

DDIV *aktuell*



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

AGENDA 2019

**Die Eigentümerversammlung:
Auch hier wird vieles digital. Worauf
Verwalter hoffen, was sie heute schon
wagen und was ihnen dabei hilft.**

■ **Einfach online**

Wie sich Eigentümer virtuell versammeln

■ **Exakt ermitteln**

Abstimmungsergebnisse digital erfassen

■ **Mehr delegieren**

Rentabilität durch Outsourcing steigern



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Programm und
Anmeldung unter
[www.ddiv.de/
sommerakademie](http://www.ddiv.de/sommerakademie)



3. DDIV SOMMERAKADEMIE

12.-17. MAI 2019 | MALLORCA

RAUS AUS DEM ALLTAG – REIN IN DIE WEITERBILDUNG

Top-Referenten | inspirierende Themen | erstklassiges Netzwerken |
exklusives Ambiente | abwechslungsreiches Freizeitprogramm

Skurrile Erfahrungen, erfolgreiche Eigentümerversammlungen und zukunftsweisende Kreuzchen



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

am 23. Juni 2016 stimmten knapp 52 Prozent der britischen Wähler für einen **Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union**. Weit- aus deutlicher fiel Mitte Januar die Abstimmung des britischen Unterhauses über den ausge-

handelten Ausstiegs-Deal aus: 432 Nein- zu 202 Ja-Stimmen. Die Anspannung steigt, denn am 29. März 2019 soll der Austritt rechtskräftig werden. Die erwarteten negativen Folgen eines harten Brexits wären schwerwiegend – für das Vereinigte Königreich, aber auch für das übrige Europa. Bleibt zu hoffen, dass in den verbleibenden Wochen eine einvernehmliche Lösung gefunden wird und die schlimmsten negativen Konsequenzen abgewendet werden können.

Apropos negative Konsequenzen: **Wir suchen Absurditäten des WEG**. Sie ergeben sich für Wohnimmobilienverwalter aus dem in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäßen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nahezu täglich. Unklare Regelungen, unnötige Differenzen zwischen Verwaltung und Eigentümern sowie jährlich zehntausende Gerichtsverfahren sind traurige Realität. Bereits seit 2012 **zeigen wir den weitreichenden Reformbedarf auf** – mit umfassenden Stellungnahmen und wegweisenden Gutachten, der viel beachteten DDIV-DenkWERKSTATT sowie dem öffentlichkeitswirksamen Appell an die Bundesjustizministerin. Um der Politik die Absurditäten der geltenden Fassung noch klarer vor Augen zu führen, rufen wir Immobilienverwalter bundesweit dazu auf: **Schildern Sie uns Ihre skurrilsten Fälle!** Denn wäre es nicht so tragisch, was ein heillos veraltetes Gesetz an wichtigen und sinnvollen Vorhaben ver- oder behindert, könnte man darüber lachen. Für uns als Sprachrohr der Branche ein weiterer Anreiz, mit Nachdruck für ein zukunftsorientiertes und Rechtssicherheit bietendes WEG einzutreten. Beschreiben Sie uns Ihre Erfahrung gern in knappen Worten **per E-Mail an: weg-reform@ddiv.de**

Damit Ihnen das Lachen in der Versammlungssaison nicht vergeht, haben wir im Titelthema dieser Ausgabe wegweisende Tipps und Anregungen zusammengestellt, mit denen Sie **die Eigentümerversammlungen 2019 meistern**.

Eine Auszeit vom Trubel der kommenden Wochen bieten unsere **Veranstaltungshöhepunkte im Frühjahr**: Am 20. und 21. März heben wir beim **Forum Zukunft** in Weimar digitale Potenziale und beleuchten Strategien und Lösungen für die Immobilienverwaltung 4.0. Vom 12. bis 17. Mai begrüßen wir Sie zur **3. DDIV-Sommerakademie** auf Mallorca mit aktuellen und praxisrelevanten Themen des Verwalteralltags, von A wie Abrechnung bis Z wie Zwangsäumung. Neu in diesem Jahr ist unser Speed-Dating. Hier finden zwar Fische keine Fahrräder, aber Sie die richtigen Partner für Ihre tägliche Arbeit. **Buchen Sie Ihre Flüge am besten noch heute!**

Wenn Sie ohnehin bei Ihrer Reiseplanung sind, können Sie zudem bereits Ihr Hotelzimmer im Estrel Berlin reservieren. Am 12. und 13. September öffnen sich die Pforten für den **27. Deutschen Verwaltertag**. Freuen Sie sich auf ein spannendes Fachprogramm, hochkarätige Messekontakte und einen unvergesslichen Festabend. Um den Netzwerkcharakter der Veranstaltung noch weiter zu stärken, starten wir 2019 übrigens **mit einem gemeinsamen „Warm-up“** in den Verwaltertag – notieren Sie sich daher auch gleich den Abend des 11. September 2019 in Ihrem Kalender. Unter www.deutscher-verwaltertag.de erfahren Sie in Kürze mehr.

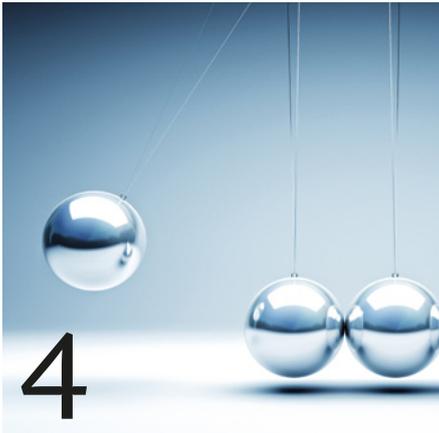
Bevor Sie sich in unser Titelthema vertiefen: Haben Sie schon Ihre Kreuzchen gemacht? Noch bis 29. März ist es möglich: Nehmen Sie teil an der größten und wichtigsten Branchenumfrage, dem 7. DDIV-Branchenbarometer! Profitieren Sie vom Abgleich betriebswirtschaftlicher Kennziffern und richten Sie Ihr Unternehmen erfolgreich aus. Teilnehmer erhalten das **7. DDIV-Branchenbarometer** kostenlos – und können zudem drei Kompakttickets für den 27. Deutschen Verwaltertag gewinnen: **www.ddiv.de/branchenbarometer**

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und erfolgreiche Eigentümerversammlungen!

Herzlichst
Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Inhalt



4 Anstöße: Das Justizministerium lotet die Möglichkeiten einer WEG-Reform aus.



43 Mietrecht: die Schonfristzahlung und die ordentliche Kündigung



47 Lohnnebenkosten und Steuern: So lassen sie sich optimieren.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Interview:**
das BMJV zur WEG-Reform
- 6 Anreize erhöhen:**
Fördergelder kombinieren
- 8 Aktuelle Meldungen**
- 10 Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 11 Eigentümerversammlung**
- 12 10 Tipps:**
Digital geht vieles leichter.
- 14 Digitale Helfer:**
mehr Komfort und Qualität
- 16 Die virtuelle Versammlung:**
rechtliches Uding?
- 18 Prozesse:**
Was bringt grundlegende Veränderung?
- 20 Trotzdem:**
Man traf sich online.
- 22 Umdenken:**
Aus Digital Natives werden Kunden.

24 Ausgezählt:
elektronische Abstimmssysteme

26 Kontaktdaten:
Wie streng sind sie zu schützen?

29 Agenda:
Themen & Beschlüsse 2019

GEBÄUDE & TECHNIK

32 Brandsanierung:
neues Verfahren

34 Professionalität entscheidet:
die Innenrohrsanierung

36 Den Winter austreiben:
Frühjahrsputz im Mehrfachparker

RECHT & STEUERN

38 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

45 Musterprozess:
Umsatzbesteuerung der WEG

VERWALTUNG & FINANZEN

47 Win-Win-Situation:
die Nettolohnoptimierung

50 NEU:
Stellenanzeigen

52 Unternehmen WEG:
Regeln für Beschäftigungsverhältnisse

54 Erste Erfahrungen:
Wie bewährt sich die DSGVO?

56 Mehr Aufwand:
Wer zahlt für den Datenschutz?

58 Notarkosten:
Wer kommt für die Verwalterzustimmung auf?

DDIV AKTUELL

60 Baden-Württemberg

61 Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz/Saarland

62 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite



27. DEUTSCHER VERWALTERTAG



12.–13. SEPTEMBER 2019
ESTREL BERLIN | CONVENTION HALL

NOCH MEHR NETZWERKEN:

WARM-UP-VERANSTALTUNG AM 11. SEPTEMBER 2019, AB 18:00 UHR
STADION AN DER ALTEN FÖRSTEREI | UNION BERLIN

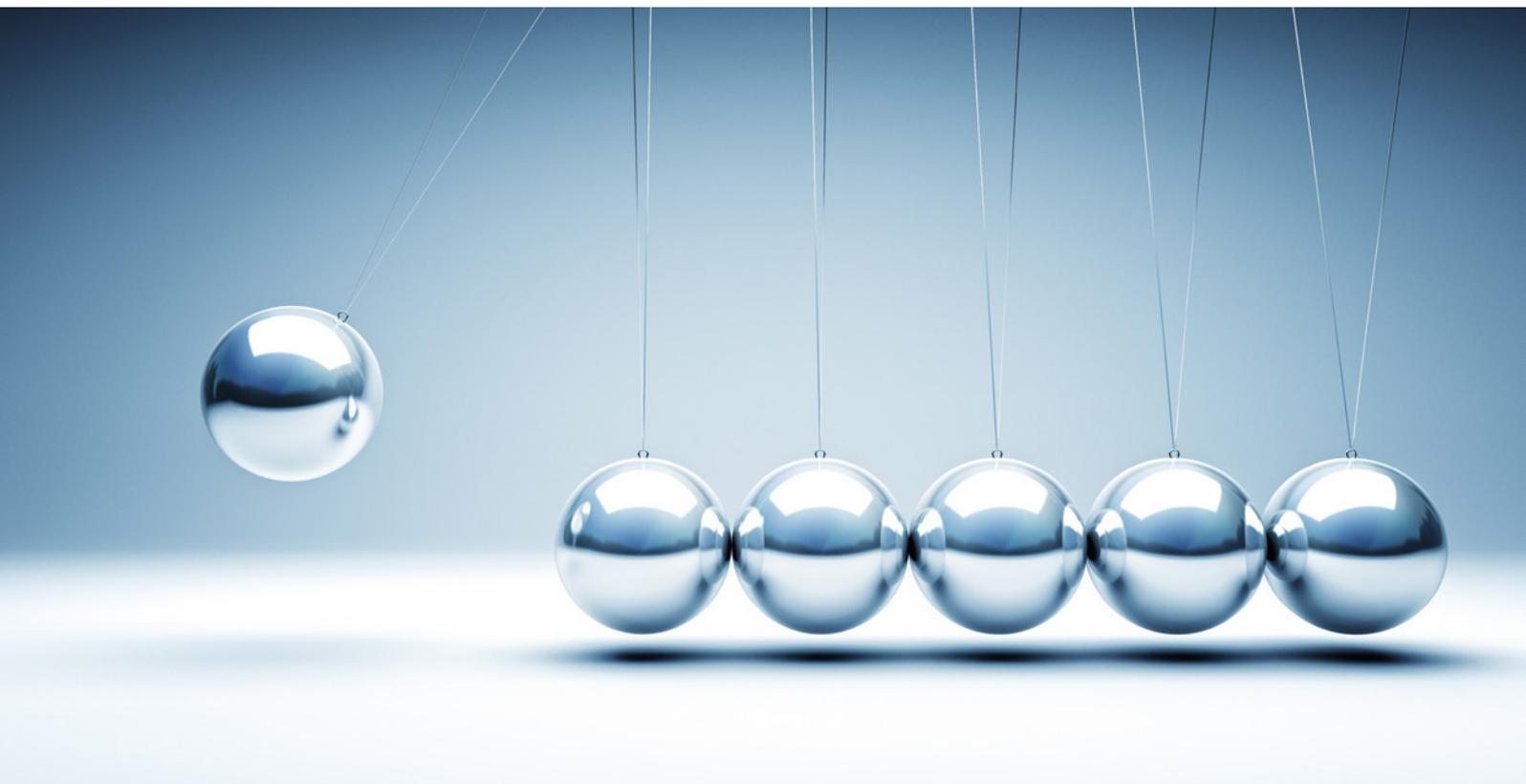
SICHERN SIE SICH BEREITS HEUTE IHR HOTELZIMMER IM ESTREL BERLIN
INFORMATIONEN UNTER

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Möglichkeiten ausloten

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den weitergehenden Reformbedarf des Wohnungseigentumsgesetzes erkannt und denkt über eine Harmonisierung mit dem Mietrecht nach.

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV



Im Koalitionsvertrag ist die dringend erforderliche Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verankert. Im Sommer wurde eigens eine offene Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu diesem Thema gegründet, um den gesamten Reformbedarf festzustellen. Unbestritten dürfte sein, dass dieser weit über die vorliegenden Diskussionsentwürfe aus dem Bundesjustizministerium und aus Bayern hinausgeht. Das zeigen nicht zuletzt jährlich knapp 260 000 Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, die auf veraltete Regelungen und in vielen Bereichen herrschende Rechtsunsicherheiten

zurückzuführen sind. Bereits im Frühjahr 2018 appellierten auf Initiative des DDIV bemerkenswerterweise BFW, Bundesnotarkammer, Deutscher Anwaltverein und Deutscher Mieterbund gemeinsam mit dem DDIV an die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley, die WEG-Reform über die Bereiche E-Mobilität und Barrierefreiheit hinaus zu betreiben, um ein zukunftsfähiges und Rechtssicherheit bietendes Gesetz zu schaffen. Lässt sich der Verbraucherschutz im Zuge einer WEG-Reform tatsächlich verbessern, und wie ist in diesem Zusammenhang die Einführung eines Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter zu beurteilen: Staatssekretär Gerd Billen im Interview:

NACHGEFRAGT



Gerd Billen

Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz seit 2013

Herr Billen, wir freuen uns, dass Bund und Länder den über die vorliegenden Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf erkannt und den DDIV aufgefordert haben, weitere zu ändernde Aspekte aufzuzeigen. Auch Sie haben gegenüber dem DDIV mehr-

Falls es sich anbietet, auch die **werdende Gemeinschaft** im **Gesetz verankern.**

fach Ihre Bereitschaft für eine umfassende Reform geäußert. Welche Inhalte sind aus Ihrer Sicht neben E-Mobilität und baulichen Veränderungen noch reformbedürftig?

Für uns war es zunächst wichtig, unseren Blick auf das Thema zu vervollständigen. Deshalb haben wir auch Landesjustizverwaltungen, Verbände und Wissenschaft sowie die Fachkollegen aus dem Ressortkreis um ihre Einschätzung gebeten, wo sie Bedarf und Chancen einer solchen Reform sehen. Diese Rückmeldungen waren für uns ausgesprochen wertvoll.

Neben den Themen E-Mobilität und bauliche Veränderungen werden wir uns etwa die Regelungen zu Eigentümerversammlung, Verwaltungsbeirat und Verwalter sowie das spezifische Verfahrensrecht anschauen. Darüber hinaus wollen wir Möglichkeiten für eine Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht ausloten und grundbuchbezogene Fragen beraten. Schließlich werden auch die Regelungserfordernisse für die Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft geprüft. Sie sehen also, wir haben uns ein ehrgeiziges Arbeitsprogramm vorgenommen!

Im Zuge der WEG-Reform hat sich im Sommer 2018 eine offene Bund-Länder-Arbeitsgruppe gegründet, die den über die Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf ermittelt. Wann ist hier aus Ihrer Sicht mit Ergebnissen zu rechnen?

Die Arbeitsgruppe von Bund und Ländern hat im November ihre Tätigkeit aufgenommen und wird sich nun mit den genannten Themen befassen. Sie hat sich das durchaus ambitionierte Ziel gesetzt, im Spätsommer dieses Jahres ihre Ergebnisse vorzulegen. Diese Ergebnisse sollen dann die Grundlage für einen zu erarbeitenden Gesetzesentwurf bilden.

Der Mieterbund führt jährlich über eine Million Rechtsberatungen durch. Denn das

nicht mehr zeitgemäße und für den Verbraucher nur schwer nachzuvollziehende WEG weist zahlreiche problematische Berührungspunkte mit dem Mietrecht auf, was neben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (BT-Drs. 18/8084) kürzlich auch die rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion Elisabeth Winkelmeier-Becker gegenüber DDIVaktuell (Heft 1/19) thematisierte und großes Verständnis für die vom DDIV geforderte Harmonisierung beider Gesetze zeigte. Welche Relevanz misst das BMJV diesem Schritt im Reformprozess bei?

Es ist richtig, dass zum Beispiel das Verhältnis zwischen dem Mieter und den anderen Wohnungseigentümern nicht speziell geregelt ist. Darüber hinaus bestimmten sich die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter nach dem Mietrecht und die zwischen den Wohnungseigentümern nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Die Arbeitsgruppe wird deshalb prüfen, inwieweit es hier zu praktischen Schwierigkeiten kommt und welche Lösungsansätze in Betracht kommen.

Die Bundesregierung will mit Baukindergeld und anderen Fördermaßnahmen wie Bankbürgschaften etc. die Wohneigentumsquote erhöhen. Besteht aus Sicht des Verbraucherschutzministeriums hier hinreichender Schutz für den Verbraucher, bspw. in der Frage des „werdenden Eigentümers“?

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde 1951 eingeführt und kann durchaus als Erfolgsgeschichte gelten. Es regelt heute die rechtlichen Grundlagen von rund neun Millionen Wohnungen in Deutschland. Mit dem jetzigen Reformprozess wollen wir es auf den aktuellen Stand bringen.

Das Rechtsinstitut des „werdenden Eigentümers“ ist schon in den 1950er-Jahren von den Gerichten entwickelt worden, um eine frühzeitige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zu ermöglichen. Vielleicht bietet es sich an, die werdende Gemeinschaft im Gesetz zu verankern.

Im Interview mit DDIVaktuell äußerte Elisabeth Winkelmeier-Becker zudem, dass das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter aus ihrer Sicht nicht ausreicht, um der großen Verantwortung dieses Berufsstandes gerecht zu werden. Wie beurteilt dies das BMJV?

Das Gesetz zur Einführung einer Erlaubnispflicht für die Wohnimmobilienverwalter ist ein Schritt in die richtige Richtung. Aber natürlich hätten wir uns hier auch mehr vorstellen können. Die freiwillige Selbstverpflichtung des DDIV, die eine Weiterbildung der Verwalter von 15 Stunden pro Jahr vorsieht, verdient daher Anerkennung.

Im Rahmen der Diskussion um die Wiedereinführung der Meisterpflicht bei verschiedenen Gewerken sprach sich der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Sören Bartol im Sommer gegenüber dem DDIV für den Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter aus. Wie stehen Sie vor dem Hintergrund von jährlichen Schäden im dreistelligen Millionenbereich durch fehlerhafte Verwaltung zum „Gesellenbrief“ für die Verwalterbranche?

Wir haben immer wieder auf die hohen und zunehmenden Anforderungen aufmerksam gemacht, die an die Verwalter gestellt werden. Das Erfordernis eines Sachkundenachweises für Verwalter von Wohnimmobilien wäre eine Möglichkeit, diesem Umstand Rechnung zu tragen. Deshalb werden wir uns dafür einsetzen, das Thema in der laufenden Legislaturperiode erneut auf die Tagesordnung zu setzen.

Das Thema **Sachkundenachweis** für Verwalter in der laufenden Legislaturperiode **erneut auf die Agenda** bringen.

Sinnvolle Anreize für E-Mobilität und energetische Sanierungen setzen

Entscheidende Themen koppeln und neue Förderwege gehen

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

Deutsche Autofahrer wollen mit Strom fahren – und sie wollen ihre Fahrzeuge zu Hause aufladen, wie eine aktuelle repräsentative Umfrage zeigt. Daraus folgt: Solange die private Ladeinfrastruktur nicht deutlich ausgebaut wird, kann sich die Elektromobilität in Deutschland nicht etablieren. Kaufprämien und Steuervergünstigungen als Anreize reichen nicht aus. Denn wer entscheidet sich schon für ein Mobiltelefon, das er nicht bequem an der heimischen Steckdose laden kann? Wer will nach Feierabend erst noch nach einer freien öffentlichen Ladestation suchen?

Ein Prozent der Neuzulassungen fährt rein elektrisch

Dem Kraftfahrzeugbundesamt zufolge wurden 2018 in Deutschland gut 36 000 Elektrofahrzeuge zugelassen. Bei insgesamt über 3,4 Millionen Pkw-Neuzulassungen entspricht das einem Anteil von weniger als einem Prozent – in Norwegen beispielsweise waren es über 30 Prozent. Norwegen ist damit auf dem besten Weg sein Ziel zu erreichen, ab Mitte 2020 keine neuen Verbrenner mehr auf die Straße zu bringen. Der ursprüngliche Plan der Bundesregierung hingegen, bis 2020 eine Million

und bis 2030 sechs Millionen Elektrofahrzeuge zugelassen zu haben, geht nicht auf. 46,5 Millionen Pkw gibt es derzeit in Deutschland, nur knapp 90 000 von ihnen sind Elektrofahrzeuge. In Norwegen sind es annähernd 200 000 bei einem Gesamtbestand von 2,7 Millionen Autos.

Umweltbonus und Steuerbefreiungen ohne nennenswerte Effekte

Bereits seit Juni 2016 stellen Bundesregierung und Autohersteller insgesamt 1,2 Mrd. Euro für den Kauf von Elektrofahrzeugen bereit. Verschiedene Steuerbefreiungen sollen zusätzliche Kaufanreize schaffen. Doch bis Ende 2018 verzeichnete das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) lediglich 58 000 Anträge für reine Stromer. Seit Jahresbeginn 2019 werden nun E-Dienstwagen bei Privatnutzung steuerlich besser gestellt. Medienberichten zufolge belaufen sich die Kosten dieser Maßnahme für den Staat bis 2021 auf knapp zwei Milliarden Euro.

Ein großer Betrag, der an anderer Stelle vielleicht besser genutzt wäre. Schließlich ist zu erwarten, dass auch diese Kaufanreize die Elektromobilität nicht in den deutschen Wohnungsbestand bringen werden. Die Bundesregierung muss ein Kernproblem

beseitigen: den Mangel an privaten Ladestationen. Denn die Erfahrung verdeutlicht, dass wir mit öffentlichen Ladestationen nicht ans Ziel kommen. Bislang allerdings fehlt die Unterstützung der Bundesregierung beim Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur völlig – obwohl diese selbst davon ausgeht, dass künftig rund 85 Prozent der Ladevorgänge im privaten Bereich erfolgen werden. Hierauf wies kürzlich die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen in einem Antrag (19/7195) zur Förderung der Elektromobilität hin.

Förderung privater Ladeinfrastruktur unerlässlich

Um die Elektromobilität tatsächlich in die Mehrfamilienhäuser zu bringen, muss das enorme Potenzial der etwa 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Deutschland genutzt werden, die rund vier Millionen Stellplätze auf sich vereinen. Bislang allerdings werden hier nur selten Ladesäulen oder sogenannte Wallboxen realisiert. Zwar zeigt das 6. DDIV-Branchenbarometer, dass gut ein Drittel der befragten Verwaltungen bei den Eigentümern der von ihnen betreuten Bestände Interesse am Einbau von Ladestationen feststellt. Doch in den Vorjahren setzten lediglich rund acht Prozent der Befragten einen entsprechenden Einbau um.



Im **EU-Ranking** der erfolgreichsten Energiewendeländer ist **Deutschland** auf **Platz 16** gerutscht.

Denn im Gegensatz zu Einfamilienhausbesitzern, die schon heute von der eigenen Ladestation oder der Wallbox an Garagenwand oder Carport profitieren, sehen sich Eigentümer und Mieter von Mehrfamilienhäusern mit zahlreichen Problemen bei der Installation konfrontiert: Während die technischen Anforderungen der Elektromobilität bei Neubauten oftmals problemlos mitgeplant und verbaut werden können, sind in Bestandsbauten zumeist umfassende Sanierungen notwendig, weil das Stromnetz älterer Mehrfamilienhäuser oft nicht für die erhöhte Last beim Aufladen mehrerer Elektroautos ausgelegt ist. Die Folge: Damit mehr als ein Wohnungseigentümer sein Fahrzeug aufladen kann, sind erhebliche Investitionen in Lademanagementsysteme und die Erneuerung des Strom- und Verteilernetzes unerlässlich. Diese Kosten werden jedoch vor allem von den Wohnungseigentümern gescheut, die kein Interesse an Elektrofahrzeugen haben. Warum für etwas bezahlen, das man gar nicht nutzen kann? Die erforderliche Kostenübernahme ist dementsprechend in vielen Fällen ein Streitpunkt, an dem die Zustimmung der Miteigentümer scheitert.

Um die finanziellen Hemmnisse solcher Maßnahmen zu senken, fordert der DDIV

bereits seit geraumer Zeit, ein Förderprogramm über 100 Mio. Euro für den Auf- und Ausbau privater Ladeinfrastruktur aufzulegen. Nur so kann der Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern signifikant vorangebracht werden – und damit die Mobilitätswende in Deutschland.

Wenig Fortschritt bei energetischen Sanierungen

Das Stocken der Energiewende in Deutschland zeigt sich auch beim Gebäudebestand. Bis 2050 soll dieser nach Willen der Bundesregierung nahezu klimaneutral sein. Doch der Bundesrechnungshof stellte zuletzt erhebliche Defizite fest: Trotz des großen Einsatzes von Personal und Finanzmitteln würde Deutschland die Ziele bei der Umsetzung der Energiewende bisher nicht erreichen. Zudem sei die Bundesrepublik im Ranking des World Economic Forum nicht mehr auf der Liste der zehn erfolgreichsten Energiewendeländer Europas vertreten und belege international nur Platz 16. Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, geht das Bundesumweltamt aktuell bis 2050 von jährlichen Kosten von bis zu 258 Mrd. Euro aus. Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik ermittelte 2013, dass bis 2050 insgesamt 2,1 Bio. Euro in die Sanierung von Ein- oder Mehrfamilienhäuser investiert werden müssten.

Bislang bleiben energetische Sanierungen im Gebäudebestand noch viel zu häufig aus; seit Jahren liegt die Sanierungsquote in WEG unter einem Prozent. Da sie rund ein Viertel des deutschen Wohnungsbestandes auf sich vereinen, werden somit erhebliche Einsparpotenziale nicht genutzt. Das zeigt

auch das 6. DDIV-Branchenbarometer: Nur gut ein Drittel der befragten Immobilienverwaltungen gab an, im Jahr 2017 energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet zu haben. 2015 lag ihr Anteil noch mehr als 20 Prozent höher. Ein alarmierender Trend – das 7. DDIV-Branchenbarometer wird zeigen, ob sich die negative Entwicklung fortsetzt. Immobilienverwaltungen haben noch bis zum 29. März 2019 Gelegenheit, an der größten und wichtigsten Branchenumfrage teilzunehmen. Der Fragebogen steht online unter www.ddiv.de/branchenbarometer zur Verfügung.

Neue Förderanreize setzen: Elektromobilität und energetische Sanierungen koppeln

Wird das Potenzial der Wohnungseigentümergeinschaften nicht genutzt, scheitert die Energiewende wie die Elektromobilität im Wohnungsbestand. Sollen die Klimaschutzziele der Bundesregierung noch erreicht werden, muss der Gesetzgeber neue Fördermöglichkeiten anbieten und diese mehr als bislang auf WEG ausrichten.

Sinnvoll wäre es beispielsweise, die Förderungen für private Ladeinfrastruktur und energetische Sanierungsmaßnahmen aneinander zu koppeln und höhere Fördersummen bereitzustellen, wenn sie kombiniert angegangen werden. Denn nachdem die Kaufanreize für Elektrofahrzeuge nicht das gewünschte Resultat gebracht haben und der Sanierungsstau im Wohnungsbestand immer weiter zunimmt, wird es Zeit, neue Wege zu gehen. Was spricht dagegen, zwei Megathemen miteinander zu verbinden – und so die sprichwörtlichen zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen? So würden zudem die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung wieder sichtbar werden, und Deutschland würde seiner selbst gewählten Vorreiterrolle beim Klimaschutz wieder gerecht werden können.

Neue Fördermöglichkeiten anbieten und stärker auf **WEG** ausrichten.



1

Empfang zum 70. Geburtstag von Wolfgang D. Heckeler

Der DDIV-Präsident feierte mit 100 Gästen aus Politik,
Wirtschaft und Immobilienbranche



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

Der Schlossgarten in Stuttgart war am 12. Februar 2019 Kulisse des großen Geburtstagsempfangs von Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV und Vorstandsvorsitzender des VDIV Baden-Württemberg. Rund 100 geladene Gäste aus Politik, Wirtschaft und Immobilienbranche überbrachten ihre Glückwünsche – persönlich oder wie EU-Kommissar Günther Oettinger per Videobotschaft. Wolfgang D. Heckeler führte 32 Jahre die Geschäfte der Bietigheimer Wohnbau GmbH. Bereits seit über 30 Jahren engagiert er sich als Gründungsmitglied des DDIV und des VDIV Baden-Württemberg für die Profes-

ionalisierung der Immobilienverwalterbranche sowie die Verbesserung ihrer politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. So vertritt er u. a. als Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung die Interessen der Branche bei Themen wie Sachkundenachweis und Reform des Wohnungseigentumsgesetzes – heute und in Zukunft.

Wir sagen herzlichen Glückwunsch zum Geburtstag und freuen uns auf ein weiteres gesundes und erfolgreiches Jahrzehnt!

Der Jubilar hatte sich zudem eine Spende für den Verein „Help! – Wir helfen! e.V.“ erbeten. Insgesamt kamen für die medizinische Hilfe in armen Ländern fast 12.000 Euro zusammen.

