereinfachen?

Das WEG bedarf einer grundlegenden Überarbeitung hinsichtlich Transparenz und Anwenderfreundlichkeit. Hauptanwender ist der „normale“ Wohnungseigentümer, der nicht zwangsläufig ein ausgebildeter Jurist ist. Aus diesem Grund sollte das Gesetz klar und verständlich strukturiert und formuliert sein, auch um Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu minimieren. Eine Wohnungseigentümergeinschaft wird nur dann gut funktionieren, wenn allen Mitgliedern die gesetzlichen Grundlagen bekannt sind. Dafür bedarf es letztendlich einer grundlegenden Strukturänderung des Gesetzes.

Dazu gehört es dann auch, die Beschlusskompetenzen und erforderlichen Mehrheiten kompakt und einfach darzustellen. Zurzeit kann der einzelne Wohnungseigentümer nur schwer erkennen, welche Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft zustehen und mit welchen Mehrheiten einzelne Beschlüsse zu fassen sind. Gleichzeitig

enthalten die Normen über die Beschlussmehrheiten viele unbestimmte und nur schwer abzugrenzende Rechtsbegriffe, zum Beispiel Instandhaltung und Instandsetzung, bauliche Maßnahmen oder modernisierende Instandsetzungen. Aus meiner Sicht entspricht das nicht den Anforderungen an ein Gesetz, das von Verbrauchern genutzt und angewendet werden kann.

In Deutschland fehlen jährlich rund 400 000 Wohnungen. Welche Rahmenbedingungen muss die Politik schaffen, damit der Wohnungsbau in Fahrt kommt?

Ich würde mir wünschen, dass wir mit der neuen Bundesregierung zu einer sachlichen Bau- und Wohnungspolitik zurückkehren. Beispielsweise sollten wir eine Energie- und Klimapolitik anstreben, die von den Menschen verstanden und akzeptiert wird. In erster Linie heißt das, dass die Ziele für jedermann einleuchtend, die Lastenverteilung fair und der Weg offen sein muss. Das schließt Zwang genauso aus wie die Festlegung auf bestimmte Technologien. Wenn große Investitionen nur noch minimale Verbesserungen bringen, muss man sie kritisch hinterfragen. Der zuletzt vorgelegte Klimaschutzplan trägt leider sehr starke planwirtschaftliche Züge, weil er das zukünftige Leben der Menschen detailliert regeln möchte. Die neue Bundesregierung muss hier dringend nachbessern.

Darüber hinaus sollten wir alles auf den Prüfstand stellen, was das Bauen und Wohnen in Deutschland verteuert. Ich denke hier neben der Energiepolitik vor allem an die Steuerpolitik. Über die schon erwähnte Grunderwerbsteuer hinaus muss die Reform der Grundsteuer neu gedacht werden. Wie die ersten Berechnungen gezeigt haben, gehen die Belastungen, die mit der aktuellen Reform verbunden wären, für Eigentümer und Mieter durch die Decke. Das ist für niemanden tragbar. Die Reform muss deshalb gestoppt und auf Neustart gedreht werden.

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 7: Die vermietete Eigentumswohnung; Beschlussfassung bei doppelt qualifizierten Mehrheitsanforderungen

von Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

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 Denkansätze 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**



Vorschlag zur Änderung des Mietrechts bei vermietetem Wohnungseigentum

Das Problem mangelnder Abstimmung von BGB und WEG: Es kann als nahezu unbestritten gelten, dass zwischen dem Wohnungseigentums- und dem Mietrecht Abstimmungsbedarf besteht, der eine Ergänzung vor allem der mietrechtlichen Vorschriften erforderlich macht. Dies betrifft neben der Abrechnung/Kostenverteilung, für die WEG und BGB unterschiedliche Maßstäbe vorgeben, vor allem den

Umfang und die Regelung des Gebrauchs der Liegenschaft durch Wohnungseigentümer und Mieter. Hinzu kommen Defizite des geltenden Rechts in Bezug auf Fälle, in denen Mietwohnungen in Eigentum nach dem WEG umgewandelt werden.

Die Lösung dieser Probleme kann nicht darin liegen, Vermieter auf die Möglichkeit zu verweisen, Divergenzen der beiden Rechtsgebiete durch vertragliche Regelungen zu überwinden. Das ist volkswirtschaftlich ineffizient und überfordert

insbesondere nicht unternehmerisch tätige Vermieter, mithin Verbraucher. Außerdem ist bei vielen Vertragsbestimmungen vollkommen offen, ob sie der Inhaltskontrolle am Maßstab der regelmäßig geltenden §§ 307 ff. BGB (AGB-Recht) standhalten würden. Hier sollte der Gesetzgeber für Klarheit sorgen und im Mietrecht Rücksicht auf die Besonderheiten vermieteten Wohnungseigentums nehmen.

Reformvorschläge

Folgende Eckpunkte seien hier erwähnt (ausführlich: Häublein, NZM 2014, 97 ff.):

1. Wird nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum neu begründet und an einen Dritten veräußert, tritt der Erwerber des Wohnraums in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Erstreckt sich das Mietverhältnis auf im Sondereigentum stehende Räume, die keine Wohnräume sind, oder auf Sondernutzungsflächen, müssen auch deren Erwerber in den Mietvertrag eintreten, wobei im Verhältnis zum Mieter der Eigentümer des vermieteten Wohnraums im Zweifel als ermächtigt gelten muss, für alle Vermieter zu handeln, damit der Mieter einen klaren Ansprechpartner hat. Der Mieter kann von allen Wohnungseigentümern Duldung des vertragsgemäßen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen und Ansprüche, die der Verwirklichung des vertragsgemäßen Gebrauchs dienen, auch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen, soweit diese wohnungseigen-

tumsrechtlich in deren Zuständigkeit fallen.

2. Sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, sollte der Mieter grundsätzlich verpflichtet sein, von der Mietsache nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, die den Vorgaben des § 14 WEG sowie den gebrauchregelnden Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer entspricht. Allerdings muss es hier Grenzen geben, sofern die Gebrauchsbeschränkung für den Mieter zu einer unzumutbaren Härte führt. Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags Kenntnis von der Gebrauchsbeschränkung hatte. Der Vermieter muss den Mieter auf solche Beschränkungen hinweisen. Ein Vermieter, der bestehende Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer weder kannte noch kennen musste, kann diesen Hinweis nachträglich vornehmen, was insbesondere dann wichtig ist, wenn die Eigentümer nach Abschluss des Mietvertrages neue gebrauchregelnde Beschlüsse fassen.
3. Betriebskosten sollten abweichend von § 556a Abs. 1 S. 1 BGB im Zweifel nach den Maßstäben umzulegen sein, die unter den Wohnungseigentümern gelten. Der Vermieter muss den Mieter bei Vertragsschluss über den geltenden Umlageschlüssel informieren, wobei die Übergabe einer zurückliegenden Abrechnung i. d. R. genügt. Ausnahmen

Im **Mietrecht Besonderheiten** vermieteten Eigentums **berücksichtigen**.

KALO

einfach persönlicher.



„Mit **kaloBLUE** Immobilien rechtssicher, fristgerecht und effizient abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Thomas Kode, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

kaloBLUE – Intelligente Anwendungen

- » integrierte Lösungen mit Wodis Sigma
- » digitaler Datenaustausch
- » Druck- und Versandservice
- » digitaler Rechnungsservice

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de



hiervon scheinen aber möglich, nachdem der BGH Ende 2014 entschieden hat, dass anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters vereinbart werden kann (Urt. v. 5.11.2014 – VIII ZR 257/13). Ändern die Wohnungseigentümer den Verteilungsmaßstab, muss der Vermieter den Mietvertrag anpassen können, wobei der Mieter aber eine Widerspruchsmöglichkeit haben sollte, wenn die Änderung das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt oder sonst eine ungerechtfertigte Härte bedeuten würde.

Vorschlag zur Einführung eines nachträglichen Zustimmungsverfahrens bei Beschlüssen mit doppelt qualifizierter Mehrheit

Das Problem mangelnder Versammlungspräsenz: Durch Einführung von § 22 Abs. 2 WEG wollte der Gesetzgeber einer Mehrheit die Möglichkeit geben, die Wohnanlage an den technischen Fortschritt und gewandelte Bedürfnisse anzupassen. Zur dabei gefundenen Kompromisslösung gehört das Erfordernis einer doppelt qualifizierten Mehrheit. An diese wird auch in § 16 Abs. 4 WEG angeknüpft, der im Einzelfall einen Beschluss über die Verteilung der Kosten von Baumaßnahmen ermöglicht. Der Einzelne soll sich nur dem Willen der „ganz überwiegenden Mehrheit“ beugen müssen.

Es hat sich gezeigt, dass die erforderliche Versammlungspräsenz (drei Viertel aller vorhandenen Stimmen) oft nicht erreicht wird. Der Versammlungsleiter weiß in solchen Fällen bereits vor der Abstimmung, dass kein positiver Beschluss zustande kommen kann. Die beiden 2007 geschaffenen Beschlusstatbestände werden in ihrer praktischen Bedeutung, die u. a. die energetische Modernisierung betrifft, dadurch stark beschränkt und drohen leerzulaufen.

Darauf kann man zum einen durch Herabsetzung des Quorums reagieren, was etwa für besonders drängend erscheinende Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder der energetischen Modernisierung nahe liegt. Man kann aber auch über Alternativen bei der Willensbildung nachdenken.

Reformvorschläge

Dazu soll der durch das österreichische WEG inspirierte (s. Häublein, ZWE 2013, 12 ff.) Vorschlag über ein nachträgliches Zustimmungsverfahren (§ 23a WEG – neu) beitragen:

1. In Ergänzung der in § 23 Abs. 1 und 3 vorgesehenen Beschlussverfahren findet bei Beschlüssen nach § 16 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 nach Maß-

gabe der folgenden Bestimmungen das nachträgliche Zustimmungsverfahren statt, sofern nicht im Einzelfall der Ausschluss dieses Verfahrens durch Stimmenmehrheit beschlossen wird. Durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer können die nachfolgenden Bestimmungen nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

2. Ergibt eine Abstimmung nach § 16 Abs. 4 oder § 22 Abs. 2 nicht die erforderliche Mehrheit für den Beschlussantrag, so hat der Versammlungsleiter die bei der Versammlung nicht erschienenen oder sich der Stimme enthaltenden Wohnungseigentümer unverzüglich nach Versammlungsende unter Übersendung des Beschlussantrages in Textform aufzufordern, ihm gegenüber schriftlich ihre Stimme abzugeben. Dies gilt nicht, sofern mehr als ein Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 oder die Hälfte der Miteigentumsanteile gegen den Beschlussantrag gestimmt haben.

3. Die Zustimmung zum Beschluss kann nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Absendung der Aufforderung dem Versammlungsleiter gegenüber erklärt werden; nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als verweigert. Hierauf hat der Versammlungsleiter bei Übersendung des Beschlussantrages hinzuweisen. Sofern besondere Gründe für eine Verlängerung der Frist vorliegen, kann der Versammlungsleiter diese auf bis zu einen Monat angemessen verlängern.

4. Die Stimme wird nicht wirksam, wenn dem Versammlungsleiter vorher oder gleichzeitig ein schriftlicher Widerruf zugeht.

Nachträgliches Zustimmungsverfahren:

Inspiration durch das österreichische WEG

NEU! Ab sofort – die 4. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Einlagensicherung

Hausordnung

**JETZT
bestellen!**

**EXPERTEN-
TIPPS**

Rund um Verwaltung,
Vermietung, Sanierung,
Modernisierung,
Recht, Finanzen und
Versicherung Ihres
Eigentums.

WEG-Recht

**Individualisierung
mit farbigem
Firmeneindruck
möglich**

Heizungssanierung

Jahresabrechnung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?
Fordern Sie ihr kostenloses Muster-
exemplar der vierten Ausgabe an:
redaktion@ddivaktuell.de



DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat

Die Sonderpublikation, jetzt in vierter Auflage

Bereits zum vierten Mal erscheint die Sonderpublikation, die sich gezielt an Verwaltungsbeiräte in Eigentümergemeinschaften richtet – zeitgleich mit dieser Ausgabe von **DDIVaktuell**. Das als Fachmagazin konzipierte Heft enthält Beiträge kompetenter Autorinnen und Autoren zu vielen relevanten Themen rund ums Eigentum und seine Verwaltung, darüber hinaus zu Sanierung und Modernisierung, Recht, Finanzen, Steuern und Versicherung. Es kann von Verwaltungen als Service für ihre Beiräte bestellt werden und leistet sicherlich einen wertvollen Beitrag zur vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Unterstützung der Zusammenarbeit

Als gewählte Vertreter der Eigentümergemeinschaft sind Verwaltungsbeiräte wichtige Entscheidungsträger innerhalb der WEG. Sie sind nicht nur Hauptansprechpartner für den Verwalter und maßgeblich an allen Entscheidungen rund um die zu verwaltende WEG beteiligt, sondern beeinflussen auch die Bestellung des Verwalters. Je besser der Verwaltungsbeirat informiert ist, desto besser wird sich die Zusammenarbeit mit dem Verwalter gestalten. Meist jedoch sind Beiräte fachfremd und mit den Vorgängen und Notwendigkeiten der Wohnungsverwaltung nur bedingt vertraut. Die Sonderpublikation schließt diese Lücke mit kompaktem Fachwissen auf über 50 Seiten, zeugt von Kompetenz und sichert Verwaltern die langfristige Unterstützung durch ihre Beiräte.

Eigene Auflagen bestellen

DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat 2017/18 kann in Auflagen ab 100 Exemplaren bestellt werden, auf Wunsch mit Firmeneindruck auf dem Titel – als Instrument zur Kundenbindung und für die Gewinnung neuer Kunden. Weitere Informationen: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Erfolgspotenziale ausloten

Neue ERFA-Gruppen des DDIV:

Auftakttreffen im November geplant.

Die Immobilienverwalterbranche ist im Umbruch. Ob Digitalisierung oder Prozessoptimierung – Unternehmen, die auch künftig erfolgreich am Markt agieren wollen, müssen sich fortlaufend professionalisieren. Die Erfahrungsaustauschgruppen (ERFA-Gruppen) des DDIV bieten den idealen Rahmen, um sich mit anderen Unternehmen auszutauschen, den Blick für Innovationen zu öffnen oder ganz neue Wege zu beschreiten. Neben der Erschließung neuer Geschäftsfelder und Optimierungspotenziale gehört dazu auch der Abgleich betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Die Treffen sind mindestens zweimal jährlich erwünscht. Das Auftakttreffen ist am 23.11.2017 in Frankfurt geplant. Anmeldungen werden unter info@ddiv.de entgegen genommen.

Neu: 3. DDIV- Beiratsnewsletter

Mitte September erschien die dritte Ausgabe des DDIV-Beiratsnewsletters, der Verwaltungsbeiräte kompetent und zielgruppengerecht über die aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung sowie über Neues aus der Welt des Bauens, Wohnens und Verwaltens informiert. Der Beiratsnewsletter kann mit einem persönlichen Gruß und dem Firmenlogo individualisiert werden und ist so für Verwaltungen ein weiteres Instrument der Kundenbindung. Die neueste Ausgabe steht im DDIV-Intranet zur Verfügung und kann zudem über die DDIV-Landesverbände als Word-Datei bezogen werden.

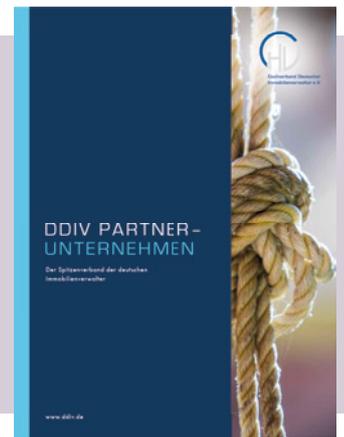
Baugenehmigungen rückläufig

Im ersten Halbjahr 2017 wurden in Deutschland 7,3 Prozent oder rund 13 400 weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in den ersten sechs Monaten 2016. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wurde von Januar bis Juni 2017 der Bau von insgesamt 169 500 Wohnungen genehmigt.

Starke Kooperationen

Der DDIV hat seine Partnerbroschüre neu aufgelegt

Die DDIV-Partnerbroschüre ist gerade in der siebten und aktualisierten Auflage erschienen. Sie präsentiert alle Premium- und Kooperationspartner des DDIV sowie ihre Produkte und Dienstleistungen. Damit bietet sie einen hilfreichen Überblick über die Möglichkeiten und Angebote des engmaschigen Netzwerks, das Mitgliedern über den DDIV zur Verfügung steht. Die druckfrische Partnerbroschüre kann als gedruckte Version über die Geschäftsstelle bezogen werden oder als kostenfreier Download des PDF: www.ddiv.de



Neues Mieterstromgesetz gilt

Auch Eigentümer und Mehrhausanlagen profitieren

Seit dem 18.7.2017 ist das neue Mieterstromgesetz in Kraft. Es ermöglicht nun sowohl Wohnungseigentümern als auch Mietern den Bezug von selbstproduziertem Solarstrom. Zudem können Gebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Strom vom Dach versorgt werden. Ziel ist es, Anreize für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zu schaffen. Als Mieterstrom wird der Strom bezeichnet, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und ohne Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung an Letztverbraucher in diesem Wohngebäude geliefert und im Gebäude verbraucht wird. Gefördert wird eine installierte Leistung von 500 Megawatt pro Jahr. Sie ist auf Wohngebäude begrenzt: 40 Prozent der Gebäudefläche müssen Wohnfläche sein.

Vorteile für Mieter und Vermieter

Vermieter erhalten je nach Anlagengröße einen Zuschlag zwischen 3,81 Cent/kWh und 2,21 Cent/kWh zusätzlich zum Erlös aus dem Stromverkauf an Mieter. Der Zuschlag wird über die EEG-Umlage finanziert. Für Strom, der nicht von Mietern abgenommen und ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, erhalten Anlagenbetreiber wie bisher die Einspeisevergütung nach dem EEG. Lediglich die EEG-Umlage muss in voller Höhe gezahlt werden. Auf diese Weise profitieren Mieter und Vermieter von günstigerem Strom. Zum Schutz der Mieter gilt ein Höchstpreis von 90 Prozent des örtlichen Grundversorgertarifs. Sie haben zudem die Wahl, Strom vom Vermieter oder von einem Energieversorger zu beziehen. Laut Gesetz dürfen sie durch den Mieterstromvertrag nicht länger als ein Jahr gebunden sein und den Mieterstromvertrag unabhängig vom Mietvertrag kündigen. Abweichend vom Gesetzentwurf wurde die Regelung auf „Wohngebäude oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ erweitert. Die Berücksichtigung des Quartiersansatzes wurde sowohl von einigen Sachverständigen in der Anhörung am 21. Juni 2017 als auch vom DDIV in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf nachdrücklich gefordert. Dadurch können zukünftig auch WEG-Mehrhausanlagen eigenen Strom produzieren und verbrauchen, sodass auch Wohnungseigentümer davon profitieren, wofür sich der DDIV ebenfalls eingesetzt hatte.

Anpassungsbedarf bei Gleichstellung

Der DDIV begrüßt, dass die Energiewende nunmehr auch in die Städte und Wohnungseigentümergeinschaften getragen wird, sieht jedoch noch Anpassungsbedarf. Insbesondere die rechtliche Gleichstellung von Selbstversorgern, ob Einfamilienhaus oder Wohnungseigentümer, sollte in Zukunft Beachtung finden. Durch die derzeitige Regelung werden Eigentümergeinschaften zu Elektrizitätsversorgungsunternehmen, was weitreichende Lieferantenpflichten mit sich bringt.

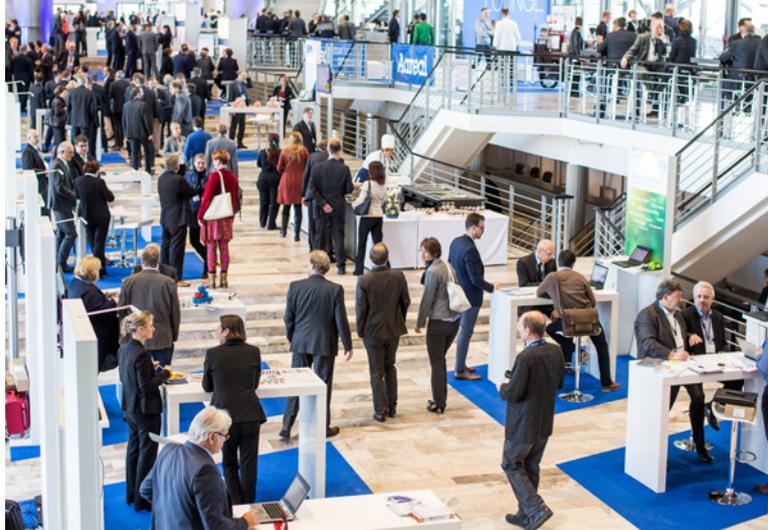


Aareon Forum 2017

Willkommen in der digitalen Immobilienwirtschaft!

Am 29. und 30. November 2017 präsentiert die Aareon AG auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland die Highlights ihrer ERP-Systeme und digitalen Lösungen. Im futuristisch anmutenden Convention Center CC der Deutschen Messe in Hannover erfahren Teilnehmer in Vorträgen und Workshops praxisnah, wie sie sich mit den Lösungen aus der Aareon Smart World ihr eigenes digitales Ökosystem zusammenstellen können.

Aktuelle Themen wie Datenschutz und IT-Sicherheit sowie die Entwicklung der Start-up-Szene im PropTech-Bereich werden darüber hinaus beleuchtet. Besucher können zudem „live“ erleben, welchen Mehrwert neueste Trends und Technologien, beispielsweise der Einsatz von Drohnen, der Immobilienwirtschaft bieten. Die begleitende Fachausstellung ist der ideale Treffpunkt der Branchen-Community, um sich auszutauschen. Erstmals findet am zweiten Veranstaltungstag auch das Herbsttreffen der SAP®-Anwender statt.



Im Mittelpunkt des Aareon Forums stehen digitale Innovationen, die Prozesse zwischen den Akteuren der Immobilienwirtschaft effektiver und komfortabler gestalten, allen voran die neue Aareon CRM-App für Deutschland.

Das wichtige Thema Datenschutz greift auch Keynote Speaker Tobias Schrödel auf – als Live-Hacker der „anderen Art“. Mit seinem Vortrag „Ich glaube, es hackt!“ entführt der Fachinformatiker und langjährige Consultant bei einer großen, international operierenden IT-Firma unterhaltsam auf die dunkle Seite der Computertechnologie.

Weitere Informationen und Anmeldung: www.aareon-forum.de

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

Veranstaltungen Landesverbände:

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 27. Verwalter-Workshop

Knackpunkte der WEG-Verwaltung

Datum/Ort: 30.11./1.12.2017, Kronenzentrum
Bietigheim-Bissingen

Anmeldung: www.vdiv.de

VDIV BAYERN

> Immobilienforum München

Datum/Ort: 10./11.11.2017, Künstlerhaus am Lenbachplatz,
München

Anmeldung: www.ddiv-service.de

> Immobilienforum Nürnberg

Datum/Ort: 17./18.11.2017, Meistersingerhalle Nürnberg

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 8. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Datum/Ort: 7.11.2017, Ludwig-Erhard-Haus, Berlin

Anmeldung: www.vdivbb.de/Veranstaltungen

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> 8. Bremer Verwalterforum

Datum/Ort: 30.11.2017, Maritim Hotel Bremen

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum WEG-Recht

Datum/Ort: 8.11.2017, CongressForum Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> Winterseminar Dortmund

Tag der Verkehrssicherungspflicht

Datum/Ort: 24.11.2017, Spielbank Hohensyburg, Dortmund

Anmeldung: www.vnwi.de

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

Was die Branche bewegte – beim 25. Deutschen Verwaltertage

Rund 600 Fach- und Führungskräfte nutzten den Jahreskongress zur Fortbildung, zum Austausch unter Kollegen und starteten gemeinsam das „Unternehmen Zukunft“.

Von Andrea Körner

Das Berliner ESTREL Hotel, Europas größtes Convention Center, war am 7. und 8. September zentraler Treffpunkt der Immobilienverwalterbranche. Zum Silberjubiläum zeigte der Jahreskongress erneut angemessene Größe: Innovationen und Perspektiven für das „Unternehmen Zukunft“ standen auf der Agenda – und Themen, die es in diesem Zusammenhang aufzugreifen gilt, gibt es derzeit ja genug: Digitalisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und die sich beinahe täglich ändernden Anforderungen des Gesetzgebers. DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler griff sie in seiner Eröffnungsrede gleich alle auf und gab damit schon einen beeindruckenden Überblick, was die Branche derzeit bewegt, welche Probleme zu lösen, welche Herausforderungen anzugehen sind. Im Spannungsfeld von Politik, Wirtschaft und Verbraucherschutz – so der Tenor seiner Rede – tun sich für Immobilienverwaltungen zukünftig mehrere Brennpunkte auf, die jeder für sich das geschlossene Engagement für die Durchsetzung von Forderungen an die politischen und gesetzgeberischen Akteure unumgänglich machen.

Forderungen an Gesetzgebung und Politik

Am dringlichsten sei es, so Heckeler, die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Gang zu bringen. Als rechtliche Grundlage der Immobilienverwaltung enthält es mittlerweile in Teilen Regelungen, die der Lösung weiterer anstehender Probleme im Wege stehen. Insbesondere die Zustimmungserfordernisse für WEG-Beschlüsse zu Sanierungsmaßnahmen stünden hier im Fokus.

Die ganzheitliche Reform des Gesetzes im Sinne aller Beteiligten – der Eigentümer, Mieter und der Immobilienverwaltungen – erfordere auch eine Harmonisierung mit dem Mietrecht, um den heute geltenden Rahmenbedingungen zu entsprechen.

Als weitere Handlungsfelder thematisierte Heckeler die Umsetzung der Energiewende und die Folgen des demografischen Wandels, die sich auch im Gebäudebestand niederschlagen. Das neue Mieterstromgesetz sei zwar bereits ein guter Schritt in die richtige Richtung, es gäbe aber durchaus Nachbesserungsbedarf, um den bürokratischen Aufwand für Verwaltungen in diesem Zusammenhang zu reduzieren. Auch einer weiteren DDIV-Forderung verlieh Heckeler Nachdruck: Das Anreizprogramm in Höhe von 100 Mio. Euro für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in privaten Mehrfamilienhäusern sei eine Grundvoraussetzung, um der zukunftsweisenden Mobilität in Deutschland zum Durchbruch zu verhelfen.

Erfolgreiches Engagement

Zudem zog Heckeler auch eine beeindruckende Bilanz der politischen Arbeit des

DDIV: Dem Engagement des Dachverbandes sei es u. a. zu verdanken, dass Fristen für die Beprobung im Rahmen der Trinkwasserverordnung verlängert und WEG-Konten von der FATCA-Meldepflicht ausgenommen wurden. Deutliche Fortschritte hat es auch bei der öffentlichen Förderung von WEG-Sanierungsvorhaben gegeben: Viele Förderprogramme der Landesbanken wurden angestoßen, die sogar die Leistungen der Verwaltungen einschließen. Nicht zuletzt hätte zudem das Gesetzgebungsverfahren zur Berufszulassung ohne den DDIV einen anderen Weg genommen. „Den Sachkundennachweis geben wir noch nicht verloren“, so Heckeler, der das Mikrofon im Anschluss an seine Rede an Gunther Adler übergab. Der Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr widmete sich in seinem Grußwort an das voll besetzte Plenum den wohnungspolitischen Herausforderungen und den Zielen des Bündnisses für Bezahlbares Wohnen und Bauen als zentralem Instrument zur Erreichung der definierten Ziele. Dabei hob er die Rolle des DDIV als verlässlicher, engagierter und unentbehrlicher Partner hervor und dankte für dessen unermüdlichen Einsatz.



