

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 04 | 19
8,- €
83480

DDIV aktuell



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



Gut strukturiert

**Klarheit auf ganzer Linie: Wie effiziente Prozesse
und die richtigen Tools in der Mietverwaltung
für Transparenz sorgen.**

■ **Nebenkosten**
Wer zahlt bei
Nutzerwechsel?

■ **Rauchwarnmelder**
Was gehört in den
Mietvertrag?

■ **Sondereigentum**
Einfach effizient
verwalten

Nutzen Sie „**DDIV**aktuell –
Verwaltungsbeirat“, um Ihre
Kunden langfristig an Ihre
Hausverwaltung zu binden und
um Neukunden zu gewinnen!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Bestellen Sie jetzt – die **6. Ausgabe** für Ihre Beiräte

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie Ihr kostenloses
Musterexemplar an: redaktion@ddivaktuell.de

Reform des WEG, Grundsteuerdiskussion und ein Förderprogramm für die Ladeinfrastruktur



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

es gibt gute Nachrichten: Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer will ein **Förderprogramm zum Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur** für Elektroautos auf den Weg bringen. Damit wird endlich eine langjährige Forderung des DDIV aufgegriffen. Immer wieder haben wir auf die Notwendigkeit finanzieller Unterstützung für private Ladestellen als wichtigen Motor für die Mobilitätswende hingewiesen – erfreulicherweise **zeigen unsere Gespräche und Initiativen endlich Wirkung**. Profitieren können davon Eigentümer genauso wie Millionen Mieter, die ihr Auto bequem vor der eigenen Haustür aufladen wollen.

Ähnlich gebetsmühlenartig plädieren wir seit Jahren für eine **umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**. Nun gab es im politischen Berlin vor dem Hintergrund von Scheuers Förderprogramm Überlegungen, vereinzelt Regelungen des nicht mehr zeitgemäßen Gesetzes kurzfristig anzupassen. Doch so sehr wir Bewegung beim Thema WEG-Reform begrüßen, übertriebener Aktionismus schadet mehr als er nützt. Wir Immobilienverwalter brauchen Planungssicherheit und endlich ein Wohnungseigentumsgesetz, das die moderne Lebenswirklichkeit abbildet. Wir warnen deshalb nachdrücklich davor, vorschnell einzelne Passagen des WEG zu ändern und dadurch die Reform als Ganzes zu gefährden. **Notwendig ist eine Gesamtreform**, die alle relevanten Bereiche analysiert und reformiert. Darauf haben wir die politisch Verantwortlichen in engen Austausch noch einmal mit Nachdruck hingewiesen.

Viele Gespräche sind nach wie vor zur **Neuregelung der Grundsteuer** notwendig. Es gibt fast täglich neue Botschaften und immer noch offene Fragen. Zuletzt stoppte das Kanzleramt den von Bundesfinanzminister Scholz vorgelegten Grundsteuerentwurf. Erst wenn sich Scholz mit den Bundesländern geeinigt habe, werde er in die Ressortabstimmung gehen, hieß es in den Medien. Nun will Scholz Verfassungsrechtler einbinden, um juristisch umstrittene Aspekte zu klären. Was am Ende daraus wird, ist nach heutigem Stand offen. Wird damit das Wohnen teurer? Wird es für die Bundesländer eine Öffnungsklausel geben? Bis Jahresende muss der Gesetzgeber eine Regelung finden, die

verfassungskonform ist. Ansonsten darf die Grundsteuer ab 2020 nicht mehr erhoben werden. Dann erübrigt sich auch die aufgekommene Diskussion über die **Umlagefähigkeit der Grundsteuer** auf die Miete.

Apropos Miete: Immer mehr Immobilienverwaltungen betreuen nicht nur Eigentümergemeinschaften, sondern auch ungeteilte Mehrfamilienhäuser und erschließen sich mit der **Mietverwaltung ein zusätzliches Geschäftsfeld**, einhergehend mit mehr Herausforderungen und erforderlichem Wissen. Wir widmen uns deshalb in dieser Ausgabe dem breiten **Spektrum der Mietverwaltung** und sortieren für Sie die neuesten Trends, Hintergründe und Rechtslagen. In der Wohnraumvermietung schon lange Gesetz ist ja das Bestellerprinzip. Künftig könnte es auch für den Immobilienkauf gelten. Die derzeitige Diskussion darüber war uns Anlass für ein spannendes **Interview mit DDIV-Ehrenpräsident Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub**.

Für die steigende Zahl der Mietverwalter bieten wir übrigens **beim 27. Deutschen Verwaltertag** am 12. und 13. September 2019 in Berlin ein spezialisiertes **Panel zum Thema Mietrecht** an. Die positive Resonanz und die zahlreichen Anmeldungen zeigen uns, dass wir damit einem wichtigen Anliegen der Teilnehmer nachkommen. Zudem freuen wir uns sehr, den **Vorsitzenden der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag Ralph Brinkhaus** für das politische Grußwort gewonnen zu haben, und sehen seiner politischen und wirtschaftlichen Bestandsaufnahme gespannt entgegen. Das vollständige Programm der Vorträge, Fachforen und Panelbeiträge liegt diesem Heft bei, ebenso die Ausschreibungsunterlagen zum **Immobilienverwalter des Jahres**. 2019 suchen wir WEG- und Mietverwaltungen, die sich im Wettbewerb um die besten Köpfe mit einer erfolgreichen Personalstrategie als attraktive Arbeitgebermarke positionieren und so **dem Fachkräftemangel begegnen**. Ich bin gespannt auf Ihre Bewerbung und wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

IN DIESEM HEFT:

Das vollständige Programm für den 27. Deutschen Verwaltertag und die Ausschreibungsunterlagen zum Immobilienverwalter des Jahres sowie für die Stipendien

Inhalt



Terminsache: Woran die Einigung zur Grundsteuerreform derzeit scheitert.



WEG-Beschlüsse: Anspruch auf Herstellung des ordnungsgemäßen Erstzustands?



Generationenwechsel: So lässt sich die Unternehmensnachfolge regeln.

POLITIK & AKTUELLES

- 3 **Wer zahlt?** Die Maklercourtage beim Immobilienkauf
- 6 **Interview:** Keine Entlastung für Käufer in Sicht.
- 10 **Grundsteuerreform:** Die Zeit läuft!
- 12 **27. Deutscher Verwaltertag:** Themen & Referenten
- 14 **Aktuelle Meldungen**
- 16 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 17 **Mietverwaltung**
- 18 **8 Tipps zum Mietrechtsanpassungsgesetz**

ab Seite
17

Die Mietverwaltung gut strukturiert managen

- 20 **Einfach lukrativ:** die Sondereigentumsverwaltung
- 22 **Prozesseffizienz:** digitales Vermietungsmanagement
- 24 **Kautionsverwaltung:** So geht's vollautomatisch.
- 25 **Bargeldlos:** Das spricht für die Bürgschaft.
- 26 **PropTech:** die Zukunft der Wohnungsvermietung
- 27 **Heizkostenabrechnung:** Wohin mit den Nutzerwechselgebühren?
- 30 **Rauchwarnmelder:** Was steht dazu im Mietvertrag?
- 34 **Portale & Apps:** Integration ist alles!

GEBÄUDE & TECHNIK

- 35 **Parksysteme:** Achtung bei Wartung & Sanierung!
- 38 **Aufzugtechnik:** Vernetzung & Künstliche Intelligenz

RECHT & STEUERN

- 40 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 47 **Arbeitsrecht:** Das gilt für die Elternzeit.

VERWALTUNG & FINANZEN

- 50 **WEG-Darlehen:** Die Gelegenheit ist günstig.
- 52 **Nachfolger gesucht:** So kommen Jung und Alt ins Geschäft.
- 54 **Lizenzgebühren:** Müssen WEG an VG-Media zahlen?

