

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 02 | 13
8,- €
83480

DDIV aktuell



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



Eigentümer- versammlung

■ Mietrecht
Die neuen
Regelungen

■ Im Blickpunkt
Die ETV als Marketing-
veranstaltung

■ Recht
Die Vollmacht in
der Versammlung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



Kabel Deutschland



DDIV Kooperations-Partner





Liebe Leserin, lieber Leser,

das neue Jahr hat spannend begonnen. Ich persönlich war gespannt, die erste Ausgabe von **DDIVaktuell** endlich in den Händen zu halten. Nach monatelangen Vorbereitungen und Planungen war die Spannung groß: Wird alles klappen, wie kommt das Magazin an? Es hat geklappt und Sie halten nun das zweite Heft in Ihren Händen. Auf unseren Erstling haben wir sehr viele Reaktionen erhalten. Das freut mich besonders. Denn **DDIVaktuell** soll Ihre Interessen als Immobilienverwalter vertreten. Und das geht nur, wenn wir Feedback bekommen. Lob und Glückwünsche sind natürlich schön für die Seele, aber wichtig sind auch kritische Anmerkungen. Auch solche Anregungen haben wir bekommen, im Redaktionsteam diskutiert und einige davon in dieses Heft mit einfließen lassen.

Uns als Verwalter steht wieder ein spannendes Jahr bevor. Jeder steht vor einem Berg von Arbeit, plant seine Eigentümerversammlungen und Sie stecken mit Sicherheit schon mitten in der Versammlungssaison. Die erste Ausgabe von **DDIVaktuell** haben wir der Abrechnung gewidmet, die zweite der Eigentümerversammlung. Sie ist wieder gespickt mit vielen Tipps und praktischen Hinweisen für die tägliche Arbeit.

Betrachten Sie die Eigentümerversammlung einmal nicht als Pflichtveranstaltung, die der Gesetzgeber vorschreibt, sondern als Marketingveranstaltung für Sie und Ihren Berufsstand. Kennen Sie die Frage aus dem persönlichen Freundeskreis: „Hausverwalter oder Hausmeister – was ist da eigentlich der Unterschied?“ Sie fangen an zu erklären und bei Worten wie WEG-Verwaltung sehen Sie die nächsten Fragenzeichen beim Gesprächs-

partner. Irgendwann kommt ein „ach ja, das haben wir auch bei unserer Eigentumswohnung...“. Viele Gespräche verlaufen aber auch anders, weil der Gesprächspartner unseren Berufsstand gar nicht kennt oder völlig falsche Vorstellungen davon hat.

Henry Ford sagte einmal: „Um Erfolg zu haben, musst du den Standpunkt des anderen annehmen und die Dinge mit seinen Augen betrachten.“ Beherzigen Sie diese Worte. Das wird Ihnen vieles einfacher machen in der Beschlussfassung oder beim Gewinnen neuer Kunden. Bauen Sie in ihre alltägliche Berufspraxis auch das Werben für unseren Berufsstand mit ein, zum Beispiel auf Eigentümerversammlungen. Das bringt uns allen etwas. Übernehmen Sie das Werben auf Kundenseite, der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter übernimmt diese Arbeit im politischen Umfeld – mit wachsendem Erfolg. Ein ganz besonders persönliches Anliegen sind mir dabei Erleichterungen für unsere alltägliche Praxis. Rahmenbedingungen wie die Mietrechtsnovelle und die Energieeinsparverordnung sind wichtig – doch hier spielen viele auf der Klaviatur. Andere philosophieren nur über Werte, die Sie leider selbst nicht einhalten. Wir nicht!

Begleiten Sie uns weiterhin auf diesem Weg – auch mit Ihrer Meinung! Und weiterhin gilt: Wir lieben Feedback und sind für Sie da.

Doch nun viel Spaß beim Lesen.

Ihr


Steffen Haase
Chefredakteur

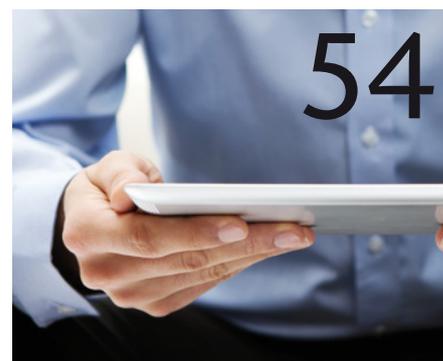
Inhalt



In WEGs ist Streit eine Alltäglichkeit. Bei Konflikten geht es darum, ganz bei sich selbst zu bleiben und dem Gespräch eine sachlich bestimmte und selbstbewusste Note zu geben.



Der Bundesgerichtshof hat darüber entschieden, ob Beschlüsse bei rechtsirrtumlicher Nichtladung zur Eigentümerversammlung anfechtbar oder nichtig sind.



Es gibt immer mehr Software-Module am Markt, mit denen spezielle Aufgaben per Internet erledigt werden können. Da stellt sich die Frage nach dem richtigen mobilen Endgerät.

POLITIK & AKTUELLES

4 Mietrechtsandergesetz verabschiedet

7 Politische Kurzmeldungen

11 Neuerungen 2013

13 Aktuelle Kurzmeldungen

IM BLICKPUNKT

18 Die 10 häufigsten Fehler in der Eigentümerversammlung

20 Umgang mit schwierigen Eigentümern

22 Präsentationstechniken

24 Software-Unterstützung für große Versammlungen

27 Eigentümerversammlung gestern und heute

30 Die Eigentümerversammlung als Marketinginstrument

32 Der Körper spricht immer und überall

GEBÄUDE & TECHNIK

33 Ambient Assistant Living

34 Gutachten zum Nutzerverhalten bei Gebäudeenergie

36 Was tun bei Legionellen im Trinkwasser

RECHT & STEUERN

38 Aktuelle Urteile rund um die WEG

44 Die Vollmacht in der Eigentümerversammlung

46 Die Regelungen der Mietrechtsnovelle

49 Leser fragen – Experten antworten

VERWALTUNG & FINANZEN

51 Mobiles Verwalten

54 Mobile Endgeräte

56 Marketing für Verwalter

DDIV AKTUELL

58 Baden-Württemberg

59 Hessen

60 Bayern

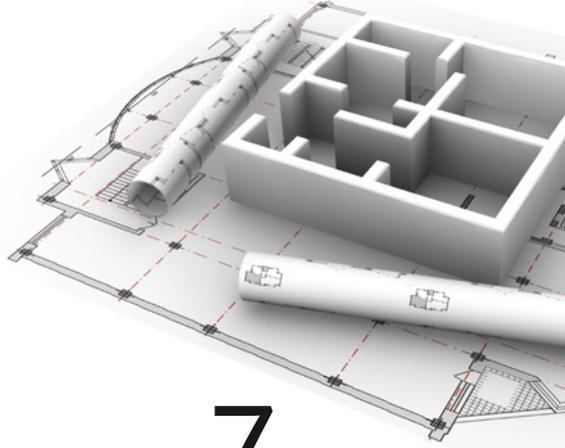
60 Mitteldeutschland

61 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite



Seite **7**

In Deutschland wird täglich eine Fläche von rund 116 Fußballfeldern verbaut.



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Wir stehen für die Zukunft des professionellen Immobilienverwalters!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) vertritt mit seinen Landesverbänden bundesweit die Interessen von mehr als 1 600 Unternehmen. Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neues Mitglied zu werden.

Neben der politischen Interessenvertretung widmet sich der DDIV mit seinen Landesverbänden vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu gewährleisten.

Wir legen Wert darauf, bürokratische Hemmnisse zu beseitigen, Verwalterabläufe zu optimieren und vernünftige gesetzliche Rahmenbedingungen für die Branche zu erreichen.

Der DDIV ist **der** Spitzenverband der Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland und vertritt ausschließlich die Interessen der Verwalterwirtschaft!

Werden auch Sie Mitglied in unseren Landesverbänden und profitieren Sie von unseren Leistungen und Angeboten!

Firma

Ansprechpartner

Straße

Telefon

PLZ

E-Mail

Ort

Homepage

Wir möchten auch in Zukunft aktuelle Informationen des DDIV e.V. erhalten.

Bitte senden Sie uns einen LV-Mitgliedsantrag zu.

Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet

Der Bundestag hat am 13. Dezember des vergangenen Jahres das Mietrechtsänderungsgesetz mit der Mehrheit von CDU/CSU und FDP beschlossen. Der Bundesrat hat am 1. Februar 2013 von einer Anrufung des Vermittlungsausschusses abgesehen, sodass das Gesetz noch in diesem Frühjahr in Kraft treten wird.

Ohne jeden Zweifel handelt es sich bei der Mietrechtsänderung um ein Reformwerk, das allein mithilfe einer Koalition von CDU, CSU und FDP das Licht der Welt erblicken konnte. Die Oppositionsfraktionen von SPD, Grünen und Linken lehnten es geschlossen ab und fordern stattdessen umfassende und massive Preisregulierungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Von flächendeckender Begrenzung von Mieterhöhungen über eine deutliche Reduzierung der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten bis hin zur Miethöhenbegrenzung bei Neuverträgen ist die Rede.



Die Autorin
ANDREA VOSSHOF

Die Brandenburgerin Andrea Voßhoff, ist Mitglied des Deutschen Bundestags und Rechtspolitische Sprecherin sowie Vorsitzende der AG Recht der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

Das jüngst verabschiedete Mietrechtsänderungsgesetz der christlich-liberalen Koalition stellt sich gegen einen solchen Regulierungsansatz. Vielmehr setzt es auf gezielte Anreize und den Abbau von Hemmnissen für Investitionen im Mietwohnungsbestand. Gerade mit privaten Investitionen in neue und moderne Wohnungen kann das Marktangebot vergrößert werden. Eine Steigerung des Angebots ist mittel- und langfristig das wirksamste Mittel gegen Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Demgegenüber würden Preisregulierungen die Investitionsbereitschaft bremsen und die Knappheit des Angebots eher vergrößern.

Das Gesetz „über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ – wie das Mietrechtsänderungsgesetz mit vollem Titel heißt – sieht folgende Schwerpunkte vor: Die energetische Modernisierung von Wohnraum, die Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting, die Bekämpfung des Mietnomadentums, den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die sogenannte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen.

Hürden und Blockademöglichkeiten werden abgebaut

Erstens sollen energetische Sanierungen im Mietwohnungsbestand durch Änderungen des Mietrechts vorgebracht werden. Es ist politisch breit akzeptiert, dass

die Energieeffizienz im Immobilienbestand erhöht werden muss. Denn der weltweite Energiebedarf wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Damit klimaschädliche Emissionen dennoch begrenzt werden können, stellt Energieeinsparung eine zentrale Zukunftsaufgabe dar. Der Gebäudereich spielt für Energieeffizienz und Klimaschutz eine Schlüsselrolle: 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude. Das Energiekonzept der Bundesregierung strebt eine Senkung des Primärenergiebedarfs im Gebäudebestand um 80 Prozent bis zum Jahr 2050 an.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz werden Hürden und Blockademöglichkeiten abgebaut, die Investitionen in den Gebäudebestand behindern. Dazu wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zunächst ein eigenes Kapitel über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingefügt, in dem Begriffsdefinitionen, Voraussetzungen und Rechtsfolgen geregelt werden. Dreh- und Angelpunkt ist dabei die energetische Modernisierung gemäß § 555 b BGB – also Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Soweit eine solche Maßnahme durchgeführt wird, ist das Mietminderungsrecht für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen. Der Vermieter erhält dadurch einen Anreiz, eine energetische Sanierung überhaupt anzugehen – und diese zugleich zügig durchzuführen, sodass sich die umbaubere-

dingte Belastung für den Mieter zeitlich in Grenzen hält.

Ferner werden die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu geregelt. Der Einwand einer wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung wird nicht mehr bei der Duldung der Maßnahme selbst, sondern erst im anschließenden Mieterhöhungsverfahren berücksichtigt. Zudem werden die formalen Darlegungsanforderungen des Vermieters bei der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gesenkt: Künftig ist zur Darlegung der Energieeinsparung ein Verweis auf anerkannte Pauschalwerte ausreichend.

Schutz vor Mietnomaden und beschleunigte Zwangsräumung

Schließlich kann auch die Regelung zum Contracting unter die Überschrift „Energie-

effizienz im Mietwohnungsbestand“ gefasst werden. Für eine entsprechende Umstellung der Wärmeversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung wird ein einheitlicher Rechtsrahmen geschaffen. Unabhängig von Inhalt und Datum des Mietvertrages kann der Vermieter die Kosten auf die Mieter umlegen, wenn die Energieeffizienz dadurch verbessert wird und sich die Kosten für die Mieter nicht erhöhen. Einzelheiten werden in einer Verordnung geregelt, die von der Bundesregierung gesondert erlassen wird.

Der zweite Schwerpunkt des Mietrechtsänderungsgesetzes zielt auf die verein-

fachte und schnellere Durchsetzung von Zahlungs- und Räumungsansprüchen in Mietverhältnissen. Dabei geht es darum, den Vermieter besser vor Einmietbetrügern, landläufig unter dem Begriff „Mietnomaden“ gefasst, zu schützen. Die Opposition im Bundestag sah auch für solche Regelungen keinen Bedarf.

Künftig kann eine beschleunigte Zwangsräumung durchgeführt werden, sofern der Mieter aufgelaufene Mietrückstände entgegen einer gerichtlichen Anordnung nicht als Sicherheit hinterlegt. Zu diesem Zweck wird für Räumungssachen das neue >

Es ist politisch breit **akzeptiert**, dass die **Energieeffizienz** im Immobilienbestand **erhöht werden muss**

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Wir bringen Ihr Projekt ins Rollen.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

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

**Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.



Das neue Mietrecht soll unter anderem dafür sorgen, dass mehr Wohnraum energetisch modernisiert wird.

Es ist eine **ausgewogene** und **nachhaltige Reform**, durch die **Verbesserungen** für **Vermieter** und **Mieter** erreicht werden

Instrument einer Sicherungsanordnung in der Zivilprozessordnung eingeführt, an die sich bei Nichterfüllung eine Räumungsverfügung anschließen kann. Darüber hinaus müssen die Gerichte Räumungssachen künftig vorrangig und beschleunigt bearbeiten.

Weiterhin wird die sogenannte „Berliner Räumung“ gesetzlich legitimiert: Der Vermieter kann die Räumung auf die bloße Besitzverschaffung an der Wohnung beschränken, ohne dass er dem Gerichtsvollzieher einen Vorschuss für die Wegschaffung des in der Wohnung befindlichen Inventars leisten muss. Damit wird eine Räumung erheblich kostengünstiger.

Unberechtigte Untermieter, die im Zusammenhang mit Mietnomaden häufig unvermittelt auf der Bildfläche erscheinen, können eine Räumung in Zukunft nicht mehr verhindern, da gegen sie im einstweiligen Rechtsschutz ein Titel erlangt werden kann. Schließlich wird eine nicht gezahlte Mietkaution genauso behandelt, wie wenn die Miete nicht geleistet wird: Soweit ein Kautionsbetrag in Höhe der doppelten Monatsmiete

aussteht, kann der Vermieter fristlos kündigen.

Wenn der Vorwurf erhoben wird, dass das Mietrechtsänderungsgesetz einseitig die Vermieterrechte stärkt, so ist dieser nach meiner Auffassung unberechtigt. Das Gesetz beschäftigt sich in einem dritten Schwerpunkt nämlich gezielt mit der Stärkung von Mieterrechten. Zum einen wird der dreijährige Kündigungsschutz zugunsten von Mietern bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß § 577 a BGB ausgedehnt. Künftig gilt dieser auch, wenn auf Vermieterseite gesellschaftsrechtliche Konstruktionen genutzt werden, die in der Vergangenheit Umgehungen ermöglicht haben.

Stärker im Fokus der öffentlichen Debatte steht eine andere Regelung, die erst im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens in das Gesetz aufgenommen wurde: Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, kann die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gemäß § 558 Absatz 3 BGB auf 15 Prozent

innerhalb von drei Jahren gesenkt werden. Voraussetzung ist eine Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung, in der die betroffenen Gebiete bestimmt werden. Eine solche Dämpfung des Bestandsmietenanstiegs soll verhindern, dass Mieter in bestimmten Ballungsräumen und anderen begehrten Lagen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, weil sie die gestiegene Miete nicht mehr zahlen können. Anders als bei einer flächendeckenden Senkung der Kappungsgrenze, wie sie SPD, Grüne und Linke anstreben, nimmt die Regelung zugleich auf die sehr unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkte Rücksicht.

Mit seinen unterschiedlichen Bausteinen stellt das Mietrechtsänderungsgesetz eine ausgewogene und nachhaltige Reform dar, durch die gezielte und praktisch wirkungsvolle Verbesserungen sowohl für Vermieter als auch für Mieter erreicht werden.

Wir berichten über die Änderungen im Mietrecht ausführlich ab der **Seite 46**.



Das Bundeskabinett hat den Entwurf für die neue EnEV beschlossen. Wirksam wird die Verordnung wohl aber erst 2014.

EnEV tritt **später** in Kraft

Das Bundeskabinett hat am 6. Februar 2013 den Entwurf einer zweiten Änderungsverordnung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. In Kraft treten wird die Verordnung voraussichtlich aber erst im Jahr 2014. Der Entwurf für die EnEV-Novelle umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- > Der zulässige Jahresenergiebedarf aller Neubauten soll in den Jahren 2014 und 2016 um jeweils 12,5 Prozent sinken. Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle soll sich um jeweils 10 Prozent reduzieren.
- > Für bestehende Gebäude sieht die neue EnEV weder verschärfte Einsparregeln noch neue Nachrüstpflichten vor.
- > Die energetischen Kennwerte müssen bei Verkauf und Vermietung in Immobilienanzeigen mit angegeben werden. Dabei sind die Energiekennwerte auf die Wohnfläche und nicht wie bisher auf die Gebäudenutzfläche zu beziehen.
- > Verkäufer und Vermieter sind verpflichtet, den Energieausweis an den Käufer beziehungsweise neuen Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei Besichtigung vorgelegt werden.
- > Eingeführt werden soll ferner ein unabhängiges Stichprobenkontrollsystem für Energieausweise und Berichte über die Inspektion von Klimaanlage. Ein Betretungsrecht für Wohnungen wird es nicht geben.

EnEV 2012 tritt erst 2014 in Kraft

Vor der EnEV muss die Bundesregierung allerdings das geltende Energieeinsparungsgesetz (EnEG) novellieren. Erst dieses Gesetz ermächtigt dazu, Verordnungen für den Baubereich zu erlassen und zu ändern. Weil diese und andere Gesetze national und international auf einander abgestimmt werden müssen, rechnet die Bundesregierung mit dem Inkrafttreten der EnEV erst ab Januar 2014.

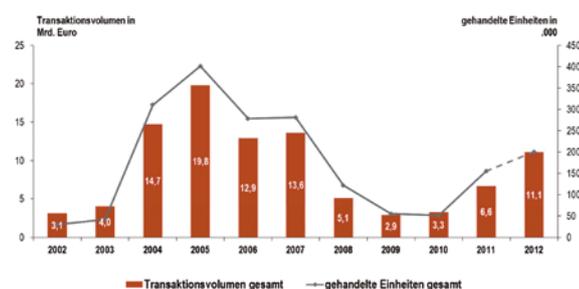
Wohninvestments legen deutlich zu

Im Gesamtjahr 2012 registrierte das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) ein Transaktionsvolumen für Portfolios (mit mehr als zehn Wohneinheiten) von rund 11,1 Milliarden Euro. Das Volumen des Vorjahreszeitraums wurde damit um fast 70 Prozent übertroffen. Das letzte Jahr markiert sogar ein neues Fünf-Jahres-Hoch. Mehr als 200 000 Wohneinheiten haben die Eigentümer gewechselt.

Einen maßgeblichen Anteil an den Transaktionen haben JLL zufolge bundesweite Portfolios. Allein 4,6 Milliarden Euro entfielen auf die vier größten Deals (LBBW-Portfolio, Baubecon, Hawk, DKB). Auf regionaler Ebene bleibt Berlin mit 1,7 Milliarden Euro mit Abstand Spitzenreiter vor Hamburg (375 Millionen), München (290 Millionen) und dem Ruhrgebiet (270 Millionen). Insbesondere für ausländische Investoren erscheint der deutsche Wohnungsmarkt nach wie vor äußerst attraktiv. So ist der Anteil ausländischen Kapitals in den letzten drei Jahren bei dieser Assetklasse kontinuierlich auf aktuell 38 Prozent gestiegen.

Die Käuferseite wird maßgeblich von Immobilien-AGs (38 Prozent) sowie Asset- und Fonds-Managern (28 Prozent) bestimmt. Private-Equity-Fonds kommen auf einen Anteil von 11 Prozent. Fast die Hälfte aller Verkäufer war 2012 unter den Banken und Insolvenzverwaltern zu finden, gefolgt von den professionellen Asset- und Fondsverwaltern (16 Prozent). Die Kaufpreise haben in Teilbereichen im Verlauf des Jahres stark angezogen. Auf der Suche nach entsprechenden Renditen sehen sich deshalb immer mehr Investoren veranlasst, insbesondere das weitere Umland der BIG 7 ins Auge zu fassen. www.joneslanglasalle.de

Transaktionsvolumen Deutschland (Immobilien mit wohnwirtschaftlicher Nutzung*)



DDIV fordert politische Entscheidungen

Der DDIV sieht großen Handlungsbedarf bei der Gesetzgebung, damit der notwendige Wohnungsbau nicht gebremst wird. Deshalb hat der Spitzenverband der deutschen Immobilienverwalter seine Positionen zur Bundestagswahl 2013 in die Wahlprüfsteine der Immobilienwirtschaft eingebracht, die sich an die Politik richten.

Mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen mit wachsender Tendenz sind für viele Bürgerinnen und Bürger eine wesentliche Form der Altersvorsorge. Es bedarf daher gemeinsamer Anstrengungen der Immobilienwirtschaft und der Bundesregierung, den Wert dieser Anlagen zu sichern. Trotz vieler Anläufe durch Verbände und Unternehmen gibt es hierzulande noch immer keine vorgeschriebene Grundqualifikation für Immobilienverwalter, wie sie in anderen europäischen Ländern seit langem Usus sind. Das sind die Positionen in den Wahlprüfsteinen der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) im Einzelnen:

Mindestanforderungen für Verwalter

Die Anforderungen an eine sachgerechte Verwaltung nehmen durch neue Regelwerke stetig zu. Um die Qualität der Dienstleistung und den Schutz des Verbrauchers zu gewährleisten, bedarf es Mindestanforderungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters. Voraussetzung dafür sind eine gesetzlich verpflichtende Vermögens- und Vertrauensschadenversicherung sowie eine verbindliche Berufs- und Betriebshaftpflichtversicherung, die als formale Zulassungsvoraussetzungen in die Gewerbeordnung aufgenommen werden müssen. Darüber hinaus soll ein Fach- und Sachkundenachweis vor dem

Erteilen einer Gewerbeerlaubnis eingeführt werden. Damit kann eine solide und nachhaltige Grundlage für die Qualität in der Miet- und Wohneigentumsverwaltung geschaffen werden.

Selbstgenutztes Wohneigentum

Der Erwerb der selbstgenutzten Wohnung sollte laut DDIV als ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge anerkannt werden. Dazu gehören die Vereinfachung des Eigenheimrentengesetzes und das Einbeziehen des Erwerbs einer vermieteten Wohnung sowie des altersgerechten Umbaus in die Förderung.

Förderpolitik

Die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW müssen verlässlich über das Jahr 2014 hinaus fortgeführt werden. Der DDIV fordert vereinfachte Antragsbedingungen und Fördermöglichkeiten für Wohneigentümergeinschaften bei der KfW, auf Wohneigentümergeinschaften zugeschnittene Förderprogramme und eine Sondervergütung für WEG-Verwalter analog zum Energieberater durch die KfW. Auch soll der Bund Mittel für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bereitstellen und die Zuschuss-Variante wieder einführen.

Das Wohnraummietrecht

Das Mietrecht sollte rechtssicheres und praxisgerechtes Contracting ermöglichen. Darüber hinaus sollen keine verschärfen-

den Regelungen durch Landesrecht in die bestehenden Mieterhöhungsnormen des BGB möglich werden. Eingriffe in die Privatautonomie bei der Bestimmung der Miethöhe bei Neuvermietungen lehnt die Immobilienwirtschaft ab. Die bestehenden Kappungsgrenzen bei Bestandsmietverträgen sind ein zutreffender Ausgleich zwischen den Interessen der Vertragsparteien und bieten somit noch Anreiz für Investitionen in den Bestand. Eine weitere Absenkung dieser Grenzen würde langfristig die Investitionsbereitschaft der Eigentümer mindern und so auch den Interessen der Nutzer widersprechen.

Steuerpolitik

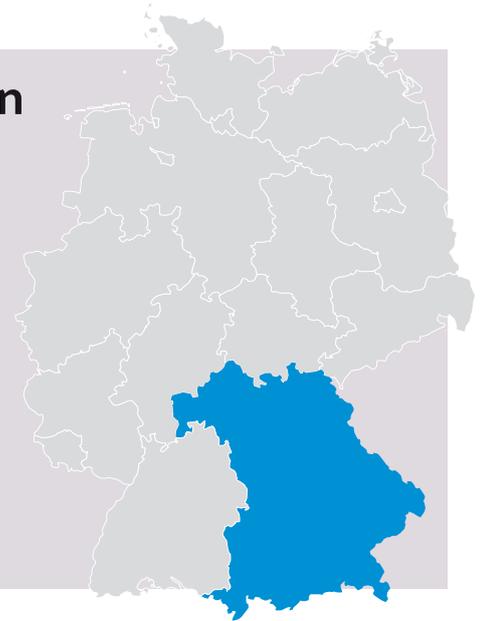
Mieter und Vermieter werden durch Steuern und Abgaben stark belastet. Deshalb muss eine Grundsteuerreform aufkommensneutral sein und die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten sowie den strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen. Die Sätze der Grunderwerbsteuer müssen bundesweit wieder auf einen investitionsfreundlichen Satz gesenkt werden. Einen Wettlauf der Länder um den höchsten Satz darf es nicht mehr geben. Hierzu sollte der Länderfinanzausgleich so angepasst werden, dass Länder mit einem niedrigen Steuersatz nicht mehr benachteiligt werden.

Die gesamten Wahlprüfsteine können unter www.bid.info eingesehen werden.

Bayern: Rauchmelderpflicht für Neubauten

Die Rauchwarnmelderpflicht in Bayern ist in Kraft getreten. Mit der Bekanntgabe des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammerngesetzes im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.23/2012 vom 17. Dezember 2012 ist der Einbau von Rauchwarnmeldern in Bayern ab dem 1. Januar 2013 in Neubauten gesetzlich verpflichtend. Für die Nachrüstung von Bestandswohnungen gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2017.

Für den Einbau der Rauchmelder sind die Eigentümer zuständig. Grundsätzlich sind die Mieter verantwortlich für die Wartung und Sicherstellung des Betriebes der Rauchmelder, sofern der Eigentümer diese Verantwortung nicht selbst übernimmt. In diesem Fall kann der Vermieter die Wartungskosten auf den Mieter über die jährliche Nebenkostenabrechnung umlegen. Die Rauchmelderpflicht gilt auch für selbst genutztes Wohneigentum.



DDIV diskutiert mit SPD-Bundestagsfraktion

Auf Einladung der Bundestagsabgeordneten Bernd Scheelen und Michael Groß nahm der DDIV an der Anhörung der Arbeitsgruppe Kommunalpolitik der SPD-Bundestagsfraktion zum Thema „Wohneigentum in Zeiten der Energiewende – Anforderungen, Hemmnisse, Besonderheiten“ teil. Geschäftsführer Martin Kaßler stellte dabei die aktuelle Situation der Immobilienwirtschaft und der Verwaltungsunternehmen dar und forderte Fach- und Sachkundenachweise für Verwalter.

Während der Diskussion wurde schnell klar: Bei der Umsetzung der von der Bundesregierung geforderten Maßnahmen für die Energiewende spielen Immobilienverwalter eine zentrale Rolle. Der Verband stellte klar, dass dafür jedoch die Bedingungen der Verwalterbranche verbessert werden müssen. Bis heute sind für die Tätigkeit als Verwalter keinerlei Voraussetzungen zu erfüllen. Dabei wird gerade von Verwaltern erwartet, dass sie Eigentümer wie Mieter über energetische Sanierungen und Einsparmöglichkeiten informieren

und konkrete Maßnahmen empfehlen. Für diese verantwortungsvolle Aufgabe bedarf es besonderen Fachwissens.

Als die deutsche Interessenvertretung für Immobilienverwalter unterstrich der DDIV seine Forderung, Zugangsbeschränkungen und konkrete Fach- und Sachkundenachweise für Immobilienverwalter einzuführen. Nur so könne die Energiewende erfolgreich eingeleitet und die Immobilie als sichere Anlageform und Altersvorsorge auch in Zukunft erhalten bleiben. Um hier möglichst schnell ein Signal in Richtung Verbraucher zu geben, sei es dabei unerlässlich, in der Gewerbeordnung zunächst verpflichtend eine Vertrauens- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung zu verankern.

Zur Anhörung eingeladen waren neben dem DDIV der Verbraucherschutzverband wohnen im eigentum, der Maklerverband ivd und die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland.

Foto: © Michael Baranski / Shutterstock.com



NUR WIR KÖNNEN SICHER

OHNE



Die Rot-Grün regierten Länder NRW und Bremen wollen Eigentümer von verwahrlosten Immobilien mit einer Bundesratsinitiative zu Sanierung oder Abriss zwingen.

NRW und Bremen: Sanierung oder Abriss

Der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek (SPD) und der Bremer Bausenator Joachim Lohse (Bündnis 90 / Die Grünen) wollen Eigentümer von leer stehenden und verfallenden Immobilien dazu verpflichten, zu sanieren und eine Weiterverwendung für solche Objekte zu finden oder sich an den Kosten für die Beseitigung der Schrottimmoblie zu beteiligen.

Der gemeinsame Gesetzgebungsvorschlag von NRW und Bremen im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches sieht vor, dass die bisherige Duldungspflicht in § 179 Baugesetzbuch zu einem Handlungsgebot an den Eigentümer fortentwickelt wird. Damit sollen Groschek zufolge die Kommunen ein städtebauliches Instrument erhalten, das eine angemessene Lastenverteilung zwischen Eigentümer- und Allgemeininteresse ermöglicht.

Verwahrloste Immobilien stellen zunehmend ein stadtentwicklungspolitisches Problem dar. „Solche leer stehenden und verwahrlosten Immobilien können negativ auf die benachbarten Gebäude und auf ganze Quartiere ausstrahlen“, sagt der NRW-Bauminister. Deshalb bräuchten die Länder Nordrhein-Westfalen und Bremen einen gemeinsamen Antrag für die Änderung der Baugesetzgebung in den Bundesrat ein. Modernisierung und Instandsetzung von Schrottimmobliien sind oft unrentabel und werden daher von den Eigentümern unterlassen. Der Abriss ist häufig die letzte Lösung.

Hessen und Saarland: Grunderwerbsteuer angehoben

Die Länder Hessen und Saarland haben zum 1. Januar 2013 ihre Grunderwerbsteuersätze angehoben. Hessen erhöhte die Abgabe von 3,5 auf 5 Prozent, das Saarland gar auf 5,5 Prozent. Damit liegt das kleinste Flächenland einsam an der Spitze. Im Jahr 2012 hatten mit Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt auch andere Bundesländer den Steuersatz angehoben.

Die Grunderwerbsteuer der Bundesländer

Berlin	5,0 %
Brandenburg	5,0 %
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Bremen	4,5 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	5,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %
Niedersachsen	4,5 %
Nordrhein-Westfalen	5,0 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	5,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	4,5 %
Schleswig-Holstein	5,0 %
Thüringen	5,0 %

DDIV veröffentlicht neuen **Seminarkalender**

Wie in den Jahren zuvor lädt der DDIV auch in diesem Jahr wieder zu zahlreichen Fort- und Weiterbildungen ein. Da die Anforderungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters permanent steigen, sind Verwalter stets gefordert, sich über technische und rechtliche Neuerungen zu informieren und gelegentlich auch über den Tellerrand jenseits der Wohnungseigentumsverwaltung zu schauen.