Staatssekretär
Gunther Adler



DDIV-Präsident
Wolfgang D. Heckeler
begrüßt die Teilnehmer
des 25. Deutschen
Verwaltertages

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon AG
 Sven Kubal, Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH
 Ralf Michels, A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH
 Prof. Dr.-Ing. Norbert Raschper, EBZ Business School – University of Applied Sciences



In bewegten Zeiten erfolgreich am Markt bleiben: Dr. Manfred Alflen, Sven Kubal, Ralf Michels, Prof. Dr. Norbert Raschper und Stephan Volpp

Vorträge, Foren, Diskussionen

Wegweisend für das Unternehmen Zukunft: das hochkarätig besetzte Tagungsprogramm

Wandel ist derzeit überall: global gesehen, gesamtgesellschaftlich und natürlich bis hinein in die Branche der Immobilienverwaltung. Energetische Auflagen, ein in die Jahre gekommener Gebäudebestand, die demografische Entwicklung, überfüllte Ballungsgebiete, Wohnraumknappheit, mehr oder weniger gelungene gesetzliche Regulierungsversuche, die fortschreitende Digitalisierung und und und – viele Probleme, die Verwaltungen zwar nicht lösen

müssen, die sie aber dennoch zumindest tangieren und denen sie in ihrer täglichen Arbeit gerecht werden müssen. Wie schafft man es da, sein Unternehmen zukunftsfähig auf Kurs zu halten?

Nun, gezielte Fortbildung und der geschärfte Blick für immobilienwirtschaftliche und -politische Entwicklung können da schon helfen. Das Vortragsprogramm renommierter Referenten, unter ihnen Juristen, Unternehmer, Berater und Wissenschaftler, sowie



Dr. Marco
Freiherr von
Münchhausen:
Konzentration
ist alles.



Lars Lehne:
digitalisiert im
Hier und Jetzt



Dr. Andreas Ott:
Aktuelles zur
WEG-Recht-
sprechung



Prof. Dr. Arnold
Lehmann-Richter:
Mietrechtliche
Gerichtsentseide



Helge Schulz:
Das WEG und
die Barriere-
freiheit



Richard Kunze, Alois Reutlinger: die Unternehmensnachfolge regeln



Rainer Eger: Haftungsrisiken für Tiefgaragen minimieren



Ruth Breiholdt: Wenn Mieter stören ...



Prof. Wolfgang Schneider: die WEG und der Rechtserwerb

die praxisnah gestalteten Fachforen griffen an beiden Tagen die akuten Fragen der Zeit auf – und zeigten teils in lebhafter Diskussion auch Perspektiven und Wege, um mit ihnen umzugehen. Den mitreißenden Auftakt machte Dr. Marco Freiherr von Münchhausen mit seinem Exkurs zum „digitalisierten Gehirn“ und der Kernbotschaft, dass Konzentration mit ein bisschen gutem Willen auch im Zeitalter des digital befeuerten Multitaskings durchaus machbar ist. Ein gut gewählter Anfang und vielleicht sogar das Rüstzeug für das folgende Programm, das sich von der Realität in Zeiten des iPhones über aktuelle Gerichtsurteile und ihrem Bezug zu WEG- und Mietrecht, unterschiedlichste Aspekte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften bis hin zu komplexen Problemstellungen der Verwaltertätigkeit erstreckte.

Fachanwalt Stephan Volpp gelang es, mit Wortwitz und erfrischendem Elan moderierend, den Roten Faden von einem Thema zum nächsten zu spinnen, so die Hörer im stets gut besuchten Saal auf das Kommende einzustimmen.

Reger Beteiligung erfreute sich die Podiumsdiskussion. Kein Wunder, ging es in ihr doch um das Kernthema des Kongresses. Mit Dr. Manfred Alflen, Aareon AG, Sven Kubal, Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Ralf Michels, A. S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs GmbH, und Prof. Dr. Norbert Raschper, EBZ, kamen hier vier Experten aus unterschiedlichen Bereichen zu Wort und teilten ihre Einschätzungen und Erfahrungen in Bezug auf das Unternehmen Zukunft und die Aussichten, unternehmerisch erfolgreich am Markt zu bleiben.



Wolfgang Dötsch: E-Mobilität in der WEG



Prof. Dr. Martin Häublein: die Notgeschäftsführungskompetenz



Prof. Dr. Florian Jacoby: Sonder- und Gemeinschaftseigentum sanieren



Dr. Jan-Hendrik Schmidt: Instandhaltung ordnungsgemäß planen



Stephan Volpp: Moderation mit Wortwitz

Das festliche Highlight mit Preisverleihung

Als krönender Abschluss des ersten Kongresstages wurden die Besten der Branche ausgezeichnet.

Mehr als 600 Gäste fanden sich am Abend des ersten Veranstaltungstages im Festsaal des ESTREL Hotels ein. Festlich gedeckte Tische, ein ausgewähltes Menü und ein mitreißendes Unterhaltungsprogramm erwarteten sie. Für den kurzfristig erkrankten Jörg Knör übernahm der parodistisch wortgewitzte Comedian Jörg Hammerschmidt – und schlüpfte im Ver-

lauf des Abends in so manch prominente (Gast-) Rolle: Angela Merkel, Udo Lindenberg, Franz Beckenbauer und Karl Lagerfeld gaben sich so auch die Ehre. Doch damit noch nicht der Prominenz genug – die Stars in Concert taten ihr Übriges dazu, rockten in Gestalt legendärer Ikonen die Bühne und heizten dem Publikum kräftig ein. Das allerdings erwartete mit Spannung die wahren Stars des Abends: Kein Deutscher Verwal-

tertag ohne die jährliche Ehrung und Auszeichnung der Besten ihres Fachs. Wolfgang D. Heckeler führte durch die Vergabe der Auszeichnungen und würdigte gemeinsam mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die Verdienste der Preisträger. So, musikalisch, kulinarisch und durch die Preisverleihung bestens eingestimmt, wurde bis spät in die Nacht getanzt und, dem 25. Jubiläum angemessen, gefeiert.



Flankiert von DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Präsident Wolfgang D. Heckeler: die Preisträger Sven Kubal, Eugen Mönig und Constance Krase

Die Immobilienverwalter des Jahres

Große Bühne für die, die mit ihrem Konzept überzeugten: Bei der Bewerbung um den Immobilienverwalter des Jahres 2017 ging es diesmal um die einträgliche Betreuung kleiner, von vielen ungeliebten Eigentümergeinschaften. Wie man Aufwand und Ertrag ins wirtschaftlich vertretbare Gleichgewicht bringt, stellten diese drei Sieger des Abends eindrucksvoll unter Beweis.

1. Platz – Mönig Immobilienmanagement GmbH

Ein innovativer Maßnahmen-Mix digitalisiert und strafft die Verwaltungsprozesse: Effizient gestaltete Eigentümerversamm-

lungen können auch per Videokonferenz abgehalten werden, eine Kombination von Verwaltung „light“ und Grundvergütung ermöglicht es auch kleinen WEG, auf die Dienste professioneller Verwaltung zuzugreifen. Das Böblinger Unternehmen ist seit 13 Jahren am Markt, verwaltet derzeit rund 1 300 Wohneinheiten und ging 2015 aus der Ausschreibung mit Platz drei hervor.

2. Platz – Krase Immobilienverwaltung GmbH

Silber gab es erneut für die Verwaltung mit rund 3 200 Wohneinheiten in Hamburg und Schleswig-Holstein. Ihr Sieben-Punkte-Paket für kleine WEG reicht von

speziellen Angeboten, z. B. einer „Basisverwaltung“, bis hin zum Einsatz digitaler Schadensverwaltung.

3. Platz – Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH

Der Immobilienverwalter des Jahres 2014 konnte diesmal mit einer Online-Lösung punkten: Eine eigens entwickelte Online-Plattform stellt relevante Objektdaten, Abrechnungen etc. für Eigentümer rund um die Uhr bereit. Als innovative Cloud-Lösung verschlankt sie Prozesse und setzt Personalressourcen für die gewachsene Unternehmensgruppe und mehr als 20 000 Wohneinheiten frei.

Marcel Rupp und Petra Hirschbeck
mit den Laudatoren.



DDIV-Stipendiaten

Um dem Fachkräftemangel zu begegnen und kompetentem Nachwuchs den Weg in den Verwalterberuf zu ebnen, hatte der DDIV gemeinsam mit dem EBZ zwei Stipendien für qualifizierende Fernlehrgänge ausgeschrieben. Die Sieger des Bewerbungsverfahrens heißen Marcel Rupp und Petra Hirschbeck, die sich nun auf eine Fortbildung zum geprüften Immobilienfachwirt (IHK/EBZ) bzw. auf die Ausbildung zur geprüften Immobilienfachwirtin (EBZ) freuen können.

ImmoStar 2017

Dr. Wolf-Dietrich Deckert erhielt den Preis für sein Lebenswerk. Der renommierte Münchner Rechtsanwalt prägte über 40 Jahre mit seinen praxisnahen Ratgebern und in enger Verbundenheit mit dem DDIV und seiner Landesverbände die Arbeit von Immobilienverwaltungen. Er war von Beginn an Verfechter der „Gemeinschaftsbezogenheit“ des Wohnungseigentumsrechts, was sich schließlich in der WEG-Reform 2007 auch niederschlug, seit 1982 zudem Herausgeber der Loseblattsammlung „Die Eigentumswohnung (ETW)“, eines Standardwerks zum Wohnungseigentumsrecht, zudem Autor zahlreicher Fachartikel und gefragter Referent für Seminare und Fachtagungen sowie Mitveranstalter der seit 1999 jährlichen Münchner Tagung zum „Wohnungseigentum in der Verwalterpraxis“ und des renommierten Gardasee-Seminars. Dies würdigte Wolfgang D. Heckler in seiner Laudatio ebenso wie die pointierte Art, fachlich komplexe Fragen für die Verwalterpraxis aufzubereiten. Für den leider nicht Anwesenden gab es im Saal stehende Ovationen.



Großer Beifall für ImmoStar Dr. Wolf-Dietrich Deckert.
Er verstarb drei Wochen später nach langer Krankheit.

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

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



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

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

Netzwerk mit Ausstellerrekord

Mehr als 80 Unternehmen zeigten innovative Angebote und Produkte.



Es war die bundesweit größte Fachausstellung für die Branche – und sie gab den Fachbesucherinnen und -besuchern Gelegenheit, sich umfassender denn je über die neuesten speziell auf die Immobilienverwaltung zugeschnittenen Dienstleistungen, Angebote und Produkte zu informieren. Die Partner des DDIV, aber auch weitere ihm nahe stehende Unternehmen informierten dazu aus erster Hand und mit der gebotenen fachlichen Expertise. Die Pausen im Vortragsprogramm waren hier gut genutzt: Networking, Erfahrungsaustausch mit Kolleginnen und Kollegen, sich auf den aktuellen Stand bringen. Mit einem solchen Angebot konnte man

nur gewinnen – allerdings umso mehr beim Ausstellergewinnspiel. Insgesamt 25 attraktive Sachpreise der ausstellenden Sponsoren standen zur Verlosung, die den Schlusspunkt des 25. Deutschen Verwaltertages darstellte, den Wolfgang D. Heckeler in seiner Schlussnote als gelungen und wegweisend resümierte. Herzlichen Dank für das Engagement aller Beteiligten – Herzlichen Glückwunsch an die Gewinner!

**ALLE GEWINNER, ALLE PREISE UND
DIE SPONSOREN – ONLINE:
www.ddiv.de/ausstellergewinnspiel2017**

Frauen unter sich

Das DDIV-Frauen Netzwerk lud zum Business-Lunch.

Das zum 24. Deutschen Verwaltertage im letzten Jahr gegründete Netzwerk der Immobilienverwalterinnen traf sich auch diesmal. Rund 50 interessierte Teilnehmerinnen kamen auf Einladung der Initiatorinnen Sylvia Pruß und Astrid Schultheis in lockerer Runde zusammen, zum Resümee der vergangenen Treffen und um sich über die weitere Arbeit zu informieren. Schon jetzt steht fest: Wegen der ausgesprochen positiven Resonanz wird das Netzwerk auch im kommenden Jahr aktiv bleiben. Nach dem bereits geplanten Termin am 3. November 2017 in Hamburg wird es zusätzlich zu der im Rahmen des 26. Deutschen Verwaltertages zwei weitere Zusammenkünfte im

Frühjahr und Herbst geben. Viele Anregungen gab es dazu, welche Themen dabei im Vordergrund stehen sollen: Das Spektrum reicht vom Selbstmanagement über Rollenmarketing und selbstbewusstes Auftreten bis hin zu technischen Aspekten der Verwaltung – stets mit Fokus auf die weibliche Sichtweise. In diesem Sinne gilt es, sich auch bewusst von den Weiterbildungsangeboten des DDIV und der Landesverbände abzugrenzen und eigene Schwerpunkte zu setzen. Die rege Beteiligung der Verwal-

terinnen am diesjährigen Business-Lunch und das insgesamt große Interesse an ihrer Initiative sind für Sylvia Pruß und Astrid Schultheis gute Gründe und motivierender Ansporn, das Netzwerk engagiert und mit Elan auch weiterhin zu etablieren. Anregungen dazu werden jederzeit gerne entgegen genommen: frauennetzwerk@ddiv.de



Das Netzwerk weiter ausbauen:
Sylvia Pruß
und Astrid
Schultheis

Eigentümer

Was man nicht alles im
Kopf haben muss, um ihnen
gerecht zu werden!

DDIV ZUM THEMA

Es geht auch darum, sich selbst treu zu bleiben.

Eigentümer können ganz schön eigentümlich sein – im besten Wortsinn: viele Meinungen, viele Wünsche, unterschiedliche Interessen. Da Eigentümer zumindest aber eins sind, nämlich Kunden, muss man ihren Erwartungen letztlich schon entsprechen. In Immobilienverwaltungen reißt man sich durchaus auch fünf Beine für sie aus, weil Kundenfreundlichkeit Maßstäbe setzt. Das alles ist gut und richtig – aber man sollte es nicht übertreiben. Immobilienvermögen treuhänderisch und ordnungsgemäß zu verwalten, ist schließlich eine Frage ganz anderer, sehr komplexer Kompetenzen und Verantwort-

lichkeiten. Aber wer weiß das schon, wer erkennt das an? Hier gilt es im Grunde, Aufklärung zu betreiben – und dass es seit 22. September endlich zumindest gesetzliche Rahmenbedingungen für die Ausübung des Wohnimmobilienverwalterberufs gibt, ist schon mal ein Anfang. Anerkennung äußert sich zuletzt in angemessener Honorierung. Sie durchzusetzen, ist Aufgabe jeder und jedes Einzelnen. Da hilft es, sich seiner qualifizierten Leistung bewusst zu sein, sich entsprechend gut „zu verkaufen“ und zudem die Prozesse im eigenen Unternehmen so rentabel wie möglich zu gestalten. Wie man das schafft, darum dreht sich alles auf den folgenden Seiten.

10 TIPPS

zur Verwaltung kleiner Eigentümergeinschaften

Wozu erfolgreiche Immobilienverwaltungen raten.

Kleine Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind bei Immobilienverwaltungen als Kunden häufig unbeliebt. Sie zu verwalten gilt als unrentabel bzw. als Drahtseilakt zwischen Aufwand und Ertrag, was zudem für Eigentümer vergleichsweise teuer ist. Daher tun sich insbesondere kleine WEG inzwischen schwer, eine professionelle Verwaltung zu finden. Generell ist die Verwaltung kleiner WEG in Bezug auf Abrechnung, Eigentümerversammlung und Wirtschaftsplan genauso aufwendig wie die der großen – und das bekommen auch die Eigentümer zu spüren: Dem 5. DDIV-Branchenbarometer 2017 zufolge liegen die Sätze pro Einheit in der WEG-Verwaltung von Objekten mit weniger als zehn Einheiten durchschnittlich bei über 24 Euro, bei großen WEG mit mehr als 100 Wohneinheiten bei knapp 17 Euro. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bestehen die meisten Mehrfamilienhäuser in Deutschland aus drei bis sechs Wohneinheiten – ein vermeintlich großer Markt für Immobilienverwaltungen. Doch wie verwaltet man kleine Eigentümergeinschaften gewinnbringend? Mit dieser Eingangsfrage rief der DDIV in diesem Jahr zur Bewerbung um den Immobilienverwalter des Jahres auf. Aus den zahlreichen Einsendungen lässt sich so manche Erfolgsstrategie ableiten:

1. TRAUEN SIE SICH!

Nur Wachstum, Aufwand und Ertrag im Auge? Sie sollten auch den menschlichen Faktor berücksichtigen, denn Arbeit soll schließlich Spaß machen. Warum also nicht mit einer kleinen WEG, wo der persönliche Kontakt im Vordergrund steht. So etwas kann schnell zur guten Referenz werden – mit Image-Gewinn und der Folge persönlicher Weiterempfehlungen, dem besten Weg zu neuen Kunden.



2. WAS KOMMT AUF SIE ZU?

Es lohnt sich, sich im Vorfeld gründlich zu informieren: Wer betreut das Objekt? Wie ist der bauliche Zustand? Welche Probleme oder Konflikte gibt es innerhalb der WEG? Welche Leistungen werden gewünscht? Man kann dies vorab mit einem Fragebogen ermitteln und auf dieser Basis ein wirtschaftlich tragbares Angebot für die Verwaltung erstellen.

3. LEISTUNGEN KLAR ABGRENZEN

Grund- und Zusatzleistungen sollten gerade bei kleinen WEG vertraglich klar definiert sein. Um den Grundbetrag für die Eigentümer kleiner WEG möglichst überschaubar zu halten, können Zusatzleistungen, zum Beispiel für die Einholung von Angeboten, die Beauftragung von Handwerkern oder die Umsetzung von Bauleistungen, nach Zeitaufwand, pauschal oder prozentual vergütet werden.

4. FÜR DIE ZUKUNFT VORBAUEN

Hier wie in jedem Verwaltervertrag dürfen Öffnungsklauseln nicht fehlen. So sorgen Sie vor, falls zusätzliche Aufgaben durch behördliche oder gesetzliche Auflagen entstehen, die ja auch bezahlt werden sollen.

5. ANGEBOTE NACH MASS

Kleine WEG – kleines Leistungspaket! Ob es nun Verwaltung „light“ oder „easy“ heißt, bleibt Ihnen überlassen. Ein solches „Starterpaket“ ermöglicht die schlanke, effiziente und kostenbewusste Verwaltung, verzichtet manchmal auch gänzlich auf die Grundvergütung und setzt stattdessen ausschließlich auf die Abrechnung nach Zeitaufwand. Hier gilt es, einen geeigneten Weg zu finden. Dazu kann es auch gehören, bestimmte Tätigkeiten oder Aufgaben von der WEG oder dem Hausmeister selbst erledigen zu lassen, beispielsweise die Heizkostenabrechnung auf Basis eines Ableseprotokolls.

6. EIGENTÜMER AUFKLÄREN

Was tut der Verwalter eigentlich, wie viel Zeit nimmt das in Anspruch, welches Know-how ist gefordert, und was kostet das? Wer seine potenziellen Kunden so ins Bild setzt, wird Verständnis ernten – auch für die in Rechnung gestellten Kosten. Nicht aussparen sollte man dabei eventuelle Sonderfälle wie Sanierungen, Modernisierungen und wofür auch eine WEG haftet bzw. welche Verantwortung sie im Falle der Selbstverwaltung trägt. In den Augen der Eigentümer steigt so das Ansehen einer professionellen Verwaltung – erst recht, wenn die WEG auch von bestehenden Rahmenverträgen profitieren kann.



7. DIGITALE HILFSMITTEL NUTZEN!

Das ist fast überall schon gang und gäbe: Wer online bucht oder kommuniziert, bekommt Rabatt. Auch in der Verwaltung rechnen sich solche Online-Angebote, gerade für kleine WEG. Die Vereinbarung des ausschließlich digitalen Versands von Unterlagen, die Kommunikation über eine Eigentümerplattform, ein digitales Schwarzes Brett etc. sparen Zeit und Kosten.

9. EINE PROBEZEIT VORSEHEN

Das kann sich gerade bei problematischen Gemeinschaften bewähren, die bestenfalls zum Imagegewinn beitragen: Im Vorfeld sollte man den voraussichtlichen Aufwand zwar genau einschätzen, das Honorar dafür aber eher großzügig kalkulieren – zumindest bis bereits ersichtliche Probleme gelöst sind. Läuft's wider Erwarten rund, oder hat sich alles nach einer gewissen Zeit eingespielt, kann man in der Folge das Honorar wieder senken. Auch eine vertraglich vereinbarte jährliche Kündigungsfrist oder eine Probezeit können Verwaltungen vor bösen Überraschungen schützen.

8. ABLÄUFE STRAFFEN, BÜNDELN, OPTIMIEREN

Gute Organisation ist alles: Das gilt für die internen Verwaltungsprozesse genauso wie für externe Termine. Interne Prozesse lassen sich über Aufgabenlisten, Ticket-Systeme und den Zugriff aller Mitarbeiter auf die Liegenschaftsdaten straffen. Externe Termine möglichst effizient zusammenlegen. Wichtig: Wenn Eigentümerversammlungen nur zu den Geschäftszeiten und in den Räumlichkeiten der Verwaltung stattfinden, sind drei bis vier pro Tag möglich. Ist alles gut vorbereitet, gibt es nur wenig zu besprechen, ohne den vorgesehenen Zeitrahmen zu überschreiten. Vor Ort protokolliert, vor Ort unterzeichnet, schneller geht's nicht!

10. RISIKEN STREUEN

Mag sein, dass die Verwaltung großer Eigentümergemeinschaften profitabler ist. Aber wie viele davon können Sie betreuen? Wer stattdessen auf viele kleine WEG setzt, ist unter Umständen unternehmerischer besser aufgestellt: Denn wenn der Erfolg nicht vom Wohl und Wehe eines oder weniger großer Kunden abhängig ist, ist das unternehmerische Risiko gestreut. Das spricht deutlich für viele kleine.

Bewegte Zeiten

Wie schaffen es Immobilienverwaltungen, erfolgreich zu bestehen? Strategisches Marketing sichert Wettbewerbsvorteile!



Warum betrachten Young Professionals die Immobilienverwaltung als Stiefkind der Branche?

Den im DDIV organisierten Landesverbänden gehören über 2 200 Mitgliedsunternehmen an, deren Kerngeschäft die Immobilienverwaltung ist. Gemäß der Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilie“ sind 22 680 Unternehmen mit rund 120 000 Beschäftigten in der Immobilienverwaltung tätig. Immobilienverwaltungen sind im Schwerpunkt mittelständisch und regional geprägt.

DIE AUTORIN



PROF. DR. SUSANNE ERTLE-STRAUB

Die Senatorin h.c. ist Professorin für Immobilienresearch und wertorientierte Unternehmensführung, ausgebildete Bankkauffrau, Betriebswirtin und Inhaberin der Research Consulting Marketing, Nürtingen.
www.dr-ertlestraub.de

Die Immobilienverwaltung im engeren Sinne hat die operative Bewirtschaftung von einzelnen Immobilien im Fokus. Der Aufgabenbereich des „Property Managements“ ist die Schnittstelle zu Asset- und Portfolio-Management mit Ausrichtung auf die Interessen der Eigentümer. Property Management verbindet die operative und strategische Steuerung von Immobilienbeständen. In der Praxis sind die Grenzen jedoch fließend. Frage ich Studierende der Immobilienwirtschaft, in welchen Bereichen sie im Anschluss an das Studium tätig sein wollen, lautet die Antwort eher selten „Immobilienverwaltung“.

Young Professionals meiden die „Immobilienverwaltung“

Woran kann es liegen, dass die Young Professionals in der Immobilienverwaltung das „Stiefkind“ der Branche sehen? Daran, dass „Immobilienverwalter“ jeder sein kann? Folgende Aussagen sprechen Bände: „Dafür braucht man doch kein Studium.“ „... ist langweilig und man muss sich in WEG-Versammlungen mit unzufriedenen Eigentümern rumschlagen ... noch dazu für wenig Geld.“

Anders sehen das Studierende, die über Familienbetriebe den Bezug zur Verwaltung haben. Sie wissen, dass vielfältiges kaufmännisches, technisches und rechtliches Know-how sowie das angrenzender Bereiche erforderlich ist und dass Verwalter große Verantwortung für Vermögenswerte tragen. Schlussendlich hängt der Wert der Immobilien maßgeblich auch von der Kompetenz und dem Weitblick ihrer Verwalter ab.

Hat die Immobilienverwaltung ein Imageproblem?

Zwischen Selbstwahrnehmung und Fremdwahrnehmung tut sich hier eine Lücke auf. Es bedarf sicher wissenschaftlicher Studien, um dem Ursachenbündel der Zurückhaltung valide auf den Grund zu gehen. Jeder selbstständige Verwalter ist zugleich Unternehmer und trägt das wirtschaftliche Risiko der Geschäftstätigkeit.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, dem Fach- und Führungskrätemangel und einer neuen Werteorientierung, gerade der jungen Generation, wird der Kampf um junge Talente die Unternehmenspraxis prägen. Zusätzlichen Druck auf die Unternehmen üben zudem die Gesetzgebung, kritischere Kunden und gesellschaftliche Gruppierungen aus, die eine nachhaltige, wertorientierte Unternehmensführung fordern. Nachhaltigkeit tangiert dabei nicht nur Aspekte, die mit der Immobilie zusammenhängen, sondern sie bezieht sich auch auf die Art der Unternehmensführung, im Sinne einer Corporate Governance. Hinzu kommen Compliance-Themen, die verstärkt in den Blickpunkt rücken und Einfluss auf das Image von Unternehmen haben.

Nachhaltige, wertorientierte Unternehmensführung sichert die Zukunft

Was können Verwaltungsunternehmen tun, um bei zunehmender Komplexität den Herausforderungen langfristig gewachsen zu sein? Dazu bedarf es im ersten Schritt der Bestandsaufnahme des Wettbewerbsumfeldes und der Analyse des eigenen Unternehmens. Hilfreich kann hier der Blick von außen sein. Erst die Analyse des Status quo in allen Teilbereichen des Unternehmens ermöglicht überhaupt die Entwicklung eines Zukunftsbildes.

Helmut Schmidt sagte einmal: „Wer Visionen hat, soll zum Arzt gehen“. Mittlerweile ist bewiesen, wer keine hat, verschwindet langfristig vom jeweiligen Markt. Selten war eine Zeit von so hoher Dynamik geprägt wie heute. Die Veränderung der unternehmerischen Rahmenbedingungen werden unter den Stichworten Wertewandel, Transparenz, wachsende Kundenbedürfnisse und Reglementierungen zusammengefasst.