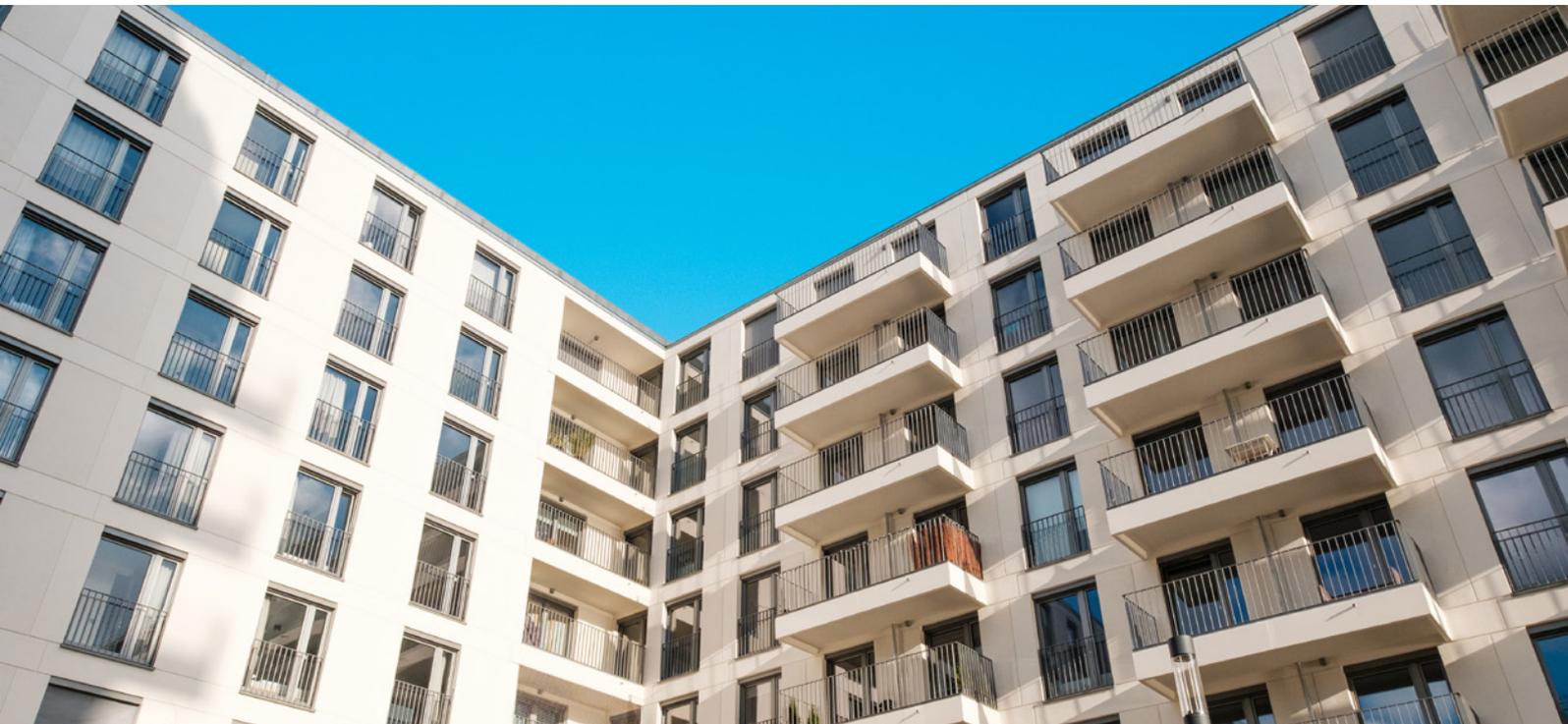
DDIV AKTUELL

- 56 **Baden-Württemberg**
- 58 **Hessen**
- 60 **Bayern**
- 61 **Mitteldeutschland**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**

Die Maklerprovision beim Immobilienkauf: Wer zahlt?

Bundesjustizministerin sieht „faktische Zwangslage“ bei Käufern –
Gesetzentwurf spaltet Branche und Politik.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV



Seit 2015 heißt es bei der Wohnraumvermietung „Wer bestellt, der bezahlt“. Wenn es nach der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Katarina Barley geht, wird diese Maxime künftig auf den Immobilienkauf übertragen. Nachdem die Koalitionspartner im Eckpunktepapier zum Wohngipfel festhielten, dass die Bundesregierung „eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten“ anstrebt, legte die Bundesjustizministerin Ende Januar 2019 einen entsprechenden Referentenentwurf im Bundeskabinett vor.

Dem zufolge hätten Kaufinteressenten aufgrund des speziell in Ballungsräumen knappen Angebots keine andere Wahl, als den festgelegten Provisionsatz zu zahlen – obwohl sie weder bei der Wahl des Maklers noch bei der Verhandlung der Provisionshöhe involviert waren. In besonders angespannten Wohnungsmärkten sei es zudem üblich, dass die Provision nicht zwischen Käufer und Verkäufer geteilt werde, sondern der Erwerber die volle Provision alleine trage. „Wer sich weigert, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus“, heißt es im Referentenentwurf. Mit der Ausweitung des Bestellerprinzips sollen Käufer bei den Nebenkosten des Immobilienerwerbs entlastet werden. Zudem entstünde ein stärkerer Preis- und Qualitätswettbewerb



zwischen den Maklerunternehmen, „weil die Pflicht zur Zahlung der Maklercourtage nicht mehr auf den Käufer abgewälzt werden kann und dies zur Folge haben wird, dass der Verkäufer den Makler auch unter Preis- und Leistungsaspekten auswählt.“

Für Immobilienkäufer erwartet das Ministerium „Einsparungen von bis zu drei Milliarden Euro“. Bei Maklern hingegen rechnet es mit Umsatzeinbußen von jährlich zwischen 600 und 752 Millionen Euro, da zum einen weniger Makler beauftragt und zum anderen niedrigere Provisionsätze als bislang verhandelt werden dürften. Wie das Ministerium diese Zahlen ermittelt hat, bleibt im Referentenentwurf allerdings unklar.

Lob und Tadel aus der Maklerbranche

Äußerst uneinheitlich fällt die Resonanz der Makler zu dem Vorstoß der Bundesjustizministerin aus. Zu den klaren Befürwortern zählt der deutsche Ableger der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Deutschland). Dieses Vorgehen sei transparent, fair und zudem international geübte Praxis – und es helfe damit dem deutschen Markt, sich weiter zu professionalisieren. In der für die Vermarktung gültigen Richtlinie des weltweit tätigen Berufsverbands

sei das Bestellerprinzip bereits seit geraumer Zeit verankert. Auch das international tätige Makler- und Beratungshaus JLL befürwortet das Bestellerprinzip und verweist ebenfalls auf die internationale Praxis.

Rundweg ab lehnt hingegen der RDM Ring Deutscher Makler die Bestrebungen. Er kündigte noch vor Veröffentlichung eines Entwurfs eine Verfassungsbeschwerde gegen eine entsprechende Gesetzesänderung an und legte eine Stellungnahme von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub vor, der einen Verstoß gegen die in Art. 12 des Grundgesetzes festgeschriebene Berufsfreiheit konstatiert und die Wirksamkeit des Bestellerprinzips zur Senkung der Erwerbsnebenkosten in Frage stellt (mehr hierzu lesen Sie im nachfolgenden Interview).

Fürsprecher findet auch eine Kompromisslösung. So spricht sich die Maklervereinigung bvfi für eine Aufteilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer aus. Sie schlägt zudem vor, die Courtage für Käufer auf drei Prozent zu begrenzen, die für den Verkäufer solle frei verhandelbar sein. Durch die verbindliche Aufteilung der Courtage wären Makler Mittler zwischen beiden Parteien – nach dem Bestellerprinzip seien sie ausschließlich dem Verkäufer und der Maximierung des Verkaufserlöses verpflichtet. Dem stimmt auch der Franchisemakler Engel & Völkers zu. Nachdem sich der Maklerverband IVD zunächst klar gegen eine gesetzliche Regelung der Provisionspflicht positioniert hatte, schloss er sich später dem Vorschlag zur verpflichtenden Aufteilung der

Angebot und Nachfrage
werden den **Markt** nach wie
vor **bestimmen**.

Provision zwischen Verkäufer und Käufer an. Gleichzeitig startete er die Petition „Das Bestellerprinzip ist eine Lüge“, mit der er die Bundesregierung auffordern will, die bestehende Vertragsfreiheit beizubehalten.

Das heterogene Meinungsbild spiegelt sich auch in einer Anfang des Jahres durchgeführten Umfrage der Immobilien Zeitung wider, an der knapp 1 000 Personen teilnahmen. 48 Prozent von ihnen begrüßten die Ausweitung des Bestellerprinzips, 20 Prozent sprachen sich für das Teilen der Provision von Verkäufer und Käufer aus. Damit erkennen gut zwei Drittel der Teilnehmer bei der herrschenden Praxis einen möglichen Reformbedarf.

Kontroverses Stimmungsbild in der Politik

Auch die Bundespolitik reagiert uneinheitlich auf den Vorstoß. Um Käufer beim Immobilienerwerb zu entlasten, wären dem parlamentarischen Staatssekretär im Bundesinnenministerium Marco Wanderwitz zufolge eine Begrenzung oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer hilfreich. Der Stellvertretende rechtspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Jan-Marco Luczak befürchtet, dass die Provision künftig auf den Kaufpreis aufgeschlagen wird. Zudem gehe das Bundesjustizministerium mit dem Argument der „faktischen Zwangslage“ von einer falschen Ausgangssituation aus. Diese treffe nur auf Ballungsräume mit angespannten Wohnungsmärkten zu, in vielen Regionen aber würden händeringend Käufer gesucht. Auch die FDP reagiert ablehnend: „Da die Maklerkosten beim Bestellerprinzip auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden, erweist Ministerin Barley dem Hauskäufer einen Bärendienst.“

Zuspruch gibt es von Bündnis 90/Die Grünen: Schließlich sprachen sie sich bereits im Sommer 2018 für die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf und zudem die Deckelung der Maklerprovision auf zwei Prozent aus (BT-Drs. 19/4557). Bei Den Linken hieß es im Sommer 2018 von der stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden Caren Lay: „Wer bestellt, muss auch bezahlen“.

Mit ihrem Vorstoß, das Bestellerprinzip auf den Erwerb von Wohneigentum auszuweiten, dürfte die SPD auf die Schärfung ihres sozialdemokratischen Profils abzielen – so wie auch mit den

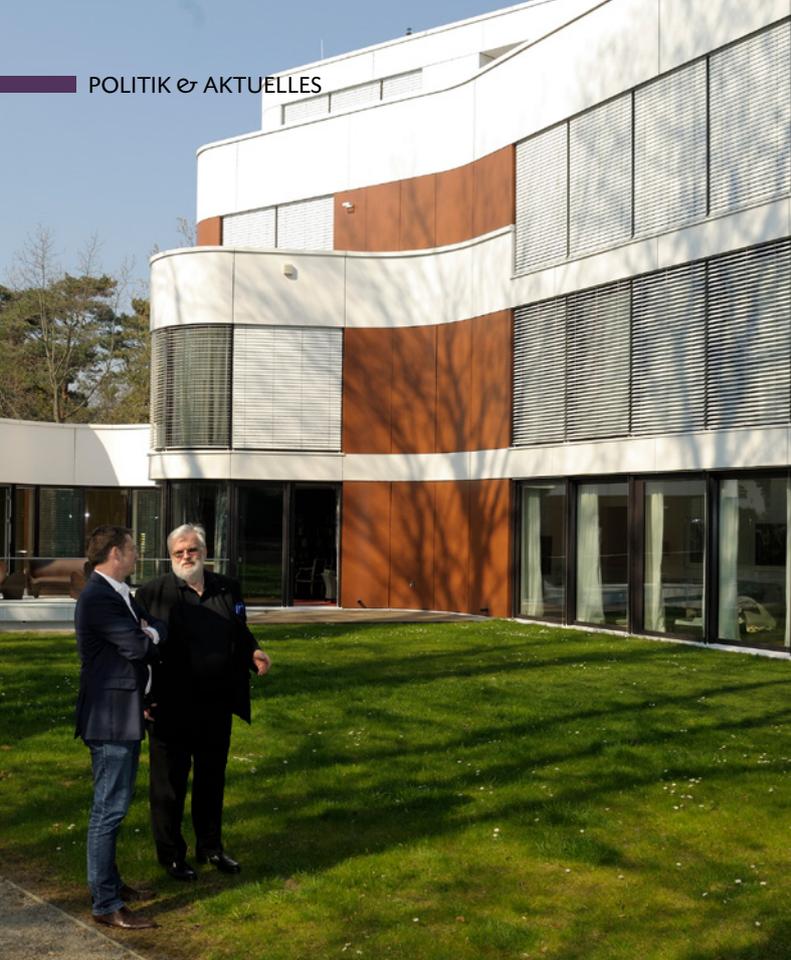
Positive Auswirkungen auf Immobilienkaufpreise eher nicht zu erwarten