Nicht zuletzt bringen Änderungen im Mietrecht und bei der EnEV in absehbarer Zeit neue Rechte und Pflichten für Verwalter mit sich. Der DDIV unterstützt sie mit Seminaren und Weiterbildungen zu juristischen, technischen und praxisnahen Themen. Den Seminarkalender können sie online herunterladen oder kostenfrei in der DDIV-Geschäftsstelle bestellen.

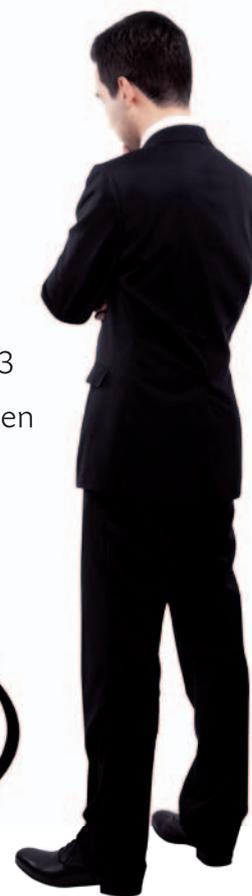
www.ddiv.de



NEUERUNGEN 2013: Rechte und Pflichten auf einen Blick

Trinkwasserverordnung, Mietrechtsänderung, Steuererhöhungen. Das Jahr 2013 bringt eine Vielzahl von Änderungen für Immobilienverwalter mit sich. Die neuen Pflichten und Rechte haben wir für sie im Überblick zusammengefasst:

von Stefanie Benusch



Das Mietrechtsänderungsgesetz

Die Ende 2012 vom Bundestag beschlossenen und Anfang Februar durch den Bundesrat bestätigten Änderungen des Mietrechts treten noch in diesem Frühjahr in Kraft. Das neue Mietrechtsänderungsgesetz sieht zahlreiche Neuerungen vor. Es bietet für Eigentümer und Verwalter zahlreiche Anreize zur energetischen Sanierung von Wohnungen, regelt vereinfachte Zahlungs- und Räumungsansprüche in

Mietverhältnissen und stärkt zugleich das Mietrecht. (Alle Änderungen erklärt Dr. Susanne Schießler ab Seite 46).

Erstprüfung auf Legionellen bis Ende des Jahres Pflicht

Wohnhäuser, in denen ein zentraler Warmwasserspeicher mit mehr als 400 Litern installiert ist, müssen bis Ende 2013 auf Legionellen untersucht werden. Dies wurde in der zweiten Verordnung zur Än-

derung der Trinkwasserverordnung im Oktober 2012 festgelegt. Die Prüfung auf die gefährliche Bakterienart ist auch erforderlich, wenn die Rohrleitung zwischen dem Warmwasserbereiter und der Entnahmestelle mehr als 3 Liter Wasser enthält. Die Frist der Erstuntersuchung wurde bis zum 31. Dezember 2013 verlängert. Danach muss der Wasserspeicher alle drei Jahre überprüft werden. Insbesondere durch den Einsatz von DDIV und GdW kam es >

Foto: © Peshkova / Shutterstock.com

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profilösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com

Alles aus einer
Hand. Kompetent,
konsequent
und komplett.



Aareal Bank

mit der Verlängerung der Prüffrist zu einer deutlichen Erleichterung für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter. Weiteres zu diesem Thema lesen sie auf der Seite 36 und 37.

Viele Schornsteinfegerarbeiten können frei vergeben werden

Seit Beginn des Jahres können Verwalter und Eigentümer das Messen, Kehren oder Reinigen von Feuerstätten frei vergeben. Die bisherige Bindung an den Bezirksschornsteinfegermeister entfällt. Allerdings gilt zu beachten, dass der Bezirksschornsteinfeger sich automatisch um pünktliche und vorschriftsmäßige Kehrarbeiten und CO₂-Messungen kümmert. Wer einen externen Fachmann beauftragt, ist künftig selbst für die Einhaltung der Fristen verantwortlich.

Für bestimmte Aufgaben allerdings ist der Bezirksschornsteinfegermeister weiterhin ausschließlich zuständig. Er ist verantwortlich für die Feuerstättenschau, die Besichtigung aller Feuerungsanlagen eines Gebäudes und deren Prüfung auf Betriebs- und Brandsicherheit. Ihm allein obliegt die Bauabnahme von Feuerstellen und er ist verantwortlich für die Dokumentation aller Informationen, Messwerte und Prüfungsergebnisse der ihm unterstellten Feuerungsanlagen.

Ab September: Umsatzsteuervoranmeldung nur elektronisch möglich

Seit 1. Januar gilt bundesweit die Änderung der Steuerdaten-Übermittlungsverordnung. Umsatzsteuer-Voranmeldungen, der Antrag auf Dauerfristverlängerung sowie die Anmeldung von Sondervorauszahlung müssen nun authentifiziert mit elektronischem Zertifikat übermittelt werden. Dafür wird ein elektronisches Zertifikat benötigt, das über eine einmalige Registrierung im ElsterOnline-Portal erhältlich ist. In der Übergangsfrist bis Ende August werden auch noch Abgaben ohne Authentifizierung akzeptiert. Ab 1. September ist die Authentifizierung allerdings für alle bindend – auch viele Vermieter und Verwalter sind davon betroffen.



Bundesrat will Kapitalanleger besser schützen

Der Bundesrat hat einen Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht, mit dem Kapitalanleger besser geschützt werden sollen. Sollte die Regelung verabschiedet werden, müssen Eigentümer und Notare den Kaufvertrag privaten Immobilienkäufern künftig zwei Wochen vor der Beurkundung zukommen lassen. Die eingeräumte 14-Tage-Frist soll potenziellen Käufern ausreichend Zeit geben, um den Vertragstext und mögliche Risiken zu prüfen. Die Änderungen des Beurkundungsgesetzes soll Anleger in Zukunft vor so genannten Schrottimmobilien in entlegenen Städten, zu überhöhten Preisen und überteuerten Hypothekenkrediten schützen.

Zusätzliche Förderung für energetische Sanierung erhältlich

Seit Mitte Januar fördert die KfW die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden mit weiteren Zuschüssen in Höhe von insgesamt 300 Millionen Euro jährlich. Die zusätzliche Förderung wurde von der Bundesregierung initiiert, nachdem die geplante steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im

Dezember im Vermittlungsausschuss gescheitert war.

Die KfW fördert mit dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ auch Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen und WEGs (mit natürlichen Personen als Wohnungseigentümer), die ihre Wohnungen und Häuser energieeffizient sanieren. Durch die zusätzliche Förderung erhöhen sich die Investitionszuschüsse um 2,5 Prozent, zum Teil sogar um 5 Prozent. Maximal werden 18.750 Euro pro Wohneinheit bezuschusst. Die neuen Zuschussbeiträge gelten auch für Anträge, die seit dem 20. Dezember 2012 bei der KfW eingegangen sind.

Seit März hat die KfW zudem ein neues Kreditprogramm zur Förderung von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien ins Leben gerufen. Zinsgünstige Kredite von bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit können in Kombination mit Zuschüssen aus dem Marktanzreizprogramm des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch genommen werden, beispielsweise für den Einbau von thermischen Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen.



2. DDIV-Wintertagung in Fieberbrunn

Bereits zum zweiten Mal rief der DDIV zur Wintertagung nach Österreich. In diesem Jahr war Fieberbrunn fünf Tage lang Gastgeber für rund 70 Teilnehmer.

Die wohl kürzeste Anreise hatte Prof. Martin Häublein von der Universität Innsbruck, der am ersten Tag zu Formalien und inhaltlicher Richtigkeit der Jahresabrechnung referierte. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler zeigte am zweiten Tag, wie wichtig es ist, dass Verwaltungen sich stärker mit der Fremdwahrnehmung auseinandersetzen. So können Unternehmen ihr Image beeinflussen, wenn sie Öffentlichkeitsarbeit als wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit begreifen. Rechtsanwalt Johannes Drabek (Erlangen), Präsident des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum, vermittelte den Teilnehmern am darauffolgenden Tag die wichtigsten Urteile der jüngsten Vergangenheit, die der Verwalter beachten sollte. Werner Merkel, geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien (Neu-Isenburg) und DDIV-Präsidiumsmitglied, zeigte den optimalen Versicherungsschutz für den Verwalter und seine WEG.

Besonderer Dank gilt den DDIV-Premiumpartnern Cannexx Group, EKB Energiekostenberatung, MVV Energie, ImmobilienScout24 und ista, die mit ihrem Engagement zu einer großartigen Tagung beitrugen. Die in diesem Rahmen sehr lebhaft geführte Podiumsdiskussion zum Thema „Dienstleistung Immobilienverwaltung –



450 Höhenmeter in etwas mehr als zwei Stunden – das Schneeschuh-Wandern war eine echte Herausforderung.

„Anforderungen und Hilfen“ zeigte, wie wichtig es ist, sich als Verwalter frühzeitig mit der Zukunft auseinanderzusetzen, führende Dienstleister der Immobilienbranche von Anfang an einzubinden und ihre Angebote in der Verwaltung zu implementieren.

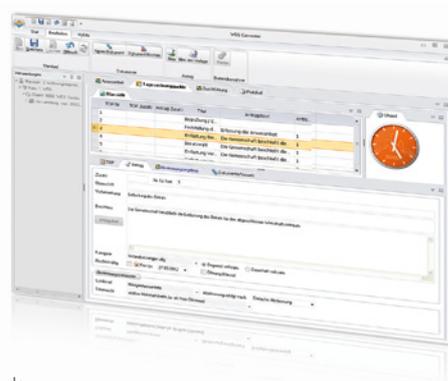
Ob bei einer abendlichen Fackelwanderung zu einer Hütte in luftiger Höhe oder bei einem Mittelalter-Spektakel auf der Festung Kufstein – es gab ausreichend Möglichkeiten, das Gehörte zu diskutieren und neue persönliche Kontakte zu knüpfen.



Gewohnt pointiert zeigte Prof. Martin Häublein Stolperfallen bei der Jahresabrechnung auf.

Eigentümerversammlungen planen und durchführen. Beschlüsse selektieren, ergänzen und bereitstellen. **Mit „WEG Conventus“** das kostenlose Add-on für DOMUS 4000.

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



GEZ: Verwalter in der Auskunftspflicht

Das System der Rundfunk- und Fernsehgebühren ist zum 1. Januar 2013 neu organisiert worden. Die GEZ heißt jetzt ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice und ist darum bemüht, das schlechte Image der GEZ loszuwerden. Der 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag sieht vor, dass der neue Rundfunkbeitrag nicht mehr je Gerät erhoben wird, sondern pro Wohnung oder Betriebsstätte (Büros, Gewerbe).

Die Neuregelung betrifft auch WEG-Verwalter und Vermieter. Wenn die für die Gebührenerhebung zuständige Stelle nicht ermitteln kann, wer Inhaber einer Wohnung oder Betriebsstätte

EINFACH. FÜR ALLE.

DER NEUE RUNDFUNKBEITRAG

Weil das Image der GEZ so schlecht ist, wurde sie kurzerhand umbenannt in ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice und erhielt ein neues Logo

ist, muss der Eigentümer hierüber Auskunft geben. Bei Eigentümergemeinschaften kann die Auskunft vom Verwalter verlangt werden. Der Auskunftsanspruch kann dabei zwangsweise durchgesetzt werden.

Der Beitrag beträgt 17,98 Euro monatlich pro

Wohnung. Im nicht-privaten Bereich orientiert sich der neue Rundfunkbeitrag an der Anzahl der Betriebsstätten, der Beschäftigten und der betrieblich genutzten Kraftfahrzeuge.

> Unternehmen müssen für jede Betriebsstätte mit bis zu acht Beschäftigten 5,99 Euro pro Monat zahlen.

> Bei bis zu 19 Beschäftigten beträgt der Rundfunkbeitrag 17,98 Euro monatlich je Betriebsstätte.

> Erfasst werden die sozialversicherungspflichtigen Voll- und Teilzeitbeschäftigten sowie Bedienstete in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis. Nicht mitgerechnet werden: Inhaberin oder Inhaber, Auszubildende und geringfügig Beschäftigte.

> Selbstständige oder Freiberufler, die ihren Arbeitsplatz – ihre Betriebsstätte – in der privaten Wohnung eingerichtet haben, müssen nur den privaten Rundfunkbeitrag zahlen. Ist ein KFZ vorhanden, fallen pro Fahrzeug monatlich 5,99 Euro an.

> Änderungen bei der Zahl der Beschäftigten müssen bis zum 31. März eines Jahres mitgeteilt werden.

www.rundfunkbeitrag.de

Deutlich weniger Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2012 fanden bei den deutschen Amtsgerichten etwa 11 500 Zwangsversteigerungstermine (-15,7 Prozent) weniger statt als im Vorjahr. Die 61 500 anberaumten Termine liegen knapp über dem Niveau des Jahres 2000. Den Rückgang erklärt der auf Zwangsversteigerungen spezialisierte Argetra Verlag aus Ratingen mit der hohen Nachfrage nach Immobilien aufgrund der Finanzmarktkrise. So habe mancher Eigentümer durch freihändigen Verkauf die Zwangsversteigerung abwenden können. Auch das niedrige Zinsniveau ermöglichte Umfinanzierungen, die dem Schuldner die Kapitaldienstfähigkeit zurückbrachte.

Die Verkehrswerte aller 2012 anberaumten Versteigerungen haben insgesamt 9,5 Milliarden Euro betragen. Dies bedeutet einen Rückgang um rund 2 Milliarden Euro. Wichtig sei, dass diese Verkehrswerte vielfach in den Jahren 2007 bis 2009 festgelegt worden seien. Die Schätzungen waren damals aufgrund der Finanzmarktkrise sehr vorsichtig ausgefallen. Dies erkläre zum Teil die rückläufigen Verkehrswerte.

Betrachtung nach Bundesländern

In allen Bundesländern fanden weniger Zwangsversteigerungstermine statt. Überdurchschnittliche Rückgänge verzeichne-

ten die Stadtstaaten Berlin und Hamburg sowie die Länder Schleswig-Holstein und Brandenburg. Hamburg ist mit minus 23,9 Prozent Spitzenreiter. In den neuen Ländern setzt sich der rückläufige Trend fort; ein Minus von 19,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In den alten Ländern ergibt sich ein Minus von 14,3 Prozent.

Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100 000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine zum Beispiel in Sachsen-Anhalt trotz eines Rückgangs von 11,8 Prozent noch immer etwa vier Mal so hoch wie in Bayern.

www.argetra.de



Jubiläum auf dem 21. Deutschen Verwaltertag

In diesem Jahr begeht der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) sein 25-jähriges Jubiläum und feiert dies mit einem eindrucksvollen Programm auf dem 21. Deutschen Verwaltertag vom 26. bis 27. September 2013 im Hotel InterContinental in Berlin.

Auf dem zweitägigen Branchentreffen der Immobilien- und Verwaltungswirtschaft informieren Experten auch in diesem Jahr über aktuelle Entwicklungen, neue Rechtsprechungen und gesetzliche Änderungen sowie deren Auswirkungen auf das Tätigkeitsfeld von Immobilienverwaltern. In zahlreichen Vorträgen und Fachforen erhalten die rund 600 erwarteten Teilnehmer praxisnahe Lösungsansätze zu alltäglichen Herausforderungen.

Zentrales Thema des Verwaltertags wird neben dem Ergebnis der diesjährigen Bundestagswahl, die voraussichtlich eine Woche zuvor stattfindet, das Jubiläum des Dachverbandes sein. Der Spitzenverband der deutschen Immobilienverwalter blickt zurück auf 25 Jahre erfolgreiche Interessenvertretung. 1988 gegründet, vertritt der DDIV die Anliegen von zehn Landesverbänden auf nationaler Ebene. Seit 21 Jahren veranstaltet der Verband den Deutschen Verwaltertag, der sich zur zentralen Plattform für Immobilienverwalter entwickelt hat.

Höhepunkt des Branchentreffs ist der Festabend im Tipi am Kanzleramt mit zahlreichen Preisverleihungen. Neben dem Immobilienverwalter des Jahres, werden der ImmoStar und der Nachwuchs-Star des Jahres 2013 ausgezeichnet. Die Preise werden vom DDIV zusammen mit Kooperationspartnern aus der Wirtschaft vergeben. Moderiert wird die Abendveranstaltung von Deutschlands bekanntester Wettermoderatorin, Claudia Kleinert.

Bis zum 1. Juli 2013 gibt es für die Zimmerbuchung im Hotel InterContinental in Berlin Frühbuchepreise:

EZ 159 Euro inklusive Frühstück (regulär 185 Euro)

DZ 179 Euro inklusive Frühstück (regulär 205 Euro)

Anmeldung unter Stichwort: DDIV



Die Preisträger und Laudatoren des Jahres 2012.

DDIV-Präsident in BID-Vorstand aufgerückt



Auf ihrer Mitgliederversammlung am 17. Januar in Berlin hat die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler einstimmig in den Vorstand berufen.

Damit ist der Vorstand der BID vollzählig. Dem Gremium gehören neben dem amtierenden Vorsitzenden Walter Rasch (BFW) weiterhin Axel Gedaschko (GdW), Ulrich Kießling (IVD) und Andreas Mattner (ZIA) an.

Heckeler betonte, dass er das Amt nutzen möchte, um in der wichtigen Vorwahl-Phase der Bundestagswahl, Verwalterthemen einzubringen. „Als DDIV vertreten wir die Verwalter erfolgreich gegenüber der Bundespolitik. Wichtig ist es aber auch, innerhalb der Immobilienwirtschaft das Verständnis für unsere Themen so weit wie möglich zu wecken. Das ist neben dem Einbringen politischer Inhalte ein weiteres Anliegen, das ich mir vorgenommen habe“, so Heckeler nach seiner Wahl.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss

Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in (IHK)
Vorbereitung zur IHK Prüfung Herbst 2014
10 Wochenendseminare

Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)
Fernstudium, 24 Monate

Geprüfte/r
Immobilien-Verwalter/in (EBZ|gtw|DDIV)
7 Wochenendseminare
DDIV-angelernt
8 Monate



Starten Sie jetzt! – Infos:
www.gtw-weiterbildung.de

 gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft
Tel: 089/ 57 88 79
www.gtw-weiterbildung.de

BW: Wohnraumförderung 2013 auch für WEGs

Zum Jahresbeginn ist in Baden-Württemberg die Wohnraumförderung 2013 in Teilen in Kraft getreten – mit deutlich verbesserten Konditionen für die Darlehensnehmer. Die Förderung des Kaufs und Erwerbs von Wohneigentum richtet sich weiterhin vor allem an Familien mit Kindern, die festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

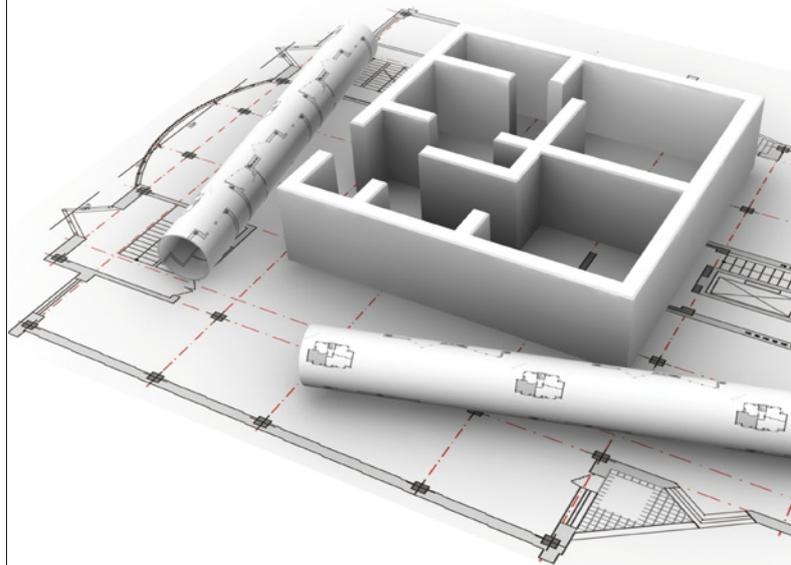
Der mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 erstmals eröffnete Zugang von Wohneigentümergeinschaften zu Angeboten der KfW stieß auf großes Interesse und wird auch 2013 weiter angeboten. Die landesweit durch eine Bürgschaft gegenüber der L-Bank abgesicherten Kredite können zur Finanzierung energieeffizienter Sanierungen, künftiger Nutzung erneuerbarer Energien oder zum altersgerechten Umbau der Wohnungen eingesetzt werden. Die Unterstützung der Wohnungseigentümergeinschaften wird intensiviert, indem die bereits zinsvergünstigten Darlehen des Bundes in einzelnen Programmteilen durch das Land noch weiter verbilligt werden.

Der Schwerpunkt der Landesförderung zielt auf die Schaffung neuen Mietwohnraums und die energetische Sanierung sowie altersgerechte Modernisierung von Wohnungsbeständen. Ziel ist, die Wohnsituation für einkommensschwächere Haushalte in Groß- und Universitätsstädten, Hochschulstandorten und allgemein in Verdichtungsräumen zu verbessern, indem miet- und belegungsgebundene Wohnungen für diese Haushalte zur Verfügung gestellt werden. Es soll damit ein Angebot an neuen Wohnungen geschaffen werden, deren Kaltmiete 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Auch diese Programmteile wurden durch eine höhere Zinsverbilligung verbessert. Zusätzlich ist eine um zehn Jahre längere Festschreibung dieser Verbilligung möglich: bis zu 25 Jahre können vereinbart werden. Damit wird den Wohnungsbaugesellschaften die Finanzierung von Bauvorhaben wesentlich erleichtert. www.l-bank.de



Umfrage: Zwei Drittel der Haushalte leiden unter Schimmel

Schimmelpilze sind in deutschen Wohnungen verbreiteter als allgemein angenommen. Dieses Ergebnis zeigte eine Umfrage von test.de unter 4000 Personen. Über zwei Drittel der Befragten bestätigten einen Schimmelbefall oder einen dringenden Verdacht auf Schimmelpilze. Im Detail gaben 60 Prozent der Befragten an, dass es in ihrer Wohnung einen Schimmelpilzbefall gibt. 8 Prozent bestätigten, dass es verdächtige Flecken oder Schimmelgeruch gebe. Bei der Hälfte der Befragten befindet sich der Schimmel im Badezimmer (58 Prozent der Befragten), dicht gefolgt vom Schlafzimmer (40 Prozent).



Flächenverbrauch: 116 Fußballfelder täglich

In Deutschland wird kräftig gebaut. Laut Statistischen Bundesamt (Destatis) hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland in den Jahren 2008 bis 2011 insgesamt um 2,5 Prozent oder 1182 Quadratkilometer zugenommen. Das entspricht einer Fläche von 81 Hektar, das sind rund 116 Fußballfelder, die täglich verbaut wurden. Im Vergleich zu den Vorjahren nahm vor allem die Gebäude- und Freifläche zu, zu der neben Gebäuden auch untergeordnete Flächen, wie Vor- und Hausgärten sowie Stellplätze, zählen. Diese bebaute Fläche stieg in Deutschland von 2007 bis 2011 um insgesamt 382 Quadratkilometer.

DDIV *aktuell*

Beileger



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

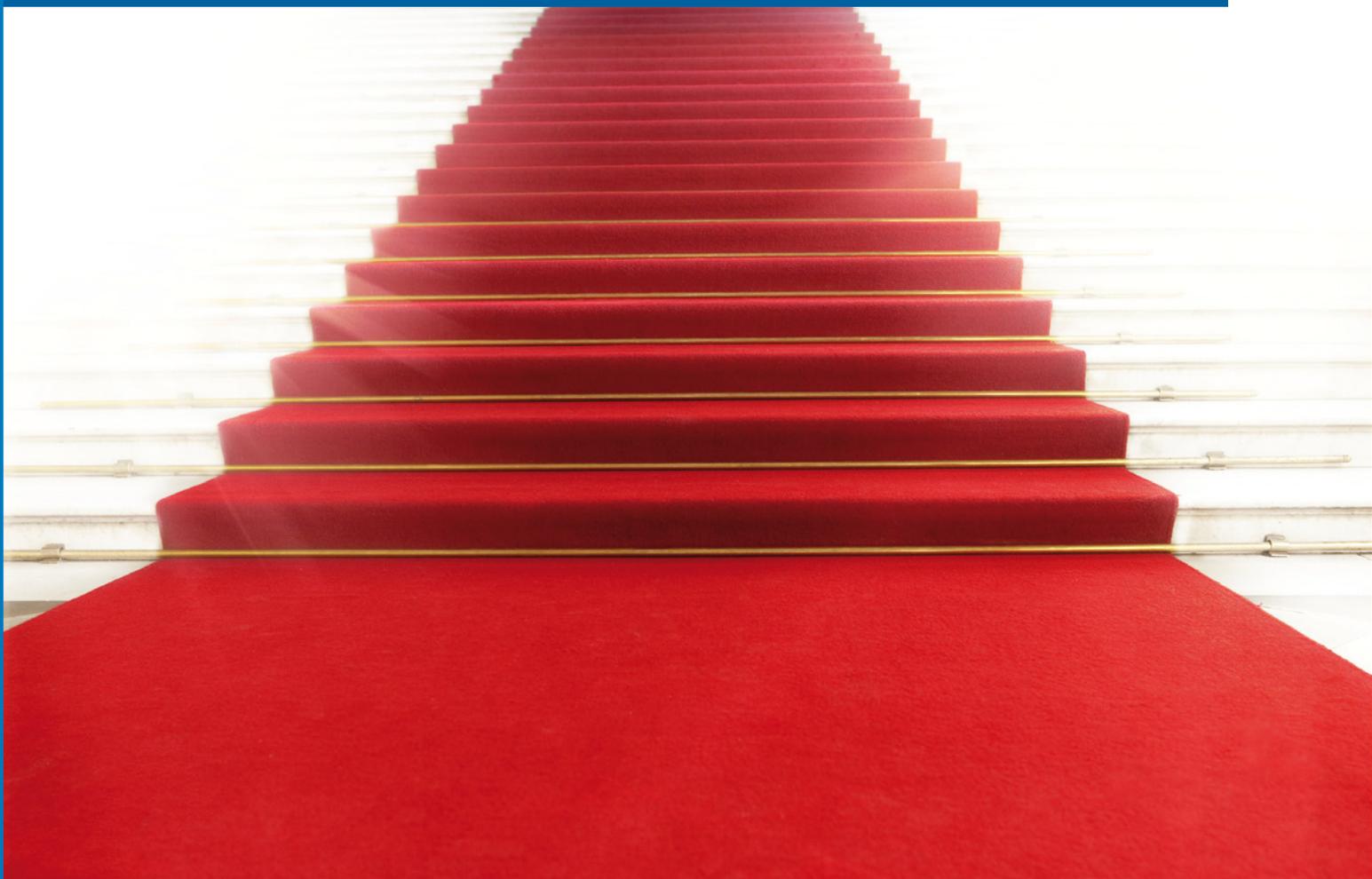
Ausschreibung

IMMOBILIENVERWALTER des Jahres

— 2013 —

Thema: Qualität hat ihren Preis!

Wie überzeugen Immobilienverwaltungen am Markt?



IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

Weit mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in der Bundesrepublik Deutschland, mit steigender Tendenz. Wohnungseigentum ist dabei mehr denn je nicht nur Kapitalanlage, sondern auch Altersvorsorge für viele Bürgerinnen und Bürger.

Eigentum verpflichtet! Legen Wohneigentümer dabei ihre Verantwortung in die Hände von Verwaltungsunternehmen, so ist nicht immer nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die Auswahl erfolgt. Ist wirklich der niedrigste Preis ausschlaggebendes Moment der Vergabe? Können sich Verwaltungsunternehmen am Markt auch mit Qualität durchsetzen? Welche Mittel und Möglichkeiten kommen dabei zur Anwendung? Und wie gelingt es Verwaltern, Wohneigentümergeinschaften auf Dauer an sich zu binden? Welche langfristige Strategie wird im Unternehmen verfolgt und welches Image dafür aufgebaut?

Wie gelingt es, kalkulierte Preise auch am Markt durchzusetzen oder mit besonderen Leistungen aufzuwarten?

Wie unterscheiden Sie sich von anderen Immobilienverwaltungen und wie reagieren Ihre Kunden darauf?

Als Dachverband Deutscher Immobilienverwalter werben und stehen wir besonders für die Qualität der treuhänderischen Immobilienverwaltung in Politik und Öffentlichkeit auch und insbesondere gegenüber dem Eigentümer. In diesem Jahr suchen wir deshalb die Immobilienverwaltung, welche am Markt durch Qualität überzeugt.

Zeigen Sie uns, dass Sie diese Qualität haben! Wir suchen Beiträge aus denen hervorgeht, wie Ihr Unternehmen Qualität definiert und „lebt“. Einreichen können Sie Konzepte, Initiativen oder Projekte, mit denen Sie Erfolg haben. Zeigen Sie uns Ihre Kreativität.



Bewerben Sie sich um die Auszeichnung zum
„IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013“



**Eindrücke und Gewinner
von der Preisverleihung 2012**



Anforderungen an die Bewerbung

Wer kann teilnehmen?

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Welche Bewerbungsunterlagen müssen Sie einreichen?

Für die Bewerbung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ reichen Sie bitte folgende Unterlagen ein:

- Kurze Vorstellung Ihres Unternehmens (inklusive wichtiger Kennzahlen) und Begründung Ihrer Motivation zur Bewerbung.
(eine bis max. zwei A4-Seiten)
- Schriftliche Darstellung, was Sie antreibt, etwas verändern zu wollen, um die Qualität im Unternehmen und gegenüber Eigentümern oder Dienstleistern zu halten und zu steigern.
(max. eine A4-Seite)
- Beschreibung von konkreten Projekten oder Maßnahmen, die Sie ergreifen, um Kundenbindung zu betreiben und/oder um Qualität im Unternehmen und am Markt zu etablieren.
(max. drei A4-Seiten)

Zusätzlich zu den geforderten Bewerbungsunterlagen können Sie gern unterstützendes Material wie Videos, Flyer, Präsentationen usw. beilegen.

Wie können Sie sich bewerben?

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen bis zum 23. Juli 2013 an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV), Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin oder bewerben Sie sich direkt online unter:

www.immobilienverwalter-des-jahres.de.

Einsendungen per E-Mail nehmen wir auch unter info@ddiv.de entgegen.

Bewerbungen, die nach dem 23. Juli 2013 eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Was können Sie gewinnen?

Der Gewinner erhält den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ sowie einen Pokal und ein Preisgeld in Höhe von 3.000,- Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten Preise in Höhe von 2.000,- und 1.000,- Euro. Alle Gewinner werden zusätzlich mit einer Urkunde geehrt. Zudem erfolgt eine Bewerbung in einschlägig bekannten Fachmedien und in der Tagespresse. Die Auszeichnung können Sie ebenfalls für Ihr Marketing und Ihre Neukundenakquise nutzen.

Wann wird der Preis verliehen?

Die Verleihung des Preises „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ findet im feierlichen Rahmen des 21. Deutschen Verwaltertages anlässlich des 25-jährigen Bestehens des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. am Donnerstag, 26. September 2013 im TIPI am Kanzleramt in Berlin statt.

Welche Sonderpreise gibt es?

• ImmoStar 2013

Ausgezeichnet werden herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft. Vorschläge kommen aus den Gremien des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft die Jury. Der Preis ist mit 1.000,- Euro dotiert.

• NachwuchsStar 2013

Ausgezeichnet wird der/die Absolvent/in mit dem bundesweit besten Abschluss zum Immobilienkaufmann/frau. Der Preis ist mit 500,- Euro dotiert.

Die Ausschreibungsunterlagen
finden Sie auch unter:

www.immobilienverwalter-des-jahres.de



IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

Die Jury

Tayfun Atesli

EKB Energiekostenberatung GmbH

Ronald Bosch

Immobilien Scout GmbH

Ingo Burreh

Canexx Group GmbH

Dr. Michael Casser

VNWI e.V.

Dr. Manuel Cubero

Kabel Deutschland
Holding AG

Steffen Haase

DDIV e.V.

Ingo Hackforth

STRABAG Residential Property
Services GmbH & Immobilien-
verwalter des Jahres 2012

Wolfgang D. Heckeler

DDIV e.V.