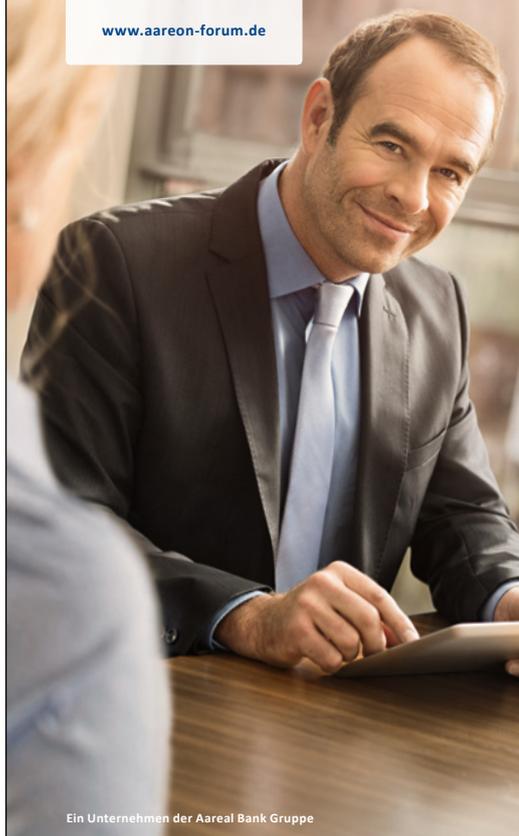
Wer im Familienbetrieb mitarbeitet, hat eine bessere Meinung vom Verwalterberuf.

Der Kampf um junge Talente wird die Unternehmenspraxis zunehmend prägen.

NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2017
29.11. – 30.11.2017

www.aareon-forum.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

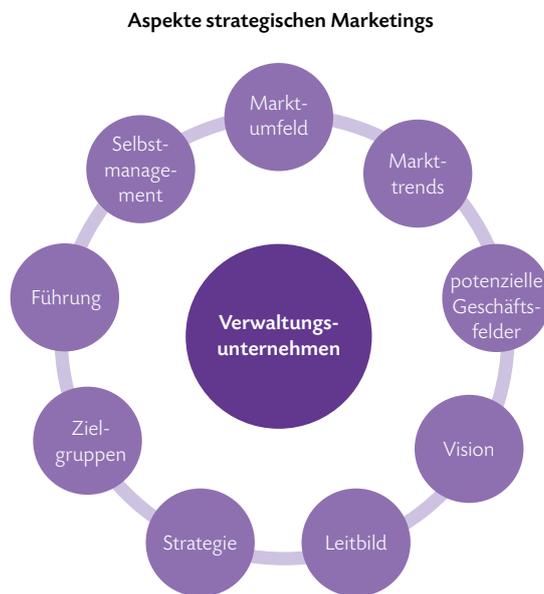
WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

Ziele bilden die Grundlagen für Visionen, Werte und Unternehmenspersönlichkeit schaffen ein klares Profil.

Das klare unternehmerische Profil als Basis der strategischen Ausrichtung

Ziele bilden die Grundlagen für Visionen. Werte und Unternehmenspersönlichkeit schaffen ein klares Profil. Sie sind gerade in diesen dynamischen Zeiten wichtig und bilden den Kern des Selbstmanagements. Durch Strategien wird das eigene Unternehmen konsequent zur „Marke“ entwickelt. Dies schafft „Unverwechselbarkeit“ und legt damit den Grundstein für unternehmerischen Gestaltungsspielraum, z. B. für die Preisgestaltung der Verwaltungstätigkeit. Strategisches Marketing umfasst zahlreiche Aspekte, die sich exemplarisch so darstellen lassen:



Standardisierte Prozesse der Kerngeschäftsfelder reichen nicht für Differenzierung

Wenn die Kerngeschäftsfelder zunehmend durch standardisierte Prozesse abgebildet werden können, kommt es vermehrt auf die Persönlichkeit des Verwalters und die seiner Mitarbeiter an. Schließlich ist der Kontakt zu Eigentümern, Mietern und Dienstleistern der Schlüssel zur Marktpositionierung. Wer sind überhaupt die Kunden eines Verwalters? Eigentümer, Mieter, Kapitalanleger mit Fokus Wohnimmobilie bzw. gewerbliche Mieter und institutionelle Investoren – sie alle haben unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen an den Verwalter bzw. Property Manager. Sind diese Erwartungen bekannt? Existieren Tools für ein Customer Relation Ship Management (CRM)? Werden vorhandene Daten so miteinander verknüpft, dass sich strategische Handlungsoptionen zur Wettbewerbssicherung ableiten lassen?

Soft Skills gewinnen an Bedeutung und werden von Kunden kritisch beobachtet.



Nachhaltiges Führungsverhalten bedingt gutes Selbstmanagement

Nachhaltiger Erfolg stützt sich auf nachhaltiges Führungsverhalten. Menschen mit hoher emotionaler Intelligenz führen nicht nur sich selbst besser, sondern auch die Mitarbeiter. Insofern gewinnen Soft Skills an Bedeutung und stehen unter kritischer Beobachtung der Kunden, nach innen wie nach außen. Mittel- und langfristiger unternehmerischer Erfolg ist das Ergebnis von innovativen, marktorientierten Strategien, unter Berücksichtigung des unternehmerischen Umfeldes. Soviel zu den Stichworten eines integrierten Marketingkonzeptes, die hier nur angerissen werden können.

VERTIEFUNG UND DISKUSSION

Im Rahmen der 7. DDIV-Wintertagung bietet die Verfasserin am 1. Februar 2018 Gelegenheit, sich eingehend mit dem Thema zu befassen: Mit Selbstmanagement langfristig Wettbewerbsvorteile sichern! Programm und Anmeldung unter www.ddiv.de/wintertagung

Die Verwalterbestellung

Wie kommt der Verwalter ins Amt? Vom Beschluss zur Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung.



Die Wohnungseigentümerversammlung und der Verwalter bilden die wichtigsten Organe in der Wohnungseigentümergeinschaft, wobei der Verwalter das Geschäftsführungsorgan der Gemeinschaft ist. Trotz dieser besonderen Bedeutung hat der Gesetzgeber es nicht für erforderlich gehalten, die Bestellung des Verwalters gesetzlich vorzuschreiben. Nach § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist es aber auch nicht zulässig, die Bestellung eines Verwalters per Vereinbarung oder Beschluss auszuschließen, zu erschweren oder aufzuschieben. Entsprechend einschränkende Beschlüsse oder Vereinbarungen sind von Anfang an nichtig bzw. unwirksam. Eigentümern ist es allerdings unbenommen, die Aufgaben des Verwalters selbst zu übernehmen und auf eine Verwalterbestellung zu verzichten. Wenn allerdings auch nur ein Eigentümer darauf besteht, ist die Gemeinschaft verpflichtet, einen Verwalter zu bestellen.

Persönliche Anforderungen des Verwalters

Das Amt des Verwalters kann grundsätzlich jede natürliche oder juristische Person ausüben. Selbst ein Wohnungseigentümer kann dazu bestellt werden, sofern er nicht auch Mitglied des Verwaltungsbeirats ist. Ausgeschlossen ist es hingegen, eine GbR zum Verwalter zu bestellen. Ein solcher Beschluss ist nichtig, zumal es kein öffentliches Register gibt, das dokumentiert, wer zum Gesellschafterkreis gehört (BGH, NJW 2006,2160).

Die Bestellung eines Verwalters für WEG ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

DER AUTOR



KARSTEN SCHÖNECK

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Kanzlei Groß Rechtsanwälte, Berlin, tätig.
www.ragross.de

Die Verwalterbestellung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 WEG.

Kein Stimmrechtsausschluss für einen Eigentümer, der zum Verwalter bestellt werden soll

Unzulässig und damit zur Beschlussnichtigkeit führend ist es ferner, zwei oder mehr Personen zum Verwalter zu bestellen (BGH, NJW 2012, 3232).

Mehrheiten und Stimmrecht

Die Bestellung des Verwalters in der Eigentümerversammlung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 WEG. Erforderlich ist also eine einfache Stimmenmehrheit, mehr Ja- als Nein-Stimmen innerhalb der Eigentümerversammlung, wobei nach § 25 Abs. 1 WEG Stimmenthaltungen nicht mitzuzählen sind. Abweichende und auch zulässige Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, wonach beispielsweise Stimmenthaltungen als Nein-Stimmen zu werten sind, müssen bei der Ermittlung des Ergebnisses allerdings berücksichtigt werden.

Bewerben sich mehrere Personen für das Amt des Verwalters, bleibt es für das Zustandekommen eines positiven Beschlusses bei der einfachen Stimmenmehrheit. Wird über mehrere Bewerber abgestimmt, so ist der Bewerber gewählt, der als erstes mehr Ja- als Nein-Stimmen erhält. Die Beschlussfassung zur Verwalterbestellung wäre damit beendet. Dies gilt selbst dann, wenn es noch weitere Bewerber gibt, über die noch nicht abgestimmt wurde. Deshalb ist bei einer solchen Vorgehensweise stets dazu zu raten, im Rahmen einer Probeabstimmung eine Vorauswahl zu treffen, um den daraus hervorgehenden aussichtsreichsten Kandidat in der anschließenden Beschlussfassung zum Verwalter zu bestellen.

Auch ein Wohnungseigentümer, der zum Verwalter bestellt werden soll, ist stimmberechtigt (BGH ZWE 2003, 64). Ein Ausschluss des Stimmrechts nach § 25 Abs. 5 WEG kommt in einem solchen Fall nicht in Betracht, da allein mit der Bewerbung um das Amt keine Privatinteressen verfolgt werden. Selbst wenn zeitgleich über den Abschluss des Verwaltervertrages mit dem kandidierenden Wohnungseigentümer abgestimmt wird, überwiegen die Gemeinschaftsinteressen das Eigeninteresse des Kandidaten, sodass auch in einer solchen Konstellation kein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG in Betracht kommt.

Verwalterbestellung und Verwaltervertrag

Bei der Verwalterbestellung ist zwingend zwischen der Bestellung des Verwalters einerseits und dem Abschluss des Verwaltervertrages andererseits zu unterscheiden. Der BGH verlangt allerdings, dass mit dem Beschluss über die Bestellung des Verwalters zugleich auch in derselben Eigentümerversammlung die wichtigsten Eckdaten des Verwaltervertrags festgelegt werden. Dazu gehören die Laufzeit und die Vergütung (BGH NJW 2015, 1378), die aber nicht zwingend in den Beschluss

mit aufzunehmen sind. Sie müssen lediglich in der Eigentümerversammlung festgelegt werden, in der beide Beschlüsse erörtert und gefasst werden (BGH NZM 2012,660). Stehen sie bei Bestellung des Verwalters nicht fest, so ist der Bestellungsbeschluss anfechtbar. Daraus folgend ist im Rahmen der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und über den Verwaltervertrag ebenfalls darauf zu achten, dass die Vertragsbedingungen bzw. -inhalte sämtlichen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gelangen, weil es zur Kernkompetenz der Eigentümerversammlung zählt, die Rahmenbedingungen der Verwaltertätigkeit auszuhandeln (OLG München, NJW-RR 2008, 1182). Gängige Praxis ist es, in den Beschluss zur Verwalterbestellung mit aufzunehmen, dass der Verwaltungsbeirat beauftragt wird, mit dem Verwalter die Einzelheiten seines Vertrags auszuhandeln und im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen. Ein solcher Beschluss ist anfechtbar. Denn auch in diesem Fall stehen die Vergütung und der Beststellungszeitraum nicht fest.

Laufzeiten, Neu- und Wiederbestellung

Nach § 26 Abs. 1 S. 2 WEG kann die Bestellung des Verwalters für höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der Erstbestellung nach der Begründung von Wohneigentum sogar höchstens drei Jahre, jeweils mit Beginn der Amtszeit. Diese Zeiträume dürfen im Bestellungsbeschluss nicht überschritten werden. Geschieht dies dennoch, so führt das nicht zur Unwirksamkeit des Beschlusses insgesamt, sondern nur zur Unwirksamkeit in Bezug auf den die gesetzliche Regelung überschreitenden Zeitraum. Wird ein Verwalter für einen kürzeren Zeitraum bestellt und zugleich beschlossen, dass sich seine Bestellung jeweils automatisch um ein Jahr verlängert, ist der Beschluss nicht insgesamt unwirksam, sondern nur in Bezug auf Verlängerungen, die die Höchstbestelldauer überschreiten.





Die Neubestellung eines Verwalters erfordert vor der Beschlussfassung die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten, die den Eigentümern mit der Ladung zur Eigentümerversammlung übersandt werden sollten. Wird in der Eigentümerversammlung einer der drei Bewerber zum Verwalter bestellt, gestaltet es sich am einfachsten und

auch am sichersten, gleich den Beschluss über den Verwaltervertrag zu fassen.

Soll der amtierende Verwalter lediglich wiederbestellt werden, sind Vergleichsangebote anderer Verwalter nicht notwendig. Auch hier müssen jedoch die Eckdaten des Verwaltervertrages bereits feststehen, wobei ein ausdrücklicher Hinweis auf die bestehenden Konditionen reicht – zumindest wenn das Honorar nicht neu vereinbart werden soll. Gesetzlich ist die Wiederbestellung in § 26 Abs. 2 HS 2 WEG geregelt, wonach sie frühestens ein Jahr vor Ablauf des Beststellungszeitraums erfolgen darf. Ein Verstoß hiergegen führt zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses.

Der maximale Beststellungszeitraum von fünf Jahren kann in zwei Fällen erweitert werden: Zum einen dann, wenn der neue Beststellungszeitraum mit der Beschlussfassung beginnt, zum anderen dann, wenn der neue Beststellungszeitraum spätestens ein Jahr nach der Beschlussfassung zur Wiederwahl beginnt. Für die Wohnungseigentümer besteht ferner die Möglichkeit, den Verwalter schon mehr als ein Jahr vor Ablauf des Beststellungszeitraums neu zu wählen, wenn der alte und der neue Beststellungszeitraum zusammen nicht über fünf Jahre hinausgehen.

Bei Neubestellung eines Verwalters sind vor der Beschlussfassung drei Vergleichsangebote einzuholen.

ANZEIGE

DDIV aktuell
A R C H I V

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

www.archiv.ddivaktuell.de

ANZEIGE

Neue Perspektiven

Starten Sie Ihre Karriere in der Immobilienbranche mit den Weiterbildungen der IHK.

www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien

IHK Akademie
München und Oberbayern

Auf geht's
ihk-akademie-muenchen.de

Speziell für Hausverwalter, Immobilienmakler und Bauträger bietet die IHK Akademie München und Oberbayern fundierte, praxisnahe Weiterbildungen. Die Zertifikate - Haus- und Grundstücksverwalter IHK und Immobilienmakler IHK - sind für Neu- und Quereinsteiger ideal. Darüberhinaus finden Sie bei uns interessante Seminare für Bauträger und Immobilienbewerber. Profitieren Sie von den kompetenten Trainern, der persönlichen Lernatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur Vernetzung mit Berufskollegen. Die IHK Akademie setzt auf hohe Qualitätsstandards und bietet aktuelle, marktgerechte, kundenorientierte Weiterbildungen.

Kontakt: Dorte Grabert, Tel. +49 8063 91-271,
dorte.grabert@muenchen.ihk.de
www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien

Die Verwaltervergütung

Richtig kalkulieren und durchsetzen: Welche Faktoren einfließen sollten, wie man die „Billig-Falle“ vermeidet, den Aufwand richtig einschätzt und letztlich Kunden überzeugt.

Von Steffen Haase

An der Vergütungssituation sind nicht allein die Kunden schuld, sondern auch die Verwaltungen selbst.

Die Verwaltervergütung ist geprägt von Pauschalen: Je nach Größe des Objekts gibt es eine monatliche Grundvergütung pro Einheit. Verwalter, friss oder stirb! Und das ist das betriebswirtschaftliche Risiko für den Verwalter und Unternehmer: Entspricht die Vergütung dem tatsächlichen Aufwand? Mit Kalkulation hat das wenig zu tun, so mancher spricht auch von „Schmerzensgeldpositionen“. An der häufig beklagten Vergütungssituation sind nicht allein die Kunden schuld, sondern auch die Verwaltungen selbst – und dessen sollte sich die Branche bewusst werden. Wie also kalkuliert man richtig? Jedes Objekt ist anders und damit auch der jeweilige Verwaltungsaufwand. Um ihn zu ermitteln, muss man sich eingehend mit einer Wohnanlage beschäftigen, bevor man ein Angebot abgibt.

Praxis-Tipp: Informationen sammeln

Begehen Sie das Objekt mit dem Verwaltungsbeirat. Analysieren Sie die Gemeinschaftsordnung. Prüfen Sie die Versammlungsprotokolle bzw. die Beschlussammlung auf Dauer, Häufigkeit und Ergebnisse der Eigentümersammlungen. Gibt es Lagerbildungen innerhalb der Gemeinschaft? Wie oft gibt es Beschlussanfechtungsverfahren? Und welche Gründe führten zum Verwalterwechsel?

Objekten auf den Grund gehen

Es wird seine Gründe haben, wenn eine Eigentümergemeinschaft die Verwaltung regelmäßig wechselt. Möchten Sie wirklich der nächste Kurzzeitverwalter sein? Stößt man bei der Objekteinschätzung auf Hinweise und Tatsachen wie „Verwaltung zusammengebrochen“, Flachdächer, Schwimmbäder, größere Sanierungsmaßnahmen, Gewährleistungsverfahren, hohe Hausgeldrückstände, zahlreiche Klageverfahren, Aufzüge etc., wird der Verwaltungsaufwand automatisch ein anderer sein als bei einer leicht zu verwaltenden WEG. Die wird in der Regel aber selten die Verwaltung wechseln.



Nach der Bewertung der genannten Punkte ist die unternehmerische Entscheidung zu treffen: Passt das Objekt zu mir, gebe ich ein Angebot ab, oder erteile ich eine Absage? Auch das ist möglich und kann die Marktstellung festigen.

Grundlagen der Kalkulation

Um mit den Daten der Objektbewertung in die Kalkulationsphase einzutreten, müssen die Leistungen, die in der Grundvergütung enthalten sein sollen, mit validen Zahlen hinterlegt werden: Wie viele Mitarbeiterstunden fallen hier nach dem eigenen Leistungsverzeichnis voraussichtlich an? Dies können nur Erfahrungswerte sein, womit

Diese Tätigkeiten müssen in der Kalkulation berücksichtigt werden:

- Sachbearbeitung
- Korrespondenz
- Buchhaltung
- Zahlungsverkehr
- Rechnungsprüfung
- Belegprüfung Beirat
- Jahresabrechnung
- Eigentümersammlung
- Angebote/Aufträge
- Handwerker/Abnahme
- Ortstermine
- Hausmeister
- Beiratssitzungen
- Telefonate
- Fahrten

aus der Objektkalkulation eine Objektvermutung wird – anders geht es leider nicht. Dazu müssen die Mitarbeiterstundensätze im Rahmen der Auswertung der betriebswirtschaftlichen Zahlen und Analysen korrekt ermittelt sein. Umso wichtiger, als bei Dienstleistern wie Verwaltungen die Personalkosten inkl. Schulungs- und Arbeitsplatzkosten einen Großteil der Ausgaben darstellen – in der Regel 55 bis 65 Prozent.

Kleinere bis mittlere Wohnanlagen sind auf Sachbearbeiterebene abwickelbar. Ich setze hier im Beispiel einen Stundenlohn von 65 Euro netto als Mittelwert an. Kommt man nun in der Kalkulation mittels Leistungsverzeichnis z. B. zu dem realistischen Ergebnis, dass für eine kleinere bis mittlere Wohnanlage 120 Stunden im Jahr, d. h. zehn Stunden im Monat für die Betreuung des Objekts anfallen werden, rechnet man bei 20 Einheiten $650 \text{ Euro} : 20 = 32,50 \text{ Euro netto je Einheit und Monat}$, bei 15 Einheiten $43,33 \text{ Euro}$ und bei zehn Einheiten $65,00 \text{ Euro monatlich pro Einheit}$. Sind diese Sätze am Markt erzielbar? Prüfen Sie selbst.

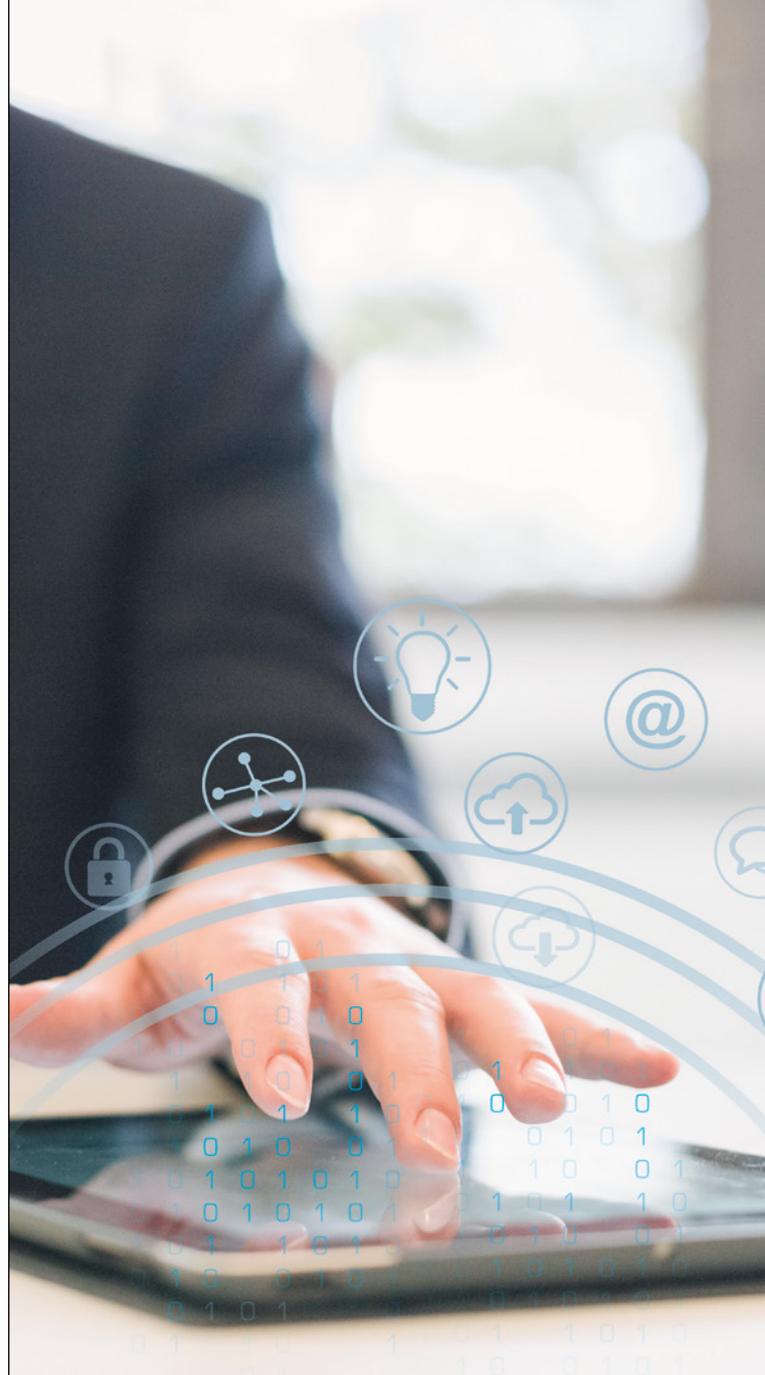
Transparenz schaffen

Zeigt sich, dass die nach obigem Beispiel kalkulierte Vergütung nicht durchsetzbar ist, muss man sich was überlegen. In der Praxis passiert nun oft Folgendes: Verwalter specken ihre Grundleistungen ab und transferieren sie – soweit rechtlich zulässig – in die besonderen Leistungen, die zusätzlich vergütet werden, während die Grundvergütung niedriger angesetzt wird. Das ist betriebswirtschaftlich nachvollziehbar. Wohnungseigentümer durchschauen dieses Spiel meist nicht und entscheiden sich mit Blick auf die Grundvergütung für den vermeintlich günstigsten Anbieter. Der Fehler wird oft erst bemerkt, wenn die Abrechnung mit den besonderen Leistungen nach Verwaltervertrag einen deutlich höheren Betrag ausweist als erwartet. Für den, der transparent und realistisch kalkuliert hat, ist es dann aber zu spät – er ist aus dem Rennen und kommt auch nicht wieder hinein.

Um diesen Mechanismus zu durchbrechen, ohne selbst ein Dumping-Angebot abzugeben, gilt es, Transparenz in der Entscheidungsphase der Wohnungseigentümer zu schaffen.

PRAXIS-TIPP: SO SCHAFFEN SIE KLARHEIT

Geben Sie Eigentümern/Beiräten, bei denen Sie sich bewerben, ein anhand ihres Verwaltervertrags/Angebots erstelltes „leeres“ Leistungsverzeichnis an die Hand. So werden die Angebote der Mitbewerber vergleichbar. Dieses Verfahren ist aus der Auswertung von Handwerkerangeboten bekannt und vertraut.



..... Vernetzung mit Perspektive
aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Regelmäßige und vorhersehbare Tätigkeiten mit der monatlichen Pauschale abgelden lassen.

Nicht nur Leistungen und Preise präsentieren, sondern auch die besten Seiten des Unternehmens.

Stellen Sie in einer Tabelle die Stärken und Vorzüge Ihres Unternehmens dar und welche Positionen, die häufig gesondert berechnet werden, in Ihrer Grundvergütung inklusive sind, welche nicht. Zwei leere Tabellenspalten dienen den Beiräten dazu, die Werte der Mitbewerber einzutragen und zu vergleichen. Nehmen Sie sich Zeit für die Beiräte. Gehen Sie mit ihnen die Angebote der Konkurrenz durch und machen eine Beispielrechnung auf: Was wird von den besonderen Leistungen in einem Jahr anfallen und was wird dies kosten? Stellen Sie dann die Gesamtkosten je Verwalter gegenüber. Nun kann die Rechnung schon ganz anders aussehen. Dieses Vorgehen lohnt sich in der Regel jedoch nur bei Großobjekten.

Extras berücksichtigen

Grundsätzlich empfiehlt es sich, sich die regelmäßigen und vorhersehbaren Tätigkeiten mit einer monatlichen Pauschale abgelden zu lassen. Für die übrigen Arbeiten lässt sich mit der Vereinbarung entsprechender Sondervergütungen eine faire Entlohnung erreichen. Sondervergütungen sind z. B. üblich für Kopierarbeiten, Mahnungen, Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf, gerichtliches Inkasso, aufwändige Sanierungen, Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, weitere Eigentümerversammlungen, Lohnabrechnungen, § 35a EStG-Bescheinigungen.

PRAXIS-TIPP: GESAMTKALKULATION

Geben Sie ein Angebot für das Gesamtobjekt ab und überlassen Sie die interne Kostenverteilung, sprich: den Kostenverteilungsschlüssel, den Eigentümern und ihrer Beschlusskompetenz. Hierdurch kommen Sie vielleicht weg von Preisen je Einheit und Monat.