Themen Grundrente, Arbeitsbedingungen bei Paketdiensten oder Korrekturen bei Hartz IV. Von Bedeutung ist dieser Schritt sowohl mit Blick auf die Europawahl und Barley als Spitzenkandidatin der SPD als auch auf die in diesem Jahr anstehenden Landtagswahlen in Bremen, Brandenburg, Sachsen und Thüringen. Zudem dürfte die weitere Entwicklung Einfluss auf die für Herbst 2019 geplante „Halbzeitbilanz“ der Bundesregierung haben. Die sogenannte Revisionsklausel hatte die SPD während der Koalitionsverhandlungen vertraglich festhalten lassen – überprüft werden sollen die Ergebnisse der Koalition zur Mitte der Legislaturperiode. Angesichts der konträren Auffassungen in der Regierung könnte die Zeit bis zur Sommerpause als zu knapp angesehen werden, um beim Thema Bestellerprinzip eine Einigung zu erzielen.

Nicht Symptome, sondern Ursachen bekämpfen

Aus Sicht des DDIV ist eine gesetzgeberische Regelung der Provisionszahlung beim Immobilienerwerb kritisch zu betrachten. Schließlich ist es durchaus wahrscheinlich, dass Verkäufer die Provisionszahlung künftig einpreisen – wodurch Erwerber höhere Mittel für Grunderwerbsteuer und Notargebühren aufbringen müssten. Um Interessenkollisionen zu vermeiden, wäre Käufem mit einer Verpflichtung des Maklers zu Transparenz und ausdrücklicher Zustimmung bei Doppeltätigkeit womöglich mehr geholfen.

Sofern tatsächlich die Käuferprovision reduziert werden soll, spricht sich der DDIV für eine hälftige Teilung der Courtage auf freier Verhandlungsbasis aus. Da allerdings weiterhin das Marktprinzip von Angebot und Nachfrage gilt, bleibt fraglich, ob die Kaufpreise hierdurch sinken werden. Das dürfte eher durch ein größeres Angebot zu realisieren sein. Um das Problem der zu geringen Neubauquote zu bekämpfen, sind Bund, Länder und Kommunen gefordert: mehr Bauland bereitzustellen, Baugenehmigungen schneller auf den Weg zu bringen und den Wust an Vorschriften zu minimieren.



NACHGEFRAGT



Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

Der renommierte Wirtschaftsanwalt und Ehrenpräsident des DDIV ist Gründungsmitglied der neu entstandenen

Wirtschaftssozietät Bub Memminger & Partner mit Standorten in München, Frankfurt am Main und Berlin. Sie bündelt zukünftig die Kräfte zweier führender Kanzleien: Zum März 2019 schlossen sich der von Bub geführte Geschäftsbereich der im Jahr 1981 von ihm gegründeten Kanzlei Bub & Partner, seit 1996 Bub Gauweiler & Partner, mit der Frankfurter Kanzlei Memminger zusammen. So vereinen sie die Fachexpertise für Litigation und Transactions in einer Wirtschaftskanzlei mit einem deutlich erweiterten Leistungsspektrum in den Rechtsgebieten Mergers & Acquisitions, Private Equity & Venture Capital, Übernahme- & Aktienrecht, Restrukturierung, Corporate Governance & Organberatung, Prozessführung & Schiedsverfahren und Arbeitsrecht. www.bubmemmingerpartner.de

Keine Entlastung des Verbrauchers

Die Ausweitung des Bestellerprinzips auf Immobilienkäufe ist kontraproduktiv, so Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub.

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

Anfang April traf DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler den Ehrenpräsidenten des DDIV Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub in seiner Berliner Niederlassung der Kanzlei Bub Memminger & Partner. Der renommierte Anwalt, Unternehmer und Feingeist bezog vor nicht allzu langer Zeit seine neuen Kanzleiräume in Berlin-Grünwald. Vormalig befand sich auf dem Gelände die Harald-Juhnke-Villa, die einsturzgefährdet abgerissen werden musste. Im Gespräch ging es natürlich nicht nur um Architektur,

Kunst und neueste Pläne von Prof. Bub, sondern auch um das vielerorts diskutierte Thema der Ausweitung des Bestellerprinzips auf Maklerprovisionen für Immobilienverkäufe, was für die Vermietung von Wohnraum bereits seit 2015 existiert. Wolf-Rüdiger Bub hatte dazu jüngst für den Ring Deutscher Makler eine Stellungnahme verfasst, was ausführlichen Gesprächsbedarf mit sich brachte.

Herr Prof. Dr. Bub, warum verstößt das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf gegen die grundgesetzlich verankerte Berufsfreiheit, bei der Wohnraumvermietung aber nicht?



unterschiedlichen verfassungsrechtlichen Betrachtung bedürfen. Ich habe in meiner Stellungnahme auf den wesentlichen Unterschied Bezug genommen: Anders als beim bereits geltenden Bestellerprinzip für die Vermittlung von Mietwohnraum findet eine Entlastung des Verbrauchers durch die Einführung eines Bestellerprinzips für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums nicht statt. Eine solche Entlastung wäre Grundvoraussetzung, um überhaupt in eine Abwägung wechselseitiger Interessen der Marktteilnehmer – hier der Kaufanwärter und der Makler – eintreten zu können.

Ohne Entlastung der Käufer also keine gesetzliche Beschränkung der Berufsfreiheit?

Das Bestellerprinzip ist nur bei der Vermittlung von Mietwohnraum ein treffendes Argument für das Anliegen der Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Dies, weil aufgrund des sozialen Mietpreisrechts die Vermietung einer Wohnung/Wohnimmobilie von einem Wirtschaftsgut, dessen Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten streng marktwirtschaftlichen Gesetzen folgt, zu einem Sozialgut mutiert, dessen Preis nach Zurverfügungstellung auf dem Mietmarkt gerade nicht mehr nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten bemessen werden kann. Im frei finanzierten Wohnungsbau/-markt wird der zulässige Mietzins – die Erstvermietung und ihr gleichstehende Situationen ausgenommen – insbesondere reglementiert durch den Mietspiegel, die Mietpreisbremse und andere Faktoren; insoweit ist die Höhe des Mietzinses durch staatliche Eingriffe limitiert. Dies führt auch dazu, dass die Verlagerung der Maklerkosten von der Mieterseite auf die Vermieterseite nicht zu einer Erhöhung der Miete und damit zu einer echten Entlastung der Mieter führt. Eine solche Entlastung wird es für Erwerber bei Einführung des Bestellerprinzips für den Kauf von

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2016 über die Verfassungsbeschwerde gegen die Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge hat für das vorliegende Gesetzesvorhaben keine präjudizielle Bedeutung, da die Interessenlage beim Kauf einer Immobilie mit derjenigen bei der Anmietung einer Wohnung nicht vergleichbar ist. Zum Bestellerprinzip für die Vermittlung von Mietwohnungen hat das Bundesverfassungsgericht im Kern ausgeführt, der Gesetzgeber habe mit Blick auf die zuvor übliche Praxis nachvollziehbar festgestellt, dass auf dem Mietwohnungsmarkt soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte zulasten der Wohnungssuchenden bestehen. Mit dem Bestellerprinzip sei eine sozialstaatlich gerechtfertigte Regelung geschaffen worden, die im Sinne des Verbraucherschutzes verhindern soll,

dass Wohnungssuchende Kosten zu tragen haben, die vorrangig im Interesse des Vermieters entstanden sind. Insoweit ist das Gericht auch der Annahme des Gesetzgebers gefolgt, dass die Maklerkosten neben den oft bereits hohen Mieten, die zusätzlich aufzubringende Mietkaution für das neue Mietverhältnis sowie nicht selten auch Umzugs- und Renovierungskosten geeignet sind, gerade wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte zu überfordern.

Warum sollte die Entscheidung des Verfassungsgerichts diesmal anders ausfallen?

Der dem Bestellerprinzip bei der Vermietung einer Wohnung zugrundeliegende Lebenssachverhalt ist mit der entsprechenden Situation beim Immobilienkauf nicht vergleichbar und daher auf diesen nicht übertragbar. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Märkte, die auch einer

27.
DEUTSCHER VERWALTERTAG
12 | 13 SEPTEMBER 2019
BERLIN

FÜR ALLE, DIE MITREDEN WOLLEN.
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Wohnimmobilien nicht geben. Dies ist auch entscheidend für die verfassungsrechtliche Bewertung des Gesetzesvorhabens im Lichte der Berufsausübungsfreiheit des Artikels 12 GG. Insoweit fehlt es bereits an einem erforderlichen legitimen Allgemeinwohlbelang. Ein solcher könnte nur in Betracht gezogen werden, wenn die Erwerber von Wohnimmobilien finanziell tatsächlich durch die avisierte Regelung entlastet würden.

Warum würde die geplante Regelung nicht die erhoffte Wirkung zugunsten der Käufer haben?