Kay Hildebrandt

Pantaenius GmbH & Co. KG

Udo Hölscher

ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube

Deutsche Kreditbank AG

Martin Kaßler

DDIVservice GmbH

Friedemann Kuppler

Kalorimeta AG & Co. KG

Werner Merkel

DDIV e.V.

Ralf Michels

DDIV e.V.

Karin Mock-Kiel

BELFOR
Deutschland GmbH

Stephan Rohloff

Aareon AG

Heiko Schultze

goldgas SL GmbH

Brigitte Stenders

VDIV Bayern e.V.

Ralf Stenzel

MVV Energie AG

Dietmar Strunz

DDIV e.V.

Graziella Treffler

ASTRA Deutschland
GmbH

Der DDIV – eine starke Gemeinschaft!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist die berufsständische Organisation für Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland. Mit mehr als 1.600 Unternehmen setzen wir uns für mehr Qualität am Markt und für mehr Anerkennung des

Immobilienverwalters in Öffentlichkeit und Politik ein. Glaubwürdigkeit, Geradlinigkeit und Geschlossenheit sind dabei Markenzeichen des Verbandes. Kein Wunder, dass sich jeden zweiten Werktag ein Unternehmen entscheidet, neues Mitglied zu werden – **Wir sind Ihre Stimme!**

Die Ausschreibung wird gefördert von:



32. Mietrechtstage des ESWiD in Rosenheim

Der Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) veranstaltet vom 24. bis 26. April 2013 seine Mietrechtstage in Rosenheim. Die Stadt mit der zweitausendjährigen Geschichte ist ein typisch oberbayerischer Ort. In angenehmer Atmosphäre werden die Teilnehmer von den besten Rechtsspezialisten und Praktikern aktuell und umfassend informiert.

Im Zentrum der Traditionsveranstaltung steht in diesem Jahr die Energiewende als Motor der Mietrechtsänderungen, die der Bundestag am 19. Dezember 2012 beschlossen hat. Von den Zielen der Energiewende ausgehend, will der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform Vorteile und Lasten, die sich durch die Energiewende ergeben, auf Vermieter und Mieter gleichermaßen fair verteilen. Dadurch sollen energetische Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand angekurbelt werden.

Die Mietrechtstage bieten der Immobilienbranche Gelegenheit, sich umfassend mit der Mietrechtsreform auseinanderzusetzen und das Wissen zu aktualisieren.

Dort werden aber auch über die Mietrechtsreform hinaus weitere aktuelle Themen behandelt. Dazu gehört zum Beispiel der aktuelle Bericht direkt aus dem Bundesgerichtshof von Dr. Karin Milger, Richterin am BGH-Mietrechtssenat.

Vier Workshops vertiefen das Programm in kleinen Arbeitsgruppen und sorgen dafür, dass bei aller rechtlichen Theorie die Praxis nicht zu kurz kommt. So können die Teilnehmer Lösungen für Probleme in ihrer täglichen Arbeit mit nach Hause nehmen.

- > Technik für Kaufleute und Rechtsanwälte
- > Kommunikation
- > Energiekosten
- > Teilnehmer fragen Referenten

Und die Referenten lesen sich wie das who is who der Mietrechtsexperten. Die Mode-

ration während des Fachgesprächs übernimmt Prof. Dr. Dr. h. c. Werner Merle aus Mainz, zu den Referenten gehören:

- > Hubert Blank, Richter am Landgericht Mannheim i.R.
- > Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin, Hamburg
- > Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
- > Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen
- > Dr. Marion Duparée, Managementberatung, Berlin
- > Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt, Deutscher Mieterbund, Berlin
- > Jost Emmerich, Richter am Amtsgericht, München
- > Prof. Dr. Reinhard Gaier, Richter am Bundesverfassungsgericht, Karlsruhe
- > Sabine Knickrehm, Richterin am Bundessozialgericht, Kassel
- > Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin
- > Dr. Karin Milger, Richterin am BGH, Karlsruhe
- > Diplom-Ingenieur Johann Reiß, Fraunhofer Institut, Stuttgart
- > Jörg Schielein, LL. M. Rechtsanwalt, Nürnberg
- > Matthias Schmid, Leiter des Referates IA3, Bundesministerium der Justiz, Berlin
- > Prof. Dr. Friedemann Stempel, Vors. Richter am Landgericht a. D., Hamburg
- > Ralf Specht, Rechtsanwalt, Nürnberg
- > Elmar Streyll, Vorsitzender Richter am Landgericht Mönchengladbach

Anmeldungen und weitere Informationen unter www.esw-deutschland.de.

Die Vorträge decken das Mietrecht in all seinen rechtlichen, aber auch gesellschaftlichen und sozialen Komponenten ab:

- > Sozialer Mieterschutz, Wohnungswirtschaft und Energiewende:
 - Funktionen des Mietrechts in einem komplexen System
- > Der Duldungsanspruch gegen den Mieter
- > Konsequenzen des Duldungsanspruches für den Mieter
- > Energieeinsparung und Contracting
- > Einsparung und Gewährleistungsansprüche des Mieters
- > Soziale Auswirkungen der „mietrechtlichen“ Energiewende
- > Energieeinsparung und Betriebskosten
- > Mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Energieeinsparung
- > Vereinfachung der Räumungsvollstreckung
- > Suizidgefahr im Räumungsverfahren
- > Erleichterungen bei der Kündigung von Wohnraummietverträgen



Die Eigentümerversammlung birgt von der Planung bis zur Nachbereitung viele mögliche Fallen. Deshalb ist eine gründliche Vorbereitung wichtig.

Die 10 häufigsten Fehler in der Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist für den Verwalter von zentraler Bedeutung. Die Veranstaltung muss reibungslos laufen und nach Möglichkeit fehlerfrei von statten gehen. Passieren Fehler, so hat dies häufig ein Klageverfahren zur Folge und der Verwalter gerät in eine Rechtfertigungsrolle.

von Steffen Haase

„Haben Sie dies denn nicht gewusst?“ So lautet häufig eine berechtigte Kundenanfrage. „Das haben wir doch schon immer so gemacht“, ist hingegen eine Antwort, die nicht unbedingt auf eine fachliche Kompetenz schließen lässt. Vieles rund um die Eigentümerversammlung hat sich im Laufe der Jahre eingespielt. Der Kunde ist daran gewöhnt und man denkt nicht mehr darüber nach. Deshalb wollen wir die häufigsten Fehler kurz betrachten.

1 Zweitversammlung ohne Vereinbarung

Fehler beginnen schon mit der Einladung. Häufig wird mit der Ersteinladung auch gleichzeitig zu einer Zweitversammlung geladen. Diese findet dann am gleichen Tag eine halbe Stunde später statt. Zu hinterfragen ist hier die Ermächtigung. Zu dieser Vorgehensweise besteht weder eine gesetzliche Möglichkeit, noch eine durch Beschluss. Möglich ist dies nur, wenn eine Vereinbarung vorliegt.

2 Änderungen deutlich ankündigen

Einen weiteren Fehler findet man häufig in der Formulierung der Tagesordnungspunkte. Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte vorbereitet (BGH, 1.4.2011, VZR 96/10). Soll die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung deutlich angekündigt werden. Unter dem Tagesordnungspunkt „Wirtschaftsplan“ kann dies nicht erfolgen.

3 Tagesordnungspunkte in der Ladungsfrist

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

4 Versammlung nur für Wohnungseigentümer

Die Versammlung ist nicht öffentlich. An ihr dürfen nur Wohnungseigentümer teilnehmen. Auch mitgebrachte Eheleute, Verwandte oder Lebensgefährten, die nicht im Grundbuch stehen, stellen Öffentlichkeit dar. Die Anwesenheit auf der Versammlung von Dritten sollte durch einen Geschäftsordnungsbeschluss von den anderen Eigentümern genehmigt werden.

5 Obacht bei Untergemeinschaften

Bei Mehrhausanlagen, die in der Gemeinschaftsordnung eine hausweise Abstimmung bei Instandsetzungsmaßnahmen und eine hausweise getrennte Kostentragung vereinbart haben, sind bei einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, die nur der Beschlussfassung einer Maßnahme an einem Haus dient, auch alle anderen Eigentümer mit einzuladen. Diese haben ein Anwesenheits-, Teilnahme- und Rederecht.

6 Vollmachten überprüfen

Haben die Wohnungseigentümer für Vollmachten die Schriftform vereinbart, genügt der Nachweis einer Vollmacht im PDF-Format nicht (LG München I, 15.4.2010, 1 T 5151/10). Der Verwalter muss auch vor der Versammlung die Vollmachten auf ihre Richtigkeit hin überprüfen und gegebenenfalls nicht korrekte Vollmachten zurückweisen.

7 Beschlussfähigkeit bei jeder Abstimmung

Achten Sie auf die Beschlussfähigkeit der Versammlung bei jeder Abstimmung. Der Verwalter braucht nicht nur eine Einlasskontrolle zu Beginn der Versammlung, sondern muss auch während des Versammlungsverlaufs dokumentieren, wie sich die Anwesenheit entwickelt hat.

8 Beschlüsse präzise fassen und nicht delegieren

Formulieren Sie die Beschlüsse schon vor der Versammlung. Beschlüsse, die erst in der Versammlung erstellt werden, bergen das Risiko, dass ungenau formuliert wird oder Teile vergessen werden. Häufig wird in Beschlüssen auf Anlagen oder Kostenvorschläge Bezug genommen. Dann allerdings sollte sich der Verwalter vorher vergewissern, ob diese präzise formuliert sind oder Alternativpositionen enthalten. Wenn dies so ist, müssen Sie es in der Beschlussformulierung berücksichtigen. Heikel ist auch das Delegieren von Entscheidungen. Beachten Sie, dass die Hauptsache in der Versammlung entschieden werden muss. Das Übertragen von Entscheidungen auf den Verwaltungsbeirat oder Baugremien hält einer rechtlichen Überprüfung selten stand.

9 Ohne Verkündung kein Beschluss

Damit ein Beschluss zustande kommt, bedarf es nicht nur der Abstimmung der Eigentümer, sondern zusätzlich auch noch der Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses. Dies ergibt sich zwingend aus § 24 Absatz 7 Satz 2 Nummer 1 WEG. Die Verkündung des Beschlussergebnisses hat für die Entstehung des Beschlusses eine sogenannte konstitutive (rechtsbegründende) Wirkung (BGH vom 23.8.2001, VZB 10/01, NJW 2001, 3339), das heißt: ohne Verkündung kein Beschluss. Der Inhalt eines Beschlusses wird durch die Verkündung bestimmt. Zuständig für die Beschlussverkündung ist der Versammlungsleiter. Zählen Sie die Stimmen aus und dokumentieren Sie dies.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja-Stimmen ___ Nein-Stimmen ___ Enthaltungen
_____ Gesamt

Der Beschlussantrag ist damit **angenommen / nicht angenommen**.

10 Die richtige Mehrheit wählen

Welcher Beschluss braucht welche Mehrheit? Diese Frage muss im Vorfeld der Versammlung vom Verwalter geklärt werden. Gerade bei der doppelt qualifizierten Mehrheit sind vor der Versammlung die Anzahl der Köpfe, notfalls durch Grundbucheinsicht, zu klären. Dies ist Voraussetzung für die Verkündung eines korrekten Abstimmungsergebnisses.

Der DDIV und seine Landesverbände veranstalten zum Thema Eigentümerversammlung diverse Seminare. Die aktuellen Termine finden sie im Internet auf den Verbandsseiten und im **DDIVnewsletter**. www.immobilienvorwaerter.de

Schlagfertigkeit im Streit

Mieter und selbst nutzende Eigentümer können ganz furchtbar Staub aufwirbeln: Der Fernseher des Nachbarn ist zu laut, Kinder schreien, der Müll stinkt, die Putzfrau hat das Treppenhaus nicht richtig gefegt, die Wege sind zugeparkt, es riecht nach Katze, die Hecke ist zu hoch, der Waschraum ständig belegt und der Rasenmäher macht auch Geräusche. Die Beschwerde gehört zum Zusammenwohnen wie der Fernsehturm zu Berlin.

Häufig gibt es in Streitgesprächen persönliche verbale Angriffe, Killerphrasen, Drohungen oder Dominanzgebärden. Aber man kann lernen, diese unfairen Attacken auszuhebeln.



Früher oder später landen Beschwerden von Hausbewohnern bei ihnen – bei der Hausverwaltung. Und wenn die Betroffenen erst einmal genügend Staub aufgewirbelt haben, können auch sie nichts mehr sehen: Wer ist im Recht? War der Lärm wirklich so belastend? Hat der Nachbar überhaupt eine Katze? Und wem gehört das Auto da auf dem Gehweg? Zu allem Überfluss stehen vor ihnen teils wütende und sehr entschlossene Menschen, die keinen Fingerbreit von ihrem vermeintlichen Recht abrücken wollen. Oft haben Sie das Gefühl, dass selbst

schlichte Sachargumente am Beschwerdeführer abprallen. Nach einem solchen Gespräch fühlen Sie sich erschöpft und ärgern sich, dass Sie im geeigneten Augenblick nicht die richtigen Worte gefunden haben.

So geht es uns allen. Wir alle wünschen uns, schlagfertig zu sein und Streitgesprächen ruhig und gelassen entgegenzutreten. Doch wie sagte der Schriftsteller Mark Twain einmal so schön: Schlagfertigkeit

Sobald **Emotionen hochschlagen**, greifen manche Menschen ihre **Glaubwürdigkeit** an oder versuchen, ihre **Kompetenz zu erschüttern**

ist das, worauf man erst vierundzwanzig Stunden später kommt. Woran liegt das?

Drohungen, Killerphrasen, Nebenkriegsschauplätze

In Streitgesprächen werden wir unmerklich manipuliert. Es gibt eine Fülle subtiler Techniken, die auf den ersten Blick normal erscheinen: Dazu gehören die Manipulation von Gefühlen, die „Argumentation“ mit falschen Fakten, Gerüchte über Dritte oder sanfte Dominanzgebärden. Sobald Emotionen hochschlagen, greifen manche Menschen ihre Glaubwürdigkeit an oder versuchen, ihre Kompetenz zu erschüttern. Permanentes Unterbrechen gehört genauso ins Waffenarsenal des Streitführers wie Drohungen, Killerphrasen oder das Aufmachen von Nebenkriegsschauplätzen.

Stellen sie sich vor, sie möchten einige Sanierungsarbeiten in einer Wohnung vornehmen lassen und der Mieter wirft ihnen folgenden Satz entgegen: „Totaler Blödsinn, ihr sogenanntes Sanierungskonzept. Sie wollen doch nur die Miete erhöhen!“ Sie selbst reagieren wahrscheinlich mit erstaunter Betroffenheit. Der Grund ist, dass in diesem Satz vieles enthalten ist, was nicht ausgesprochen wird. Im Grunde genommen werden sie als Mensch verurteilt: Sie werden als unaufrichtig hingestellt und ihre Motive als boshaft gebrandmarkt. Der Angriff zielt auf sie als Person.

Sachliche Schlagfertigkeit, die sie durch ihre Sachkompetenz sicher auf ihrer Seite wissen, hilft Ihnen jetzt nicht weiter. Hier müssen Sie sich als Mensch verteidigen. Erst dann können Sie den Blick des Mieters langsam wieder auf das eigentliche Thema lenken: Dringend notwendige Reparaturen in seiner Wohnung.

Die Energie des Angreifers für sich nutzen

Diese Technik der rhetorischen Selbstverteidigung nennt man emotionale Schlagfertigkeit. Die Kraft dieser Technik wird oft unterschätzt. Doch letztendlich ist sie es, die uns Ruhe und Gelassenheit

auch in schwierigen Gesprächssituationen ausstrahlen lässt. Wie bei asiatischen Kampfsportarten üben sie, die Energie des Angreifers für sich zu nutzen. Vor allem bei emotionalen Angriffen vermeiden sie, ihre Kräfte unmittelbar gegen die Kraft des anderen zu setzen. Stattdessen springen gedanklich zur Seite und lassen den Angriff ins Leere laufen. Sie kanalisieren verbale Gewalt.

In der Praxis könnten sie den Mieter zum Beispiel folgendes fragen: „Das höre ich zum ersten Mal, Herr/Frau... Wie genau kommen sie zu dieser Einschätzung?“ Sie könnten auch antworten: „Da muss ich Sie enttäuschen, Herr/Frau... Es geht uns nicht um die Mieterhöhungen. Für eine Sanierung sprechen drei Gründe: ...“ Ziel ist, den emotionalen Angriff abzuwehren und das Gespräch auf die Sachebene zurückzulenken, ohne den Konflikt weiter eskalieren zu lassen.

Ganz bei sich selbst bleiben in Konfliktgesprächen

Nicht immer ist das möglich. Auch wenn Sie ruhig und selbstbewusst bleiben, die Gefühle Ihres Gesprächspartners liegen nicht immer in ihren Händen. Wenn nichts mehr hilft, droht die Wucht seiner negativen Gefühle sie wie in einem Strudel mitzureißen. Damit die Situation nicht über ihre Kräfte geht, müssen sie lernen, ihre eigene aufschäumende Empörung wieder zu besänftigen. In der Fachsprache nennt man diese Übungen „Emotionsregulation“.

All diese Techniken sind erlernbar: die Emotionsregulation, schlagfertige und dennoch freundliche Antworten und der

Bleiben sie ganz bei sich selbst und geben sie den Konfliktgesprächen eine sachlich bestimmte und selbstbewusste Note

Umgang mit Killerphrasen, Drohungen und Dominanzgebärden. Dabei sollen sie sich nicht verbiegen oder zu Schauspielern werden. Sondern sie sollen ganz bei sich selbst bleiben und den Konfliktgesprächen, die sie führen, eine sachlich bestimmte und selbstbewusste Note geben. Der DDIV veranstaltet am 29. Oktober 2013 das Seminar „Wie führe ich Konfliktgespräch“. Darin erlernen die Teilnehmer Fähigkeiten und Techniken, um in Streitgesprächen mit den richtigen Argumenten schlagfertig und selbstbewusst auftreten zu können.



Die Autorin
DR. ANGELA HARRE

Dr. Angela Harre ist als Selbständige im Reputationsmanagement tätig. In den Jahren 2010 und 2011 arbeitete sie in der politischen Lobbyarbeit für eine große anglo-amerikanische PR-Agentur in Berlin. Zuvor war sie langjährige Universitätsdozentin und Pressesprecherin eines internationalen Forschungsprojekts. Während ihrer Promotion war sie als Journalistin für verschiedene deutsche Fachzeitschriften tätig. www.cerialia.de



Nicht gegen die Wand sprechen

Die Eigentümerversammlung ist eine der wenigen Möglichkeiten für Verwalter, sich vor ihren Kunden zu zeigen und das Geleistete zu präsentieren. Programme wie Power Point bieten eine gute Möglichkeit, dies grafisch ansprechend umzusetzen. Doch sie sind kein Allheilmittel.

von Oliver Mertens

eine Präsentation eingebaut werden. Das macht Eindruck beim Publikum – wenn es richtig gemacht wird.

Der falsche Umgang mit Technik und Folien kann jedoch die Präsentation ruinieren. „Meine erste Beamer-Präsentation ging so richtig in die Hose“, sagt Norbert Schäfer von der NS Hausverwaltung aus Bietigheim. „Alles hatte ich perfekt vorbereitet, aber das Zusammenspiel von Beamer und Laptop im Versammlungsraum hat nicht funktioniert. Nach einer halben Stunde drohte die Versammlung zu verlaufen und ich gab auf.“ Eine angekündigte Präsentation, die nicht stattfindet, ist der größte anzunehmende Unfall.

Eine gute Beamer-Präsentation beginnt mit der richtigen Planung. Der Vortrag sollte fertig gegliedert sein, bevor Sie anfangen, eine PowerPoint-Präsentation zu erstellen. Der übliche Aufbau ist: Titelfolie, Übersicht, Thema, Zusammenfassung und Bewertung. Das allseits beliebte „vielen Dank für die Aufmerksamkeit“ auf dem letzten Chart können Sie sich übrigens sparen.

Vor der Präsentation sollten Sie unbedingt Ihr Equipment testen. Der Umgang mit einem fremden Beamer verlangt mehr Vorbereitung und einen ausführlichen Test. Wenn die Zeit läuft und Sie erst noch Anschlüsse überprüfen oder die Präsentation neu laden müssen, nervt das Ihr Publikum und es beschäftigt sich mit anderen Dingen. In den ersten zehn Minuten ist das Publikum am aufnahmefähigsten. Diese Zeit sollten Sie nutzen. „Ich habe die Erfahrung gemacht, dass man Präsentationen am besten zu zweit macht. Der eine hält den Vortrag und der andere bedient den Laptop“, sagt Richard Maute vom Stuttgarter Siedlungswerk. „So hat der Vortragende die Hände frei und kann sich ganz auf die Präsentation konzentrieren.“

Weniger ist mehr

Für ihr Publikum ist es wichtig, dass es die Präsentation lesen und verstehen kann. Deshalb gilt: Weniger ist mehr. Die Information auf den Folien sollte kurz und verständlich sein. Überladene Charts will niemand sehen. Maximal sieben Punkte

W

er etwas präsentiert, muss vor allem eines im Blick haben: sein Publikum. Bilder verankern sich deutlich besser im Gedächtnis als Worte. Deshalb kann es sinnvoll sein, den Bericht des Verwalters mit einer Präsentation per Beamer aufzuwerten. Gab es eine aufwendige Sanierung, wird eine größere Maßnahme geplant oder konnte durch einen Anbieterwechsel Geld gespart werden? Dann können Pläne, Bilder und Grafiken in

Wenn Sie Ihren **Zuhörern** den **Rücken zuwenden** und mit Ihrem Chart sprechen, **beleidigt** das Ihr **Publikum**

Eigentümersversammlung ganz einfach mit **evEasy**

Die Durchführung einer professionellen Versammlung wird immer schwieriger – nicht zuletzt durch die Novellierung des WEG und der ZPO im Jahr 2007 sind die Haftungsrisiken für den WEG-Verwalter enorm gestiegen – und nach der Versammlung soll immer alles ganz schnell gehen.

Wieviel Arbeit und Wissen dahintersteckt, wird von den Eigentümern nur selten wahrgenommen. Lassen Sie sich von evEasy assistieren und erledigen Sie den gesamten Themenkomplex „Eigentümersversammlung“ ab sofort mit wenigen Mausklicks und in nie gekannter Qualität!

Konzentrieren Sie sich auf das Wesentliche: Die Leitung der Veranstaltung.

Und die Beschlussammlung wird von evEasy automatisch mitgeführt.

- Vorbereitung einer Eigentümersversammlung
- Aufstellung der Tagesordnung
- Vorbereitung der Beschlussanträge:
 - Vorbemerkung
 - Antragstext
 - erforderliches Quorum
 - an der Abstimmung beteiligte Teile der WEG (z.B. nur Tiefgarageneigentümer), und vieles mehr
- Individuelle und standardisierte Texte für die Einladung
- Erzeugen der Einladungen und Versammlungsprotokolle sowie aller Anschreiben als PDF-Datei, automatische Archivierung in Ihrem Datenbestand
- Übertragung der Versammlungs-Daten auf beliebig viele Laptops, um in der Versammlung alles dabei zu haben
- Drucken Sie am Ende der Versammlung ein perfektes Protokoll und lassen es nur noch von den Anwesenden unterschreiben
- Zusätzlich viele Assistenz-Systeme, die Ihnen die tägliche Arbeit leichter (und vor allem schneller) machen. (z.B. Excel-Schnittstelle für Datenimport)

Die IMMO-IT-GbR präsentiert das Programm evEasy in einer kostenlosen Roadshow an verschiedenen Städten in ganz Deutschland. Bitte senden Sie eine formlose Mail an info@evEasy.de, um sich für einen Termin in Ihrer Nähe vormerken zu lassen.

Für folgende Termine können Sie sich bereits direkt durch eine formlose Email anmelden (der genaue Ort wird ca. 7 Tage vor der Veranstaltung per E-Mail bekannt gegeben):

Mittwoch, den 20.03.2013

um 14:00 - 17:00 uhr in München

Freitag, den 22.03.2013

um 14:00 - 17:00 uhr in Stuttgart

Montag, den 25.03.2013

um 14:00 - 17:00 uhr in Frankfurt

Mittwoch, den 27.03.2013

um 14:00 - 17:00 uhr in Regensburg

Freitag, den 05.04.2013

um 14:00 - 17:00 uhr in Hamburg

evEasy IMMO IT GbR

Pascal & Bernhard Bohne

St.-Martin-Straße 7

86911 Diessen am Ammersee

E-Mail: info@evEasy.de

Telefon: 0173/95 85 605

sollten bei einer Aufzählung auf einer Folie stehen. Die PowerPoint-Folien sollen dafür sorgen, dass sich das gesprochene Wort besser im Gedächtnis verankert. Deshalb sollen die Folien nur Stichpunkte und ergänzende Informationen enthalten.

Auch die Schrift spielt eine große Rolle. Wählen Sie eine Schriftart ohne Serifen, das sind die kleinen Füßchen an den Buchstaben, zum Beispiel bei Times New Roman. Solche Schriften lassen sich zwar gedruckt gut lesen, lenken mit ihren Schnörkeln in einer Beamer-Präsentation aber ab. Die Schriftgröße sollten Sie vorher, wenn möglich, testen. Dazu müssen Sie wissen, wie groß das Bild ist und wie weit die letzte Reihe vom Bild entfernt sitzt. Kann man den Inhalt der Folie von dort noch erkennen? Wenn Sie das nicht ausprobieren können, sollten Sie eine Schriftgröße von mindestens 30, besser noch 40 Punkt wählen.

Kein schwarzer Adler

Auch bei der Farbgestaltung ist besonders wichtig: Ist die Schrift gut lesbar? Welche Farbkombinationen Sie wählen ist letztlich zweitrangig. Nur der Kontrast muss stimmen. Der berühmte „schwarze Adler“ hat weder auf schwarzem, braunem noch blauem Grund etwas zu suchen. Ein gelber Hintergrund wird übrigens von vielen Beamern in einem hässlichen braun dargestellt. Wer PowerPoint für sich entdeckt, freut sich oft über die vielen Möglichkeiten des Programms. Aber Vorsicht: Der Effekt einfliegender und von Sound begleiteter Überschriften verpufft sehr schnell, wenn er sich auf jeder Seite wiederholt.

Auch wenn Sie manchmal das Gefühl haben, gegen eine Wand zu sprechen, sollten Sie das in einem Vortrag nie tun. Wenn Sie dem Publikum den Rücken zuwenden und mit Ihrem Chart sprechen erschwert das zum einen das Zuhören und beleidigt zum anderen Ihr Publikum. Jedes Chart sollte zwei bis drei Minuten lang gezeigt werden. Damit der Ablauf sitzt, sollten Sie die Präsentation zu

Hause im stillen Kämmerlein üben und die Zeit mitlaufen lassen. Richtig eingesetzt hinterlässt eine gute PowerPoint-Präsentation bei Ihren Kunden das Gefühl, dass Sie in guten, professionellen Händen sind. „Meine dritte PowerPoint-Präsentation war die erste, die gut funktioniert hat. Die Reaktion meiner Eigentümer hat mir gezeigt, dass sie beeindruckt waren – ein gutes Gefühl“, sagt Friedel Schneller aus Bad Pyrmont.

Checkliste für Präsentationen

- > Technik rechtzeitig vorher testen
- > Text groß genug (30 bis 40 Punkt)
- > Folien wechseln nach 2 bis 3 Minuten
- > Immer ins Publikum sprechen
- > Blickkontakt suchen
- > Folien nicht ablesen
- > Nicht im Bild stehen
- > Nichts in die Hand nehmen
- > Richtiges Sprechtempo finden
- > Sprechpausen machen
- > Farben mit hohem Kontrast
- > Auf den Folien nur Stichwörter
- > Charts einfach gestalten
- > Animationen vermeiden
- > Unnötige Sound-Effekte vermeiden

Den menschlichen Faktor **reduzieren**

Große Eigentümerversammlungen können für Verwalter eine ganz besondere Herausforderung werden. Zum einen müssen die Eigentümer durch manchmal turbulente Versammlungen sicher geführt werden, zum anderen muss der Verwalter jederzeit wissen, ob die Gemeinschaft beschlussfähig ist, wer welches Stimmrecht hat und ob jeder Beschluss die richtige Mehrheit findet. Dafür bieten einige Software-Hersteller Lösungen an.

von Oliver Mertens

Einem Dompteur gleich steht der Verwalter vor fünfzig Eigentümern und Vertretungsberechtigten. Auf der Agenda stehen verschiedene Beschlüsse, die unterschiedliche Mehrheiten erfordern, die eigenwillige Teilungserklärung muss dabei berücksichtigt werden. Zu den Tagesordnungspunkten haben die Eigentümer mehr als zwei Meinungen, die lautstark diskutiert werden. Die Stimmung im Saal ist angespannt. Zwischendurch machen immer wieder einige Eigentümer eine Raucherpause oder gehen nach draußen, um ihr Gemüt abzukühlen. Bei solchen turbulenten Versammlungen ist es schwer, einen klaren Kopf zu behalten. War die Versammlung bei jedem Beschluss tatsächlich beschlussfähig? Ist jeder Beschluss mit der richtigen Mehrheit zustande gekommen? Gut wenn man diese bangeren Fragen klar mit ja beantworten kann.

Mehr Workflow für weniger Fehler

Einige Software-Hersteller haben genau für solche Fälle Module entwickelt, mit denen Verwalter Schritt für Schritt durch die Eigentümerversammlungen geführt werden. Sie sind beste Beispiele für den Trend bei Verwaltungs-Software zu mehr Workflow für effizienteres und fehlerärmeres Arbeiten.

DOMUS hat mit dem letzten Update seines Premium-Programms DOMUS-4000 ein neues webbasiertes Tool namens

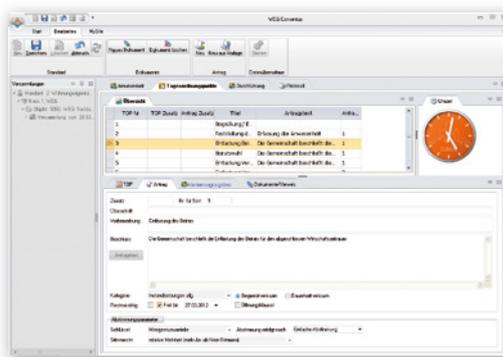
WMEG Conventus auf den Markt gebracht. Den Ottobrunnern zufolge hat sich das System im Betatest bewährt, das Nutzerfeedback sei durchweg positiv. Ähnliche Systeme bieten UTS (KARTHAGO) und GFAD (HausSoft) an. Bei UTS ist der Bereich Eigentümerversammlung und Beschlussammlung integrativer Bestandteil von Karthago 2000. Seit 2011 bietet GFAD für HausSoft das Zusatzmodul VBN (Versammlungs- und Beschlussmanagement) an. Bereits ein Jahr zuvor bot der Hersteller Immo IT mit evEasy

War die **Versammlung** bei jedem Beschluss tatsächlich **beschlussfähig**?
Ist jeder Beschluss mit der **richtigen Mehrheit** zustande gekommen?

den ersten Versammlungs-Manager an, der unabhängig von einer Verwaltungs-Software funktioniert. Das Quintet wird komplettiert durch das modulare Workflowsystem CAJAC vom gleichnamigen Hersteller.

Die fünf Programme bieten einen durchgängigen Workflow von der Planung und Vorbereitung über die Durchführung der Versammlung und das Aktualisieren der Beschlussammlung bis hin zum Verschicken des Protokolls und zur Nachbereitung der Versammlung. Die Module unterstützen den Verwalter auch während der Versammlung, was gerade bei großen Eigentümergemeinschaften von Vorteil ist. Mit CAJAC können Workflows auch selbst definiert werden. Geschieht dies konsequent für alle Bereiche, entsteht für das Verwaltungsunternehmen fast automatisch ein Qualitätsmanagement-Handbuch.

Aus wenigen Eingaben generieren die Programme eine Agenda mit Tagesordnungspunkten und wenn nötig Beschlussvorlagen. Der jeweils erforderliche Abstimmungsmodus wird im System hinterlegt. KARTHAGO druckt auf Wunsch auch Stimmzettelvordrucke, die mit Barcodes versehen werden können. Dann kann in der Versammlung mit einem entsprechenden Barcodescanner jede einzelne Stimme digital erfasst und ins System eingelesen werden. Im



WEG-Contenus führt den Verwalter durch die Versammlung. Das Programm zeigt alle wichtigen Informationen auf einen Blick an.