Stärken herausstellen

Über das Leistungsverzeichnis und die Preise hinaus sollte man auch die Qualitäten seines Unternehmens ins Feld führen. Hohe Mitarbeiterqualifikation und intensive Betreuung der Immobilie sind nur zu einem angemessenen Preis möglich, der deutlich über Billigangeboten liegt – Qualität hat nun mal ihren Preis. Auch die Größe des Unternehmens und die Dauer der Marktzugehörigkeit sind erwähnenswerte Aspekte.



Zur Darstellung der eigenen Leistungsfähigkeit gehört noch ein weiteres Argument: Je besser die Verwaltung, desto geringer die übrigen anfallenden Kosten. Üblicherweise entfällt nur ein Teil der Hausbewirtschaftungskosten auf die Verwaltung, deren Qualität aber den Löwenanteil der restlichen Bewirtschaftungskosten beeinflusst. Der dafür erforderliche Zeitaufwand einer Verwaltung muss aber vergütet werden, zumal sich daraus an anderer Stelle Einsparungen ergeben. Im Umkehrschluss: Wer an der Verwaltung spart, muss mit insgesamt höheren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie rechnen. Diesen Zusammenhang sollte man Eigentümern deutlich machen.

Entscheidungshilfe leisten

Wofür sollen sich Eigentümer entscheiden, wenn die Wahl des Verwalters auf der Agenda der Eigentümerversammlung steht? Wohl eher nicht für die Nase, Krawatte, Rhetorik oder die Tagesform eines Kandidaten. Daher empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

1. Ermitteln Sie die Personalkosten und die Kosten je Stunde pro Mitarbeiter.
2. Ermitteln Sie den wahrscheinlichen Zeitaufwand für das Objekt (dies kann auch bei Bestandsobjekten zur Nachverhandlung der Vergütung interessant sein).
3. Ermitteln Sie einen Gesamtpreis für das Objekt.
4. Stellen Sie Ihre Leistung und das Leistungsverzeichnis transparent dar.
5. Helfen Sie den Eigentümern bei der Auswertung der Angebote und der Ermittlung der Gesamtkosten einer Verwaltung.

PRAXIS-TIPP: BESTANDSPFLEGE NICHT VERNACHLÄSSIGEN!

Wer aus der Verwalterwahl als Sieger hervorgeht, hat keinen Grund, seine Bemühungen zurückzuführen. Die Einrichtung eines neuen Verwaltungsobjekts, Integration und Einarbeitung kosten i. d. R. viel Zeit, die nicht gesondert vergütet wird. Die Gewinnzone ist oft erst nach drei bis vier Jahren erreicht. Steht dann schon wieder ein Verwalterwechsel an, war es kein lohnendes Geschäft. Daher ist auch die Bestandspflege für Verwaltungsunternehmen extrem wichtig.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der künftigen Kalkulation Ihrer Angebote und hoffe, dass sie Gewinn bringen anstatt Geld und Nerven zu kosten.

Wirklich vertrauenswürdig?

Zahlt er seine Miete oder nicht? Es ist gar nicht so einfach, potenziellen Mietern vor Vertragsschluss auf den Zahn zu fühlen. Mit der Digitalisierung tun sich aber auch hier neue Lösungen auf.

Jedem Vermieter stellt sich bei der Vergabe eines Mietobjektes die Vertrauensfrage: Welcher der Kandidaten ist verlässlich, kann und wird die Miete pünktlich zahlen, das Objekt auch pfleglich behandeln? Der Versuch, potenzielle Mieter anhand von Selbst- oder Bonitätsauskünften, Kopien von Gehaltsnachweisen, Arbeitsverträgen oder Kontoauszügen sowie Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen einzuschätzen, ist üblich – für beide Seiten mit Zeit- und Kostenaufwand verbunden, vor allem aber nicht besonders sicher. Gerade in der Generation der sogenannten „Digital Natives“ ist hinreichend bekannt, wie man Dokumente mit Photoshop oder ähnlicher Software anpassen kann.

Den richtigen Mieter finden

Zunächst ist es wichtig, ein Wunschprofil vor Augen zu haben: Sind Familien, Singles oder Studenten bevorzugt? In Massenbesichtigungen kann man kaum einen Eindruck von der Einzelperson gewinnen, sie sind daher besser zu vermeiden. Nach einem kurzen persönlichen Gespräch mit Mietinteressenten lässt sich hingegen schon eine Vorauswahl treffen: Es ist dabei durchaus legitim, nach Arbeitsplatz, Beschäftigungsverhältnis und Einkommen zu fragen, ebenso wie nach der wirtschaftlichen Situation oder der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen. Hüten aber sollte man sich vor Fragen, die die Privatsphäre betreffen und nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben, etwa zur Familienplanung oder zu Vorlieben und Gewohnheiten wie dem Rauchen.

In einer Mieterselbstauskunft können schriftlich Angaben zu persönlichen Daten, dem aktuellen Beruf und Arbeitgeber, bestehenden Mietschulden und zur wirtschaftlichen Situation gemacht werden. Jeder potenzielle Mieter sollte vor Abschluss des Mietvertrages aussagekräftige Dokumente einreichen, die diese Angaben bestätigen. Dazu gehören insbesondere die Bonitätsauskunft, eine Bestätigung des vorherigen Vermieters über die Mietschuldenfreiheit sowie die letzten drei Einkommensnachweise – wobei auch hier immer die Unsicherheit bleibt, ob es sich wirklich um Originaldo-

kumente handelt. Wie also lässt sich die Risikobewertung von Mietinteressenten sicherer gestalten?

Sicherheit per Zertifikat

Natürlich sind im Zuge der Digitalisierung auch dafür bereits neue Lösungen entwickelt worden. So brachte beispielsweise die Berliner Bonitätsplattform bonify in diesem Jahr die digitale Mieterauskunft als Webservice auf den Markt. Sie erstellt ein Zertifikat, das neben den persönlichen Daten auch Nachweise der Bonität, des Einkommens, über den Arbeitgeber und der letzten Mietzahlungen umfasst. Sicherheit für Vermieter bietet das Dokument durch einen Verifizierungscode, mit dem die Korrektheit der Angaben online überprüft werden kann.

Die Erstellung des Zertifikats erfolgt, indem der Mieter sich bei bonify registriert und sein Bankkonto mit dem bonify Nutzer-Account verbindet. Das System filtert anhand der Kontotransaktionen alle für die Erstellung der Mieterauskunft relevanten Daten heraus. Die Bonitätsinformationen werden von der Creditreform Boniversum, einer der führenden deutschen Auskunfteien, übermittelt und erscheinen ebenfalls im Dokument. In der Mieterauskunft geben sie Aufschluss darüber, ob beim Mieter in spe ausschließlich positive Merkmale vorliegen, oder auch nicht.

Das fälschungssichere Zertifikat bietet als aussagekräftiges Dokument alle zu prüfenden Angaben auf einen Blick – führt die Vielzahl der erforderlichen Nachweise praktikabel zusammen und ist für alle Beteiligten kostenfrei.



Vor Vertragsschluss auf korrekte Nachweise der Angaben aus der Selbstauskunft achten.

DER AUTOR



DR. GAMAL MOUKABARY

Der ehemalige McKinsey-Berater ist Mitgründer und CEO von bonify

24 Stunden im Dienst?

Die Qualität des Kundenservices in Immobilienverwaltungen wird häufig an der Erreichbarkeit gemessen. Kaum machbar, aber wie arrangiert man sich mit den hohen Erwartungen der Kunden?



Die ständige Erreichbarkeit ist in der Immobilienverwaltung eigentlich eine Verschwendung wertvoller Ressourcen.

In Zeiten der Digitalisierung steigen die Erwartungen der Menschen in allen Bereichen, die den Service umfassen, stetig, insbesondere in puncto Erreichbarkeit. Das bekommen auch Verwalter zu spüren. Schon wenn sie sich bei potenziellen Neukunden vorstellen, werden sie in der Regel gefragt, wie und wann sie verfügbar sind, und ob es denn auch eine Notfall-Hotline gibt. In der Praxis heißt das heute, dass die Kommunikation mit Kunden einen Großteil des Tagesgeschäfts bestimmt.

Die Frage ist allerdings: Warum erwarten Eigentümer und Mieter überhaupt diese Verfügbarkeit Rund um die Uhr? Notfälle, in denen der Verwalter besser helfen könnte als Eigentümer oder Mieter selbst, die zuständigen Notdienste der Fachbetriebe oder natürlich die wichtigsten Dienste: Notarzt, Feuerwehr und Polizei, sind wirklich selten. Insofern werden durch die ständige Erreichbarkeit in der Immobilienverwaltung eigentlich Ressourcen verschwendet, die an anderer Stelle, beispielsweise zur Ausweitung des Serviceangebots, genutzt werden könnten. Trotzdem steht die Forderung nach ständiger Erreichbarkeit immer wieder im Raum. Viele Kunden erwarten, dass Verwalter

auf ihre Anliegen umgehend reagieren, sie sind es inzwischen so gewohnt. Nicht selten fordern sie Informationen oder Dokumente an, die möglichst schnell zu finden und zeitnah zur Verfügung zu stellen sind. Ärgerlich wird es, wenn es dabei eigentlich gar nicht um die Verwaltung geht: „Haben Sie eine freie Wohnung im Bestand?“

Kontraproduktive Vermeidungsstrategien

Häufen sich diese zeitraubenden Anfragen, reagieren viele Verwaltungen mit dem Aufbau von Kommunikationshürden, um sich vor Überlastung zu schützen und dem Tagesgeschäft ungestört nachgehen zu können. Ein Beispiel ist die Einrichtung fester Telefon- oder Sprechzeiten, außerhalb derer Anrufe, Post und Mails unbeantwortet bleiben. Auswertungen zeigen, dass nur einer von zehn Anrufern auch wirklich eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter hinterlässt – so manches, vielleicht wichtige Anliegen läuft damit ins Leere.

Gehen Verwalter noch einen Schritt weiter, gibt es für Anrufer noch nicht einmal die Möglichkeit, eine Nachricht zu hinterlassen, oder aber sie erhalten den Hinweis, dass die missbräuchliche Nutzung des Notrufs mit Kosten verbunden sein wird. Kundenservice geht anders – und wer telefonisch nur schwer erreichbar ist, muss sich nicht wundern, wenn er eine Flut verärgerter E-Mail erhält. Die meisten Probleme lösen sich eben doch nicht von selbst, und wenn man sie lange genug ignoriert, verschieben sich lediglich die Kommunikationskanäle.

Geeignete Filter einrichten

Um den Service aufrechtzuerhalten, ohne all zu viel Zeit zu investieren, aber auch ohne Bestands- und potenzielle Neukunden zu verärgern, geht es letztlich

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

darum, sinnvoll zu filtern – Wichtiges von Unwichtigem. Online-Lösungen mit elektronischer Datenverarbeitung machen's möglich, 24 Stunden verfügbar zu sein, ohne die eigenen Kapazitäten über die Maßen zu strapazieren. Der Schlüssel dazu ist das Online-Portal, über das Verwalter ihren Kunden alle wichtigen Informationen zur Verfügung stellen können – zur Ansicht und zum Download rund um die Uhr, für Mitteilungen wie Schlüsselbestellungen oder Nutzerwechsel, auch zur Selbsthilfe mit hinterlegten FAQ. Alles gemäß Datenschutz im passwortgeschützten Bereich, sodass unautorisierte Dritte ausgeschlossen bleiben.

Tritt tatsächlich ein Notfall ein, der das Handeln des Verwalters erfordert, wird er per SMS oder E-Mail benachrichtigt – und kann so entscheiden, ob wirklich Not am Mann und was ggf. zu tun ist.

Besserer Service als Wettbewerbsvorteil

Eine solche digitale Lösung spart in der Verwaltung nicht nur Zeit und Kosten. Weil Kunden, Eigentümer wie Mieter, stets Zugriff auf alle relevanten Unterlagen haben und deutlich schneller informiert sind, verbessert sie auch die Qualität der Dienstleistung – und stellt so einen klaren Wettbewerbsvorteil dar: Die Tätigkeit der Verwaltung wird für Auftraggeber transparenter – und erhöht bestenfalls sogar das Verständnis dafür, dass nicht immer jedes Anliegen sofort bearbeitet werden kann.

Rechnet sich das?

Erstaunlicherweise bleiben die monatlichen Kosten für den Betrieb eines solchen Portals noch unter dem, was sich allein durch den geringeren Schriftverkehr einsparen lässt. etg24 beispielsweise ist in der Basisversion für fünf Objekte kostenfrei. Die kostenpflichtige Erweiterung für eine größere Zahl von Objekten, die sich ebenfalls problemlos in die eigene Homepage einbinden lässt, schlägt mit 9 Cent für jede verwaltete Einheit zu Buche.

FAZIT

Die Optimierung des bestehenden EDV-Systems durch die Ergänzung um eine software- und standortunabhängige Informations- und Kommunikationsplattform kann in Verwaltungen Prozesse standardisieren und Kunden bedarfsgerecht bedienen. Die damit zu erzielenden Einsparungen von Zeit und Kosten setzen Kapazitäten frei, die an anderer Stelle genutzt werden können. Verbessertes Service erhöht die Zufriedenheit der Kunden und bindet sie nachhaltig ans Unternehmen.

Über ein Online-Portal können Verwaltungen ihren Kunden rund um die Uhr geforderte Informationen zur Verfügung stellen – und genießen durch Service einen Wettbewerbsvorteil.

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online – die Hausbank Services für Immobilienverwalter

Die Hausbank München bietet ihren Kunden seit über 100 Jahren ein umfassendes Produkt-, Leistungs- und Serviceangebot für die professionelle Betreuung und Verwaltung von Immobilien.

Software Immobilienverwaltung online Mietkautionen schnell und einfach

Die zertifizierte Branchensoftware VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben einfach und kostengünstig abzuwickeln.

40.000 Immobilienbesitzer und –verwaltungen nutzen den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben effektiv und professionell zu bearbeiten.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen
- Schnittstellen zu diversen Wärmemessdienstleistern, CRM Programmen und DATEV zur automatisierten Datenübertragung
- Gesetzeskonforme Anlagen gem. §551 BGB
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Integrierter Zahlungsverkehr mit taggenauer Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente der Mietkaution
- Teilverfügung bankarbeitsfähig möglich
- unterschiedliche Empfänger bei Kautionsabrechnung möglich



Die Immobilienverwalter-Teams der Hausbank stehen für nähere Auskünfte gerne zur Verfügung und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-499 · Mail: verwalter@hausbank.de
Weitere Informationen: www.hausbank.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

Integration ist alles

Digitalisierung? Ja, aber nur, wenn sie tatsächlich Vorteile bringt. In der Online-Verwaltung geht der Trend zum Kundenportal. Aber dienen Sie wirklich der verbesserten Kundenkommunikation?



Portal ist nicht gleich Portal. Viele der im Zuge der Digitalisierung von Arbeitsprozessen häufig angepriesenen Kundenportale dienen dazu, Dokumente für Nutzer zur Einsicht oder zum Download zur Verfügung zu stellen, um die Zahl telefonischer Anfragen in der Immobilienverwaltung zu reduzieren. Aber funktioniert das auch?

Kunden, die kein Internet haben, werden nach wie vor eher zum Hörer greifen, um die gewünschte Kopie beispielsweise einer Abrechnung anzufordern. In der Regel verfügen Kundenportale ohnehin nur über einen E-Mail-Client für den Kundenkontakt, sodass auf diesem Weg getätigte Anfragen auch als E-Mail beim zuständigen Sachbearbeiter landen und kaum zur Entlastung führen. Das Stichwort, um wirklich Abhilfe zu schaffen, heißt integrierte Kommunikation.

Online-Lösungen, die das bieten, arbeiten mit frei definierten Formularen, die Kunden im Portal zur Verfügung stehen. Sie werden nicht per E-Mail versandt, sondern erscheinen im digitalen Posteingang der Software, inklusive der gescannten Originaldokumente und mit automatischer Zuordnung zum für das jeweilige Objekt zuständigen Sachbearbeiter. HausPerfekt Mobile macht als Kommunikations- und Web-Publikationsplattform für Immobilienverwalter dies beispielsweise möglich. Dabei werden neben dem über das System erstellten PDF auch die Inhalte der Eingabefelder im Posteingang dargestellt und müssen nicht mehrfach erfasst werden. Eine auf diesem Weg übermit-

telte IBAN kann fehlerfrei in den Personensatz übernommen, die Schlüsselbestellung direkt in die Beauftragung des ausführenden Unternehmens umgewandelt und Daten eines Nutzerwechsels ebenso als neuer Personendatensatz angelegt sowie mit der entsprechenden Objekteinheit verknüpft werden.

Die mobile korrespondierende Kommunikationsapplikation stellt dabei alle Verwaltungsdaten online zur Verfügung, sodass sie auch unterwegs auf dem Smartphone oder Tablet zur Verfügung stehen: die üblichen Stammdaten wie Telefonnummern, Adressen, etc. ebenso wie auch alle gescannten Dokumente, die ohne zusätzlichen Aufwand vollautomatisch nach festgelegten Strukturen online hinterlegt werden, unter Einhaltung modernster Sicherheitsstandards.

Ob nun die „gläserne“ Verwaltung das Ziel ist oder lediglich der Verwaltungsbeirat die Abrechnungsbelege auch online prüfen können soll, entscheidet der Nutzer, der über vielfältige Berechtigungsmodelle die passenden Einstellungen wählen kann – z. B. auch für den automatischen Upload neuer Dokumente: alle zehn Minuten oder nur einmal täglich. Davon unabhängig lassen sich neue Terminkündigungen jederzeit online stellen, um z. B. Objektnutzer über den nächsten Ablesetermin zu informieren.

Spürbare Entlastung im Tagesgeschäft: Häufige Anliegen per Online-Formular kanalisieren.

FORMULARE

Schlüsselbestellung

Mitteilung Nutzerwechsel WEG

Bestellung Namensschild

Antrag zur Aufnahme Tagesordnungspunkt

Mitteilung / Änderung der Bankverbindung

DER AUTOR



STEFAN DAWID

Seniorberater Support HausPerfekt

Integrierte Kommunikation macht die Mehrfachfassung übermittelter Daten überflüssig.

Aus der Praxis

Digitalisierung? Ja, aber wie kommt man dahin? Einer, der den Schritt bereits gemacht hat, berichtet wie's geht und was es bringt.

Eine Hausverwaltung muss vieles leisten: Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter sein, Reparatur- und Service-Leistungen beauftragen und überwachen, Eigentümerversammlungen organisieren und durchführen, aber noch weitaus mehr, was vor allem viel koordinatorischen Aufwand bedeutet. Hier müsste es doch einen Weg geben, die Beteiligten zu entlasten, so der Gedanke, der letztlich dazu führte, dass in unserer Verwaltung einige der sonst aufwendigen Prozesse digital ablaufen – unterstützt durch die Web-Applikation Immobil24.

Das Kundenportal als Service

Einer der Gründe, der zur Entscheidung für Immobil24 führte, war das in die webbasierte Gebäudemanagement-Software für Immobilienverwalter integrierte Online-Kundenportal für Mieter und Eigentümer. Darüber können Nutzer mit passwortgeschütztem Zugang aktuelle Informationen rund um ihr Haus auf Info-Boards einsehen und ihre Hausverwaltung bei Mängeln und Problemen direkt online kontaktieren. So sind Eigentümer mit uns vernetzt und stets auf dem neuesten Stand.

Die Einführung des Systems

Zugegeben: Bis wir an diesem Punkt waren, gab es einiges zu tun. Zwar konnten fast alle Stammdaten aus der Verwaltungssoftware übernommen werden, einige Feinheiten mussten jedoch im Nachgang bearbeitet werden. Nachdem alle Stammdaten bereinigt waren, konnten wir das System in vollem Umfang nutzen und damit beginnen, auch unsere Kunden in die Nutzung einzuführen. Sie brauchen als einzige Voraussetzung eine E-Mail-Adresse und Internetzugang.

Was den Zeit- und Arbeitsaufwand neben dem Kundenportal erheblich reduziert, ist vor allem der Dokumentenimport. Alle Abrechnungsdokumente, inklusive Heizkostenabrechnung, werden automatisch hochgeladen und den richtigen Einheiten zugeordnet. Eigentümer haben so auch online den Zugriff auf alle wichtigen Dokumente, die zudem archiviert und über die inte-

grierte Suchleiste schnell auffindbar sind. Selbst ältere Schriftstücke können digitalisiert und automatisch zugeordnet werden.

Fortschritt für den Briefversand

Schon jetzt befassen wir uns mit dem nächsten Schritt, der Hybrid-Post über das Output-Management-System oder mit der Digitalisierung unseres Briefversands. Die Grundlage dafür bilden die im System hinterlegten Dokumente: Mehrere Dateien können zu einer Sendung zusammengefasst werden. Aus diesen Dokumenten generiert Immobil24 Briefe und übermittelt sie an eine Münchener Druckerei, wo sie ausgedruckt, kuvertiert und an die Deutsche Post AG zur Zustellung übergeben werden. So erhalten Kunden die Korrespondenz zusätzlich online, aber auch eine Benachrichtigung, dass ein Brief an sie unterwegs ist. Mehr als 6 000 Sendungen jährlich können so ohne großen Aufwand auf den Weg gebracht werden.

Ausblick: Auf lange Sicht wollen wir die Zahl der Nutzer des Portals weiter steigern und so das Aufkommen konventioneller Postsendungen deutlich verringern. Sinnvoll und viel versprechend erscheint es uns schon jetzt, zukünftig alle Vorgänge über die Web-Applikation zu optimieren. Auch die Aufnahme externer Dienstleister wie Handwerker, Gebäudereinigung und Hausmeister in das Portal ist geplant, die so ihren Status regelmäßig aktualisieren können.

Der neue Service hat unsere Eigentümer überzeugt – sie sind sogar bereit, einen Teil der Kosten dafür zu übernehmen.

DER AUTOR



KARL SCHMID

Der Dipl. Verwaltungswirt (FH) ist Geschäftsführer der Augsburger Schmid Hausverwaltung mit einem Bestand von ca. 3 000 Wohneinheiten und Verwalter des Jahres 2010.



Selbst ältere Schriftstücke können digitalisiert und automatisch zugeordnet werden.

Auf lange Sicht das Aufkommen konventioneller Postsendungen deutlich verringern.



Neu: VNWI-Musterabrechnung 2.0

Der DDIV präsentiert die Neuauflage der bewährten Musterabrechnung für Wohnungseigentümer.

Schon 2011 hat der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) die Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vorgestellt – als Reaktion auf die seinerzeit als „Jahrtausendurteil“ bezeichnete BGH-Entscheidung „44/09“ (V ZB 44/09, Urteil v. 4.12.2009, ZMR 2010, 300) zur Darstellung der Instandhaltungsrückstellung in der Jahresabrechnung. Das Anliegen der Musterabrechnung, nicht nur eine Antwort auf diese Herausforderung zu geben, sondern eine umfassende Lösung für sonstige und meist unbeachtete Anforderungen der Gerichte an eine WEG-Abrechnung zu erarbeiten, fand viel Beachtung: Die Zeitschrift für Miet- und Raumrecht widmete ihr das vom DDIV allen Mitgliedern der Landesverbände präsentierte ZMR Sonderheft 1/2011, das große Verbreitung in den Fachkommen-

taren und zunehmend Berücksichtigung in Gerichtsurteilen gefunden hat.

Um ihrem Anspruch auf eine möglichst rechtssichere und praxisgerechte Gestaltung gerecht zu werden, wurde die Musterabrechnung fünf Jahre nach ihrem Erscheinen in einem Extraforum des VNWI in Attendorn im Dialog mit Experten und unter Auswertung zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung überprüft. Das Ergebnis ist die Musterabrechnung 2.0, die wiederum in ZMR, Sonderheft 1/2017, veröffentlicht und allen Mitgliedsunternehmen vom DDIV präsentiert wird: Sie baut auf der bewährten WEG-Musterabrechnung auf, bietet aber interessante Fortentwicklungen.

Kompakt und informativ: Gesamt- und Einzelabrechnung auf einem Blatt

Die Musterabrechnung 2.0 enthält eine kompaktere Gesamtabrechnung und macht Raum für die Integration der Einzelabrechnung und der Planansätze auf nur einem Abrechnungsblatt. Verwalter und Softwarehersteller haben die Jahresabrechnungen – vergleichbar der Mieterabrechnung – traditionell so gestaltet, dass die Einzelabrechnung im Mittelpunkt steht. Oft wird keine Einnahmen- und Ausgabenrechnung präsentiert, und die Bankkontoentwicklung beschränkt sich auf die Angabe von Kontoständen mit kumuliertem Ausweis der Gesamteinnahmen und -ausgaben. Diese Form der „Gesamtabrechnung“ hat eher den Charakter von Zugaben zur Einzelabrechnung,

Kompaktere Gesamtabrechnung mit Integration der Einzelabrechnung und Planansätze

DIE AUTOREN



DR. MICHAEL CASSER UND ASTRID SCHULTHEIS

Die beiden Vorstandsmitglieder des VNWI e.V. sind Verfasser der vom VNWI herausgegebenen WEG-Musterabrechnung.

deren Umfang unter dem Druck der Rechtsprechung ständig zunimmt.

Bereits die Musterabrechnung 1.0 wählt den umgekehrten Ansatz, nämlich die nachvollziehbare Ableitung der Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung. Version 2.0 geht noch einen Schritt weiter und integriert die Einzelabrechnung in dasselbe Abrechnungsblatt, indem sie diese mit der Gesamtabrechnung und der Ermittlung der verteilungsrelevanten Beträge durch weitere Spalten direkt verbindet. Diese tabellarische Gegenüberstellung verdeutlicht die direkte Ableitung der Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung und gestaltet das System der WEG-Abrechnung noch transparenter. Sie macht insbesondere auch die über eine Rückstellung abgewickelten Einnahmen und Ausgaben sichtbar und damit die Diskussion obsolet, ob in der Einzelabrechnung auch über die Rückstellung finanzierte Ausgaben als Kosten zu verteilen und durch Darstellung der Entnahme als (fiktive) Einnahme zu neutralisieren sind. Verwalter können entscheiden, ob sie diese für die Wohnungseigentümer noch ungewohnte Darstellung verwenden oder an der getrennten Darstellung festhalten.

Statt „Ist-Rückstellung“: Monitoring der Verfügbarkeit der Instandhaltungsrückstellung

Bei der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung weist die Musterabrechnung 2.0 nicht nur die Rückstände auf die Beitragsleistungen aus, sondern auch die Hausgeldrückstände auf die Bewirtschaftungskosten und die Planüberschreitung zum Abrechnungsstichtag. Denn auch sie beeinträchtigen die Verfügbarkeit der Instandhaltungsrückstellung. Die Forderung aus BGH „44/09“, dass die WEG-Vermögenslage darzustellen ist, erfüllt dieser Ausweis aller Liquiditätseffekte als Ergänzung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung auch für Buchhaltungslaien transparent. Ein zusätzlicher Vermögensstatus, zu dem der BGH zwischenzeitlich auch ausdrücklich erklärt hat, er sei nicht Gegenstand der Jahresabrechnung, entfällt.

Ausgangspunkt der Darstellung ist unverändert der Sollbetrag der Instandhaltungsrückstellung, der sich als die Summe aller beschlossenen Zuweisungen und Entnahmen zum Abrechnungsstichtag definiert. Dieser buchhalterische Anker ist zwingend notwendig, denn nur wenn der Sollbetrag bekannt ist, können Abweichungen festgestellt werden. Die Rückstände auf die Instandhaltungsrückstellung werden weiterhin ausgewiesen – gegliedert nach Rückständen der Vorjahre und des Abrechnungsjahres.