Bei typisierender Betrachtung würde der Verkäufer einer Immobilie zum einen die Maklerkosten für die Vermittlung eines Käufers in seine Kaufpreiskalkulation ebenso einbeziehen wie etwa die Kosten eines eigenen Vertriebs. Zum anderen würden die Käufer aufgrund des dadurch erhöhten Endverkaufspreises und damit verbundener Grunderwerbsteuerrelevanz spürbar mehr belastet. Das Vorhaben konterkariert damit vielmehr den vom Gesetzesentwurf vorgegebenen Allgemeinwohlbelang der finanziellen Entlastung von Erwerbern von Wohnimmobilien bei den Nebenkosten.

Ihren Ausführungen zufolge schließt die Garantie der freien Berufswahl die Freiheit ein, das Entgelt für berufliche Leistungen frei mit dem Interessenten auszuhandeln. Wie beurteilen Sie die Aussage im Referentenentwurf zur Ausweitung des Bestellerprinzips, dass Kaufinteressenten, die mit dem Makler über die Provisionshöhe verhandeln, faktisch aus dem Bewerberkreis ausscheiden?

Diese Annahme des Referentenentwurfs stimmt nicht mit dem überein, was tägliche Praxis und seit langem Realität ist. Aller Erfah-

rung nach ist es heute üblich, dass potenzielle Erwerber von Wohneigentum über die Höhe der Maklerprovision verhandeln. Ein gut vorbereitetes Gesetzgebungsvorhaben hätte diesen Befund durch entsprechende Erhebungen am Markt, z. B. bei den Maklerverbänden, verifizieren können. Insoweit fehlt es bereits an der notwendigen Erhebung der rechtstatsächlichen Feststellungen. Unbelegte Behauptungen sind aber nicht ausreichend, um ein Gesetzesvorhaben zu begründen. Tatsächlich ist es auch so, dass nicht der Makler entscheidet, mit wem er weiterverhandelt; dies entscheidet allein dessen Auftraggeber, dem der Makler selbstverständlich berichtspflichtig ist. Ist der Auftraggeber der Verkäufer der Immobilie, entscheidet dieser regelmäßig auch, wie hoch die Provision maximal ausfallen darf; das gelegentlich ins Feld geführte Argument, die Höhe der Provision interessiere die Verkäufer nicht, unterschätzt deren ökonomische Intelligenz heftig. Der Verkäufer hat ein virulentes Interesse daran, dass der Makler nur eine angemessene, leistungsgerechte Provision erhält. Die Kosten für den Makler sind – auch und gerade wenn sie vom Interessenten zu zahlen sind – eine Position in dessen Erwerbskostenkalkulation; d. h. im Ergebnis für den Verkäufer, dass unangemessene Provisionen den am Markt erzielbaren Kaufpreis senken. Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Verkäufer wird schon aus diesem Grund den Makler an angemessene Gesamtprovisionen binden, etwa in Höhe der Kosten, die bei einer eigenen Vertriebsleistung des Verkäufers anfielen.

Sie kommen zu dem Schluss, dass Verkäufer die Provision künftig einpreisen werden und Käufer so eine höhere Grunderwerbsteuer

zahlen müssen. Welche Rolle spielt hier der marktwirtschaftliche Grundsatz von Angebot und Nachfrage?

Der Preis für Eigentumswohnungen und Häuser wird allein am Markt ermittelt. Der jeweilige Gesamtaufwand für den Verbraucher setzt sich u. a. aus Kaufpreis, inklusive ggf. erforderlicher Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten zusammen. Wird eine dieser Positionen, namentlich die Maklerkosten, von der Käuferseite auf die Verkäuferseite verlagert, ändert dies unter Kostengesichtspunkten für den Käufer im Ergebnis nichts. Der vermeintlichen Ersparnis auf der Käuferseite steht der um die Einpreisung der Maklerkosten erhöhte Endverkaufspreis des Verkäufers gegenüber. Wie schon erwähnt, ergibt sich in ökonomischer Hinsicht lediglich ein Effekt: Die in den Verkaufspreis mit einzustellenden Maklerkosten, die zur Erhöhung des Verkaufspreises führen, unterliegen der Grunderwerbsteuer, was den Käufer zusätzlich belastet. All dies ist kein Problem von Angebot und Nachfrage.

Das IW Köln hält diese Entwicklung für unwahrscheinlich, da Makler einen zeitnahen Abschluss anstreben und Interessenten nicht zwangsläufig kaufen müssten ...

Die Betrachtung setzt an der falschen Stelle an: Das IW Köln stellt in seiner Einschätzung grundsätzlich zutreffend fest, dass der Verkäufer wesentlich besser über die Provisionshöhe verhandeln kann als der Käufer, da er die Möglichkeit hat, verschiedene Angebote einzuholen. Es zieht hieraus aber meines Erachtens die falschen Schlüsse und verkennt, dass der Verkäufer – wie zuvor erwähnt und begründet – typischerweise



auf die Höhe der Maklergebühren Einfluss nimmt. Die Verhandlungsposition – namentlich die Höhe der Maklergebühren – vor dem Hintergrund des erzielbaren Verkaufspreises bildet der Markt ab. Nicht mit der Realität übereinstimmend ist die Annahme, dass die Funktion des Maklers losgelöst von Käufer und Verkäufer sei.

In der Diskussion kommt die im Interesse sowohl des Käufers als auch des Verkäufers stehende Aufgabe des Maklers zu kurz. Die besteht nach gesetzlicher Wertung darin, dass er unbekannte Vertragsmöglichkeiten eröffnet oder einen Vertragsschluss vermittelt. Er empfängt seine Legitimation aus der Wettbewerbswirtschaft und überwindet die Planlosigkeit, zieht Informationen zusammen und ermöglicht das Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage. Diese Kompetenz und Leistung ist selbstverständlich

zu vergüten. Denn sie wird vom Verkäufer „outgesourct“, unter Einsparung eigener Aufwendungen – die sich in der Höhe des erzielbaren Kaufpreises niederschlagen, indem sie davon abgezogen werden. Hat der Verkäufer diese Kosten auch bei privaten Immobilienkäufen zu tragen, wird dies nur dazu führen, dass diese entweder für die eigene Vertriebsabteilung eingepreist werden oder als Kosten für den Einkauf der Kompetenz des Maklers ebenfalls in die Verkaufspreiskalkulation einfließen.

Sie führen zudem an, dass auch die Reduzierung der Grunderwerbsteuer nicht geeignet sei, die Erwerbsnebenkosten zu senken, da Verkäufer diese Ersparnis ebenfalls einpreisen würden. Dass die Erwerbsnebenkosten in Deutschland mit bis zu knapp 16 Prozent des Kaufpreises vielen Interessenten den Weg ins Wohneigentum erschweren oder gänzlich verhindern, ist wohl unbestritten. Welchen Weg sehen Sie, um Immobilienkäufer zu entlasten?

Es liegt in der Tat nicht fern, dass auch eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer nicht dazu führt, die Käufer von Wohnimmobilien zu entlasten. Auch hier müsste eine empirische Erhebung erfolgen, um zu ermitteln, ob so frei werdende Spielräume tatsächlich nicht genutzt werden. Im Gegensatz zur Einführung des Bestellerprinzips ist diese Maßnahme vom Koalitionsvertrag gedeckt. Erstaunlich also, dass diese – jedenfalls im Ansatz – Immobilienkäufer entlastende

Maßnahme nicht erkennbar verfolgt wird. Eine Entlastung von Immobilienkäufern ist im Übrigen durch sämtliche am Markt bewährten Instrumente zu erreichen, die geeignet sind, das Angebot zu erhöhen. Nur beispielhaft nenne ich die Nutzung von Baulandreserven, verbunden mit Modellen, die Preissenkungen implizieren, oder das Baukindergeld, aber auch speziell zugeschnittene Bürgschaftsprogramme oder Verbesserungen bei der Wohnungsbauprämie.

Ohne in die Kristallkugel zu schauen: Wie wird das Gesetzgebungsverfahren ausgehen und welche Signale sind damit verbunden?

Der Gesetzesentwurf wird sich in der jetzigen Fassung nicht durchsetzen lassen. Es ist nur schwer vorstellbar, dass der Koalitionspartner CDU/CSU ein solches Vorhaben durchwinkt, zumal es im Koalitionsvertrag nicht vereinbart ist. Man darf hier auf dessen ökonomisches Verständnis hoffen, das diesem Vorhaben Einhalt gebietet. Dies nicht zuletzt, weil der Entwurf weit über das hinausgeht, was im Rahmen des Wohngipfels vom 21. September 2018 als Zielsetzung formuliert wurde. Ganz unabhängig davon, wie das Verfahren ausgeht, ist hiermit zumindest für die Bürger das positive Signal verbunden, dass die Politik die Notwendigkeit erkannt hat, den Erwerb von privatem Wohneigentum zu fördern und die Eigentumsquote zu erhöhen. Am Rande sei erwähnt: Dies ist auch der effektivste „Mieterschutz“.

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 BERLIN

INSPIRATIONEN FINDEN | WEITERBILDUNG SICHERN
WISSENSVORSPRUNG NUTZEN | KONTAKTE KNÜPFEN
HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN | FESTE FEIERN

NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EXKLUSIVEN
WARM-UP-VERANSTALTUNG AM 11. SEPTEMBER 2019

FÜR ALLE, DIE MITREDEN WOLLEN.
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Zeit läuft, kein Ende in Sicht!

Die dringend erforderliche Grundsteuerreform stockt. Derzeit geht es um die Umlagefähigkeit der Steuer auf Mieter im Rahmen der Betriebskosten.

Von Tilman Müller, Referent der Geschäftsführung des DDIV

Im April 2018 urteilte das Bundesverfassungsgericht, dass die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer dem grundgesetzlichen Gleichheitssatz widerspricht und somit verfassungswidrig ist. Eine Reform ist daher dringend erforderlich, wenn die Grundsteuer über das Jahr 2019 hinaus erhoben werden soll.