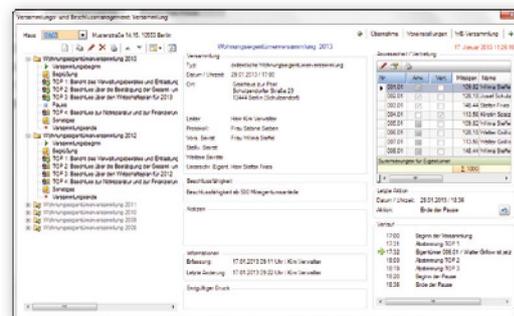
Der Personenrechner von KARTHAGO macht sofort das Abstimmungsergebnis in allen Einzelheiten sichtbar.

K: WH148 - Personenrechner - Wirtschaftsjahr 2012 - 150 - DEMO Karthago Demo-Version										
Abstimmung										
EgId	Name	Abwesend	Vertreten	Ja	Nein	Enthaltung	EG-Anteil nach VTS 1	EG-Anteil nach VTS 2	Vorlage	
0002001	Schredt-Ma...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	288,71000	1,00000	<input type="checkbox"/>	
0002002	Kardensen...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	183,44000	1,00000	<input type="checkbox"/>	
0002003	Dr. Degen...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	130,40000	1,00000	<input type="checkbox"/>	
0002004	Schwader, V...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	209,00000	1,00000	<input type="checkbox"/>	
0002005	Schredt, Sven	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	187,45000	1,00000	<input type="checkbox"/>	
Summen										
Summe VTS1 Ja:							790,20000	Summe VTS2 Ja:		
Summe VTS1 Nein:							0,00000	Summe VTS2 Nein:		
Summe VTS1 Enthaltung:							209,80000	Summe VTS2 Enthaltung:		
Summe VTS1- Ja / VTS1-Abwesende [%]:							790,20000 / 1.000,00000 [79,02%]	Summe VTS2- Ja / VTS2-...		
VTS Abwesende / Max. [%]:							5,00000 / 5,00000 [100,00%]			



In KARTHAGO können Stimmzettel mit Barcodes versehen werden. Gerade bei großen Versammlungen kann der Verwalter so jederzeit den Überblick behalten.

Das VBM-Modul gibt während der Versammlung einen Überblick über alle wichtigen Parameter.



CAJAC

Software für Hausverwaltung und Facility Management

HAUSVERWALTUNG AUF EINEN KLICK

CAJAC - Ihr kompetenter Software-Partner mit langjährigem Know-How. Wir bieten neben der Software für Hausverwalter auch schlüsselfertige Lösungen aus einer Hand. Von der Beratung über die Lieferung der Hardware- und Software-Infrastruktur, bis hin zur Installation und Implementierung und der Schulung Ihrer Mitarbeiter.

Die Programme führen zu **effizienterem Arbeiten** und **erleichtern Versammlungen** in großen **Wohnungseigentümergeinschaften** außerordentlich

VBM können die Vollmachten mitsamt den Weisungen bereits im Vorfeld hinterlegt werden. Dann werden die Miteigentumsanteile des Eigentümers automatisch bei der jeweiligen Abstimmung berücksichtigt.

Schritt für Schritt durch die Versammlung

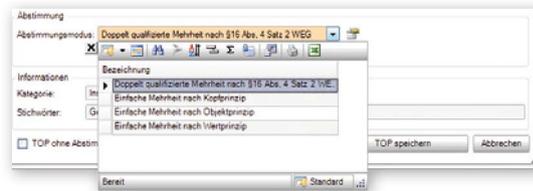
Die Module können in der Versammlung im Online- oder Offline-Modus genutzt werden, wenn es keine Internetverbindung gibt. Vor Beginn der Versammlung gibt der Verwalter ein, wer anwesend ist. Die Module melden es automatisch, wenn die Beschlussfähigkeit erreicht ist. Dann führen die Programme Schritt für Schritt durch die Versammlung und erstellen dabei gleichzeitig das Protokoll, das direkt nach der Versammlung ausgedruckt werden kann. Weil alle Abstimmungsergebnisse bereits detailliert in die Software eingegeben sind, kann die Beschlussammlung mit nur einem Klick auf den neuesten Stand gebracht werden. Damit entfällt auch die lästige Nacharbeit nach den Versammlungen.

Sehr umfangreich sind VBM und evEasy. Die Module zeichnen detailliert jeden Vorgang während der Versammlung auf und vermerken dies im Protokoll – inklusive Versammlungsbeginn, Pausenzeiten sowie An- und Abwesenheit von Stimmberechtigten, auch vorübergehend. Bei Beschlussanträgen, über die nur die Eigentümer einer Untergemeinschaft abstimmen dürfen, kann der Verwalter die stimmberechtigten Eigentümer über den speziellen Verteilerschlüssel der Untergemeinschaft auswählen. Gleiches gilt

für einzelne Eigentümer, die für einen Beschluss nicht stimmberechtigt sind. Sie können bereits im Vorfeld von der Abstimmung ausgeschlossen werden. Selbst

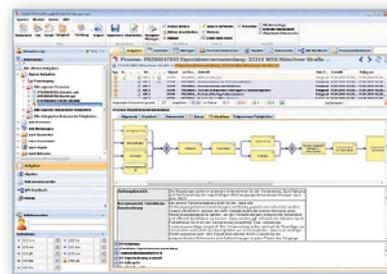
wenn sie versehentlich mit abstimmen, wird ihre Stimme im System nicht gezählt.

Alle fünf Programme führen zu effizienterem Arbeiten und erleichtern Versammlungen in großen Wohnungseigentümergeinschaften außerordentlich. Gleichzeitig reduzieren sie den menschlichen Faktor, weil in der Hitze des Gefechts ein Blick auf das Notebook genügt, um zu wissen, wer gerade in welchem Abstimmungsmodus stimmberechtigt ist und wer nicht. Das hilft, Fehler zu vermeiden, die einen teuer zu stehen kommen können.

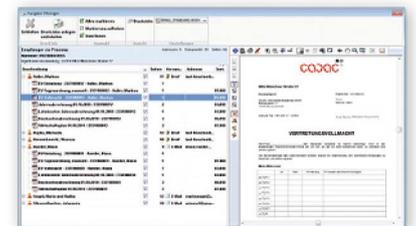


Vor der Versammlung legt der Verwalter den Abstimmungsmodus für jeden Beschluss fest. Das System errechnet für jede Abstimmung, ob das jeweilige Quorum erreicht wurde.

Der CAJAC Ausgabe-Manager sammelt automatisch alle Dokumente für die Einladung der Versammlung und druckt sie nach Eigentümern sortiert aus.



Mit dem grafischen Workflow-Designer lassen sich wiederkehrenden Prozesse definieren.



evEasy führt von der Planung bis zur Nachbereitung Schritt für Schritt durch die Versammlung.

Eigentümerversammlung gestern und heute

Streit gibt es in Eigentümergemeinschaften immer weniger. Wenn Beschlüsse (ausnahmsweise) nicht einstimmig gefasst werden, beugen sich die Unterliegenden der Entscheidung der Mehrheit. Der WEG-Verwalter wird ob seiner Fachkenntnisse und seiner Persönlichkeit geschätzt. Kleinere Fehler verzeihen ihm die Eigentümer immer gerne. Wenn diese Beschreibung auf ihre tägliche Arbeit zutrifft: Glückwunsch! Sie müssen diesen Artikel nicht weiter lesen.

In der Regel sieht die Praxis jedoch anders aus. Von WEG-Verwaltern wird selbstverständlich erwartet, dass sie in juristischen, technischen und kaufmännischen Fragen immer auf dem tagesaktuellen Stand, kurz: allwissend sind, Meinungsverschiedenheiten wie von Zauberhand aus der Welt schaffen und immer Lösungen finden, die alle Eigentümer zufrieden stellen.

Eigentümerversammlung damals wie heute?

Viele Verwalter hängen noch der Vorstellung nach, dass die Eigentümerversammlung wie ein Fels aus der Brandung der vielen Veränderungen und Erschwernisse der Verwaltungstätigkeit herausragt, mit denen die Immobilienverwalter seit einigen Jahren konfrontiert sind. Wie schön, dass man wenigstens die Eigentümerversammlung noch genauso organisieren und durchführen kann, wie vor 20 Jahren. Doch ist das wirklich so?

Geänderte Gesetzeslage

Bislang noch viel zu wenig beachtet wird der mit der WEG-Novelle 2007 neu eingeführte § 49 Absatz 2 WEG:

„Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.“

Dies betrifft in erster Linie die immer beliebter werdenden Beschlussanfechtungen. „Grobes Verschulden“ bedeutet die Nichtbeachtung der im Verkehr üblichen Sorgfaltspflichten. Es hat nach dem Inkrafttreten der WEG-Novelle einige Jahre gedauert, bis dieser neue Paragraph bei den Beteiligten – auch bei den Gerichten – angekommen ist. Inzwischen bekommen WEG-Verwalter Beschlussanfechtungsklagen von den Gerichten in der Regel bereits zweifach in getrennten Schreiben zugestellt: Einmal als Vertreter der „übrigen Eigentümer“ und einmal als Beteiligter am Verfahren – da der Verwalter damit rechnen muss, dass ihm am Ende des Verfahrens die Verfahrenskosten (Kosten für Gericht und beide Anwälte) auferlegt werden.

Geänderte Erwartungshaltung der Eigentümer und Gerichte

Die Beurteilung darüber, was „im Verkehr üblich“ ist oder vom Verwalter erwartet werden darf, hat sich in den letzten Jahren analog zur Entwicklung der Technik gewandelt. Die Möglichkeiten moderner mobiler Hard- und Software, wie wir sie auf den Seiten 51 bis 55 vorstellen, werden sicherlich bald vorausgesetzt.



Der Autor

BERNHARD BOHNE

Bernhard Bohne ist Geschäftsführer der BIG Hausverwaltung aus Herrsching und Mitglied des Beirats des VDIV Bayern.



... alles, was eine professionelle Hausverwaltersoftware braucht ...

mit WEG-Versammlungsrekorder

HausSoft

GFAD Systemhaus AG ■ Tel: 030 269 1111 ■ info@gfad.de ■ www.haussoft.de

Von Verwaltern wird erwartet, dass sie in juristischen, technischen und kaufmännischen Fragen allwissend sind und jeden Streit aus der Welt schaffen.



Folgendes wird inzwischen vom WEG-Verwalter erwartet:

- > Alle relevanten Umstände und Zahlen müssen erfasst, und dokumentiert werden
- > Korrekte Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit zu Beginn der Versammlung
- > Beachtung der WEG-individuellen Regelungen zur Beschlussfähigkeit und eventueller Einschränkungen bei der Erteilung von Vertretungsvollmachten
- > Genaue Feststellung der Änderungen der Anwesenheit von Versammlungsteilnehmern während der Versammlung
- > Wortwörtliche Dokumentation der Beschlusstexte im Protokoll (Die tatsächliche Formulierung bei der Beschlussfassung darf nicht nachträglich redigiert werden)

- > Korrekte Auszählung der Abstimmungsergebnisse, auch bei Abstimmung von (mehreren) Teil- und Untergemeinschaften sowie bei doppelten Quoren
- > Feststellung der Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft oder von Untergemeinschaften
- > Unverzügliche Aktualisierung der Beschlussfassung nach der Versammlung

Geänderte Regelungen in Gemeinschaftsordnungen

Bei Eigentümergemeinschaften, die bis Ende der 70er-Jahre gegründet wurden,

haben die Ersteller der Gemeinschaftsordnungen die Regelungen über die Stimmrechte und die Bildung von Untergemeinschaften in der Regel unter Berücksichtigung der damaligen technischen Möglichkeiten formuliert. Das bedeutet, dass der Verwalter die Auszahlungen und eventuell notwendigen Berechnungen während der Versammlung meist relativ einfach durchführen kann. Wenn überhaupt erforderlich, war ein Taschenrechner dafür ausreichend.

Mit Beginn der Computerisierung sind auch hier die Ansprüche deutlich gestiegen. Die Regeln in den Gemeinschaftsord-

Das Nutzen eines **Laptops** oder **Tablet-PCs** während der **Versammlung** ist für jede **professionelle Verwaltung** unabdingbar

Ein „weiter wie bisher“ oder „das haben wir immer schon so gemacht“ werden nicht mehr lange funktionieren

nungen sind immer komplexer geworden. Dies ist nicht zuletzt einem übersteigerten Gerechtigkeitsanspruch geschuldet, der versucht, es jedem Recht zu machen und niemanden zu benachteiligen. So wurden und werden nicht nur immer mehr unterschiedliche Umlageschlüssel für die Verteilung der Kosten in der Hausgeldabrechnung innerhalb der WEG und sogar innerhalb einzelner Untergemeinschaften gebildet. Wer hätte sich in den 70er-Jahren vorstellen können, dass die Verteilung von Aufzugskosten nicht nur auf die Eigentümer des jeweiligen Treppenhauses beschränkt werden, sondern innerhalb dieser Untergemeinschaft auch noch gestaffelt nach der Höhe des jeweiligen Stockwerks verteilt werden? Inzwischen ist das (fast) schon Standard geworden. Gleiches gilt für die Einschränkung der Stimmrechte für Beschlüsse über einzelne Bauteile auf bestimmte Teil- oder Untergemeinschaften.

Macht die Eigentümerversammlung noch Spaß – und wenn ja, wem?

Was erwarten Sie und ihre Kunden von einer guten Eigentümerversammlung? Vor allem soll es schnell gehen, nicht länger als notwendig dauern. Die Zeit der Versammlung soll sinnvoll genutzt werden – also für die Diskussion über die zu treffenden Entscheidungen und die Formulierung der dafür erforderlichen Beschlüsse. Verzögerungen, die durch langwierige Stimmabgaben und Auswertungen der abgegebenen Stimmen entstehen, empfinden die Eigentümer als lästig und unnötig. Für die Versammlungsleiter bedeutet dies Arbeiten unter Stress und Zeitdruck – und das obwohl es zur Vermeidung von Haftungsrisiken für die Verwaltung auf äußerste Genauigkeit ankommt. Das Nutzen eines Tabellenkalkulationsprogramms und damit

eines Laptops oder Tablet-PCs während der Versammlung ist für jede professionelle Verwaltung daher bereits jetzt unabdingbar.

Wenn, dann richtig

Wenn die Verwaltung in der Eigentümerversammlung sowieso bereits mit einem Computer arbeitet, stellt sich die Frage: Warum soll man die Technik nur für die (simple) Tabellenkalkulation nutzen, wenn man gleich mit einer speziellen Software für Eigentümerversammlungen arbeiten kann?

Dafür gibt es mehrere Gründe: Zum einen ist das Angebot an entsprechenden Software-Programmen bislang noch sehr klein. Viele Verwalter schrecken davor zurück, zusätzlich zur bereits vorhandenen Software für die Buchhaltung und Abrechnung und eventuell einer weiteren Workflow-Software zur Bearbeitung der laufenden Aufgaben eine weitere Spezial-Software anzuschaffen. Berechtigte Bedenken sind hier die Stammdatenverwaltung, den Umgang mit einer weiteren Software zu lernen, und nicht zuletzt die Kosten. Besonders wichtig für eine Software zur Unterstützung in den Eigentümerversammlungen ist eine einfache und intuitive Bedienung. Im Unterschied

zur täglich genutzten Software wird diese Versammlungs-Software von einzelnen Mitarbeitern in einer besonderen Stress-Situation und vorrangig abends genutzt. Also in einer Situation und zu einer Tageszeit, die Rückfragen bei anderen Kollegen bei Nutzerproblemen nicht erlauben.

Alternativen: jetzt oder später

Durch das Nutzen einer guten Software zur Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen können WEG-Verwalter nicht nur ihr Haftungsrisiko erheblich reduzieren. Weitere Vorteile liegen in einer deutlichen Zeitersparnis und vor allem darin, die Kunden durch eine reibungslos ablaufende Eigentümerversammlung von der Leistungsfähigkeit der Verwaltung zu überzeugen. Es wird nicht mehr lange dauern, bis die Verwendung einer entsprechenden Software bei Eigentümerversammlungen ebenso zum Standard werden wird, wie die Verwendung einer Verwalter-Software für die Buchhaltung und die Erstellung der Hausgeldabrechnungen.

Jede Verwaltung kann und muss für sich entscheiden, ob sie frühzeitig von den Vorteilen solcher Systeme profitieren und sich ihren Kunden entsprechend professionell und zukunftsfähig präsentieren will oder nicht. Die Alternative heißt: der Entwicklung hinterher laufen und die damit verbundenen Nachteile und Haftungsrisiken in Kauf nehmen. Ein „weiter wie bisher“ oder „das haben wir immer schon so gemacht“ werden nicht mehr lange funktionieren.

Die Kunden erwarten von einer guten Eigentümerversammlung, dass sie nicht länger als notwendig dauert.



Die Eigentümerversammlung ist für den Verwalter eine der wenigen Möglichkeiten, sich und seine Arbeit zu präsentieren.



Die Eigentümerversammlung als **Marketinginstrument**

Die Eigentümerversammlung ist für den Verwalter ein ganz hervorragendes Marketinginstrument. Gelingt es ihm, seine Eigentümer zu begeistern, werden sie ihn weiter empfehlen. Nach wie vor ist die Empfehlung der Neukundenbringer Nummer eins, gefolgt vom Internet. Deshalb sollte der Verwalter jedes Treffen nutzen, um für sich und seine Arbeit zu werben.

von Stefan Haase

Neukunden gewinnt ein Verwalter heute in erster Linie durch persönliche Empfehlung oder über seine Homepage. Weit abgeschlagen sind übrigens Branchenbücher wie die Gelben Seiten. Aber was ist mit Bestandskunden, wann hören sie etwas von ihrem Verwalter? Wenn sie das Hausgeld nicht bezahlen, wenn sie sich nicht an die Hausordnung halten oder sonstige Verstöße begehen. Doch diese Briefe begeistern den Kunden in der Regel nicht.

Einmal im Jahr kommt dann noch die Einladung zur Eigentümerversammlung samt Abrechnung und Wirtschaftsplan hinzu. Dieses Schreiben erhalten alle Eigentümer, daher ist es unter Marketinggesichtspunkten besonders wichtig. Auch der Eigentü-

mer, der noch nie zu einer Versammlung erschienen ist, kann durch entsprechende Schriftstücke vom Verwalter begeistert sein und ihn weiter empfehlen.

Tue Gutes und rede darüber

Beginnen Sie daher frühzeitig mit der Planung der Versammlungssaison, denn frei nach Sepp Herberger ist nach der Eigentümerversammlung vor der Eigentümerversammlung. Eine langfristige Planung ist unerlässlich. Mit einbezogen werden sollten die Jahresabrechnung, der Wirtschaftsplan, eine Bedarfsermittlung (durch Begehung der Wohnanlage), ein Beiratstreffen und das unterjährige Sammeln von Material. Auch die Gestaltung der Tagesordnung kann als Marketingmaßnahme gesehen werden. Die Tagesordnung muss nicht zwingend bei jedem Verwalter gleich aussehen, aber sie muss einfach, verständlich und leicht zu Händeln sein und eine

individuelle Note haben, damit Sie sich von der Konkurrenz absetzen. Wie kann eine Muster-Tagesordnung aussehen?

Mustertagesordnung für 2013:

1. Eröffnung, Begrüßung
2. Bericht der Verwaltung
3. Beschluss über die Abrechnung 2012
4. Beschluss über den Wirtschaftsplan 2013
5. Entlastung von Verwaltung und Beirat
6. Sonderthema
7. weitere TOPs
8. Termin ETV 2014

Erster wichtiger Tagesordnungspunkt ist der Bericht der Verwaltung. Tue Gutes und rede darüber. Vieles von dem was der Verwalter tut, bekommt der einzelne Eigentümer gar nicht mit. Sie können sich für eine Eigentümergemeinschaft veraltungstechnisch sehr stark engagieren, und trotzdem merkt es niemand. Gehen

Ein **Dienstleister** kann im Wesentlichen nur mit **Fachkompetenz** und **Persönlichkeit** auftrumpfen

Sie daher in diesem Tagesordnungspunkt auf Sanierungsarbeiten, Instandsetzungen und Reparaturen, die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat ein. Listen Sie stattgefundene Eigentümerwechsel auf und berichten über das Mahnwesen und Außenstände. So wird Ihre Arbeit transparenter. Für den Bericht bieten sich natürlich auch erzielte Kosteneinsparungen, Vertragswechsel, Versicherungsschäden und andere besondere Ereignisse an.

Fachkompetenz und Persönlichkeit

Wichtig ist, dass Sie den Zeitrahmen im Auge behalten und ihr Bericht kurz und knackig bleibt. Dies ist auch für den Tagesordnungspunkt 6 wichtig. Als professionelle Verwalter haben wir jedes Jahr ein spezielles Thema, das in all unseren Eigentümergemeinschaften behandelt werden muss. Erinnern wir uns an die letzten Jahre: Sonderthemen waren BGH-Entscheidungen, die Reform des WEG, haushaltsnahe Dienstleistungen, Betriebssicherheitsverordnung, Trinkwasserverordnung, EnEV und Rauchmelder. Diese Aufzählung lässt sich beliebig fortsetzen. Auch ganz einfache Themen, wie zum Beispiel Versicherungen der WEG und die Frage, welche Versicherungen der Eigentümer direkt abschließen muss, bieten sich an. Durch das Sonderthema können Sie ihre Kompetenz und ihr Fachwissen aufzeigen und damit zusätzliches Vertrauen schaffen. Das hinterlässt beim Kunden einen guten Eindruck: „Unser Verwalter kennt sich aus und informiert uns Eigentümer.“ Ein Dienstleister kann im Wesentlichen nur mit Fachkompetenz und Persönlichkeit auftrumpfen.

Damit sich diese Sonderthemen in der Eigentümerversammlung leicht durch-

setzen lassen, bietet sich im Vorfeld der Versammlung ein Schulungstermin für die Eigentümer an. Geeignet ist zum Beispiel ein Seminar für Verwaltungsbeiräte. Wenn der Verwaltungsbeirat die Problematik erkannt und verstanden hat, ist das mehr als die berühmte halbe Miete. Auch das harmonische Miteinander von Verwalter und Beirat ist ein wesentlicher Erfolgsgarant.

Am besten in den eigenen Räumen

Machen Sie sich auch Gedanken zu den Räumlichkeiten der Versammlung. Ideal ist es, wenn das Verwaltungsunternehmen die Versammlung in eigenen Räumen durchführen kann. So lernen die Eigentümer das Verwalterbüro kennen – auch das kann schon Marketing sein. Wenn Sie fremde Räume anmieten, sollten diese geeignet und auffindbar sein. Vielleicht kennen Sie auch die Situation, dass sich jemand in die Anwesenheitsliste eintragen möchte und Sie seinen Namen nicht finden. Schnell bilden sich dann erste Schweißperlen. Manchmal ist die Auflösung dann zum Glück einfach: In einem weiteren Nebenraum findet eine andere Eigentümerversammlung statt. Durch ein einfaches Hinweisschild ist dieses Problem gelöst und Sie haben gleichzeitig ihre Firma präsentiert.



Mit einem einfachen Hinweisschild samt Firmenlogo zeigen Sie den Eigentümern, wo es lang geht und präsentieren nebenbei noch ihre Firma.

Auf einem faltbaren Prospektständer können Sie Firmenprospekte, Kundenzeitung und anderes Informationsmaterial auslegen.



Sind Sie eigentlich sicher, dass alle Eigentümer ihr gesamtes Dienstleistungsspektrum kennen? Das sollen Sie jetzt nicht auf der Versammlung vorstellen, aber wenn Sie einen einfachen und faltbaren Prospektständer mitnehmen, können Sie Firmenprospekte, Kundenzeitungen oder anderes Informationsmaterial auslegen.

Bereits mit einfachen Mitteln lässt sich in Sachen Eigenwerbung viel erreichen. Zum Abschluss bleibt noch die Frage, was den Eigentümern wichtig ist. Neben vielen Punkten wird hier mit Sicherheit auch der Termin der nächsten Eigentümerversammlung genannt werden. Der Termin sollte rechtzeitig stattfinden. Wenn Sie früh mit ihrer Planung anfangen, können Sie auch im Herbst des Vorjahrs die Versammlungstermine des kommenden Jahres festsetzen und ihren Dienstleistern (Heizkostenabrechnungsunternehmen) und den Kunden kommunizieren. Auch so heben Sie sich von der Konkurrenz ab und zeigen, dass Sie strukturiert und planvoll arbeiten. Sie erfüllen damit Kundenanforderungen. Das beste Marketing ist eine gelebte Kundenbeziehung – und die Eigentümerversammlung eignet sich hervorragend dafür.



Der Körper spricht immer und überall

Die Sprache ist unser Kommunikationssmittel des Verstandes. Auf sie sind wir Menschen gepolt in Wort und Schrift – zumindest denken wir das. Aber wir kommunizieren nur zu rund 8 Prozent über die Sprache, 92 Prozent drücken wir über unseren Körper aus.

Wer gesprochene Sprache verstehen will, muss zusätzlich auf Gestik, Mimik und Haltung seines Gegenübers achten. Weil wir Menschen die Körpersprache seit Millionen von Jahren sprechen, nehmen wir sie heute oft nur noch unbewusst wahr. Und doch gibt sie klare Signale. Bereits 1969 hat der österreichische Kommunikationsforscher Paul Watzlawick erkannt, dass man „nicht nicht kommunizieren“ kann. Wer sich die Körpersprache bewusst macht, der kann sie nicht nur lesen, sondern auch bewusst sprechen, nicht nur intuitiv. Und das macht den eigenen Auftritt überzeugender. Wer etwas zu sagen hat und gehört werden will, der muss dies auch mit entsprechender Gestik, Mimik und Haltung unterstreichen.

Keine Choreografie, sondern Sprache unterstützen

Die Körpersprache kann das Gesprochene unterstreichen oder unglaubwürdig machen. Deshalb ist es sinnvoll, sich mit ihr auseinander zu setzen. Schließlich wollen Sie ja als Verwalter bestellt werden, wenn Sie sich bei einer WEG vorstellen. Es lohnt sich durchaus, Körpersprache im Berufsalltag und in der Öffentlichkeit gezielt einzusetzen und damit dem Gesagten mehr Aussagekraft zu

verleihen. Wer eine „Jetzt-geht’s-los-Rede“ hält, darf das nicht mit hängenden Schultern tun. Das wirkt unglaubwürdig.

Allerdings geht es nicht darum, bestimmte Choreografien einzustudieren. Das wirkt gekünstelt. Sie sollten ihre natürliche Ausdrucksweise beibehalten und so verstärken, dass der ganze Körper die verbalen Aussagen unterstreicht. Wenn Gestik, Mimik, Haltung und Sprache dasselbe sagen, ist der Auftritt stimmig. Mit solch einem Auftritt haben Sie deutlich größere Chancen, ihr Publikum zu überzeugen.

Damit alles Hand und Fuß hat

Zwar ist es gut, wenn eine Sache Hand und Fuß hat, und doch wissen viele bei einem Vortrag nicht so recht, wohin damit. Schnell können die Hände den guten Gesamteindruck kaputt machen. In den Hosentaschen und hinter dem Rücken haben Sie während eines Vortrags nichts zu suchen. Wenn Sie nicht wissen wohin mit ihnen, können Sie zu Beginn die Hände einfach herunter hängen lassen und anschließend die Fingerspitzen locker vor dem Bauch zusammenführen. Danach lassen Sie ihre Hände mitreden. Sie können zum Beispiel Zahlen anzeigen und Größen oder in eine Richtung weisen. Solche Bilder verankern sich besser als Worte. Mit nach oben offenen Handflächen signalisieren Sie beispielsweise Offenheit.

Präsentieren Sie sich immer im Stehen. Wer steht, kann tiefer atmen und damit seine Stimme freier werden lassen. Das Publikum hört aufmerksamer zu, wenn es zum Redner aufschauen muss. Wenn Sie dann noch den Kopf hochnehmen und die Schultern zurückziehen, ist Ihre Haltung aufrechter und Sie wirken selbstsicherer. Wenn Sie zwischendurch an positiven Stellen lächeln, werden im Gehirn Endorphine freigesetzt, die dafür sorgen, dass Sie sich wohlfühlen. Dann verankert sich das Gesagte besser beim Publikum.

Dies sind nur rudimentäre Einblicke in das sehr komplexe Thema. Zum tieferen Einblick in die Körpersprache eignen sich die Bücher in der Literaturliste.

Literatur zur Körpersprache

- > Monika Matschnig, *Körpersprache im Beruf*, Gräfe und Unzer Verlag, ISBN-13: 978-3833823817, 19,99 €
- > Benedikt Ahlfeld, *Körpersprache und NLP*, Books on Demand; ISBN-13: 978-3842355316, 29,99 €
- > Horst Rückle, *Körpersprache für Manager*, MI Verlag, ISBN-13: 978-3478541008, 39,95 €
- > Samy Molcho, *Körpersprache des Erfolgs*, Ariston Verlag, ISBN-13: 978-3720526562, 19,95 €

DDIV *aktuell*

Beileger

MEDIEN & WOHNEN

Ratgeber für die Wohnungswirtschaft

Nr. 4 ■ Februar 2013



Volltreffer für die Medienversorgung

Effizient und einfach: TV-Versorgung über Satellit

Mit einer modernen TV-Versorgung können Verwalter punkten. Bei Eigentümern und Mietern. Satellitenempfang ist in vielen Fällen eine einfache Alternative mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis. Und zukunftssicher obendrein.

Die Optimierung der Gas- und Stromzulieferung ist für viele Wohnungswalter bereits Routine. Dabei lohnt sich auch ein genauer Blick auf die Medienversorgung. Denn seit 1. Mai 2012 ist Fernsehen in Deutschland 100 Prozent digital – zumindest wenn es über Satellit ausgestrahlt wird. Das bedeutet: mehr Programme und eine bessere Bild- und Tonqualität. Per Kabel empfangen deutschlandweit dagegen immer noch die Hälfte aller Haushalte ihr Fernsehen so wie vor

über 25 Jahren: analog. Das bedeutet in der Regel nur rund ein Zehntel der Programme im Vergleich zum Angebot über ASTRA Satellit – und eine Riesenenttäuschung, wenn der neue Flachbildfernseher an ein analoges TV-Signal angeschlossen wird.

Fernsehen bleibt im Mittelpunkt

Entgegen allen Unkenrufen: Fernsehen erlebt gerade eine Renaissance. 3 Stunden und 56 Minuten täglich verbrachten erwachsene Zuschauer

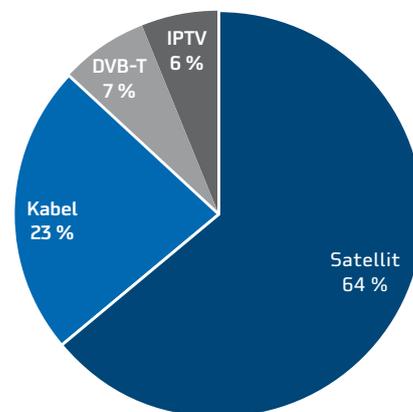
SCHWERPUNKT Infos und Tipps für Verwalter

HD-FERNSEHEN IM TREND

10 Millionen HD-Fernseher

sollen 2012 erstmals innerhalb eines Jahres verkauft worden sein. Das schätzt der Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. (ZVEI). Ein Rekordwert, der zeigt, dass HD auch in Zukunft einer der wichtigsten TV-Trends bleibt.

Welcher Empfangsweg bietet Ihrer Meinung nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis?



Basis: Personen ab 14 Jahren in TV-Haushalten in Deutschland, die sich auf eine Empfangsart festgelegt haben (ohne „keine Angabe“, „weiß nicht“). Quelle: TV-Monitor 2012, Zusatzbefragung, TNS Infratest

INHALT



Aus der Praxis 253 Wohneinheiten in Mainz rüsten auf Satellit um



Optischer Satellitenempfang Glasfaserkabel bringen klare Vorteile



Leitfaden Gut vorbereitet in die nächste WEG-Versammlung



Interview

Dienstleister bieten umfassende Serviceleistungen bei der Umrüstung

Drei Wohnanlagen mit insgesamt 253 Wohnungen mitten in Mainz wird die Hausverwaltung Immerheiser unter der Regie von Christina Würll 2013 von Kabel auf Satellit umrüsten. In nur zwei Monaten wurde der Beschluss umgesetzt, die Verträge sind bereits unterschrieben. 33 Wohnungen werden ab Januar 2013 umgestellt, weitere 220 Einheiten sollen im Laufe des kommenden Jahres von den Vorteilen des Satellitenfernsehens profitieren.