Fotos: Wolfgang List

Der Jubilar im Kreise seiner Gratulanten:

- 1** Die Festredner: Help-Vorstand Heinz Zeisberger, Chefredakteur der Ludwigsburger Kreiszeitung Gerhard Ulmer, VDIV-Vorstandsmitglieder Gottfried Bock und Andreas Veit, Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing, DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler
- 2** Bettina und Dr. Stefan Adams, Dr. Adams Consulting
- 3** Söhne Patrick Heckeler mit Ehefrau Heike (I.) und Nico Heckeler mit Christine Glatzele
- 4** J. Bernd Schneider, Vorstände VDIV BB, Tayfun Atesli, EKB-Geschäftsführer, Carsten Wiese, Aareon
- 5** Joachim Schmidt, ehem. DDIV-Präsident, Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender VDIV Hessen
- 6** Ehefrau Ursula Heckeler (M.), Sylvia Pruß (I.), Roswitha Pihan-Schmitt, Vorstände VDIV BB
- 7** Martin Kaßler, Gottfried Bock, Andreas Veit
- 8** Per Videobotschaft: EU-Kommissar Günther Oettinger
- 9** Carmen Fröhlich, Geschäftsführerin VDIV Bayern, Michael Kersten, Brunata-Metrona München
- 10** GdW-Präsident Axel Gedaschko
- 11** Martin Kaßler, Ursula Heckeler
- 12** Kalo-Geschäftsführer Andreas Göppel und Stephan Kiermeyer
- 13** Die Organisatorin des Empfangs: VDIV BW-Geschäftsführerin Diana Rivic,
- 14** vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle, vbw-Vorstandsmitglied Dirk Braune
- 15** Werner Huck, Geschäftsführer Wowikom, Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender Treubau Verwaltung
- 16** Wolfgang Mattern, Vorstand VDIV SH/HH/MV
- 17** Jürgen Kessing
- 18** Dr. Oliver Martin, Markus Herrmann, Vorstände VDIV RPS



15



16



17



18

7. DDIV-Branchenbarometer

Noch bis 29. März teilnehmen!

Nutzen Sie die verbleibende Zeit, um sich an der größten und wichtigsten Branchenumfrage zu beteiligen, und profitieren Sie gleich doppelt: Teilnehmer erhalten die Ergebnisse für den eigenen betriebswirtschaftlichen Abgleich kostenlos und können drei Kompakttickets für den 27. Deutschen Verwaltungstag gewinnen. Ihre Daten bleiben selbstverständlich anonym:

www.ddiv.de/branchenbarometer

Lösung gesucht, Kompromiss gefunden

Einigung der Länderfinanzminister auf Eckpunkte der Grundsteuerreform

Für rund 36 Millionen Wohngebäude und Grundstücke in Deutschland wird Grundsteuer erhoben: Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Eigentum, Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke, ermittelt aus dem Einheitswert und dem je nach Finanzbedarf jährlich neu festgelegten Hebesatz der jeweiligen Gemeinde. Rund 14 Mrd. Euro fließen so pro Jahr an die Kommunen, 15 Prozent ihrer Steuereinnahmen.

Im April 2018 urteilte das Bundesverfassungsgericht, die 1964 (West) und 1935 (Ost) festgelegten Einheitswerte seien überholt und ließen keine verfassungsgemäße Gleichbehandlung zu. Bis Ende 2019 ist nun eine gesetzliche Neuregelung zur Ermittlung des Einheitswertes zu finden, sonst entfällt ab 2020 die Grundsteuer.

Bundesfinanzminister Olaf Scholz hatte zwei Vorschläge vorgelegt: ein wertunabhängiges Modell und ein – von ihm favorisiertes – wertabhängiges, das Nettokaltmiete, Wohnfläche, Baujahr, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert einbezieht. Ein Bürokratiemonster, so Gegner, denn aus diesen fünf Faktoren müsste für jede Immobilie eine individuelle Grundsteuer errechnet werden. Weil Vermieter die Grundsteuer als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen, fürchtet man zudem steigende Nebenkosten. Scholz hingegen intendierte, Eigentümer und Mieter vor höheren Belastungen zu schützen, geringe Mietforderungen zu belohnen. Das wertunabhängige Modell hingegen legt lediglich die Fläche von Grundstück und Gebäude zugrunde.

Die Länderfinanzminister haben am 1. Februar Grundzüge für einen Kompromiss vereinbart: Der Einheitswert soll aus Bodenrichtwert, Gebäudealter und durchschnittlich erzielter Miete ermittelt werden. Noch ist das letzte Wort allerdings nicht gesprochen. Bayern und die FDP plädieren für das Flächenmodell. Dem zu erarbeitenden Gesetzentwurf müssen alle Länder zustimmen.

DDIV & LANDESVERBÄNDE

DDIV

> Forum Zukunft IV

Datum/Ort: 20./21.3.2019, Hotel Elephant
Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

> 3. DDIV-Sommerakademie

Datum/Ort: 12. – 17.5.2019, Hotel Riu
Palace Bonanza Playa, Mallorca

Anmeldung: www.ddiv.de/sommerakademie

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 13. Premium-Workshop mit

Verwaltungsbeiratsschulung

Datum/Ort: 21. – 23.3.2019,
SI-Centrum Stuttgart

Anmeldung: www.vdiv.de/veranstaltungen

VDIV HESSEN

> 16. Verwalterforum

Datum/Ort: 29.3.2019, Kongresszentrum
Bad Homburg v. d. H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de/verwalterforum

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 19. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 12.3.2019, Best Western Hotel
am Schlosspark, Lichtenwalde

Anmeldung: www.immobilienerverwalter-mitteldeutschland.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 13.3.2019, CongressForum
Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

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

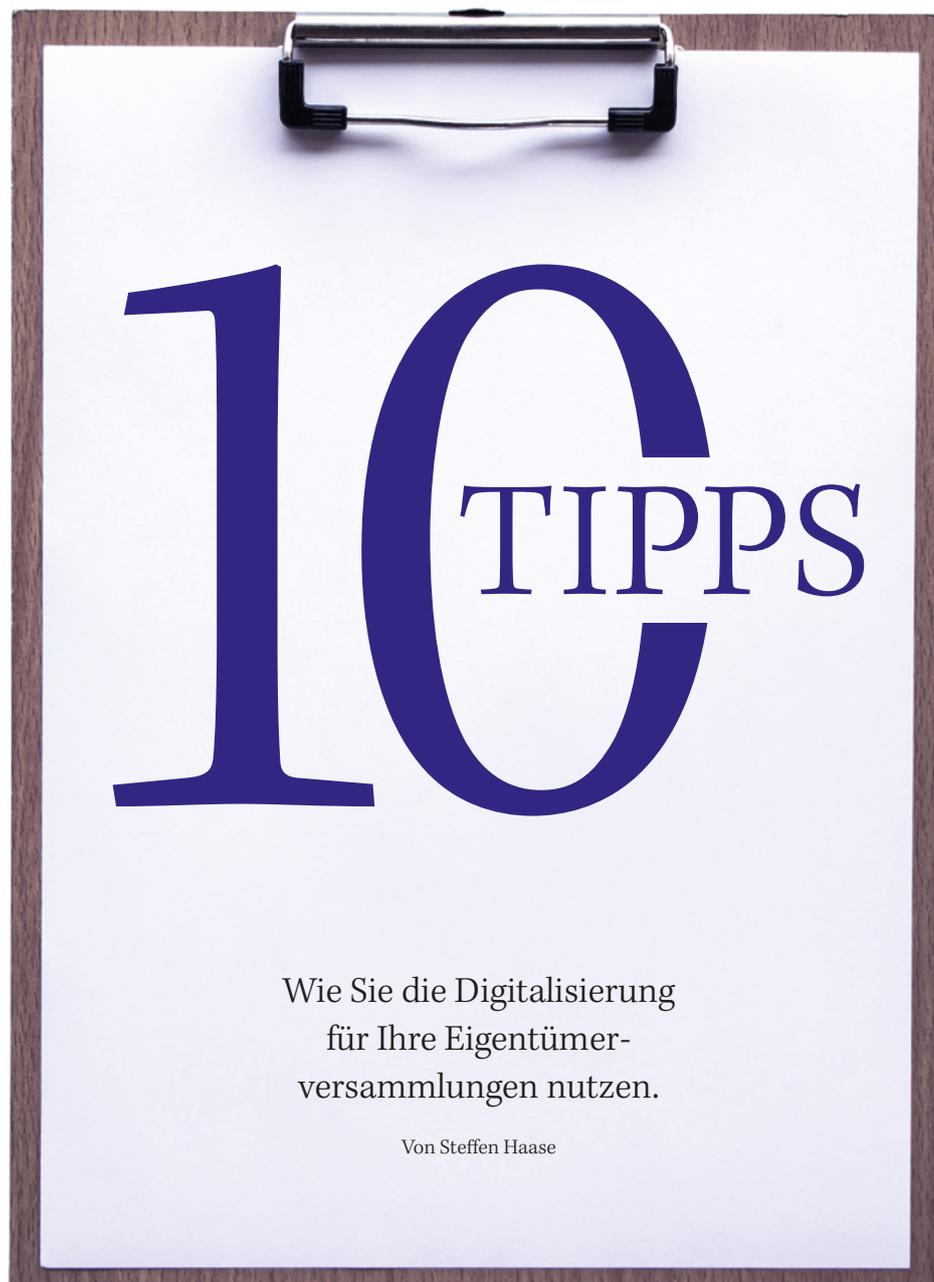
EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG

Stress pur oder Raum für Zukunftsvisionen?

DDIV ZUM THEMA

Der Blick über den Tellerrand lohnt

Keine Frage, eine Eigentümerversammlung will geplant, vorbereitet, souverän geleitet und im Anschluss auch sorgfältig nachbereitet werden. Im Grunde das kleine Verwalter-Einmaleins. Aber wie so oft: Die Menge macht's, in diesem Fall die Häufung vieler Versammlungen innerhalb eines begrenzten Zeitraums. Da müssen Sie durch. Diesmal jedenfalls noch. Denn vielleicht zeigt sich ja bereits der berühmte Silberstreif am Horizont: Auf den folgenden Seiten schildert der ein oder andere Kollege, dass das Verlassen ausgetretener Pfade und der Mut zu Neuem durchaus zu positiven Veränderungen führen können. Denn die Zeiten ändern sich – wie auch die Verwaltungskunden. Im Zuge eines Generationenwechsels werden sie offener für neue Verfahren. Und letztlich wird sich auch die Gesetzgebung neuen Technologien und Kommunikationsformen auf Dauer nicht verschließen können. Inspirationen finden Sie auf den folgenden Seiten.



1

Die Einladung

Für die Ladung zur Versammlung ist die Textform erforderlich, aber auch ausreichend. Dies erlaubt es dem Verwalter grundsätzlich, zum Beispiel per E-Mail oder App einzuladen – eine gute Möglichkeit. Schwierig wird es allerdings häufig, wenn Unterlagen wie Abrechnung und Wirtschaftsplan individuell beisortiert und mitgeschickt werden sollen. Hier sind noch sehr viele Software-Entwickler gefragt, sich um praktikable Lösungen zu bemühen.

2

Der Protokollversand

Unkompliziert ist dagegen der Versand des Protokolls per E-Mail. Auf diese Weise lassen sich deutliche Einsparungen an Portokosten und Arbeitszeit erzielen, der Prozess an sich wird wesentlich schneller. Zwar gehört der Versand des Protokolls laut Wohnungseigentumsgesetz nicht zu den Pflichtaufgaben des Verwalters, Kunden erwarten es heute aber so. Umso mehr empfiehlt es sich, hier eine möglichst kostengünstige Versandart zu wählen.

3

Die Versammlung

Die virtuelle Eigentümerversammlung ist auch weiterhin zumindest gesetzlich nicht legitimiert, solange keine entsprechende Vereinbarung vorliegt. Die lässt sich aber gerade in kleineren Eigentümergemeinschaften treffen – und kann durchaus einen Beitrag zur Optimierung leisten: Wo insbesondere kleinere Gemeinschaften sich schwertun, überhaupt eine professionelle Verwaltung zu finden, kann man die Vereinbarung Eigentümerversammlungen virtuell

abzuhalten zur Voraussetzung der Zusammenarbeit machen.

Und da wir nun schon alle auf eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hoffen: Es wäre schön, wenn eine Regelung analog des § 118 Abs. 2 Aktiengesetz mit aufgenommen würde: „Die Satzung kann vorsehen oder den Vorstand dazu ermächtigen vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimmen, auch ohne an der Versammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).“

4

Mitteilungen

Das Schwarze Brett einer Eigentümergemeinschaft – meist im Hausflur angebracht – lässt sich natürlich auch digitalisieren. Es entlastet Verwalter insofern, als sie keine Aushänge mehr von Hand anbringen müssen. Ist das wirklich hilfreich? Ich glaube nicht, dass eine digitalisierte Mitteilung der Hausverwaltung mehr Aufmerksamkeit bekommt als ein ausgehängter Zettel – solange sie nicht direkt beim intendierten Empfänger ankommt, und zwar digital, direkt auf dem Computer, Tablet oder Smartphone der Hausbewohner. Nur so erhöht man die Wahrnehmung.

Wo und ob sich die **Umstellung** lohnt, muss sich in der **Praxis** erweisen.

5

Datenschutz

Digitalisierung und Datenschutz stellen derzeit keine wesentlichen Probleme in der WEG dar. Hierzu gibt es auch kaum Streitigkeiten vor Gerichten. Bisher hat sich die Rechtsprechung lediglich mit der Videoüberwachung befasst.

6

Die Legitimation

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit kann bei online durchgeführten Eigentümersammlungen zum Problem werden. Schon in der Einladung zu einer solchen Video-Versammlung ist darauf hinzuweisen, dass Personen, die nicht zum Kreis der Miteigentümer gehören, von der Konferenz auszuschließen sind. Dies müssen die Teilnehmer gewährleisten. Wer aber nimmt denn wirklich daran teil? Zwar sieht man per Video die Gesichter der Teilnehmer, aber sind das wirklich die Eigentümer bzw. die von ihnen ordnungsgemäß bevollmächtigten Personen? Wie legitimieren sich die Anwesenden für die Teilnahme, reicht dafür die Einwahl durch den Zugangscodes?

7

Stammdatenpflege

Auch bei Präsenzversammlungen kann es in Bezug auf den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit spannend werden: Wer nimmt teil? Natürlich nur die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Die entnehmen Sie Ihren Stammdaten und setzen sie auf die Anwesenheitsliste. Wie gut aber sind die Stammdaten gepflegt? Fehler sind hier eigentlich vorprogrammiert. Der regelmäßige Abgleich mit dem Grundbuch ist daher sinnvoll und durchaus geboten.

8

Akteneinsicht

Datenschutz innerhalb der WEG gibt es nicht. Will ein Wohnungseigentümer die Verwaltungsunterlagen beim Verwalter einsehen, und gehören hierzu auch die Abrechnungen der anderen Eigentümer, so ist dies hinzunehmen.

9

Die Vergütung

Wie oft werden Sie gebeten, einzelne Dokumente, Abrechnungen und Protokolle, „doch bitte noch einmal zu schicken, weil sie irgendwie gerade nicht auffindbar sind, der Steuerberater sie aber nun dringend braucht“? Klar, machen wir gerne! Wir berechnen das aber pauschal mit 25 Euro. Vereinbaren Sie diese Pauschale mit Ihren Eigentümern. Denn es ist Ihre Arbeitszeit, die Sie für solche Anfragen aufwenden, und die bezahlt werden muss. Als Alternative bietet sich sonst nur die digitale Hinterlegung und Bereitstellung von Dokumenten an, z. B. in einem Online-Portal an.

10

Der Kundenkontakt

Eins sollte man bei all dem nicht vergessen: Die Eigentümersammlung ist die für den direkten und persönlichen Kontakt zu den Kunden wichtigste Gelegenheit. Als Verwalter lebt man von Weiterempfehlungen. Und man bekommt sie nun einmal nur von zufriedenen Kunden – denen, die wir nicht zuletzt im Rahmen der Eigentümersammlung von uns und unseren Leistungen begeistert haben.



Zwischen Hightech und Vereinsgaststätte

Digital wäre vieles leichter: die Eigentümerversammlung
und einige Verwaltungsthemen mehr.

Das Smartphone, fast immer in Griffweite, ist Kommunikationsmittel Nummer eins und soll nach den Plänen der Politiker bald so manchen Behörden-gang ersetzen. Doch längst nicht alle Prozesse des öffentlichen oder privaten Lebens sind bereits so weit digitalisiert. Eine noch sehr analoge Welt ist etwa die der Eigentümergemeinschaften. Nach wie vor pilgern einmal im Jahr ganze Hausgemeinschaften in die Versammlungsräume ihrer Verwaltungen oder die Vereinsgaststätte ums Eck, um sich über Renovierungen, Müllpläne und Hausordnungen auszutauschen – von einer zeitgemäßen Versamlungsform sind sie damit weit entfernt. Dabei stehen Immobilienverwaltern mitt-

lerweile zahlreiche digitale und technische Hilfsmittel zur Verfügung, die nicht nur ihnen die Arbeit erleichtern, sondern auch den Eigentümern zu gute kommen.

Ein Blick auf den aktuellen Verwaltermarkt zeigt eine sehr heterogene Struktur, aber auch hohes Potenzial in puncto Digitalisierung. Die Entwicklung verlief hier lange schleppend, denn bei den häufig geringen Margen im Verwaltergeschäft ist es gar nicht so einfach, ausreichende finanzielle Mittel dafür aufzubringen. Die Umstellung auf eine digitale Verwaltung ist oftmals mit mehreren Schritten und Zwischenlösungen verbunden. Dies erscheint vielen zunächst wenig attraktiv. Denn bis der Digitalisierungsprozess abgeschlossen ist, bedeutet die Bereitstellung der zusätzlichen Ressourcen in der Praxis folglich auch einen Mehraufwand, den nicht alle Unternehmen stemmen können oder wollen. In den letzten drei Jahren ist jedoch spürbar Bewegung in die Branche gekommen, nicht zuletzt durch die PropTech-Unternehmen, die durch neue immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodelle ein breiteres Angebot geschaffen haben.

Mehr Qualität und Komfort

Am Beispiel der Eigentümerversammlung zeigt sich recht deutlich, welche Vorteile die „digitalen

DER AUTOR



KAI RAMBOW

Geschäftsführer der 3KOMMA1 Immobilienservices GmbH & Co. KG, Ratingen, Immobilienverwalter des Jahres 2018

Helfer“ bieten: Wurden bisher Einladungen manuell geschrieben, ausgedruckt und per Post versandt, lassen sich diese Schritte heute schon deutlich einfacher erledigen. Zugrunde liegen dieser Form des Versammlungsmanagements Softwarelösungen wie beispielsweise Conventus der DOMUS Software AG, die aktuell von 3KOMMA1 genutzt wird. Die Software vereinfacht das gesamte Prozedere, indem sie einen Großteil des Versammlungsprozesses von der Planung über die Einladung bis hin zu Protokoll und Beschlussammlung digital abbildet. Tagesordnungspunkte können auch unterjährig gesammelt und zentral hinterlegt werden. Soll nun zum Jahresbeginn eine Einladung erstellt werden, lassen sich diese gesammelten Punkte einfach zu einer Tagesordnung zusammenfügen. Mit diesen neuen Funktionalitäten erhalten die Eigentümer dann zukünftig eine Mail mit der Einladung oder können ggf. über die Bewohner-App entsprechend hinterlegte Unterlagen abrufen. Diese digitale Vorgehensweise bedeutet nicht nur weniger Arbeit für den Verwalter und mehr Komfort für den Kunden, auch die Qualität der Versammlungen steigt: Dank der stärkeren Unterstützung durch die Systeme werden Prozesse standardisiert, Fehler reduziert und eine gleichbleibend hohe Qualität gewährleistet.

Prozesse hinterfragen

Wer Prozesse digitalisiert, sollte nicht den Fehler machen, gewohnte Abläufe eins zu eins transformieren zu wollen. Vielmehr sollte man die Gelegenheit nutzen, das bisherige Vorgehen grundlegend zu hinterfragen und sich mit heute in großem Maße angebotenen neuen Möglichkeiten gänzlich neu aufzustellen. Das bietet auch die Chance, sich Themen anzunehmen, die die Branche zunehmend beschäftigen, z. B. der Fachkräftemangel. Den werden abendliche Arbeitszeiten, die Eigentümerversammlungen bislang zwangsläufig mit sich bringen, natürlich nicht gerade entschärfen. Um Abhilfe zu schaffen, wäre eine digitale Lösung denkbar, etwa in Form eines permanenten Online-Umlaufbeschlusses: Über die zunehmend existenten Bewohnerportale mit entsprechender Authentifizierung könnten Miteigentümer ihre Stimme zu eingereichten Beschlussanträgen innerhalb einer gesetzten Frist auch unterjährig abgeben. Hierzu bedürfte es jedoch klarer Änderungen in den gesetzlichen Grundlagen. Aber es gibt bereits Lösungen, die wenigstens den Versammlungsablauf zügiger gestalten: Bei der 3KOMMA1 kommt beispielsweise ein digitales Abstimmssystem zum Einsatz, mit dem dank der zuvor programmierten Miteigentumsanteile je Eigentümer Ergebnisse elektronisch erfasst, direkt protokolliert und für die

Anwesenden deutlich transparenter als bisher auch gleich angezeigt werden.

Die Generationenfrage

Bei allen Vorteilen, die die digitale Verwaltung mit sich bringt, steht und fällt ihr Erfolg häufig mit der Eigentümergemeinschaft und deren Affinität zur Digitalisierung. Insbesondere für Objekte, in denen überwiegend Eigentümer mit heterogener Altersstruktur leben, und das schon seit mehr als 30 oder 40 Jahren, lassen sich solche neuen Ansätze unter Umständen nur schwer realisieren. Bei neuen Immobilien ist es in der Regel genau umgekehrt. Wer sich für eine neue Wohnung entscheidet, ist normalerweise auch online aktiv, nimmt digitale Prozesse und Angebote wie eine Bewohner-App gerne an oder fordert sie sogar ein, um Zeit zu gewinnen. Als Herausforderung werden sich in den kommenden Jahren somit jene Eigentümergemeinschaften erweisen, die der digitalen Welt nicht oder nur teilweise aufgeschlossen sind: Wo analoge und digitale Strukturen nebeneinander existieren, wird es auch den Verwaltungen abverlangt, beides aufrechtzuerhalten – mit entsprechendem Mehraufwand.

Hier alte Zöpfe abzuschneiden, ist schwierig, aber nicht unmöglich. Erfolge werden sich in kleinen Schritten einstellen, vor allem dann, wenn alle Beteiligten frühzeitig informiert und involviert werden. Transparenz, Praktikabilität und Zeitersparnis werden sich als Vorteile erweisen und die erforderliche Überzeugungsarbeit leisten.

Digitalisierung versus Recht

In der Praxis zeigt sich, dass nicht nur der menschliche Faktor, sondern auch die Gesetzgebung den Fortschritt der Digitalisierung in Bezug auf die Eigentümerversammlungen verzögert. Die rechtlichen Grundlagen stammen überwiegend aus der Zeit, als Eigentümer keine andere Wahl hatten, als sich einmal im Jahr in der Gaststätte in der Nähe zu treffen und per Handzeichen über Instandhaltung oder Hausordnung abzustimmen. Eine digitale Online-Eigentümerversammlung sieht die Gesetzgebung derzeit noch nicht vor. Wo es aber Gemeinschaften gibt, die sich dafür einstimmig begeistern können, sollten Verwalter diesen Weg ruhig auch heute schon einschlagen. Die technischen Möglichkeiten sind dafür längst gegeben: Web-Konferenzen oder vergleichbare Online-Video-Meeting-Portale erlauben es, ortsunabhängige Versammlungen über Smartphone, Tablet oder PC durchzuführen. Für die Tasse Kaffee oder das Bierchen dazu ist dann jeder Teilnehmer selbst zuständig.



Alternativen zur Präsenz

Was gilt für „virtuelle“ Eigentümerversammlungen?

Unter einer Wohnungseigentümerversammlung versteht man gemeinhin die Zusammenkunft der in einer Wohnungseigentumsanlage stimmberechtigten Eigentümer oder ihrer Vertreter an einem Versammlungsort zum Austausch über die Verwaltung und Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses im Wege des Beschlusses. Andere „lose“ Zusammenkünfte oder Treffen von Eigentümern erfüllen die Anforderungen an eine Eigentümerversammlung nicht im Sinne des Gesetzes, also § 23 WEG. Als Ersatz für die physische Zusammenkunft kennt das Gesetz in § 23 Abs. 3 WEG den Umlaufbeschluss, zu dem alle Eigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären müssen.

Alternative Versammlungsarten

In Zeiten der zunehmenden Digitalisierung des Alltags und der Etablierung neuer technischer Möglichkeiten stellt sich für Verwalter und ebenso für Wohnungseigentümer die Frage, ob alternative Versammlungsarten

zulässig sind. Als „Experimentierfeld“ dafür dürften sich Versammlungen mit wenigen Tagesordnungspunkten nicht allzu komplexen Inhalts anbieten. Beispiele wären (nachzuholende) Beschlüsse über einen neuen Wirtschaftsplan, die Verlängerung bestehender Verträge oder die Genehmigung von Nachträgen zu laufenden Instandsetzungsmaßnahmen. Der Aufwand solcher Eigentümerversammlungen als Präsenzveranstaltung für den Verwalter und insbesondere auch die Eigentümer steht oft in keinem Verhältnis zu den zu beschließenden Themen. Zunehmend praktiziert wird die „abgespeckte“ Eigentümerversammlung in den Räumen der Hausverwaltung, bevorzugt während der üblichen Geschäftszeiten und eben nicht in den Abendstunden, zu der die Miteigentümer dem Verwalter oder den wenigen präsenten Eigentümern Stimmrechtsvollmachten erteilen. Diese Form der Eigentümerversammlung ist auch jenen (unwirksamen) Beschlüssen vorzuziehen, in denen dem Verwalter oder gerne auch dem Beirat wesentliche Entscheidungskompetenzen zur weiteren Beschlussumsetzung, insbesondere über das „Wie“ einer Maßnahme, übertragen werden. Derartige Beschlüsse werden regelmäßig von den Gerichten aufgehoben. Die im Wesentlichen mit Vollmachten der Eigentümer bestrittene Eigentümerversammlung stellt hierzu eine zulässige, für alle Seiten einfachere und vor allem (kosten-)günstige Alternative dar.

DER AUTOR



VOLKER GRUNDMANN

Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht der Berliner Kanzlei Grundmann Immobilienanwälte ist juristischer Berater und Vorstandsmitglied des VDIV Berlin-Brandenburg.

www.immorecht.net

Virtuell per Videokonferenz

Als weitere Alternative bietet es sich an, über die Eigentümerversammlung unter Einsatz von Videokonferenzsystemen nachzudenken. Diese werden von der Fachliteratur nicht als von vornherein unzulässig

angesehen. Die Gerichte hatten allerdings bislang wenig Gelegenheit, sich mit dieser neuen Form auseinanderzusetzen. Soweit bereits eine Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) der Eigentümer diese Versammlungsform vorsieht, ist die „virtuelle“ Eigentümerversammlung wenig problematisch. Es stellt sich daher die Frage, ob auch eine nicht in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Eigentümerversammlung per Videokonferenz in zulässiger Weise durchgeführt werden kann. Rechtsprechung hierzu gibt es – soweit erkennbar – bislang nicht. Dies kann auch daran liegen, dass sich die technischen Voraussetzungen, um solche Konferenzen zuverlässig und für die Teilnehmer komfortabel ablaufen zu lassen, gerade erst verbreiten. Aus dem Jahr 2007 existiert eine (ablehnende) Entscheidung des AG Königstein i. Ts. zu einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer mittels Telefonkonferenz. Deren technische Möglichkeiten werden von der aktuellen Videokonferenztechnik allerdings erheblich übertroffen, insbesondere durch die zusätzlichen visuellen Komponenten: die wechselseitige optische Wahrnehmung der Teilnehmer und den am Bildschirmrand eingeblendeten „Chat-Bereich“.

Das ist zu beachten

Jedem Wohnungseigentümer ist der „freie Zugang“ zur virtuellen Eigentümerversammlung per Videokonferenz zu gewährleisten. Voraussetzung dafür ist neben einer ausreichenden Übertragungsbandbreite am Ort der Teilnahme auch die Übermittlung sicherer Zugangsdaten. Professionelle Anbieter solcher Videokonferenzsysteme verwenden verschlüsselte Verbindungen. Denkbar ist es auch, dass mehrere Eigentümer zusammen und von einem Anschluss aus gemeinsam an der Video-Versammlung teilnehmen. Alternativ könnte und sollte Eigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, auch in den Räumen der Hausverwaltung (Besprechungsraum) an der Versammlung teilnehmen zu können – vor allem, wenn einzelne Miteigentümer nicht über das erforderliche technische Equipment verfügen.

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

Unbedingt zu beachten ist der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Schon in der Einladung zu einer solchen Video-Versammlung ist darauf hinzuweisen, dass nicht zum Kreis der Miteigentümer gehörende Personen vom Verlauf der Konferenz auszuschließen sind. Dies müssen die Teilnehmenden gewährleisten. Der Versammlungsleiter muss seinerseits dafür sorgen, dass Eigentümern die freie Rede und der freie Meinungsaustausch ermöglicht werden. Hier obliegt es ihm in ganz besonderer Weise, den Überblick zu behalten und die einzelnen Beiträge zu moderieren. Es ist ein Modus festzulegen, wie die eigentliche Abstimmung im Rahmen der Beschlussfassung rechtssicher erfolgen kann. Denkbar wäre insoweit die Nutzung des „Chat-Bereichs“ am Bildschirmrand, wo jeder Teilnehmer der Videokonferenz die Möglichkeit hat, sein jeweiliges Stimmverhalten schriftlich niederzulegen. In professionellen Videokonferenzsystemen besteht die Möglichkeit der Protokollierung des Konferenz-Chats, die auch genutzt werden sollte. Wie bei jeder regulären Eigentümerversammlung obliegt dem Verwalter die Feststellung des Abstimmungsergebnisses und die Verkündung des Beschlusses als angenommen oder abgelehnt. Ebenso ist während der Dauer der Eigentümerversammlung sicherzustellen, dass die Beschlussfähigkeit zu jedem Zeitpunkt gegeben ist.