Die Grundsteuer als Substanzsteuer

Die Grundsteuer wird als Substanzsteuer auf das Eigentum an Grundstücken, auf die Bebauung und zugehörige Erbbaurechte erhoben. Als Gemeindesteuer (Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz) verbleibt das Aufkom-

men in der Kommune und kann dort für die kommunale Daseinsvorsorge, also Pflege und Ausbau von Infrastruktur, verwendet werden.

Ein Kompromiss, der keiner ist

Anfang März hatten sich Bund und Länder auf einen Kompromiss für die Reform der Grundsteuer geeinigt. Demnach sollen für ihre Berechnung zukünftig die mit dem Mikrozensus ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete, das Baujahr und Bodenrichtwerte herangezogen werden. Darüber hinaus soll die Steuermesszahl voraussichtlich bei 0,325 Promille liegen. Die Festlegung des Hebesatzes soll weiterhin den Kommunen vorbehalten bleiben. Ausnahmen und Sonderregelungen sind für die

Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten und die Integration des Baujahrs geplant, um unmäßige Härten zu vermeiden und den bürokratischen Aufwand zu minimieren.

Den vereinbarten Eckpunkten verweigert der Freistaat Bayern jedoch die Zustimmung. Weil diese Reformvariante zu bürokratisch sei, zudem zu Mieterhöhungen führen würde und nach wie vor verfassungsrechtlich mit Zweifeln behaftet sei, so die Kritik, favorisiere man in Bayern ein Flächenmodell. Um zumindest dem Anstieg der Mietkosten vorzubeugen, brachte die SPD in der Folge den Vorschlag ins Spiel, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten abzuschaffen.

Auch die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen (BT-Drs. 19/8827) und Die Linke (BT-Drs. 19/7980) plädieren dafür.

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ergibt sich aus § 556 Abs. 1 S. 2 BGB i. V. m. § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Als Umlageschlüssel für die Grundsteuer sollte die Wohnfläche dienen, sie kann aber nach entsprechendem Bescheid auch wohnungsbezogen abgerechnet werden. Für vermietete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften gilt: Eigentümer können die für ihre vermieteten Wohnungen erhobene Grundsteuer komplett auf ihre Mieter umlegen. Stehen solche Wohnungen allerdings leer, müssen Vermieter die darauf entfallende Steuer selbst tragen.

Befürworter der Umlagefähigkeit argumentieren, dass die über die Grundsteuer finanzierte kommunale Daseinsvorsorge

Ohne rechtzeitige Einigung drohen den Kommunen erhebliche Steuerausfälle.

ausschließlich den Wohnungsnutzern unmittelbar zugutekomme. Gegner der Umlagefähigkeit stützen sich auf den Hinweis, dass Eigentümer wegen der wertsteigernden Wirkung einer funktionierenden Infrastruktur auf Immobilien die wahren Nutznießer seien. Zudem würde es Mieter direkt entlasten, wenn die Grundsteuer als Posten in der Betriebskostenabrechnung entfielen. Allerdings wird auch die Befürchtung geäußert, dass Eigentümer die eigentlich von ihnen zu zahlende Grundsteuer dann zukünftig in Neuvertragsmieten einpreisen würden – mittelfristig mit zusätzlich preistreibender Wirkung auf die Mietpiegel. So könnten die Mietpreise flächendeckend steigen. Wird die Umlagefähigkeit aber gestrichen, haben Vermieter höhere Kosten zu tragen, was

ihren Investitionsspielraum beispielsweise für wichtige energetische Sanierungen oder den Neubau deutlich einschränkt.

Die Reform der Grundsteuer muss 2019 verabschiedet werden

Unumstößlich ist, dass die Korrektur der Bewertungsvorschriften bis zum 31. Dezember 2019 vorgelegt und bis Ende 2024 umgesetzt sein muss. Verfehlt die Bundesregierung eine Reform innerhalb dieser Frist, drohen den Kommunen erhebliche Steuerausfälle. Denn mit einem Ertrag von jährlich über 14 Milliarden Euro ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen von Städten und Gemeinden. Ob die Umlagefähigkeit dabei erhalten bleibt oder gestrichen wird, steht auf einem anderen Blatt.

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 BERLIN

FÜR ALLE, DIE MITREDEN WOLLEN.

JETZT ANMELDEN ZUM GRÖßTEN BRANCHENEVENT DES JAHRES
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS!

HOCHKARÄTIGE REFERENTEN | GRÖßTE FACHMESSE DER BRANCHE
BEWEGENDE THEMEN | IMPULSE FÜR DIE UNTERNEHMERISCHE ZUKUNFT
VERNETZEN MIT 900 TEILNEHMERN UND 100 AUSSTELLERN

NOCH MEHR PROFITIEREN

NEU FÜR SIE: WARM-UP-VERANSTALTUNG AM 11. SEPTEMBER 2019
IM FUßBALLSTADION DES KULTURVEREINS 1. FC UNION BERLIN

EXKLUSIVER FESTABEND

KULINARISCHER GENUSS UND ABWECHSLUNGSREICHE UNTERHALTUNG



Ausblick

Beim 27. Deutschen Verwaltertag am
12./13. September 2019 geht es u. a.
um diese Themen.

OBACHT BEI DER SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Der Verwalter von Sondereigentum agiert in der Schnittmenge von Wohnungseigentums- und Mietrecht. Will er nicht zwischen die Fronten geraten, muss er die inhaltlich oft nicht korrespondierenden Regeln beider Rechtsgebiete beachten – und hat daher schon in Mietverträge die innerhalb der WEG geltenden Regelungen weitestmöglich zu übernehmen.

Generell dürfen einem Mieter nicht mehr Rechte eingeräumt werden als dem Eigentümer zustehen. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung setzen Grenzen. So lässt sich eine Teileigentumseinheit nicht ohne Weiteres als Wohnung vermieten (BGH, V ZR 307/18 – Wohnen im Ärztehaus). Die Gemeinschaftsordnung der WEG kann u. a. Tierhaltung, Musizieren (BGH, V ZB 05/95), sichtbares Anbringen von Satellitenschüsseln (BGH V ZB 51/03) oder Rauchen im Treppenhaus untersagen. Wird dies im Mietvertrag nicht berücksichtigt, können die Folgen skurril sein: Der Mieter erzwingt z. B. die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung. Gleichzeitig nimmt die WEG den Mieter auf die Abschaffung des Tieres in Anspruch und den vermietenden Eigentümer auf die Ergreifung von Maßnahmen zur Entfernung desselben (AG Hannover, 483 C 6751/18). Will der Verwalter die Jahresabrechnungen der WEG reibungslos in eine Betriebskostenabrechnung umsetzen, dann müssen die Umlageschlüssel im Mietvertrag denen der WEG entsprechen.

Eigentümer können durch einen Beschluss die Rechtslage in der WEG verändern, der Vermieter wird den Mietvertrag aber nicht ohne Weiteres einseitig anpassen können. Die Beschlussfassung und/oder die Frage einer Anfechtung ist somit zu prüfen – was den Verwalter, der zugleich das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, in eine missliche Lage bringen kann. Wie verhält er sich, wenn er in seiner Funktion als WEG-Verwalter einen Beschluss verkündet, der den Regelungen eines von ihm vermittelten Mietvertrages widerspricht?

Die Frage der Interessenkollision stellt sich auch für den Verwalter des Gemeinschaftseigentums, der zugleich makelnd tätig ist. Entschieden ist dies für den Fall, dass der Verkauf einer Wohnung in einer Eigentümergemeinschaft von der Verwalterzustimmung (§ 12 WEG) abhängig ist. Dieser Verwalter kann wegen des institutionalisierten Konflikts mit den Interessen des Käufers nicht dessen Makler sein (BGH, IV ZR 226/89). Ignoriert der Verwalter dies, liefert er einen möglichen Grund gegen seine Wiederbestellung oder gar einen Grund zur Abberufung. Über diese und weitere Stolpersteine klärt der Vortrag auf und zeigt praxisorientierte Handlungsempfehlungen.



REFERENT HELGE SCHULZ

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler

GbR, Hannover

Vortrag: Donnerstag, 12.9.2019, 14:45 Uhr,
Panel WEG-Recht

MIETMINDERUNGSQUOTEN IM SPIEGEL DER RECHTSPRECHUNG

Durch die Minderung soll die von den Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrages festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den beiderseitigen Leistungen bei einer Störung auf der Vermieterseite wiederhergestellt werden. Welche Herabsetzung der Miete angemessen ist, richtet sich nach der Schwere des Mangels und der dadurch bewirkten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache. Dabei wird die angemessene Herabsetzung in der Praxis durch Anwendung einer Quote ermittelt.

Für die Höhe der Minderung sind allein die Umstände des Einzelfalls maßgebend. Von besonderer Bedeutung sind Schwere des Mangels sowie Grad und Dauer der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Liegen mehrere Mängel vor, sind nicht für jeden Mangel einzelne Prozentsätze zu bilden, die addiert werden. Vielmehr ist für den jeweiligen Zeitraum ein einheitlicher Prozentsatz zu ermitteln. Das kann dazu führen, dass die Summe an sich unerheblicher Mängel zu einer Minderung führt. Bei über einen gewissen Zeitraum wiederkehrenden und wechselnden Beeinträchtigungen (z. B. durch eine Baustelle) kann eine gleichbleibende durchschnittliche Minderungsquote für jede Bauphase gebildet werden.

Wirkt sich ein Mangel nur periodisch in einem vorhersehbaren Zeitraum erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus (z. B. Heizungsausfall im Winter), ist die Miete auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt. Während der Zeit, in der die Mietsache trotz Vorliegens eines Mangels uneingeschränkt vertragsgemäß nutzbar ist, scheidet daher eine Herabsetzung der Miete aus.