Warum waren die Wohnungseigentümer mit dem Kabelanschluss nicht mehr zufrieden?

Unsere Bewohner waren nicht glücklich über das geringe Programmangebot im Kabel. Sie wollten eine größere Vielfalt, sowohl an deutschsprachigen Programmen als auch an

internationalen Sendern. Für dieses eingeschränkte Kabelangebot bezahlten die Bewohner immerhin 15 Euro im Monat. Im Vergleich dazu entlastet Satellit den Geldbeutel deutlich.

Welche Vorteile hat die Bewohner vom Satellitenfernsehen überzeugt?

Satellit bietet eine riesige Bandbreite an deutschen und internationalen Programmen, und das kostenlos! Und Bewohner wollen natürlich vor allem Kosten sparen. Darüber hinaus spielte das Aussehen der Hausfassade ebenfalls eine große Rolle: Moderne Satellitenanlagen verschandeln längst nicht mehr die Außenwände mit zahlreichen Schüsseln, sondern eine Anlage versorgt den gesamten Wohnblock mit dem Fernsehsignal.

Welche Services bietet das Unternehmen an, das Ihre Satellitenanlagen installiert?

Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Die von uns gewählte Installateur verwendet leistungsstarke und zukunftssichere Kabel, außerdem ist in unserem Angebot der Receiver in der Miete für die Sat-Anlage bereits enthalten. Falls es Fragen oder Probleme gibt, bietet der Installateur einen 24-Stunden-Störungsdienst an, an den sich die Mieter wenden können. Nicht zu vergessen: Der Installateur programmiert auch die Set-Top-Box! Die Bewohner können sich also bei Problemen direkt an den Fachmann wenden – das spart Zeit, und sie erhalten schnell und direkt Hilfe.



Optischer Satellitenempfang

Schnell und einfach zur modernen TV-Versorgung

Ob kleine Hausgemeinschaft oder große Wohnanlage: Die Umrüstung auf modernen TV-Empfang über Glasfaserkabel lässt sich auch im Bestand einfach umsetzen. Einsparungen von 30 % und mehr sind möglich.

Die neue Fernseheffizienz heißt optischer Satellitenempfang. Mit geringen Kosten und niedrigem

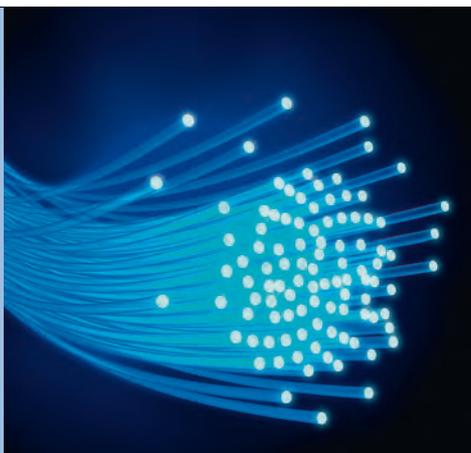
baulichen Aufwand können Verwalter eine zukunftstaugliche Medienversorgung bereitstellen. Das Satellitensignal

wird beim optischen Empfang in Lichtwellen umgewandelt und über Glasfaserkabel verteilt. Diese haben nur einen Durchmesser von drei Millimetern. Im Vergleich zur Verteilung per Koaxialkabel über Multischalter wird nur eine statt vier Leitungen pro Orbitalposition benötigt. Auf diese Weise passt die Verkabelung in engste Leerrohre. Das spart Kosten und erlaubt die einfache und schnelle Umrüstung von Kabel auf Satellit. Mit günstigen Konvertern können vorhandene TV-Kabel auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Glasfasertechnologie ist ideal, um kleine wie große Wohneinheiten mit Satellitenfernsehen zu versorgen. Ob Mehrfamilienhaus, Straßenzüge oder ganze Ortsteile – auch bei langen Leitungswegen gibt es praktisch keinen Qualitätsverlust. Optischer Empfang kann gleichzeitig große Datenmengen transportieren. Ideal für neue Fernsehtechnologien wie HDTV und 3D, die viel Bandbreite benötigen. Schließlich möchten sich immer mehr Mieter brillante Bilder und dreidimensionales Fernsehen auf den heimischen Bildschirm holen.

Glasfaserkabel vs. Kupfer-Koaxialkabel



Extrem effizient: Optischer Sat-Empfang benötigt für die Verbreitung im Haus nur ein dünnes Glasfaserkabel pro Orbitalposition (etwa ASTRA 19,2° Ost) statt vier dicke Kupferkabel.





Leitfaden

Satellitenempfang: Das Wichtigste auf einen Blick

Mit wie vielen Sat-Anlagen versorgt man ein Mehrfamilienhaus? Wie viele Programme bietet Satellitenfernsehen? Hier finden Sie die wichtigsten Informationen rund um den Sat-Empfang noch einmal zusammengefasst. Damit gehen Sie perfekt vorbereitet in die nächste Eigentümerversammlung.

Wenden Sie sich an einen Fachbetrieb

1. Wie installiere ich eine neue Satellitenanlage?

Beauftragen Sie einen professionellen Installationsbetrieb. Adressen von Fachleuten in Ihrer Nähe erhalten Sie beispielsweise auf der Internetseite www.astra.de/wowi unter der Rubrik „Installationsbetriebe“. Holen Sie mehrere Angebote ein, um Preis und Leistung zu vergleichen. Es empfiehlt sich, mit dem Elektrofachmann einen Installations- und Wartungsvertrag abzuschließen. In diesem Fall kümmert sich der Installateur um die Urheberrechtsgebühren (siehe Frage 4). Sollten Sie keinen Betrieb in Ihrer Nähe finden, hilft Ihnen ASTRA gerne weiter.

Preisvorteil

2. Welche Vorteile bietet Satellitenempfang Mietern und Eigentümern?

Fernsehen über Satellit bietet einen echten Preisvorteil. In der Regel spart die Medienversorgung über Satellit 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel ein. Monatliche Vertragsgebühren an den Kabelnetzbetreiber entfallen.

Qualität

Gleichzeitig empfangen Satellitenzuschauer 100 Prozent digitales, hochauflösendes Fernsehen (HDTV) und beste Dolby-Tonqualität.

Mieterzufriedenheit

Durch die kostengünstige und störunanfällige Medienversorgung steigt die Mieterzufriedenheit; die Satellitenanlage stellt den Empfang fast aller deutschsprachigen und vieler internationaler Programme in TV und Radio sicher.

Geräteauswahl

Satelliten-Receiver und Flachbildschirme mit eingebautem Sat-Empfänger aller Hersteller sind miteinander kompatibel – vom preisgünstigen digitalen Einstiegs-Receiver bis hin zum HDTV-Receiver mit PVR-Funktion, also eingebauter Festplatte zum Aufzeichnen von Sendungen.

Vielfalt

ASTRA bietet fast 300 deutschsprachige TV-Sender und über 100 Radiosender. Dazu gehört die größte Auswahl an HDTV-Programmen in Deutschland mit über 60 HD-Sendern. Zuschauer können frei empfangbare HD-Angebote, private HD-Sender über HD+ oder die HD-Kanäle von Sky empfangen. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugte auch die Tester der Stiftung Warentest.

Wohnwert

Dank optischem Satellitenempfang können Mehrfamilienhäuser und ganze Stadtviertel mit nur einer Sat-Anlage versorgt werden. Das bedeutet eine echte Wohnwertsteigerung für Gebäude. Die Fassade bleibt dauerhaft schüsselfrei, es werden keine unsachgemäßen Wandhalterungen durch Fenster oder an die Wand gebohrt.

**Fast 300
deutschsprachige
Programme**

3. Wie viele Programme empfängt man über eine Orbitalposition?

Über die Orbitalposition 19,2° Ost empfängt jeder Teilnehmer fast 300 deutschsprachige Programme. Außerdem besteht die Möglichkeit, zusätzlich vier Satellitenantennen, die auf andere Orbitalpositionen ausgerichtet sind, zu installieren und damit mehrere Tausend internationale Programme zu empfangen.

**Bessere Konditionen
bei Urheberrechts-
abgaben**

4. Welche Vorteile bietet ein Wartungsvertrag mit dem Elektro-Installateur?

Der Elektrofachmann kümmert sich um den Rechteeinkauf von Verwertungsgesellschaften. Der Hintergrund: Den Sendern gehören die Rechte an den Fernsehsendungen. Sobald das TV-Signal in einem Mehrparteienhaus weitergeleitet wird, fallen Urheberrechtsabgaben an. Installationsbetriebe erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA (VG Media: ab der 11. Wohneinheit 1,80 Euro pro Einheit und Jahr netto, GEMA: ab der 76. Wohneinheit 0,63 Euro pro Einheit und Jahr netto). Urheberrechtsabgaben sind übrigens nicht nur beim Sat-TV fällig: Auch Kabelkunden zahlen diese mit ihren Gebühren.

**Ja, aber wir
empfehlen einen
separaten Anbieter**

5. Kann Satellit auch Triple Play, also Internet, Telefonie und Fernsehen anbieten?

Im Prinzip ja. Mit Astra 2Connect bieten wir eine Triple-Play-Lösung via Satellit an, die gerade in entlegeneren Regionen sehr attraktiv ist. Ohnehin ist es nicht empfehlenswert, sich langfristig zu binden: Der Telefon- und Internetmarkt ist extrem wettbewerbsintensiv. Eine langfristige Vertragsbindung schränkt die Flexibilität eines Wohnungseigentümers und seiner Mieter, von der Dynamik des Wettbewerbs zu profitieren, erheblich ein.

**Nein, Satellitenanlagen
sind absolut
wettertauglich**

6. Ist Satellitenfernsehen störanfällig?

Nein. Die Vorurteile in Bezug auf den Satellitenempfang halten sich hartnäckig, sind aber unberechtigt. Fachgerecht installierte Satellitenempfangsanlagen sind absolut wettertauglich. Was viele nicht wissen: Auch dem Kabelempfang ist in vielen Fällen ein Satellit vorgeschaltet. Die Kabelnetzbetreiber nehmen die Signale von ihm ab und speisen sie in ihre Netze ein. Das Satellitensignal ist also immer das Original.

**Über ein Glasfaser-
kabel werden mehrere
Tausend Haushalte
versorgt – ohne
Signal- und
Qualitätsverluste**

7. Was versteht man unter optischem Satellitendirektempfang?

Beim optischen Satellitendirektempfang wird das Satellitensignal in Lichtwellen umgewandelt und über dünne Glasfaserkabel in den Gebäuden verteilt. Dank optischen Konvertern können die vorhandenen TV-Kabel (Koaxialkabel) auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Mit dieser Technik können bis zu 10.000 Haushalte mit allen deutschsprachigen und nahezu allen internationalen Programmen mit nur einer einzigen Satellitenantenne über das drei Millimeter dünne Glasfaserkabel versorgt werden. Und das digital, inklusive aller empfangbaren HD-Programme. Außerdem schafft das Netz eine gute Grundlage für alle neuen Dienste von morgen: Es ist die ideale Infrastruktur für intelligente Gebäudesteuerung und kann auch Internet und Telefonie übertragen.

**Glasfaserkabel statt
Koaxialkabel**

8. Was ist der Unterschied zwischen optischem und herkömmlichem Satellitenempfang?

Bei der Fernsehversorgung mit optischem Satellitenempfang wird statt des digitalen Signalumsetzers (LNB) und einem Koaxialkabel ein optischer Signalumsetzer mit einem Glasfaserkabel verwendet, das deutlich dünner ist und nahezu überall verlegt werden kann, während der herkömmliche Satellitenempfang vier dicke Koaxialkabel benötigt. Der optische Satellitenempfang versorgt problemlos Hunderte von Haushalten, da er sein Signal über weite Strecken weitgehend verlustfrei verteilt. Durch den geringeren Materialverbrauch spart er außerdem Geld.

Ja!

9. Kann ich mit einer Satellitenanlage Kosten sparen?

Ja, eine Satellitenanlage belastet verglichen mit dem Kabelfernsehen den Geldbeutel deutlich weniger: Der Betreiber zahlt keine Kabelgebühren. Je nach Größe der Wohnanlage und Anbieter können über diesen Empfangsweg zwischen 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel eingespart werden.

Erfahren Sie mehr über Satellitenlösungen für Mehrteilnehmeranlagen anhand von Umrüstungsbeispielen unter www.astra.de/wowi in der Rubrik „Praxisbeispiele“





ASTRA TV-Monitor

Satellit baut Vorsprung aus

Fernsehen über ASTRA wird in Deutschland immer beliebter. Der Satellit hat seine führende Rolle im Vergleich zu 2011 deutlich ausgebaut: Ende 2012 empfangen dem ASTRA TV-Monitor zufolge 18,1 Millionen von insgesamt 38,1 Millionen TV-Haushalten ihr Fernsehprogramm über Satellit als Erstempfangsweg. Das entspricht einem Anteil von 47,4 Prozent. Ende 2011 waren es noch 17,5 Millionen gewesen. Somit haben sich 2012 mehr als eine halbe Million Haushalte für die Umstellung auf Satellit entschieden. Der Empfang über Kabel sank hingegen weiter: Gegenüber 17,3 Millionen Haushalten 2011 empfangen 2012 nur noch 16,7 Millionen Haushalte ihr Fernsehprogramm über Kabel.

17,5 Millionen Haushalte



Ende 2011

18,1 Millionen Haushalte



Ende 2012



Urheberrecht

Service aus einer Hand

Der Betrieb einer Sat-Anlage muss nicht schwierig sein. Verwalter können diese Aufgabe an Elektro-Installateure abgeben. Im Rahmen eines Wartungsvertrags kümmern sich diese um den Rechteeinkauf bei Verwertungsgesellschaften. Die Fachleute erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA. Übrigens zahlen auch Kabelkunden per Gebühr Urheberrechtsabgaben.

Mehr dazu: www.astra.de/wowi



Schneller zur Realisierung

Tipps, Referenzen und Experten

Gewusst wo, gewusst wie, gewusst mit wem. ASTRA hat ein Internet-Portal für die Wohnungswirtschaft gestartet. Wohnungsunternehmen, Verwalter, Vermieter und Bauträger erfahren hier alles Wissenswerte über die moderne digitale Medienversorgung via Satellit – von A wie Analogabschaltung über M wie Mieterzufriedenheit bis Z wie Zwischenfrequenz. Und sie finden vor allem spezialisierte Installationsbetriebe.



Mehr dazu: www.astra.de/wowi



Ihre Ansprechpartnerin

Ich helfe Ihnen gerne weiter. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer 089 1896 2119 oder per E-Mail unter graziella.treffler@ses.com



Impressum

Eine Sonderveröffentlichung der ASTRA Deutschland GmbH
 Beta-Straße 10b, 85774 Unterföhring
 Verantwortlich: Graziella Treffler
 Umsetzung: ergo Unternehmenskommunikation, München

Lifestyle und Lebensqualität

Im Jahr 2030 ist hierzulande jeder Zweite im Rentenalter. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Single-Haushalte zu. Deshalb müssen sich früher oder später auch Verwalter mit dem demografischen Wandel und seinen Auswirkungen beschäftigen.

von Oliver Mertens

Die entscheidende Frage lautet in Zukunft: Wie können ältere Menschen möglichst lange in ihren vier Wänden ein selbstbestimmtes Leben führen? Antworten darauf hat das Forschungsprojekt „zur Förderung von altersgerechten Assistenzsystemen für ein gesundes und unabhängiges Leben“ gegeben. Eine Lösung heißt Ambient Assistant Living (AAL). Darunter versteht man Konzepte, die mit elektronischen Systemen, Produkten und Dienstleistungen das alltägliche Leben älterer Menschen je nach Bedarf individuell in ihrem Wohnumfeld unterstützen

Die Nachfrage nach AAL steigt. Die Gruppe der Nutzer ist sehr heterogen. Sie umfasst sowohl gesunde und aktive Ältere, die hauptsächlich Lifestyle-Funktionen zur Steigerung der Lebensqualität verwenden, als auch Pflegebedürftige. Das Spektrum reicht bis hin zu multimorbiden Menschen, die so lange wie möglich selbstständig im häuslichen Umfeld leben wollen.

Um dies zu ermöglichen, wird die Wohnung mit Aktoren und Sensoren bestückt, die mit Hilfe von Bluetooth oder einer anderen drahtlosen Technik verbunden werden. Auf diese Weise wird für die Senioren ein engmaschiges Versorgungsnetz aufgebaut, in das Angehörige, Dienstleister, Pflegedienst, Hausarzt und Klinik eingebunden werden können. Der Leistungsumfang passt sich individuell an die Bedürfnisse des Nutzers an. Wächst im Laufe der Jahre der Bedarf an Unterstützung, wächst die Zahl der Leistungen ent-

sprechend mit. In der höchsten Stufe haben alle Beteiligten ständig einen Einblick, wie es den alten Menschen geht und ob eventuell Hilfe erforderlich ist.

Lückenlose Überwachung des Gesundheitszustands

Möglich wird dies über hoch innovative UWB-Sensoren (UWB: Ultra-Wideband), die kontinuierlich den Gesundheitszustand der Senioren überprüfen können. Neben den Vitaldaten wie Atem- oder Herzfrequenz kann auch die aktuelle Position der pflegebedürftigen Person in der Wohnung ermittelt werden. So kann festgestellt werden, ob der alte Mensch beispielsweise morgens wie gewohnt aufgestanden oder beispielsweise hingefallen ist. Die in den Wänden installierten Sensoren sind so empfindlich, dass sie Vitaldaten und Position der Bewohner aus einer Entfernung von bis zu 8 Metern erfassen können. Über ein Medizindatenkommunikationssystem wird der aktuelle Lagebericht an ein Notruf- und Sicherheitssystem weitergeleitet, das Angehörige, Pflegedienste, Hausärzte und Kliniken gleichermaßen einbezieht.

Das Gelsenkirchener Institut für Arbeit und Technik sieht ein Potenzial von bis zu 1 Million Arbeitsplätzen, wenn die Bedürfnisse und Kaufkraftpotenziale der Älteren verstärkt beachtet werden. Bei etwa einem Drittel der Älteren besteht Interesse an wohnbegleitenden Dienstleistungen. Zurzeit bieten immer mehr Bauträger für eine betuchte Klientel Neubauwohnungen als Altersdomizil an. Zielgruppe sind Menschen, die vor dem Ruhestand stehen und ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen möchten. In den Wohnungen ist die gesamte Haustechnik vernetzt. Damit ist zum einen ein hoher Wohnkomfort möglich und zum anderen können AAL-Dienstleistungen je nach Bedarf hinzugebucht werden. Dieses Konzept wird bald auch in finanzkräftigen Wohnungseigentümergemeinschaften zum Tragen kommen.

Links zum Thema

- > www.alter-leben.vswg.de
- > aal.fraunhofer.de
- > www.aal-deutschland.de

Die Telemedizin ermöglicht den Arztbesuch via Bildschirm.





Energiewende entscheidet sich im Wohnzimmer

Im Winter leicht bekleidet im Wohnzimmer?
In gedämmten Häusern neigen die Nutzer zum Verschwenden der Energie.

In wärmegeämmten Gebäuden wird mehr Energie verschwendet als in ungedämmten. Der absolute Energieverbrauch wird mit zunehmender energetischer Gebäudequalität immer kleiner, aber der Einfluss der Nutzer und ihre Neigung zum verschwenderischen Umgang nehmen zu. Zu diesem Ergebnis kommt die bundesweit größte Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden des renommierten Prof. Dr. Clemens Felsmann.

Felsmann hat die bislang größte deutsche Studie zu den „Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität“ vorgestellt. Sein Fazit: Je besser der energetische Zustand der Gebäudehülle ist, desto weniger kümmert die Bewohner ihr Umgang mit der Wärme. Deshalb plädiert der Wissenschaftler für verursachergerechtes Abrechnen der Heizkosten auch in sehr gut wärmegeämmten Gebäuden.

Der Professor für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung lehrt am Institut für Energietechnik der Technischen Universität Dresden. Das Institut genießt hohes Ansehen und ist häufig für die Bundesregierung tätig. Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung (Arge Heiwaiko) hat Felsmann anonymisierte Messdaten von 3,3 Millionen Wohnungen zur Verfügung gestellt. Insgesamt gibt es in Deutschland 18 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster

Die Analyse belegt, dass in Mehrfamilienhäusern die gemessenen Raumtemperaturen in zwei Dritteln aller untersuchten Wohnräume deutlich unter dem theoretischen Sollwert von 20 °C liegen. Die Hälfte aller erfassten Werte lag sogar unter 19 °C. Demnach verhalten sich Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster als bisher angenom-

men, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtverbrauch als vermutet. Der gemessene Energieverbrauch von Altbauten fällt im Durchschnitt deutlich niedriger aus als der berechnete Bedarf nach EnEV. Einsparpotenziale von energetischen Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik werden deshalb überschätzt.

Die Felsmann-Studie weist nach, dass die durchschnittlichen Raumtemperaturen mit der energetischen Qualität der Gebäude deutlich steigen. Wohnungen, die zwischen 1958 und 1967 erbaut wurden, sind durchschnittlich 18,1 °C warm. Solche aus den Jahren 1978 bis 1995 sind nur unwesentlich höher temperiert. Doch bereits die Baujahre von 1996 bis 2001 sind mit 19,4 °C deutlich wärmer. Wohnungen nach dem EnEV-2002-Standard legen weiter zu auf rund 20 °C. In Gebäuden nach aktueller EnEV sind die Raumtemperaturen im Mittel noch höher.

Energieverbrauch für Warmwasser wird unterschätzt

Ein weiteres Ergebnis der Studie ist, dass der Gebäudezustand keinen Einfluss auf den Energiebedarf für die Trinkwassererwärmung hat. Allerdings steigt der relative Anteil am Gesamtwärmeverbrauch mit zunehmender energetischer Gebäudequalität. Für Neubauten beträgt der Anteil hierfür über 30 Prozent. Aus dem umfangreichen Datenmaterial ermittelte Felsmann einen durchschnittlichen Energieverbrauch von 26 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²a)) für die Wassererwärmung. Dieser Verbrauchswert liegt mehr

als das Doppelte über dem in DIN V 18599 Teil 10 angenommenen Nutzenergiebedarf von 12,5 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter.

In einem Altbau, der vor 1977 erbaut wurde, fallen durchschnittlich 17 Prozent des Heizwärmeverbrauchs auf die Warmwasserbereitung. In Gebäuden, die nach der EnEV 2002 gebaut wurden, sind es bereits 28 Prozent. In Einzelfällen kann der Anteil der Wassererwärmung im Neubau auf bis zu 50 Prozent steigen. Deshalb empfiehlt Felsmann, die verursachergerechte Heiz- und Wasserkostenverteilung auch im Neubau und im energetisch optimierten Altbau einzusetzen, um die Nutzer zum Energiesparen zu bewegen.

Geringste CO₂-Vermeidungskosten

Die Studie bestätigt das hohe CO₂-Minderungspotenzial der Heizkostenabrechnung. Seit Einführung der Abrechnungspflicht im Jahr 1981 wurden rund 350 Millionen Tonnen CO₂ eingespart. Die meisten Energieeffizienzmaßnahmen zur CO₂-Vermeidung verursachen Kosten. Im Gegensatz dazu entstehen bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung Einsparungen in Höhe von knapp 200 Euro je Tonne vermiedenes CO₂. „Keine im Ansatz vergleichbare Maßnahme weist derart geringe Vermeidungskosten auf wie die verbrauchsabhängige Abrechnung“, sagt Felsmann. Seinen Berechnungen zufolge sind Heizkostenabrechnungen in ihrer volkswirtschaftlichen Wirkung besser als Energiesparlampen und sogar vergleichbar mit der Sanierung aller unsanierten 1- bis 2-Familienhäuser.

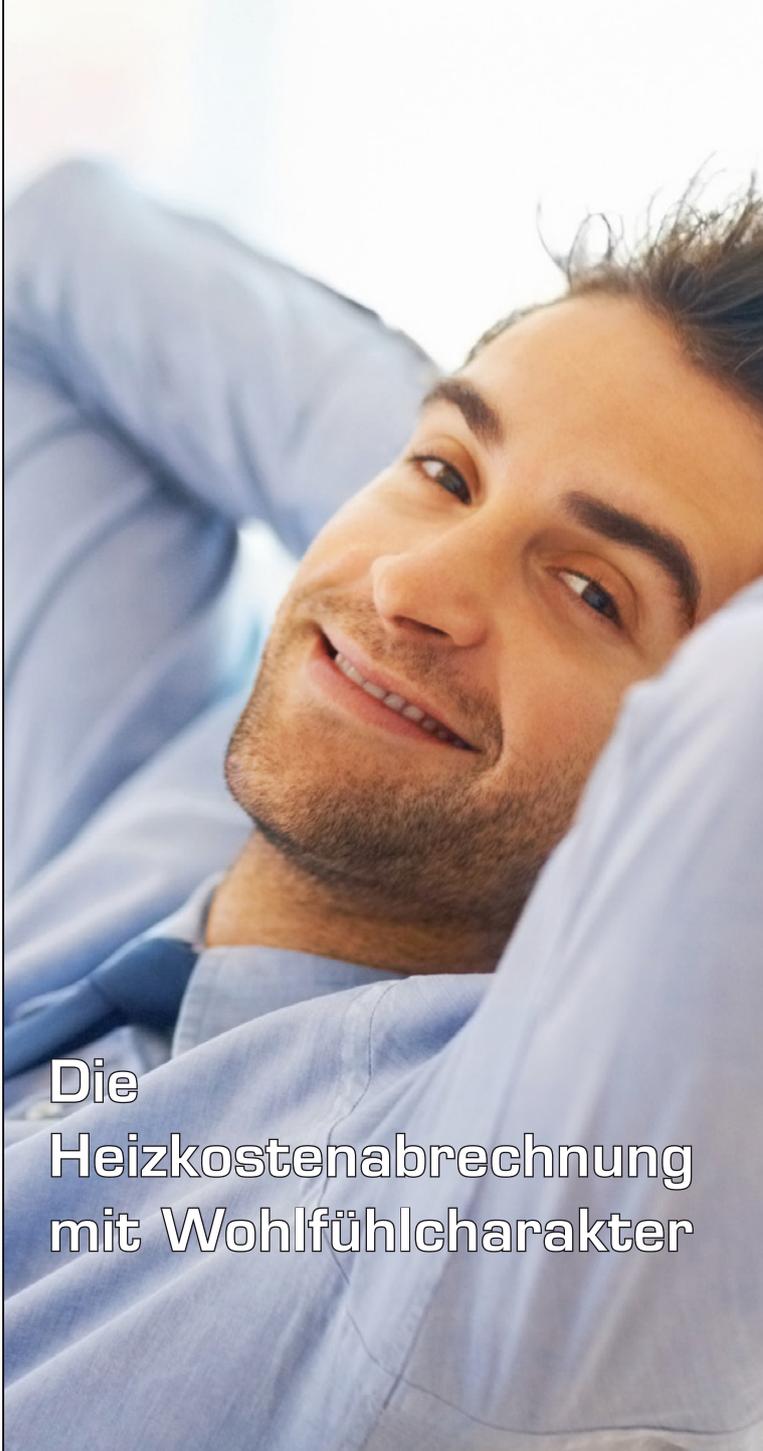
Verbrauchsausweis deutlich überlegen

Weil die Berechnungsgrundlage (DIN V 18599) auf anderen Grundannahmen beruht, wird der berechnete Energieverbrauch im Neubau nicht erreicht. Einsparpotenziale im Altbau könnten jedoch nur dann seriös prognostiziert werden, wenn für jeden Einzelfall die tatsächliche Verbrauchssituation geprüft werde. Ebenso wie im Altbau würden die Auswirkungen der energetischen Vorschriften nach EnEV im Neubau überschätzt. Der Wissenschaftler macht auch hierfür im Wesentlichen das Nutzerverhalten verantwortlich. Vor allem in neuen Gebäuden mit niedrigem Energiebedarf verbrauchen die Nutzer durch ihr Heiz- und Lüftungsverhalten mehr Wärme als berechnet.

Fazit

Das Nutzerverhalten ist entscheidend. Nur wer weiß, wie viel Energie er verbraucht und was das kostet, wird sein Verhalten im Umgang mit Energie überdenken. Und nur wer sein Verhalten überdenkt, wird seinen Verbrauch anpassen. Das kann laut Felsmann dazu führen, dass Räume weniger stark oder nur teilweise beheizt werden und dass bedarfsgerechter gelüftet und weniger Warmwasser verbraucht wird.

Die komplette Studie kann unter info@arge-heiwako.de bestellt werden.



Die Heizkostenabrechnung mit Wohlgefühlcharakter

Seit über 60 Jahren erstellen wir Heizkostenabrechnungen - verbraucherfreundlich und leicht verständlich. Nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifizierte Prozesse und ein umfassendes internes Qualitätsmanagement garantieren die gleichbleibende hohe Qualität unserer Abrechnungen.

Umfangreiche Online-Services sorgen für eine Prozessoptimierung bei Vermieter und Verwalter. Persönliche Ansprechpartner erarbeiten gemeinsam mit Ihnen individuelle Problemlösungen.

Mehr unter www.minol.de/abrechnung



Minol
Alles, was zählt.

Gefahr im Verzug

Mit Einführung der mikrobiologischen Beprobung des Trinkwassers stellt sich für Verwalter zunehmend die Frage, was zu tun ist, wenn die Trinkwasseranalyse einer Wohnanlage mit Legionellen kontaminiert ist.

von Oliver Mertens

Der sogenannte technische Maßnahmenwert im Trinkwasser darf 100 koloniebildende Einheiten (KBE) pro 100 Milliliter nicht überschreiten. Die Untersuchungspraxis allerdings spricht eine andere Sprache. Nach Aussage einer Fachfirma für hygienisch-mikrobiologische Wasseruntersuchung überschreitet fast die Hälfte der von ihr untersuchten Objekte (49 Prozent) den in der Trinkwasserverordnung

2012 festgeschriebenen Wert. Zwei Drittel (66 Prozent) der befallenen Objekte weisen mit einem Wert zwischen 100 und 1000 KBE pro 100 Milliliter eine mittlere Kontamination auf, 25 Prozent sind hoch (1001 bis 10 000 KBE) kontaminiert und 9 Prozent mit mehr als 10 000 KBE sogar extrem hoch verseucht.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das Münchner Referat für Gesundheit und Umwelt. Der Umweltmediziner Dr. Hubert Maiwald teilte Ende Oktober letzten Jah-

res der Zeitung mit: „41 Prozent aller Häuser waren auffällig, weil mindestens eine von mehreren Proben den Grenzwert überschritt. In über 800 Mietshäusern gab es also in den vergangenen zwölf Monaten Legionellen-Alarm. Dabei liegt nur ein Bruchteil der Ergebnisse vor.“ Die Zahlen der großen Wärmemessdienstleister, die bundesweit hunderttausende Untersuchungen absolviert haben, liegen darunter. Hier spricht man von 20 bis 30 Prozent belasteten Wohnungen. Allerdings, so räumt man dort ein, könne es durchaus sein, dass Verwalter und Wohnungsunternehmen zuerst diejenigen Objekte hätten prüfen lassen, die wahrscheinlich ohne Befund waren. Entsprechend kann die Zahl also noch steigen.

Die häufigsten Ursachen des Befalls

Legionellenprobleme treten vor allem dann auf, wenn die Warmwassertemperaturen 55 °C unter- oder die Kaltwassertemperaturen 25 °C überschreiten. Die Hauptursache hierfür ist der fehlende hydraulische Abgleich. Ohne ihn sind die Zirkulationsleitungen unterschiedlich warm. Weitere Ursachen sind mangelnde Isolierung der Warm- und Kaltwasserleitungen, herunter geregelte Vorlauftemperaturen, Stagnation des Wassers durch Überdimensionierung des Leitungswassernetzes und Immobilienleerstand.