Solange eine gesicherte Rechtsprechung zur Zulässigkeit der „virtuellen Eigentümerversammlung“ per Videokonferenz noch aussteht, könnte es sich anbieten, den eigentlichen Abstimmungsvorgang zu entkoppeln. Die per Video zugeschalteten Eigentümer könnten dem Verwalter vorab Stimmrechtsvollmachten erteilen, sodass – rechtlich – der bevollmächtigte Verwalter den Akt der Stimmabgabe vollzieht. Neben der dem Grunde nach erteilten Vollmacht an den Verwalter wären daneben auch ad-hoc-Weisungen der Wohnungseigentümer (z. B. über den Chat-Bereich) an den Verwalter denkbar, die nicht notwendigerweise schriftlich erfolgen müssen.



Rohrsanierung von innen!

**Keine Baustelle.
Bis zu 50% günstiger.
Mit Neuwertgarantie.
Jahrzehntelange Erfahrung.**

Das Problem

Die Lösung



Game Changer gesucht!

Die Zukunft der Eigentümerversammlung liegt weniger in Optimierung und Outsourcing einzelner Prozesse, sondern vielmehr in grundlegender Veränderung.

Die Eigentümerversammlung ist selbst für recht digital arbeitende Immobilienverwaltungen wie uns ein erstaunlich analoger Prozess, der sinnbildlich für die Herausforderungen einer analogen Branche steht. Zu trennen sind aus unserer Sicht dabei zwei unterschiedliche Diskussionsebenen:

Zum einen geht es um die Frage, wie man die klassische Eigentümerversammlung als Präsenzveranstaltung weiterentwickeln kann, wobei es vornehmlich um kleinere Teilprozesse geht, die alle keine wirklichen „Game Changer“ sind. Die Eigentümerversammlung selbst bleibt das – insbesondere personelle – Nadelöhr des Geschäfts. Auf Ebene der Prozessoptimierung gehen wir nun schon seit längerer Zeit den Weg, zur Versammlung über ein einschlägiges Eigentümerportal einzuladen, das die Kommunikationspräferenz der Kunden kennt und

DER AUTOR



DOMINIC FÄNDERS

Mitgeschäftsführer der nunovo Immobilienverwaltung GmbH, die in den Großräumen München und Ulm mit 50 Mitarbeitern ca. 9 500 Wohneinheiten verwaltet und beim Immobilienverwalter des Jahres 2018 des DDIV den zweiten Platz belegte.

entsprechend rein digital oder auf Wunsch eben auch postalisch zustellt. Letzteres über einen Postdienstleister, sodass die Arbeit des Verwalters also mit dem Upload der Einladungsdokumente getan ist. Das bringt zwei maßgebliche Vorteile mit sich: Erstens entfallen der zeitaufwändige Druck sowie die Kuvertierung und Frankierung im eigenen Team, was das ansonsten ja eher anspruchsvolle Berufsbild für Mitarbeiter ohnehin nicht gerade attraktiver macht. Zweitens lassen sich beachtliche Anteile der in Verwaltungen unternehmen erschreckend hohen Portokosten reduzieren, indem viele Kunden auf eigenen Wunsch nur digitale Zustellung erhalten. Grundsätzlich haben wir damit gute Erfahrungen gemacht. Lediglich das technische „Mapping“ von Adressaten bzw. die Adresserkennung läuft bei etlichen mir bekannten Lösungen nicht immer ohne erheblichen Korrekturaufwand. Ebenso betrachten wir die teils beachtlichen Margen der ERP-Systeme und Anbieter von Eigentümerportalen im Bereich Versanddienstleistungen mit gewissem Argwohn, da die Aufpreise auf das reine Porto und Handling des tatsächlichen Postdienstleisters im Massengeschäft meinem Dafürhalten nach noch sinken müssen, um dauerhaft attraktiv gegenüber dem händischen Versand zu sein.

Neben dieser Optimierung des reinen Einladungsvorgangs lässt sich aber auch der Zeitaufwand für die Vor- und Nachbereitung reduzieren. Sämtliche Angebote werden bei uns im Hause vorab nur noch digital zum Download bereitgestellt. In der Nachbereitung spart man wiederum viel Zeit, wenn man

Niederschriften nicht mehr versendet. Der Niederschriftenversand ist erfahrungsgemäß in der deutlichen Minderheit der Teilungserklärungen eine Verfahrensvorschrift, und das Wohnungseigentumsgesetz kennt auch nur eine Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Niederschrift. Vom postalischen Niederschriftenversand nehmen wir daher schon länger Abstand, außer er wurde durch ungünstige Verwalterverträge historisch angelegt. Die kundenseitige Empörung im ersten Jahr des Nichtversands ist erfahrungsgemäß hoch, danach tritt überwiegend Gewöhnung ein. Willkommener Nebeneffekt: Die Nutzung von Eigentümerportalen wird intensiviert, die Anmeldequote erhöht sich deutlich.

Den Postversand drastisch reduzieren

Wir würden es begrüßen, wenn sich die gängige Verwaltungspraxis in Richtung der rein digitalen Bereitstellung verändern würde, da tausende Briefsendungen im Jahr obsolet würden und sich die Profitabilität von Verwaltern auf einen Schlag um 0,5 bis ein Prozent Umsatzrendite verbessern würde. Dazu bedarf es jedoch des Mutes von mehr Berufskollegen, dem kundenseitigen Widerstand zu trotzen.

Abschließend spart man sich in der Versammlung zudem viel Aufwand, wenn man bereits die Mitschriften, nicht erst die Reinschriften unterzeichnen lässt und somit das lästige Briefkarussell umgeht. Was Abstimmungssysteme per Fernbedienung oder Ähnliches angeht, wären wir insbesondere in großen Liegenschaften offen dafür, haben bis jetzt aber noch kein attraktives Miet- oder Kaufmodell gefunden. Ohnehin wäre es viel zeitgemäßer, die Eigentümer auf dem eigenen Smartphone abstimmen zu lassen, und sei es nur als Zwischenschritt einer reinen Online-Abstimmung, zu der ich später noch komme.

Es bedarf tiefgreifender Neuerungen

Denn eigentlich wünschen wir uns als Verwaltungsunternehmen mittlerer Größe für die Zukunft der Eigentümerversammlung mehr als nur ein paar verbesserte Teilprozesse, nämlich tiefgreifende Neuerungen. Versammlungsleiter sind sehr rar auf dem Personalmarkt,

erst recht wenn es um Großobjekte geht. Inhaberorientierte Strukturen geraten also spätestens ab etwa 100 Liegenschaften an die Grenzen ihrer Kapazität. Unabhängig von der Personalfrage sind Eigentümerversammlungen aber auch ein großer Zeitfaktor, der einen maßgeblichen Anteil an der 40-Stunden-Woche angestellter Objektleiter hat. Auch verlangsamten Präsenzversammlungen durch die erforderlichen Ladungsfristen und Terminkoordinierungen die Handlungsfähigkeit proaktiv agierender Verwaltungen. Wir sehen daher dringenden Bedarf, dass sowohl rechtliche als auch technische Grundlagen für digital durchgeführte Eigentümerversammlungen geschaffen werden, eventuell auch einhergehend mit der Lockerung der Allstimmigkeit bei Umlaufbeschlüssen. Viel wichtiger aber als die Schaffung der Voraussetzungen für virtuelle Versammlungen, an denen alle Eigentümer teilnehmen, was bei großen Liegenschaften ohnehin nicht praktikabel erscheint, wäre es, die Abstimmung online zu ermöglichen. Eigentümer würden ihre Stimme zu Beschlussanträgen innerhalb einer gesetzten Frist legitimiert per Mausklick abgeben. Es würde die Zyklik unseres Geschäfts etwas entschärfen, weil Beschlussfassungen über das ganze Jahr verteilt werden könnten.

Die Software-Entwickler sind gefordert

Prädestiniert für die Entwicklung geeigneter Produkte zur Online-Abstimmung wären einerseits die wenigen Anbieter Cloud-basierter Verwaltungsprogramme, andererseits die von Eigentümerportalen. Beide vor dem Hintergrund, dass die Eigentümer einer Liegenschaft bereits legitimierten Zugriff haben und die Miteigentumsanteile und Stimmmodi auch schon hinterlegt sind. Vonseiten dieser Unternehmen würden wir uns entsprechende Initiative erhoffen, da das Gros der Verwaltungen Eigenentwicklungen finanziell nicht stemmen kann und wir für die Anwendung solcher Tools auch unter rechtlich ungeklärten Bedingungen sehr offen wären. Den Kunden wiederum würde dies mehr Mitbestimmung in der Gemeinschaft ermöglichen, wenn die Teilnahme ohne postalische Weisung weniger aufwändig wäre. Von einem solchen wirklichen „Game Changer“ allerdings sehe ich die Branche leider noch einige Jahre entfernt.



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihr Abschluss

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

Lehrgangstart im Mai, Oktober + Februar
Beste Erfolgsquote an der IHK München-Oberbayern!

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft



www.immobilienfachwirt-ihk.de

... und wir machen es trotzdem!

Die virtuelle Eigentümerversammlung: wegen des scheinbar unüberwindbaren Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit eigentlich ein Unding.

Für so manchen Verwalter taugt es zum Unwort des Jahrzehnts: „Digitalisierung“, mit deren Vor- und Nachteilen wir uns alle beschäftigen, während sich die Aussteller einschlägiger Fachmessen mit Angeboten überschlagen, die uns das digitale Zeitalter schmackhaft machen sollen – vom Dokumentenarchiv bis zum virtuellen Concierge.

Im Wohnungseigentumsgesetz ist dafür allerdings wenig Raum. Das zeigten unter anderem auch die Ausführungen der juristisch gelehrten Anwesenden beim 44. Fachgespräch WEG 2018 in Fischen, wo unterschiedliche Aspekte einer WEG-Reform betrachtet und diskutiert wurden. Unüberwindbar erscheint der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung, wenn es um die Frage der Ordnungsmäßigkeit einer Online-Eigentümerversammlung geht.

So viel zur Theorie, nun zur Praxis: Ende des Jahres 2018 erhielten wir die Information, dass sich die Kosten einer Position im Wirtschaftsplan einer von uns betreuten WEG kurzfristig deutlich erhöhen. Dies zwang uns, kurz vor Weihnachten noch schnell eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, um die nötige Liquidität ab Januar 2019 sicherzustellen. Wegen der überschaubaren Größe der WEG lag es nahe, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat hier den ersten Versuch einer Online-Eigentümerversammlung zu starten.

DER AUTOR



J. BERND SCHNEIDER

Der Geschäftsführer der Stadt-Art Hausverwaltungsgesellschaft mbH ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender des VDIV Berlin-Brandenburg.

Kurzfristig und möglichst bequem

Letztlich ging es darum, die kurze Versammlung für alle Beteiligten möglichst bequem zu gestalten. Mit Hilfe von Doodle.com haben wir zunächst ein Meinungsbild erstellt, ob alle Eigentümer mit dem „Experiment“ einverstanden sind. Es wurde ausschließlich befürwortet, sodass wir das Projekt angehen konnten: Als geeignetes Tool wurde GoToMeeting ausgewählt, da hier sowohl von einer guten Video- als auch Sprachqualität auszugehen war. Um juristisch auf der sicheren Seite zu sein, zogen wir den Berliner Rechtsanwalt Volker Grundmann zurate. An der Einladung für diese Form der Eigentümerversammlung gab es wenig zu ändern – eingefügt wurde ein Hinweis auf mögliche Anfechtungsrisiken. Zur Sicherheit haben wir allerdings von vornherein um die Überlassung einer Stimmrechtsvollmacht gebeten, um die Stimmgabe formal richtig gestalten zu können. Im Zweifel hätte die Online-Zuschaltung nur der Willensbildung gedient.

Zwei Tage vor dem eigentlichen Termin haben wir interessierte Eigentümer zur Generalprobe eingeladen, auch um die Akzeptanz dieses Vorgehens für die Zukunft zu erhöhen. Und doch war Tag X dann etwas aufregender als normalerweise – umso größer aber auch die Erleichterung, als tatsächlich alle Teilnehmer auf dem großen Fernsehbildschirm in unserem Besprechungsraum sicht- und hörbar erschienen, nachdem sie sich über ihre Rechner eingewählt hatten. Ohne Weiteres kam es zum Meinungsaustausch über die Plattform: Das Sachthema ließ sich inhaltlich in Ruhe erörtern, selbst Unterlagen, Angebote, Zahlen und Diagramme, die jedem Eigentümer auf dem eigenen Rechner vorlagen, wurden via Übertragungsbildschirm für alle sichtbar.

Eindeutiges Ergebnis, keine Anfechtung

Die Abstimmung erfolgte einheitlich, und alle Eigentümer waren froh, das Thema auf diese Weise so schnell erledigt zu haben – übrigens ohne eine einzige Anfechtung, dafür aber mit deutlicher Bereitschaft, sich für kurze Versammlungen zukünftig wieder online einzufinden. Dafür gibt es sicherlich noch das ein oder andere zu bedenken. Wir aber sind stolz, den ersten Schritt gemacht zu haben – wir haben es einfach probiert!



Briefversand – bequem und sicher!

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung, sowie günstigen Konditionen und effektiven Produktionsabläufen!

Schreiben

Erstellen Sie Ihre Schreiben einfach in Ihrer gewohnten Anwendung.

Druckoptionen wie Farb- oder s/w-Druck, sowie der einseitige oder doppelseitige Druck, bestimmen Sie später bei der Übertragung.



Klicken

Mit nur einem Klick übermitteln Sie Ihre Druckdaten an unsere Druckserver. (SSL-Verschlüsselung nach aktuellem Standard).

Zwei sichere Übermittlungswege:
1. Kostenfreie **Client-Software**
2. Übertragung via **SFTP-Schnittstelle** manuell oder automatisiert.



Schicken

Wir produzieren Ihre Postsendungen (Drucken, Falzen, Kuvertieren, Frankieren).

Mit Portorabatten ab dem ersten Brief liefern wir Ihre Briefe bei der Deutschen Post AG ein. Versand mit GOGREEN inklusive!



Deutsche Post 

GOGREEN

Klimaneutraler Versand mit der Deutschen Post

Ihre Vorteile

EINSPARUNGEN

51% weniger Kosten durch:

- ▶ volumenbedingte, bessere Einkaufskonditionen
- ▶ ausgelastete, moderne Maschinen
- ▶ freiwerdende Personalressourcen

ZEITGEWINN

Zeit ist Geld! Erlangen Sie:

- ▶ mehr Zeit für Ihr Kerngeschäft
- ▶ schnellere Zustellung bei Ihren Adressaten
- ▶ frühzeitigere Response auf Ihre Post

Portorabatte ab dem ersten Brief!

QUALITÄT

Ihre Post verdient Aufmerksamkeit

- ▶ Drucke in annähernder Offsetqualität
- ▶ brillante Farbwiedergabe
- ▶ modernste Kuvertiertechnik

PORTORABATTE

Profitieren Sie vom Postspezialisten

- ▶ Großkundenrabatte bereits ab dem ersten Brief
- ▶ Aus dem Ausland zum nationalen Tarif senden

AKTION:

Unverbindlich und
kostenlos testen:

Sie erhalten bei Anmeldung
bis zum **01.06.2019**
€ 50,00 Startguthaben

(Bitte geben Sie bei der Anmeldung im Feld
Gutscheincode: VERWALTER ein.)

Verwalter am Scheideweg

Jetzt Digitalisieren oder untergehen.

Von Holger Rings, Hamburg

Die Notwendigkeit der Digitalisierung zieht sich mittlerweile durch alle Aufgabengebiete eines Verwalters: Mieter wollen Schäden per Smartphone melden, Eigentümer verlangen Informationen über Reparaturtermine in Echtzeit, Handwerker brauchen Aufträge in Form von Tickets, Beiräte möchten Belege digital prüfen und die eigenen Mitarbeiter wollen den Überblick behalten und Wünsche effizient erfüllen: Nur digital aufgestellte Verwalter können diese Ansprüche erfüllen – alle anderen werden gnadenlos aus dem Markt gedrängt.

Digital Natives werden zu Eigentümern, Mietern, Handwerkern

Junge Mieter und Eigentümer rücken nach und verlangen nach „Infos rund um die Uhr“ – am besten mobil aufs Smartphone. Von außen bedrohen große, digital aufgestellte Unternehmen kleine Verwaltungen und dank „Internet der Dinge“ werden sogar die Objekte selbst immer öfter zu Datenquellen. Darauf müssen sich Verwalter einstellen – jetzt, bevor es zu spät ist.

Angst vor zu viel Transparenz ist kein guter Ratgeber. Geheimnisse gibt es in der Branche wenig. Nur Verwalter mit wohl durchdachten digitalen Prozessen, die ihre Kunden begeistern, werden sich am Markt halten. Und die konsequente Digitalisierung bietet Umsteigern jetzt die Chance, wettbewerbsfähig zu

Es geht auch darum, sich als **Arbeitgeber richtig** zu positionieren.

bleiben, weil die Branche in Bewegung ist.

Digitale Daten statt Keks-Nachmittage für Beiräte

Fragen Sie sich selbst: Wie läuft bei Ihnen eine Wohnungsübergabe ab: Werden Sie per Tablet durch die Wohnung geleitet und können dabei die gesamte Ausstattung einsehen, bis zur Anzahl der Steckdosen? Erfahren Sie bei der Übergabe die neue Adresse des Mieters, können Sie diese vor Ort in den Stammdaten ändern? Erfolgt die Abnahme per Unterschrift auf dem Tablet, und steht das Protokoll sofort allen Beteiligten zur Verfügung? Falls nein: Warum nicht? Läuft die Kommunikation zwischen Ihren Mietern und Eigentümern datenschutzkonform und verschlüsselt? Wenn Ihre Antwort „Ja, auf dem Postweg“ lautet, haben Sie geduldige Kunden. Falls nein: Warum nicht? Die jährliche Belegprüfung im Büro der Verwaltung bei Kaffee und Keksen ist ebenfalls ein Auslaufmodell! Junge Beiräte haben Besseres zu tun. Digital und mobil ist heute die Devise, um auch junge Beiräte glücklich zu machen.

Ohne radikale Digitalisierung keine qualifizierten Mitarbeiter

Wenn Sie selbst sich diese Fragen nicht stellen, werden es potenzielle Mitarbeiter im Bewerbungsgespräch tun. Und Nachwuchskräfte wollen zudem flexibel und von zu Hause arbeiten. In den Niederlanden gibt es gar bereits ein Anrecht auf Home-Office-Angebote. Es geht also bei der Digitalisierung auch um die Wettbewerbsfähigkeit im Kampf um die besten Mitarbeiter.





Sie sind nicht allein

Noch sind nicht alle Verwalter digital unterwegs – es gilt, die letzte Frist zu nutzen! Die DOMUS Software AG unterstützt Verwalter als Partner bei der Digitalisierung. „Denn nur durch konsequente Digitalisierung aller Prozesse sichern Verwalter ihre eigene Zukunft“, sagt Stephanie Baretzky, Vorstand der DOMUS Software AG. „Besonders effizient funktioniert das mit voll integrierten Lösungen. Damit vermeidet man Probleme bei der Kommunikation zwischen Insel-Lösungen.“ Klar, eine Trockenzeit will überstanden werden auf dem Weg in die Zukunft: Es dauert etwas, bis alle analogen Prozesse vereinfacht und digitalisiert sind. Auch bis alle Daten in der Cloud zur Verfügung stehen, damit jeder Berechtigte darauf zugreifen kann. Schließlich ändert sich dabei für Verwalter und ihre Angestellten zwangsläufig auch die Art und Weise bestimmte Dinge zu tun – das geht nicht über Nacht. Wer aber den Schritt jetzt nicht wagt, für den wird die Luft dünn im lautlosen Überlebenskampf um Kunden und qualifizierte Mitarbeiter. Es ist alles bereit. Daher muss es nun heißen: Anpacken und durchziehen ... oder ausgemustert werden.

Als **zukunftsfähig** werden sich voll **integrierte Lösungen** erweisen.



Immobilien einfach online verwalten.



Wer sich jetzt anmeldet, profitiert doppelt:

- ✓ Keine Lizenzgebühren*
- ✓ 3 Schulungstage für 299 € statt 990 €**

* Sparen Sie sich die Lizenzgebühren für 3 Monate. Nur die Kosten für die Nutzung unserer Server, Update und Support, User und weitere Schnittstellen fallen an.

** 3 Tage Kickstart-Schulung in Halle (Saale), statt 990 Euro nur 299 Euro, zzgl. Verpflegungspauschale.

Angebot gültig bis 17.4.2019. Nicht kombinierbar mit anderen Aktionen.



Jetzt anmelden unter:

www.immoware24.de/ddiv

Transparent, verlässlich, schnell

Der Landesverband Rheinland-Pfalz/Saarland bietet Mitgliedern mit neuer Abstimmungstechnologie für Eigentümerversammlungen Ergebnisse auf Tastendruck.



Immobilienverwalter kennen es aus ihrem Arbeitsalltag: Komplexe Abstimmungsverfahren stehen bei nahezu jeder Eigentümerversammlung auf der Agenda. Nicht selten sind Resultate knapp und das Ergebnis muss aufwändig ausgezählt, detailliert geprüft und dokumentiert werden. Dieser Prozess und die folgenden Debatten rund um die Beschlussfindung ziehen Versammlungen in die Länge und erfordern bei Eigentümern und dem Versammlungsleiter starke Nerven. Der Landesverband Rheinland-Pfalz/Saarland (VDIV RPS) gibt seinen Mitgliedern in Zeiten des digitalen Fortschritts ein neues technisches Hilfsmittel an die Hand, um Entscheidungen auf Eigentümerversammlungen künftig einfach, schnell und transparent herbeizuführen.

Das Ende vieler Debatten

Auf größeren Veranstaltungen wie Parteitag oder Aktionärsversammlungen setzen sich mobile Abstimmungssysteme gegenüber traditionellen Verfahren (Handzeichen, Wahlurne) zunehmend durch. Ihr Einsatz garantiert klare, unanfechtbare Resultate und die Einhaltung eines oft straffen Tagungszeitplans. Um

auch den Mitgliedsunternehmen diesen Mehrwert für den Ablauf ihrer Eigentümerversammlungen zu bieten, investierte der Vorstand des VDIV RPS in diese moderne Technik.

Die drahtlosen Funk-Mini-Keypads sind bereits bei kleinen Eigentümerversammlungen mit überschaubarer Teilnehmerzahl einsetzbar. Ohne größeren Aufwand lässt sich das bedienungsfreundliche System an jedem Veranstaltungsort einrichten: Die Basisstation empfängt und verarbeitet Signale aller an die stimmberechtigten Personen ausgehändigten Keypads mit einer Reichweite von bis zu 80 Metern. Und die Praxis zeigt, dass sich die Geräte auch von weniger technikaffinen Nutzern nach einer kurzen Testabstimmung zu Beginn jeder Veranstaltung leicht bedienen lassen. Die Sender sind kleiner als eine Kreditkarte und ermöglichen dank verschiedener Tastenfelder unterschiedliche Abstimmungsvarianten. Das erweist sich dann als sinnvoll, wenn einmal nicht „nur“ über den Wirtschaftsplan, sondern z. B. über die Farbgestaltung für eine Außenfassade abgestimmt werden soll.

Für einfache Entscheidungen wie den Wirtschaftsplan stehen die Tasten „Ja“, „Nein“ und „Enthaltung“ zur Verfügung, bei Abstimmungen mit Mehrfachauswahl (z. B. für Reparaturverfahren) können bis zu fünf Tasten (1 – 5 und A – E) mit verschiedenen Alternativpositionen belegt werden. Über den Button „Senden“ landen die Stimmen nach Freischaltung des Gerätes auf dem Rechner des Versammlungsleiters, wo sie innerhalb einer Sekunde verarbeitet und ausgewertet werden. So erzielte Resultate bieten nach der Abstimmung keinerlei Grundlage für Diskussionen, der Versammlungsleiter kann direkt zum nächsten Tagesordnungspunkt übergehen.

DER AUTOR



MARKUS HERRMANN

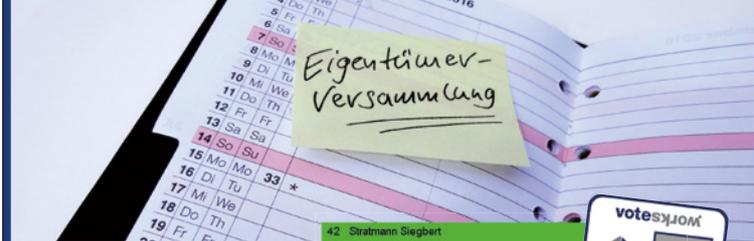
Geschäftsführer der VR Immobilienmanagement GmbH, Dirmstein, und geschäftsführender Vorstand im VDIV Rheinland-Pfalz-Saarland e.V.

Die derzeit 100 Geräte des VDIV RPS eignen sich auch für Mehrhausanlagen mit bis zu 100 Einheiten. Besteht bei größeren Veranstaltungen Bedarf an weiteren Sendern oder erhöht sich die Nachfrage unter den Mitgliedsunternehmen weiter, kann das System auf bis zu 2 000 Geräte erweitert werden. Dank der langlebigen Batterieleistung mit Verbrauchsanzeige garantieren sie einen zuverlässigen Einsatz im Verwalteralltag: Die Angst vor einem plötzlichen System- oder Batterieausfall während einer Versammlung oder gar im Abstimmungsprozess ist unbegründet.

Eine Investition mit Mehrwert

Die Anschaffungskosten in Höhe von rund 40 Euro je Gerät und weiteren 200 Euro für eine Basisstation sind gut refinanzierbar. Gegen eine kleine Bearbeitungsgebühr können Mitgliedsunternehmen die handlichen Geräte zum jeweiligen Wunschtermin in der benötigten Stückzahl mieten. Dank der Investition in ein weiteres Empfangsgerät lassen sich sogar zeitgleich zwei Veranstaltungen mit den Abstimmungsgeräten bestücken, solange die Gesamtzahl der Teilnehmer die Zahl der 100 vorhandenen Sender nicht übersteigt. Das Angebot kommt bei den Mitgliedern in Rheinland-Pfalz und im Saarland gut an. Und so zahlt sich auch die Investition für den Verband aus. Schon nach wenigen Einsätzen in Eigentümerversammlungen haben sich die mobilen Keypads bewährt: Selbst komplexe Abstimmungen laufen für Eigentümer und Versammlungsleiter jetzt wesentlich entspannter. Die anonym ermittelten Ergebnisse sind zuverlässig und transparent, werden im Protokoll schriftlich festgehalten, fertig. Den damit einhergehenden Imagegewinn sollte man nicht unterschätzen. Der Einsatz eines so modernen Hilfsmittels signalisiert Kunden die Kompetenz ihrer Hausverwaltung.

Das Resümee aus der Testphase in der Praxis: Die Geräte leisten deutlich mehr als die zuverlässige Ermittlung von Abstimmungsergebnissen. Der Einsatz der technischen Hilfsmittel kann Diskussionen oder Debatten anregen, Probleme und festgefahrene Diskussionen lösen, Zwischenabstimmungen ermöglichen und den Weg der Entscheidungsfindung beschleunigen. Zudem ist die Abstimmung per Tastendruck für viele Anwender mal „etwas Neues“, eine belebende Abwechslung, die neugierig macht. Über die leihweise Bereitstellung für Eigentümerversammlungen der Mitglieder hinaus wird der VDIV RPS die Mini-Keypads daher künftig auch anderweitig nutzen: zur Auflockerung von Vortragsprogrammen bei Verwalterforen oder für die jährliche Mitgliederversammlung.



42	Stratmann Siegbert
28	Stuwe Ingrid
26	Tausch Erika
27	Tratt Winfried
26	Tratt Winfried
25	Weiner-Pruszyńska Katarzyna und Pruszyński
43	Zander Lutz-Hagen

Mithilfe Funk gestützter Abstimmgeräte können auch

Sie schon morgen traumhaft einfach, sicher und schnell die Beschlüsse auf Ihrer nächsten WEG Versammlung fassen.

Ob Stimmengewichtung nach Miteigentumsanteilen, Vollmachten mit beliebig vielen Weisungen, diverse Untergemeinschaften, offene oder geheime Wahlen, Ausschluss von Stimmrechten, doppelt qualifizierte Mehrheitserfordernisse, spontane Geschäftsordnungsanträge, Protokollierung aller Stimmabgaben zu allen Tagesordnungspunkten oder spontane Überprüfung der Beschlussfähigkeit – mit OwnARS sind Sie bestens vorbereitet. Als Versammlungsleiter können Sie sich zukünftig voll auf die Versammlung konzentrieren. OwnARS erfasst und dokumentiert die Abstimmergebnisse ohne Zeitverzögerung, Sie müssen die Beschlüsse nur noch verkünden.



VoteWorks GmbH
Bernd Nixdorf
53639 Königswinter
Tel.: +49 2244-877710
info@ownars.eu
www.ownars.eu



Pronoxa GmbH ist ein Dienstleistungsunternehmen, welches in erster Linie für Hausverwaltungen tätig ist – profitieren Sie von unseren Erfahrungen!

Schadenmanagement

In Kooperation mit der Versicherungswirtschaft, bieten wir unseren Kunden im Versicherungsfall einen besonderen Service. Wir entlasten unsere Kunden durch Prozessoptimierung und innovatives Schadenmanagement. Unser Ziel ist es den Zeitaufwand und die Schadenquote zu minimieren. Ohne eine dritte Instanz ist Pronoxa sofort vor Ort, dokumentiert den Schaden und leitet erste Maßnahmen ein. Dadurch sind wir in der Lage den gesamten Prozess, von der Erstaufnahme bis hin zur Schlussabnahme, zu organisieren und zu überwachen.

Zukünftig steht hierfür, durch unseren Kooperationspartner „SchadenFux24.de“, eine innovative Softwarelösung zur Verfügung.

Projektmanagement

Im Projektmanagement unterstützen wir unsere Kunden darin, geplante oder gar notwendige Sanierungsvorhaben jeglicher Art in einem kostenfreien Rahmen derart aufzubereiten, dass die Sanierungsmaßnahmen und entsprechende Kostenrahmen dargestellt werden und der Verwalter damit Beschlüsse in der Eigentümerversammlung herbeiführen kann. Dabei stellen wir uns und unsere Leistungen gerne persönlich vor. Unsere Spezialgebiete sind dabei die Sanierung von Trinkwasserleitungen, Fassaden, Balkonen und Dächern. Unsere Leistungen im Projektmanagement bieten wir bundesweit an und freuen uns auch Sie bei allen Sanierungsvorhaben zu unterstützen.