Die skizzierten Kriterien führen in der Praxis regelmäßig zu erheblichen Schwierigkeiten, weil die Parteien die Höhe der Minderung naturgemäß unterschiedlich beurteilen. Für den Mieter ist jeder Mangel erheblich, sodass er die Minderungsquote sehr hoch ansetzt. Der Vermieter sieht sein Bemühen um die Mängelbeseitigung und bewertet daher die Gebrauchsbeeinträchtigung für den Mieter regelmäßig geringer. Dennoch gibt es Kriterien, die eine sichere Handhabe der Minderung bzw. der Ermittlung der Quote gewährleisten können. Dazu muss zunächst nach den üblichen Fallgruppen (Baumängel, Umweltfehler etc.) unterschieden und die Beeinträchtigung nach der Art des Gebrauchs schematisiert werden. Der Vortrag klärt auf über die Rechtsprechung zu Mietminderungen und gibt Orientierung im Umgang mit angezeigten Mängeln der Mietsache.



REFERENT

DR. KLAUS LÜTZENKIRCHEN

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Lützenkirchen
Rechtsanwälte GbR, Köln

Vortrag: Donnerstag, 12.9.2019, 14:45 Uhr, Panel Mietrecht

BAUMASSNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind für Verwalter tägliche Praxis – verbunden mit erheblichen Herausforderungen bei der rechtssicheren Umsetzung. Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung – die einzelnen Maßnahmen unterscheiden sich nicht nur im Hinblick auf die jeweiligen Mehrheitserfordernisse, sondern

auch bei der Kostenverteilung. Zudem sieht die herrschende Rechtsprechung das Einholen von mindestens drei Vergleichsangeboten vor, was angesichts des derzeitigen Baubooms in Deutschland zu kaum lösbaren Problemen bei der Beschlussvorbereitung führt. Hinzu kommen im Einzelfall schwierig auszulegende Klauseln in Gemeinschaftsordnungen, die die Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht bzw. die Kostentragungspflicht dem Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigten zuweisen. Hierzu ist die Rechtsprechung diffus und von Einheitlichkeit weit entfernt.

Besondere Sorgfalt müssen Verwalter bei der Einberufung von Eigentümerversammlungen walten lassen, wenn es um Instandsetzungsmaßnahmen geht: Bei einem fehlerhaften Abstimmungsverhalten einzelner Wohnungseigentümer können sie Schadenersatzansprüche einzelner Sondereigentümer auslösen, die von einer unterlassenden Instandsetzung betroffen sind. Der BGH hat mit Urteil vom 23.2.2018 – V ZR 101/16 unter Bestätigung seiner bisherigen Rechtsprechung Grundlegendes zur Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer festgestellt, was nicht nur das Erfordernis einer namentlichen Abstimmung stärkt, sondern vielmehr auch Auswirkungen auf Einberufung und entsprechende Aufklärung hat.

Ferner scheinen zahllose Fragen zu baulichen Veränderungen unbeantwortet. Hierzu trägt die Rechtsprechung erheblich bei, indem die Tatbestandsmerkmale des § 14 Nr. 1 WEG im Wesentlichen ignoriert werden. Die Frage, wer einer baulichen Veränderung zustimmen muss, zählt für den Verwalter zu den schwierigsten. Dasselbe gilt für die Frage, ob Beschlüsse über bauliche Veränderungen auch Folgekosten umfassen. Hierzu steht eine Entscheidung des BGH nach der WEG-Novelle 2007 noch aus. Auch das Vorgehen gegen einen Wohnungseigentümer oder Mieter, der ohne Beschlussfassung eine bauliche Veränderung vornimmt, gehört zum täglichen Brot des WEG-Verwalters. Wer kann von wem Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen? Welche vorbereitenden Beschlüsse sind zu fassen?

Neben Abwehransprüchen von Eigentümern und Gemeinschaft werden im Fachforum Finanzierungsmöglichkeiten, Folgekostenproblematik und Grenzen der Beschlussfassung beleuchtet sowie Maßnahmen rechtssicher differenziert. Darüber hinaus werden vorbereitende Beschlüsse konkret formuliert. Die teilnehmenden WEG-Verwalter repräsentieren im Fachforum die Eigentümerversammlung. Typische Beiträge, Einwendungen und Bedenken der Eigentümer werden simuliert und vom Referenten, der die Position des Versammlungsleiters übernimmt, beantwortet.



REFERENT

STEPHAN VOLPP

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

Fachforum: Donnerstag, 12.9.2019, 16:00 Uhr;
Freitag, 13.9.2013, 13:45 Uhr

Jetzt **bewerben!**

DDIV und EBZ vergeben erneut zwei immobilienwirtschaftliche Stipendien.

Zum fünften Mal in Folge schreibt der DDIV zwei Stipendien zur immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) aus. Um sie bewerben können sich erfahrene Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch engagierte Quereinsteiger. Vergeben werden die Stipendien für die Fernlehrgänge Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) und Immobilienverwalter/in (IHK). Sie umfassen jeweils Selbstlern- und Präsenzphasen im Wechsel, womit sie auch und gerade für Berufstätige geeignet sind. „Beide Fortbildungsangebote bereiten optimal auf die Themenvielfalt in der Immobilienwirtschaft vor. Dabei profitieren die Teilnehmer vor allem von der intensiven fachlichen Betreuung, einem hohen Maß an Selbstbestimmung bei der Bearbeitung einzelner Fachthemen sowie dem Austausch mit anderen Lehrgangsteilnehmern“, umreißt der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann, was diese Fortbildung auszeichnet. Und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler fügt hinzu: „Immer mehr Verwaltungen investieren in die Fortbildung ihrer Mitarbeiter – wegen der wachsenden Anforderungen im Beruf, aber auch um die Qualität der eigenen Leistung zu steigern. Mit den Stipendien möchten wir einen Beitrag leisten, um die Qualifikation der Branche zu fördern.“

Ausbildungsbeginn ist am 1. September 2019, Bewerbungsschluss am 26. Juli 2019. Die Stipendiaten werden im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltungstages am 12. September im Estrel Berlin feierlich bekanntgegeben. Die ausführlichen Ausschreibungsunterlagen sind online verfügbar:

www.ddiv.de/stipendien



Bund plant Förderung privater Ladeinfrastruktur

DDIV begrüßt den Vorstoß, warnt aber vor Schnellschüssen.

Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer fordert ein Förderprogramm zur Unterstützung des Ausbaus privater Ladestationen für E-Fahrzeuge und erhofft sich dafür eine Milliarde Euro zusätzlich für den Bundeshaushalt 2020. Medienberichten zufolge sollen damit Ladepunkte und deren Einbau in privaten Garagen zur Hälfte gefördert werden, und zwar spätestens ab Juli. Als wichtigen Schritt zur Mobilitätswende begrüßt der DDIV das Vorhaben, das letztlich ja auch im Koalitionsvertrag vereinbart ist – und dessen Umsetzung der DDIV bereits seit Jahren fordert! Damit der Ausbau privater Ladeinfrastruktur aber tatsächlich vorangehen kann, müssen Ein- und Mehrfamilienhäuser getrennt voneinander betrachtet werden. „Die Tücke steckt wie so häufig im Detail“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, „die Besonderheiten von Mehrfamilienhäusern müssen berücksichtigt werden, wenn das Förderprogramm erfolgreich sein soll.“ Weil in Mehrfamilienhäusern üblicherweise das hauseigene Stromnetz nicht für das zeitgleiche Aufladen mehrerer Fahrzeuge ausgelegt ist, müsste das gesamte Leistungsnetz kostenintensiv erneuert oder auch durch Lastmanagementsysteme optimiert werden. Der DDIV fordert daher ein speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften ausgerichtetes Förderprogramm.

Scheuers Vorstoß flankierend gibt es politische Bestrebungen, schnelle Anpassungen gesetzlicher Regelungen im WEG vorzunehmen. Daher warnt der Dachverband nachdrücklich davor, die dringend erforderliche WEG-Reform auf wenige Teilaspekte zu reduzieren und wesentliche weitere Aspekte aus dem Blick zu verlieren. „Einzeln vorgezogene Regelungen können die WEG-Reform insgesamt auf unbestimmte Zeit verschleppen. Es gilt, den abgesteckten Fahrplan einzuhalten, den das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgegeben hat“, so Kaßler. Dieser Fahrplan basiert auf einer klaren Vereinbarung im Koalitionsvertrag der Bundesregierung: Reform des Wohnungseigentumsrechts und seine Harmonisierung mit dem Mietrecht. „Wir brauchen ein novelliertes Wohnungseigentumsgesetz aus einem Guss. Das geht nicht mit verkappt ins Spiel gebrachten ‚Mini-Reformchen‘.“

Offener Brief an Kanzlerin Merkel

**Verbände fordern Steueranreize für
energetische Gebäudesanierung.**

Mit einem offenen Brief haben sich insgesamt 37 Verbände – darunter auch der DDIV – an Bundeskanzlerin Angela Merkel, Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, Bundesumweltministerin Svenja Schulze, Bundesfinanzminister Olaf Scholz und Bundesbauminister Horst Seehofer gewandt. Die Forderung:

Die energetische Sanierung von Gebäuden muss endlich steuerlich gefördert werden.

Schon seit 2011 sind finanzielle Anreize für Wohnungsunternehmen und -eigentümer, die ihre Bestände energetisch sanieren wollen, bei Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung im Gespräch. Da auch für den Bundeshaushalt 2020 bislang keine entsprechenden Instrumente zur Steuererleichterung vorgesehen sind, verleihen die unterzeichnenden Verbände ihrer Forderung an die Politik nun noch einmal Nachdruck: Die steuerliche Förderung von Gebäudesanierungen muss mit dem Bundeshaushalt 2020 endlich umgesetzt werden und duldet keinen Aufschub.

Gewagte Prognose?

Empirica Studie sagt Ende der Wohnungsnot voraus.