Hinzu kommt das Verwenden von ungeeigneten Materialien, wie verzinkten Stahlleitungen im Warmwasser (Korrosion) oder nicht zertifizierten Kunststoffen in Rohren oder Schläuchen, denn sie

OTTO KAMP

TRINKWASSER- UND SYSTEMERHALTUNG

– STAATLICH AUSGEZEICHNETE PATENTTECHNOLOGIEN –

Einzigartige Umsetzung der **seit 01. November 2011 gesetzlich geforderten Trinkwasserverordnung**. Systemreinigung und Beseitigung von Korrosion, Keimen, Schlamm und Wassersteinbildung durch staatlich ausgezeichnete Patent-Technologien. Garantierte Trinkwasserqualität an allen Entnahmestellen durch individuelle Wasseraktivierung!

- ▶ Trinkwasseranlagen-Systemcheck / Technische Aufnahme vor Ort
- ▶ Erstellung von Gefährdungsanalysen
- ▶ Behebung eventueller technischer & hygienischer Mängel
- ▶ Trinkwasserprobenentnahme / Trinkwasseruntersuchung
- ▶ Reinigung und Desinfizierung von Trinkwassersystemen
- ▶ Trinkwasser- und Systemerhaltung durch individuelle patentierte Steuerungstechniken
- ▶ Wartung der Trinkwassersystemanlage wie vom Gesetzgeber gefordert

Informieren Sie sich
unverbindlich in unserem

Technologiezentrum in Rudersberg,
Montag–Freitag von 9–17 Uhr

oder nach Vereinbarung
unter 07183/93810-0

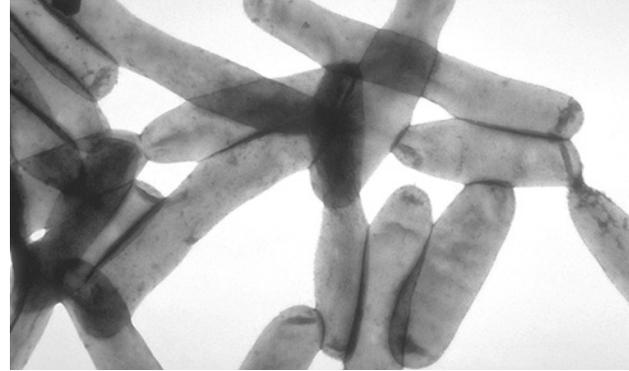
Infos auch unter www.ottokamp.com

Ihr kompetenter Partner: Otto Kamp GmbH
Im Fuchshau 12 • D-73635 Rudersberg
home@ottokamp.com

Kooperationspartner des Verbandes der Immobilien Verwalter **VDIV-Baden-Württemberg**



Fast die Hälfte aller **untersuchten Objekte überschreitet** den in der **Trinkwasserverordnung** 2012 festgeschriebenen **Wert**



fördern das Bakterienwachstum durch Nährstoffabgabe. Dies verstärkt das Problem ebenso wie Schlammablagerungen in nicht gewarteten Warmwasserspeichern. Misstrauisch werden sollte man auch bei direkten Verbindungen zwischen Warm- und Kaltwasser, einem zentralen Mischer als Verbrühschutz, Membranausdehnungsgefäßen, die nicht durchströmt sind oder eine defekte Membran haben, sowie Totleitungen und stagnierenden Sprinkler- und Hydrantenleitungen.

Der Verwalter muss umgehend handeln

Wird ein Legionellenbefall nachgewiesen, muss der Verwalter umgehend handeln. Als erstes muss das Untersuchungsergebnis an die zuständige Gesundheitsbehörde gemeldet werden. Gleichzeitig muss der Verwalter die Nutzer der betroffenen Anlage informieren. Anschließend muss er eine Gefährdungsanalyse nach den Vorgaben des Umweltbundesamts (UBA) vom 14. Dezember 2012 veranlassen. Zu guter Letzt muss der Verwalter ein zugelassenes Unternehmen, zum Beispiel ein nach VDI 6023 zertifiziertes Ingenieurbüro, mit der Beseitigung der Gefahrenquelle beauftragen.

Die Gefährdungsanalyse

Die Gefährdungsanalyse wird von entsprechend qualifizierten Unternehmen durchgeführt. Sie beginnt mit einer umfassend dokumentierte Ortsbegehung und der Besichtigung des gesamten Verteilungssystems unter technischen und hygienischen Aspekten gemäß den Vorschriften VDI 6023, DIN EN 806, DIN 1988, DVGW W 551 / W 553.

Dabei wird überprüft, ob die sogenannten allgemein anerkannten Regeln der

Wenn in einer Trinkwasseranlage der Grenzwert für Legionellen überschritten wird, muss der Verwalter umgehend handeln.

Technik (aaRdT) eingehalten wurden und ob die Anlage gemäß ihrer Bestimmung genutzt wird. Dazu müssen die gesamten Installationspläne der Anlage vorgelegt werden. Die Ergebnisse der Gefährdungsanalyse müssen in Form eines Gutachtens mit hinreichender Dokumentation der Ortsbesichtigung erstellt werden. Zu den Informationen, die der Verwalter in einem solchen Fall liefern muss, gehören:

Anlagenart, Hersteller, Baujahr der Trinkwassererwärmungsanlage

- > Strangschemata (Kalt- und Warmwasser)
- > Löschwassersysteme, Art der Absicherung gegenüber trinkwasserführenden Systemen
- > Angaben zu regelmäßigen Wartungen (Betriebstagebuch) und zur Instandhaltungsplanung gemäß VDI 6023

Diese Informationen sollten für jede Wohnanlage griffbereit sein, und nicht erst im Ernstfall mühsam zusammengesucht werden müssen.

Zehn Jahre Aufbewahrungsfrist

Nach dem Erstellen der Gefährdungsanalyse muss der Verwalter alle Informationen und eine detaillierte Beschreibung der getroffenen Maßnahmen an die zuständige Gesundheitsbehörde und die Nutzer (Eigentümer und Mieter) weiterleiten. „Zu seiner eigenen Sicherheit sollte der Verwalter hier lieber zu viel schicken als zu wenig“, sagt Thomas Fischer von der Firma Rohr Royal Service. Der Experte hat noch einen Tipp für Verwalter: „Alle Informationen, Untersuchungsergebnisse und Maßnahmen bis hin zu den Umsetzungen müssen dokumentiert werden und unterliegen einer Aufbewahrungsfrist von zehn Jahren.“

Nach den Ad-hoc-Maßnahmen muss eine weitergehende Untersuchung gemäß den Vorschriften des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW, W 551) eingeleitet werden. Aus diesen Daten muss der Verwalter eine Leistungsausschreibung zur Mängelbeseitigung erstellen und die betreffenden Maßnahmen veranlassen.

Darauf sollte der Verwalter achten

- > Hydraulischen Abgleich durchführen
- > Kalt- und Warmwasserleitungen isolieren
- > Vorlauftemperatur nicht herunter regeln
- > Stagnation des Wassers bei Leerstand vermeiden (regelmäßig Wasser laufen lassen)
- > Warmwasserspeicher regelmäßig warten
- > Die aktuelle Gefährdungsanalyse kann eingesehen werden unter www.umweltbundesamt.de/wasser/themen/trinkwasser/empfehlungen.htm



TRINKWASSERLEITUNGEN SANIEREN

beraten | entwickeln | umsetzen TRINKWASSERHYGIENE SICHERN

canexx[®]
group
premiumpartner der immobilienwirtschaft
trinkwasser . energie . ingenieurleistungen

Ihr Ansprechpartner: Ingo Burreh • Mail: i.burreh@canexx.eu • Hotline: 0800 2799700 • www.canexx.eu

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Die obergerichtlichen Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht stellen Verwalter häufig vor Herausforderungen. Auf den folgenden Seiten stellen wir wichtige Urteile vor und geben Tipps für die tägliche Verwalterpraxis.



Dr. Susanne Schießer



Linda Ostermann

Die Autorinnen

DR. SUSANNE SCHIEßER

Dr. Susanne Schießer ist Rechtsanwältin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilien im Bestand, Immobilien-transaktionen und Grundstücksrecht, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieurrecht und dem Projektsteuerungsrecht.

Sie hält regelmäßig Fachvorträge und veröffentlicht in der Fach- und Wirtschaftspresse. Seit 2009

ist sie Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.

www.sibeth.com

LINDA OSTERMANN

Linda Ostermann ist Rechtsassessorin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht. Sie studierte in Regensburg und Paris. Seit Abschluss des Referendariats beim OLG Nürnberg arbeitet sie für die Kanzlei „Sibeth Partnerschaft“.

Keine Änderung von Stimmzetteln, die bereits abgegeben wurden

Was war passiert? In einer Wohnungseigentümerversammlung wurde über einen Beschlussantrag mit Hilfe von Stimmzetteln abgestimmt, die vom Versammlungsleiter geöffnet und vom Verwalter durch Eintragung in eine Tabelle ausgezählt wurden. Zu einem ungeklärten Zeitpunkt forderten zwei Wohnungseigentümer ihre bereits abgegebenen Stimmzettel zurück und änderten diese. Bei der Auszählung wurde das Ergebnis der Abstimmung unter Berücksichtigung der geänderten Stimmzettel ermittelt. Der Beschluss wurde mit dem Argument angefochten, dass die Änderung der Stimmen nach Abgabe der Stimmzettel nicht mehr möglich gewesen sei.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hält Widerruf und Änderung der Stimmabgabe nicht mehr für möglich, wenn und sobald der Versammlungsleiter die Stimmzettel erhalten hat. Die Einzelstimmen der Wohnungseigentümer sind empfangsbedürftige Willenserklärungen gegenüber dem Versammlungs-

leiter. Sie werden wirksam und verbindlich, sobald sie ihm als Empfänger zugegangen sind. Das ist unter Anwesenden der Fall, wenn von der Erklärung zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses Kenntnis genommen wird. Für den Fall der Abstimmung mit Hilfe von Stimmzetteln, ist der Zugang aber schon gegeben, wenn die Stimmzettel die mit der Auszählung und Ermittlung des Abstimmungsergebnisses betrauten Personen erreicht haben. In diesem Moment sind die Stimmen wirksam und verbindlich abgegeben, ein Widerruf ist ab dann nicht mehr möglich. Auf den Zeitpunkt der Kenntnisnahme und Auszählung der Stimme kommt es dann nicht an. Daher waren die Stimmen wie anfangs abgegeben und nicht mit dem geänderten Inhalt für die Ermittlung des Abstimmungsergebnisses zu berücksichtigen.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 13.07.2012 – VZR 254/11, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 46 vom 08.11.2012.

RATSchLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Verwendung von Stimmzetteln ist ein probates Mittel, um in Eigentümerversammlungen die Beschlussfassung übersichtlich und prüfbar durchzuführen. Der Verwalter sollte klar stellen, dass die abstimmenden Wohnungseigentümer an ihre mit den Stimmzetteln gemachte Entscheidung gebunden sind, sobald der Stimmzettel der mit der Durchführung der Abstimmung und Auszählung betrauten Person oder einem Assistenten zugegangen ist. Das ist der Fall, wenn der Stimmzettel dieser Person übergeben oder in eine Urne eingeworfen wurde.



Anfechtbarkeit der Beschlüsse bei rechtsirrtümlicher Nichtladung zur Eigentümerversammlung

Was war passiert? Ein Garageneigentümer, also ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, wurde vom Verwalter nicht zu den Eigentümerversammlungen geladen, da dieser irrtümlich glaubte, Garageneigentümer gehörten nicht zum Kreis der zu ladenden Wohnungseigentümer. Folglich hatte der Garageneigentümer an den Versammlungen, in denen über die Jahresabrechnungen beziehungsweise Wirtschaftspläne entschieden wurde, nicht teilgenommen. Er hielt die gefassten Beschlüsse daher für nichtig und sah sich daher nicht verpflichtet, das auf ihn entfallende rückständige Wohngeld zu bezahlen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, der zufolge die Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit und nicht zur Nichtigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führt. Ergänzend führt er aus, dass eine Nichtig-

keit nur in Betracht kommt, wenn die Einladung bewusst mit dem Ziel unterbleibt, in böswilliger Absicht einzelne Eigentümer von der Teilnahme auszuschließen. Das war hier nicht der Fall, weil der Verwalter nur irrtümlich davon ausgegangen war, dass nur Wohnungseigentümer, nicht auch Garageneigentümer zu laden sind, und da-

mit keine bösen Absichten verfolgt. Die in Abwesenheit des Eigentümers gefassten Beschlüsse waren daher fristgerecht anfechtbar, aber nicht nichtig.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 20.07.2012 – V ZR 235/11, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 49 vom 29.11.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bei der Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung ist daran zu denken, dass nicht nur Eigentümer von Wohnungen, sondern auch die Eigentümer von Garagen, die ebenfalls Sondereigentum darstellen, zu laden sind. Der Status als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft hängt nicht vom Eigentum an einer Wohnung, sondern vom Eigentum an Sondereigentum ab. Der Verwalter sollte daher bedenken, dass für Garagenstellplätze bereits eine dauerhafte farbliche Markierung genügt, um sie abzugrenzen und damit die Begründung von Sondereigentum zu ermöglichen und stets den Überblick über die Eigentumsverhältnisse behalten und alle Eigentümer, sprich Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, zu den Versammlungen laden. Sollten Sondereigentümer bislang versehentlich nicht geladen worden sein, führt dies aber nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse. Diese sind lediglich anfechtbar.

Verbandszwang im Sanierungstau und Folgen verzögerter Beschlussfassung/ -umsetzung – Institut der „Selbstmahnung“

Was war passiert? Nach starkem Regen war in die von den Klägern selbst bewohnte Wohnung Wasser eingedrungen. Der von ihnen beauftragte Gutachter stellte den Befall des Dachstuhls mit Hausschwamm fest, worüber die Wohnungseigentümergeinschaft etwa fünf Monate später informiert wurde. Diese beschloss weitere fünf Monate später ein gerichtliches Sachverständigengutachten einzuholen, dass circa ein Jahr später den Befall mit Hausschwamm bestätigte und Sanierungskosten von 31.000 Euro ermittelte. Fünf Monate später beschloss die Gemeinschaft die weitere Beobachtung durch einen der gerichtlichen Sachverständigen, nach dessen Weigerung, weitere fünf Monate später, die Teilsanierung durch einen drei Monate danach beauftragten Handwerker, der nach einem weiteren Monat erklärte, dass diese undurchführbar sei. Weitere zwei Monate später, fünf Monate nach dem Beschluss über die Teilsanierung und einen Monat nachdem die Stadtverwaltung die Sanierung aus Sicherheitsgründen angeordnet hatte, wurde schließlich die Vollsanierung beschlossen und von den Eigentümern, die zwischenzeitlich ausgezogen waren und nun wieder in der Wohnung wohnten, gefordert, dazu endlich die Wohnung zugänglich zu machen. Die Kläger verlangten von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz für Umzugskosten und die Miete der anderen Wohnung, in die sie vorübergehend gezogen waren und beantragten die Feststellung des Verzugs mit der Sanierung.

Die Meinung des Gerichts:

Der Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Wohnungseigentümerge-

inschaft wurde verneint: Er scheiterte bis zum Ablauf von sechs Wochen nach der Erteilung des gerichtlichen Gutachtens an der erforderlichen Pflichtverletzung. Der BGH billigte der mit einem erheblichen Schaden konfrontierten Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur die Überprüfung des den Schaden feststellenden Gutachtens durch gerichtliche Sachverständige, sondern auch eine sechswöchige Bedenkfrist für das weitere Vorgehen zu.

Für die Zeit, in der zuerst die weitere Beobachtung des Schwammbefalls und dann die Teilsanierung beschlossen wurden, waren die Kläger allerdings gehindert, sich auf eine – laut BGH vorliegende – Pflichtverletzung der WEG zu berufen: Da die Beschlüsse nicht angefochten wurden, waren sie bestandskräftig geworden und mussten befolgt werden.

Dagegen sah der BGH eine Pflichtverletzung der WEG darin, dass diese ihren Anspruch gegen den Verwalter, den Beschlusses über die Vollsanierung des

Dachstuhls unverzüglich umzusetzen, nicht durchgesetzt hatte. Dazu war sie den Klägern gegenüber aufgrund der zwischen dem Verband und den einzelnen Eigentümern bestehenden Treuepflichten verpflichtet, weil der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum der Kläger unbenutzbar macht.

Weiter bejahte der BGH wegen der Besonderheiten der Umstände ausnahmsweise auch ohne eine Mahnung der Kläger den Verzug der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Sanierung. Verzug lag vor, seit Ablauf der Anfechtungsfrist für den Beschluss über die Vollsanierung. Der Beschluss hatte damit Bestandskraft. Er musste und konnte umgesetzt werden. Die WEG wusste seit dem gerichtlichen Gutachten, dass die Sanierung notwendig war, seit der Ablehnung der Teilsanierung, dass es keine Alternativen zur Vollsanierung gab und seit der Anordnung der Stadt, dass sofort saniert werden muss. Mit dem Handwer-





ker, der die Teilsanierung abgelehnt hatte, war eine Person bekannt, die mit der Vollsanierung hätte beauftragt werden können. Aufgrund dieser Umstände war eine Mahnung den Klägern nicht mehr zumutbar und auch nicht erforderlich, um

den Verzug mit der Sanierung zu begründen.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 13.07.2012 – VZR 94/11, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 40 vom 27.09.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Sollten Schäden auftreten, die zu beseitigen größeren Aufwand erfordert, steht den Wohnungseigentümern nicht nur das Recht, sondern auch die Zeit zu, Informationen einzuholen und Alternativen abzuwägen, bevor Entscheidungen getroffen werden. Sollte ein Beschluss, der möglicherweise nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, zu weiteren Schäden führen, können diese nicht geltend gemacht werden, wenn der Beschluss nicht angefochten wurde. Die Ausführung eines bestandskräftigen Beschlusses stellt keine Pflichtverletzung dar. Steht jedoch fest, dass sofortiger Handlungsbedarf besteht, welche Maßnahmen geboten sind und wurden diese beschlossen, so sind diese ab der Bestandskraft des Beschlusses auszuführen. Ein weiteres Zuwarten ist nicht rechens und kann die WEG sowie den mit der Ausführung des Beschlusses betrauten Verwalter zum Schadensersatz verpflichten.



IMMOLOGIS ist die mobile Vernetzungslösung,
um immobilienwirtschaftliche
Geschäftsprozesse maximal zu vereinfachen.



Ausführliche Informationen zu IMMOLOGIS
unter www.immologis.com

Die IMMOLOGIS GmbH ist ein Unternehmen der PROMOS Unternehmensgruppe.

Darlehensaufnahme im WEG-Verband und Beschlussausführungsgebot



Was war passiert? Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte die Gesamtsanierung des Hauses mit einem Volumen von 555.000 Euro und die Finanzierung über staatliche Zuschüsse und zinsbegünstigte KfW-Darlehen beschlossen. Die Kosten sollten in den Wirtschaftsplan einbezogen und von den Wohnungseigentümern getragen werden. Der Beschluss wurde nicht angefochten und wurde bestandskräftig. In der folgenden Wohnungseigentümersammlung wurde der Antrag eines Eigentümers, der seinen Anteil an den Sanierungskosten aus eigenen Mitteln aufbringen wollte, von jeglicher Haftung aus der Finanzierung freigestellt zu werden, abgelehnt. Mit seiner Klage beantragte er die Feststellung der Nichtigkeit des ersten Beschlusses, die er mit der fehlenden Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für die Entscheidung über die Kreditaufnahme und die gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer neben der Gemeinschaft begründete und focht den zweiten Beschluss an.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH wies die Klage ab. Es bestätigte die Rechtsprechung der zufolge den Wohnungseigentümern die Kompetenz zusteht, über die Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft auch durch eine Kreditaufnahme zu entscheiden. Ob die Kreditaufnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprach, wurde nicht geklärt, da der Beschluss nicht angefochten worden war und damit nur auf die Nichtigkeit, nicht aber auf die Rechtmä-

ßigkeit hin untersucht werden konnte. Zwar hat das Gericht klargestellt, dass der Gemeinschaft nicht die Kompetenz zusteht, die gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer neben der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen, da spätestens seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit des WEG-Verbands dieser zunächst selbst haftet. Die Übernahme einer darüber hinausgehenden Haftung des einzelnen Eigentümers steht diesem selbst zu, kann nur einvernehmlich vereinbart werden und erfordert eine klar formulierte Verpflichtung. Der Beschluss hatte nach Ansicht des BGH aber keinen dahingehenden Inhalt, da es an einer ausdrücklichen Formulierung über eine Abweichung von der teilschuldnerischen Haftung der Verbandsmitglieder fehlte.

Auch die Anfechtung des zweiten Beschlusses hatte keinen Erfolg. Mit der Ablehnung des Antrags den Eigentümer von der Haftung aus der Finanzierung zu befreien, hatte die Gemeinschaft dem ersten Beschluss entsprochen, der eine Befreiung selbst und auch durch spätere Beschlüsse nicht vorgesehen hatte. Dem bestandskräftigen ersten Beschluss zu folgen entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 28.09.2012 – V ZR 251/11, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 51 vom 13.12.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wiederum wurde bestätigt, dass die Ausführung bestandskräftiger Beschlüsse rechens ist und ein möglicherweise nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender Inhalt nicht mehr überprüft werden kann, wenn sich die Umstände nicht erheblich geändert haben. Auch steht fest, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Kompetenz hat, einzelne Eigentümer nicht über ihre anteilige Haftung hinaus gesamtschuldnerisch zu verpflichten. Leider ist weiterhin nicht geklärt, unter welchen Voraussetzungen die Kreditaufnahme durch die WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und ob auch Eigentümer verpflichtet werden können, die den von ihnen zu tragenden Anteil anderweitig aufbringen könnten.

Zwang zur Verbindung von WEG

Anfechtungsklagen-Rechtsprechungsänderung



Verfahren hatte der Kläger Beschlussmängelklage gerichtet auf die Feststellung der Nichtigkeit erhoben und zusätzlich beantragt die Wohnungseigentümergeinschaft zur Zustimmung zum abgelehnten Beschluss zu verurteilen. Diese Klage wurde wegen der Rechtskraft der Entscheidung im ersten Verfahren in der Berufungsinstanz als unzulässig abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH stimmte dem zu, soweit die Nichtigkeit des Beschlusses geltend gemacht wurde. Mit der Anfechtung des Beschlusses im rechtskräftig entschiedenen Verfahren wurde zwischen den selben Parteien, über denselben Gegenstand gestritten. Dabei waren von Amts wegen auch

Was war passiert? Eine Beschlussvorlage einer WEG, wonach die Eigentümer selbst die Kosten für den Austausch von Fenstern tragen sollten, da diese dem Sondereigentum zuzurechnen seien, wurde mehrheitlich abgelehnt. Dieser ablehnende Beschluss wurde in zwei Verfahren parallel angegriffen. Im ersten Verfahren wurde Anfechtungsklage erhoben, die auch in der Berufungsinstanz erfolglos blieb. Die Entscheidung wurde rechtskräftig. Im zweiten

Nichtigkeitsgründe zu untersuchen, sodass diese Frage rechtskräftig entschieden worden war. Das hätte der Kläger, der in diesem Verfahren als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft Beklagter war, verhindern können, indem er die Verbindung mit seinem Verfahren angeregt oder wegen der Nichtverbindung Rechtsmittel eingelegt hätte. Weil er dies nicht getan hat, musste er die rechtskräftige Entscheidung auch in seinem Verfahren gegen sich gelten lassen.

Das gilt aber nicht für den Antrag, mit dem er die Verurteilung der Wohnungseigentümergeinschaft zur Zustimmung zu seinem Antrag betreffend die Verteilung der Kosten beehrte. Über einen entsprechenden Antrag wurde im ersten Verfahren nicht entschieden. Auch schließt die Ablehnung des Antrags in einer Versammlung nicht die erneute Befassung mit diesem aus. Jedoch war die Klage insoweit unzulässig, weil nicht die Verurteilung zu einem bestimmten Beschluss beantragt werden kann, sondern die Abänderung des Beschlusses über diesen Antrag beantragt werden muss.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 26.10.2012 – V ZR 7/12, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 1–2 vom 03.01.2013.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Nach dieser Rechtsprechungsänderung ist die Verbindung von Anfechtungsklagen, die gegen denselben Beschluss gerichtet sind, jetzt zwingend und sollte von Amts wegen erfolgen. Unterbleibt sie, gilt diejenige Entscheidung, die zuerst rechtskräftig wurde, weil die Verbindung auch durch die Parteien angeregt und durch die Einlegung von Rechtsmitteln durchgesetzt werden kann. Folglich sollte auch der Verwalter darauf achten, dass mehrere Anfechtungen eines Beschlusses zu einem Verfahren verbunden werden und dies gegebenenfalls anregen.

HST- SYSTEM TRINKWASSER-ROHR-INNENSANIERUNG



Holter GmbH
Sanierungstechnik
Dieselstraße 5
41352 Korschenbroich
Tel.: 0 21 82/ 57 09-0
Fax: 0 21 82/ 57 09-19

Mehr Lebensqualität durch sauberes Trinkwasser

Haben Sie als Eigentümer, Vermieter oder Hausverwalter

■ Rohrbrüche in Trinkwasserleitungen? Rostbraunes oder fast kein Wasser mehr?

■ Droht Ihre Versicherung mit Kündigung oder will sie den Selbstbehalt erhöhen?

Dann haben wir für Sie die kostengünstige und saubere Lösung, die sich seit mehr als 15 Jahren in 30.000 Objekten mit 25.000 Wohnungen bewährt hat.

Mehr Lebensqualität durch eine Rohrsanierung mit dem original HST SYSTEM

Seit über **20 Jahren**
geprüfte Qualität – Ihr
Spezialist für Trinkwasser-
Rohr-Innensanierung

www.holtergmbh.de – info@holtergmbh.de

Die **Vollmacht** in der Eigentümerversammlung

Wenn ein Eigentümer sich in der Eigentümerversammlung vertreten lässt, kann dies sowohl für ihn als auch für den Verwalter heikel werden. Unser Autor zeigt die Fallstricke auf und erklärt, wie man sie vermeidet.

Die Eigentümerversammlung ist das Entscheidungsgremium der WEG. Hier werden sämtliche Belange der WEG diskutiert, zum Beispiel die Wohngeldabrechnung oder anstehende Reparaturarbeiten und durch einen Beschluss bindend geregelt (§ 23 WEG).

§ 24 WEG schreibt vor, dass die WEG-Versammlung wenigstens einmal im Jahr stattfindet, mit einer Einladungsfrist von mindestens zwei Wochen. Ein Eigentümer, der an dieser Versammlung nicht teilnehmen kann, darf sich vertreten lassen, das heißt, er bevollmächtigt jemand anderen, der das Stimmrecht in seinem Namen ausübt. Eine solche rechtsgeschäftliche Ver-



Der Autor
STEPHEN LIETZ

Stephen Lietz ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist in der Berliner Kanzlei Joswig & Kollegen tätig und publiziert seit Jahren in wohnungswirtschaftlichen Fachmagazinen.

treterbestellung kann für eine bestimmte Versammlung oder auch für alle zukünftigen Versammlungen erteilt werden.

Die Vertreterbestellung darf auch auf einzelne Tagesordnungspunkte beschränkt werden. Den Umfang der Bevollmächtigung bestimmt der Vollmachtgeber. Das WEG selbst beinhaltet zur Vertreterbestellung keine Regelungen. Die gesetzlichen Grundlagen ergeben sich aus den §§ 164 bis 181 BGB. Weitere Bestimmungen zur Bevollmächtigung können in der Gemeinschaftsordnung beziehungsweise Teilungserklärung getroffen werden.

Faxkopie oder E-Mail genügen nicht

Das BGB schreibt in § 167 Absatz 2 ausdrücklich keine besondere Form der Vollmacht vor. Allerdings wird in der Gemeinschaftsordnung regelmäßig vorgeschrieben, dass die Vollmacht schriftlich erteilt werden und in der Versammlung vorliegen muss. Eine Faxkopie oder E-Mail genügt in diesem Fall nicht. Die Vollmacht muss im Original in der Versammlung vorhanden sein.

Die Vollmacht beinhaltet den Namen und die Adresse des Vollmachtgebers, damit der Verwalter dessen Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft feststellen kann. Name und Adresse des Bevollmächtigten sind anzugeben, damit die Identität des an der Versammlung teilnehmenden Vertreters festgestellt werden kann. Im Vollmachtstext muss zum Ausdruck kommen, dass der Bevollmächtigte das Stimmrecht in der WEG-Versammlung im Namen des Vollmachtgebers ausüben

darf. Ist keine weitere Regelung getroffen, darf der Bevollmächtigte in allen Beschlussfassungen, die in der Versammlung anstehen, für den Vollmachtgeber abstimmen. Er unterliegt dabei keinen Einschränkungen und ist ausschließlich dem Vollmachtgeber gegenüber verantwortlich für sein Stimmverhalten in der Versammlung.

Bevollmächtigter ist nicht weisungsgebunden

Aus diesem Grund ist es üblich und auch zulässig, dass der Vollmachtgeber den Bevollmächtigten anweist, zu bestimmten Tagesordnungspunkten auch in bestimmter Weise abzustimmen. Gegenüber der WEG-Versammlung ist eine solche Beschränkung der Vollmacht aber selbst dann nicht bindend, wenn das gewünschte Abstimmungsverhalten des Bevollmächtigten sich ausdrücklich aus der schriftlichen Vollmacht ergibt. Häufig sehen zwar Vollmachtsformulare, die ein Verwalter mit der Einladung zur WEG-Versammlung verschickt, einzelne Spalten vor, in die der Vollmachtgeber das gewünschte Abstimmungsverhalten zu einzelnen Tagesordnungspunkten einträgt. In der Versammlung kommt es dann aber auf das tatsächliche Stimmverhalten des Bevollmächtigten an.

Formalrechtlich würde es sich sonst, bei einem unbedingt an die Vorgaben des Vollmachtgebers gebundenen Versammlungsteilnehmers nämlich nicht mehr um einen Vertreter im Rechtssinne handeln, sondern eher um einen Boten einer fremden Willenserklärung. Ob im Einzelfall der Teilnehmer nur ein Bote sein soll oder ein

Vertreter, muss der Versammlungsleiter anhand der Erklärung in der schriftlichen Vollmacht beurteilen.

Keinen Anspruch auf weisungsgemäßes Abstimmen

Die Unterscheidung ist zum Teil nur sehr schwer zu treffen, sodass dem Versammlungsleiter ein weiter Beurteilungsspielraum zugestanden wird. Rechtsprechung und Literatur gleichermaßen sehen die üblichen Vollmachtsbeschränkungen und das darauf gestützte Abstimmungsverhalten stets als wirksam an, solange der Vollmachtstext eine eigene Entscheidungsmöglichkeit des Bevollmächtigten nicht ausdrücklich und unmissverständlich ausschließt. Die WEG kann jedoch aus einer solchen Vollmacht keinen Anspruch auf das vorgegebene Abstimmungsverhalten herleiten. Der Vertreter kann in seinem Abstimmungsverhalten durchaus wirksam von der Vorgabe des Vollmachtgebers abweichen. In diesem Fall liegt eine Abstimmung eines vollmachtlosen Vertreters gemäß § 180 Absatz 1 BGB vor, die nach der gesetzlichen Regelung wirksam ist.

Der Bevollmächtigte ist weiterhin nur dem Vollmachtgeber gegenüber verantwortlich. Ob dem Vollmachtgeber ein Anfechtungsrecht eines Beschlusses der Eigentümerversammlung zusteht, wenn der Bevollmächtigte anders abstimmt als vorgesehen, ist eine Frage des Einzelfalls. Regelmäßig wird ein solches Anfechtungsrecht aber eher nicht bestehen.

Eine Vollmacht beinhaltet zu ihrer Wirksamkeit also lediglich eine Angabe über den Vollmachtgeber, den Bevollmächtigten und eine Erklärung über die Vertretung in der WEG Versammlung. Sie ist vom Vollmachtgeber zu unterschreiben.

Der **Vertreter** kann in seinem **Abstimmungsverhalten** durchaus wirksam von der **Vorgabe** des **Vollmachtgebers** abweichen



Bevollmächtigte können in Eigentümerversammlungen grundsätzlich frei abstimmen – auch gegen die Weisung des Vollmachtgebers.

Weitere zwingende Bestandteile sind nicht vorgesehen.

Ohne ordnungsgemäße Vollmacht kein Stimmrecht

Der Verwalter, der gemäß § 24 Absatz 5 WEG den Vorsitz in der Versammlung führt, muss eine nicht ordnungsgemäß vorliegende Vollmacht in der Versammlung zurück weisen und den Bevollmächtigten von der Stimmrechtsabgabe ausschließen.