Ansprechpartner vor Ort:
Herr Michael Heller, Frau Marina Schäfer, Herr Matthias Sandmayr

Sie erreichen uns:
Rösslerstr. 88, 64293 Darmstadt, Telefon: 06151/608 444 50
Telefax: 06151/608 444 599, Email: info@pronoxa.de
www.pronoxa.de



Keine Panik!

Die DSGVO reguliert den Umgang mit Namen, Telefonnummern, E-Mail-Adressen & Co. weit weniger streng als angenommen.

Groß ist die durch die Datenschutzgrundverordnung verbreitete Unsicherheit: Darf ein Verwalter einem Handwerker die Telefonnummer eines Mieters geben, in dessen Wohnung Reparaturen auszuführen sind? Müssen Angaben zu anderen Eigentümern und Mietern geschwärzt werden, wenn ein Eigentümer Einsicht in Nebenkostenabrechnungen nehmen möchte? Dürfen E-Mail-Adressen von Eigentümern durch den Verwalter an Miteigentümer herausgegeben werden?

Dazu ein ganz alltägliches Fallbeispiel: Ein Eigentümer beschwert sich bei der Verwaltung über eine

DER AUTOR



PROF. NIKO HÄRTING

Der Rechtsanwalt ist in der Berliner Kanzlei Härtling Rechtsanwälte tätig.
www.haerting.de

Miteigentümerin, die angeblich „Sperrmüll“ im Vorraum der Kellerabteile hinterlassen hat. Die Beschuldigte weist die Vorwürfe zurück und möchte vom Verwalter wissen, wer sich über sie beschwert hat. Darf der Verwalter Auskunft geben, oder riskiert er einen Verstoß gegen den Datenschutz?

Die neue europäische Regelung sorgt seit dem 25.5.2018 für den umfassenden Schutz personenbezogener Daten, also aller Daten, die sich auf natürliche Personen – Eigentümer, Mieter, Dienstleister – beziehen. Unabhängig von Umsatz- und Mitarbeiterzahlen gilt die DSGVO für alle Unternehmen, für Facebook, Google und Apple genauso wie für den einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer, für den DAX-Konzern ebenso wie für eine Immobilienverwaltung mit drei Angestellten. Bei Verstößen drohen Bußgelder von bis zu 20 Mio. Euro.

Die Datenschutzbehörden handhaben die neuen Vorschriften bislang mit Augenmaß. Das höchste in Deutschland bisher verhängte und bekannt gewordene Bußgeld belief sich auf 80.000 Euro. Die Behörden gehen allerdings jeder einzelnen Bürgerbeschwerde sorgfältig nach. Wendet sich ein Eigentümer oder Mieter mit einer Beschwerde gegen

die Hausverwaltung an eine Datenschutzbehörde, muss sich die Verwaltung auf viel Korrespondenz einstellen – eine Menge Aufwand und Ärger.

Kontaktdaten sind keine Geheiminformationen

Trotz aller Unsicherheit bei der Anwendung der DSGVO sind sich die Experten einig, dass Panik fehl am Platz ist. Kontaktdaten von Eigentümern und Mietern sind keine Geheiminformationen. Und es verhält sich keineswegs so, dass Eigentümer oder Mieter immer erst gefragt werden müssen, bevor man als Verwalter ihren Namen, ihre Telefonnummer oder ihre E-Mail-Adresse einem Handwerker oder Miteigentümer gibt. Dass „wir“ immer erst gefragt werden müssen, bevor „unsere Daten“ verwendet werden, ist ein weit verbreitetes Missverständnis, das zwar gut klingt, so aber nicht stimmt.

Ohne Einwilligung erlaubte Weitergabe

Nach Artikel 6 der DSGVO ist die Einwilligung des „Betroffenen“ nur eine von sechs gleichwertigen Rechtsgrundlagen für eine Datenverarbeitung. Daneben sind von besonderer Bedeutung:

- die Vertragserfüllung;
- die Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung und
- überwiegende berechtigte Interessen („Interessenabwägung“).

Der Verwalter, der eine Handynummer herausgibt, um dem Handwerker die Kontaktaufnahme mit dem Wohnungsnutzer zu ermöglichen, erfüllt damit seine Verpflichtung aus dem Verwaltervertrag: E-Mail-Adressen, Telefon- und Handynummern dienen dem Kontakt mit der Außenwelt. Die Weitergabe erfolgt im Interesse des Eigentümers, der die Reparatur veranlasst hat. Schutzwürdige Interessen an einer Geheimhaltung wiegen nicht schwer, sodass eine „Interessenabwägung“ im Normalfall zugunsten des Verwalters ausfallen wird.

Gesetzliche und vertragliche Pflichten

Vielfach ist der Verwalter zur Herausgabe von Kontaktdaten rechtlich verpflichtet. Verpflichtungen, die sich aus Verträgen oder aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben, werden durch die DSGVO nicht aufgehoben.

M ein Partner für Kabelfernsehen

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

Jetzt
persönlich
beraten lassen:
0800 6649336

Ernst Stadler,
Geschäftsführer Hausgrund GmbH

M·net
Mein Netz



DSGVO

Wenn Ermittlungsbehörden Auskünfte verlangen, besteht meist eine gesetzliche Auskunftspflicht. Der Verwalter darf sich nicht auf „den Datenschutz“ berufen und Auskünfte verweigern. Ebenso wenig können Mieter und Eigentümer die Löschung „ihrer Daten“ verlangen, wenn steuer- oder handelsrechtliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Und der BGH hat erst unlängst entschieden, dass Verwalter Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen gewähren müssen, auch wenn diese Personendaten einzelner Eigentümer und Mieter enthalten (BGH, 7.2.2018, Az. VIII 189/17).

Der WEG-Verwalter ist verpflichtet, eine Eigentümerliste mit Namen und Anschriften zu führen und aktuell zu halten. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, diese Liste vom Verwalter jederzeit anzufordern. Auch diese rechtliche Verpflichtung wird durch die DSGVO weder aufgehoben noch modifiziert. Sie bietet dem einzelnen Eigentümer keine Handhabe, eine Preisgabe seines Namens und seiner Anschrift zu verhindern.

Was ist erforderlich?

Ist der Verwalter zur Verarbeitung und Herausgabe von Personendaten rechtlich verpflichtet, so kann er sich auf diese Verpflichtung berufen, soweit die Datenverarbeitung zur Erfüllung der jeweiligen Aufgaben „erforderlich“ ist. Über die Reichweite einer solchen „Erforderlichkeit“ kann man sich gelegentlich streiten. So hat das LG Düsseldorf jüngst entschieden, dass es für die Erfüllung der Aufgaben eines Verwalters nicht „erforderlich“ sei, eine aktualisierte und vollständige Liste der E-Mail-Adressen aller Eigentümer zu führen und an Eigentümer herauszugeben (LG Düsseldorf, 4.10.2018, Az. 25 S 22/18). Eine solche Liste sei nicht notwendig, um den Eigentümern eine wechselseitige (schnelle und kostengünstige) Kommunikation zu ermöglichen, so das Gericht.

„Nicht müssen“ heißt nicht immer „nicht dürfen“.

Fragt ein Eigentümer oder Mieter nach dem Namen und den Kontaktdaten einer Miteigentümerin oder

eines anderen Mieters, lässt sich nicht immer sagen, dass der Verwalter zur Preisgabe der Daten verpflichtet ist. Der Verwalter kann den Namen eines Eigentümers geheim halten, der sich über einen anderen Eigentümer beschwert („Sperrmüll im Kellervorraum“). Er muss dem Handwerker nicht die Handynummer oder E-Mail-Adresse des Mieters geben und kann sich damit begnügen, die Festnetznummer weiterzuleiten.

„Nicht müssen“ heißt jedoch nicht immer „nicht dürfen“. Auch wenn keine Verpflichtung zur Herausgabe von Namen und Kontaktdaten besteht, darf der Verwalter die gewünschten Informationen liefern, wenn er sich auf überwiegende berechnete Interessen stützen kann. Hierbei kann es sich um eigene Interessen des Verwalters handeln oder auch um Interessen einzelner Eigentümer oder Mieter.

Dies führt dann auch zur Antwort auf die „Sperrmüllfrage“: Wer zu Unrecht beschuldigt wird, den Kellervorraum als Mülldeponie zu nutzen, hat ein berechtigtes Interesse zu erfahren, von wem die falschen Anschuldigungen kamen. Denunzierende haben ein eher schwaches Geheimhaltungsinteresse, sodass sich die Preisgabe des Namens aufgrund einer „Interessenabwägung“ ohne Weiteres für zulässig erklären lässt.

Keine Panik!

Die DSGVO ändert die Regeln des Umgangs mit Personendaten weit weniger drastisch, als dies vielfach behauptet wird. In vielen Fällen darf der Verwalter Namen und Kontaktdaten von Eigentümern und Mietern verarbeiten und weitergeben, ohne dass er die „Betroffenen“ jedes Mal fragen muss. Oft darf er Daten weitergeben, ohne zur Weitergabe verpflichtet zu sein. Wie der Verwalter in einem solchen Fall handelt, kann und muss er selbst entscheiden. Wer jeden Ärger vermeiden will, wird sich mit der Weitergabe von Kontaktdaten eher zurückhalten. Aber auch beim großzügigeren Umgang damit besteht kein Grund zur Panik.

DAS GEHÖRT AUF DIE AGENDA

Themen und Gesetze für die Versammlungssaison 2019

Von Steffen Haase und Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV

Neuere Regelungen, Gesetze und Verordnungen – in jedem Jahr bietet sich die Eigentümerversammlung an, um darüber zu informieren und ggf. Beschlüsse zu fassen. Das gehört in diesem Jahr auf die Agenda:

Der neu geregelte Berufszugang

Seit 1. August 2018 gilt das Gesetz zur Einführung von Zulassungsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter. Bis zum 1. März müssen bereits tätige Verwalter eine Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung beantragen und hierfür Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Zudem sind Wohnimmobilienverwalter gesetzlich zu 20 Stunden Fortbildung in drei Jahren verpflichtet. Da dies der Komplexität dieser Tätigkeit nicht gerecht wird, stellen die DDIV-Landesverbände an ihre Mitgliedsunternehmen deutlich

höhere Anforderungen als der Gesetzgeber – mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung zu 45 Stunden Fortbildung in drei Jahren, mehr als doppelt so viel wie gesetzlich vorgeschrieben. Zudem verfügen Mitgliedsunternehmen über eine Vertrauensschadenversicherung, die das Vermögen der Eigentümer im Schadensfall besonders schützt. Wo die eigene Messlatte für die Berufliche Qualifikation höher liegt als die gesetzlichen Anforderungen, sollte dies auch gegenüber den Kunden kommuniziert werden, um den Mehrwert einer Verwaltung sichtbar zu machen – getreu der Devise: Tue Gutes und rede darüber!

Förderung energetischer und altersgerechter Sanierungen

Sollen in Eigentümerversammlungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen besprochen oder beschlossen werden, spielt die Finanzierung eine entscheidende Rolle. Immobilienverwaltungen sollten ihre Kunden kompetent über die verschiedenen Möglichkeiten informieren, die finanzielle Belastung solcher

Immobilien effizient abrechnen

KALO
einfach persönlicher.

„Mit dem KALO Full-Service Immobilien
schnell, rechtssicher und effizient abrechnen.“

KALO – Ihr Partner für digitale Abrechnungslösungen

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Projekte zu reduzieren. So gewährt die KfW Bankengruppe Wohnungseigentümergeinschaften neben zinsgünstigen Darlehen über diverse Förderprogramme auch (Tilgungs-) Zuschüsse für entsprechende Sanierungsmaßnahmen. Einen Überblick geben die speziellen Infobriefe von DDIV und KfW: www.ddiv.de/publikationen

Interessant für Verwalter: Seit dem 17. April 2018 ist explizit auch ihr Mehraufwand für die Begleitung energetischer Sanierungen als Teil der Baunebenkosten förderfähig. Zudem bieten verschiedene Bundesländer Wohnungseigentümern spezielle Förderprogramme mit zinsgünstigen Darlehen, Bürgschaften, verbilligten KfW-Förderkrediten oder Tilgungszuschüssen. Detaillierte Informationen zu den Förderangeboten der Länder gibt es online: www.foerderdatenbank.de

Mietrechtsanpassungsgesetz

Zum 1. Januar 2019 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Vermieter müssen bei Neuvermietung nun offenlegen, wie hoch die Miete des Vormieters war. Zudem wird die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent abgesenkt und gleichzeitig gedeckelt auf drei Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Bei Mietpreisen unter sieben Euro pro Quadratmeter darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um zwei Euro innerhalb des Sechs-Jahres-Zeitraums steigen. Ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungsumlage bzw. Modernisierungsmieterhöhung soll Vermietern entsprechende Maßnahmen erleichtern. Bei Kosten von maximal 10.000 Euro können Vermieter 30 Prozent für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen. Darüber hinaus wird das sogenannte „Herausmodernisieren“ nun als Pflichtverletzung und Ordnungswidrigkeit eingestuft und kann mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Energieausweise

Wer ein Haus oder eine Wohnung vermietet oder verkauft, muss spätestens seit dem 1. Januar 2009 einen Energieausweis vorlegen. Für viele WEG ist daher der Energieausweis Pflicht. Seine Gültigkeit ist auf zehn Jahre beschränkt. Läuft er demnächst ab, sollte vorausschauend seine Aktualisierung beschlossen werden.

Rauchwarnmelder

Seit Jahresbeginn müssen auch Bestandsbauten in Thüringen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein, in Berlin und Brandenburg läuft die Nachrüstfrist zum 1. Dezember 2020 aus. In den anderen Bundesländern ist die Nachrüstplicht bereits in Kraft.

AGENDA

An alles gedacht?

Wer die wichtigsten Themen auf dem Zettel hat, zeigt Kompetenz und wird die Versammlungssaison souverän meistern!

Ausgenommen ist lediglich Sachsen – hier besteht keine Pflicht zum nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern. WEG-Beschlüsse über Installation und Wartung sollten zeitnah herbeigeführt und umgesetzt werden, um Rechtssicherheit zu erlangen. Relevant für die Versammlungssaison ist ein aktuelles Urteil des BGH. Er entschied im Dezember 2018, dass Wohnungseigentümer den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für die Gemeinschaft auch dann wirksam beschließen können, wenn dadurch solche Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben. Es besteht keine Pflicht, diese Wohnungen auszunehmen (Az. V ZR 273/17).

Die WEG als Unternehmerin

Am 20. September 2018 entschied der Bundesfinanzhof, dass eine WEG beim Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW), das neben der Selbstversorgung mit Wärme auch der Belieferung außenstehender Abnehmer mit dem gleichzeitig produzierten Strom dient, selbst gewerblich tätig sein kann (Az. IV R 6/16). Daher kann sie als rechtsfähiges Steuerrechtssubjekt eine gewerbliche Mitunternehmerschaft im Sinne des § 15 EStG begründen. Damit entschied der BFH gegen die Auffassung, dass eine WEG nicht selbst eine Mitunternehmerschaft sein kann, sondern lediglich eine von den Wohnungseigentümern zusätzlich zu gründende GbR als Steuerrechtssubjekt in Betracht kommt. Gibt der bestellte

WEG-Verwalter im Namen der WEG die Feststellungserklärung gegenüber dem Finanzamt ab, besorgt er keine fremden Steueranlässen, sondern die WEG durch ihr Vertretungsorgan ihre eigene Angelegenheit. Allerdings dürften ertragsteuerrechtliche Erklärungen im Feststellungsverfahren gegenüber dem Finanzamt vielfach die Befähigung eines WEG-Verwalters übersteigen. Im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung sollte daher die Mandatierung eines geeigneten Steuerfachmanns beschlossen werden.

Förderzuschlag bei Mieterstrom

Seit Juli 2017 gilt auch für WEG, dass im oder auf dem Gebäude erzeugter Strom mit einem Zuschlag gefördert wird, wenn er direkt und ohne Nutzung des allgemeinen Netzes an Letztverbraucher im Gebäude geliefert wird. Die im November 2018 im Rahmen des Energiesammelgesetzes geplante deutliche Absenkung des Förderzuschlags bei Solaranlagen ab 40 kWp ist erfreulicherweise nicht eingetreten. Zwar werden die Vergütungssätze für Photovoltaik-Dachanlagen zwischen 40 und 750 kWp abgesenkt, allerdings nur um die Hälfte der ursprünglich geplanten Größenordnung. Um die Planungen für Mieterstromprojekte nicht zu beeinträchtigen, wurde eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2019 vereinbart. Zudem wird der Mieterstromabschlag von 8,5 auf acht Cent verringert. Es soll die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität von Mieterstromprojekten auch in Zukunft garantieren, denn der Mieterstromzuschlag, den der Anlagenbetreiber erhält, um den Strom günstig anbieten zu können, berechnet sich nach dem Vergütungssatz abzüglich des Mieterstromabschlags. Durch die gleichzeitige Absenkung von Vergütungssätzen und Abschlag ändert sich für drei Viertel der Mieterstromprojekte nichts, nur bei größeren Anlagen ab 80 kWp kommt es teilweise zu geringfügigen Anpassungen.

Verwaltervergütung

Gute Qualität hat ihren Preis. Auch darüber sollte man Kunden in Eigentümerversammlungen informieren und zwar mit Hinweis auf die stetig steigenden Anforderungen an die Verwaltertätigkeit. So lässt sich dann auch über eine Erhöhung der Vergütungssätze verhandeln: Die Umsetzung der DSGVO ist für Immobilienverwaltungen mit erheblichem zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden. Genau wie die Digitalisierung von Arbeitsabläufen, die Eigentümern insofern zugute kommt, als sie die Kommunikation sowie den Zugriff auf Dokumente und Unterlagen verbessert. Zudem führen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder im Jahr 2021 den nächsten Zensus durch. Die Zusammenstellung und Übermittlung der Daten bedeutet für Immobilienverwaltungen zusätzlichen Aufwand. Ebenfalls kostenintensiv: gutes Personal zu finden, zu halten und weiterzuqualifizieren. Aber genau das ist erforderlich, um das leisten zu können, was Eigentümer (und Mieter) erwarten: verlässliche, vertrauenswürdige und verantwortungsvolle Verwaltung. Hochwertige Leistung und guter Service können nicht zu Dumpingpreisen angeboten werden – es geht schließlich darum, die wohl wichtigste und größte Investition vieler Verbraucher zu schützen. Dies sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse auch Ihren Kunden deutlich machen.

Mit Sicherheit gut vermietet.



beck-shop.de/25673275

Herrlein
Richtig vermieten
3. Auflage, 2019, 380 Seiten, Kartiert € 26,90
ISBN 978-3-406-73015-3 | Neu Ende Januar 2019

JETZT MIT DER NEUEN »MIETPREISBREMSE«

- Topaktuell mit neuem Mietrecht (MietAnpG 2019)
- und neuem Datenschutzrecht (DS-GVO).
- Praxisorientierte, kompakte Darstellung
- mit zahlreichen Tipps und Mustern.

”

Praxisnah und leicht verständlich. Ein schnelles Nachschlagewerk für Vermieter.

in: Haus & Grund Magazin 7/2015, zur Voraufgabe

Erhältlich im Buchhandel oder bei:
beck-shop.de | Verlag C.H. BECK oHG · 80791 München
kundenservice@beck.de | Preise inkl. MwSt. | 170012



STROBL

GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT

Messtechnik & Leckageortung

Wasserschadenbeseitigung

Bautrocknung

Brandschadensanierung

Schimmelpilzsanierung

Sanierungen

STROBL

GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER
SEIT 20 JAHREN

www.strobl-service.de

info@strobl-service.de

Wasserschaden - Strobl fragen!

Saubere Sache

Ein innovatives Verfahren zur Brandsanierung befreit Oberflächen effektiv von Ruß und Staub.



Auftrag im Sprühverfahren: Die viskose Dispersion bindet Kontaminierungen.



Nach der Trocknungszeit lässt sich der Film samt den Verschmutzungen einfach abziehen.

Hat ein Gebäudebrand sein zerstörerisches Werk vollendet, geht es schleunigst an die Sanierung. Schließlich soll den Nutzern schnellstmöglich wieder der Einzug in die gewohnten vier Wände ermöglicht

werden, letztlich auch die Immobilie wieder bestimmungsgemäß bewirtschaftet werden. Nicht nur Feuer und Löschwasser haben in der Regel ihre Spuren hinterlassen, sondern auch Rußablagerungen. Der überwiegend aus Kohlenstoff bestehende Verbrennungsrückstand schwärzt Decken, Wände und Flächen – ein Fall für Sanierungsfachleute. Wie aber rückt man dem schwarzen Belag zu Leibe, wenn die Nassreinigung bestehende Schäden noch ausweiten kann?

zum Einsatz kommt – als effektive Alternative zur konventionellen Trocken- und Nassreinigung von Oberflächen, die mit Staub oder Ruß kontaminiert sind. Kernstück des Verfahrens ist der Rußentfernungsfilm (Soot Removal Film, kurz: SRF). Er wird als gelbliche hochviskose Dispersion mit einer speziellen Maschine auf die zu sanierende Oberfläche gespritzt, auf kleinere Flächen auch mit einer weichen Bürste aufgestrichen, und bindet dabei Ruß- und Staubpartikel. Nach der Trocknung über maximal 24 Stunden kann die Kontamination einfach mit dem dann entstandenen Film abgezogen werden.

DER AUTOR



DR. HELMUT FUCHS
Head of Research & Development,
BELFOR Europe GmbH
www.belfor.com

Der Rußentfernungsfilm

Als international tätiges Sanierungsunternehmen hat Belfor speziell für die Brandsanierung in mehrjähriger Forschung und Anwendung ein Filmreinigungsverfahren entwickelt, das heute bereits in vielen europäischen Ländern

Großer Einsatzbereich

Nach Aufbringung des Films ist gewöhnlich eine Trocknungszeit zwischen einer

und 24 Stunden notwendig. Gute Ergebnisse werden bei trockener oder leicht tee-riger Beaufschlagung erzielt – vor allem auf Beton, Ziegelstein, Stein, Putz (abhängig von Körnung und Struktur), Dispersionsfarbe und Holz. In den meisten Fällen kann ein direkter Neuanstrich der behandelten Oberfläche ohne weitere vorbereitende Maßnahmen erfolgen.

Da Chemikalien insbesondere auf historischen Oberflächen zu irreparablen Schäden führen können, verzichtet SRF auf solche Zusätze, ist zudem staub- und rückstands-frei bei minimalem Wassereinsatz.

Die **Nassreinigung** kann manchmal den **Schaden noch vergrößern** und die **Verschmutzung ausweiten**.

Lösung vieler Schimmelprobleme

Grundsätzlich eignet sich das Verfahren für alle Oberflächen, auf denen sich lose Schadstoffe befinden. Wegen der Rußentwicklung sind Brandschäden der größte Einsatzbereich, dicht gefolgt von Schimmelbefall: Dessen Beaufschlagung an der Oberfläche wird durch den SRF gebunden und beim Abziehen des Films teils ganz entfernt, wobei der Sporenflug unterbunden wird. Eingesetzt wird das Verfahren aber auch bei Betriebsverunreinigungen, zur Entfernung von Staubablagerungen und Schadstoffen.

Schon heute gilt SRF als Allrounder, sowohl zur Vorbereitung von Anstricharbeiten als auch in der Brandsanierung. Das Verfahren ist nicht nur für Großprojekte geeignet, sondern erzielt auch in Wohngebäuden gute Ergebnisse, weil nichts verschmiert und das fast wasserfreie Verfahren das weitere Eindringen kontaminierender Stoffe in die Oberfläche verhindert. Darüber hinaus erfordert das Verfahren kaum Vorbereitung, keine abschließende Trocknung und in der Regel kann der abgezogene Film einfach über den Hausmüll entsorgt werden.

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft.

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

 **Minol**

Tickende Zeitbomben

Trinkwasserleitungen, die aufgrund ihres Baualters verrosten oder verkalken, landen früher oder später auf jeder Verwaltungsagenda.

Bundesweit gibt es rund 18 Millionen Wohngebäude mit etwa 40 Millionen Wohneinheiten. Rund drei Viertel dieser Gebäude wurden vor 1978 errichtet, 30 Prozent sogar vor 1950 (Quelle: dena). Auch die darin verbauten Trinkwasserleitungen kommen in die Jahre, verkalken oder verrosten. Wie können sie mit möglichst geringem Zeit- und Kostenaufwand erneuert bzw. saniert werden? Rein theoretisch ist der konventionelle Totalaustausch der Trinkwasserinstallation die „sauberste“ Lösung, allerdings in den wenigsten Fällen umsetzbar. Zum einen ist der Kostenaufwand für die meisten Wohnanlagen schlichtweg zu hoch, zum anderen würde dies in der Praxis bedeuten, dass das komplette Gebäude während der Bauphase über Wochen und Monate ohne Wasserversorgung, also unbewohnbar ist.

Austausch oder Sanierung?

Seit mittlerweile mehr als 25 Jahren gilt die Sanierung der Trinkwasserrohre von innen als einzige wirkliche Alternative zum Totalaustausch. Dabei werden die Rohre nicht aufgestemmt und ersetzt, sondern innen mit Luft und Sand gereinigt und abschließend inwendig mit Epoxidharz neu versiegelt – ohne größere Bauarbeiten und Einschränkungen während der Sanierung und zu einem Bruchteil an Kosten- und Zeitaufwand.

DER AUTOR



THOMAS MORIGGL
Inhaber und Geschäftsführer der RISAN GmbH, Starnberg
www.risan.eu



Bewährt, aber in der Kritik

Nun ist dieses Verfahren der Rohrrinnensanierung zwischenzeitlich von verschiedenen Seiten mehrfach in Zweifel gezogen worden und in die Kritik geraten. Zu Recht? Um den unterschiedlichen Standpunkten auf die Spur zu kommen, sei hier einmal ein etwas anders gelagertes Beispiel bemüht:

Ein Autohaus gerät bei seinen Kunden in Verruf, weil es für Fahrzeugreparaturen und -instandhaltung billigste Importware ohne Zulassung für den deutschen Markt verwendet. Schlecht ausgebildete Mitarbeiter tun ihr Übriges: Produktsicherheit und Kundenzufriedenheit leiden erheblich. Den zahlreichen Reklamationen folgen massive Umsatzeinbrüche und am Ende muss das Autohaus seine Tore für immer schließen. Allerdings nur dieses eine, die Kfz-Branche und Tausende seriös und fachgerecht arbeitende Werkstätten werden nicht darunter leiden.

Fazit: Schwarze Schafe gibt es überall, auch unter den Rohrsanierern. Die Zahl der in diesem Bereich tätigen Betriebe allerdings ist sehr überschaubar, und wenn von einer Handvoll Unternehmen im deutschen Sprachraum

auch nur eins oder zwei schlechte Qualität abliefern, was in der Vergangenheit leider geschah, so erleidet gleich die gesamte Branche einen massiven Imageschaden, der die Skepsis der Kunden schürt. Obgleich in den letzten Jahrzehnten die Trinkwasserrohre vieler tausend Liegenschaften erfolgreich und ohne Komplikationen von innen saniert wurden, machen meist die Problembaustellen von sich reden und erhöhen die Unsicherheit.

Qualität und Professionalität entscheiden

Woran also erkennt man Anbieter, die Rohrrinnensanierungen professionell und fachgerecht durchführen? Wie schützt man sich vor bösen Überraschungen? Entscheidend sind die Qualität des Beschichtungsmaterials und die Professionalität der Verarbeitung und Einbringung. Folgende Kriterien sind zu beachten:

Das Beschichtungsmaterial muss von einem akkreditierten Labor gemäß den Vorgaben der Beschichtungsleitlinie des Umweltbundesamtes zertifiziert sein. Dabei kommt es darauf an, dass die Zertifizierung nicht nur für Kaltwasser gilt, was meistens nachweis-



Sanierung von innen: Zugesetzte und korrodierte Trinkwasserrohre müssen nicht unbedingt ausgetauscht werden.

bar ist, sondern vor allem auch für Warmwasser, was eine eigene Prüfung erfordert und nur sehr selten nachgewiesen wird. Da eventuelle Probleme nach einer Innensanierung fast ausschließlich im Warmwasser auftreten, ist die Zertifizierung für diesen Bereich unverzichtbar.

Wenn sämtliche Vorgaben der aktuell geltenden Beschichtungsleitlinie erfüllt sind, ist zugleich auch sichergestellt, dass das Beschichtungsmaterial keine gesundheitsgefährdenden Giftstoffe enthält, sondern lediglich Inhaltsstoffe, die der sogenannten Positivliste des Umweltbundesamtes entsprechen.

Wichtig: die Zertifizierung für Warmwasser im Dauerbetrieb.

Die vom Hersteller angegebenen Aushärtungszeiten für das Beschichtungsharz müssen zwingend eingehalten werden. Sie variieren je nach Produkt von drei Stunden bis zu sieben Tagen – und werden von manchem Unternehmen aus wirtschaftlichen oder organisatorischen Gründen unsachgemäß verkürzt, was zu Qualitätseinbußen führt. Seriöse Rohrsanierer können auch

die Aushärtungszeiten unabhängig von den Herstellerangaben mittels akkreditiertem Zertifikat nachweisen.

Die durchschnittlichen Dauerbetriebstemperaturen im Brauchwasser sind in den letzten Jahren konstant gestiegen. Einer der wichtigsten Indikatoren für die Qualität des Beschichtungsmaterials ist daher die Dauerbetriebstemperaturbeständigkeit. Hier kommt es leider häufig zu Missverständnissen bzw. Fehlinterpretationen: Einige Rohrsanierer weisen zwar ein Zertifikat des Herstellers mit Temperaturbeständigkeit bis 80 °C oder höher vor, was sich in der Regel

aber auf kurzzeitige Temperaturerhöhungen bezieht, z. B. zur thermischen Desinfektion. Wichtig ist es daher, gezielt einen Nachweis über eine garantierte geprüfte DAUER-Betriebstemperatur zu verlangen. Seriöse Rohrsanierer können auch dies mittels akkreditierter Prüfzertifikate nachweisen.