Mit diesem Abgleich endet die Darstellung aber nicht, sondern sie führt weiter in die Aufstellung der tatsächlichen

Entnahmen und informiert somit über alle sonstigen Beträge, die aus der Instandhaltungsrückstellung zwischenfinanziert werden: Nur so erhalten Eigentümer die Angabe der Beträge, die auch „im ausgewiesenen Umfang zur Verfügung“ stehen, wie vom BGH in „44/09“ gefordert.

Die Darstellung der verfügbaren Instandhaltungsrückstellung macht deren Funktion als Liquiditätsspeicher erkennbar. Die Musterabrechnung 2.0 gestattet Verwaltern und Eigentümern ein bisher nicht vorhandenes Monitoring, auf dessen Grundlage Eigentümer sachdienliche Beschlüsse fassen können.

Anschaulich: direkte Ableitung der Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung

DER WEG ZUR MUSTERABRECHNUNG 2.0

Die Überprüfung und Weiterentwicklung der Musterabrechnung war Gegenstand des zweitägigen Extraforums des VNWI am 26./27.8.16 mit den Referenten Dr. Dr. Andriik Abramenko, Prof. Dr. Matthias Becker, Michael Drasdo, Wolfgang Dötsch, Dr. David Greiner, Prof. Dr. Martin Häublein, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Georg Jennißen, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Dr. Werner Niedenführ und Dr. Hendrik Schultzky.

Die VNWI-Musterabrechnung 2.0 für WEG ist im ZMR-Heft 8/2017, S. 609 – 621, veröffentlicht und als ZMR Sonderheft 1/2017 sowohl im DDIV-Shop als auch beim VNWI zum Preis von 18,50 Euro zzgl. MwSt. erhältlich. www.vnwi.de



Transparent: auch für Laien verständlicher Ausweis aller Liquiditätseffekte

Pro



Contra



Das Bestellerprinzip auch auf Immobilienverkäufe ausweiten! Was die SPD plant, befürwortet eine Studie des IW Köln. Was spricht dafür, was dagegen?

Das Bestellerprinzip stärkt den Wettbewerb

Nur der Verkäufer kann über die Provision verhandeln, er kann mehrere Angebote einholen.

Wohneigentum ist heute so erschwinglich wie schon lange nicht. Die Preise sind zwar teilweise stark gestiegen, aber die gefallen Zinsen für Immobilienkredite überkompensieren dies, sodass der Kauf einer Wohnung vielfach deutlich attraktiver ist als das Leben zur Miete. Allerdings: Nur wenige Haushalte profitieren davon. Seit 2010 stagniert die Wohneigentumsquote bei rund 45 Prozent. Ältere sowie einkommensstarke Haushalte haben mehr Wohneigentum gebildet, bei jüngeren Haushalten geht die Quote sogar zurück. Ganz wesentlich für diese Entwicklung ist der hohe Kapitalbedarf, den viele nicht stemmen können: Zusätzlich zum Eigenkapital, der Grunderwerbsteuer, den Notarkosten und den Grundbuchkosten müssen Immobilienkäufer meist auch den Makler bezahlen. Dies kann sich auf rund 30 Prozent des Kaufpreises addieren. Bei einer Summe von 250.000 Euro sind dies also schon 75.000 Euro – zu viel für die meisten Haushalte.

Transaktionskosten reduzieren

Es ist deshalb notwendig, alle Transaktionskosten und auch den Eigenkapitalbedarf kritisch zu prüfen und möglichst zu reduzieren, um Haushalten den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Hierzu gehören eben auch die Maklerprovisionen für Käufer, die zwischen 3,57 Prozent und 7,14 Prozent liegen. Müssten diese Kosten allein vom Verkäufer getragen werden, würde der Kapitalbedarf der Käufer deutlich sinken, und es stünde mehr Eigenkapital zur Finanzierung zur Verfügung.

Natürlich werden Verkäufer versuchen, die Kosten auf den Käufer abzuwälzen, womit die Preise steigen werden. Gerade in angespannten Märkten wird dies auch funktionieren. Makler argumentieren nun, dass dadurch die Preise steigen und die Haushalte in der Folge noch höhere Grunderwerbsteuerbeträge zahlen müssen. Außerdem finanzieren die Banken möglicherweise nicht den vollen Kaufpreis. Übersehen wird dabei aber, dass selbst bei einer Überwälzung auf den Käufer die Kosten sinken werden. Schließlich erlaubt erst das Bestellerprinzip – wer den Makler beauftragt, muss ihn zahlen –, dass über die Kosten des Maklers verhandelt werden kann.

Eigentumsbildung erleichtern

In München ist es gang und gäbe, dass Verkäufer nur einen kleinen Teil der Provision übernehmen. Obwohl sie formal geteilt wird, wird sie überwiegend vom Käufer bezahlt. Makler sind hier also bereit, preisliche Zugeständnisse zu machen, unter anderem weil die Vermarktung leicht möglich ist. In den Niederlanden, wo das Bestellerprinzip schon lange gilt, liegt die Provisionshöhe bei ein bis zwei Prozent, teils auch darunter. Letztlich ist nur der Verkäufer in der Lage, über die Provision zu verhandeln, weil er sich Angebote verschiedener Makler einholen lassen kann. Dies ist die Grundvoraussetzung für einen Preiswettbewerb, der aktuell, gerade in den angespannten Märkten, wegen des fehlenden Bestellerprinzips für Immobilienverkäufe nicht zum Tragen kommen kann. Es wird auch zukünftig Makler geben, und sie haben auch ihre Berechtigung. Wie alle anderen Marktteilnehmer müssen sie sich aber dem Preiswettbewerb stellen. Das Bestellerprinzip bietet dabei auch Maklern eine große Chance, denn auf Dauer werden sich nur jene im Markt behaupten können, die gute Leistungen zu fairen Preisen anbieten – die Zeit der Glücksritter würde endgültig enden, und das Image der Branche würde sich deutlich verbessern. Wenig hilfreich an dieser Stelle ist es freilich, nun zu argumentieren, Makler würden in diesem Fall nur die Interessen desjenigen vertreten, der sie bezahlt. Klingt fast, als bestehe in puncto Berufsethos Nachholbedarf. Die Mehrheit der Makler wird diese Meinung aber ohnehin nicht teilen.

Erst das Bestellerprinzip macht es möglich, über die Höhe der Maklerkosten zu verhandeln.

PRO



PROF. DR. MICHAEL VOIGTLÄNDER
Leiter Kompetenzfeld
Finanz- und Immobilienmärkte,
Institut der deutschen
Wirtschaft Köln e.V.



Das Bestellerprinzip würde Käufer nicht entlasten

Die SPD hat sich das Ziel gesetzt, die Erwerbsnebenkosten für Hauskäufer zu senken. Das ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, denn die Bildung von Wohneigentum muss für private Haushalte dringend erleichtert werden. Erreicht werden soll es durch die Einführung des Bestellerprinzips beim Kauf von Immobilien, sodass grundsätzlich der Verkäufer die volle Maklerprovision zu tragen hätte. Theoretisch eine gute Idee, die in der Praxis dem Hauskäufer jedoch mehr schaden wird als ihm zu nutzen: Die Immobilienpreise würden steigen. Es wäre zudem schlicht und ergreifend ein Provisionsschwindel.

Wenn der Verkäufer die volle Maklerprovision zahlt, sinken zwar die Erwerbsnebenkosten für den Käufer. Es ist aber absehbar, dass sich der Verkäufer die Kosten zurückholen wird – sie auf den Kaufpreis aufschlägt, insbesondere in der in weiten Teilen Deutschlands von starkem Nachfrageüberhang geprägten Marktsituation. In anderen Gegenden ist es schon jetzt so, dass der Verkäufer die Maklerprovision trägt – je nach Marktsituation. Die Gesamtsumme, die der Käufer für eine Immobilie aufbringen muss, bleibt so auch mit Bestellerprinzip gleich.

Ich möchte auch klarstellen, dass der Begriff „Bestellerprinzip“ aus meiner Sicht in die Irre führt. Was die SPD möchte und das IW Köln mit seiner Studie befürwortet, ist ein „Vertragsabschlussverbot“. Denn ein Bestellerprinzip gilt in Deutschland bereits wie auch im Ausland: Kein Makler

CONTRA



JÜRGEN MICHAEL SCHICK

Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD

„**IMMOWARE24** bringt meine Immobilienverwaltung ganz einfach in die Cloud!“



IMMOWARE24
Immobilien einfach online verwalten.

Alle reden über die Cloud - **Immoware24** als **Branchenspezialist** bietet seine Verwaltungssoftware als **webbasierte SaaS-Lösung** seit **2008** an. Bereits **über 1000 Hausverwalter** sind von unserem Service überzeugt:

- ✓ **Sofort nutzbar, ohne Installation.**
- ✓ **Kein Investitionsrisiko, Mieten statt Kaufen.**
- ✓ **Ortsunabhängig und permanent verfügbar.**
- ✓ **Höchste Datensicherheit, deutsches Rechenzentrum.**

Ihr „Rundum-Sorglos-Paket“



Software



Rechenzentrum



Wartung & Updates

= **Immoware24**

Immoware24 Produkthighlights +++ NEU: Service-Portal für Mieter und Eigentümer +++ Komplett integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

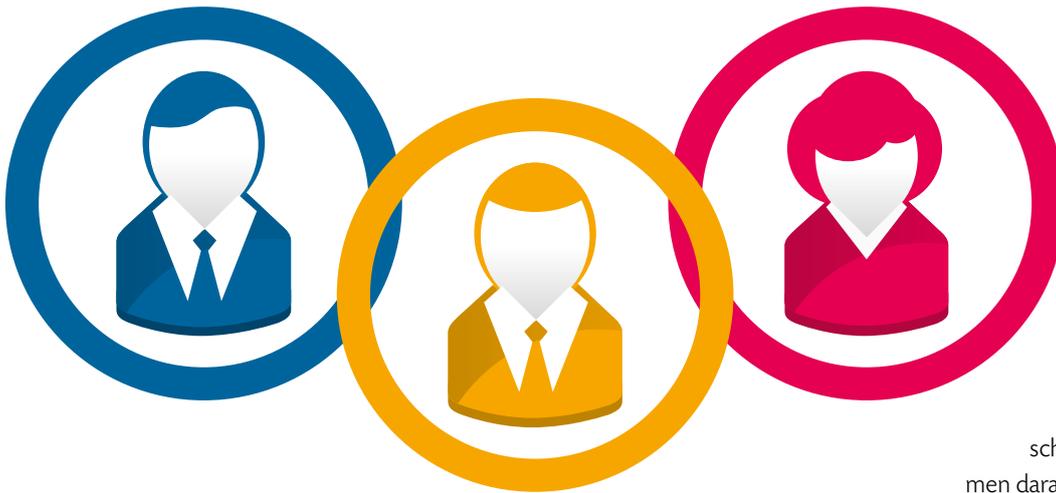
Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

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

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

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

www.immoware24.de
vertrieb@immoware24.de



Höhere Kaufpreise bedeuten höhere Steuereinnahmen. Schließlich steigt auch der Anreiz für die Bundesländer, noch weiter an der Steuer-schraube zu drehen. 2006 betrug die Grunderwerbsteuer bundesweit noch 3,5 Prozent des Kaufpreises, seither zog der Steuersatz fast überall kräftig an. In fünf Bundesländern sind inzwischen schon 6,5 Prozent fällig, die Einnahmen daraus 2016 um 10,2 Prozent gestiegen.

Die Beratungsleistung des Maklers würde mit Ausweitung des Bestellerprinzips komplett entfallen.

kann von einem Käufer Geld verlangen, der keinen Maklervertrag abgeschlossen hat. Der Käufer hat den Makler somit bestellt.

Warum also „Vertragsabschlussverbot“? Wird die Maklerprovision allein vom Verkäufer gezahlt, ist der Makler ausschließlich den Interessen des Verkäufers verpflichtet. Der Makler wäre geradezu gezwungen, einzig für den Verkäufer einzutreten, weil ihm gesetzlich verboten wird, mit dem Kaufinteressenten einen Vertrag zu schließen. Dabei ist der Makler für viele Käufer der erste und wichtigste Ansprechpartner für zahlreiche fachliche, technische und finanzielle Fragen. Diese Beratungsleistung würde mit einer Ausweitung des Bestellerprinzips komplett entfallen – ein nicht zu unterschätzender Aspekt. Für viele Verbraucher ist der Kauf einer Immobilie die größte und wichtigste finanzielle Entscheidung ihres Lebens, ein Fehlkauf mitunter jahrzehntelang zu bereuen. Im Sinne des Verbraucherschutzes sollten z. B. junge Familien zur Kaufentscheidung optimal beraten werden, was mit dem Bestellerprinzip nicht mehr gegeben wäre. Kurz: finanziell nichts gewonnen, Beratung verloren.

In der Studie des IW Köln wird dennoch argumentiert, dass sich das Bestellerprinzip als klarer Vorteil für die Käufer erweisen würde. Prof. Dr. Voigtländer zufolge werden Käufer auch bei einem möglicherweise höheren Immobilienpreis (durch den Aufschlag der ursprünglichen Käuferprovision) entlastet, weil der Immobilienpreis komplett finanziert werden kann, die Maklergebühr aber nicht. Das ist nicht korrekt: Für finanzierende Banken ist nämlich der Beleihungswert maßgeblich.

Einziger Gewinner: der Staat

Wenn Verkäufer die Maklerkosten einpreisen und sich damit die Kaufpreise erhöhen, dann steigt auch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Die Senkung der Grunderwerbsteuer und der professionelle Beratungsbedarf für Käufer kommen aus meiner Sicht in der Studie des IW Köln zu kurz. Der Hemmschuh für den Immobilienerwerb ist nicht der Makler, wie es Voigtländer darstellt, es ist vielmehr der Staat mit der Grunderwerbsteuer. Die Maklerprovision wird in den meisten Bundesländern zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Die Grunderwerbsteuer dagegen überall einzig vom Käufer getragen. Einige Parteien fordern daher, die Grunderwerbsteuer zu senken bzw. sie für Selbstnutzer bis zu einem gewissen Betrag zu erlassen. So würde der Staat auf Steuereinnahmen verzichten, um den Eigentumserwerb zu unterstützen – der richtige Weg, um zu zeigen, dass die Verbesserung der Wohneigentumssituation ein wirklich ernst gemeintes politisches Anliegen ist.

Das IW Köln verweist gern auf die Niederlande, wo das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf gut funktioniert. Dabei wird etwas außer Acht gelassen: Bei unseren Nachbarn gibt es erfolgsabhängige und erfolgsunabhängige Elemente der Entlohnung des Maklers. Gerade die erfolgsunabhängigen sorgen in der Praxis für jede Menge Rechtsstreit.

Was meist vergessen wird: In Deutschland bekommt ein Makler nur dann Provision, wenn er erfolgreich war und ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Dahinter stehen Leistungen, die in der Öffentlichkeit leider unzureichend wahrgenommen werden: Der Makler ist in den gesamten Verkaufsprozess involviert – weit vor der ersten Besichtigung bis zur Unterzeichnung beim Notar.

In der Studie des IW Köln heißt es: „Am Makler kommt man nur schwer vorbei“. Stimmt: Es gibt zwar keine Pflicht, einen Makler einzuschalten, aber offensichtlich gute Gründe dafür. In Deutschland wird jeder zweite Eigenheimkauf von einem Makler begleitet.

Für finanzierende Banken ist der Beleihungswert einer Immobilie maßgeblich.

Ein lohnendes Investment

Vorausschauendes Handeln in der Immobilienverwaltung zahlt sich aus.

Teil 1 einer Serie zur Wertentwicklung von Immobilien.



Lage, Lage, Lage – diese drei Worte las und hörte ich in Städten wie München, Hamburg und Berlin mehr als oft. Doch ist die Lage einer Immobilie tatsächlich noch maßgebend, um ihren realistischen Marktwert zu bestimmen?

Mit Bezug auf den Berliner Immobilienmarkt und dessen Entwicklung im Kontext politischer Entscheidungen, insbesondere solcher zur Erhaltung gewachsener Bewohnerstrukturen in den Stadtbezirken, möchte ich einen Einblick in die aktuelle Wertermittlung aus Sicht eines Immobilienentwicklers geben. Dabei geht es vor allem um das Ergreifen präventiver Maßnahmen in der Hausverwaltung, die maßgeblich für den Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien sein können.

Dazu zählt z. B. eine frühzeitig beantragte Abgeschlossenheitserklärung nebst grundbuchlich vollzogener Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz.

Die Bewertung der Mikrolage braucht Feingefühl.

Seit nunmehr acht Jahren bin ich in der Immobilienwirtschaft tätig und habe unterschiedlichste Bereiche

Ist die Lage einer Immobilie wirklich noch so entscheidend für ihren Marktwert?

DIE AUTORIN



JANINE DEMBOWSKI

Leiterin Akquisition und Ankauf
FORTIS Group, Berlin

Kulturelle und soziodemographische Aspekte sind mittlerweile feste Bestandteile der Immobilienbewertung.

Politische und juristische Entscheidungen der jeweiligen Bezirksverwaltung nehmen verstärkt Einfluss.

dieser Branche kennengelernt. Nach einer Ausbildung zur Immobilienkauffrau und einem abgeschlossenen Studium der Kommunikationswirtschaft übernahm ich die Leitung des Marketings eines weltweit tätigen Immobilienunternehmens in Hamburg. Später zog es mich zurück nach Berlin und ich vermittelte als selbstständige Immobilienmaklerin Eigentumswohnungen, bis ich als Leiterin des Bereichs Akquise und Ankauf eine neue Herausforderung bei der FORTIS Group fand.

Von Gesellschaftern mit ausgewiesener Immobilienexpertise 2013 gegründet, ist die FORTIS Group als Bestandsentwickler auf wohnwirtschaftlich nutzbare Immobilien und Grundstücke im Großraum Berlin-Brandenburg spezialisiert. Seit Gründung wurden insgesamt 15 Objekte mit einem Umsatzvolumen von ca. 135 Mio. Euro angekauft und vielfältige Projekte, u. a. in Charlottenburg, Tiergarten, Schmargendorf, Friedrichshain, Schöneberg, Kreuzberg, Steglitz und Mitte, umgesetzt. Der Ankauf im ersten Halbjahr 2017 beläuft sich auf ca. 29 Mio. Euro. Im vergangenen Juli und August wuchs das Portfolio um vier weitere Objekte, u. a. in Berlin-Pankow mit einem Wert von über 25 Mio. Euro. Gemeinsam mit dem Mitgesellschafter, einer beruflichen Versorgungskasse, wird die Struktur der FORTIS Gruppe stets ausgebaut, um über den Ankauf von Einzelobjekten hinaus auch bei Zinshauspaketen und Portfoliotransaktionen ein attraktiver Marktteilnehmer zu sein

Getreu dem Credo „Mit Erfahrung und Sachverstand Werte schaffen, entwickeln und erhalten“ revitalisiert die FORTIS das Gemeinschaftseigentum der Objekte und veräußert die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten im sogenannten „Ist-Zustand“ an Kapitalanleger und Selbstnutzer. Der Innenausbau kann anschließend von den Erwerbern selbst oder durch Fachfirmen nach eigenen Ideen und Möglichkeiten gestaltet werden.

Fokussiert auf Altbauten aus den klassischen Gründerzeitjahren sowie auf Häuser der 1930er bis 1960er Jahre, hat die FORTIS im Ankauf von geeigneten Liegenschaften einen hohen Anspruch an die Substanz der Gebäude. Der Unternehmensphilosophie entsprechend ist entscheidend, dass von der Hausfassade bis zu den Stuckelementen die ästhetische Grundlinie des Baujahres erkennbar ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Akquisition eine äußerst sensible Aufgabe, die mehr erfordert als den Blick auf die Zahlen: nicht nur eingehendes Verständnis einzelner Stadtquartiere,

sondern auch Feingefühl für die vielschichtigen Entwicklungen einer Stadt. Anders als noch vor fünf Jahren hat längst nicht mehr nur der geographische Ort und dessen Umfeld großen Einfluss auf den Marktwert einer Immobilie, insbesondere politische und städtebauliche Eigenheiten einer Lage sind neben der Betrachtung kultureller und soziodemographischer Aspekte mittlerweile feste Bestandteile der Immobilienbewertung.

Wie „weiche“ Faktoren die Wertentwicklung beeinflussen

Ein Wohn- und Geschäftshaus direkt am Kollwitzplatz im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg ist zwar für Wohnungssuchende eine Rarität, von den allermeisten Immobilienentwicklern wird das Quartier aber mittlerweile gemieden, weil Restriktionen auf Bezirksebene die Entwicklungspotenziale von Bestandsimmobilien einschränken. Unter diesem Aspekt gewinnt oder verliert ein Objekt verstärkt über seine „weichen“ Faktoren, die im Unterschied zu „harten“ Faktoren im Rahmen einer Investitionsrechnung nicht messbar sind.

Als per definitionem unbewegliches Sachgut ist eine Immobilie zwei wesentlichen Einflussfaktoren ihrer Umgebung unterworfen: Einerseits wird sie in ihrer Wertentwicklung von der Eigendynamik der sie umgebenden Mikrolage beeinflusst, andererseits von politischen und juristischen Entscheidungen der jeweiligen Bezirksverwaltung. In den vergangenen Jahren wurden beispielsweise verstärkt Quartiere als sogenannte „Milieuschutzgebiete“ ausgewiesen. In ihnen gilt eine soziale Erhaltungsverordnung, die vor allem die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sichern soll, woraus sich für Immobilieneigentümer Einschränkungen für die Entwicklung ihrer Objekte ergeben.

Die soziale Erhaltungsverordnung

Eine vom zuständigen Bezirk erlassene soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 Baugesetzbuch,





z. B. für das Erhaltungsgebiet „Kollwitzplatz“ vom 1. Juli 2014, verfolgt das Ziel, „die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen“. Dabei dient ein solcher Erlass nach Aussage der Bezirksverwaltungen keineswegs dem aktiven Mieterschutz, vielmehr ist es ein städtebauliches Regularium, um solchen Quartieren mit besonders hohem Aufwertungspotenzial ihren ursprünglichen Charakter zu bewahren.

Um der möglichen sozialen Verdrängung in diesen Gebieten vorzubeugen, bedürfen sämtliche Rückbaumaßnahmen (Abriss) sowie Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücken einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 173 Baugesetzbuch. Als Rahmenwerk dienen den Bezirken eigens erstellte Prüfkriterien, nach denen entschieden wird, ob die Umsetzung einer solchen Maßnahme die Ziele der Erhaltungsverordnung unterstützt oder ihnen entgegensteht. So werden z. B. Anträge auf Veränderung der Gebäudehülle oder Eingriffe in die historische Gebäudestruktur wie grundlegende Grundrissveränderungen abgelehnt, wenn „ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard wesentlich überschritten wird“. Fußbodenheizungen, Panoramafenster, ein zweiter Balkon oder die Zusammenlegung zweier Einheiten zu einer großzügigeren Wohnung entsprechen nicht den sozialpolitisch definierten Zielen. Auch Nutzungsänderungen im Sinne der Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe werden nicht genehmigt, um den ohnehin knappen Wohnraum im Stadtgebiet zu erhalten. Des Weiteren hat der Berliner Senat im März 2015 eine Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (UmwandV) erlassen. Die Privatisierung von Liegenschaften wird danach genehmigungspflichtig – in Einzelfallentscheidung. Immobilieneigentümer sollten sich also rechtzeitig fragen: Wie gehe ich mit diesen Entwicklungen um, und was kann ich vorausschauend für die Werterhaltung meiner Immobilie tun?

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

Antoine de Saint-Exupéry

FLÄCHENDECKEND
450 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.



EIGENTÜMER
VERTRAUEN AUF SIE.
VERTRAUEN SIE UNS!

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

Nichts für Schwarzseher

Tschüs Analog-TV, Hallo HDTV, IPTV und Ultra HD! Wie man die mediale Infrastruktur für die Zukunft rüstet.

Von Cornelia Sauer, München

Sich mit aktuellen technischen TV-Entwicklungen zu beschäftigen, kostet anfangs etwas Zeit. Aber es lohnt sich, weil neue Technologien die Möglichkeiten des Fernsehens erweitern und mehr Komfort bieten: hochauflösende Bilder, Filmerlebnisse wie im Kino und eine noch größere Senderauswahl. So manche Immobilie wertet es auf, wenn Nutzer moderne Medientechnologie einfach anschließen können, und im Neubau ist ein hochmodernes Glasfasernetz ohnehin unabdingbar.

Analog-TV war gestern

Terrestrisch via Antenne werden Fernsehsignale bereits seit 2008 und via Satellit seit 2012 digital ausgestrahlt. Spätestens bis 1. Januar 2019 wird Fernsehen auch im Kabel gar nicht mehr analog übertragen. Als erster Kabelnetzbetreiber hat Unitymedia im Juni 2017 die analoge TV-Übertragung in seinem Versorgungsgebiet abgeschaltet und sein Angebot digitalisiert. Nutzer älterer Empfangsgeräte sind dann auf einen digitalen Kabeltuner als Zusatzgerät oder eine Set-Top-Box angewiesen.

Antennenfernsehen wird digital

Ende März 2017 wurde der Übertragungsweg DVB-T durch seinen Nachfolger DVB-T2 ersetzt, der hochauflösendes Fernsehen möglich macht. Der Umstieg begann in den Ballungsräumen und

wird bis Mitte 2019 auch im ländlichen Raum abgeschlossen sein. Auch hierfür ist bei Fernsehgeräten ohne integrierten digitalen Antennentuner ein zusätzlicher DVB-T2-Tuner erforderlich. Was zusätzlich zum Tragen kommt: Die privaten Fernsehsender haben die kostenfreie Ausstrahlung über Antenne bereits im Frühjahr 2017 komplett eingestellt und bieten ihre HD-Programme seitdem über DVB-T2 gegen Gebühr an.

Welcher Übertragungsweg für welche Immobilie?

Die Suche nach dem optimalen Anschluss für eine Immobilie beginnt mit der Erforschung der verfügbaren Infrastruktur. Wenn dazu Antworten gefunden sind, lassen sich die Vor- und Nachteile der möglichen Kanäle gegeneinander abwägen. Modernisiertes Antennenfernsehen hat für Nutzer den Vorteil, dass der TV-Empfang mit den GEZ-Gebühren abgegolten ist. Für die Mehrzahl der 40 Sender in HD-Qualität müssen sie allerdings zusätzlich zahlen.

Satellitenfernsehen liefert zwar sehr gute Bildqualität, bietet auch in abgelegenen Gebieten Empfang, zudem exklusiv zahlreiche ausländische Sender, ist aber störungsanfällig. Nicht jede Immobilie eignet sich für die Installation einer Parabolantenne – und nicht jeder möchte eine „Schüssel“ am Haus haben.

Digitales Kabelfernsehen ist vor allem in Ballungsgebieten verbreitet, wo Kabelnetzbetreiber

DDIV aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIV aktuell Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?