Sofern der Bevollmächtigte nicht selbst Eigentümer der WEG ist, muss er bei zurückgewiesener Vollmacht die Versammlung verlassen.

Weist der Verwalter die ordnungswidrige Vollmacht nicht zurück, ist die daraufhin erfolgte Stimmabgabe dann wiederum wirksam. (§ 180 Absatz 1 BGB). Inwieweit ein so getroffener Beschluss eventuell nach § 43 Absatz 4 in Verbindung mit § 46 WEG nachträglich anfechtbar ist, wäre gesondert am Maßstab des Grundsatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Absatz 3 WEG zu prüfen und durch das zuständige Gericht zu entscheiden.

Weil die WEG-Versammlung grundsätzlich nicht öffentlich ist, sondern nur der Kreis der Eigentümer und der Verwalter daran

teilnehmen dürfen, sieht die Gemeinschaftsordnung häufig vor, dass auch nur ein eingeschränkter Personenkreis bevollmächtigt werden darf. Das sind regelmäßig der jeweilige Ehegatte, gleichgültig ob dieser auch Eigentümer ist oder nicht, der Verwalter oder ein anderer Miteigentümer. Zum Teil wird eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder eine Person zugelassen, die von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

Eine solche Regelung, durch die der Kreis der Vertreter beschränkt wird, ist auch grundsätzlich wirksam. Nur in besonderen Grenzfällen ist es denkbar, dass sich die Versammlung aus dem Grundsatz von Treu und Glauben heraus nicht auf diese Vollmachtsbeschränkung berufen darf. Einzelfälle dazu sind von der Rechtsprechung immer wieder einmal entschieden worden, so etwa durch das OLG Düsseldorf in seiner Entscheidung OLGR 1999, 196.

Nicht möglich ist es, dass ein Eigentümer sein gewünschtes Abstimmungsverhalten vorab schriftlich mitteilt und in der Versammlung dann nicht anwesend ist. Es ist zwingend ein Bevollmächtigter zu bestimmen, der den Gang der Diskussion aufnimmt und erst nach der Erörterung des Tagesordnungspunktes seine Entscheidung trifft und danach abstimmt.

Jeder Miteigentümer sollte daher gründlich prüfen, wen er in einer WEG Versammlung bevollmächtigt, denn an den so getroffenen Beschlüssen lässt sich in der Regel nichts mehr ändern.

Die Regelungen der Mietrechtsnovelle

Der Bundesrat am 1. Februar 2013 den Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes (MietRÄndG) verabschiedet. Die Fachwelt diskutiert über erste Entwürfe bereits seit Frühjahr 2011. In allerletzter Minute wurde der Gesetzentwurf noch um eine weitere Regelung zu den Kappungsgrenzen ergänzt. Unsere Autorin beleuchtet die Änderungen näher.

von Dr. Susanne Schießer, SIBETH & Partner

Der Bundesrat hat bereits Anfang Februar über den Gesetzentwurf beschlossen, voraussichtlich tritt das Gesetz am 1. April in Kraft. Die Neuregelungen gelten ab Inkrafttreten sofort für alle Mietverhältnisse, nicht betroffen sind lediglich zu diesem Zeitpunkt bereits getätigte Modernisierungsankündigungen. Die darauf folgenden Modernisierungen und Mieterhöhungen werden noch nach altem Recht behandelt. Es empfiehlt sich daher für einen modernisierungswilligen Vermieter, zu prüfen, ob noch das Inkrafttreten der Mietrechtsreform abgewartet werden kann, um gegebenenfalls Erleichterungen, auch Zeiteinsparungen in Anspruch zu nehmen.

Modernisierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden erstmals definiert. Diese Definition wird auch in andere Gesetze, so dass WEG, aufgenommen. Die Voraussetzungen und Fakten, die bezüglich der Modernisierung mitgeteilt werden müssen, werden vereinfacht, insbesondere wird die Bezugnahme auf Pauschalwerte erlaubt; so verweist die Gesetzesbegründung ausdrücklich auf die Pauschalwerte in der „Regelung zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009. Der Vermieter muss dies bereits

in seiner Modernisierungsankündigung darstellen, da die Einordnung als energetische Modernisierungsmaßnahme weitreichende Auswirkungen hat. Nach der neuen Regelung muss der Vermieter außerdem die voraussichtlichen Betriebskosten nach Durchführung der Modernisierung angeben.

Insbesondere wurde zur Erleichterung der energetischen Modernisierung eingefügt, dass der Mieter die Miete während einer zusammenhängende Dauer von drei Monaten nicht mindern darf. Dies gilt allerdings nur, wenn der Gebrauch der Wohnung noch möglich ist. Wenn die Wohnung unbewohnbar ist, bleibt der Mieter von der Zahlung der Miete befreit.

Werden gleichzeitig andere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, gilt bezüglich dieser Maßnahmen nach wie vor das Minderungsrecht des Mieters. Welche Anteile der Minderung auf welche Maßnahmen entfallen, ist gegebenenfalls von den Gerichten zu schätzen. Außerdem sind sonstige Ansprüche des Mieters wie Aufwendungsersatz- oder Schadensersatzansprüche (Einlagerungskosten/Hotelkosten) nicht ausgeschlossen.

Anpassung der Härtegründe

Bislang konnte der Mieter die Zustimmung zu einer Modernisierung aus persönlichen oder finanziellen Härtegründen verweigern. Eine finanzielle Härte soll nun nicht mehr die Durchführung der Baumaßnahmen hindern, sondern lediglich dazu führen, dass die Mieterhöhung nicht auf die Mieter umgelegt werden kann. Um dem Vermieter insofern ausreichende Kalkulationsgrundlagen zu geben, ist der Mieter auch hier gehalten, diese finanziellen Härtegründe innerhalb der bislang üblichen Fristen (bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung) mitzuteilen. Weiter ist in die Abwägung bei den Härtegründe auch die voraussichtliche Höhe der künftigen Betriebskosten einzubeziehen.

Das Gesetz stellt außerdem in § 559 b Absatz 2 Satz 2 BGB klar, welche Folgen eine unterlassene oder mangelhafte Modernisierungsankündigung für die geplante Mieterhöhung hat: die Mieterhöhung greift erst sechs Monate später.

Schließlich verweist das Gesetz in § 555 f BGB, der neu eingefügt wurde, ausdrück-

Voraussichtlich werden die meisten **Mietspiegel energetische Kriterien** in der einen oder anderen Form **abbilden**

lich darauf, dass die Mietparteien jederzeit beidseitige Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen treffen können.

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten

Zur Energieeinsparung greifen Vermieter und auch größere Wohnungseigentümergeinschaften auf gewerbliche Wärmelieferungen (Contracting) zurück. Diese Kosten konnten bisher vor allem in Altmietverträgen von vor 1989 nicht ohne Weiteres als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Nun wird in § 556 des neuen Gesetzes geregelt, unter welchen Voraussetzungen diese Contracting-Kosten als Betriebskosten umlegbar sind. Dies setzt zum einen voraus, dass Effizienzgewinne erzielt werden, entweder durch Errichtung einer neuen Anlage oder Bereitstellung innerhalb eines Wärmenetzes, oder aber bei Beibehaltung der bisherigen Anlage mit einem Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 Prozent und einer verbesserten Betriebsführung. Darüber hinaus muss die Umstellung für den Mieter zunächst kostenneutral bleiben, näheres hierzu regelt eine noch zu erlassende Verordnung.

Darüber hinaus gilt eine dreimonatige Ankündigungspflicht des Vermieters.

Mieterhöhung und Kappungsgrenze

In § 558 BGB wird ein weiteres Wohnwertmerkmal eingefügt, nämlich die „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“. Voraussichtlich werden sich auch die meisten Mietspiegel dieser Forderung anpassen und energetische Kriterien in der einen oder anderen Form abbilden.

Noch in der Beratung im Dezember 2012 wurde ganz kurzfristig ein weiteres politisches Thema aufgegriffen: die so genannte Kappungsgrenze, also der Prozentsatz, um den die Miete nach § 558 BGB (außerhalb einer Modernisierung) maximal erhöht werden darf, betrug bisher 20 Prozent. Die Länder werden nunmehr ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen,

in denen diese Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt wird. Es ist davon auszugehen, dass jedenfalls in allen größeren Städten, in denen eine Mietpreisexplosion droht, die Kappungsgrenze gesenkt werden wird. Auch hier empfiehlt es sich daher, die Möglichkeit zur Mieterhöhung noch vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform beziehungsweise entsprechender landesrechtlicher Verordnungen zu überprüfen.

Kündigung wegen nicht erbrachter Mietkaution

Bislang war in der Rechtsprechung umstritten, ob die Nichtzahlung der Kautions gerade bei Wohnraum einen Grund für die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses darstellt, oder ob der Vermieter eine ent-

sprechende Mahnung und Kündigungsdrohung mitteilen musste. Dies wird nun gesetzlich geregelt, die Nichtzahlung der Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten (oder mehr) reicht für eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung. Zu Gunsten des Mieters gilt allerdings die gleiche Regelung wie bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Der Mieter ist auch noch während des Räumungsverfahrens bis zu zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage berechtigt, die ausstehenden Beträge nachzuzahlen. In diesem Falle wird die Kündigung unwirksam.

Verbot des sogenannten Münchner Modells

Zur Umgehung des sehr langen Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Miet- >



Das sogenannte Münchner Modell, mit dem der Aufteilungskündigungsschutz umgangen wurde, ist im neuen Mietrecht verboten.

Die Länder können durch **Rechtsver-** **ordnung** Gebiete bestimmen, in denen die **Kappungsgrenze auf 15 Prozent** abgesenkt wird

Wohnungen in Eigentumswohnungen (in Großstädten bis zu zehn Jahre) war von Münchner Bauträgern folgendes Modell entwickelt worden: eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwirbt ein Mietshaus und wandelt die Wohnungen in Eigentumswohnungen um. Sodann machen die einzelnen Gesellschafter, denen schon bei Erwerb durch die Gesellschaft einzelne Wohnungen zugesprochen wurden, jeweils Eigenbedarf für diese Wohnungen geltend. Obwohl dieses Modell eine Umgehung des Kündigungsschutzes bei solchen Umwandlungen darstellt, hatte die Rechtsprechung, selbst der BGH, keine gesetzliche Handhabe, dieses Vorgehen zu unterbinden. Daher wurde nunmehr der Gesetzgeber tätig. Die Sperrfrist gilt nunmehr auch für die Gesellschafter, eine Ausnahme wird lediglich für Familiengesellschaften gemacht, bei der Eheleute oder eine Hausgemeinschaft das Objekt zur gemeinsamen Eigennutzung erwerben wollen.

Einschränkung des Mietnomadentums

Insbesondere zu Gunsten von Vermietern, die wegen zahlungsunfähiger und möglicherweise betrügerischer Mieter erhebliche finanzielle Einbußen haben, wurde die Zivilprozessordnung geändert und einige neue Instrumente in Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung eingeführt.

In § 283 a ZPO wurde eine Sicherungsanordnung für zukünftige Nutzungserschädigungen ermöglicht. Voraussetzungen hierfür sind, dass zum einen die Forderungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hat, und zum anderen besondere Nachteile für den klagenden Vermieter drohen, hierfür reicht allerdings das allgemeine Insolvenzrisiko des beklagten Mieters nicht aus, der

Vermieter muss darüber hinausgehende Interessen dartun.

Daran anknüpfend wurden in § 940 a ZPO verschärfte Regelungen zur Räumung von Wohnraum aufgenommen. Kann der Mieter eine nach § 283 a ZPO (neu) angeordnete Sicherheit nicht leisten, so ist der Vermieter darüber hinaus berechtigt, im einstweiligen Rechtsschutz eine Räumungsverfügung zu beantragen.

Darüber hinaus wird in § 940 a ZPO die Räumung von Wohnraum dahingehend erleichtert, dass gegen – teilweise vorgeschobene – Untermieter und andere erwachsene Mitbesitzer der Wohnung im Rahmen eines einstweiligen Rechtsschutzes kurzfristig ein Titel zu erlangen ist, jedenfalls soweit der Vermieter nachweisen kann, dass er bis zum Ende der mündlichen Verhandlung keine Kenntnis von der Untervermietung hatte.

Weiter wird in § 885 ZPO die eigentliche Räumung erleichtert und für den Vermieter kostengünstiger gestaltet, was zwar schon bisher unter der Bezeichnung Berliner Räumung gängige Praxis, jedoch nicht gesetzlich sanktioniert war: der Vermieter kann den Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher so beschränken, dass ihm der Gerichtsvollzieher lediglich durch Auswechseln des Schlosses den Besitz an den Räumlichkeiten verschafft. Der Vermieter macht dann an den dort verbliebenen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend. Der Gerichtsvollzieher wird den Bestand der Sachen dokumentieren, der Vermieter wird diese einlagern und die Wohnung wieder neu vermieten. Während der Einlagerung, sowie im Hinblick auf die Vernichtung von Sachen an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, haftet der Vermieter nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

Dies führt zu einer erheblichen Einsparung von Räumungskosten sowie von Lagerkosten nach Abschluss der Räumung. Auch diesbezüglich sollten laufende Gerichtsverfahren sowie Vollstreckungen daraufhin überprüft werden, wie diese Neuerungen fruchtbar gemacht werden können.

Die Reform legalisiert die sogenannte Berliner Räumung.



Leser fragen – Experten antworten

DDIV*aktuell* will seinen Lesern dauerhaft einen hohen Nutzwert liefern. Mit dieser Rubrik wollen wir Ihnen die Möglichkeit geben, Fragen zu stellen, die Sie in ihrem Alltag beschäftigen. Haben Sie auch eine Frage an unsere Experten? Dann schicken Sie eine Mail an redaktion@ddivaktuell.de.

„Wie läuft die Zwangsäumung einer Wohnung ab und wann kann der Vermieter über sie wieder frei verfügen?“

von Dr. Susanne Schießer, SIBETH & Partner

Diese Frage schickte uns ein interessierter Leser aus Rheinland-Pfalz. Damit wird deutlich, wie kompliziert und zeitraubend das Räumungsverfahren war – und leider noch immer ist. Und das trotz der Vereinfachungen, die das reformierte

Mietrecht in diesem Bereich gebracht hat. Unsere Expertin, Dr. Susanne Schießer von der Münchner Kanzlei SIBETH & Partner, erläutert das Räumungsverfahren nach dem neuen Mietrecht ausführlich.

Der Ablauf einer Zwangsäumung ist leider selbst nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes langwierig und

Mnimmt von der Kündigung bis zur Zwangsäumung der Wohnung mindestens zehn Monate bis ein Jahr in Anspruch.

Der Vermieter wird bei Zahlungsverzug des Mieters mit mehr als zwei Monatsmieten die Kündigung zustellen und eine kurze Räumungsfrist (etwa zwei Wochen) setzen. >

Foto: © Evgeniya Uvarova / Shutterstock.com

Mietkautionen sind Hausbanksache: schnell und einfach

30.000 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
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren

Ihre Vorteile:

- mehr Sicherheit
- mehr Komfort
- mehr Effizienz

Weitere Informationen: www.hausbank.de



Hausbank

Gegen einen bislang **unbekannten Untermieter** kann im **Eilverfahren** ein **Räumungstitel erwirkt** werden, das verkürzt die Verfahrensdauer auf **wenige Wochen**

Räumt der Mieter innerhalb dieser Frist nicht freiwillig, wird der Vermieter Räumungsklage erheben. Davon ausgehend, dass die Nichtzahlung der Miete nicht auf Mängel in der Wohnung beruht, dürfte mit einem rechtskräftigen Räumungsurteil nach circa drei bis fünf Monaten zu rechnen sein. Aus diesem rechtskräftigen Räumungstitel kann der Vermieter dann vollstrecken. Er beziehungsweise sein Anwalt wird dem zuständigen Gerichtsvollzieher Räumungsauftrag erteilen, dieser wird dem Mieter einen Räumungstermin setzen, wobei er hier ebenfalls Ankündigungsfristen einhalten muss.

Vollstreckungsschutz aus Härtegründen

Der Räumungstermin liegt erfahrungsgemäß sechs bis acht Wochen nach Erteilung des Räumungsauftrags an den Gerichtsvollzieher. Bei diesem Räumungstermin wird der Mieter zwangsgeräumt. Der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, im Rahmen eines Vollstreckungsschutzverfahrens Härtegründe wie Krankheit und auch drohende Obdachlosigkeit geltend zu machen, was zu einer erheblichen Verzögerung der Räumung führen kann, gegebenenfalls auch zur Gewährung weiterer Räumungsfristen seitens des Gerichts, üblicherweise jedoch nur unter der Auflage, dass der Mieter die während dieser Zeit anfallenden Nutzungsschädigungen bezahlt. Bei Nichteinhaltung der Auflagen kann wieder sofort geräumt werden, allerdings ist auch hier der übliche Vorlauf des Gerichtsvollziehers zu beachten.

Schließlich können auch im Räumungstermin noch Verzögerungen eintreten, insbesondere ist damit zu rechnen, dass ein bis-

lang nicht bekannter Untermieter auftritt, gegen den kein Räumungstitel erwirkt wurde. Die voraussichtlich im kommenden Frühjahr in Kraft tretende Mietrechtsreform ermöglicht es nun, gegen einen solchen Untermieter im Eilverfahren einen Räumungstitel zu erwirken. Dann ist mit einer Verfahrensdauer von nur wenigen Wochen zu rechnen. Anschließend muss allerdings seitens des Gerichtsvollziehers mit dem üblichen Vorlauf ein neuer Räumungstermin gesetzt werden.

Berliner Räumung senkt Kosten

Desweiteren sind die Kosten der Räumung nicht zu vernachlässigen, die der Vermie-

ter zunächst vorstrecken und dann gegen den Mieter gegebenenfalls vollstrecken muss. Durch das mit der Mietrechtsreform legalisierte Modell der „Berliner Räumung“ können diese Kosten gesenkt werden, und der Vermieter kann die in der Wohnung verbliebenen Gegenstände in eigener Verantwortung zunächst einlagern und dann über den Gerichtsvollzieher öffentlich versteigern lassen.

Es sei noch erwähnt, dass die Mietrechtsreform auch die Möglichkeit gibt, bereits im Laufe des Räumungsverfahrens eine Sicherungsanordnung für die noch zu leistenden Nutzungsschädigungen zu beantragen. Kann diese vom Mieter nicht erfüllt werden, kann ein Räumungstitel gegebenenfalls im Eilverfahren erwirkt werden. Insgesamt ist jedoch mit erheblichem Zeitaufwand, dadurch entstehenden Mietausfällen sowie erheblichen Verfahrenskosten zu rechnen, die zwar bei Obiegen des Vermieters gegen den Mieter vollstreckt, in aller Regel aber nicht oder nur teilweise realisiert werden können.

Noch immer ist bei einem **Räumungsverfahren mit erheblichem Zeitaufwand** und **Mietausfällen** sowie **hohen Verfahrenskosten** zu rechnen





Das Büro in der Westentasche

Der anhaltende Boom beim mobilen Internet sorgt auch für großes Wachstum bei mobilen Anwendungen in der Wohnungswirtschaft. In den App-Stores von Apple (iOS), Google (Android), Microsoft (Windows) und Co. findet man hunderte Apps für Smartphones und Tablet-PCs. Mobile Nutzungen machen Verwaltern ihre Arbeit leichter.

Die Pioniere auf dem Gebiet der immobilienwirtschaftlichen Apps sind die Vermarktungsportale ImmobilienScout24, Immowelt und Immonet. Sie haben früh erkannt, dass Apps für ihre Nutzer, die viel unterwegs sind, viele Vorteile bieten. Auch heute sind die meisten professionellen Anwendungen für den Maklerbereich programmiert. Diese Branche liegt bei der mobilen Internet-Nutzung weit vorne – kein Wunder, liegt für Makler doch das Geld eher auf der Straße als im heimischen Büro. Doch es gibt auch Apps, die Verwaltern das Arbeiten unterwegs leichter machen. Heute gibt es viele verschiedene mobile Nutzungsmöglichkeiten: Verwaltung, Gesetzessammlungen für Miet- und WEG-Recht, Finanzrechner, Objektbegehungen, Immobiliensuche, Maklerprogramme, Objektprüfungen und Lexika.

> Bauabnahme

Mit der iPhone-App Gessner Baurecht kann man Abnahmeprotokolle für werkvertragliche Leistungen erstellen. Die Protokolle können schnell ausgefüllt, unterschrieben und als PDF versendet oder ausgedruckt werden. Mit der kostenlosen App kann man Mängel erfassen, Beweisfotos hinterlegen und wenn nötig die Fachanwälte Gessner direkt kontaktieren und Rechtsrat einholen. www.rechtsanwaelte-gessner.de



> My Measures and Dimensions PRO

Mit der App My Measures and Dimensions PRO von SIS software kann man Objekte fotografieren und direkt darauf die Maße eintragen. Dazu können frei Pfeile, Winkel und Text eingegeben werden. Nun können Sie Ihre Maße speichern und sie jederzeit an jedem Ort ansehen und oder per E-Mail versenden. Die Anwendung gibt es für iPhone und iPad, sie kostet jeweils 5,49 Euro. www.sis.si





> **Wohnungsübergabe-Protokoll**

Haufe hat mit Wohnungsübergabe-Protokoll eine App entwickelt, um Wohnungsübergaben sicher und papierlos mit dem iPhone und iPad zu organisieren und zu archivieren. Schlüssel, Zählerstände, Zustand der Wohnung: Wenn alle Informationen eingetragen sind, können die Parteien direkt vor Ort das Protokoll auf dem Bildschirm mobilen Geräts unterschreiben. Anschließend geht das Protokoll den Parteien per E-Mail zu. Die App gibt es mittlerweile in der Version 2.0.4, sie kostet 2,69 Euro. Die Pro-Version bietet zusätzliche Funktionen und kostet 6,99 Euro. apps.haufe.de

> **IMMOLOGIS**

IMMOLOGIS ist eine Vernetzungslösung für die Immobilienwirtschaft. Damit können Geschäftsprozesse über Online-Portale und iPhone/iPad-Apps für Objektmanager, Mieter, Interessenten und Dienstleister vereinfacht und papierlos gestaltet werden. Das Basispaket enthält Formulareservice und -kommunikation), lizenzfreie Standardformulare (Mieterwechsel, Begehung/Verkehrssicherung, Bau/Instandhaltung), Accountverwaltung, Geo-Referenzierung, integrierte Fotodokumentation sowie Druckvorschau und PDF-Generierung. IMMOLOGIS kann 30 Tage lang kostenlos getestet werden. Das Basispaket mit Formulareservice ist für Geschäftskunden ab 25 Euro im Monat nutzbar. www.immologis.com



> **Techem: Energie-Monitoring**

Über Smartphone oder Tablet-PC können Verwalter auf die Verbrauchswerte ihrer Immobilienobjekte zugreifen und diese auf verschiedene Bezugsgrößen ortsungebunden auswerten. Um eine Analyse zu erstellen, werden die Daten in die App geladen. Danach kann der Nutzer seine Werte jederzeit und überall auch ohne Netzanbindung auswerten. Die Anwendung erlaubt zudem Benchmark-Vergleiche zu ähnlichen Gebäuden im Techem-Bestand und Historienanalysen zu Verbrauchs- und Kostendaten im Sechs-Jahres-Zeitraum. Die App ist für Kunden von Techem Energie- und Wassermonitoring kostenlos. Kompatibel mit iPhone, iPad und Android-Geräten. www.techem.de



> **Mobile Objektprüfung**

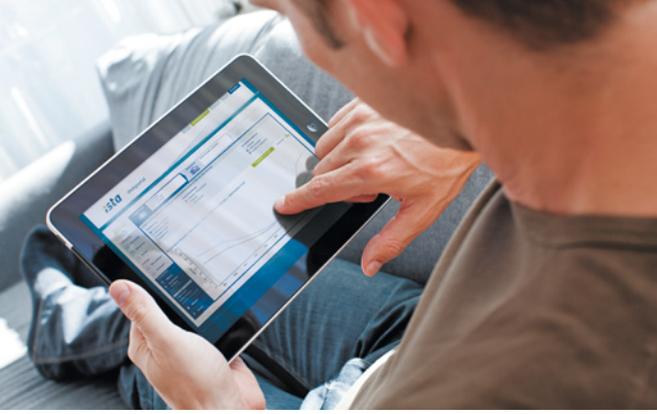
Das Akquisitionsteam der BEOS AG prüft jedes Jahr einige tausend Immobilienangebote im Wert von etlichen Milliarden Euro. Die App ist für die erste Grobprüfung von Objekten entwickelt, um schnell festzustellen, ob sich ein Objekt grundsätzlich rechnet. Die App soll zudem die Branche anregen, insgesamt genauer zu rechnen und beispielsweise neben der Miete auch Instandhaltungskosten, Wohngeld und ähnliches mit zu berücksichtigen. Die App-Basisversion für das iPhone ist kostenlos und iPad-kompatibel. Eine erweiterte Lösung mit Tools zur Objektoptimierung kostet 4,99 Euro. www.beos.net



> **DOMUS 4000**

Einige Hersteller von Verwaltungs-Software entwickeln zurzeit Applikationen, mit denen Teile des Programms mobil angewendet werden können. Die Ottobrunner Software-Schmiede DOMUS hat bereits eine App für das mobile Verwalten auf dem Markt. Die App für iPhone und iPad ist eigens konzipiert für die Premium-Software DOMUS 4000 und funktioniert im Zusammenspiel mit dem Programm. Die App, die sowohl für iPad als auch iPhone jeweils 89 Cent kostet, greift in Echtzeit auf das Datenbanksystem des Nutzers zu. Die App bietet alle Funktionalitäten und Features von DOMUS 4000. www.domus.de



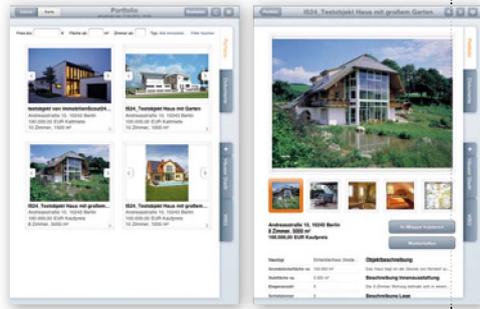


> ista EDM mobil

Mit ista EDM mobil haben Hausverwalter Zugriff auf Verbräuche und Kosten (Wärme, Wasser und Strom) ihrer Liegenschaften. Das kostenlose Angebot richtet sich an alle Nutzer des Energiedatenmanagements premium im ista Webportal. Durch zeitnahe Transparenz lässt sich das Verbrauchsverhalten aktuell beeinflussen und damit die Energiekosten senken. www.ista.de

> Exposémappe

Die Exposémappe von ImmobilienScout24 wurde exklusiv für gewerbliche Anbieter von Immobilien entwickelt. Damit können Immobilien und zusätzlichen Dokumente auch von unterwegs präsentiert werden. In der Exposémappe hat der Nutzer Zugriff auf all seine Objekte. Die iPad-App ist kostenlos. www.immobilienscout24.de



> iNotar

iNotar von Ralph Dornis errechnet Notargebühren auf der Grundlage der deutschen Kostenordnung. In den Modulen Gebühren, Immobilien, Nachlass und Unternehmen werden die anfallenden Gebühren für jede Dienstleistung ermittelt. Die App für iPhone und iPad ist kostenlos. www.sondeo-online.de



Effizient und kostensparend

Die echte Integrierte Abrechnung – von ista

- Heiz- und Betriebskostenabrechnung in einem Dokument
- vielfältige Lösungen für Datentransfer und -integration
- optimierter Abrechnungsprozess in Ihrer immobilienwirtschaftlichen Softwarelösung





Verwalten **immer** und **überall**

Das Verwalten wird mobil. Die Software-Hersteller bieten immer mehr Module an, mit denen spezielle Aufgaben per Internet effizienter erledigt werden können. Da stellt sich die Frage nach dem richtigen mobilen Endgerät.

von Oliver Mertens

Nach einer Studie des Branchenverbands BITCOM legte der Umsatz bei den internetfähigen Smartphones im letzten Jahr um rund 46 Prozent zu. Sieben von zehn in Deutschland verkauften Mobiltelefonen sind inzwischen Smartphones, mit denen sich mobile Programme per Internet anwenden lassen. Auch der Boom bei Tablet Computern setzt sich fort. Der Umsatz wird in diesem Jahr voraussichtlich um 41 Prozent steigen. Gleichzeitig geht das Geschäft mit Desktop-PCs zurück. Damit ist die Richtung für die Zukunft vorgegeben: weg von der stationären und hin zur mobilen Nutzung. Diese Entwicklung findet von zwei Seiten statt: Zunehmend mehr Unternehmen schaffen ihre Server ab und nutzen die Cloud, um Daten und Programme zu speichern. Gleichzeitig bieten die Hersteller von Verwaltungs-Software seit einiger Zeit mehr Module zum mobilen Gebrauch an. Für Ver-

walter, die effizienter arbeiten möchten, stellt sich allerdings die Frage, welches Endgerät für ihre Bedürfnisse das Richtige ist.

Das Ultrabook

Relativ neu auf dem Markt sind die sogenannten Ultrabooks. Die flachen Geräte sind sehr leistungsfähig und wiegen dabei gerade einmal zwischen 1 und 1,5 Kilogramm. Durch ihr schlankes Äußeres gleichen sie eher Netbooks, den

Das Ultrabook

- > Ersetzt das Notebook und/oder den PC
- > Große Rechenleistung
- > Mit 1 bis 1,5 Kilogramm geringes Gewicht
- > kurze Aufwachzeit aus dem Standby-Modus
- > Display-Größen zwischen 13 und 15 Zoll
- > Gehäuse aus Leichtmetall
- > Kosten zwischen 400 und 1.500 Euro

abgespeckten Notebooks. In Sachen Leistung sind sie ihnen allerdings überlegen. IT-Experten sind deshalb der Meinung, dass Ultrabooks noch in diesem Jahr die herkömmlichen Notebooks und Netbooks ablösen werden. Wer das ganz schlanke Büro haben möchte, kann sich den fest installierten Rechner im Büro auch sparen. Das Ultrabook kann am Arbeitsplatz mit einer sogenannten Dockingstation verbunden werden. So schreibt man über die Geräte-Tastatur und arbeitet mit dem Monitor auf dem Schreibtisch.

Die durchschnittliche Akkulaufzeit von Ultrabooks liegt bei 7 Stunden. Die teuren Modelle erreichen teilweise 8 bis 9 Stunden und erlauben damit fast einen kompletten mobilen Arbeitstag ohne Steckdose. Bei der Mehrheit der Geräte hält der Akku jedoch weniger als 7 Stunden. In vielen Ultrabooks sind sogenannte Solid State Discs, kurz SSD, verbaut, die für eine schnelle Datenübertragung und kurze Reaktionszeiten beim Aufwachen aus dem Standby-Modus sorgen. Die Display-Größen variieren zwischen 13 und 15 Zoll. Auffällig ist, dass fast alle Gehäuse aus Leichtmetall gefertigt werden. Damit scheint das billige Plastikgehäuse bald ausgedient zu haben. Je nach Leistung, Qualität und Ausstattung kosten die Geräte zwischen 400 und 1.400 Euro.

Der Tablet-PC

Tablet-PCs können mit der Leistung von Ultrabooks nicht mithalten. Trotzdem werden die Geräte, deren prominentester Vertreter nach wie vor das iPad ist, inzwischen häufig als mobiles Büro genutzt. Allerdings können sie den Computer im Büro nicht ersetzen, es sind reine Zweitgeräte. Tablets sind von Haus aus eher für den privaten Bereich als für das Büro ausgelegt. Deshalb eignen sie sich nur mäßig für Anwendungen, die hohe Rechenleistungen erfordern. Anwendungen wie Word, Excel, PowerPoint (oder kompatible) und Online-Verwaltungsprogramme funktionieren jedoch meist sehr gut.