Abschließend sollte bei allen erwähnten Zertifikaten das Gültigkeitsdatum überprüft werden, da diese in der Regel nach ca. fünf Jahren verlängert, bzw. erneuert werden müssen.

FAZIT

Die Rohrsanierung von innen funktioniert, und zwar seit Jahrzehnten. Wenn ein Rohrsanierer die obigen Nachweise sowie eine überzeugende Referenzliste vergleichbarer Objekte erbringen kann, so steht einer erfolgreichen und sorglosen Rohrsanierung von innen nichts im Wege.



Unsere Stärken sind Ihr Vorteil:

- Ein Ansprechpartner für sämtliche Parksysteme (herstellernabhängig)
- Meisterbetrieb
- Geschultes Fachpersonal
- Langjährige Erfahrung seit 1992
- Zertifiziert nach EN 1090-1/EN 1090-2
- 24 Stunden telefonischer Bereitschaftsdienst
- Alles aus einer Hand
- Eigene Herstellung TÜV-geprüfter Bauteile
- Großes Ersatzteillager



Unsere Leistungen:

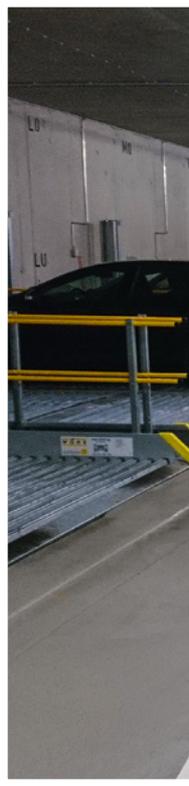
- Prüfung
- Wartung
- Reparatur
- Montage
- Sanierung
- Reinigung

Des Weiteren sind wir **24 Stunden** telefonisch für Sie da!
Rufen Sie uns an: Tel. 08245/96 73 80.

Zertifizierte
Qualität



Trockenreinigung: Lose anhaftende Verschmutzungen werden mit Bürsten gelockert und abgesaugt.



Großreinemachen

Frühjahrsputz fürs Parksystem. Nach den Wintermonaten sollten Anlagen und Garagen gründlich gereinigt und inspiziert werden.

Für den langfristigen Werterhalt, eine lange Lebensdauer und die zuverlässige

DER AUTOR



DANIEL DEUSCH

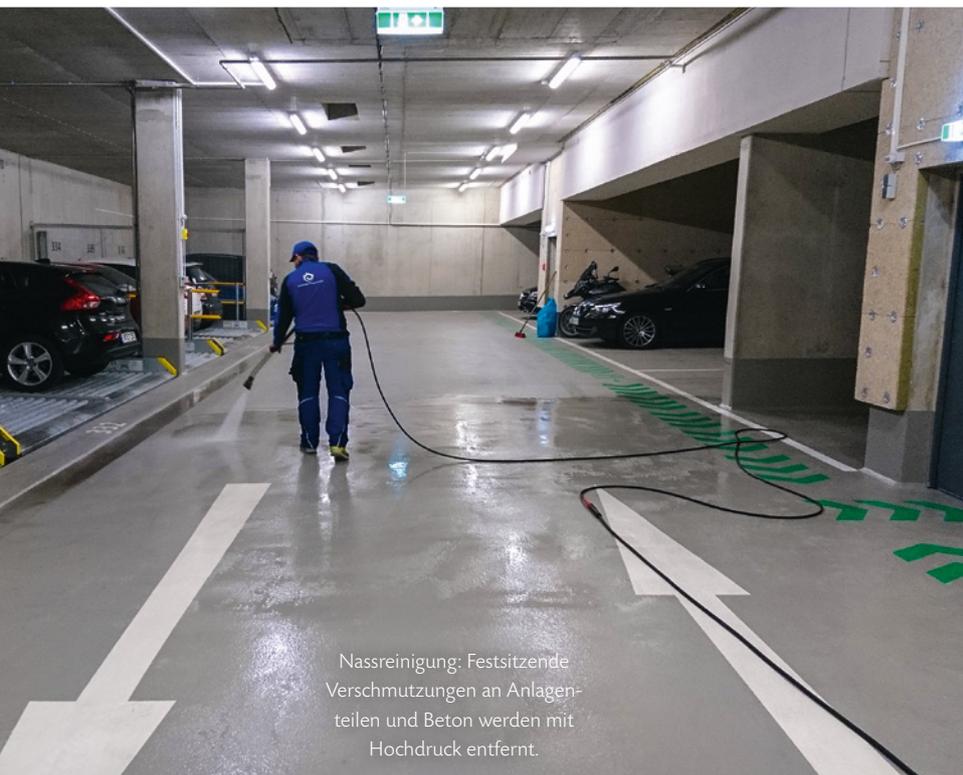
Bei der PGS Parking- und Garagen-Service GmbH in der Beratung, Planung und Durchführung von sämtlichen Maßnahmen

rund um Parksysteme tätig
www.pgs-service.de

Nutzbarkeit eines Autoparksystems sind regelmäßige Inspektionen sowie Reinigung und Pflege unerlässlich. Wer dabei Sorgfalt walten lässt, reduziert Stillstandszeiten und Ausfälle auf ein Minimum, weil sich anbahnende größere Mängel rechtzeitig erkennen und beheben lassen. Zum Umfang einer Inspektion gehören die Funktionsprüfung, das Abschmieren beweglicher Teile und ein Bericht über den Ist-Zustand des Parksystems. Viele Fachfirmen erstellen zudem stellplatzbezogen ein detailliertes Protokoll, das den Zustand der stark beanspruchten Fahrbleche dokumentiert. Es bildet die Grundlage für zu planende Instandsetzungsmaßnahmen und ermöglicht in Eigentümergemeinschaften die für die Kostenträgung

relevante Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Die Inspektionen ergänzend müssen Parksysteme einer regelmäßigen Reinigung und Pflege unterzogen werden. Insbesondere die Fahrbleche leiden unter den mit den Fahrzeugen eingetragenen Ablagerungen von Streusand, Salz und Split. Sie greifen die Plattformoberfläche an und beschädigen das Material. Um aufwendige Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten möglichst lange zu umgehen, empfiehlt sich die Nassreinigung von Parksystem, Gruben und Flächen. Sonst können korrodierte Anlagenteile die Betriebssicherheit beeinträchtigen oder durch Chloride angegriffene Betonteile



Nassreinigung: Festsitzende Verschmutzungen an Anlagenteilen und Beton werden mit Hochdruck entfernt.

gar eine Sanierung des gesamten Garagenkörpers erforderlich machen.

Wie wird gereinigt?

Bei einer Trockenreinigung der Anlage werden die Plattformoberflächen zunächst mit einem Spezialbesen vorgebürstet, um anhaftenden Schmutz zu lockern, der im Nachgang mit einem Industriesauger entfernt wird. Besonderes Augenmerk gilt hierbei den Zwischenräumen, Sicken und Ablaufrinnen.

Spinnweben und lose haftende Verschmutzungen auf der Plattformunterseite werden

beseitigt. In den Gruben werden – nach Absturzabsicherung der Anlage – die Stützen und Säulen im Sockelbereich mit einem Wandbesen abgekehrt, die Gruben selbst ausgekehrt und Grobschmutz entfernt. Staub und aufliegender Schmutz auf dem Stellplatz und in der Grube werden beseitigt. Stark haftende Verschmutzungen, insbesondere Taumittelreste, allerdings verbleiben auf der Anlage und in der Grube. Sie können mit einer Trockenreinigung nur teilweise entfernt werden.

Eine Nassreinigung vorbereitend werden alle wasser- und druckempfindlichen Bau-

teile der Plattformen und in der Grube fachmännisch geschützt. Verschmutzungen der Plattformen werden sodann mittels Hochdruck abgespült, Zwischenräume, Sicken und Ablaufrinnen gespült. Genau wie bei der Trockenreinigung werden auch dabei Spinnweben und leicht haftende Verschmutzungen an der Plattformunterseite entfernt. In der zuvor von Grobschmutz befreiten Grube werden im Nachgang alle Flächen sowie Stützen und Säulen im Sockelbereich ausgespült. Stellplatz und Grube sind somit frei von Staub, aufliegender Schmutz und anhaftenden Verschmutzungen, weitgehend sogar von Taumittelresten.

Zum langfristigen Schutz solcher Anlagen vor Funktionsstörungen sollte eine Nassreinigung stets von einer Fachfirma ausgeführt werden – anderenfalls zumindest auf die Hochdruckreinigung verzichtet werden. Wegen der empfindlichen Anlagenteile sollte der Druck die 5 bar des Hauswasseranschlusses nicht überschreiten. Die Reinigung der Parkplattformen und Gruben wird wegen Salzwasserablagerungen und verbleibenden Taumittelresten insbesondere nach den Wintermonaten empfohlen. Nicht vergessen werden sollten in diesem Zusammenhang die Fahrgassen und eventuell vorhandene konventionelle Stellplätze, um der oben erwähnten chlorindizierten Betonkorrosion im Bodenbereich des Gebäudes vorzubeugen. Da Garagen für die Dauer der Reinigung für Stellplatznutzer nicht zur Verfügung stehen, ist es ratsam, alle erforderlichen Arbeiten im Komplettpaket durchführen zu lassen.

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online

Die Hausbank Services für Immobilienverwalter



Kautions-Service | Verwalter-Service

Mietkautionen schnell und einfach

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

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Digitale Signatur (der archivierten Dokumente)
- Versand der Jahresabschlussunterlagen an den Verwalter
- Integrierter Zahlungsverkehr, taggenaue Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente

Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 55141 - 499
Mail: immo-vertrieb@hausbank.de · www.hausbank.de

Hausbank

Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben einfach und kostengünstig zu erledigen.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Aktuelle Urteile

In zwei Fällen beschäftigte sich der BGH mit der WEG-Beschlussfassung und urteilte zur Ergebnisverkündung und Umsetzung.

ZUR FESTSTELLUNG EINES UNTER EINER BEDINGUNG STEHENDEN BESCHLUSSEERGEBNISSES

(BGH, Urteil vom 6.7.2018, Az. V ZR 221/17)

► DAS THEMA

Das schriftliche Beschlussverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG führt regelmäßig zu einer Beschleunigung von Beschlussfassungen. Dabei sind jedoch vom Verwalter bestimmte Formalien einzuhalten, die nicht umgangen werden dürfen. Der BGH thematisiert in dieser Entscheidung die Frage, wie sich die Mitteilung eines Beschlussergebnisses unter der Bedingung des Ausbleibens eines Widerspruchs auf die Wirksamkeit des Beschlusses selbst auswirkt, und unterstreicht dabei die Wichtigkeit der Feststellung und Mitteilung eines Beschlusses an alle Wohnungseigentümer für dessen Wirksamkeit.

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

www.asd-law.com

► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnung der Kläger befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1909 errichteten Gebäudes, die Wohnung der Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss, das 1962 zu einer Wohnung ausgebaut worden war. Das Grundstück wurde 1996 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Nach Umbauarbeiten des Fußbodens durch die Beklagten im Jahr 2013 planten sie zudem Änderungen an den zu ihrer Wohnung gehörenden Dachgauben. Der Verwalter übersandte den Wohnungseigentümern daraufhin eine Beschlussvorlage vom 25.2.2013, mit der unter Fristsetzung bis zum 8.3.2013 zur Abstimmung gestellt wurde, ob die Beklagten drei Dachgauben entfernen und anstelle zweier Gauben eine Dachgaube mit vorgelagerter Loggiafläche sowie anstelle der dritten Gaube ein Dachflächenfenster errichten dürfen. Vor Fristablauf stimmte ein Wohnungseigentümer entgegen den anderen Wohnungseigentümern mit Nein, entschied sich jedoch nach Fristablauf um, zog am 12.3.2013 seine Nein-Stimme zurück und stimmte mit Ja. Der Verwalter teilte daraufhin diesen Sachverhalt den Wohnungseigentümern mit und stellte fest, dass der Beschluss eigentlich abgelehnt sei, die Verwaltung den Beschlussantrag trotzdem als angenommen werten werde, wenn bis zum 24.3.2013 kein

Wohnungseigentümer widerspreche. Da ein Widerspruch nicht erhoben wurde, führten die Beklagten die Umbaumaßnahmen der Beschlussvorlage entsprechend durch.

Die Kläger verlangen von den Beklagten, die neu errichtete Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche zu beseitigen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Das Amtsgericht wies die Klage ab und auch die dagegen gerichtete Berufung der Kläger blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Der BGH bestätigte das Berufungsurteil und stellte fest, dass ein Anspruch der Kläger auf Entfernung der neu errichteten Gaube und Wiederherstellung des vorherigen Zustands im Ergebnis zu Recht verneint wurde. Bei der Errichtung einer Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht und somit die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich macht. Eine zustimmende Beschlussfassung ist vorliegend jedoch nicht erfolgt, da mit Fristablauf eine Nein-Stimme vorlag. Es fehlte somit an der wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses. Im schriftlichen Verfahren kommt ein Beschluss erst mit der Feststel-

lung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zustande. Der Verwalter hatte in seinem Schreiben vom 15.3.2013 jedoch lediglich mitgeteilt, dass der Beschlussantrag als angenommen gewertet werde, wenn bis zum 24.3.2013 kein Widerspruch vorläge. Eine konkrete Feststellung des Beschlussergebnisses hingegen ist unterblieben. Dieses Schreiben kann laut BGH auch nicht als eine durch den Widerspruch auflösend bedingte Feststellung eines Beschlussergebnisses angesehen werden. Wegen der konstitutiven Wirkung, die diese Feststellung hat, ist aus Gründen der Rechtssicherheit, auf die die Wohnungseigentümer wegen der nur einmonatigen Anfechtungsfrist angewiesen sind (vgl. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG), eine verbindliche Feststellung erforderlich. Ein Beschlussergebnis kann daher nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht.

Nach diesem Ergebnis könnte grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der BGH doch den Klägern Recht gibt. An dieser Stelle jedoch stellt der Senat fest, dass auch wenn ein wirksamer Beschluss über die Zustimmung zur Umgestaltung der Gauben nicht zustande gekommen ist, die Kläger nicht verlangen können, dass diese rückgängig gemacht wür-

den, da in der Sache die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgelegen hat. Es verstößt nämlich unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass die Kläger nun die Rückgängigmachung einer Baumaßnahme verlangen, der sie und alle anderen Wohnungseigentümer eigentlich zugestimmt hätten. Nachdem der letzte Wohnungseigentümer mit Ja gestimmt hatte und somit alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu der Baumaßnahme erteilt hatten, wurde ein, auch durch die Kläger, veranlasster Ver-

trauenstatbestand zugunsten der Beklagten geschaffen, die aufgrund dessen den mit hohen Kosten verbundenen Umbau in der erkennbaren Annahme durchgeführt haben, dass wohnungseigentumsrechtlich alles seine Richtigkeit hat. Dieses Vertrauen ist schutzwürdig; das widersprüchliche Verhalten der Kläger, nun eine Beseitigung zu verlangen, ist daher rechtsmissbräuchlich, da auf Klägerseite keine aner kennenswerten Gründe ersichtlich waren, die ihr Rückbauverlangen trotz der damit für die Beklagten verbundenen gravierenden Nachteile rechtfertigen könnten.

VERWALTERSTRATEGIE

Sofern ein schriftliches Beschlussverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG durchgeführt wird, ist eine anschließende konkrete Feststellung und eine an alle Wohnungseigentümer gerichtete Mitteilung des Beschlussergebnisses essenziell. Erst damit kommt ein Beschluss in diesem Verfahren zustande (vgl. u. a. BGH, Beschluss vom 23.8.2001, Az. V ZB 10/01). Unterbleibt jedoch eine derartige Feststellung und Mitteilung oder wird diese unter eine Bedingung gestellt, ist kein Beschluss zustande gekommen.

Der BGH hat die Frage, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer sein Stimmverhalten ändern bzw. der Verwalter diese Änderung zum Anlass für eine neue Abstimmung nehmen durfte, offengelassen. Ein wirksamer Beschluss kommt daher in jedem Fall zustande, wenn das bei Fristablauf vorliegende Ergebnis festgestellt und den Wohnungseigentümern mitgeteilt wird.

ZUR HAFTUNG FÜR PFLICHTVERLETZUNGEN BEI BESCHLUSSDURCHFÜHRUNGEN

(BGH, Urteil vom 8.6.2018, Az. V ZR 125/17)

► DAS THEMA

Der WEG-Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der WEG durchzuführen, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Werden nun vom Verwalter Unternehmer beauftragt, die ihren Auftrag mangelhaft auszuführen, sodass Beschlüsse nicht ordnungsgemäß umgesetzt werden, stellt sich die Frage nach der Verantwortlichkeit. Haftet etwa die WEG, der Verwalter oder doch der beauftragte Handwerker, Bauleiter, Archi-

tekt oder sonstige Unternehmer selbst? Und gegen wen kann ein Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum noch immer mangelhaft ist, rechtlich vorgehen? Mit diesen Fragen beschäftigte sich der BGH in vorliegendem Fall.

► DER FALL

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Ihre

Einheit wies Feuchtigkeitsmängel auf, deren Sanierung auf Grundlage entsprechender Beschlüsse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums nicht fachgerecht vorgenommen wurde, sodass erneut Maßnahmen notwendig wurden. Vor deren Inangriffnahme kam es Ende 2008 aufgrund eines Wohnungsbrands in einer anderen Wohnung zu einem Brand- und Löschwasserschaden, der auch das Sondereigentum

WEG-RECHT

der Klägerin betraf. Nach Beseitigung dieses Schadens wurden durch einen von der Klägerin bestellten Privatgutachter noch immer Durchfeuchtungen festgestellt, worüber der Verwalter am 12.8.2010 in Kenntnis gesetzt wurde. Erst Ende 2012 wurden die Wohnungseigentümer in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung erneut mit den Feuchtigkeitsschäden befasst, nachdem eine Besichtigung großflächige Wanddurchfeuchtungen im Sondereigentum der Klägerin ergeben hatte.

Die Klägerin begehrte Zahlung entgangener Miete für einen Zeitraum von zwölf Monaten im Jahr 2010 sowie die Zahlung des Privatgutachtens, insgesamt 5.887,90 Euro nebst Zinsen. Das Amtsgericht wies die Klage ab, eine Berufung führte zu einem Teilerfolg bezüglich des Mietausfalls der Monate September bis Dezember 2010 (4 x 450 Euro = 1.800 Euro) sowie der Kosten des Privatgutachtens (487,90 Euro). Mit der zugelassenen Revision verfolgte die Beklagte die vollständige Zurückweisung der Berufung, die Klägerin mit der Anschlussrevision den abgewiesenen Teil des Zahlungsanspruchs. Beide Parteien beantragten die Zurückweisung des gerichterischen Rechtsmittels.

Der BGH bestätigte das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts und somit die Klageabweisung und führte aus, dass die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen allein den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft trifft, sodass Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft begründen. Die Durchführung der Beschlüsse kann vom jeweiligen Wohnungseigentümer jedoch teilweise durchgesetzt werden. Bezüglich der Pflichtverletzungen, die die zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Eigentümergeinschaft beauftragten Unternehmer verursacht haben, haften diese aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter selbst. Eine Zurechnung des Verschuldens findet nicht statt.

Der BGH bejaht vorliegend eine Pflichtverletzung des Verwalters, dessen Aufgabe es war, sicherzustellen, dass die Feuchtigkeit restlos beseitigt wurde. Das Privatgutachten der Klägerin bewies, dass er dieser Pflicht nicht nachgekommen war. Die Begründung einer Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft im Innenverhältnis zu einem geschädigten Wohnungseigentümer durch diese Pflichtverletzung des Verwalters verneint der BGH jedoch erstmals. Diese Pflichtverletzung führt deswegen nicht zu einer Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft, da diese im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht selbst zur Durchführung von Beschlüssen verpflichtet ist. Zwar schließt die Eigentümergeinschaft infolge ihrer in § 10 Abs. 6 S. 1 WEG normierten Teilrechtsfähigkeit im Außenverhältnis die zur Durchführung von Beschlüssen erforderlichen Verträge in eigenem Namen, doch ist sie im Innenverhältnis nicht in die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums eingebunden. Vielmehr ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG als Vollzugsorgan „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Dabei handelt es sich um eine originäre Pflicht, die dem Verwalter gemäß § 27 Abs. 4 WEG auch nicht entzogen werden darf. Eine eigene Pflicht des Verbands, bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken, ist in den §§ 20 ff. WEG nicht vorgesehen.

Die einzelnen Wohnungseigentümer werden jedoch nicht rechtlos gestellt. Jeder Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt. Dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden. Zudem kann bei Untätigkeit oder Fehlerhaftigkeit der Beschlussumsetzung durch den Verwalter der Beirat eingeschaltet werden, der auf den Verwalter einwirken kann. Auch die Eigentümerversammlung kann mit dem Ziel einer Anweisung des Verwalters, einer Abmahnung oder sogar der Abberufung angerufen werden.

Da die Wohnungseigentümer nun nicht für die Durchsetzung der Beschlüsse verantwortlich sind und entsprechende Beauftragungen von Unternehmern durchführen, können ihnen mangelhafte Umsetzungen der Arbeiten nicht zugerechnet werden. Die Unternehmer sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne des § 278 S. 1 BGB. Für Schäden, die die Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haften diese selbst aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag zugunsten Dritter, da die Unternehmer zwar durch die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt werden, dieser Vertrag jedoch Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer hat.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer gehört zum Hauptgeschäft eines jeden Verwalters. Nicht selten werden Verwalter durch entsprechende Beschlüsse verpflichtet, Sanierungsmaßnahmen an Sondereigentum in Auftrag zu geben. Dieses Urteil des BGH unterstreicht die Wichtigkeit, bei der Durchführung der vergebenen Arbeiten stets sämtlichen Hinweisen der Wohnungseigentümer nachzugehen, die auf eine mangelhafte Durchführung hinweisen. Nur wenn nachgewiesen werden kann, dass der Verwalter umfassende Maßnahmen zur Sicherstellung einer mangelfreien Durchführung der Arbeiten unternommen hat, liegt keine Pflichtverletzung des Verwalters vor.

Aktuelle Urteile

Was gilt für das Widerrufsrecht von schriftlich erklärten Mieterhöhungsverlangen? Macht eine Schonfristzahlung eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges rückgängig? So entschied der BGH.



KEIN WIDERRUF NACH FERNABSATZ-REGELUNGEN BEI MIETERHÖHUNG GEMÄSS § 558 FF. BGB

(BGH, Urteil vom 17.10.2018, Az. VIII ZR 94/17)

► DAS THEMA

Seit Inkrafttreten der deutschen Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie in den §§ 312 ff. BGB im Jahr 2015 musste jeder größere Vermieter befürchten, dass eine gesetzliche Mieterhöhung nach den Vorschriften des § 558 ff. BGB vom Mieter widerrufen werden könnte. Viele Vermieter entschieden sich daher, eine ausführliche Widerrufsbelehrung an die Mieterhöhung anzufügen, um wenigstens einen Widerruf nach Ablauf der Klagefrist zu vermeiden. Einige amts- und landgerichtlichen Entscheidungen versuchten, die Anwendung des Widerrufsrechts auf gesetzliche Mieterhöhungen mit Argumenten zu vermeiden, die zwar in der Praxis durchaus positiv auf-

genommen wurden, in der Literatur aber als praktikabel, jedoch rechtlich teilweise nicht haltbar ein geteiltes Echo fanden. So wurde die Voraussetzung, dass es sich bei dem Unternehmen um ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem handeln müsse, äußerst einschränkend ausgelegt. Der BGH hat nun in seiner ersten Entscheidung zum Thema die Gelegenheit genutzt und das Problem an der Wurzel gepackt: In einer sehr mutigen Entscheidung hält er fest, dass der Widerruf einer Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 ff. BGB nicht vom Anwendungsbereich des Verbraucher-Widerrufsrechts in § 312 Abs. 4 S. 1 BGB erfasst ist.

► DER FALL

Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall handelte es sich tatsächlich um den absoluten Standardfall: Der Vermieter forderte schriftlich unter Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel eine Mieterhöhung. Der Mieter stimmte zunächst zu, widerrief seine schriftlich erklärte Zustimmung jedoch ebenfalls schriftlich ca. sechs Wochen später und zahlte sodann die erhöhte Miete unter Vorbehalt.

Das LG Berlin hat sich mit dem Argument aus der Affäre gezogen, dass die Mieterhöhung nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems vereinbart wor-

MIETRECHT

den sei. Zwar wurden von beiden Seiten ausschließlich Fernkommunikationsmittel, nämlich die Briefform, eingesetzt; das LG Berlin nahm jedoch an, dass ein „für den Fernabsatz organisierter Vertrieb“ nicht vorliege, weil die Mieterhöhung individuell auf die konkrete Wohnung zugeschnitten sei.

Dieses Argument lehnte der BGH ab. Er weist zunächst darauf, dass die Beweislast, dass es sich nicht um ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem handle, beim Unternehmer liegt. Zum Begriff des „Fernkommunikationsmittels“ gehört auch das „traditionelle Kommunikationsmittel des Briefes“. Die Frage lasse sich ohne individuelle Beurteilung der Organisationsstruktur des jeweiligen Unternehmens nicht beurteilen.

Der BGH hält die Entscheidung des LG Berlin jedoch mit anderer Begründung aufrecht. Er schränkt den Anwendungsbereich des § 312 Abs. 4 S. 1 BGB ein, welcher dem Verbraucher das Widerrufsrecht gibt. Zwar kann das Schutzbedürfnis für außerhalb von Geschäftsräumen (§ 312 BGB, früher Haustürwiderruf) geschlossene Verträge auch bei Abschluss und Änderung eines Wohnraummietvertrages gegeben sein. Auch muss der BGH bestätigen, dass der weit gefasste Wortlaut des § 312 BGB jede Art von Mietverträgen und Änderungen von Wohnraummietverträgen erfasst, also auch die Mieterhöhung nach § 558 BGB. Für die Anwendung des Widerrufsrechts auf Mieterhöhungen hatte ein Teil der Literatur argumentiert, dass dem Vermieter ja keine Nachteile entstehen würden, sofern er den Mieter ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehrt; unterbleibt diese Belehrung und versäumt der Vermieter wegen eines später erfolgten Widerrufs die Klagefrist, so habe er dies selbst zu verantworten.

Allerdings entnimmt der BGH der Gesetzesbegründung zur Umsetzung der europäischen Verbraucherrechte-Richtlinie

ins deutsche Recht, dass der Gesetzgeber die in der EU-Richtlinie nicht vorgesehene Ausdehnung des Widerrufsrechts auf Mietverträge deshalb aufgenommen hat, um Mieter nicht schlechter zu stellen als nach der bisherigen Rechtslage unter dem Haustürwiderrufsgesetz. Dies sollte insbesondere für die klassischen „Haustür-Situationen“ gelten, da diese Art des Vertragsabschlusses für Mieter sowohl ein Überraschungsmoment als auch eine Übereilungsgefahr birgt.

Diese Erwägungen lassen sich nach Ansicht des BGH allerdings nicht auf Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB übertragen. Die gesetzlichen Schutzvorkehrungen in diesen Paragraphen verhindern zum einen die Gefahr psychischen Drucks auf den Mieter, zum anderen beseitigen die notwendigen Informationen, die

der Vermieter geben muss (Mietspiegelberechnung oder Vergleichsmieten oder Sachverständigengutachten), auch das Informationsdefizit des Mieters und damit das Risiko von Fehlentscheidungen. Darüber hinaus ist der Vermieter nicht zuletzt aufgrund dieser Informationsverpflichtung in den §§ 558 ff. BGB verpflichtet, die Textform zu wahren und damit zur Verwendung eines Fernkommunikationsmittels. Aufgrund der notwendigen Informationen, die die Mieterhöhung erst formal korrekt machen, und der langen Überlegungsfrist im Gesetz (zwei Monate bis zur Zustimmung) kann der Mieter seine Erklärung völlig außerhalb einer Druck- oder Überrumpelungssituation abgeben. Den Schutz der Entscheidungsfreiheit des Mieters, die die Widerrufsfrist im Fernabsatzrecht bezweckt, benötigt dieser daher nicht mehr.

VERWALTERSTRATEGIE

Nach diesem BGH-Urteil kann die Widerrufsbelehrung aus einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB wieder herausgenommen werden. Vermieter, die ihren Mietern bisher keine Widerrufsbelehrung zusammen mit einer Mieterhöhung haben zukommen lassen, müssen deren Widerruf nun nicht mehr befürchten. Doch Vorsicht! Der BGH erwähnt an mehreren Stellen seiner Entscheidung, dass diese Erwägungen ausschließlich für das gesetzlich in § 558 BGB vorgesehene Mieterhöhungsverfahren gelten! Auf jede einvernehmliche Vertragsänderung, beispielsweise also eine einvernehmliche Mieterhöhung, oder auch eine Mieterhöhungsvereinbarung nach einer Modernisierung gemäß § 559 ff. sind die Widerrufsvorschriften weiterhin anwendbar.

Nicht entschieden und auch nicht angedeutet hat der BGH, ob das Widerrufsrecht auch bei einer Mieterhöhung gilt, die der Vermieter zwar nach § 558 BGB geltend machen möchte, bei der jedoch nicht einmal die formalen Voraussetzungen des § 558 ff. BGB eingehalten werden, und der Mieter trotzdem zustimmt. Aufgrund der gängigen rechtlichen Einordnung eines solchen Vorgangs ist es nicht von der Hand zu weisen, dass eine (formal unwirksame) Mieterhöhung und eine Zustimmung des Mieters als Mieterhöhungsvereinbarung nach § 557 BGB qualifiziert wird und daher widerruflich ist. Wird hierfür keine Widerrufsbelehrung erteilt, beträgt die Widerrufsfrist zwölf Monate. Um eine so lange Widerrufsfrist zu vermeiden und Rechtssicherheit zu erhalten, muss bei einer Mieterhöhung zukünftig mehr denn je auf die Einhaltung der formalen Voraussetzungen der §§ 558 ff. BGB geachtet werden!