Wohnungen an das lokale Kupferkabelnetz oder Kupfer-Glasfaser-Mischnetz anschließen, wofür sie dann monatlich Gebühren erheben. Vorteil: Dieses Netz kann auch für Telefonie- und Internetdienste genutzt werden, und es ist ausbaufähig:

Highspeed im Glasfasernetz

Sofern eine Glasfaser-Infrastruktur bereits bis zum Wohnhaus führt, kann das dortige Kabelnetz dank des neuen Technologiestandards Docsis 3.1 für die Übertragung relativ hoher Datenraten genutzt werden. Wer die Glasfaser gleich bis in die Wohnung verlegt, erhält ein echtes Glasfasernetz mit höchstmöglichen Bandbreiten. Glasfaser verrottet nicht, und sie hat nahezu unbegrenzt Wachstumspotenzial. Zudem ist ihre Energieeffizienz exzellent. All das macht ein Glasfasernetz über Jahrzehnte hinweg zukunftssicher. Schließlich bietet es sich auch als perfektes Fundament eines weiteren TV-Übertragungsweges an: Internet Protocol Television, kurz: IPTV. Es gilt als Mitbewerber des klassischen Broadcasting, überall dort, wo es sehr schnelle Internetanbindungen gibt. Aktuell hat IPTV in den TV-Haushalten Deutschlands einen Marktanteil von 6,2 Prozent, Tendenz: stark steigend.

IPTV am Beispiel München

In der bayerischen Landeshauptstadt treibt das stadteigene Unternehmen M-net gemeinsam mit den Stadtwerken München (SWM) den Ausbau der Glasfaser bis zum Keller in großen Schritten voran. Bauträger und Hauseigentümer, die das Maximum aus der Hausinfrastruktur herausholen wollen, können die Verlängerung der Glasfaser bis in die Wohnungen beauftragen – selbst im Immobilienbestand. Mit Surfgeschwindigkeiten von aktuell bis zu 300 Megabits pro Sekunde lassen sich HDTV und weitere Vorteile des echten Highspeed-Internets realisieren: vom schnellen Home-Office über Video-on-Demand bis zur parallelen Nutzung von PC, Laptop, Tablet, Smartphone und TV – mit optimaler Vorbereitung für Ultra HD, das mit brillanter Auflösung, dynamischen Bildwelten und mehr Bewegungsschärfe überzeugt.

Glasfaser sichert die **Medienversorgung** von morgen.



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von DDIV aktuell zu Sonderkonditionen im Abonnement:

- 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.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de

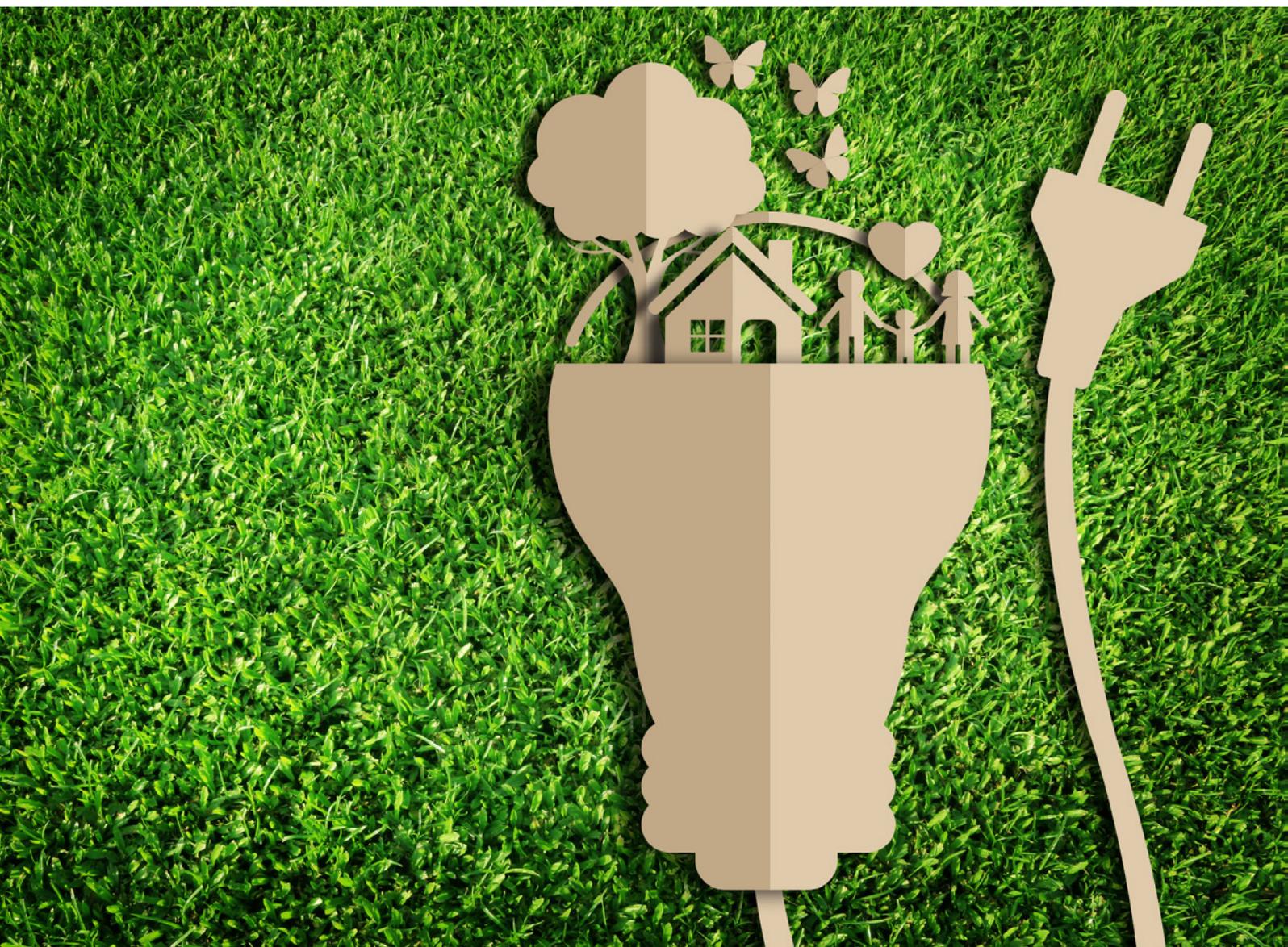


Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Erneuerbare Energien

Im Neubau sind sie Pflicht und unumgänglich für die gesetzten Klimaziele.

Aber auch die Heizkostenabrechnung verändert sich mit ihnen – gewusst wie!



DER AUTOR



JENS WELL
Leiter Spezialabrechnungen
Kalorimeta AG & Co. KG

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung erweisen sich (noch) als zu ehrgeizig: Bis zum Jahr 2020 sollen die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um mindestens 40 Prozent reduziert werden. Aktuell zeigt

sich, dass voraussichtlich „nur“ rund 33 Prozent zu schaffen sind. In Sachen Energieausstoß jedoch bleibt die Politik optimistisch: 80 bis 95 Prozent weniger als 1990 sind zu erreichen.

Ein wichtiger Schritt auf dem Weg dorthin ist der Ausbau der Nutzung erneuer-

barer Energien. Wie wichtig, das zeigen Berechnungen der Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat): Im Jahr 2016 haben die Erneuerbaren mit fast 159 Millionen Tonnen zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen beigetragen, wie der Publikation „Entwicklung der erneuerbaren Energien in Deutschland im Jahr 2016“ des BMWi zu entnehmen ist. Allein 36 Millionen Tonnen davon entfielen auf den Wärmesektor, und ihr Anteil am gesamten deutschen Endenergieverbrauch aus Wärme und Kälte betrug im gleichen Jahr 13,4 Prozent, fast 6,5 mal soviel wie 1990. In der Wärmebereitstellung stammten im vergangenen Jahr mit rund 168 Milliarden Kilowattstunden ebenfalls 10 Milliarden mehr aus erneuerbaren Energien als 2015.

Nutzungspflicht nach EEWärmeG

Anteil an dieser Entwicklung hat auch die Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) am 1. Januar 2009. Es enthält in § 3 Abs. 1 eine Nutzungspflicht: Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 qm sind demnach verpflichtet, den Wärme- und Kälteenergiebedarf in unterschiedlichem Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken. Bei Sonnenenergie sind dies 15 Prozent, bei gasförmiger Biomasse 30 Prozent, bei fester und flüssiger Biomasse 50 Prozent, ebenso wie bei der Nutzung von Geothermie und Umweltwärme, beispielsweise durch Wärmepumpen.

Die erneuerbaren Energien in der Heizkostenabrechnung

Diese Vorgaben auf Gesetzesebene haben auch Auswirkungen auf die Heizkostenabrechnung: Laut Heizkostenverordnung (HKVO) § 9 Abs. 1 müssen die Energiekosten in die Kosten für Warmwasser und

Laut **Heizkostenverordnung** § 9 Abs. 1 müssen in der **Abrechnung** die **Energiekosten** in die Kosten für **Warmwasser** und **Heizung aufgeteilt** werden.

Heizung aufgeteilt werden. Es gilt: Gesamtkosten abzüglich der Kosten für die Wassererwärmung = Kosten für die Heizung.

Wichtig für eine korrekte Abrechnung: Wo der konventionelle Wärmeerzeuger durch erneuerbare Energien ersetzt oder ergänzt wird, ist ein mit der Abrechnung beauftragter Messdienstleister zu informieren. Die messtechnische Ausstattung und die Anordnung der Heizanlage sind entscheidend für die korrekte Kostentrennung zwischen Heizung und Warmwasser. Wird beispielsweise die Wassererwärmung durch Solarthermie unterstützt, ist dieser Energieanteil mittels Deckungsgrad aus der Brennstoffmenge herauszurechnen. Geschieht dies nicht, entfallen zu hohe Brennstoffkosten auf die Wassererwärmung, und die Kostenteile für Warmwasser und Heizung werden nicht korrekt bzw. verursachergerecht berechnet, was § 9 HKVO widerspricht.

Das Beispiel Wärmepumpen

Wärmepumpen gewinnen Wärmeenergie aus der Luft oder aus der Erde – mit geringem Einsatz elektrischer Energie das 2- bis 2,5-Fache an Wärmeenergie. Weil hier die nach Wassererwärmungsformel laut HKVO § 9 Abs. 2 berechnete Energie für die Wassererwärmung die aufgewendete Gesamtenergie übersteigt, ist die Formel in diesem Fall nicht

anwendbar. Um die Kosten korrekt zu trennen und verursachergerecht aufzuteilen, hilft hier nur die Installation von Wärmehzählern.

Das Beispiel BHKW

Kraftwärmekopplungsanlagen oder auch Blockheizkraftwerke (BHKW) erzeugen Strom und Wärme. Für eine rechtssichere Heizkostenabrechnung ist es erforderlich, die abrechnungsrelevanten Anteile des Brennstoffs und der Nebenkosten aus den Gesamtkosten nach VDI 2077 zu ermitteln und in der Heizkostenabrechnung zum Ansatz zu bringen – sonst zahlen Nutzer neben den Wärmekosten auch die Kosten der Stromerzeugung.

FAZIT

Die politische Entscheidung, Emissionen zu senken, Ressourcen zu bewahren und erneuerbare Energien zu stärken, hat Auswirkungen auf alle Lebensbereiche. Auch verschiedene Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft verändern sich: Nicht nur, dass allein der Einsatz erneuerbarer Energien dazu beiträgt, die enormen Einsparpotenziale im Gebäudebestand zu heben – auch das Abrechnungswesen gilt es, zu modifizieren, ggf. durch Anzeige beim Messdienstleister. Denn am Ende soll ja eine korrekte und rechtssichere Heizkostenabrechnung stehen.

Geschieht dies **nicht, entfallen zu hohe Brennstoffkosten** auf die Wassererwärmung, Warmwasser und Heizung werden **nicht korrekt berechnet**.

Aktuelle Urteile

Ordnungsgemäße Beschlüsse und nicht anfechtbare Beschlussfassungen:
zwei Gerichtsurteile zu einer der Königsdisziplinen der Verwaltung



KEIN KORREKTURVORBEHALT IN DER JAHRESABRECHNUNG

(LG München I, Urteil vom 22.9.2016 – 36 S 22442/15)

► DAS THEMA

Wie gehen die Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwalter mit einer zur Beschlussfassung vorgeschlagenen Jahresabrechnung um, bei der einzelne Positionen noch unklar sind? Eine Eigentümergemein-

schaft wollte der Tatsache, dass lediglich einzelne Positionen der Gesamtabrechnung noch zur Diskussion standen, dadurch Rechnung tragen, dass sie über die Jahresabrechnung zwar einen Beschluss fasste, dabei aber den Zusatz anfügte: „ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen.“ Dieses Vorgehen billigte das LG München I nicht, sondern erklärte die gefassten Beschlüsse für nichtig.

► DER FALL

Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft streiten über die Wirksamkeit der über die Jahresabrechnungen 2012 und 2013 gefassten Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 20.11.2014. Vorangegangen waren Probleme mit der Buchhaltung der Hausverwaltung, weshalb sich letztlich Miteigentümer an der Erstellung einer Jahresabrechnung für die bei-

den Zeiträume versuchten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung stand bezüglich der Jahresabrechnung 2012 noch ein Betrag in Höhe von 148 Euro zur Debatte (Wasser- und Heizkosten), für die Jahresabrechnung 2013 waren noch drei Positionen (Wasser, Heizung, Kontoführungsgebühren) ungeklärt. Um trotz dieser (tatsächlich später vom Verwalter geklärten) Positionen über die Jahresabrechnungen beschließen zu können, wurde in die Beschlussfassung zu den beiden Jahresabrechnungen jeweils der Satz aufgenommen „Ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen.“

Auf Klage eines Miteigentümers hin erklärte das Gericht die Beschlüsse in zweiter Instanz wegen dieses Zusatzes insgesamt für nichtig. Durch den Korrekturvorbereitung werden sie zu unbestimmt und lassen keine durchführbare Regelung mehr erkennen. Dadurch, dass die Wohnungseigentümer

DIE AUTOREN



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.

WEG-RECHT

den Korrekturvorbekalt in den Beschlusstext aufgenommen haben, ist erkennbar, dass sie nicht sehenden Auges eine möglicherweise falsche Jahresabrechnung beschließen wollten. Der Versuch, dies durch eine nachträgliche Korrekturoption zu vermeiden, ist WEG-rechtlich nicht zulässig. Offensichtlich war die Abrechnung noch nicht entscheidungsreif. Außerdem ist eine Korrektur der Jahresabrechnung 2014 nicht möglich, weil sie einen Verstoß gegen § 28 Abs. 3 WEG darstellt: In die Abrechnung dürfen nur Einnahmen und Ausgaben eingestellt werden, die im betreffenden Wirtschaftsjahr getätigt wurden. Die vorgesehene Korrektur ist folglich nicht durchführbar.

Weiter weist das Gericht darauf hin, dass die Beschlüsse auch unter dem Aspekt des

wirklichen Willens der Eigentümer insgesamt für nichtig erklärt werden müssen. Eine Beschlussfassung kann nur über entscheidungsreife Positionen gewünscht sein. Außerdem ist der Korrekturvorbekalt inhaltlich völlig unbestimmt, also nicht auf einzelne Positionen beschränkt.

Nicht zuletzt hält das Gericht die gefassten Beschlüsse für in sich widersprüchlich: Einerseits soll jeweils in Satz 1 der Beschlusstexte eine Jahresabrechnung festgestellt werden, andererseits wird das festgestellte Ergebnis in Satz 2 – durch den Korrekturvorbekalt – wieder ausgehebelt.

VERWALTERSTRATEGIE

Die korrekte Vorgehensweise für den Fall, dass einzelne Positionen der Jahresabrechnung noch streitig sind, kann nicht darin bestehen, die Jahresabrechnung unter einen Vorbehalt zu stellen. Vielmehr wäre es richtig, die Abstimmung über die Jahresabrechnung auf einen späteren Zeitpunkt zurückzustellen, wenn Klarheit über sämtliche Positionen besteht. Die bewusste Genehmigung einer inhaltlich falschen Abrechnung stünde nämlich ebenfalls im Widerspruch zur ordnungsgemäßen Verwaltung.

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 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompodium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften
3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Branchenbarometer



5. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017
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



NACHGENEHMIGUNG EINER BEREITS OHNE BESCHLUSS UMGESETZTEN MASSNAHME

(LG Hamburg, Urteil vom 14.12.2016 – 318 S 32/16)



► DAS THEMA

Nicht immer laufen die Dinge in einer Wohnungseigentümergeinschaft so ab, wie vom Gesetzgeber vorgesehen. Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 21 Abs. 3 WEG setzen in der Regel eine ordnungsgemäße Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft voraus. Dennoch kommt es vor, dass ein Handwerker bereits beauftragt wird, ohne dass ein (bestandskräftiger) Beschluss der Eigentümergeinschaft vorliegt. Wie eine solche Konstellation „zu retten“ ist, damit befasste sich das LG Hamburg in seinem Urteil vom 14.12.2016.

► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, in der grundsätzlich Einigkeit darüber bestand, dass die Treppenhäuser der Anlage durch Malerarbeiten renoviert werden sollten. Uneins war man sich aber über die Frage, welche Priorität diese Renovierungsarbeiten im Verhältnis zu anderen Arbeiten hatten. Im Dezember 2013 fand eine Eigen-

tümerversammlung statt, bei der diverse Angebote (unter anderem von der Firma W) für die Renovierungsarbeiten in den Treppenhäusern zur Debatte standen. Eine Beschlussfassung über die Auftragsvergabe erfolgte jedoch nicht. Dennoch wurden im Jahr 2014 die Treppenhäuser durch die Firma W renoviert. Die Verwaltung nahm die Arbeiten ab und bezahlte die Rechnung der Firma W aus der Instandhaltungsrücklage. Im Juni 2015 fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, bei der per Beschluss nachträglich die bereits durchgeführten Malerarbeiten in den Treppenhäusern der Anlage genehmigt wurden.

Durch diesen Beschluss genehmigte die Eigentümergeinschaft zudem die Abnahme der Arbeiten durch die Verwaltung sowie die Bezahlung aus der Instandhaltungsrücklage. Gegen den Genehmigungsbeschluss gingen die Kläger mit der Anfechtungsklage vor.

Das Landgericht entschied in zweiter Instanz, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, und wies die Klage ab. Es führte aus, dass grundsätzlich auch Instandsetzungsmaßnahmen genehmigt werden können, die bereits durchgeführt worden sind. Es kommt dabei allein darauf an, ob die Genehmigung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Hier lagen den Eigentümern mehrere Angebote zum Vergleich vor. Außerdem war man sich einig, dass die Treppenhäuser renovierungsbedürftig waren. Die Mitglieder der Eigentümergeinschaft konnten sich zudem selbst vor Beschlussfassung davon überzeugen, welche Arbeiten in welcher Qualität durchgeführt worden waren. Dass auch die Abnahme durch die Verwaltung genehmigt wurde, ändert an der Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses ebenfalls nichts, weil dieser Beschluss sich nur intern auswirkt, nicht aber auf etwaige Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verwalter oder der Malerfirma.

VERWALTERSTRATEGIE

Falls tatsächlich einmal der Stand der Beschlussfassung von der Realität eingeholt wird und Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bereits ohne Beschluss ausgeführt wurden, kann möglicherweise eine Genehmigung nachträglich erteilt werden. Voraussetzung ist, dass die Genehmigung selbst ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das heißt, die Wohnungseigentümer müssen sich ggf. über Vergleichsangebote von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme überzeugen und prüfen können, ob die Maßnahmen den gewünschten Erfolg erzielt haben.

Aktuelle Urteile

Wenn der Vermieter den Mietvertrag kündigt:
Zwei BGH-Urteile zu Räumung und Mietkaution.



VERBRAUCHER-INSOLVENZ UND MIETKAUTION: WEM STEHT DIE KAUTIONSRÜCKZAHLUNG ZU?

(BGH, Beschluss vom 16.3.2017 – IX ZB 45/15)

► DAS THEMA

Das „neue“ Insolvenzrecht, das im Jahr 2001 in Kraft getreten ist, lässt immer noch viele Fragen offen. Insbesondere wurde die sogenannte „Verbraucherinsolvenz“ geschaffen und eine Regelung eingeführt, nach der der Treuhänder (Bezeichnung für den Insolvenzverwalter im Verbraucherinsolvenzverfahren) die Privatwohnung des Schuldners aus dem Insolvenzbeschluss freigeben kann. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass die laufenden Mieten einerseits die Insolvenzmasse belasten, andererseits der Insolvenzverwalter den Mietvertrag kündigt, um

die Belastung der Masse zu vermeiden, und damit den Insolvenzschuldner und Mieter dem Risiko der Obdachlosigkeit aussetzt. Gibt der Treuhänder die Wohnung wieder frei, so ist der Mieter ab diesem Zeitpunkt wieder selbst verantwortlich für die Zahlung der Miete und riskiert gegebenenfalls eine vermierterseitige Kündigung wegen Zahlungsverzugs ab dem Zeitpunkt der Freigabe. Lange Zeit umstritten war, ob die Abrechnungsansprüche aus der Mietkaution und damit verbundene Rückzahlungsansprüche nach einer Freigabe durch den Treuhänder trotzdem der Insolvenzmasse

zustehen, oder ob der Schuldner auch über diese Ansprüche nach Freigabe wieder frei verfügen kann.

► DER FALL

Der BGH hat nun entschieden, dass die Abrechnungsansprüche aus einer Mietkaution nach einer Freigabe dem Schuldner/Mieter zustehen, nicht der Insolvenzmasse. Zur Begründung führt er an, dass mit der Freigabeerklärung die gesamte Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über das Mietverhältnis wieder in vollem Umfang vom



Forderungen des Schuldners, die nach der Freigabeerklärung entstehen. Dies ist jedenfalls für Kautionsrückzahlungsansprüche der Fall: Sie entstehen erst mit Beendigung des Mietverhältnisses.

Der BGH verhält sich allerdings nicht zu der Frage, wem der Anspruch auf Rückzahlung einer höheren als der gesetzlich zulässigen Mietkaution zusteht. Es kann sich hierbei nur um einen Bereicherungsrechtsanspruch handeln, da der Vermieter im Wohnraummietrecht höchstens drei Brutto-Monatsmieten verlangen darf. Ein solcher Rückzahlungsanspruch würde daher schon vor der Insolvenz, aber ebenso auch während der Insolvenz bis zur Freigabeerklärung und selbstverständlich auch wieder danach bestehen.

Verwalter auf den Schuldner übergeht. Der BGH hat bereits entschieden, dass eine Kündigung ab diesem Zeitraum wieder an den Schuldner zu richten ist, ebenso der Schuldner direkt Ansprüche auf Auszahlung eines Nebenkostenguthabens gegen den Vermieter geltend machen kann und muss. Dasselbe muss auch für Ansprüche des Schuldners/Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution gelten, jedenfalls bis zur gesetzlichen Höhe von drei Brutto-Monatsmieten. Die Freigabe bezieht sich nämlich auf alle Vermögensgegenstände, die der Durchführung des Mietvertrags zuzuordnen sind, also auch sämtliche

VERWALTERSTRATEGIE

Tritt eine Verbraucherinsolvenz ein, so ist der Mieter in der Regel schon mit einigen Monatsmieten rückständig, bevor der Insolvenzantrag gestellt wurde. Diese Zahlungsansprüche fallen in die Insolvenz. Nach der Freigabeerklärung wird das Mietverhältnis mehr oder weniger neu aufgesetzt, was die gegenseitigen Ansprüche betrifft. Eine Kautionsverrechnung auf Rückstände vor dem Insolvenzverfahren kommt daher nicht in Betracht. Kommt der Mieter nach der Freigabeerklärung bis zum Ende des Mietverhältnisses seinen Zahlungsverpflichtungen nach, so muss die Kaution an ihn ausbezahlt werden. Bei einer Mieterinsolvenz ist jedoch zu jedem Zeitpunkt und für jeden Anspruch genau zu prüfen, ob der Treuhänder (Insolvenzverwalter) oder der Mieter der richtige Anspruchsgegner ist.

„BERLINER RÄUMUNG“ WIRD ERLEICHTERT

(BGH, Beschluss vom 2.3.2017 – I ZB 66/16)

► DAS THEMA

Muss ein Räumungsurteil gegen einen Mieter vollstreckt werden, fallen für die Durchsetzung der Räumung durch den Gerichtsvollzieher meist hohe Kosten an, da er in der Regel eine Spedition zu Hilfe nehmen muss, um das Mobiliar der Mieter auszuräumen und einzulagern. Diese Kosten sind üblicher-

weise vom Vermieter vorzuschießen und auf eigenes Risiko beim Mieter – meist ebenfalls über den Gerichtsvollzieher – wieder einzutreiben. Hat der Mieter Mietrückstände, so kann der Vermieter sein Vermieterpfandrecht geltend machen und auf dessen Grundlage die pfändbaren beweglichen Sachen des Mieters verwerten. Bei Geltendmachung des

Vermieterpfandrechts muss die Räumung nicht – jedenfalls nicht sofort – durch den beauftragten Gerichtsvollzieher erfolgen. Im Zusammenspiel von Räumung und Vermieterpfandrecht hat sich schon seit über zehn Jahren das Modell der sogenannten „Berliner Räumung“ herausgebildet: Der Vermieter macht zunächst wegen bestehender

Mietrückstände sein Vermieterpfandrecht geltend, und der Gerichtsvollzieher muss deshalb die Wohnung nicht räumen, sondern lediglich die Schlösser auswechseln, um dem Vermieter wieder Besitz an der Wohnung zu verschaffen. Dieses Modell führt zu erheblich geringeren Räumungskosten. Der Bundesgerichtshof hat die „Berliner Räumung“ bereits mit Beschluss vom 17.11.2005 (Aktenzeichen I ZB 45/05) für zulässig erachtet, sie wurde daher mit der letzten Mietrechtsreform im Jahr 2013 in § 885 a ZPO aufgenommen. Allerdings hatte der BGH – noch zur alten Rechtslage – entschieden, dass diese nicht zulässig sei, wenn dem Vermieter kein Vermieterpfandrecht zusteht (Beschluss vom 2.10.2012, I ZB 78/11).

Diese Situation trat in beiden Entscheidungen jeweils auf, weil der (neue) Vermieter die Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung vom Alteigentümer erworben und den Mietvertrag sodann aufgrund seines Sonderkündigungsrechts wirksam gekündigt hatte. Die Mieter hatten die Miete allerdings immer bezahlt, so dass für ein Vermieterpfandrecht des (neuen) Vermieters und Eigentümers keine Grundlage gegeben war.

► DER FALL

In Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung aus dem Jahr 2013 hat der BGH nunmehr entschieden, dass eine Vollstreckung nach dem „Berliner Modell“ gemäß dem neu geschaffenen § 885 a ZPO auch möglich ist, wenn dem Vermieter gerade kein Vermieterpfandrecht entsteht. Der BGH begründet dies zunächst mit dem Wortlaut der neuen Vorschrift, dem sich keine Einschränkung entnehmen lässt, und dies, obwohl bei Schaffung der neuen Vorschrift das Konzept der Berliner Räumung und die entsprechende BGH-Rechtsprechung bereits bekannt waren. Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung eine vereinfachte Räumung auch ohne Vermieterpfandrecht ermöglichen. Sinn und Zweck der Einführung dieser Vorschrift mit der Mietrechtsreform im Jahr 2013 war es, die

erheblichen Transport- und Lagerkosten bei einer Räumungsvollstreckung zu vermeiden. Dieses Bedürfnis ist ebenso gegeben, wenn kein Vermieterpfandrecht im Raum steht.