Für die mobile Nutzung braucht der Tablet-PC zusätzlich zur WLAN-Verbindung eine Schnittstelle für UMTS oder bereits den neuen Mobilfunkstandard LTE, auch 4G genannt. Damit kann der Nutzer nahezu überall per Mobilfunk auf das Internet zugreifen. Bei einer dauer-

Der Tablet-PC

- > Tablets sind reine Zweitgeräte
- > Eine UMTS-Schnittstelle ist erforderlich
- > Das Display sollte 10 Zoll groß sein
- > Die Prozessgeschwindigkeit ist wichtig
- > Mit dem Tablet legt man sich auf ein Betriebssystem fest
- > Die führenden Betriebssysteme: iOS (Apple), Android (Google) und Windows RT (Microsoft)
- > Das Display muss trotz Sonneneinstrahlung lesbar sein

haften Anwendung als mobiles Büro ist die Display-Größe sehr wichtig. Kleinere 7-Zoll-Tablets sind zwar leicht und kompakt, regelmäßiges Arbeiten ist mit ihnen jedoch nur eingeschränkt möglich. Besser geeignet sind 10-Zoll-Geräte, deren Akkus gleichzeitig eine längere Laufzeit haben. Eines der wichtigsten Kriterien für die Business-Anwendung ist die Geschwindigkeit, mit der Prozesse ausgeführt werden. Auch von Belang ist, wie gut es dem Rechner gelingt, von Ihnen häufig genutzte Websites darzustellen. Wenn das Tablet häufig auch im Freien eingesetzt wird, zum Beispiel bei Objektbegehungen, muss die Qualität des Displays stimmen. Dieser Punkt wird häufig unterschätzt.

Mit dem Kauf eines Tablets legt man sich wie bei Smartphones automatisch auf ein Betriebssystem fest. Die zwei großen Betriebssysteme sind iOS von Apple und Android von Google, mit einigem Abstand folgt das neue Windows RT. iOS ist sehr leistungsstark, reglementiert jedoch seine Apps, die es nur per iTunes in Apples App-Store gibt. Android schränkt seine Apps nicht ein, das System ist jedoch etwas langsamer als iOS. Microsoft hat Windows RT – ähnlich Windows 8 – speziell für Tablets entwickelt.

Ausführliche und seriöse Testberichte gibt es auf den Websites einschlägiger Fachzeitschriften wie Chip (www.chip.de) oder Foren wie Heise online (www.heise.de).

Ohne Fleiß kein Preis

Gerade die stressgeplagte Branche der Immobilienverwalter tut sich häufig mit dem Thema Marketing schwer. Keine Zeit – das ist wohl das häufigste Argument gegen die Umsetzung von gezielten Marketingmaßnahmen. Aber kein Unternehmen kommt langfristig ohne strategisches Marketing aus. Viel zu häufig werden wahllos einzelne Maßnahmen ohne Berücksichtigung der eigenen Ziele und der Bedürfnisse der Zielgruppen angewendet. Doch gerade in einem Dienstleistungsberuf stehen die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden besonders im Fokus.



Die Autorin

CARMEN FRÖHLICH

Carmen Fröhlich ist Co-Autorin des Buchs „Marketingkonzepte für den Hausverwalter“ und referiert seit vielen Jahren im Bereich Kommunikation. Die Diplom-PR-Fachwirtin (BAW) arbeitet für den Verband der Immobilienverwalter Bayern und betreut mit ihrer Werbeagentur somann & fröhlich zahlreiche Immobilienverwaltungen.

Einzelne Marketingmaßnahmen sind schnell recherchiert. Zahllose Bücher, geben vielfältige Beispiele. Doch welche Maßnahme ist die richtige für ihr Unternehmen? Marketingmaßnahmen ohne strategisches Konzept verpuffen meist schnell und erzielen nur in den seltensten Fällen das gewünschte Ergebnis. Wie soll eine Kunden-

zeitschrift erfolgreich sein, wenn sie nicht genau auf die Zielgruppe ausgerichtet ist? Verlangt ihre Zielgruppe überhaupt nach einer solchen Kundenzeitschrift, oder wäre das spontane Übermitteln von aktuellen Informationen durch das Internet vielleicht eher am Puls der Zeit? Dies ist nur ein Beispiel, um ihnen zu demonstrieren, dass ohne eine strategische, langfristige Planung im Marketing der Erfolg ein Zufallsprodukt ist. Bevor Marketingziele festgelegt werden können, bedarf es zunächst einer Analyse der Ist-Situation.

Die Analyse ist das Herzstück der Marketingausrichtung

Die Analyse ist ein Bewusstwerdungsprozess. Sie braucht die Diskussion in einer Gruppe und kann nicht zwischen Tür und Angel abgehandelt werden. Es empfiehlt sich, einen kleinen Mitarbeiterkreis auszuwählen und sich einen Nachmittag Zeit zu nehmen, um die derzeitige Situation im Unternehmen und auf dem Markt zu erarbeiten. In diesem Prozess ist es wichtig, dass nur relevante Themen berücksichtigt werden und die Gruppe sich nicht in endlosen Diskussionen vertieft.

Um die Analyse zu erleichtern, gibt es mehrere Modelle, mit denen die Ergebnisse verdichtet werden. Das am häufigsten angewendete Modell ist die SWOT-Analyse. Was heißt SWOT? Die vier Buchstaben

stehen für Strength (Stärken), Weakness (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken). Die internen Faktoren, die das Unternehmen beeinflussen kann, werden in den Stärken und Schwächen berücksichtigt. Die Chancen und Risiken fokussieren die externen Faktoren im relevanten Marktumfeld. Auf diese Faktoren hat das Unternehmen keinen direkten Einfluss.

So könnte eine SWOT für ein Verwaltungsunternehmen aussehen:

Stärken

- > Verbandsmitgliedschaft
- > Schulungen
- > Qualitätsmanagementsystem

Schwächen

- > Zu WEG-lastig
- > Schulungsbedarf im Bereich Mietshausverwaltung

Chancen

- > Großes Vertrauen durch langes Bestehen des Unternehmens
- > Persönliche Betreuung bietet Alleinstellungsmerkmal in der Region

Risiken

- > Preisdumping durch Küchentischverwalter

Nach der Pflicht kommt die Kür

Die Auswertung der Analyse und strategische Ausrichtung des Unternehmens sind



die Pflicht, das Festlegen der Marketingziele und das Erarbeiten der Maßnahmen sind die Kür einer erfolgreichen Marketingkampagne. Welche Instrumente gibt es, und wie können wir sie einsetzen, um die vorgegebenen Ziele zu erreichen? Die Instrumente beziehungsweise Bestandteile, die uns im Marketingmix zur Verfügung stehen, sind aufgliedert in Produkt-, Preis-, Distributions- und Kommunikationspolitik.

Das Produkt

Die Produktpolitik hat das Ziel, Bedürfnisse und Wünsche der Kunden mit den Produkten und Dienstleistungen ihres Unternehmens zu prägen und zu befriedigen. Sie müssen das Rad nicht neu erfinden, oft reichen hier schon Kleinigkeiten. Haben Sie zum Beispiel eine eigene Homepage? Wenn ja, hat diese einen Mehrwert für ihre Eigentümer, wie Formulare, einen internen Bereich, in dem Sie die Protokolle und Wirtschaftspläne zur Verfügung stellen, und ähnliches. Wie sieht es mit dem Beschwerde-Management aus? Sie sehen: Es muss nicht abstrakt sein.

Einen weiteren Bestandteil der Produktpolitik stellen Garantieleistungen dar. Hier können sie mit einem guten Verwaltervertrag, zum Beispiel dem des DDIV, bereits großes Vertrauen erzeugen.

Beispiele für Produktpolitik

Entwicklung neuer Serviceleistungen

- > Homepage
- > Beschwerde-Management
- > Garantieleistungen
- > Verwaltervertrag

Der Preis

Die Preispolitik verfolgt hauptsächlich das Ziel, mit Hilfe der Preisgestaltung Kaufanreize zu setzen. Auch hier können Sie einige Vorteile nutzen. Rahmenverträge oder Kooperationen mit Zulieferfirmen, deren Rabatte sie direkt an die Eigentümergemeinschaft weitergeben, sind hier probate Maßnahmen. Auch die Verwaltervergütung spielt in diesen Bereich mit hinein. Die Devise muss nicht immer lauten: „Geiz ist geil“. Dokumentieren Sie, wie viel Dienstleistung der Eigentümer für sein Geld erhält.

Beispiele für Preispolitik

- > Lieferbedingungen
- > Rahmenvereinbarungen
- > Differenzierte Verwaltungskosten

Die Distribution

Die Gestaltung der Absatzwege steht bei der Distributionspolitik im Vordergrund. Die Frage ist hier, wie ihre Dienstleistungen direkt zum Kunden kommen. Für Sie als klassisches Dienstleistungsunternehmen stehen Ihre Standortplanung und das

Dienstleistungsumfeld oftmals im Vordergrund. Können Sie in Ihren Räumen Eigentümerversammlungen durchführen und sind die Räumlichkeiten für jeden gut zu erreichen? Solche Überlegungen sollten Sie mitberücksichtigen.

Die Kommunikation

Durch eine gezielte Kommunikationspolitik wollen Sie in den Köpfen ihrer Zielgruppen Meinungen, Erwartungen, Einstellungen und Verhaltensweisen ändern. Ihre Leistungen und Produkte werden durch die Kommunikationspolitik nicht verändert. Die Bereiche Werbung und Öffentlichkeitsarbeit decken diesen Bereich ab.

Beispiele für Maßnahmen

- > Die eigene Kundenzeitschrift
- > Durchführung von Verwaltungsbeiratstagen
- > Die Eigentümerversammlung
- > Der Beirat als Vermittler – Empfehlungs-Management
- > Der Internetauftritt als Serviceplattform für Eigentümer
- > Mitgliedschaft im Berufsverband
- > Verwalter-Software für erfolgreiches Kunden-Management

Dies ist nur ein Auszug möglicher Maßnahmen – werden sie kreativ und geben Sie ihrem Betrieb ein eigenes Gesicht!

Den Notfall sicher managen

Der Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg hat sich am 29. und 30. November 2012 in Bietigheim-Bissingen einem Thema gewidmet, das für die meisten erst dann relevant wird, wenn es eigentlich schon zu spät ist.

Der zweitägige Verwalter-Workshop trug den Titel Notfallmanagement des Immobilienverwalters – was tun bei Krisen und Katastrophen (davor, während und danach)? Das nicht alltägliche Thema lockte rund 130 Teilnehmer in das Kronenzentrum. Und dies nicht ohne Grund: Laut einer Studie der Business Continuity Management Building Security ist nur jedes zweite Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auf mögliche Notfälle im Immobilienbetrieb vorbereitet.

Mit viel Rauch, aber zum Glück ohne Feuer, demonstrierte der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel anhand eines Modells eindrucksvoll die Rauchentwicklung in einem Haus und ergänzte das Gezeigte um Filme zum Brandverhalten. Danach war für alle Anwesenden klar: ein Kerzenbrand oder Kurzschluss wird viel schneller zum Wohnungsbrand als man denkt. Anschließend verteilten sich die beeindruckten Teilnehmer auf die Arbeitsgruppen.



An beiden Tagen wurden jeweils drei Workshops angeboten. Der erste, unter der Leitung des Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel, widmete sich dem Brandschutz und zeigte vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung von Bränden in Gebäuden. Im zweiten Workshop drehte sich alles um die Themen Management, Recht und Versicherung. In diesem Zusammenhang stellte Sabine Grieger-Leipziger, Geschäftsführerin der VDIV-INCON Versicherungsmakler die Frage: Was muss, was kann, was darf der Verwalter in Notfällen? Die dritte Arbeitsgruppe befasste sich mit der Kommunikation. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler erklärte, worauf es beim Umgang mit den Medien nach außergewöhnlichen Notfällen ankommt. Weitere Referenten waren Joachim Schmidt von Schmalz Rechtsanwälte aus Frankfurt und Patrick Drews vom Referat für Feuerwehr und Katastrophenschutz beim Regierungspräsidium Stuttgart. Moderiert wurde die zweitägige Veranstaltung von Hans Jürgen Wapler, Gründungs- und Ehrenmitglied des VDIV Baden-Württemberg.

1 Patrick Drews vom Stuttgarter Referat für Feuerwehr und Katastrophenschutz sagte den Verwaltern, welche Informationen die Feuerwehr im Ernstfall vom Verwalter braucht.

2 Die Verwalterinnen und Verwalter konnten aus den zwei Tagen viele wichtige Informationen für die Vorbereitung auf Notfälle mitnehmen.

**Ärger mit der Versicherung?
Keine Lust mehr auf
Wasserschäden?**

**Wir helfen Ihnen:
TRINKWASSERLEITUNGEN
SANIEREN STATT ERSETZEN**

Wasserrohrbrüche und Lochfraß machen Ärger und verursachen Kosten. Wir helfen Ihnen weiter, wenn Ihre Versicherung schon mit Selbstbeteiligung droht oder Sie nicht mehr versichert sind.

**R&Z Rohrsanierung GmbH | Kaiser Wilhelm Ring 27–29
50672 Köln | Tel.: 02 21 / 5 69 44 46 | www.rz-rohrsanieung.de**



Hauptsitz:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Gausebrink 41
48607 Ochtrup

Niederlassung in Hannover:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Podbielskistr. 333
30659 Hannover
Tel.: 05 11 / 5 40 64 19

Niederlassung in Nürnberg:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Zeltnerstr. 1–3
90443 Nürnberg
Tel.: 09 11 / 88 19-73 04

Zu Gast bei **Viessmann**

Der VDIV Hessen hat Ende letzten Jahres bereits zum dritten Mal im Allendorfer Sitz des Heizungsherstellers Viessmann eine Weiterbildung veranstaltet. Mit von der Partie war wie in den Vorjahren der Eschborner Wärmemessdienstleister Techem.

Die Themenpalette reichte vom wirtschaftlichen Einsatz von Blockheizkraftwerken über den aktuellen Stand der Entwicklung bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012, die BGH-Entscheidung zur Heizungssanierung vom 8. Juli 2011 und die sich daraus ergebenden Probleme bei der Sanierung und die aktuelle

Foto: Viessmann



1

Rechtsprechung des obersten deutschen Zivilgerichts bis hin zu Marketinginstrumenten für die Kundenakquise.

Referenten der gelungenen Veranstaltung waren Christian Meyer, Energy Consulting, Gerald Lipka, geschäftsführender Vorstand des VDIV Hessen, Peter Gerhard, Techem, Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch und Michael Friedrich von der Hauslehrer Unternehmensberatung.

1

Der Firmensitz der Firma Viessmann im nordhessischen Allendorf mit Produktion, Lager, Verwaltung und Akademie ist für sein ausgeklügeltes Nachhaltigkeitskonzept mehrfach ausgezeichnet worden.



25 Jahre



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



21. Deutscher Verwaltertag

26.09. – 27.09.2013

InterContinental Hotel Berlin

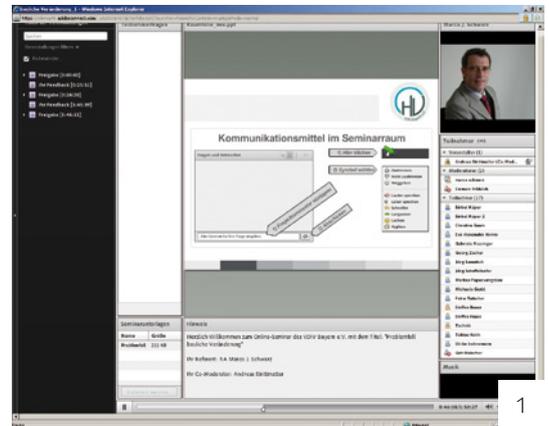
Jahresabschluss und Online-Seminare

Am 13. Dezember 2012 hat der VDIV Bayern schon traditionell auf der Münchner Kugler-Alm seinen Jahresabschluss begangen. 160 Teilnehmer waren gekommen, um sich bei dem geselligen Jahresausklang noch Wissens-Update für die bevorstehende Versammlungssaison zu holen.

Zu den Themen, die die Verwalter 2013 begleiten werden, gehört das SEPA-Verfahren. Andreas Buchheim von der Hausbank München stellte die grundlegenden Änderungen beim Lastschriftinzugsverfahren und ihre Auswirkungen für Verwalter vor. Welcher Beschluss welche Mehrheit braucht und wann ein solcher nichtig ist, erklärte Rechtsanwalt Michael Koch vom Münchner Haus- und Grundbesitzerverein. Der Verbandsvorsitzende Steffen Haase steuerte Neues von der Trinkwasserverordnung und VG Media bei. Und schließlich erläuterte Verbandsjustiziar Marco Schwarz, was der Verwalter beachten muss, wenn er Handwerkerleistungen im Gemeinschaftseigentum und Bauleistungen abnimmt.

Online-Seminare

Der VDIV Bayern bietet im ersten Halbjahr 2013 eine Reihe von Online-Seminaren an. Mit dieser noch relativ jungen Art der Wissensvermittlung können sich Verwalter weiterbilden, ohne ihr Büro zu verlassen. Der VDIV Bayern hat folgende Seminare vorbereitet:



- > **Wohnungseigentumsverwaltung kompakt**
 - > Modul 1: Start in den Verwalteralltag 21.02.2013
 - > Modul 2: Abrechnung und Wirtschaftsplan 07.03.2013
 - > Modul 3: Eigentümerversammlung 19.03.2013
 - > Modul 4: Rechtliche Grundlagen 09.04.2013
- > **Kalkulation der Verwaltervergütung** 11.04.2013
- > **Verwaltersoftware-Report** 16.04.2013
- > **Ihr Unternehmen in Facebook & Xing** 14.05.2013
- > **Zuordnung von Baumaßnahmen zu den Kategorien des WEG** 13.06.2013

www.immobilienerwalter-bayern.de

- 1 Während des Online-Seminars können die Teilnehmer auch Fragen stellen, die dann direkt vom Referenten beantwortet werden.

13. Mitteldeutsches Verwalterforum

Das 13. Mitteldeutsche Verwalterforum findet am 7. März 2013 in Leipzig statt. Das Forum wird sich mit neuen rechtlichen Vorschriften für die Immobilienverwaltung befassen. Zu den Referenten gehören unter anderem Prof. Dr. Martin Häublein, Dozent an der Universität in Innsbruck und Prof. Dr. Heribert Heckschen, Notar in Dresden.

Zu den Themen gehören die Beschlussfassung zu Baumaßnahmen, das Grundbuch und die Einsichtnahme durch den Verwalter, eine Marktanalyse für den Immobilienmarkt Mitteldeutschland und die künftigen Anforderungen an den Immobilienverwalter. In zwei Arbeitsgruppen werden Themen eingehender beleuchtet. Die erste Gruppe befasst sich mit dem Protokollieren der Eigentümerversammlung, die zweite nimmt die Warmwasserkosten ins Visier.

www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de

Von Messdienstleistung bis Legionellenprüfung

Die Kalorimeta gehört zu den führenden Messdienstleistern Deutschlands. Erstellt werden Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mittels moderner Erfassungs- und Messtechnik. Installation und Wartung von Rauchmeldern in Wohnungen gehören ebenfalls zum Dienstleistungsangebot. Rauchmelder sind in zahlreichen Landesbauordnungen in Deutschland vorgeschrieben. Ein neuer Service ist seit 1. November 2011 die Durchführung der in der Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Prüfung auf Legionellenbefall in Wohngebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung. Über 260 zertifizierte Probennehmer hat Kalorimeta. Die Laborkapazitäten, um die Proben in der vorgeschriebenen Zeit analysieren zu lassen,

sind vorhanden. Das Unternehmen bietet ein Sorglos-Paket an, das die Dokumentation der Trinkwasseranlage, den Einbau der Probenentnahmeventile, die Probenahme, die Laboruntersuchung, den Schriftverkehr mit dem Gesundheitsamt und die Archivierung der Daten umfasst. Die Leistungen auf einen Blick:

- > 84 Prozent aller Heiz- und Betriebskostenabrechnungen innerhalb von sieben Arbeitstagen
- > Ablesebeleg für mehr Rechtssicherheit
- > Persönlicher Ansprechpartner, kein Call-Center
- > Installation und Wartung von Rauchmeldern
- > Sorglos-Paket zur Legionellenprüfung

www.kalo.de



KALO
Gruppe

Exklusive Premium-Versicherungskonzepte!

Seit März 2012 sind wir Premium-Partner des DDIV und haben im vergangenen Jahr exklusiv für die Mitglieder der DDIV-Landesverbände Rahmenverträge zur Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherung vereinbart. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist ein Muss, denn schon ein behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz des Immobilienverwalters gefährden. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren Versicherungsschutz über den DDIV-Rahmenvertrag von Pantaenius zu optimieren und alle wichtigen Risiken abzusichern. Viele Mitglieder

haben sich schon für unser Konzept entschieden und profitieren so auch von den günstigen Prämien, die im Marktvergleich neue Maßstäbe setzen.

Die Pantaenius ist ein unabhängiger Versicherungsmakler und ist seit über 100 Jahren erfolgreich am Markt. Mit dem Hauptfirmensitz in Hamburg und weiteren Niederlassungen in München und Düsseldorf betreuen wir deutschlandweit mehr als 500 Immobilienverwalter. Unsere Kunden wissen insbesondere den direkten Draht zu ihrem persönlichen Ansprechpartner zu schätzen, der sich schnell und kompetent um alle Versicherungsangelegenheiten kümmert. Als Spezialist für Ihre

Branche sind wir bestens vernetzt und vertreten Ihre Interessen nachhaltig gegenüber allen Versicherern.

Schauen Sie auf unserer Homepage vorbei, um Ihr individuelles Angebot anzufordern: www.pantaenius.eu/DDIV oder rufen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie.

www.pantaenius.eu/immobilien


PANTAENIUS
Unternehmensversicherungen

Ihr zuverlässiger Partner

Die Aareal Bank ist der Wohnungswirtschaft seit jeher eng verbunden. In einem eigenen Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft kümmern sich rund 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter exklusiv um die Belange von über 2.700 Geschäftspartnern aus der Branche, darunter etwa 1.700, die auch oder ausschließlich in der WEG-Verwaltung tätig sind. Diese eindeutige Zielgrup-

penorientierung und die Professionalität garantieren eine nachhaltige Leistungsfähigkeit und hohe Standards in den Prozessabläufen.

Gerade im Bereich der Fremdverwaltung beweist der Zahlungsverkehrsspezialist Aareal Bank das fundierte gewachsene Verständnis für die Abläufe der Kunden mit spezialisierten Leistungen wie Kontosystemen für WEG- und Hausver-

waltungen, mit spezifischen Zahlungsverkehrsfunktionen, mit optimalen Geldanlageprodukten oder mit der Online-Plattform Aareal Express zur Finanzierung von Sonderumlagen von WEG-Eigentümern.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

Ohne Mietkaution in die neue Wohnung

Mit der Mietkautionsbürgschaft von kautionsfrei.de gehört die Zahlung der Mietkaution der Vergangenheit an. Im Gegensatz zu den üblichen

drei Nettokaltmieten bezahlt der Mieter Beiträge in Höhe von 5,25 Prozent der Kautionssumme pro Jahr. Er erhält dafür eine Bürgschaftsurkunde der R+V Versicherung, die beim Vermieter hinterlegt wird.

Damit spart sich der Mieter den hohen Einmalbetrag und der Vermieter ist gegen das Abwohnen der vier Wände sowie gegen eventuelle Mietrückstände abgesichert. Der Mieter bleibt liquide,

so dass er zum Beispiel das Umzugsunternehmen oder auch eine anfallende Maklercourtage von der eingesparten Mietkaution bezahlen kann. Neben Neumieter und Gewerbetreibenden können auch Bestandsmieter von der Kautionsbürgschaft profitieren, indem sie eine Kautionsbürgschaft abschließen und sich dann die bereits hinterlegte Kaution zurückholen.

www.kautionsfrei.de



Von Profis für Profis

Der DDIV hat Zuwachs bekommen: Neu an Bord ist seit Kurzem die DOMCURA KSH. Das Kieler Unternehmen ist mit seinem KSH Bereich (Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung) ein enger und verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Mit über 1000 Rahmenvertragsinhabern und über 400 000 versicherten Wohneinheiten

bundesweit gehört DOMCURA MKSH zu den größten Anbietern. Geleitet wird der Bereich seit 1995 von Hendrik Rath. Dieser hat viele Innovationen konsequent nach vorne gebracht und setzt sich neben erstklassigen Absicherungsmöglichkeiten für schlanke und unkomplizierte Arbeitswege ein. Er ist auch der maßgebliche Taktgeber und Motor der jüngsten Innovation: Dem Expertennetzwerk. Verwalter können allein oder mit ih-

ren Versicherungsmaklern Mitglied beim KSH Netzwerk werden. Darin haben sie direkten Zugriff auf die umfangreiche KSH Produktwelt (www.domcura-ksh.de), darunter auch die KSH-Mietkaution. Schicken Sie einfach eine Mail an ksh@domcura.de.

www.domcura.de



DOMCURA | KSH



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel. 030-3009697-0
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

**Verband der Immobilienverwalter
Bayern e. V.**

Elisenstraße 3 • 80335 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank

**Verband der Immobilienverwalter
Berlin-Brandenburg e. V.**

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt

**Verband der Immobilienverwalter
Hessen e. V.**

Schwarzburgstraße 28 • 60318 Frankfurt
Tel. 0700-20050030
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Geschäftsführender Vorstand:
Gerald Lipka

**Verband der Immobilienverwalter
Niedersachsen / Bremen e. V.**

Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick

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

Vaalsler Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de
www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender:
Dr. Michael Casser

**Verband der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.**

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirnstein:

Metzgergasse 1 • 67246 Dirnstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de
www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann

**Verband der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e. V.**

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

**Verband der Immobilienverwalter
Sachsen-Anhalt e. V.**

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de
www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand:
Peter Wild

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:

Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:

Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:

Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern

Impressum

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009697-0
Fax: +49 30 3009697-21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

Chefredaktion: Steffen Haase (verantwortlich)
redaktion@ddivaktuell.de

Verlag und Redaktionsanschrift: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4
81677 München
Tel.: +49 89 419694-0
Fax: +49 89 4705364
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
redaktion@ddivaktuell.de
www.ddivaktuell.de

Geschäftsführung: Thomas Klocke, Alfred Schwan

Redaktionsleitung: Oliver Mertens
mertens@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: Stephanie Benusch, Bernhard Bohne, Carmen Fröhlich, Dr. Angela Harre, Stephen Lietz, Martin Kaßler, Oliver Mertens, Linda Ostermann, Dr. Susanne Schießer, Andrea Voßhoff

Anzeigenleitung: Isabella Gnirß
Tel.: +49 89 419694-32
ignirss@avr-verlag.de

Art Direction: Patricia Fuchs

Stellvertretende Art Direction: Sonja Vorbeck

Grafik: Simone Popp

Assistenz der Kreation: Marius Kauer

Composing: Stefan Samabor

Titelbild: © wolfmaster13 / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 7 × Jährlich
Januar, März, Mai, Juli, August, September (zum Verwaltertag), November

Druck: MayrMiesbach GmbH
Am Windfeld 15
83714 Miesbach

Auflagenhöhe: 12.500 Exemplare

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

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

Abonnement: Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (7 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2013

WIR LIEBEN FEEDBACK



Steffen Haase
Chefredakteur

Ach wie schön könnte das Verwalterleben sein! Wir sollten uns gegenseitig keine Steine in den Weg legen. Gerade bei der Übergabe von Verwaltungsunterlagen verwundert es mich manchmal, wie gemauert wird und wie unprofessionell sich professionelle Verwalter manchmal verhalten. Welche Erfahrungen machen Sie?

Ich habe den Eindruck, dass die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen immer öfter nur mit juristischer

Hilfe gelingt. Oft hat der Vorverwalter kein Verständnis dafür, dass das Gemeinschaftseigentum – und hierzu gehören auch die Verwaltungsunterlagen – übergeben werden muss. Über die Ordnung, das Ablagesystem und die Finanzrechenschaftsberichte kann ich mich manchmal nur wundern. Geht es Ihnen ähnlich oder haben sie andere Erfahrungen gemacht? Schicken Sie uns Ihre Erfahrungen und Probleme. Wir werden sie in einer der kommenden Ausgaben aufgreifen.

AUSBLICK

In der nächsten Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem **Thema Energie**.

Wir werden das Top-Thema **Einkauf von Strom, Gas und Heizöl** aufgreifen. Aber auch die **Sanierung von Heizungsanlagen, die Wärmedämmung und Warmwasserversorgung** werden nicht zu kurz kommen.

Interessant ist auch das Thema **Betriebskostenvergleich**. Seien Sie gespannt auf die Ausgabe 3,

die am **8. Mai** erscheint.

LOB & TADEL

Loben möchte ich all diejenigen, die sich für **Fachwissen rund um die Immobilienverwaltung einsetzen**. Hierbei hat mich ein **Verwaltungsbeirat** gefreut, der mir auf einem Beiratsseminar erzählte, dass seine beiden **Eigentumswohnungen nun durch Verbandsverwalter verwaltet werden** und er **sehr zufrieden** sei. Hier schließt sich der Kreis von **Verbandsengagement** und **Nutzen für unsere Mitglieder**.

Mein Ärger gilt den **Kostentreibern im Stromsektor**. Insgesamt **20 Milliarden Euro** werden nun 2013 über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) **umverteilt**: von den Stromkunden per EEG-Umlage an die Besitzer von Windrädern und Solaranlagen, die eine **feste Garantievergütung für ihren Strom kassieren**; aber indirekt eben auch von den Stromkunden an die Großverbraucher, die kaum EEG-Umlage zahlen und trotzdem vom Preisverfall an der Strombörse profitieren. **Für Großhändler sinken nämlich die Preise, wenn das Ökostromangebot steigt**.

Buchbesprechung

> **Alles über Immobilien – kompakt und verständlich von A bis Z**

Warum dicke Bücher wälzen, wenn's auch einfach geht? Dieses Buch ist nützlich für alle, die sich beruflich oder privat mit Immobilien beschäftigen. Von Abdichtung bis Zwischenfinanzierung findet der Leser die wichtigsten Fachbegriffe und Sachverhalte aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Es geht um Recht und Steuern, Versicherungen, Verträge, Finanzierung und Bewertung, um Investition, Anlage und Management, um Verwaltung und Renovierung, Miete, Pacht, Kauf und Verkauf und vieles mehr. Für jedes deutsche Stichwort gibt es übrigens auch die englische Übersetzung. Damit ist das Buch nicht nur ein Lexikon, sondern zugleich ein Dictionary, was in der Immobilienbranche zunehmend wichtiger wird.

Grabener Verlag GmbH, ISBN 978-3-925573-507



> **Der Koch**

Andrea hat Maravan Vilasam schon eine ganze Weile im Blick. Noch keine zehn Tage ist die attraktive Frau Servicekraft im Zürcher Nobelrestaurant „Chez Huwyler“, aber es reicht, um zu begreifen, dass der Asylant aus Sri Lanka weit unter seinem Niveau beschäftigt ist. Offiziell ist Maravan als Tellerwäscher und Handlanger angestellt, aber die Köche des Restaurants benutzen sein Talent zum Gestalten von dreilagigen Millefeuilles mit marinierten Waldbeeren in knusprigen Blätterteig-Arlettes gern, um von ihren eigenen Unzulänglichkeiten abzulenken. Gedankt indes wird es ihm nie. Als ihm gekündigt wird, tut er sich mit Andrea zu einem Catering-Service namens „Love Food“ zusammen, der sich darauf spezialisiert, die Geschlechter über das sinnliche Band raffinierter Speisen zusammenzuschweißen. Bald macht er dabei auch Bekanntschaft mit der Welt der Banken und der Politik. Und da geht es ein ums andere Mal recht anrücklich zu...

Der Koch, Martin Suter, Diogenes Verlag, ISBN 978-3257239997



Das neue Fachmagazin für den Immobilienverwalter

DDIV*aktuell* im Abo!



Sieben mal im Jahr alle **aktuellen Informationen** rund um die **Immobilienverwaltung** bequem **frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo**



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

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im zweiten Halbjahr 2012 haben im Durchschnitt 13 Mio. Unique Visitors pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 57 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore MMX, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Juli bis Dezember 2012

57%

PROFITIEREN SIE VON
DER INTENSIVSTEN
NUTZUNG!

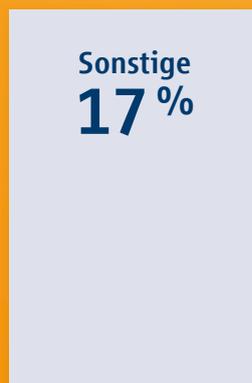
Der Marktführer



Immonet
10%



Immowelt
16%



Sonstige
17%

www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**