ORDENTLICHE KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS KANN NICHT DURCH SCHONFRISTZAHLUNG GEHEILT WERDEN.

(BGH, Urteil vom 19.9.2018, Az. VIII ZR 231/17)

► DAS THEMA

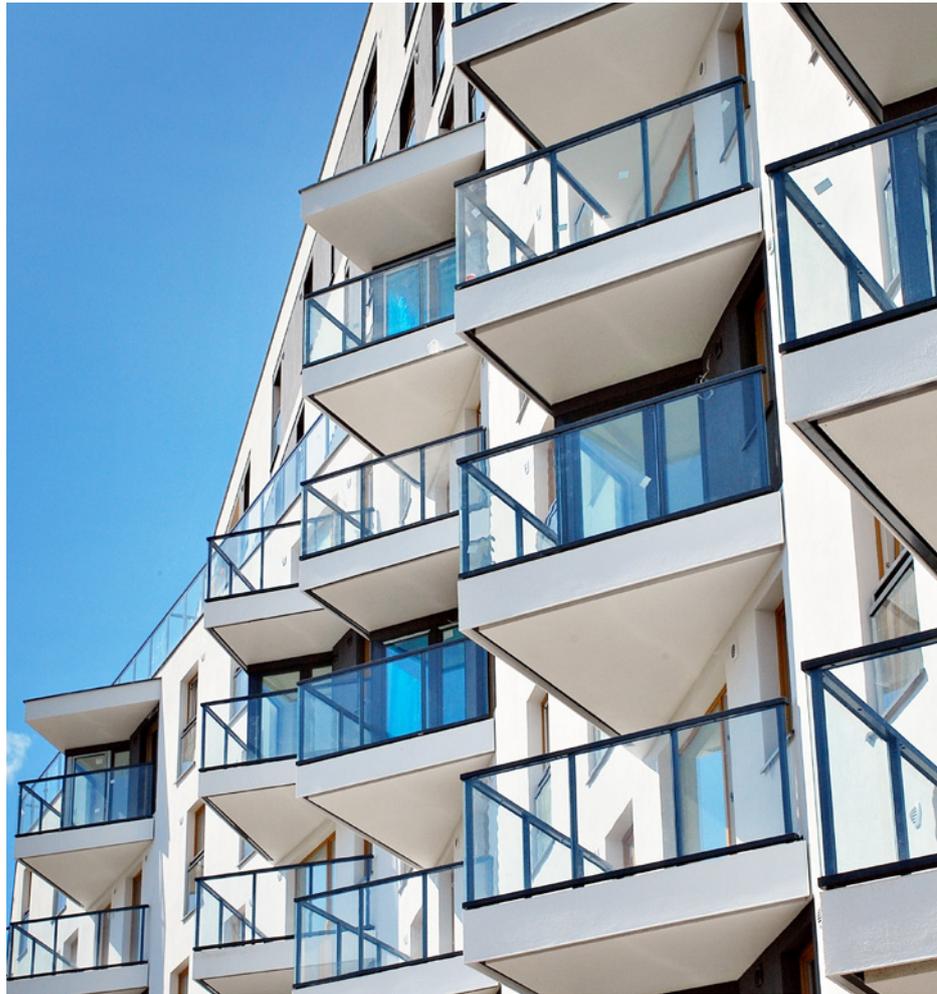
Kündigt der Vermieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, so kann der Mieter diese Kündigung unwirksam machen, wenn er unverzüglich nach Zugang der Kündigung die Aufrechnung erklärt, § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (gilt für Geschäftsraum- und Wohnraummiete), oder bei Wohnraummiete durch die sogenannte Schonfristzahlung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, wenn der Wohnraummieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage alle Rückstände gegenüber dem Vermieter voll bezahlt oder sich eine öffentliche Stelle (Job-Center) zur Zahlung verpflichtet.

In aller Regel verknüpfen die Vermieter die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung, die nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch ausgesprochen werden kann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht unerheblich verletzt hat. Bei diesem Tatbestand werden zwar etwas höhere Maßstäbe sowohl an die Höhe der Rückstände als auch an das Verschulden des Mieters angelegt, die jedoch in aller Regel erfüllt sind, sodass jedenfalls nach Ablauf der Kündigungsfrist die ordentliche Kündigung greift, und zwar trotz einer Aufrechnung bzw. Schonfristzahlung, die die außerordentliche Kündigung unwirksam macht. Jedenfalls nach dem Wortlaut des Gesetzes kann der Mieter das Mietverhältnis daher nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist retten. Diese Rechtsfolge war in der Literatur umstritten, viele Landgerichte, auch das LG Berlin als Vorinstanz der BGH-Entscheidung, versuchten, dies mit folgendem juristischen Kunstgriff zu vermeiden: Die außerordentliche fristlose Kündigung beendet jedes Mietverhältnis sofort mit ihrem Ausspruch, sofern

sie wirksam ist, also Zahlungsverzug vorliegt. Eine nachträgliche Aufrechnung bzw. die Schonfristzahlung ändert hieran nichts; vielmehr wird dadurch das Mietverhältnis erneut und rückwirkend auf den Zeitpunkt der Kündigung wieder in Kraft gesetzt. Im Zeitraum bis zur Schonfristzahlung bzw. Aufrechnung bestand nach dieser Auffassung kein Mietvertrag mehr. Betrachtet man nun in einem zweiten Schritt die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung, muss diese ins Leere gehen, denn der Mietvertrag war ja schon mit dem Ausspruch der (zunächst wirksamen) außerordentlichen fristlosen

Kündigung beendet. Diese ordentliche Kündigung kann daher keine Wirkung mehr entfalten. Wird das Mietverhältnis nach einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs rückwirkend durch die Schonfristzahlung bzw. die Aufrechnung wieder in Kraft gesetzt, hat die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung keine Rechtswirkungen mehr.

Der BGH hat wiederum einen Standardfall genutzt, um dieser Instanz-Auffassung eine Absage zu erteilen und seine schon lange vertretene Auffassung, nach der eine hilfs-



MIETRECHT

weise erklärte ordentliche Kündigung nicht durch Schonfristzahlung bzw. Aufrechnung geheilt werden kann, untermauert.

► DER FALL

Die Mieter zahlten die jeweils zum dritten Werktag des Monats fälligen Mieten für Juni und Juli 2016 nicht. Kurz nach Fälligkeit erklärte der Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung und im gleichen Schreiben „rein vorsorglich und hilfsweise“ die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Drei Tage nach Zugang der Kündigung überwiesen die Mieter die gesamte rückständige Miete. Die Voraussetzungen der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB lagen damit zweifellos vor, sodass die erklärte außerordentliche Kündigung – vorsichtig ausgedrückt – jedenfalls nicht zu einem Räumungsanspruch des Vermieters führen konnte.

Zunächst legt der BGH die Kündigungserklärung des Vermieters aus und kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieter damit zum Ausdruck bringt, dass er die Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall anstrebt, und falls dies nicht fristlos möglich sein sollte, dann wenigstens mit Ablauf der geltenden Kündigungsfrist.

Sodann betrachtet der BGH die Rechtsnatur der Kündigung: Es handelt sich hier um ein einseitiges Gestaltungsrecht, das auch nicht unter Bedingungen gestellt werden darf, und dessen Rechtsfolge, die Beendigung des Mietverhältnisses, nicht mehr einseitig rückgängig gemacht werden kann, auch nicht mehr alleine durch den Vermieter, sondern nur noch einvernehmlich durch beide Parteien. Dies spricht zunächst für die Auffassung der Vorinstanz, dass das Mietverhältnis mit der Erklärung der außerordentlichen Kündigung beendet ist.

Allerdings gesteht der BGH dem Gesetzgeber zu, diese Gestaltungswirkung einer Kündigung auch rückwirkend entfallen zu

lassen. Die Schonfristzahlung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ist eine solche gesetzliche Fiktion, die die Wirkung der Kündigung rückwirkend als nicht eingetreten behandelt. Nach dieser Auffassung besteht das Mietverhältnis ununterbrochen, weil die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Kündigung rückwirkend als nicht eingetreten gilt.

Die untergerichtliche Auffassung, nach der das Mietverhältnis mit der Schonfristzahlung/Aufrechnung erneut in Kraft tritt, hätte gravierende Nachteile für den Mieter, insbesondere würden dann kürzere Kündigungsfristen gelten. Außerdem würden Vermieter dann dazu übergehen, nur noch die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu erklären, dem Mieter würde die Möglichkeit zu einer Schonfristzahlung/Aufrechnung gar nicht mehr eröffnet werden, was diese Instrumente des Mieterschutzes aushöhlen würde. Schließlich trifft der BGH eine Interessenabwägung. Wird das finanzielle Interesse des Vermieters zunächst durch die Schonfristzahlung/Aufrechnung befriedigt, sollen und können

die Parteien so gestellt werden, als ob das Mietverhältnis niemals beendet worden wäre; dieser Gedanke zog sich durch viele Vorgängerregelungen der Schonfristzahlung.

Umgekehrt ist hinsichtlich einer hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung das Interesse des Vermieters zu berücksichtigen, das Mietverhältnis in jedem Fall zu beenden, gegebenenfalls innerhalb der Kündigungsfrist. Innerhalb der ordentlichen Kündigung muss jedoch eine Interessenabwägung im Einzelfall getroffen werden, und ein Verschulden des Mieters kann anders gewürdigt werden als in den strengen Zahlungsverzugsregelungen. Außerdem ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung der ordentlichen Kündigung auch zu berücksichtigen, ob die Berufung hierauf treuwidrig ist, wenn die Rückstände nach kürzester Zeit vollständig ausgeglichen wurden. Allerdings kann eine Schonfristzahlung/Aufrechnung bei der ordentlichen Kündigung nur in diesem Rahmen berücksichtigt werden. Die ordentliche Kündigung ist daher jedenfalls auch Gegenstand der Räumungsklage.

VERWALTERSTRATEGIE

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis jedenfalls beenden, so darf der hilfsweise Ausspruch der ordentlichen Kündigung in keiner außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs mehr fehlen. Allerdings ist denkbar, dass der Gesetzgeber jedenfalls die Möglichkeiten zur Schonfristzahlung im Wohnraummietrecht aus Mieterschutzgründen auch auf eine hilfsweise ordentliche Kündigung ausdehnt. Der Rechtsprechung dürften nach dieser ausführlichen Entscheidung diesbezüglich jedenfalls die Hände gebunden sein. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auch darauf, dass die Sozialbehörden die Verpflichtung zu einer Schonfristzahlung nicht mit weiteren Bedingungen versehen dürfen, also diese beispielsweise nicht davon abhängig machen dürfen, dass dann der Vermieter auch die ordentliche Kündigung „für unwirksam erklärt“ und den Mietvertrag unverändert fortsetzt (Nach den Ausführungen des BGH zum einseitigen Gestaltungsrecht ist das ohnehin nicht möglich, nur eine einvernehmliche Erklärung der Parteien könnte zur Fortsetzung des Mietvertrags führen!). Lediglich die Abwägung im Einzelfall könnte säumigen Mietern noch helfen; welche Kriterien im Einzelfall insbesondere an die Interessenabwägung und eine Unwirksamkeit nach Treu und Glauben bei der ordentlichen Kündigung angelegt werden, wird sich in der Rechtsprechung erst noch herauskristalisieren.

Endlich **Rechtssicherheit**

Ein vom DDIV angestrebter Musterprozess klärt offene Fragen zur Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG.

Die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen durch die Eigentümergemeinschaft an die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer ist nach heutiger Gesetzeslage eine umsatzsteuerfreie Lieferung. Grundlage hierfür ist § 4 Nr. 13 des Umsatzsteuergesetzes (UStG). Doch gerade diese Norm steht im Verdacht, nicht mit europäischem Recht vereinbar zu sein. Um Rechtssicherheit herzustellen und diese Frage abschließend für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) klären zu lassen, hat der DDIV zusammen

mit der A. Reutlinger Steuerberatungsgesellschaft mbH bereits im Jahr 2016 einen Musterprozess beim FG Baden-Württemberg, Außensenat Freiburg, angestrengt. Nach der mündlichen Verhandlung im September 2018 hat das FG Freiburg beschlossen und verkündet, dass zur Klärung der Frage, ob § 4 Nr. 13 UStG mit europäischem Recht vereinbar ist, die Sache dem Gerichtshof der Europäischen Union zur Entscheidung vorgelegt wird.

Umsatzsteuerlicher Unternehmer und Umsatzsteuerfreiheit in der WEG

Die Frage, ob eine WEG ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen ist, sorgt in der

Praxis immer wieder für Unsicherheiten und Nachfragen. Nicht zuletzt deshalb wurde dies auch bereits mehrfach in **DDIVaktuell** erläutert, zuletzt von Wolfgang Wilhelmy in den Ausgaben 5/18, 7/18 und 1/19. Die

DER AUTOR



ALOIS REUTLINGER
A. Reutlinger Steuerberatungsges. mbH, Rosenfeld
www.steuerberater-reutlinger.de

FORUM ZUKUNFT IV

20.-21. MÄRZ 2019 | WEIMAR

**DIGITALES POTENZIAL:
STRATEGIEN UND LÖSUNGEN FÜR DIE
IMMOBILIENVERWALTUNG 4.0**

TOP-REFERENTEN | ERSTKLASSIGES
AMBIENTE | WERTVOLLE IMPULSE |
SPANNENDE DISKUSSIONEN

Jetzt anmelden: www.ddiv.de/forum-zukunft



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der **Mitgebrauch** des **gemeinschaftlichen Eigentums** ist laut WEG **unentgeltlich**.



Thematik erhält durch das kürzlich ergangene Urteil des Bundesfinanzhofs weitere Relevanz (IV R 6/16): Der BFH entschied, dass eine WEG mit dem Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW), in dessen Rahmen auch Strom an Dritte verkauft wird, eine Mitunternehmenschaft begründet – und dies direkt als WEG, nicht durch eine konkludent gegründete GbR. Damit wurde die von der Steuerberatungskanzlei Reutlinger stringent vertretene und vorgetragene Rechtsauffassung bestätigt, was WEG von unnötigen Gebühren befreit.

Im Folgenden soll es allerdings nicht um die Auslegung und Anwendung einzelner Vorschriften gehen. Entscheidender ist die Frage, inwieweit eine europarechtliche Ermächtigungsgrundlage für die steuerliche Befreiung von Lieferungen einer Eigentümergemeinschaft an die jeweiligen Eigentümer nach § 4 Nr. 13 UStG überhaupt besteht. Ausgangspunkt für den Musterprozess ist auch hier die Lieferung von BHKW-Wärme durch die WEG an die einzelnen Miteigentümer.

Die Anwendungsfälle

In § 4 Nr. 13 UStG werden Lieferungen und Leistungen der WEG definiert, die für Wohnungs- und Teileigentümer umsatzsteuerfrei sind. In diesem Wirkungsbereich beziehen sich die Steuerbefreiungen auf die Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums an die Wohnungseigentümer, auf Leistungen zur Instandhaltung und -setzung

sowie auf die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen. Die „Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums“ ist im Umsatzsteuergesetz jedoch missverständlich formuliert, denn jeder Wohnungseigentümer hat nach § 13 Abs. 2 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz originär das Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Dementsprechend muss hierfür auch kein Entgelt gezahlt werden. Die Tatsache allein, dass für die Überlassung des Gemeinschaftseigentums kein Entgelt bezahlt werden muss und eine gesetzliche Duldung im WEG festgelegt worden ist, bedeutet aber noch nicht, dass kein steuerbarer Umsatz vorliegt. Deshalb ist die explizite Aufführung wichtig, da ein Tun, Dulden und Unterlassen ohne Entgelt im Rahmen einer Mindestbemessungsgrundlage Umsatzsteuer auslösen kann.

Unter „ähnlichen Gegenständen“ werden nach Punkt 4.13.1 Abs. 2 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) regelmäßig beispielsweise die Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Wohngebäudeversicherung, Waschmaschinennutzung, aber auch die Flurbeleuchtung subsumiert.

Die Europarechtskonformität

Experten sind nach wie vor uneinig, auf welcher EU-rechtlichen Ermächtigungsgrundlage § 4 Nr. 13 UStG basiert. Die

europarechtliche Grundlage ist deshalb von Relevanz, da die Umsatzsteuer seit 2007 durch die Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) europaweit einheitlich geregelt ist und demnach für die nationalen Regelungen ein entsprechendes Pendant auf europäischer Ebene bestehen muss. Zur Auswahl stehen dabei Artikel 135 Abs. 1 I) MwStSystRL, die Protokollerklärung Nr. 7 zu Artikel 13 der 6. EG-Richtlinie sowie Artikel 136 a) MwStSystRL. Nach eingehender Prüfung lässt sich feststellen, dass weder die Vorschriften der MwStSystRL noch die Inhalte der Protokollerklärung als Ermächtigungsgrundlage dienen. Im Ergebnis könnte eine WEG mit Verweis auf das Unionsrecht zur Regelbesteuerung in der Umsatzsteuer optieren, ohne dafür die übrigen Voraussetzungen von § 9 UStG erfüllen zu müssen.

Dieser Auffassung ist auch das zuständige Finanzgericht Baden-Württemberg gefolgt und legt die Frage, ob § 4 Nr. 13 UStG mit europäischem Recht vereinbar ist, dem Gerichtshof der Europäischen Union vor. Der DDIV erreicht dadurch nun endgültig Rechtssicherheit für die Immobilienverwaltungsbranche in dieser weitreichenden Frage.

Aus dem **Mitgebrauch** kann dennoch ein **steuerbarer Umsatz** entstehen.



Besser dastehen

Die Nettolohnoptimierung hat Vorteile für Arbeitgeber und Angestellte – ein Überblick über die gängigsten Modelle.

Es ist kein Geheimnis, dass gute Mitarbeiter häufig das größte Kapital eines Unternehmens sind. In Zeiten des Fachkräftemangels kommt neben der Mitarbeitergewinnung auch der Mitarbeiterbindung enorme Bedeutung zu. Hier geht es darum, die nicht zu unterschätzenden Kosten der Personalfuktuation zu minimieren und im „War of Talents“ mit gutem Image zu bestehen.

Ein Baustein der Mitarbeiterbindung sind Maßnahmen zur Gehalts-/Lohnoptimierung, auch Nettolohnoptimierung genannt. Dafür gibt es zwei Wege: zum einen die vereinbarungsgemäße Umwandlung bereits geschuldeten Bruttoentgelts in sozialversicherungsbeitragsfreie und lohnsteuerfreie (oder zumindest lediglich pauschal lohnbesteuerte) Gehaltsbestandteile, zum anderen die Gewährung solcher Gehaltsbestandteile zusätzlich zum geschuldeten Bruttoentgelt anstelle einer Gehaltserhöhung.

Die Unterscheidung zwischen Gehaltsumwandlung und zusätzlicher Gewährung zum ohnehin geschuldeten Bruttoentgelt ist nicht zuletzt deshalb sehr bedeutsam, weil einige der existierenden Nettolohnoptimierungsmaßnahmen voraussetzen, dass diese Entgeltkomponente zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitsentgelt gewährt wird. Wenn das Gesetz ein „Zusätzlichkeitserfordernis“ aufstellt, ist allein eine Umwandlung ohnehin geschuldeten Bruttoentgelts in einen entsprechenden Entgeltbestandteil nicht begünstigt. Außerdem dürfen durch eine Gehaltsumwandlung tarifvertragliche oder gesetzliche Mindestentgelte nicht unterschritten werden, weil ansonsten sog. Phantomlohn entsteht, für den zumindest Sozialversicherungsbeiträge anfallen.

Wo Licht ist, ist meist auch Schatten

Da bei der Nettoentgeltoptimierung das Bruttoentgelt verringert und verstärkt in steuerfreier bzw. pauschalversteuerter Form bezahlt wird, zahlen Arbeitnehmer und Arbeitgeber auch weniger in die Sozialversicherung ein. Dies kann zu geringeren Leistungen der

Sozialversicherungsträger bei Altersrente, Arbeitslosen- und Krankentagegeld führen.

Nachfolgend sind exemplarisch in der Praxis häufig vorkommende Anwendungsfälle der Nettolohnoptimierung umrissen:

DIE AUTOREN



TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München-Bogenhausen. www.lkc-recht.de



CHRISTIAN SCHILD

Der Rechtsanwalt ist schwerpunktmäßig im Steuerrecht bei der LKC Kemper Czarske v. Gronau Berz GbR in Grünwald bei

München tätig. www.lkc.de

Sachbezüge

Nach § 8 Abs. 2 S. 11 EStG handelt es sich hier um Bezüge, die nicht in einer Geldleistung bestehen dürfen, sondern einen konkreten Sachbezug aufweisen müssen. Dazu gehören aber auch Gutscheine, z. B. zum Wareneinkauf oder zum Tanken, die (nur) gegen Sach- oder Dienstleistungen eingetauscht werden können. Die Freigrenze für solche Sachbezüge liegt pro Monat bei 44 Euro. Wird sie überschritten, ist die gesamte Sachleistung lohnsteuer- und sozialabgabenpflichtig. Ferner kann der Freibeitrag nicht zu einem Jahresbetrag angespart werden: Die 44 Euro müssen jeden Monat verbraucht werden. Inzwischen geben auch spezialisierte Dienstleister im Auftrag des Arbeitgebers Prepaid-Karten an Arbeitnehmer aus, die monatlich mit 44 Euro aufgeladen werden. Auch der Arbeitnehmer selbst kann auf diese Kreditkarte einzahlen und das Guthaben u. a. in Einzelhandel und Gastronomie nutzen. Das Zusätzlichkeitserfordernis gilt hier nicht.

Aufmerksamkeiten

Über die Sachbezüge hinaus dürfen Arbeitgeber nach R 19.6 Abs. 1 S. 2 LStR Arbeitnehmern auch Sachzuwendungen zukommen lassen – zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitsentgelt und zu besonderen persönlichen oder beruflichen Ereignissen. Als Anlässe gelten z. B. Hochzeit, Geburtstag, Geburt eines Kindes, Jubiläum der Firmenzugehörigkeit. Sachzuwendungen, auch in Form eines Geschenkgutscheins ohne Bargeldauszahlung, sind pro Anlass in Höhe von 60 Euro inkl. Umsatzsteuer lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei. Wird der Betrag überschritten, wird die gesamte Zuwendung steuer- und sozialabgabenpflichtig! Mit der bereits erwähnten Prepaid-Kreditkarte lässt sich der Gegenwert auch einfach gutschreiben und vom Empfänger individuell einsetzen.

Betriebliche Altersvorsorge

Den Hauptanwendungsfall stellt in der Praxis die kapitalgedeckte betriebliche Altersvorsorge gemäß § 3 Nr. 63 EStG mit Varianten der Arbeitgeber- oder Arbeitnehmerfinanzierung bzw. Mischformen hieraus dar. Bei der arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersvorsorge verpflichtet sich der Arbeitgeber des ersten Dienstverhältnisses zu Leistungen an Pensionsfonds, -kassen oder Direktversicherungen. Als Folge sind bis acht Prozent der Beitragsbemessungsgrenze (2019: 6.432 Euro) in der Rentenversicherung lohnsteuerfrei sowie bis vier Prozent der Beitragsbemessungsgrenze (2019: 3.216 Euro) sozialversicherungsfrei. Zu beachten ist allerdings, dass die von den oben genannten Versorgungseinrichtungen ausgezahlten Beiträge im Rentenalter sonstige Einkünfte darstellen und somit bei Bezug lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtig sind.

Aufgrund des in das Betriebsrentengesetz neu eingefügten § 1a Abs. 1a muss der Arbeitgeber in bestimmten Fällen und soweit er selbst Sozialversicherungsbeiträge spart, 15 Prozent des umgewandelten Entgelts zusätzlich als Arbeitgeberzuschuss an den Pensionsfonds, die Pensionskasse oder die Direktversicherung weiterleiten. Dies gilt bereits ab 1.1.2019 für ab diesem Tag erteilte Zusagen sowie ab dem 1.1.2022 für vor dem 1.1.2019 erteilte Zusagen und dient der zumindest teilweisen Kompensation der aus Sicht des Arbeitnehmers geringeren Beiträge zur Rentenversicherung. Eine Gehaltsumwandlung ist möglich.

Gewährung eines Dienstfahrzeugs bzw. Dienstfahrrads

Zunächst besteht die Möglichkeit der Gewährung eines Firmenfahrzeugs (auch zur privaten Nutzung durch den Arbeit-



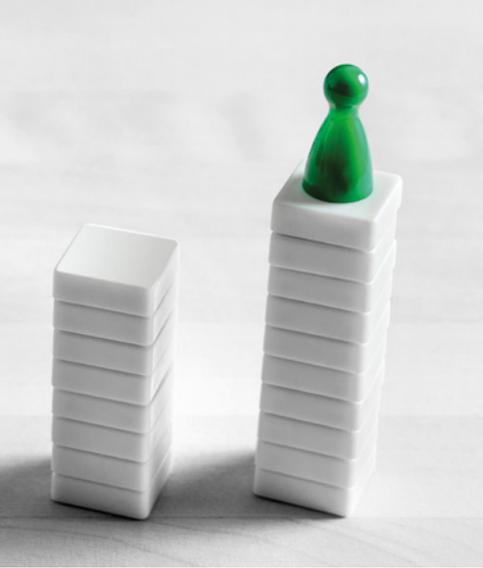
nehmer gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 EStG. Allein die Möglichkeit der Privatnutzung des Firmenfahrzeugs stellt einen geldwerten Vorteil dar, der grundsätzlich zu versteuern ist – entweder nach der Fahrtenbuchmethode oder über die 1 %-Regelung. Da die Anforderungen der Finanzverwaltung an das ordnungsgemäße Führen eines Fahrtenbuchs recht hoch sind und Fehler sich für den Arbeitgeber nachteilig auswirken können, ist zur Anwendung der Bruttolistenpreismethode zu raten: Monatlich wird ein Prozent des Bruttolistenneupreises des überlassenen Fahrzeugs der Lohnversteuerung bzw. Sozialverbeitragung unterworfen.

Für Fahrten zwischen der Wohnung des Arbeitnehmers und der ersten Tätigkeitsstätte ist zusätzlich eine Besteuerung in Höhe von 0,03 Prozent des Bruttolistenneupreises für jeden gefahrenen Entfernungskilometer vorzunehmen.

Der Gesetzgeber fördert die Überlassung von Elektro- und Hybridfahrzeugen: Bei einem zwischen 1.1.2019 und 31.12.2021 angeschafften bzw. geleasten Elektro- oder Hybridfahrzeug sind wegen des i. d. R. höheren Anschaffungspreises monatlich nur 0,5 Prozent des Bruttolistenpreises zu versteuern; auch nach Fahrtenbuchmethode halbiert sich der geldwerte Vorteil.

Seit 1.1.2019 wird auch die Unterstützung umweltfreundlicher Mobilität steuerlich honoriert. Gemäß § 3 Nr. 37 EStG ist der geldwerte Vorteil aus der Überlassung eines konventionellen oder elektrischen Dienstfahrrads vom Arbeitgeber an den Arbeitnehmer für die private Nutzung lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei.

Im **Rentenalter bezogene Leistungen** der **betrieblichen Altersvorsorge** sind **lohnsteuer-** und **sozialabgabenpflichtig**.



Hier ist das Zusätzlichkeitserfordernis zu beachten.

Gesundheitsförderung

Arbeitgeber können gemäß § 3 Nr. 34 EStG – zusätzlich zum Arbeitslohn – Ausgaben von Mitarbeitern zur allgemeinen Gesundheitsförderung bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von 500 Euro lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei bezuschussen. Dazu gehören Dienstleistungen zur Verbesserung des allgemeinen Gesundheitszustandes sowie zur betrieblichen Gesundheitsförderung, die der Zweckrichtung der zertifizierten Gesundheitsleistungen nach §§ 20, 20 a SGB V genügen – z. B. Massagen bei Rückenproblemen, Gesundheits-Checks, Yoga- und Stressbewältigungskurse oder zur Raucherentwöhnung. Beiträge für Sportverein oder Fitnessstudios sind nicht umfasst, es sei denn, sie erbringen die zertifizierten Leistungen.

Handy, Tablet, Notebook & Co.

Arbeitgeber können nach § 3 Nr. 45 EStG Arbeitnehmern EDV- bzw. Telekommunikationsgeräte, soweit solche auch betrieblich genutzt werden, zur privaten Mit- oder Alleinnutzung lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei überlassen, aber nicht übereignen, und auch die Verbindungsentgelte übernehmen. Reine Entertainmentgeräte

Elektro- oder Hybridfahrzeuge werden als Geschäftswagen **steuerlich gefördert:**

Der geldwerte Vorteil halbiert sich.

wie z. B. MP3-Player oder Smart-TV sind hier allerdings ausgeschlossen.

Fahrtkostenzuschüsse

Seit dem 1.1.2019 hat sich die steuerliche Behandlung von Fahrtkostenzuschüssen des Arbeitgebers an Arbeitnehmer geändert. Nunmehr ist nach § 3 Nr. 15 EStG (wieder) zwischen Fahrtkostenersatz für öffentliche Verkehrsmittel und übrige Fahrzeuge zu unterscheiden.

Der Gesetzgeber privilegiert ab dem 1.1.2019 zusätzlich zum Arbeitslohn gewährte Zuschüsse des Arbeitgebers zu Aufwendungen des Arbeitnehmers für Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Linienverkehr (ohne Luftverkehr) zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte durch Lohnsteuer- und Sozialversicherungsfreiheit. Entsprechendes gilt auch für die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung einer Fahrkarte durch den Arbeitgeber für Fahrten des Arbeitnehmers zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte, das sog. Job-Ticket.

Für übrige Fahrzeuge, insbesondere den eigenen PKW des Arbeitnehmers, gilt weiterhin grundsätzlich die Steuerpflichtigkeit von Arbeitgeberzuschüssen zu den Fahrtkosten des Arbeitnehmers für den Weg zur ersten Tätigkeitsstelle. Arbeitgeber können hier die Pauschalbesteuerung mit 15 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer für zusätzlich zum Arbeitslohn gewährte

Fahrtkostenzuschüsse bis zur Höhe der Entfernungspauschale des Arbeitnehmers wählen, was Sozialversicherungsfreiheit zur Folge hat. Achtung: Der pauschal besteuerte Zuschuss mindert den Werbungskostenabzug in der Einkommensteuerveranlagung des Arbeitnehmers.