Umgekehrt sind die Interessen der Mieter nicht erheblich betroffen. Da der Vermieter gerade kein Vermieterpfandrecht geltend machen kann, ist der Mieter jederzeit

frei, seine Sachen aus den Mieträumen zu entfernen, woran ihn der Vermieter gerade nicht hindern kann. Hierbei weist der BGH darauf hin, dass eine Räumungsvollstreckung in der Regel nicht plötzlich kommt. Auch ist der Gläubiger selbst nach der Räumung (durch Auswechslung der Schlösser) verpflichtet, dem Mieter seine Sachen jederzeit herauszugeben.

VERWALTERSTRATEGIE

Unabhängig davon, ob dem Vermieter ein Vermieterpfandrecht zusteht oder nicht, senkt die sogenannte „Berliner Räumung“ zunächst die Kosten der Räumungsvollstreckung erheblich. Sie scheint daher für den Vermieter/Gläubiger bei Weitem attraktiver als die herkömmliche Räumung. Es ist jedoch zu beachten, – und darauf weist der BGH ausdrücklich hin – dass der Räumungsgläubiger mit der „Berliner Räumung“ die Verwahrung der persönlichen Sachen des Mieters mit erheblichen gesetzlichen Pflichten und einer entsprechenden Haftung übernehmen muss. Bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ist der Gläubiger darüber hinaus gehalten, die Sachen des Mieters den gesetzlichen Vorschriften entsprechend versteigern zu lassen, was ebenfalls erheblichen Aufwand und Gebühren auslöst. Eine „Berliner Räumung“ ist daher für einen privaten Vermieter eigentlich nur zu empfehlen, wenn er entweder sicher sein kann, dass der Schuldner seine Habe kurzfristig abholen und in eine neue Wohnung schaffen wird, oder – in Hinblick auf die Pflichten bei der Umsetzung des Vermieterpfandrechts in einer öffentlichen Versteigerung – wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des (Gewerberaum-) Mieters eröffnet ist und die Versteigerung im Zusammenwirken mit dem Insolvenzverwalter stattfinden kann. Anderenfalls muss genau abgewogen werden, ob Aufwand und Kosten für Lagerung oder gar Versteigerung im Verhältnis zum möglichen Erlös bzw. den Einsparungen stehen.



Sicher angelegt?

Wie sicher sind WEG-Guthaben bei der Bank eigentlich angelegt?
Was zu tun ist, damit im Falle eines Falles hinreichende Deckung besteht.



Spätestens seit der Bankenkrise im Jahr 2008 hat die Einlagensicherung größere Bedeutung erlangt. Bis dahin überwog im Volke eine gewisse Naivität, Banken könn-

DER AUTOR



DR. GEORG JENNIBEN
Rechtsanwalt, W•R Jenni-
ben und Partner, Köln
www.wir-jennissen.de

ten nicht insolvent werden. Seit wir jedoch eines anderen belehrt wurden, ist der Schutz von Bankguthaben, die Einlagensicherung, ein ernstes Thema für Verwalter und Eigentümer geworden.

Die Deckungshöhe

Das Einlagensicherungsgesetz hat in den vergangenen Jahren nicht nur immer wieder Novellierungen erfahren, auch der Name des Gesetzes wurde mehrfach geändert. In der jetzigen Fassung deckt es Guthaben von Sparern bis zu einem Betrag von 100.000 Euro beim jeweiligen Kreditinstitut ab. Wenn mehrere Konten bei der gleichen Bank bestehen, werden die Guthaben zusammengerechnet. Die Deckungshöhe

verändert sich also nicht durch die Anlage mehrerer Konten, sie wird von der Bank pro Kunde berechnet.

Die Eigentümergemeinschaften als Kontoinhaber

Fraglich war nun, welche Auswirkungen das Einlagensicherungsgesetz für Eigentümergemeinschaften hat. Da nach § 10 Abs. 7 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Eigentümergemeinschaft als rechtsfähige Person Eigentümerin des Geldvermögens wird, sind die Konten im Namen der Eigentümergemeinschaft anzulegen. Die Eigentümergemeinschaft wird also Kontoinhaberin, was auch aus § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG folgt. Damit wäre die Eigentümergemeinschaft

eigentlich als „der Sparer“ anzusehen, sodass für sie auch nur einmal 100.000 Euro als Deckungssumme zur Verfügung stünden.

Ausnahme für Wohnungseigentümer

Seit dem 28.5.2015 hat der Gesetzgeber aber auf Initiative des DDIV eine wesentliche Änderung im Gesetz vorgenommen. Nach § 7 Abs. 4, Abs. 5 Einlagensicherungsgesetz wird seitdem ausnahmsweise für Eigentümergeinschaften nicht der Verband, sondern es werden zum Zwecke der Einlagensicherung die einzelnen Mitglieder der Eigentümergeinschaft als „Kontoinhaber“ angesehen. Dies hat nicht zur Folge, dass das Konto auf den Namen der einzelnen Wohnungseigentümer angelegt werden muss. Kontoinhaberin bleibt weiterhin die Eigentümergeinschaft. Ausschließlich im Sinne der Entschädigungsleistung werden ihre Mitglieder einzeln berücksichtigt.

Konkrete Folgen

Was genau im Einzelfall zu veranlassen ist, wenn eine Bank insolvent würde, ist insofern unklar, als wohl bisher kein Beispielfall bekanntgeworden ist. Es ist aber davon auszugehen, dass dann, wenn die Eigentümergeinschaft die Entschädigungszahlung vereinnahmen will, sie nicht nur die Eigentümerliste vorlegen müsste, sondern auch von jedem Eigentümer eine Vollmacht. Es ist auch zu vermuten, dass die Eigentümerliste durch Grundbuchauszüge unterlegt werden muss.

Seit 2015 gibt es auf Initiative des DDIV im Einlagensicherungsgesetz eine Ausnahme für Eigentümergeinschaften.

Die Kopfbzahl entscheidet!

Da Eigentümergeinschaften zum Teil über erhebliche Rücklagenbeträge verfügen, ist die ausreichende Deckung regelmäßig zu überprüfen. Dazu ein Beispiel:

In einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen gehören einem Eigentümer sechs Wohnungen, während sich die übrigen neun Wohnungen jeweils in Einzelbesitz befinden, sodass es insgesamt zehn Wohnungseigentümer gibt. Die Eigentümergeinschaft besitzt ein Geldvermögen von 1 Mio. Euro.

Wenn nun im vorstehenden Beispiel die Einlagensicherung in Anspruch genommen werden müsste, wird nur auf die Anzahl der Wohnungseigentümer und nicht auf die Anzahl der Wohnungen abgestellt. Bei zehn Wohnungseigentümern würde jeder 100.000 Euro erhalten, insgesamt 1 Mio. Euro, sodass das Vermögen der Gemeinschaft abgesichert wäre. Die Entschädigungszahlung erfolgt von Gesetzes wegen im Zweifel zu gleichen Anteilen und nicht nach der Höhe des jeweiligen Miteigentums-

anteils. Im vorstehenden Beispiel würden somit die neun Miteigentümer, die jeweils nur eine Wohnung besitzen, mehr Anteile ausgeschüttet bekommen als sie je eingezahlt haben. Dies verdeutlicht, wie wichtig es ist, einen solchen Schadensfall über die Eigentümergeinschaft abzuwickeln.

Veränderungen im Eigentümerstamm können aber schnell zu Deckungslücken führen: Im vorstehenden Beispiel erwirbt nun der Wohnungseigentümer, der bisher sechs Wohnungen besaß, eine siebte, womit ein Eigentümer ausscheidet und nur noch neun im Objekt verbleiben. Der Entschädigungsfonds würde dann nur noch 900.000 Euro abdecken. Es entstünde durch den Zukauf einer Wohnung plötzlich eine Deckungslücke von 100.000 Euro.

Empfehlung für Verwalter

Als Verwalter sollte man mindestens einmal im Jahr die Deckungssumme überprüfen. Sollten sich Deckungslücken offenbaren, empfiehlt es sich, ein weiteres Rücklagenkonto bei einer anderen Bank zu eröffnen.

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 14 000 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.



VDIV Baden-Württemberg

18. Gardasee-Seminar

Es hat schon Tradition, das Verwalterseminar am Gardasee. Seit 18 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zum Tag in den mediterranen Ort Peschiera del Garda. Rund 100 Teilnehmer aus ganz Deutschland folgten in diesem Jahr vom 28. bis 30. August der Einladung, um sich zum Wohnungseigentumsrecht fortzubilden. An drei Seminartagen informierten mit den Rechtsanwälten Stephan Volpp, Thomas Hannemann und Konstantin Riesenberger drei hochkarätige Referenten über Themen, die in der täglichen Verwalterpraxis eine Rolle spielen.

Den Auftakt an Tag eins machte Stephan Volpp aus Stuttgart mit seinem Vortrag über die aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz. Zudem informierten die Partner der Tagung in Kurzvorträgen über aktuelle Themen und ihre jeweiligen Dienstleistungen. Ein herzliches Dankeschön für ihr

Engagement geht an VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Unitymedia BW GmbH, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik

GmbH Buderus Deutschland, HV-Office, EKB GmbH und ista Deutschland GmbH. Des Abends standen die Referenten Volpp, Hannemann und Riesenberger im Rahmen einer Podiumsdiskussion den Teilnehmern Rede und Antwort.

Den zweiten Tag gestaltete Thomas Hannemann aus Karlsruhe mit seinen Ausführungen zu Pflichten und Haftung des WEG-Verwalters bei der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Den Abschluss der dreitägigen Vortragsreihe machte der Münchener Konstantin Riesenberger, der



Podiumsdiskussion mit Teilnehmern: die Rechtsanwälte Hannemann, Volpp und Riesenberger

über das novellierte Bauträger-, Bauvertrags- und Architektenrecht sowie seine Auswirkungen für den WEG-Verwalter referierte.

Nicht nur das Tagungs-, sondern auch das Begleitprogramm begeisterte die Teilnehmer: Zu relevantem Fachwissen kamen hier die landschaftlichen Reize des Gardasees.

Das 19. Gardaseeseminar findet vom 27. bis 29. August 2018 statt. Schon fest zugesagt haben die Rechtsanwälte Stephan Volpp und Rüdiger Fritsch sowie RiAG Hamburg-Blankenese Dr. Olaf Riecke.



Verwalter des Jahres aus Böblingen: Eugen Mönig mit Martin Kaßler und Wolfgang D. Heckeler

Der Landesverband gratuliert!

Bei den Ausschreibungen zum 25. Deutschen Verwaltertag gab es zwei Sieger aus Baden-Württemberg: der Verwalter des Jahres und einer der Gewinner des DDDV/EBZ-Fortbildungsstipendiums sind Mitglieder des Landesverbandes.

Erfolgreiche und wirtschaftliche Konzepte zur Verwaltung kleiner und komplexer Wohnungseigentümergeinschaften waren in diesem Jahr für die Kür des Verwalters des Jahres gesucht. Die Jury überzeugt hat die Mönig Immobilienmanagement GmbH aus Böblingen mit ihrem innovativen Maßnahmen-Mix, der Verwaltungsprozesse digitalisiert und strafft. Nach dem dritten Platz im vorletzten Jahr nun also Platz 1 für das seit 13 Jahren bestehende Unternehmen mit derzeit rund 1 300 verwalteten Wohneinheiten.

Ebenfalls anlässlich des Deutschen Verwaltertages lobte der DDDV gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zwei Stipendien für Fortbildungslehrgänge aus. Das für den Fernlehrgang „Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK/EBZ)“ ging an Marcel Rupp, HAHN-Hausverwaltung in Waiblingen.



Auf dem Weg zum geprüften Immobilienfachwirt: Marcel Rupp gewann das Stipendium.

3. Treffen der VDVI-Senioren

Der VDIV Baden-Württemberg hat vor zwei Jahren den „VDIV-Seniorenkreis“ ins Leben gerufen, der inzwischen aus 18 ehemaligen Mitgliedern besteht. Sie alle waren während ihrer beruflichen Zeit viele Jahre stetige Wegbegleiter und haben aktiv an der Verbandsarbeit mitgewirkt.

Am 12. September 2017 fand das bereits dritte Treffen statt: Zunächst ging es ins Weinsberger Tal, genauer nach Weinsberg, zu einer Besichtigung mit Führung durch das dortige Kernerhaus, das die Lebensstätte des schwäbischen Dichters und Arztes Justinus Kerner (1786–1862) war. Im Anschluss erfuhren die Teilnehmer auf dem Spaziergang durch die Gassen Weinsbergs von geschichtlichen Ereignissen und amüsanten Begebenheiten.



Auf Tour: die VDIV-Senioren am Fuße der Burg Weibertreu

Zum Mittagessen auf dem Gutsgasthof Rappenhof vermittelten der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic mit einem Rückblick, was sich in den letzten zwölf Monaten seit dem letzten Treffen in der Verwalterbranche und im Verband getan hat.

VDIV Mitteldeutschland

2. Sportevent am Schladitzer See

VdIV – das ist schlau! Ein Schlachtruf, der ins Schwarze trifft – zumal bei den Teilnehmern des nunmehr 2. Turniers des VdIV Mitteldeutschland. Das Interesse der Immobilienverwalter an Laufen, Walking und Beachvolleyball wurde im vergangenen Jahr geweckt, und auch am Freitag, dem 1.9.2017, ließen sie sich nicht lange bitten: Mehr als 100 Teilnehmer konnten die Organisatoren Reik Westerhoff, Vorstand, und Kerstin Korb, VdIV Service GmbH, begrüßen. Acht Volleyballmannschaften spielten auf bestem Niveau. Neben dem erneuten sportlichen Sieger I+D Verwaltung aus Leipzig wurden auch die „Sieger der Herzen“ von der Dr. Reise Immobilienverwaltung prämiert. Dem Alltagsstress entkommen konnte man auf einer 4,5 km oder 8,7 km langen Runde. Drei Teilnehmer liefen erfolgreich 17,5 km um den Schladitzer See. Mit der stimmungsvollen Siegerehrung wuchs eine wichtige Erkenntnis: Petrus muss auch Verwalter sein! Der Dauerregen der letzten Tage hörte pünktlich auf und wurde von einer traumhaften Abendsonne am See abgelöst. Am Lagerfeuer wurden schon Pläne geschmiedet für den 30.8.2018 – der Verband Mitteldeutschland bleibt sportlich und schlau!



2



1

- 1 Die Finisher-Medaille, gestaltet vom Künstler Michael Fischer-Art
- 2 Am Ball bleiben: Acht Teams spielten auf bestem Niveau.
- 3 Dem Alltagsstress davonlaufen über drei Distanzen



3

VDIV Hessen



Praxisübung: Berechnung von Grund- und Verbrauchs- sowie Brennstoffkosten nach dem Prinzip „first in, first out“.

Fachseminar Heizkosten

Fast 80 Prozent aller Teilnehmer der DDIV-Umfrage zum Bildungsbedarf gaben an, beim Thema „Heizkostenabrechnung“ durchaus noch dazulernen zu können. Vor allem die Heizkostenverordnung und angrenzende Rechtsgrundlagen stellen Verwalter immer wieder vor Herausforderungen. Der DDIV hat daher gemeinsam mit der Kalorimeta AG & Co. KG eine Seminarreihe zu diesem Thema entwickelt, die in Hamburg, Berlin und Dresden angeboten wurde.

Um Recht, Technik, Abrechnung und Digitalisierung ging es am 24.8.2017 im Seminar in Frankfurt-Eschborn. Mehr als 30 Teilnehmer nutzen den intensiven Tag, um sich zu rechtlichen, technischen und kaufmännischen Aspekten der Heizkostenabrechnung schulen zu lassen. Nachdem Rechtsanwältin Dr. Julia Bettina Schumacher die Rechtsgrundlagen der Heizkostenabrechnung erläutert und die zahlreichen Fragen der Teilnehmer beantwortet hatte, präsentierte Volker Eck, KALO, die verschiedenen Gerätearten, die eingesetzt werden können, und ging speziell auch auf Zulassungs- und Eichvorschriften ein. Jens Well, KALO, ging nach der Mittagspause auf mögliche Nutzergruppentrennungen in der Abrechnung ein und erläuterte, wie Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und Solarthermie zu berücksichtigen sind. Heiß diskutiert war der Umgang



„Digitalisierung ist kein Selbstzweck!“, Thomas Kode (KALO) erläutert Nutzen und Vorteile für Immobilienverwalter.

mit freiliegenden Leitungen anlässlich des BGH-Urteils vom März dieses Jahres. Als besonders hilfreich erwiesen sich dabei die vielen Musterabrechnungen, die den Teilnehmern im Skript zur Verfügung standen.

Den Abschluss bildete der Vortrag von Thomas Kode, bei KALO zuständig für digitale Lösungen. Er demonstrierte, wie Verwalter sich die Heizkostenabrechnung mit Kundenportalen, digitalem Datenaustausch und integrierten Abrechnungsprozessen etwas leichter machen können.

Die Teilnehmer bewerteten das Seminar überwiegend „sehr gut“ und hoben besonders hervor, dass ein eigentlich „trockenes“ und schwieriges Thema anschaulich und praxisnah vermittelt wurde. Beim gemeinsamen Abendessen mit einigen Teilnehmern wurden die Erkenntnisse des Tages noch einmal diskutiert und auf Problemfälle im Verwalteralltag bezogen.

Zusätzliche Seminarreihe „Recht am Abend“



Das bestehende Programm der Tagesseminare ergänzend, bietet der VdIVH e.V. zukünftig – auf Wunsch der Mitglieder – auch kürzere Rechtsseminare an: Die neue Reihe „Recht am Abend“ nimmt in 90-minütigen Vorträgen jeweils ein Thema aus dem Verwalteralltag ins Visier und beleuchtet seine rechtlichen Aspekte. Anschließend bleibt ausreichend Zeit, um Fragen zu stellen.

Der VdIVH konnte Rechtsanwältin Bettina Juli-Heptner, KNH Rechtsanwälte aus Frankfurt, dafür gewinnen. Das erste Seminar der Reihe fand am 18.9.2017 zum Thema „Störungen in der Eigentümerversammlung“ statt und war innerhalb weniger Tage ausgebucht.

WOWI-Golftour: Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz

Unter dem Motto „Gutes Spiel“ zog die WOWI-Golftour der PresseCompany bereits zum fünften Mal durchs Land. Nach Norddeutschland, Berlin/Brandenburg, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen fand am 18. August 2017 das Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz statt. Unterstützt wurde das Event von verschiedenen Verbänden aus der Wohnungswirtschaft, darunter auch der VdIV Hessen e.V.

Das Golfturnier ist eine ideale Gelegenheit, um alte Bekannte zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen. Wenig überraschend daher, dass sich auch im Golfclub Nahetal bei Bad Kreuznach mehr als 80 Teilnehmer einfanden. Der Platz ist vor allem dadurch

bekannt und unter Kennern beliebt, dass fast alle Bahnen von Bäumen gesäumt sind. Die Golfer stehen vor verschiedenen Hindernissen: Wasser, Biotope und Bunker – keine Bahn gleicht der anderen.

Am Morgen des Turniers begrüßte Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany, die Teilnehmer gemeinsam mit den Vertretern der Verbände. Auch Christoph Venema, Mitglied des VdIVH-Vorstands, richtete das Wort an die Golfer und wünschte allen einen fairen Turniertag. Während sie ihr Können auf 18 Spielbahnen unter Beweis stellten, gab es auch wieder viele „Schnupperer“, die unter Anleitung der Golfclub-Betreiber erstmals den Schläger schwingen.

Nach einem sonnigen, nur gegen Ende von Regen getrübbten Tag konnten beim gemeinsamen Abendessen Gespräche fortgesetzt und vertieft werden. Krönender Abschluss: die Siegerehrung, bei der die Trophäen in insgesamt zehn Kategorien überreicht wurden.

Damit stand auch fest, wer zum Finale am 14. Oktober im Golf Resort Weimarer Land eingeladen war.

Der VdIVH bedankt sich für einen schönen Golftag, bereits zum zehnten Mal in Zusammenarbeit mit der PresseCompany, und viele interessante Gespräche rund um Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



Die Sieger des
Regionalturniers
Hessen/
Rheinland-
Pfalz

VdIV Rheinland-Pfalz/Saarland

Jetzt anmelden: **Verwalterforum** in Frankenthal

Jetzt vormerken und anmelden: Sein letztes Verwalterforum dieses Jahres veranstaltet der Landesverband am 8. November in Frankenthal. Im dortigen Congressforum erwartet die Teilnehmer ein interessantes Programm rund um das Thema Wohneigentum. Die Fachvorträge von Prof. Dr. Florian Jacoby, Lehrstuhl für Bürger-

liches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht an der Universität Bielefeld, geben einen kompakten Überblick über die aktuelle Rechtsprechung. Aktueller denn je – nach dem katastrophalen Brand in London – ist das Thema Brandschutz. Rolf Strobel von der Berufsfeuerwehr Stuttgart wird das Thema sehr anschaulich vortragen. Anmeldung: www.vdiv-rps.de

Zukunftsfähig, wirtschaftlich, leistungsstark: TV-Versorgung über Satellit

Bei Neubauprojekten wird immer öfter auf die Vorteile des Satellitenfernsehens als wesentliche Säule der Medienversorgung gesetzt. Denn SAT-TV bietet die größte Programmvielfalt und das beste Preis-Leistungs-Verhältnis aller TV-Infrastrukturen und ist bereits heute gerüstet für zukünftige TV-Trends wie Ultra HD und VR-TV (Virtual-Reality-TV).

Betreibermodelle sind auch bei SAT-TV möglich.

Auch bei Bestandsimmobilien, insbesondere bei umfangreichen Modernisierungsarbeiten, ist ein Wechsel zu SAT-TV attraktiv. Denn viele Installateure bieten innovative Finanzierungs- und Betreibermodelle an. So kann zum Beispiel die – durch das DigiNetz-Gesetz

erforderliche – Aufrüstung des Hausnetzes für die Wohnungswirtschaft nahezu ohne Investitionskosten erfolgen. Denn die monatlichen Gebühren für die SAT-Anlage mit Glasfaser-Hausnetz sind voll umlagefähig und liegen zudem 30 bis 60 % unter den Kosten eines Kabelanschlusses. Gleichzeitig ist der Installateur der direkte Ansprechpartner für die Mieter und entlastet so die Hausverwaltung.

Die größte Programmvielfalt ist zugleich das beste Mittel gegen „Verschüsselung“.

Rund 300 deutschsprachige Sender sind über Astra frei empfangbar, dazu auf Wunsch alle Sky Programme und das Angebot von HD+.

Hinzu kommen Hunderte internationale TV-Programme und Radiosender. Dafür braucht es nicht mehr als eine moderne optische SAT-Anlage. Sie kann heute bis zu 10 000 Wohneinheiten versorgen und ist daher das wirksamste Mittel gegen eine unästhetische und wertmindernde „Verschüsselung“ der Fassade.

Astra Deutschland GmbH
Kontakt: Graziella Treffler
wowi@ses-astra.com
wowi.astra.de



Der Verwalter als Makler: So geht's mit Immowelt



Die Aufgabengebiete von Immobilienverwaltern sind vielfältig, Marketing und Vertrieb der Objekte gewinnen immer mehr an Bedeutung. Das Inserieren von Immobilien und das Managen der Anfragen gehört für viele mittlerweile zum Alltag. Ideale Unterstützung beim Verwalten und Vermarkten bietet Immowelt.

Mit immowelt.de erreichen Verwalter schnell und unkompliziert maximale Aufmerksamkeit für ihre Anzeige. Das Inserat erscheint nicht nur auf immowelt.de, sondern auch auf immonet.de und 100 weiteren Top-Portalen. Direkt bei der Anzeigenschaltung können Verwalter aus verschiedenen Paketen wählen. Mit „immo Highlight“ wird das Objekt durch die Produkte „Blickfang“ und „Top-Immo-Ranking“ perfekt in Szene gesetzt – und kann so optimal vermarktet werden. Und nicht nur das: Verwalter können einen eigenen Grundriss der Wohnung zeichnen – oder mit einer 360-Grad-Ansicht das Exposé noch weiter aufwerten.

Den kompletten Vermarktungsprozess möglichst einfach unter einen Hut bringen? Mit der Software made by Immowelt kein Problem. Vom Erstkontakt bis zum Vertragsabschluss

ist estateSmart der ideale Begleiter. Die kostengünstige Einsteiger-Software ist die mobile Lösung für alle Anforderungen im Alltag.

Verwalter können ihre Anfragen und Immobiliendaten jederzeit und überall abrufen, bearbeiten und die Interessenten auch unterwegs zu Besichtigungen einladen. Auch Vertragsunterlagen können im Handumdrehen erstellt werden – und das sogar im eigenen Corporate Design.

Haben Sie Fragen zu unseren Produkten oder unserer Software? Melden Sie sich bei uns und machen Sie den nächsten Schritt zur erfolgreichen Immobilienvermarktung! 0911/52025-20
info@immowelt.de

immo erst zu
immowelt.de



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. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenastraße 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.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
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 Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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. Michael Casser, Stefan Dawid, Janine Dembowski, Prof. Dr. Sen. h.c. Susanne Ertle-Straub, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Dr. Georg Jennißen, Martin Kaßler, Andrea Körner, Stefan Löfflad, Dr. Gamal Moukabary, Claudia Ottlo, Bernhard Preißer, Cornelia Sauer, Jürgen Michael Schick, Dr. Susanne Schießler, Karl Schmid, Karsten Schöneck, Astrid Schultheis, Prof. Dr. Michael Voigtländer, Jens Well

Anzeigenleitung: Claudia Seltmann
Tel.: +49 89 419694-32
cseltmann@avr-verlag.de

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Stellv. Art Direction: Sonja Lex

Grafik: Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms

Composing: Tabea Meßner, Stefan Samabor

Titelbild: © cifotart / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 8 × jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September
(zum Verwaltertage), 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 Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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



DDIVaktuell 8/17

erscheint am 05. Dezember mit dem
Titel **Sanierung & Instandhaltung**
und u. a. folgenden Themen:

- Brandschutz in der Hochhausdämmung
- Förderfähige Fassadensanierungen
- Das neue Bauvertragsrecht
- Wasser- und Feuchteschäden

GENUSSTIPP

Im Editorial habe ich zu einem guten Glas Tee oder Rotwein geraten. Da ich kein Tee-Kenner bin, gibt es von mir an dieser Stelle eine Rotwein-Empfehlung: Wegen der kulinarischen Genüsse fahre ich gerne nach Umbrien. Von dort, genauer vom Weingut Caprai, kommt auch ein ganz besonderer Rotwein, der Sagrantino di Montefalco Collepiano 2011.