In vier Jahren dürften Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten selbst in den sieben deutschen Top-Städten ausgeglichen sein. Nach Berechnungen von Empirica sind in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart in den vergangenen vier Jahren im Durchschnitt jährlich 25 000 Wohnungen entstanden. Der Studie mit dem Titel „Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende“ zufolge soll die Fertigstellungslücke deutschlandweit zwischen 2019 und 2022 auf 50 000 Wohnungen schrumpfen, während in den vergangenen vier Jahren durchschnittlich noch 179 000 Wohnungen fehlten. Der nicht gebaute jährliche Zusatzbedarf in den von Empirica untersuchten Wachstumsregionen wird demnach von 125 000 auf 25 000 Einheiten um 80 Prozent schrumpfen. Berücksichtigt wurden die bisherigen Fertigstellungszahlen, die Baugenehmigungen und Bevölkerungsprognosen.

Sobald auch die verbleibende Fertigstellungslücke geschlossen sein wird, dürfte der Mietanstieg in den betroffenen Städten und Regionen zum Erliegen kommen, so der Autor der Studie Dr. Reiner Braun.

Wer wird Immobilienverwalter des Jahres 2019?

Gesucht: Strategien in Zeiten des Fachkräftemangels

Qualifiziertes Personal zu finden, erscheint 86 Prozent aller Immobilienverwaltungen in Deutschland zukünftig schwierig. Also sind neue Strategien gefragt, um sich als Unternehmen in einem Arbeitnehmermarkt attraktiv aufzustellen.

Und genau das ist das Thema der Ausschreibung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2019“. Bis zum 31. Juli sind Immobilienverwaltungen dazu aufgerufen, sich mit ihren Konzepten und Strategien gegen den Fachkräftemangel um den Titel zu bewerben. „Personal zu gewinnen, einzuarbeiten und weiterzuentwickeln, ist zeit- und kostenintensiv.

Gute Kräfte im Unternehmen zu halten, ist somit betriebswirtschaftlich klar von Vorteil“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Durchdachte und wirksame Personalstrategien sind auch deshalb so entscheidend, weil Arbeitnehmer, die mit ihren Aufgaben, ihrem Arbeitsumfeld und den Rahmenbedingungen zufrieden sind, leistungsbereiter, motivierter und enger mit dem Arbeitgeber verbunden sind.

Insofern rückt die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber verstärkt in den Fokus. Der Immobilienverwalter des Jahres 2019 soll daher eine wirkungsvolle Personalstrategie verfol-

gen, besondere Wege zur Mitarbeitergewinnung beschreiben und Mitarbeiter wie Nachwuchskräfte erfolgreich an das Unternehmen binden. Dazu gehört auch die Nutzung der Potenziale der Digitalisierung: die Optimierung von Arbeitsabläufen, der jederzeitige ortsunabhängige Zugriff auf Daten und Unterlagen, die automatisierte Erfassung und Übermittlung von Verbrauchsdaten oder der Einsatz spezieller Software, mit der auch fachfremdes Personal immobilienverwalterische Tätigkeiten ausüben kann.

Die drei überzeugendsten Konzepte werden auf dem Festabend des 27. Deutschen Verwaltertages am 12. September in Berlin ausgezeichnet. Die Prämierten erhalten ein Preisgeld und werden bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Über alle Gewinner wird zudem eine Videoreportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in sozialen Netzwerken genutzt werden kann. Weitere Informationen zur diesjährigen Ausschreibung, den Teilnahmebedingungen und zur Online-Bewerbung:

www.immobilienverwalter-des-jahres.de



Private Vermieter enteignen?

Studie des IW Köln untersucht Mieter- und Vermieterstrukturen.

In der Debatte um steigende Mieten in Großstädten stehen immer häufiger die Vermieter in der Kritik, die Wohnungsknappheit zu ihren Gunsten auszunutzen. In Berlin setzt sich eine Bürgerinitiative dafür ein, große private Wohnungsgesellschaften zu enteignen. Für ein entsprechendes Volksbegehren werden bereits Unterschriften gesammelt.

Die Umsetzung dieses extremen Vorschlags könnte nicht nur das Vertrauen von Investoren nachhaltig erschüttern, sondern zudem das eigentliche Ziel verfehlen. Nun untersuchte das Institut der deutschen Wirtschaft, inwiefern sich kommunale, genossenschaftliche und private Vermieter in Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern unterscheiden. Das Kernergebnis der Studie: Alle drei Vermietergruppen renovieren in ähnlichen Umfängen, und die Mieter sind ähnlich zufrieden. Erhebliche Unterschiede gibt es allerdings bei der Mietentwicklung. Sind die Mieten für kommunale Wohnungen seit 2013 kaum gestiegen und auch für genossenschaftliche Wohnungen nur moderat, zeigten die der privaten Eigentümer und Wohnungsunternehmen stärkere Anstiege. Fazit: Private Vermieter reagieren am deutlichsten auf die Wohnungsknappheit. Klarmachen müsse man sich allerdings, dass geringe Mietsteigerungen für kommunalen Wohnraum auch geringere Einnahmen der Öffentlichen Hand bedeuten, so Immobilienökonom Michael Voigtländer, einer der Autoren der Studie. So käme es zu finanziellen Engpässen, beispielsweise für Investitionen in die Infrastruktur. Wer also würde von einer Enteignung und den davon erhofften geringer ausfallenden Mietsteigerungen profitieren? Zur Beantwortung dieser Frage untersuchten die Wissenschaftler die Mieterstruktur nach Art der Vermieter. Ergebnis: 57 Prozent der Mieter, die bei einem privaten Wohnungsunternehmen eine Wohnung gemietet haben, verdienen mehr als 80 Prozent des mittleren Einkommens – sie hätten also keinen Anspruch auf staatliche Unterstützung. Eine Enteignung sei daher nicht nur ökonomisch äußerst fragwürdig, sondern würde auch vielen Mietern zugutekommen, die diese Hilfe gar nicht brauchen, so Voigtländer.

DDIV & LANDESVERBÄNDE

DDIV

> 4. DDIV-Golf-Cup

Datum/Ort: 13.6.2019, Spa & Golf Resort Weimarer Land

Anmeldung: www.ddiv-service.de/golf

DDIV & VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN / HAMBURG / MECKLENBURG-VORPOMMERN

> WEG-Verwalterforum Hamburg

Datum/Ort: 28.8.2019, Hyperion Hotel Hamburg

Anmeldung: www.ddiv.de/weg-verwalterforum-hamburg

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 3. Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 3.7.2019, Stadthalle Sindelfingen

Anmeldung: www.vdiv.de/mietrecht

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 2. Verwalterforum Spreewald

Datum/Ort: 6.6.2019, Bleiche Resort & Spa, Burg im Spreewald

Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-spreewald

VDIV NIEDERSACHSEN / BREMEN

> Mietverwalterforum Hannover

Datum/Ort: 29.8.2019, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-hannover

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

MIET- VERWALTUNG

So läuft's wie am Schnürchen

DDIV ZUM THEMA

Hauptsache: gut aufgestellt!

Auch ein so facettenreiches Tätigkeitsfeld wie die Mietverwaltung zeichnet sich im Wesentlichen durch immer gleiche Abläufe und Vorgänge aus. Grund genug, einmal den Blick auf Optimierungspotenziale zu richten: Wo und vor allem wie lassen sich Prozesse für die Verwaltung selbst, aber auch für Eigentümer und Mieter transparenter, komfortabler und einfacher gestalten? Nicht nur weil es heute technisch möglich ist, sondern auch weil es im Sinne angemessener Vergütungsstrukturen einfach unumgänglich ist, bieten die PropTechs zahllose Tools, Apps und Online-Dienste, die Mietverwaltern wirklich gute Dienste leisten. Mehr darüber auf den folgenden Seiten. Übrigens: Auch der 27. Deutsche Verwaltertag rückt die Mietverwaltung gezielt in den Fokus – mit einem eigenen Vortragspanel, das sich speziell diesem Gebiet widmet.

8 Tipps

zur Umsetzung des
Mietrechtsände-
rungsgesetzes in der
Mietverwaltung

Von Steffen Haase

Am 1. Januar 2019 ist das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache, das Mietrechtsanpassungsgesetz, kurz: MietAnpG, in Kraft getreten. Wie die neuen Vorschriften im Alltag der Mietverwaltung umgesetzt werden müssen, erfahren Sie hier:

1

Miethöhe bei Mietbeginn

Bei der Neuvermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und geltender Mietpreisbremse stellt sich regelmäßig die Frage, wie hoch die Miete sein darf. Darf sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigen?

Die Antwort ist: Ja, und zwar dann, wenn

- der vorherige Mieter zuletzt eine Miete geschuldet hat, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überstieg (§ 556e Abs. 1 BGB), oder
- der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, die z. B. den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht haben, oder
- die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (§ 556f S. 1 BGB) oder
- dies die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ist (§ 556f S. 2 BGB).

2

Auskunftspflicht des Vermieters

Vermieter oder Verwalter, die sich bei Neuvermietung einer Wohnung auf eine der unter Punkt 1 genannten Ausnahmen berufen, sind nunmehr gesetzlich dazu verpflichtet, dem neuen Mieter Auskunft darüber zu erteilen (§ 556g Abs. 1a S. 1 BGB).

3

Form und Zeitpunkt der Auskunft

Die Auskunft muss dem Neumieter zwingend vor Abschluss des Mietvertrages und unaufgefordert erteilt werden, und sie muss schriftlich erfolgen. Zwar ist dies auch per E-Mail möglich (§ 556g Abs. 4 BGB), allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Verwalter im Zweifel die Beweislast für die erteilte Auskunft trägt. Es wird daher dringend empfohlen, sich den Erhalt der Auskunft entweder in einem separaten Dokument oder aber im Mietvertrag vom Neumieter bestätigen zu lassen.