Kindergartenkosten

Die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird gesetzlich unterstützt: Arbeitgeber können die Kosten für die Unterbringung und Betreuung, einschließlich Unterkunft und Verpflegung, nicht schulpflichtiger Kinder in Kindergarten und vergleichbaren Einrichtungen gemäß § 3 Nr. 33 EStG lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei bezuschussen – ausschließlich zusätzlich zum Arbeitslohn und maximal in Höhe der tatsächlichen Kosten. Schädlich für die Gewährung solcher Zuschüsse sind arbeitsvertragliche sog. Rückfallklauseln: Ist die Voraussetzung für die Ersatzvergütung nicht mehr gegeben, entfällt diese nicht ersatzlos, sondern es entsteht automatisch wieder der Anspruch auf den ursprünglichen Bruttoarbeitslohn.

Bedeutung für die Verwalterpraxis:

Aufgrund der von Gesetzgebung und Rechtsprechung geschaffenen Gestaltungsmöglichkeiten stellt eine ordnungsgemäße Nettolohnoptimierung für Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine Win-Win-Situation dar und kann in der Praxis helfen, Mitarbeiter enger an das Unternehmen zu binden.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 6196 400 108

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Kooperationspartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Suchen und finden: neue Perspektiven, neue Mitarbeiter

Der direkte Weg zu qualifizierten Kräften und professionellen Unternehmen

DDIV*aktuell* STELLEN- MARKT

Sie suchen kompetente Fachkräfte?
Platzieren Sie Ihr Stellenangebot
im **DDIV*aktuell*** Stellenmarkt.

**Weitere Informationen
erhalten Sie bei:**

Susanne Meier
Verkaufsleitung
Telefon: +49 89 419694-82
E-Mail: smeier@avr-verlag.de



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Die Wohnungsbauludwigsburg GmbH (WBL) ist das Wohnungsunternehmen der Stadt Ludwigsburg. Seit 66 Jahren versorgen wir die Menschen in Ludwigsburg mit einem der wichtigsten Güter – den vier Wänden zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Darüber hinaus engagieren wir uns in den Bereichen Soziales, Kultur und Sport.

WIR SUCHEN ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN TERMIN EINE/N WEG-VERWALTER/IN (M/W/D)

Zu Ihrem Aufgabenbereich gehört u.a. die Durchführung von Eigentümerversammlungen, die Umsetzung der gefassten Beschlüsse, die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen sowie die Betreuung unserer Kunden im Rahmen der verantwortungsvollen Tätigkeit.

Sie arbeiten gerne selbständig, zielorientiert und verantwortungsbewusst, sind kontaktfreudig und souverän im Umgang mit unseren Kunden. Sie verfügen über eine fundierte kaufmännische Ausbildung und sind sicher in den MS-Office-Anwendungen.

Wir bieten Ihnen einen modernen und krisensichereren Arbeitsplatz mit überdurchschnittlichen Sozialleistungen und einem guten Betriebsklima direkt im Herzen von Ludwigsburg.

Interesse? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige und vollständige Bewerbung unter Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung und dem möglichen Eintrittsdatum.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21 ■ 71638 Ludwigsburg
T. 07141/910-3839 ■ Mail: bewerbung@wb-lb.de

Seit der Gründung im Jahre 1911 ist die GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG ein Garant für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung im Stadt- und Landkreis Heilbronn.

Unsere 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich um ca. 1.800 Mitglieder und betreuen rund 1.100 Genossenschaftswohnungen sowie über 900 Wohnungen im Rahmen einer WEG-Verwaltung und Mietverwaltung für Dritte. Einen Überblick über die GEWO finden Sie unter <https://gewo-hn.de>.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Januar 2020 eine erfahrene Führungspersönlichkeit als

hauptamtlichen Vorstand (w/m/d)

Zusammen mit Ihrem nebenamtlichen Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft mit den Schwerpunkten Bestandserhaltung und dem Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen.

Sie vertreten die Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Mitarbeitern, Firmen und Behörden und arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen.

Neben dem Tagesgeschäft verantworten Sie die kaufmännische und technische Verwaltung sowie die strategische Weiterentwicklung gemäß dem satzungsgemäßen Auftrag nach genossenschaftlichen Grundsätzen und den Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

Ihr Profil:

- Sie verfügen über den Abschluss eines Studiums, idealerweise mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren Kenntnissen aus Ihrer bisherigen praktischen Arbeit.
- Sie besitzen Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft.
- Sie haben ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus.
- Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlichen EDV-Systemen sind von Vorteil.

Wenn Sie an dieser verantwortungsvollen Aufgabe interessiert sind, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis spätestens 01.04.2019 mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin schriftlich an

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herrn Peter Dolderer Bürgermeister a.D.

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
Urbanstraße 12 - 74072 Heilbronn - Tel: 07131 6244-0



Unternehmen **WEG**

Teil 4: Welche Aufgaben und Pflichten hat die Eigentümergemeinschaft als Arbeitgeberin?

Nachdem in den vorangegangenen Teilen der Beitragsreihe ausschließlich steuerliche Themen angesprochen wurden, soll zum Abschluss noch die grundsätzliche Aufgabenstellung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in ihrer Funktion als Arbeitgeberin beleuchtet werden. Die nachfolgend beschriebenen Aufgaben und Pflichten dürften sicherlich den wenigsten Wohnungseigentümern, aber wohl auch vielen Verwaltern nur teilweise bekannt sein, soweit die praktische Umsetzung an externe Dienstleister wie z. B. Steuerberater übertragen wird.

DER AUTOR



WOLFGANG WILHELMY

Der Steuerberater betätigt sich auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht.
www.steuerberater-wilhelmy.de

Wer ist Arbeitgeber?

Zunächst stellt sich damit die Frage, wer die Stellung des Arbeitgebers einnimmt. Nach den Ausführungen in § 1 Lohnsteuerdurchführungsverordnung (LStDV), Abschnitt 19.1 Lohnsteuer-Richtlinien (LStR) ist Arbeitgeber, wer aufgrund eines mündlichen oder schriftlichen Arbeitsvertrages Anspruch auf die Arbeitskraft eines Arbeitnehmers hat und berechtigt ist, diesem Weisungen zu erteilen. Dies können sowohl natürliche als auch juristische Personen sowie Personenzusammenschlüsse mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit sein. Hierzu zählt im Ergebnis auch eine WEG als Personenmehrheit, die durch Gesetz zu einer Organisation zusammengefasst ist und deren Zweck auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gerichtet und beschränkt ist (Verband sui generis).

Die Aufgaben der WEG als Arbeitgeber werden in diesem Fall durch den Verwalter im Rahmen seiner Befugnisse und Verpflichtungen aus § 27 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz sowie § 34 Abgabenordnung (AO) wahrgenommen. Ist im Arbeitsvertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und z. B. dem Hausmeister die WEG als Dienstberechtigte ausgewiesen

und unterschreibt der Verwalter für diese, so handelt er bei der Ausübung der übertragenen Weisungsbefugnis in Vertretung für die WEG und nicht aus eigenem Recht. Mit Urteil des Bundesarbeitsgerichts vom 27.9.2012, Az. 2 AZR 838/11, wurde klargestellt, dass eine solche Vertragsgestaltung nicht zur rechtsmissbräuchlichen Umgehung des Kündigungsschutzgesetzes führt.

Wer ist Arbeitnehmer?

Der Arbeitnehmerbegriff ist ebenfalls in § 1 LStDV definiert. Als wichtigste Merkmale gelten hierbei:

- die Eingliederung in den Betrieb des Arbeitgebers,
- Weisungsgebundenheit und
- fehlendes eigenes Unternehmerrisiko.

In der Sozialversicherung liegt dagegen der Schwerpunkt der Beurteilung in der Weisungsgebundenheit als Merkmal der persönlichen Abhängigkeit. Die Prüfung der vorstehenden Merkmale kann im Zweifel von Bedeutung sein, wenn es um die

Beurteilung möglicher „Scheinarbeitsverhältnisse“ geht.

Bezogen auf die hier angesprochene WEG dürften im Ergebnis vorrangig wohl Hausmeister und Reinigungskräfte für das gemeinschaftliche Eigentum als Arbeitnehmer in Frage kommen. Die Beschäftigung erfolgt dann entweder auf Grundlage eines festen Anstellungsverhältnisses oder aber vielfach wohl im Rahmen eines geringfügig entlohnten Beschäftigungsverhältnisses, dem sogenannten 450-Euro-Job.

Lohnsteuer und Sozialversicherung

Rechtsgrundlage für den Lohnsteuerabzug durch den Arbeitgeber ist zunächst § 38 EStG. Hier wird festgelegt, dass die Einkommensteuer für die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit vom Arbeitgeber durch den Abzug vom Arbeitslohn zu erheben ist. Im Fall der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse (450-Euro-Jobs i. S. d. § 8 Abs. 1 Nr. 1 SGB IV) wird die Lohnsteuer dagegen nicht durch den Abzug vom Arbeitslohn, sondern gem. § 40 a Abs. 2 EStG in Höhe von zwei Prozent des gezahlten Arbeitsentgelts pauschal erhoben. Weiterhin sind in diesen Fällen abweichend von den allgemeinen Bestimmungen zur Sozialversicherung auch die Beiträge zur Rentenversicherung i. H. von 15 Prozent und zur Krankenversicherung i. H. von 13 Prozent pauschal zu berechnen und an die Bundesknappschaft Bahn-See zu entrichten. Seit dem 11.12.2013 hat der geringfügig Beschäftigte darüber hinaus 3,6 Prozent des Arbeitsentgelts als Anteil für die gesetzliche Rentenversicherung zu tragen, soweit er nicht ausdrücklich einen Antrag auf Befreiung beim Arbeitgeber gestellt hat (§ 6 Abs. 1 b SGB VI). Zusätzlich hat der Arbeitgeber noch die Beiträge zur Umlage U1 (Entgeltfortzahlung) i. H. von derzeit 0,9 Prozent zu entrichten sowie Beiträge zur Umlage U2 in Höhe von derzeit 0,24 Prozent (Mutterchutzgesetz). Dagegen ist die Insolvenzgeldumlage U3 für WEG nicht zu zahlen, da diese nach den gesetzlichen Bestimmungen

nicht insolvenzfähig sind (BSG v. 23.10.2014, B11 Al 6/14R). Abschließend ist in diesem Zusammenhang noch auf die Beitragspflicht zur gesetzlichen Unfallversicherung hinzuweisen, für die dann jährlich eine Meldung an die zuständige Berufsgenossenschaft abzugeben ist (§ 28 a Abs. 2 a SGB IV). Dies ist für WEG die VBG Hamburg.

Die Anwendung des Haushaltscheckverfahrens für Beschäftigte in Privathaushalten i. S. d. § 8 a SGB IV mit den niedrigeren Beitragssätzen von insgesamt zwölf Prozent kommt bei einer WEG nicht zur Anwendung (BSG vom 29.8.2012, Az. B 12 R 4/10R). Im Wesentlichen wurde die Inanspruchnahme des HH-Verfahrens mit der Begründung zurückgewiesen, dass Eigentümergemeinschaften regelmäßig durch eine professionelle Verwaltung vertreten wären und somit die Gefahr der illegalen Beschäftigung ausgeschlossen sei. Die gegen die Entscheidung des BSG eingelegte Verfassungsbeschwerde (Az. 1 BvR 138/13) wurde ebenfalls am 22.9.2015 als unzulässig zurückgewiesen.

Aufzeichnungs- und Meldepflichten

Die Bestimmungen zu den umfangreichen Aufzeichnungs- und Meldepflichten des Arbeitgebers sind durch viele Änderungen und Ergänzungen in den letzten Jahren zu einem komplexen Bestandteil der lohnsteuerlichen und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften geworden. So lässt insbesondere auch die fortschreitende Digitalisierung kaum noch Ausnahmen zu. Für das Steuerrecht gelten im Wesentlichen die Ausführungen in § 41 EStG i. V. mit den §§ 4, 5 und 8 LStDV sowie Abschnitt 41.1 ff. LStR. Neben den Bestimmungen zur Führung von Lohnkonten, getrennt für jeden Arbeitnehmer und jedes Kalenderjahr, für steuerliche Zwecke nehmen die Vorschriften der Beitragsverfahrensordnung, zuletzt geändert am 11.12.2018 (BGBl I S. 2387), einen breiten Raum ein. Hiernach sind ebenfalls alle Arbeitgeber verpflichtet, für jeden Beschäftigten Entgeltunterlagen in deutscher Sprache zu führen und

geordnet aufzubewahren. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von einer evtl. bestehenden Versicherungspflicht und ist damit auch für geringfügig Beschäftigte erforderlich. Darüber hinaus sind auch die Meldepflichten auf Grundlage des Meldeverfahrens zwischen den Arbeitgebern und den Einzugsstellen gem. § 28 a SGB IV sowie der Datenerfassungs- und Übermittlungsverordnung (DEÜV) nach § 28 b Abs. 1 S. 1 Nr. 1–3 SGB IV zu beachten.

Hinzu kommen die seit dem 1.1.2015 neu eingeführten Aufzeichnungspflichten nach dem Mindestlohngesetz. Danach hat der Arbeitgeber die tägliche Arbeitszeit (Beginn, Ende und Dauer) für sämtliche geringfügig Beschäftigten zeitnah, d. h. spätestens am siebten Tag nach der Arbeitsleistung, aufzuzeichnen und diese Daten mindestens zwei Jahre aufzubewahren (§ 17 MiLoG). Im Übrigen wurde der Mindestlohn zum 1.1.2019 von bisher 8,84 Euro auf 9,19 Euro erhöht, ab dem 1.1.2020 werden es 9,35 Euro sein.

Lohnsteuer und Sozialabgaben

Der Arbeitgeber hat spätestens am zehnten Tag nach Ablauf eines jeden LSt-Anmeldezeitraums die Lohnsteuer nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz anzumelden und ebenfalls bis zum zehnten Tag an das Finanzamt zu entrichten (§ 41 a Abs. 1 EStG). Zuständig ist im Fall der WEG regelmäßig das Finanzamt, in dessen Bezirk der Verwalter seine Betriebsstätte unterhält (§ 41 Abs. 2 EStG).

Als Anmeldezeitraum für die Lohnsteuer ist grundsätzlich der Kalendermonat maßgebend (§ 41 a Abs. 2 EStG). Die Anmeldung ist vierteljährlich einzureichen, wenn die abzuführende LSt im Vorjahr mehr als 1.080 Euro, aber nicht mehr als 5.000 Euro betragen hat. Kalenderjährlich kann die Abgabe erfolgen, wenn die LSt im Vorjahr weniger als 1.080 Euro betragen hat.

Die Gesamtsozialversicherungsbeiträge sind spätestens am drittletzten Bankarbeitstag des Monats, in dem die Beschäftigung ausgeübt wurde, zu entrichten (§ 23 Abs. 1 S. 2 SGB IV). Jedoch müssen die Beitragsnachweise der zuständigen Einzugsstelle bereits zwei Tage vorher vorliegen.

Häufigste Anwendungsfälle: Hausmeister und Reinigungskräfte für das Gemeinschaftseigentum

Neun Monate DSGVO

Erste Erkenntnisse über unterschiedliche Rechtsauffassungen und unternehmerische Chancen

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDI V



Seit dem 25.5.2018 findet die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in der gesamten Europäischen Union Anwendung. Schwerwiegende Ahndungen von Verstößen sind bislang kaum bekannt. Wurden die Anforderungen also tatsächlich von allen Beteiligten erfolgreich umgesetzt? Oder wurden nur die Konsequenzen von Verstößen im Vorfeld unnötig hochstilisiert? Wir geben einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen und Erkenntnisse.

Reaktiv, aber gründlich

Nicht nur für Immobilienverwaltungen stellt die DSGVO eine große Herausforderung dar – auch für die Datenschutzbehörden. Diese erweitern zwar ihre Planstellen, doch es fehlt an Fachpersonal, um die Stellen zu besetzen. Daher beschäftigen sich die Behörden vornehmlich mit der Flut von Anzeigen möglicher Datenschutzverstöße, die insbesondere von Verbrauchern, Mietern und

verärgerten Vertragspartnern stammen. Die Folge: Proaktive Prüfungen durch die Behörden sind derzeit selten zu erwarten.

Bußgelder für Hausverwaltungen konnten spezialisierte Rechtsanwälte bislang abwehren. So forderte beispielsweise eine Hausverwaltung einen Mieter per Vordruck auf, eine umfassende Einwilligung zur Datenverarbeitung abzugeben. Der Mieter beschwerte sich bei der Datenschutzbehörde, die sich daraufhin an die Verwaltung wandte. Die eingeschaltete Kanzlei konnte erreichen, dass kein Bußgeld verhängt, sondern nur eine Verwarnung ausgesprochen wurde.

Von Interesse für die Branche ist allerdings, dass die Datenschutzbehörde im Rahmen dieser Anzeige eigenständig weitere Recherchen anstellte und insbesondere das Verhalten der Hausverwaltung auf Online-Plattformen wie ImmobilienScout24 überprüfte. Das zeigt, dass sich die Behörde auf Beschwerde eines Betroffenen (Mie-

ters) nicht nur auf das eigentliche Thema beschränkt, sondern umfassend prüft.

Keine Abmahnwelle, aber auch keine Entwarnung

Auch die vielfach befürchtete Abmahnwelle blieb bislang aus – es wurden lediglich einzelne Abmahnungen ausgesprochen, weil Datenschutzerklärung oder Impresen auf Websites fehlerhaft waren bzw. fehlten. Dies dürfte allerdings vornehmlich darauf zurückzuführen sein, dass sich auch die Abmahner bzw. die Abmahnanwälte nicht sicher waren, wann ein DSGVO-Verstoß vorliegt und ob ein solcher überhaupt abgemahnt werden kann. Derzeit bestehen unterschiedliche Rechtsauffassungen, ob Mitbewerber nach DSGVO abgemahnt werden können.

Die entscheidende Frage lautet: Können Wettbewerber Verstöße eines Unternehmens gegen die DSGVO abmahnen und mit Erfolg geltend machen? Sie stellt sich insbesondere in Hinblick auf das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Vor dem 25.5.2018

Erstaunlich: **Gravierende Verstöße** und **Ahndungen** sind bisher **kaum bekannt**.

galt nach Rechtsprechung einiger Land- und Oberlandesgerichte, dass Verstöße gegen einzelne datenschutzrechtliche Vorschriften (beispielsweise des Bundesdatenschutzgesetzes) wettbewerbsrechtlich relevant sein können. Diese Rechtsprechung ermöglicht den Einfall des Datenschutzes in das Wettbewerbsrecht und ebnet Mitbewerbern und Abmahnanwälten grundsätzlich den Weg, Datenschutzverstöße abzumahnern – sie ist allerdings noch nicht höchstrichterlich bestätigt.

Dementsprechend werden derzeit unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten. Nach Ansicht des LG Bochum (Az. I-12 O 85/18) etwa stellen Verstöße gegen Art. 13 DSGVO keine abmahnfähigen Wettbewerbsverstöße dar. Das LG Würzburg (Az. 11 O 1741/18) hingegen entschied, dass ein Verstoß gegen die DSGVO aufgrund des UWG verfolgt werden kann. In eine ähnliche Richtung weist das Urteil des OLG Hamburg (Az. 3 U 66/17): Der Senat war im verhandelten Fall „nicht der Ansicht, dass die DSGVO ein abgeschlossenes Sanktionssystem enthält, das die Verfolgung datenschutzrechtlicher Verletzungshandlungen auf lauterkeitsrechtlicher Grundlage durch Mitbewerber ausschließt.“ Demgegenüber entschied das LG Wiesbaden (Az. 5 O 214/18) wiederum, ein Verstoß gegen die DSGVO könne nicht als Verstoß gegen eine Marktverhaltensregelung mit Hilfe des UWG verfolgt werden.

Die uneinheitliche Rechtsprechung erfordert eine gesetzliche Klarstellung, ob Verstöße gegen die DSGVO auch aufgrund des UWG verfolgt werden können. Der Ausschuss für innere Angelegenheiten und der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates empfahlen in der Sitzung des Bundesrats am 19.10.2018 mit Blick auf den Entwurf eines Zweiten Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetzes (2. DSAnpUG-EU) die Klarstellung, dass Vorschriften der DSGVO keine Vorschriften im Sinne von § 3a UWG darstellen. Von der Klarstellung dürfte abhängen, ob die Zahl der Abmahnungen künftig zunehmen wird.

Sofortmaßnahmen und sinnvolle Analysen

Unabhängig davon ist die unverzügliche Überprüfung der eigenen Website eine empfehlenswerte Sofortmaßnahme, um sich vor Abmahnungen und Bußgeldern zu schützen. Schließlich ist sie für jeden Mitbewerber oder verärgerten Vertragspartner sichtbar, und eventuelle Verstöße sind einfach zu belegen.

Zudem sollten sich Immobilienverwaltungen unbedingt die Zeit für eine Analyse der Datenschutz-Ist-Situation einschließlich der IT-Struktur nehmen. Hierfür gibt es professionelle Unterstützung. So arbeitet der DDIV bereits seit Anfang 2018 mit einem Berliner Rechtsanwaltsbüro zusammen, um Immobilienverwaltungen bei der Umsetzung der DSGVO zu unterstützen. Aus der eigens für diese Branche entwickelten Ist-Analyse ergeben sich Punkte, die umgesetzt werden müssen: z. B. Verfahrensverzeichnisse anlegen, Informationsschreiben erstellen, Daten (anders) sichern, WLAN verschlüsseln und Datensicherungen außerhalb des Büros aufbewahren. Zudem müssen Verwaltungen in den meisten Fällen Auftragsverarbeitungsverträge mit ihren Dienstleistern abschließen. Bei vielen Dienstleistern können entsprechende Verträge abgefordert werden, insbesondere bei IT-Beratern und Cloud-Anbietern. Allerdings empfiehlt sich die Prüfung solcher Verträge durch eine spezialisierte Kanzlei, um rechtssicher zu agieren und Bußgelder zu vermeiden. Ein weiterer Punkt ist die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten. Für Unternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern ist dieser zwar nicht verpflichtend vorgeschrieben, doch aufgrund der komplexen Anforderungen durchaus sinnvoll. Allerdings wird hier ein hohes Maß an Fachkunde vorausgesetzt. Daher ist ein externer Datenschutzbeauftragter insbesondere für viele kleinere, aber ebenso für größere Verwaltungen eine sinnvolle Lösung.

Einige Verwaltungen haben die Umsetzung der DSGVO auch genutzt, um unternehmensinterne Prozesse und ihre IT-Infrastruktur zu analysieren sowie die Möglichkeiten und Konsequenzen eines Systemausfalls zu beleuchten. Eine solche Ist-Analyse hilft nicht nur dabei Optimierungspotenziale zu erkennen, sondern auch Gefahren für die eigene finanzielle Existenz zu reduzieren. Der mit der DSGVO verbundene Aufwand kann sich somit durchaus positiv auswirken.

Auch Eigentümer sind bei der DSGVO in der Pflicht

Den meisten Verwaltungen ist bewusst, dass sie Verantwortliche im Sinne der DSGVO sind. Der Großteil der Eigentümer hingegen geht davon aus, dass die DSGVO keine direkten Pflichten für sie begründet. Das ist jedoch falsch. Denn jeder Eigentümer, der beispielsweise zu Hause eine Liste der Miteigentümer, Beiräte, möglicher Mieter oder ähnlicher Personengruppen speichert, verarbeitet Daten – er ist somit selbst Verantwortlicher. Dementsprechend muss auch er alle Vorgaben der DSGVO erfüllen und somit Verfahrensverzeichnisse führen, Auskunft geben können über ihre Umsetzung und die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Daten treffen. Hierauf sollten Immobilienverwaltungen jeden Eigentümer deutlich hinweisen und den Umfang der Pflichten erläutern. Verwaltungen können von einem solchen Schritt durchaus profitieren. Denn sie schaffen mehr Sichtbarkeit und Bewusstsein bei den Eigentümern für ihre aufwändige Tätigkeit und können die Wertschätzung erhöhen.

Der hier gekürzte Beitrag erschien vollumfänglich in ZWE, Heft 1 – 2/2019, S. 57 ff.

FÜR MITGLIEDER

Der DDIV hat gemeinsam mit der Kanzlei Groß Rechtsanwälte Vorteilspakete zum Datenschutz entwickelt. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter:

www.lewento.de/ddiv

Mehr Aufwand, **mehr Geld?**

Welche Möglichkeiten haben Verwaltungen, sich für die im Rahmen der DSGVO erforderlichen Tätigkeiten und Aufwendungen zusätzlich vergüten zu lassen?

Die Datenschutzgrundverordnung bringt für alle Immobilienverwaltungen zusätzlichen Aufwand mit sich. Insbesondere verlangt die EU-weite Verordnung die Überprüfung der technischen und organisatorischen Maßnahmen. Ziel ist es, einen Sicherheitsstandard zu schaffen, der dem hinreichenden Schutz der verarbeiteten Daten angemessen ist. Darüber hinaus ist jeder Verwalter dazu verpflichtet, für jeden Prozess der personenbezogenen Datenverarbeitung Verfahrensverzeichnisse/Verarbeitungsverzeichnisse (VVV) zu erstellen. Bei jeder Datenerhebung müssen Betroffene über die Datenverarbeitung informiert werden, sowohl bei der direkten Erhebung als auch wenn vorliegende Daten einer Person von einem Dritten übernommen werden, z. B. der vorherigen WEG-Verwaltung. Verlangt eine Person Auskunft über die Verwendung ihrer Daten, muss umfassend Antwort erteilt werden. Auch dieser Prozess ist vorzubereiten. All diese Maßnahmen müssen DSGVO-konform erfolgen und daher insbesondere formalen Erfordernissen entsprechen.

Für wen mache ich das eigentlich alles?

Auch bei der eigentlichen Umsetzung der DSGVO sollte man sich fragen, wer den

zusätzlichen Aufwand bezahlt: Ist es alles Eigenaufwand, den man als Verwalter selbst zu tragen hat? Gibt es Möglichkeiten, diesen Aufwand von Dritten (den eigenen Auftraggebern) erstattet zu bekommen? Oder wird wieder einmal vorausgesetzt, dass das Verwalterhonorar diesen Aufwand bereits abdeckt? Bei den ohnehin nicht gerade hohen Margen würde dies einen gravierenden Einschnitt für die Rentabilität bedeuten.

Ob und wie Verwaltungen sich aus der DSGVO resultierende Maßnahmen und Aufwände von Dritten vergüten lassen können, ist gerichtlich bisher nicht geklärt – wie auch? Die DSGVO gilt verbindlich ja „erst“ seit dem 25.5.2018. Insofern begeben sich mit diesen Ausführungen auf Neuland und kann nur darauf hinweisen, dass sich Türen zu einem zusätzlichen Honorar öffnen lassen – nutzen und durchschreiten muss jeder Verwalter sie selbst.

Eigenes Interesse oder Auftrag?

Grundüberlegung für eine Zusatzvergütung ist, wann setzt der Verwalter die DSGVO für sich um und wann ergreift er Maßnahmen für Dritte. Für Maßnahmen im ausschließlichen Eigeninteresse wird der Verwalter keine Zusatzvergütung verlangen können. Für Maßnahmen, die der Verwalter (auch) im Interesse von Dritten übernimmt, sollte er eine verlangen.

Fangen wir bei Maßnahmen aus eigenem unternehmerischen Interesse an, z. B. der Verwaltung personenbezogener Daten der eigenen Mitarbeiter. Hier entscheidet der Verwalter als Arbeitgeber eigenverantwortlich über das „Wie“ und „Warum“ der Datenverarbeitung. Diese Entscheidungsfreiheit macht den Arbeitgeber im Sinne der DSGVO zum Verantwortlichen, der die Verordnung ausschließlich in eigenem

Interesse umsetzt und entsprechend dafür kein Honorar verlangen kann.

Miet- und Sondereigentumsverwaltung

Wie aber sieht es mit personenbezogenen Daten beispielsweise von Mietern in Zusammenhang mit der Miet- oder Sondereigentumsverwaltung aus? Für wen bzw. in wessen Auftrag erfolgt hier die Datenerhebung und Datenverarbeitung? Grundsätzlich geschieht dies im Auftrag und im Interesse des Eigentümers – letztlich sind es „seine“ Daten. Das wird deutlich, wenn ein Verwaltungsauftrag endet: Alle zur Liegenschaft gehörenden Unterlagen und Daten sind dann einer neuen Verwaltung oder dem Eigentümer auszuhandigen.

Der Eigentümer ist Verantwortlicher im Sinne der DSGVO. Seine Entscheidung über das „Wie“ und „Warum“ der Datenverarbeitung trifft er, indem er sie einem Dritten, der Verwaltung, überträgt. Letztlich ist dies die weitreichendste Entscheidung, die getroffen werden kann. Dennoch bleiben es die Daten des Eigentümers, der sich seiner Position als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO nicht entziehen kann. Im Rahmen der Miet- bzw. Sondereigentumsverwaltung nimmt der Verwalter insoweit auch die aus der DSGVO resultierenden Aufgaben eines anderen Verantwortlichen wahr und kann sie sich vergüten lassen.

WEG-Verwaltung

Rechtlich ähnlich verhält es sich in der WEG-Verwaltung. Die Daten einer Eigentümergemeinschaft „gehören“ ihr. Deutlich wird dies insbesondere dann, wenn es gar keinen WEG-Verwalter gibt. Endet aber ein WEG-Verwaltungsmandat, müssen die damit in Zusammenhang stehenden Daten an die WEG oder eine neue Verwaltung überge-

DER AUTOR



STEFFEN GROß
Der Rechtsanwalt ist
Inhaber der Kanzlei Groß
Rechtsanwälte.
www.gross.team



ben werden. Indem eine WEG einen WEG-Verwalter bestellt, entscheidet sie über das „Wie“ und „Warum“ der Datenverarbeitung – eben durch Übertragung an den WEG-Verwalter. Dass der nach dem gesetzlichen Leitbild ohnehin vorgesehen ist – wenn auch nicht zwingend –, ändert daran nichts. Die WEG ist Verantwortliche im Sinne der DSGVO. Da es letztlich immer „Daten der WEG“ sind, kann sie sich der Verantwortlichkeit nicht entziehen – auch wenn ein WEG-Verwalter beauftragt ist. Auch hier wird der Verwalter für einen anderen Verantwortlichen, die WEG, tätig und kann sich dies vergüten lassen.