Die Stadt Montefalco, die wegen ihrer herrlichen Panoramalage der „Balkon Umbriens“ genannt wird, ist das Anbaugebiet der Sagrantino Rebe. Sie ist besonders schwer zu verarbeiten, und die Trauben werden nach der Lese erst einmal getrocknet, bevor sie in die Maische gehen. Unzählige Auszeichnungen, Medaillen und Ehrungen säumen den Weg des Winzers Marco Caprai. Sein „Collepiano“ zählt zu den meist beachteten Weinen ganz Umbriens. Ein leises Knistern liegt in der Luft, befreit man die schwere Flasche von Kapsel und Korken. Es ist einer dieser magischen Momente im Leben eines Weinfreaks, kurz bevor ein Wein mit „Kultstatus“ ins Glas kommt. Es ist jedoch sinnvoll, den „Collepiano“ zunächst zu dekantieren, da er noch ganz am Beginn seiner Entwicklung steht und die Zufuhr von Sauerstoff hilft, ihm mehr von dem zu entlocken, was an Vielfalt und Tiefgang in ihm steckt. Das Auge erfasst ein dichtes Rubinrot mit beinahe schwarzem Kern. Eine sensationell intensive Duftwolke entsteigt dem Glas, erfüllt den Raum mit betörenden und markanten Aromen von schwarzen Beeren, vollreifen Himbeeren, dunklen Pflaumen, Schattenmorellen und getrockneten Feigen. Flankiert wird die Frucht von sekundären Eindrücken wie Tabak, Leder, Teer, Kakao, Süßholz und Karamell sowie den Noten feiner Vanille, orientalischer Gewürze und leicht gerösteten Eichenholzes. Der volle Geschmack des trockenen „Collepiano“ spiegelt die nasalen Wahrnehmungen wider und sorgt für ein genussliches Innehalten. Beeindruckende, fein polierte Tannine sorgen für ordentlich „Grip“ und ein samtiges Mundgefühl. Der Wein ist dicht und nachhaltig, mit wärmendem Alkohol, feinem Biss und dem Ausklang in einem langen, würzigen Finale. Ein großer Rotwein und eine eigenständige Erscheinung mit viel Potenzial!





Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner

DDIV-Kooperationspartner



NEU DENKEN.
MIT VOLLER ENERGIE.

GASAG

WIR SIND IHRE RICHTIGE ADRESSE AUF DEM ENERGIEMARKT!

Sichern Sie sich jetzt Strom und Erdgas aus einer Hand von der GASAG! Als bundesweiter Partner in der Wohnungswirtschaft realisieren wir mit unseren Kunden zahlreiche Effizienzmaßnahmen. Wechseln Sie jetzt und profitieren Sie von unserem zuverlässigen Service:

✓ Stichtagsabrechnung ✓ persönlicher Ansprechpartner ✓ elektronischer Rechnungsversand

So erreichen Sie uns:

☎ 030 7872-1311

✉ vertrieb@gasag.de

🌐 www.gasag.de

DDIV *aktuell*

Beileger



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



7. DDIV-WINTERTAGUNG

28. JANUAR – 02. FEBRUAR 2018

Hotel Salzburger Hof Leogang ★★★★★

7. DDIV-WINTERTAGUNG AUF DIE BRETTEN, FERTIG, LOS!

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

bereits zum 7. Mal laden wir Sie zur DDIV-Wintertagung nach Österreich ein. Nehmen Sie sich einige Tage Zeit für Ihre ganz persönliche Weiterbildung und rüsten Sie sich für das Verwalterjahr 2018. In unseren täglichen Seminaren informieren wir Sie z. B. über Fallstricke bei den bevorstehenden Abrechnungen, Verbraucherschutz in der Mietverwaltung und Neuerungen bei der Eigenbedarfskündigung. Werfen Sie mit uns gemeinsam einen Blick auf mögliche Reformansätze des Wohnungseigentumsgesetzes und erfahren Sie, wie Sie sich mit Selbstmanagement langfristig Wettbewerbsvorteile sichern. Die DDIV-Wintertagung bietet den idealen Rahmen, um neue Impulse für den Alltag zu gewinnen und sich mit Kolleginnen und Kollegen sowie ausgewählten Partnern des DDIV über die anstehenden Herausforderungen in der Immobilienverwaltung auszutauschen.

Entspannen Sie im erstklassigen 4-Sterne-Sporthotel

In diesem Jahr begrüßen wir Sie im exklusiv gebuchten 4-Sterne-Hotel Salzburger Hof in Leogang. Das familiengeführte Haus überzeugt mit einem großen Sport- und Wellnessangebot, kurzen Wegen ins Skigebiet und feinsten regionaler Küche. In nur 130 Schritten sind Sie an der Talstation der Asitz-Bergbahn und damit mitten im Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn, dem größten zusammenhängenden Skigebiet Österreichs.

Sichern Sie sich rechtzeitig Ihre Teilnahme!

Die DDIV-Wintertagung erfreut sich von Jahr zu Jahr größerer Nachfrage. Da allerdings nur ein begrenztes Teilnehmerkontingent zur Verfügung steht und die Tagung in den vergangenen Jahren bereits vorzeitig ausgebucht war, empfehlen wir eine möglichst frühe Anmeldung. Diese nehmen wir über das beiliegende Formular oder online unter www.ddiv.de/wintertagung entgegen. Anmeldeschluss ist der 4. Dezember 2017.

Freuen Sie sich auf informative Workshops, ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitprogramm und wertvolle Gespräche auf den schönsten Gipfeln der Alpen.



Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

SONNTAG, 28. JANUAR 2018

Individuelle Anreise nach Leogang, Österreich

18.00 Uhr

Empfang zur 7. DDIV-Wintertagung

Auf die Bretter fertig los: DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler, DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Hotel-Chef Anton Hörl begrüßen Sie herzlich zur Wintertagung im Salzburger Hof in Leogang. Bei einem Begrüßungsgetränk stellen wir Ihnen das exklusiv für die Tagung angemietete 4-Sterne-Hotel vor und geben einige organisatorische Hinweise zum Fachprogramm sowie zum umfangreichen Sport- und Wellnessangebot der kommenden Tage. Lernen Sie beim anschließenden österreichischen Abend die anderen Teilnehmer kennen und treffen Sie Kollegen und Freunde aus der Branche.

MONTAG, 29. JANUAR 2018

9.00 Uhr | Prof. Dr. Martin Häublein

Und jährlich grüßt die Abrechnung: 10 Probleme, die Verwalter und Juristen ins Grübeln bringen.

Obwohl das Thema scheinbar ein „alter Hut“ ist, erfreut es sich großer Aktualität. Der Landesverband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) hat gerade seine neue Musterabrechnung vorgelegt. Auch Tagesseminare rund um die Verwalterabrechnung sind stets gut besucht, denn immer wieder herrscht Unsicherheit darüber, was alles in eine ordnungsmäßige Abrechnung gehört und was nicht. Stichworte wie Rückstände aus den Vorjahren, Vermögensstatus und Eigentümerwechsel beschreiben einen Teil der Fragen, um die es in diesem Workshop gehen wird.

17.30 Uhr | Prof. Dr. Martin Häublein

Felix Austria? Wohnungseigentumsverwaltung auf österreichisch

Aus Anlass der inzwischen 7. Wintertagung in Österreich soll in dem Vortrag ein Blick über die „Rechtsgrenze“ geworfen werden. Dabei gibt es interessante Unterschiede zu beobachten, die vor allem die weitreichenden Kompetenzen des Verwalters im Verhältnis zur Eigentümerversammlung betreffen. Ob der deutsche Gesetzgeber, der in den kommenden Jahren verstärkt an Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes arbeiten möchte, sich davon etwas abgucken wird, bleibt abzuwarten.

Prof. Dr. Martin Häublein ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck sowie Vizepräsident des ESWiD. Er ist zudem als Gutachter, Schiedsrichter und Vortragender tätig.



FACHPROGRAMM

28. JANUAR - 02. FEBRUAR 2018

DIENSTAG, 30. JANUAR 2018

09.00 Uhr | Steffen Haase

Schönheitskorrektur oder Radikalschlag: Brauchen wir ein neues Wohnungseigentumsgesetz?

Rechtliche Grundlage für die Immobilienverwaltung ist das Wohnungseigentumsgesetz. Das bereitet vielen Verwaltern jedoch immer wieder Kopfzerbrechen, weil viele Inhalte nur schwammig formuliert sind. In dem Seminar geht der erfahrene Immobilienverwalter Steffen Haase auf die besonderen Knackpunkte ein und bietet praktische Lösungsmöglichkeiten an. Dabei lässt er auch zahlreiche Fallbeispiele und die ersten Ergebnisse der DDIV-Denkwerkstatt zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes einfließen.

Steffen Haase ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxiserfahrung. 1993 gründete der Vizepräsident des DDIV und stellv. Vorsitzende des VDIV Bayern eine Immobilienverwaltung in Augsburg, die er zu einer großen Gesellschaft ausbaute. Er ist zudem gefragter Referent und Buchautor.



17.30 | Moderation Martin Kaßler

Podiumsdiskussion: Outsourcing – was kann ich selbst und was können andere noch besser?

Einzelkämpfer war früher. Heute sind Immobilienverwaltungen auf verlässliche Partner und Dienstleister angewiesen. Das liegt nicht zuletzt an den wachsenden Verantwortungsbereichen und der gestiegenen Komplexität in der Immobilienverwaltung. Doch welche Tätigkeiten lohnt es sich auszulagern und was erwarten Verwalter von externen Unternehmen? Diskutieren Sie gemeinsam mit ausgewählten DDIV-Partnern die Vor- und Nachteile des Outsourcings und teilen Sie Ihre Erkenntnisse mit anderen Praktikern.

Martin Kaßler ist seit Ende 2010 Geschäftsführer des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH. Der ausgebildete Maschinenbauer und Geschichts- und Politikwissenschaftler war davor unter anderem im Deutschen Bundestag sowie in der Medien- und Verkehrsbranche tätig.



MITTWOCH, 31. JANUAR 2018

09.00 Uhr | Prof. Dr. Markus Artz

Neujustierung der Eigenbedarfskündigung

Der BGH hatte vor einigen Jahren die Kündigung wegen eines sogenannten Betriebsbedarfs scheinbar einer Eigenbedarfskündigung gleichgestellt. In mehreren aktuellen Urteilen hat der VIII. Senat nun eine Neujustierung vorgenommen und eine Methode zur Einordnung des Betriebsbedarfs zwischen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung vorgestellt. Die neuen Entscheidungen stehen in einer Reihe grundlegender höchstrichterlicher Urteile zur Eigenbedarfskündigung, mit denen der BGH Leitplanken setzt.

17.30 Uhr | Prof. Dr. Markus Artz

Verbraucherschutz bei der Mietverwaltung

Wohnraummieter sind Verbraucher. Treffen sie auf unternehmerisch tätige Vermieter, finden besondere Regelungen des Verbraucherprivatrechts auf den Mietvertrag Anwendung. Dies wirkt sich zum einen auf die Inhaltskontrolle von AGB aus, bringt aber auch die Widerruflichkeit bestimmter Vereinbarungen mit sich, etwa über eine Mieterhöhung, Modernisierung oder Wohnungsabnahme. Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Widerrufsrechts sowie die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung werden vorgestellt.

Prof. Dr. Markus Artz ist Universitätsprofessor und Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld. Er ist Mitherausgeber zweier juristischer Zeitschriften (ZJS und ZGS) und Vorstandsmitglied des Deutschen Mietgerichtstags.



DONNERSTAG, 01. FEBRUAR 2018

16.00 Uhr | Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub

Mit Selbstmanagement langfristig

Wettbewerbsvorteile sichern!

Wie sagte einmal Helmut Schmidt: „Wer Visionen hat, soll zum Arzt gehen.“ Mittlerweile ist bewiesen, dass ein Unternehmen ohne Visionen langfristig nicht überlebt. Das Seminar gibt Denkanstöße, die Selbstwahrnehmung mit der Fremdwahrnehmung von Unternehmen abzugleichen.

Wo stehen Immobilienverwaltungen im Wettbewerb? Ist die Verwaltung von Immobilien ein „Me-too-Produkt“ oder gibt es signifikante Unterschiede zwischen den Erfolgsmodellen der Unternehmen? Ziele bilden die Grundlagen für Visionen. Werte und Unternehmenspersönlichkeit schaffen ein klares Profil. Sie sind gerade in dynamischen Zeiten des heutigen Arbeitslebens wichtig und bilden den Kern des Selbstmanagements. Durch Strategien wird das eigene Unternehmen konsequent zur „Marke“ entwickelt.

Prof. Dr., Senatorin h.c., Susanne Ertle-

Straub ist Professorin für Immobilienresearch und wertorientierte Unternehmensführung sowie ausgebildete Bankkauffrau und Betriebswirtin. Neben Ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende der Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG berät sie Bauträger und Investoren zu Research, Marketing und Strategie.



FREITAG, 02. FEBRUAR 2018

Individuelle Heimreise oder verlängerter Aufenthalt (auf eigene Kosten).



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



RAHMENPROGRAMM

7. DDIV-WINTERTAGUNG

Lernen Sie die kontrastreichste Region der Alpen kennen!
Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm auf und
abseits der Pisten im größten zusammenhängenden Skigebiet Österreichs!

7. DDIV-WINTERTAGUNG LEOGANG

UNSER TÄGLICHES ANGEBOT

Zwischen den Seminaren können Sie das Salzburger Land erkunden: entweder auf eigene Faust oder mit unserem abwechslungsreichen Rahmenprogramm, das sowohl für Wintersportler als auch für Wellnessliebhaber viel zu bieten hat.

Geführte Skitouren

Unsere erfahrenen Skiguide begleiten Sie täglich ins größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs, den Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn. Vom Hotel aus sind Sie in nur 130 Schritten an der Talstation der Asitz-Bergbahn, die Sie ins pure Wintervergnügen bringt. Ganz gleich, ob mit Abfahrtski oder Snowboard: Unsere Skiguide zeigen Ihnen die schönsten Pisten und Abfahrten der Region.

Skikurse für Anfänger und Fortgeschrittene

Einsteiger wie auch Skifahrer mit Ambitionen erhalten bei Bedarf fachkundige Anleitung in einem Skikurs. Während sich die Anfänger mit professioneller Begleitung die ersten Abfahrten herunterwagen, können Fortgeschrittene bestehende Fahrtechniken auffrischen und perfektionieren.

MONTAG, 29. JANUAR 2018

ab 8.00 Uhr

Vitalcheck

Österreichs bekannter Mentaltrainer Erwin Doring analysiert in rund 20 Minuten Ihre aktuellen Erholungs- und Vitalwerte. Im Anschluss erläutert er Ihnen, wie Sie zu mehr Wohlbefinden und gesunder Lebensenergie in Beruf und Freizeit gelangen können. Um vorherige Anmeldungen vor Ort wird gebeten. Eine sportliche Betätigung ist nicht erforderlich.

10.30 Uhr

Geführte Skitour

Unsere erfahrenen Skiguide starten zur ersten Erkundungstour in den Skicircus. Wer sich vor dem Skifahren noch Aufwärmen möchte, hält sich an Skiguide Alex. Er lädt auf dem Gipfel zu ein paar Aufwärmübungen bei frischer Bergluft ein, bevor es die Piste hinunter geht.



10.45 Uhr

Langlauftour für Anfänger und Fortgeschrittene

Wer eine Alternative zum Alpinsport sucht, ist beim Langlauf genau richtig. Anfänger wie Fortgeschrittene sind eingeladen, einen Teil des 150 Kilometer langen Loipennetzes vor der Haustür des Hotels zu erkunden. Während Fortgeschrittene zu einer geführten Tour aufbrechen, erhalten Einsteiger eine fachkundige Einweisung und professionelle Begleitung.

11.00 Uhr

Besuch Kaffeemanufaktur und Zell am See

Werfen Sie einen Blick hinter die Kulissen der Kaffeemanufaktur Tridor. Erfahren Sie Wissenswertes über Anbau, Ernte und Röstung von Kaffee und überzeugen Sie sich bei einer Tasse Espresso oder Café Crème selbst von der Qualität. Im Anschluss bietet der Nachmittag noch ausreichend Gelegenheit für einen Bummel durch den Stadtkern von Zell am See.

16.30 Uhr

Pilates

Stärken Sie Ihre Tiefenmuskulatur und stabilisieren Sie Ihren Gelenkapparat bei einem professionell angeleiteten Pilateskurs. Das Ganzkörpertraining umfasst Kraftübungen, Stretching und bewusste Atmung. Es trägt zur Kräftigung zentraler Muskelgruppen bei und verbessert die Bewegungskoordination und Körperhaltung. Anmeldungen werden vor Ort entgegengenommen.



ab 19.00 Uhr

Abendessen

Lassen Sie den ereignisreichen Tag bei einem 4-Gang-Wahlmenü im haus-eigenen Restaurant ausklingen.

21.30 Uhr

Weinverkostung (zzgl. 20 Euro pro Person)

Lernen Sie typisch österreichische Rebsorten bei einer Weinverkostung kennen. Die erfahrene Restaurantleiterin des Salzburger Hofes begleitet Sie durch das vielfältige Angebot.

DIENSTAG, 30. JANUAR 2018

ab 8.00 Uhr

Vitalcheck

Auch heute steht Ihnen Erwin Doring für einen Vitalcheck zur Verfügung. Nach einer kurzen Analyse gibt er Tipps, wie Sie mit mentaler Balance und innerer Harmonie zu Gesundheit, Wohlbefinden und Erfolg gelangen können. Voranmeldungen sind vor Ort möglich.

10.45 Uhr

Geführte Skitour

270 Kilometer bestens präparierte Abfahrten und Skirouten aller Schwierigkeitsgrade warten auch heute auf Sie. Unsere Skiguide haben sich die schönsten Strecken und Pisten für Sie ausgesucht.

10.45 Uhr

Geführte Winterwanderung auf die Abergalm

Wir laden Sie zu einer herrlichen Winterwanderung in das romantische Schwarzleotal ein. Ziel der vierstündigen Tour ist die hoteleigene und über 100 Jahre alte Abergalm, auf der sich alle Wanderer stärken und bei einer Tasse Glühwein aufwärmen können. Neben Wanderlust und guter Laune wird um (wasser)festes Schuhwerk gebeten.

16.30 Uhr

Funktionales Training

Ihr Körper wird zum effektiven Trainingsgerät. Mit komplexen Übungen werden die natürlichen Bewegungsabläufe gestärkt. Neben Kraft und Koordination verbessert das Training auch Ihre Ausdauer, Schnelligkeit und Beweglichkeit. Anmeldungen werden vor Ort entgegengenommen.

RAHMENPROGRAMM

28. JANUAR - 02. FEBRUAR 2018

ab 19.00 Uhr Abendessen

Nach einem aktiven Tag in der Natur erwartet Sie ein Abendessen mit regionalen Köstlichkeiten. Den Hauptgang können Sie wie immer aus unterschiedlichen Gerichten wählen.

21.30 Uhr
Schnapsbrennerei Leogang/Stocking (zzgl. 20 Euro pro Person)
Bereits zu Zeiten Kaiserin Maria Theresias besaß das Stockinggut das größte private Brennrecht Österreichs. Erleben Sie hautnah, wie eine alte Tradition im ersten Schnapsbrennhotel des Landes wieder zum Leben erweckt wird, wenn die Brennmeister Sie in die Welt der Edelbrände entführen.

MITTWOCH, 31. JANUAR 2018

ab 8.00 Uhr Vitalcheck

Mentaltrainer Erwin Doring er misst auch heute bei interessierten Teilnehmern die aktuelle Stresstoleranz, Herz- und Lungenaktivität und berät im Anschluss über Wohlbefinden und gesunde Lebensenergie. Für den Vitalcheck können Sie sich vor Ort anmelden.

10.45 Uhr Geführte Skitour

Von sanften Hängen über weite Carvingpisten bis hin zur schwarzen WM-Abfahrt – der Skicircus bietet jede Menge Abwechslung. Unsere Skiguides begleiten Sie auch heute durch das größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs.

10.45 Uhr Schneeschuhwanderung

Erkunden Sie die alpine Berglandschaft abseits der Pisten bei einer geführten Schneeschuhwanderung. Die rund dreieinhalbstündige Tour führt zur Reiteralm, auf der Sie bei einer Tasse Glühwein die atemberaubende Aussicht über die Bergwelt genießen können. Die Wanderung ist für Anfänger als auch erfahrene Schneeschuhwanderer geeignet. Wasserfestes Schuhwerk wird empfohlen.



15.30 Uhr Pilates

Kraftübungen, Stretching und bewusste Atmung: Mit dem sanften Ganzkörpertraining verbessern Sie Ihre Bewegungskoordination und Körperhaltung. Anmeldungen werden vor Ort entgegengenommen.

16.30 Uhr Faszienrollentraining

Lust auf leichte Fitness am Nachmittag? Beim Faszientraining wird das muskuläre Bindegewebe gezielt gefördert. Mit vielfältigen Übungen gleichen Sie Spannungen im Gewebe aus und erhöhen die Elastizität des Bewegungsapparates. Ihre Anmeldung zum Training nehmen wir vor Ort entgegen.

ab 19.00 Uhr Abendessen

Freuen Sie sich auf exklusive Alpenküche im hoteleigenen Restaurant.

21.30 Uhr Ginverkostung (zzgl. 25 Euro pro Person)

Bei unserer Ginverkostung an der Hotelbar lernen Sie internationale Premium-Ginsorten von lokalen Brennereien bis hin zu exotischen Tropfen kennen. Wer es etwas „spritziger“ mag, kann die edlen Tropfen mit verschiedenen Tonic-Sorten genießen und die Geschmacksnerven auf Entdeckungstour schicken.

DONNERSTAG, 1. FEBRUAR 2018

09.00 Uhr Geführte Skitour

An diesem Tag starten die Skiguides schon in aller Früh zur täglichen Erkundungstour in den Skicircus.

10.00 Uhr Geführte Langlauf tour

Auf die Bretter, fertig, los: Auch heute können Sie bei einer Langlauf tour die österreichische Bergwelt kennenlernen. Dabei kommen sowohl Anfänger als auch Langlauf-Profis auf ihre Kosten.



10.00 Uhr Ausflug nach Kitzbühel

Nicht-Skifahrer und Kultur-Fans laden wir an diesem Tag zu einem Ausflug in die legendärste Sportstadt der Alpen ein. Wer den Ort näher kennenlernen möchte, kann sich dem Stadtrundgang mit dem Kitzbüheler Urgestein Pepi anschließen, der Ihnen die mittelalterliche Altstadt zeigt und über Geschichte und Gegenwart, Kultur und Sport sowie Einheimische und Promis unterhaltsam zu berichten weiß.

15.00 Uhr Stretching

Gezielte Dehnübungen sorgen für kräftige und geschmeidige Muskeln, die den Körper in Form bringen, den Stoffwechsel ankurbeln und neue Energie freisetzen. In unserem Kurs erhalten Sie eine professionelle Anleitung, wie Muskelpartien regelmäßig an- und entspannt werden können. Das steigert nicht nur die Beweglichkeit, sondern auch das Wohlbefinden. Ihre Anmeldung nehmen wir vor Ort entgegen.

19.30 Uhr Traditioneller Hüttenabend

Urig und rustikal wird es bei unserem traditionellen Hüttenabend am letzten Abend der Wintertagung. In gemütlichem Ambiente können Sie die vergangenen Tage Revue passieren lassen. Erleben Sie österreichische Gastfreundschaft mit herzhaften und regionalen Spezialitäten und freuen Sie sich auf landestypische Unterhaltung.

VERBINDLICHE ANMELDUNG

7. DDIV-WINTERTAGUNG

28. Januar – 2. Februar 2018, Leogang Österreich

Vollständig ausgefüllte Anmeldungen bitte an [Fax 030.300 96 79-22](tel:030.300.96.79-22) oder per E-Mail an wintertagung@ddiv.de. Onlineanmeldungen sind unter www.ddiv.de/wintertagung möglich.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Teilnehmer 1

Kategorie: Bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu.

Immobilienverwaltung/Wohnungsunternehmen - Mitglied im DDIV-Landesverband

DDIV-Landesverband

Immobilienverwaltung/Wohnungsunternehmen - kein Mitglied

Dienstleister für die Immobilienwirtschaft

Teilnehmer 2

Preise & Zimmer

Preise pro Person zzgl. 19 % Umsatzsteuer, inkl. 5 Übernachtungen mit Halbpension und Teilnahme am Fach- und Rahmenprogramm.

	Verbandsmitglied	Verwalter (Nichtmitglied)	Dienstleister
Doppelzimmer zur Einzelnutzung	<input type="checkbox"/> 1.190,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.390,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.380,- Euro
Doppelzimmer	<input type="checkbox"/> 1.040,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.240,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.080,- Euro
Doppelzimmer Deluxe	<input type="checkbox"/> 1.190,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.390,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.380,- Euro
Verlängerung (auf eigene Kosten)		von _____	bis _____

Skikurs/Skipass

Preise pro Person, vor Ort zu bezahlen; Ski- und Snowboardausleihe ist ebenfalls vor Ort auf eigene Kosten möglich.

- 4-Tages-Skipass** (zzgl. 187,- Euro) / **Anzahl:** ____
- 4-Tages-Skikurs Anfänger** (zzgl. 195,- Euro) / **Anzahl:** ____
- 4-Tages-Skikurs Fortgeschrittene** (zzgl. 195,- Euro) / **Anzahl:** ____

Rahmenprogramm

Mo (10.45 Uhr)	Langlauf tour <input type="checkbox"/> Anfänger <input type="checkbox"/> Fortgeschrittene	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mo (11.00 Uhr)	Besuch Kaffeemanufaktur und Zell am See	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mo (21.30 Uhr)	Weinverkostung (zzgl. 20 Euro pro Person)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Di (10.45 Uhr)	Geführte Winterwanderung auf die Abergalm	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Di (21.30 Uhr)	Schnapsbrennerei Leogang/Stocking (zzgl. 20 Euro pro Person)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mi (10.45 Uhr)	Schneeschuhwanderung	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mi (21.30 Uhr)	Ginverkostung (zzgl. 25 Euro pro Person)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do (10.00 Uhr)	Geführte Langlauf tour <input type="checkbox"/> Anfänger <input type="checkbox"/> Fortgeschrittene	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do (10.00 Uhr)	Ausflug nach Kitzbühel	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do (19.30 Uhr)	Traditioneller Hüttenabend	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2

* **Teilnahme- und Stornierungsbedingungen:** Anmeldeschluss ist der 04.12.2017. Ihre Anmeldung ist verbindlich. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Bei Absage durch den Teilnehmer fallen folgende Stornierungskosten an: bis 30.10.2017 ist eine Stornierung kostenfrei, bis 30.11.2017 fallen 25 % des Teilnehmerpreises an, bis 31.12.2017 50 %. Bei einem Rücktritt nach dem 31.12.2017 ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten. Die DDIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Veranstaltung beauftragt.
Veranstalter: DDIVservice GmbH | Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin | Telefon 030 - 3009679 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de

Ort, Datum

Unterschrift*

Wir danken unseren Partnern für die freundliche Unterstützung.



Chapps®



HAUFE.



ista



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Organisation:

Die DDIVservice GmbH

im Auftrag des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Leipziger Platz 9

D-10117 Berlin

Telefon: +49 30 3009679 0

Telefax: +49 30 3009679 21

info@ddiv.de

www.ddiv.de

Hotel:

Hotel Salzburger Hof Leogang ★★★★★

Sonnberg 170

A-5771 Leogang

Telefon +43 6583 7310-0

office@salzburgerhof.eu

www.salzburgerhof.eu