Verantwortliche im Sinne der DSGVO

Einer solchen Zusatzvergütung steht es sowohl in der Miet- und Sondereigentums- als auch in der WEG-Verwaltung nicht entgegen, dass der Verwalter selbst auch Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist. Es gibt also mehrere Verantwortliche, und die DSGVO sieht solche Konstellationen ausdrücklich vor. Sie regelt, dass die Verantwortlichen in einer Vereinbarung transparent festlegen, wer von ihnen welche Pflichten erfüllt. Gleichfalls kann in einer solchen Vereinbarung eine entsprechende Vergütung geregelt werden.

Wo beginnt die Tätigkeit im Auftrag?

Zur Übernahme einer Verwaltung gehören oft auch Unmengen historischen Datenballasts. Für die laufende Verwaltung unnötig,

und daher sollten Verwaltungen sie auch gar nicht annehmen. Übernimmt eine Verwaltung nämlich Daten, die z. B. ohne Rechtsgrundlage erhoben wurden oder längst hätten gelöscht werden müssen, riskiert sie, gegen die DSGVO zu verstoßen und damit ein Bußgeld. Das Gleiche droht dem Auftraggeber, der darauf hingewiesen werden sollte. Entweder er sortiert die Unterlagen vor Übergabe entsprechend oder der Verwalter übernimmt das „Aufräumen“ – gegen Honorar. Letztlich schafft der Verwalter damit eine DSGVO-konforme Datenbasis und schützt sich vor einem Bußgeld.

Werden Daten von Personen erhoben, müssen diese darüber informiert werden. Dieser Verpflichtung muss grundsätzlich auch der Auftraggeber selbst nachkommen. Ein Verwalter kann aber anbieten, diese Verpflichtung zu übernehmen – genau wie er auch die zwingend DSGVO-konforme Vernichtung von Daten für den Auftraggeber übernehmen kann.

Die Honorarfrage

Grundsätzlich bietet sich eine Honorierung nach zeitlichem Aufwand oder nach Pauschale an. Die laufende Anpassung

des Datenbestandes an die Vorgaben der DSGVO kann beispielsweise monatlich pro Einheit oder ebenfalls pauschal vergütet werden. Für zukünftige Verwalterverträge sollte die Übernahme von Aufgaben aus der DSGVO gesondert ausgewiesen und bepreist werden. Die Pflichten und Vergütungen der beiden Verantwortlichen, Auftraggeber und Verwalter, sollten in einem DSGVO-konformen Vertrag festgehalten werden.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:
smeier@avr-verlag.de

HAUSVERWALTUNG ZU KAUFEN GESUCHT IM RHEIN-/MAIN-/NECKAR-GEBIET

Wir sind eine etablierte und bonitätsstarke Hausverwaltung auf Expansionskurs. Zur Vergrößerung sind wir am Ankauf einer gut eingeführten Hausverwaltung oder am Zukauf von Einheiten interessiert.

Bei Interesse senden Sie bitte eine E-Mail an Herrn Rechtsanwalt Dr. Thomas Winkelmann unter ra.winkelmann@winkelmann-vogt.de. Er wird Ihnen eine Vertraulichkeitserklärung zumailen und den Kontakt zu uns herstellen.



Wer zahlt?

Die Bundesnotarkammer hat sich mit der Frage beschäftigt, wer für die Kosten der notariellen Beglaubigung der Verwalterzustimmung zu einem Immobilienverkauf aufkommt.

Oftmals wird in der Praxis die Verwalterzustimmung i. S. des § 12 Abs. 1 WEG nicht von demselben Notar beglaubigt, der auch den zugrunde liegenden Immobilienkaufvertrag beurkundet hat. Dem mit dem Kaufvertrag befassten Notar wird die beglaubigte Zustimmung des Verwalters dann teils mit der Auflage übersandt, von ihr erst Gebrauch zu machen, wenn die Kosten für die Beglaubigung beglichen worden sind.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Vertreterversammlung der Bundesnotarkammer mit daraus entstehenden Streitigkeiten beschäf-

tigt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Beitreibung der Kosten einer notariellen Beglaubigung der Verwalterzustimmung beim Immobilienkäufer grundsätzlich den Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit i. S. des § 14 Abs. 3 S. 2 BNotO begründet. Sie ist daher als berufsrechtlich unzulässig einzustufen.

Kein Zahlungsanspruch gegen den Käufer

Für Verwalter ist dies insofern von Bedeutung, als sie nach dieser Auffassung selbst Kostenschuldner der Beglaubigungsgebühr sind. Zudem darf der direkt von ihnen mit der Unterschriftsbeglaubigung beauftragte Notar nicht angewiesen werden, die Beglaubigung an den für die Beurkundung des Kaufvertrags zuständigen Notar mit der Auflage weiterzuleiten, von ihr erst Gebrauch zu machen, wenn die Kosten beglichen sind.

Insofern sollten Verwalter prüfen, ob möglicherweise in der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung festgehalten ist, wer die Kosten für die Beglaubigung zu übernehmen hat. In der Regel dürfte dies der Veräußerer des Wohnungseigentums sein, da er mit der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Gemeinschaftsordnung verbunden ist. Der Käufer hingegen hat noch kein Vertragsverhältnis mit der Eigentümergemeinschaft. Wenn also der Verwalter die Zustimmung zum Verkauf erteilen muss, ist die Eigentümergemeinschaft der Kostenschuldner. Sie wiederum hat allerdings einen Freihalteanspruch gegenüber dem Verkäufer. Auch wenn der Veräußerer im Kaufvertrag die Kostenübernahme durch den Erwerber vereinbart hat – was meistens der Fall ist – resultiert daraus kein direkter Anspruch des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft gegen den Käufer.

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN
 Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht,
 Fachanwalt für Steuerrecht
 und Wirtschaftsmediator

Prüfen: Ist die **Kostentragung** in der Gemeinschaftsordnung **festgehalten?**

Im Interesse der Eigentümer

Die Zustimmungserklärung ist eine Geschäftsbesorgung des Verwalters für die Eigentümergemeinschaft. So hat er gegen sie grundsätzlich den Anspruch auf Erstattung der dafür angefallenen Notarkosten gemäß §§ 675, 670 BGB (vgl. OLG Hamm, NJWRR 1989, 974, 975). Als Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums werden sie nach dem allgemeinen Umlageschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG unter allen Wohnungseigentümern verteilt. Dies ist auch interessengerecht, weil die Veräußerungszustimmung letztlich dem Schutz der verbleibenden Wohnungseigentümer dient. Wie bereits oben erwähnt, können diese Kosten über die Gemeinschaftsordnung – auch durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG – auf den veräußernden Wohnungseigentümer abgewälzt werden (Hügel, MittBayNot 2016, 109, 115), nicht jedoch auf den Erwerber. Der ist zum Zeitpunkt der Entstehung des Erstattungsanspruches nämlich noch gar nicht Teil der Eigentümergemeinschaft.

Ein **direkter Zahlungsanspruch** gegen den Käufer **besteht** in der Regel **nicht**.

Erstattungsanspruch des Verkäufers

Zu beachten ist, dass der Notar, der die Verwalterzustimmung beglaubigt hat, grundsätzlich ein Zurückbehaltungsrecht an der Originalurkunde hat, solange seine Kosten nicht beglichen sind. Der beglaubigende Notar könnte seine Urkunde deshalb mit entsprechendem Hinweis an den beurkundenden Notar weiterleiten: Der Verwalter bzw. die Eigentümergemeinschaft weigerten sich, die Kosten zu übernehmen, und die Kaufvertragsparteien seien nicht unmittelbare Schuldner der Beglaubigungskosten, sodass nicht beurteilt werden könne, ob Letztere insoweit eine materiell-rechtliche Kostentragungspflicht trifft. Erfolgt die Übersendung der Verwalterzustimmung durch den beglaubigenden Notar allerdings

unzulässigerweise mit der Bitte um bloße Zahlungsvermittlung, kann der beurkundende Notar davon auch ohne Zahlungsvermittlung Gebrauch machen. Der Verwalter sollte deshalb zunächst Einsicht in die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nehmen, um festzustellen, wer die Kosten der Zustimmungserklärung zu tragen hat, was in der Regel der Veräußerer sein wird. Der Veräußerer wiederum wird dies auf den Erwerber übertragen. Das allerdings bedeutet dann nicht, dass gegenüber dem Erwerber ein direkter Anspruch auf Zahlung besteht. Der Veräußerer hat jedoch einen Erstattungsanspruch. Insofern ist ihm zu raten, die Kosten für die Verwalterzustimmung schnellstmöglich an den beglaubigenden Notar zu zahlen.



7. DDIV-BRANCHENBAROMETER

JETZT TEILNEHMEN AN DER WICHTIGSTEN JAHRESUMFRAGE DER IMMOBILIENVERWALTERWIRTSCHAFT

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE POTENZIALE HEBEN | ZUKUNFTS-ORIENTIERT AUSRICHTEN | BRANCHENSPEZIFISCHE KENNZIFFERN ABGLEICHEN | EIGENE BETRIEBLICHE SCHWERPUNKTE SCHÄRFEN

ERGEBNISSE NUR FÜR TEILNEHMER DER UMFRAGE KOSTENFREI!

www.ddiv.de/branchenbarometer



BIS 29. MÄRZ 2019 TEILNEHMEN UND GEWINNEN:

WIR VERLOSEN 3 KOMPAKTTICKETS FÜR DEN 27. DEUTSCHEN VERWALTERTAG AM 12. UND 13. SEPTEMBER 2019!



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

VDIV Baden-Württemberg

Premium-Workshop 2019 am 22. März

Jetzt noch schnell anmelden! Der 13. Premium-Workshop des Württembergischen Landesverbandes findet traditionell wieder im SI-Erlebnis-Centrum Stuttgart statt. Auch in diesem Jahr erwartet die Teilnehmer ein abwechslungsreiches und informatives Programm namhafter Referenten rund um WEG- und mietrechtliche Themen. Zudem informieren die ausstellenden Unternehmen wieder aktuell über Wissenswertes und Neues für die Immobilienwirtschaft. Am Abend besteht die Möglichkeit, das Musical Anastasia zu besuchen. Weitere Informationen und Anmeldung unter: www.vdiv.de/veranstaltungen



Persönliche Präsenz: Vertreter des VDIV BW brachten Jugendlichen ihr Berufsbild nahe.

Aktive Zukunftssicherung

Wegen der enormen volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienbranche ist deren Aus- und Weiterbildung ein wichtiger Faktor der Zukunftssicherung. Seit vielen Jahren ist der VDIV Baden-Württemberg daher auf Ausbildungsmessen präsent, am 2. Februar erstmals auch auf der Stuttgarter Stuzubi. Hier informieren sich Abiturienten, Fachabiturienten und Real Schüler über Ausbildungsberufe und Studiengänge. Mitglieder des VDIV-Fachausschusses berieten interessierte Schulabgänger zu Bildungswegen und Perspektiven der immobilienkaufmännischen Berufe, unterstützt u. a. vom eigens erstellten Flyer, der das umfassende Aufgabenfeld des Verwalters anhand eines Häusermodells aufzeigt. Dazu erhielten Besucher eine Übersicht über freie Ausbildungsplätze bei den Mitgliedsunternehmen des Landesverbandes.



Für den guten Zweck: VDIV-Vorstandsmitglied Andreas Veit (l.) und der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler mit Help-Vorstand Heinz Zeisberger

Spende für Kinder in Not

Anderen eine Freude zu machen, ist Wolfgang D. Heckeler schon immer ein Anliegen. Anlässlich seines 70. Geburtstages hatten VDIV BW und DDIV gemeinsam zum Empfang nach Stuttgart geladen – und der Jubilar selbst hatte statt Geschenken um Spenden gebeten: Help – Wir helfen! Unter diesem Namen finanziert der karitative Verein mit Sitz in Schwäbisch Hall Kindern aus armen Verhältnissen die medizinische Behandlung u. a. bei angeborener Lippen- bzw. Gaumenspalte. Dank des Spendenaufufes kann nun 26 Kindern auf den Philippinen chirurgisch geholfen werden, ein nahezu normales Leben zu führen: 4000 Euro spendete allein die Service GmbH des Landesverbandes, insgesamt kamen knapp 12.000 Euro zusammen: www.help-wirhelfen.de

VDIV-Partnerggespräch

Einmal im Jahr treffen sich die Kooperationspartner des Landesverbandes zum Gespräch, diesmal am 6. Februar. Diejenigen, die erstmalig daran teilnahmen, informierte der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler zunächst über das umfangreiche Leistungsspektrum des VDIV für seine Partner und zeigte zudem die hervorragende Entwicklung der Mitgliederzahlen des Verbandes auf: 75 Unternehmen wurden allein 2018 neu aufgenommen. Mit seiner Rede bot Heckeler noch einen Rückblick auf das vergangene Jahr, führte aber auch die Aufgaben und Herausforderungen der Branche auf. Anschließend lud der Verband zum Impulsvortrag: Wirkung! Immer! Überall! Monika Matschnig, eine erstklassige Referentin, zeigte unterhaltsam auf, wie wichtig die Körpersprache in Alltag und Berufsleben ist. Die Teilnehmer waren begeistert

und nutzten das gemeinsame Mittagessen für den regen Meinungs- und Erfahrungsaustausch.



Mit den Partnern im Gespräch: der VDIV-Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler

Erweitertes Fortbildungsprogramm

Mit dem Start ins Jahr 2019 hat der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V. sein Weiterbildungsprogramm abermals deutlich aufgestockt. Rund 50 Veranstaltungen sind in diesem Jahr geplant – mit neuen Standorten, Themen und Formaten.

Aachen, Essen und Wuppertal – in diesen Städten wird fortan ebenfalls Weiterbildung angeboten und zwar in Form der bewährten zweistündigen Abendseminare unter dem Titel „VNWI-AKTUELL“. Hinzu

kommt Duisburg als neuer Standort für das VNWI-Winterseminar, das sich 2019 mit der Digitalisierung befasst. Neue thematische Impulse setzt das VNWI-Weiterbildungsprogramm im Bereich Technik. Grundlagenseminare geben beispielsweise wertvolle Einblicke in die Bauphysik, mit dem Ziel, bei der frühzeitigen Erkennung von Baumängeln sowie der sachgemäßen Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Ebenfalls neu im Programm sind die Halbtagsseminare zu den klassischen Verwalterthemen „Abrechnung“ und „Mietrecht“.

„Unseren Mitgliedern aus ganz NRW bieten wir damit mehr Möglichkeiten denn je, umfassende und qualifizierte Fortbildungsangebote direkt vor Ort in Anspruch zu nehmen, um die Anforderungen der neuen Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter zu erfüllen“, betont Dr. Roland Nolte, Geschäftsführer des VNWI. Für den Nachweis gegenüber der Aufsichtsbehörde erhalten alle Teilnehmer eine systematische Dokumentation ihrer Weiterbildungsmaßnahmen. Das vollständige Programm ist online:

www.vnwi.de

13. März: Verwalterforum Frankenthal

Das Frankenthaler CongressForum ist Veranstaltungsort für das erste Verwalterforum 2019 des VDIV RPS. Die Teilnehmer erwartet ein interessantes Programm zum Thema Mietrecht. Über die neueste Rechtsprechung informieren die Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ruth Breiholdt, W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwälte Partnerschafts GmbH, Hamburg, und Dr. jur. Ralf Heydrich, Rechtsanwälte Halm & Preßer, Neunkirchen.

In ihren Fachvorträgen wird es um die Geschäftsraummiete, Instandhaltung der Mietsache, Betriebskosten und den Datenschutz gehen.

Das zweite Verwalterforum des Jahres findet am 22.5.2019 zum Miet- und WEG-Recht erstmals in Saarbrücken statt.

Weitere Informationen und Anmeldung:

www.vdiv-rps.de

4. DDIV-Golf-Cup

13. Juni 2019

Spa & Golf Resort
Weimarer Land

Netzwerken auf einem
der schönsten
Golfplätze Deutschlands

Jetzt anmelden: www.ddiv-service.de/golf

Neu: Chapps Building Inspector – die **App**, auf die Sie gewartet haben.

Building Inspector ist die innovative Lösung für Inspektionen und Überprüfungen von Gebäuden auf Ihrem Smartphone oder Tablet. Dabei geht es um mehr als die Digitalisierung von Notizen, für die bisher Stift und Papier genutzt wurden. Es geht darum, Prozesse neu zu gestalten und Arbeitsabläufe zu optimieren. Building Inspector dient nicht nur der Doku-

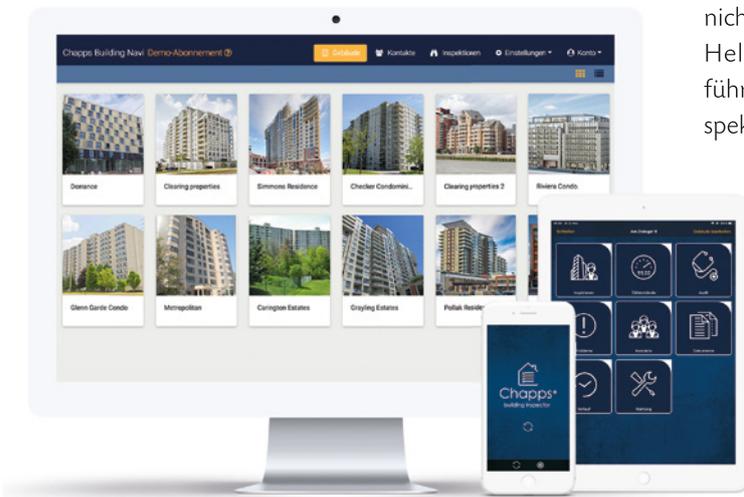
mentation von Schäden oder Störungen am Objekt vor Ort. Über die App werden relevante Informationen auch direkt an den entsprechenden Handwerker übermittelt. So ist der Elektriker schon während Ihrer Objektbegehung über das defekte Treppenhauslicht informiert und weiß, dass er es überprüfen muss.

Ihr tagtäglicher Helfer

Building Inspector ist nicht nur der alltägliche Helfer für die Durchführung von Routineinspektionen. Wer die App einmal genutzt hat, wird nicht mehr auf diesen täglichen Begleiter verzichten wollen. Mit Hilfe der intelligenten Nutzeroberfläche lassen sich

ganz einfach alle das Objekt betreffenden Vorgänge und Beobachtungen erfassen: Bei der Routinebegehung versperrten Fahrräder den Eingangsbereich? Machen Sie einfach ein Foto und stellen es in der App ein. Ein Sturm hat das Dach beschädigt? Notieren Sie den Vorfall zur weiteren Bearbeitung im Building Inspector. Mieter wollen vor Ort wissen, wann die nächste Heizungs-wartung ansteht? Ein kurzer Blick in die App gibt Auskunft! Alle Informationen, die Sie mit der App sammeln, können in verschiedene Protokollformate übertragen werden, u. a. auch für die nächste Eigentümerversammlung.

Worauf also warten Sie noch? Verwalten Sie Ihre Objekte ab sofort digital. Laden Sie jetzt die Building Inspector App herunter und testen Sie 14 Tage kostenlos und unverbindlich die führende Lösung.



Chapps®

Ihr **starker Partner** für Brand-, Wasser-, Schadstoff- und Elementarschadensanierung

Mit 50 Jahren Erfahrung gehört die **svt Brandsanierung GmbH** zur international tätigen svt Unternehmensgruppe und ist Ihr Ansprechpartner im Bereich der privaten, gewerblichen und industriellen Schadensanierung. Darüber hinaus sind wir vertraut mit den Anforderungen einer optimalen Schadensanierung im Bereich der Immobilienwirtschaft und sorgen für die gesamte Projektabwicklung. Von der ersten schadenmindernden Sofortmaßnahme bis zur vollständigen Wiederherstellung stehen wir zu jeder Zeit an Ihrer Seite. Unsere Dienstleistungsbereiche umfassen:

- Brandschadensanierung
- Wasserschadensanierung
- Leckageortung
- Technische Trocknung
- Schadstoffsanierung
- svt Asbest-Schleifverfahren
- Schimmelschadensanierung
- Elementarschadensanierung

Ein vertrauensvoller Umgang mit den Betroffenen ist für uns selbstverständlich. Mit einer 24h-Rufbereitschaft und über 20 Standorten bundesweit garantieren wir eine schnellstmögliche Reaktion und eine umfassende Betreuung. Über unsere kostenfreie regionale Notrufnummer erreichen Sie die für Sie zuständige Niederlassung.

Werte besser schützen.





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 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdivbb.de
www.vdivbb.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.

Gneisenaustraße 10 •
30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

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 Kehr

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040-69691168
**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**
Zur Steinbeck 1 • 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
Arabellastraße 17
81925 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:** Daniel Deusch, Dominic Fänders,
Dr. Helmut Fuchs, Steffen Groß, Volker
Grundmann, Steffen Haase, Prof. Niko
Härting, Wolfgang D. Heckeler, Maren
Herbst, Markus Herrmann, Martin Kaßler,
Andrea Körner, Wolfgang Mattern, Thomas
Moriggl, Kai Rambow, Alois Reutlinger,
Holger Rings, Dr. Susanne Schießer, Christian
Schild, J. Bernd Schneider, Tobias Schwartz,
Victoria E. Warken, Wolfgang Wilhelmy

Anzeigenleitung: Susanne Meier
Tel.: +49 89 419694-82
smeier@avr-verlag.de

**Art Direction und
Bildredaktion:** Patricia Fuchs

Grafik: Sabrina Gentner, Michaela Körner,
Anna Spinnen-Riemath

Composing: Stefan Samabor

Titelbild/Titelthema: © 15June's / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 8 × jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September
(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14 000 Exemplare

Vertrieb: **Print:** Direktversand an gewerblich gemeldete
Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter
Digital: eMagazine

Preis des Heftes: Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand,
MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland €54,- (inkl.
Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei
Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese
Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft.
Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung
der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige
Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung
des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions-
material übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2019



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 3/19

erscheint am 18. April mit dem Titel **Energie** und u. a. folgenden Themen:

- Energieeinkauf
- Heizungssanierung
- Wärmedämmung
- Dachausbauten

GENUSTIPP

Die beiden Freunde und Ausnahmewinzer Thomas Hensel und Markus Schneider versorgen uns mit einer Cuvée aus den Rebsorten Merlot, Blaufränkisch und Cabernet Sauvignon, welcher hierzulande noch recht selten ist und einiges Experimentieren voraussetzt. Hensel und Schneider ist das Experiment auf jeden Fall geglückt! Zwischen Ellerstadt und Dürkheim, in Parzellen zwischen der Vorderpfälzer Ebene und dem Haardtrand, auf kiesig steinigem Untergrund werden die Trauben für den Hensel & Gretel Rot kultiviert. Die Trauben der drei Rebsorten werden getrennt voneinander geerntet und allesamt von Hand gelesen. Traditionell vergoren, wird die Maische nach zehn Tagen schonend und mit geringem Druck gepresst, anschließend in Stahltanks sowie Fässer aus französischer Eiche gefüllt und dort gelagert – ganz ohne Eingriffe von außen zur Schönung oder Ähnlichem. Der Hensel & Gretel Rot schmeckt würzig und zugleich intensiv fruchtig. Saftige Beeren, Eichenholz, Gewürze und etwas Leder nimmt man wahr. Das Mundgefühl überzeugt mit einer vollmundigen, cremigen und sehr durchstrukturierten Textur. Das Gemeinschaftsprojekt von Hensel und Schneider ist eine hervorragende Begleitung zur mediterranen Küche, Gebrülltem und einer Auswahl an würzigen Weichkäsen. Derzeit mein Lieblingsrotwein.



Freude des Monats

Im Februar hat das **Bayerische Volksbegehren „Rettet die Bienen“** Wählermassen mobilisiert. Nach Auskunft der Initiatoren hatten sich schon einen Tag vor Fristende mehr als eine Million Menschen in Unterschriftenlisten eingetragen – das freut mich!

Wir können aber auch ganz konkret etwas tun: Gestalten wir doch einfach die **Gemeinschafts-Außenflächen unserer Liegenschaften bienenfreundlicher**. Willst du etwas verändern – beginne bei dir selbst! Und so wird's gemacht:

Für Garten und Balkon sollten möglichst **einheimische Pflanzen** gewählt werden. Die Wildbienenarten haben sich an die lokalen Nahrungspflanzen gewöhnt, wobei Wildformen der Pflanzen den meist üppigeren gezüchteten Zierpflanzen vorzuziehen sind. Schöne, gefüllte Blüten versperren Insekten den Weg zu ihrem Innern oder haben gar nicht erst Nektar oder Pollen. So sind sie als Nahrung wertlos. Am besten sind Pflanzen aus **Bio-Anbau** und so gemischt, dass sie von Frühjahr bis Spätherbst blühen – mit großen Blütenständen, die möglichst vielen Bienen Nahrung bieten. Besonders wichtige Pflanzen für Bienen sind heimische Blütengehölze wie Weißdorn, Schlehe, Wildrose, Weide, Kirsche und Zierweide; Blumenwiesen mit z. B. Glockenblumen, Hornklee, Flockenblumen, Wiesensalbei, Esparsette, Margerite, Schafgarbe, Vogelwicke, Zaunwicke, Skabiosen und Witwenblumen; Ruderalflächen mit z. B. Natternkopf, Honigklee, Gelber Wau, Färber-Wau und Rainfarn; Zwiebelgewächse wie Lauch, Zwiebeln, Traubenhyazinthe, Milchstern, Zierlauch und Wildtulpen; Wildstauden, z. B. Aufrechter Ziest, Heilziest, Wollziest, Taubnesseln, Schwarznessel, Löwenschwanz, Blutweiderich, Punktierter Gilbweiderich, Wilde Karde, Disteln, Alant und Ochsenauge; Küchenkräuter, z. B. Thymian, alle Arten von Salbei und Lavendel; Kreuzblütler wie Ackersenf, Weißer Senf, Nachtviole, Barbarakraut, Steinkraut, Gänsekresse, Gelbe Wau, Färber-Wau, Schaumkraut und Blaukissen. Hilfreich sind eigens **für Wildbienen zusammengestellte Samenmischungen**. Zu empfehlen: Syringa von Wildbienenspezialist Dr. Westrich oder die aus dem Online-Shop www.mellifera.de – auf geht's!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

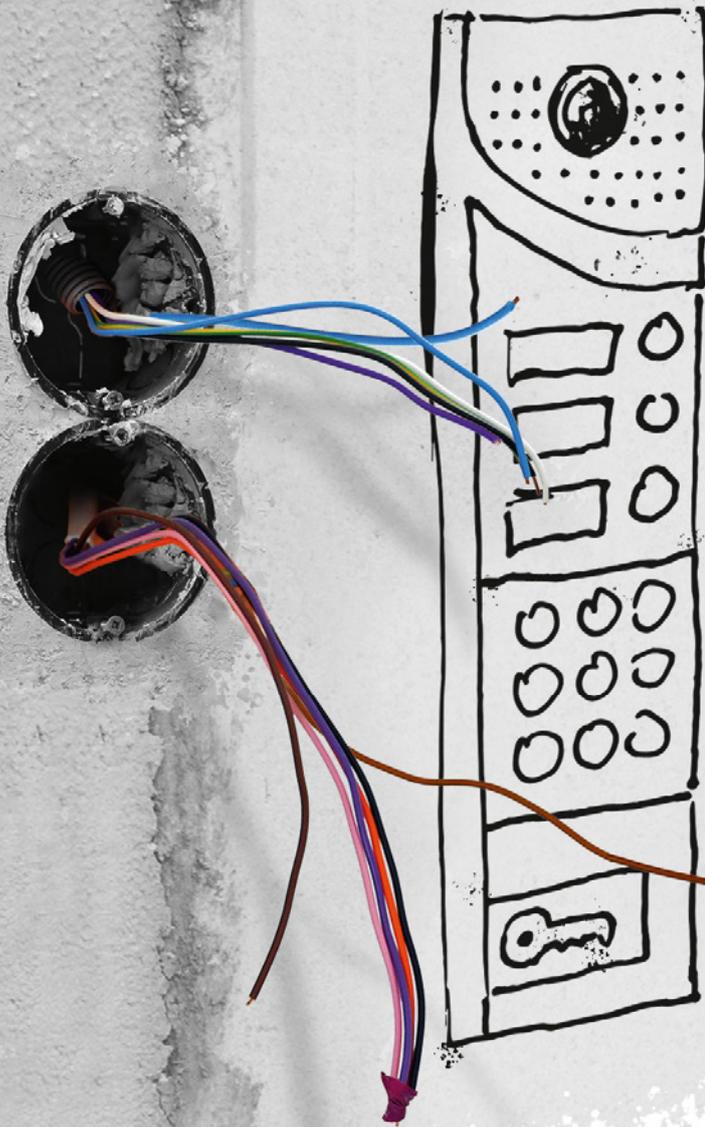
DDIV-Premiumpartner



DDIV-Kooperationspartner



KABEL
SIND VOLL
OUT!
#DITA_MUSS_HER



DITA ist Ihre kabellose Video-Gegensprechanlage mit Fernverwaltung:

- ▶ **EINFACH:** schnelle Installation und unkomplizierte Bedienung via GSM/4G
- ▶ **SICHER:** überlegener Manipulationsschutz durch nicht-kopierbare Transponder
- ▶ **PRAKTISCH:** innovative Echtzeit-Verwaltung und -Modifikation dank Fernzugriff

Entscheiden Sie sich für modernen Komfort bei höchster Qualität.

Der heiße Draht zu uns:

+49 211 601 7700

info@intratone.de

www.ditamusser.de