4

Nicht oder fehlerhaft erteilte Auskunft

Wird ein Neumieter nicht oder fehlerhaft über die der Wohnungsmiete zugrunde liegende Ausnahme informiert, schuldet er nur die vor Ort zulässige Miete, also höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556g Abs. 1 S. 2 BGB). Rückwirkend nachholen kann man die Auskunftserteilung nicht. Eine erfolgte Nachholung führt lediglich dazu, dass man sich als Vermieter zwei Jahre nach Erteilung der Auskunft auf die Zulässigkeit einer höheren Miete berufen und diese vom Mieter verlangen kann. In einem solchen Fall sollte man den Mieter kurz vor Ablauf der zwei Jahre nochmals darauf hinweisen und gleichzeitig mitteilen, dass nun die vertraglich vereinbarte Miete zu zahlen ist.

5

Mieterhöhung nach Modernisierung

Wenn das Mietverhältnis schon einige Jahre besteht und das Mietobjekt umfassend modernisiert wird, sodass sich die Wohnverhältnisse umfassend verbessern, ist

es zwar erlaubt, die Miete den neuen Gegebenheiten anzupassen. Aber Achtung! Die Höhe der Modernisierungumlage wurde mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes reduziert. Infolgedessen darf die jährliche Miete nur noch um acht Prozent (zuvor elf Prozent) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden (§ 559 Abs. 1 BGB). Zudem ist die Erhöhung der jährlichen Miete begrenzt auf drei Euro/qm innerhalb von sechs Jahren bzw. auf zwei Euro/qm, wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung unter sieben Euro/qm lag (§ 559 Abs. 3a BGB).

6 Vereinfachtes Verfahren

Für Verwaltungen durchaus hilfreich dürfte eine Neuerung des Mietrechtsanpassungsgesetzes sein: Das vereinfachte Verfahren für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungsverlangen. Nach § 559c BGB können Mieterhöhungen in Zusammenhang mit Modernisierungen nunmehr nach einem vereinfachten Verfahren berechnet werden. Voraussetzung: Die für eine Modernisierungsmaßnahme an der Wohnung geltend gemachten Kosten übersteigen nach Abzug einer Pauschale (für Modernisierungsmieterhöhungen der vergangenen fünf Jahre) 10.000 Euro nicht. Auch beim vereinfachten Verfahren ist daran zu denken, Mieter spätestens drei Monate vor Beginn einer Modernisierungsmaßnahme darüber zu informieren. Hierfür reicht ein einfaches Schreiben oder eine E-Mail an den Mieter aus. Achtung: Um vom vereinfachten Verfahren Gebrauch machen zu können, sind Mieter in der Ankündigung zwingend darauf hinzuweisen, dass die anschließende Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren erfolgen wird. Nicht zu vergessen ist die Mieterhöhungserklärung nach Durchführung der Modernisierung, die aufzeigt, welche Maßnahmen durchgeführt wurden und wie hoch die Kosten hierfür insgesamt waren.

7

Zügige Abläufe

Seit dem 1. Januar 2019 laufen Vermieter Gefahr, schadenersatzpflichtig zu werden, wenn z. B. die Modernisierung der Fassade eines Hauses angekündigt wurde, dann aber nichts passiert – oder aber die Fenster mit blickdichter Plane abgedeckt werden, obwohl dies für anschließende Maßnahmen gar nicht erforderlich wäre.

Das BGB enthält nunmehr die widerlegbare Vermutung, dass der Vermieter bei der Ankündigung oder der Durchführung einer baulichen Veränderung in den vorgenannten Fällen pflichtverletzend gehandelt hat, woraus sich möglicherweise Schadenersatzansprüche gegen ihn ableiten lassen. Ratsam ist es daher, bei Modernisierungsmaßnahmen ein präzises Bautagebuch zu führen, in dem beispielsweise festgehalten wird, weshalb bestimmte Baumaßnahmen (zunächst) nicht fortgeführt wurden oder was zur Entscheidung für eine andere, u. U. auch kostenintensivere Maßnahme geführt hat.

8

Keine unnötigen Beeinträchtigungen

Zu guter Letzt sei auf § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) hingewiesen: Nach dieser Vorschrift ist es ordnungswidrig, wenn bauliche Veränderungen an einem Mietobjekt zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen der Mieter führen. Entsteht hierbei der Eindruck, die Maßnahme ziele darauf ab, Mieter zu schikanieren, um sie zur Kündigung des Mietverhältnisses zu bewegen, und wird dies von den Wohnungsämtern ermittelt, können Geldbußen von bis zu 100.000 Euro verhängt werden.

Mietkautionservice und Immobilienverwaltung online

Die Hausbank Services für Immobilienverwalter

Mietkauttionen schnell und einfach

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

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

Weitere Informationen unter:

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

Hausbank

Software Immobilienverwaltung online

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

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

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Einfacher als gedacht

Software-gestützt wird die Sondereigentumsverwaltung zum lukrativen Geschäftszweig.



Viele Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften schrecken davor zurück, für vermietende Eigentümer auch die Verwaltung des Sondereigentums zu übernehmen. Sie fürchten die komplexen Rechtsverhältnisse, denn hier ist einerseits das WEG- und andererseits auch das Mietrecht zu beachten. Zudem muss sichergestellt sein, dass Zahlungsein- und -gänge entsprechend nachvollziehbar und für die WEG und die Vermieter getrennt dokumentiert werden. Auf der anderen Seite schätzen viele Verwaltungskunden die Bündelung aller Dienstleistungen aus einer Hand: den Liegenschaftsbetreuer, der sich gleichermaßen um die WEG-Belange als auch um kleine Reparaturen in ihrer Mietwohnung kümmert und optimalerweise zusätzlich Neuvermietung und Wohnungsübergaben übernimmt. Denn die Gesetze und Verordnungen, die dabei zu beachten sind, wurden in den vergangenen Jahren immer komplizierter. Beispielhaft sind hier die Mietpreisbremse und verschiedene BGH-Entscheidungen zur Weitergabe von Schönheitsreparaturen an Mieter anzuführen. Seit Einführung des Bestellerprinzips wollen viele Vermieter zudem nicht unbedingt externe Makler beauftragen, sondern schätzen es, wenn ihr Verwalter die Neuvermietung organisiert.

DIE AUTORIN



SUSANNE LIÉLY-SOBANIA
Geschäftsführerin der UTS innovative
Softwaresysteme GmbH

Automatisierung vieler Vorgänge

Eine professionelle Verwaltungs-Software, wie sie beispielsweise die UTS innovative Softwaresysteme GmbH mit KARTHAGO anbietet, unterstützt bei der Sondereigentumsverwaltung in den Bereichen Kommunikation, Arbeitsorganisation, Vermögenstrennung und zusätzlich auch bei der Zahlungsabwicklung, inklusive der Abrechnungsdokumentation. Zugleich bietet sie Eigentümern eine transparente und professionelle Dienstleistung, weil Hausgeld und Verwaltergebühr direkt von der gezahlten Miete abgezogen werden und der Verwalter am Monatsanfang genau diesen „Netto-Mietüberschuss“ an den Eigentümer überweist. Fielen im zurückliegenden Monat für die verwaltete Mietwohnung zusätzliche vom Vermieter zu tragende Ausgaben an, z. B. für die Reparatur der Gastherme, kann der Rechnungsbetrag ebenfalls gleich von der Miete abgezogen werden. Der Eigentümer erhält monatlich und/oder jährlich eine nachvollziehbare Abrechnung aller Posten.

Stammdaten einfach duplizieren

WEG-Verwaltungen, die auch Wohnungen als Sondereigentum betreuen, legen diese Einheiten in der Software zusätzlich als Mietwohnungen an. Dies geschieht mit wenigen Klicks über eine Duplizier-Funktion. Bereits existierende Informationen zu Objektadresse, Personen, Abrechnungs- und Zahlungsdaten müssen nicht nochmals händisch erfasst werden. Das spart Zeit, genau wie die Möglichkeit, zukünftige Mietanpassungen mit den jeweiligen Terminen und Miethöhen zu erfassen, etwa wenn Staffel- oder Indexmieten vertraglich vereinbart wurden. Zum Zeitpunkt der Mietzinsanpassung wird der Mieter darüber im Vorfeld nochmals informiert und der neue Betrag zum Fälligkeitstermin automatisch ins Soll gestellt. In diesem Zusammenhang unterstützt die Software den Verwalter selbst dabei, gesetzliche Vorgaben wie Sperrfristen und Kappungsgrenzen einzuhalten.

Die Berechnung der Verwaltergebühr für die Sondereigentumsverwaltung ist flexibel gehalten: Sie kann als Pauschale oder gemäß der Soll- beziehungsweise Ist-Werte aus einzelnen Mietpositionen genauso wie nach individuellen Schlüsseln vorgenommen werden.

Überwachung von Zahlungsströmen

Herzstück der Software für die Sondereigentumsverwaltung ist die automatische Überwachung und Zuordnung der Zahlungsströme. „Viele Eigentümer, die ihre Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus vermieten, haben Angst, dass die Mietzahlungen aller Mieter in einen Topf geworfen werden. Zahlt ein Mieter nicht oder unzuverlässig, so befürchten sie, dass ihre „Mietzahlung“ ihrem Konto nicht entsprechend zugeordnet wird“, so UTS-Vertriebsleiter Joachim Mayenfels.

Diese Furcht ist unbegründet, denn die Software sorgt für die Trennung der Vermögen aller Vertragspartner. Jede andere Vorgehensweise würde gegen geltendes Recht verstoßen. So aber wird die Vielzahl der Zahlungsströme in der WEG und der SEV in getrennter Form übersichtlich dargestellt, und alle Buchungen werden automatisch den jeweiligen Mietern und Eigentümern zugeordnet. Mit wenigen Mausklicks erhält der Verwalter einen Überblick über den debitorischen und kreditorischen Bereich des Zahlungsverkehrs. Die Prozesse können so voreingestellt werden, dass die entsprechenden Ausschüttungen an den Eigentümer erst dann überwiesen werden, wenn alle Mieteinnahmen eingegangen und alle Rechnungen beglichen sind.

Hierfür lässt sich nicht nur am Monatsanfang, sondern jederzeit, ein Ausschüttungslauf aktivieren, der sowohl alle erfolgten als auch die noch offenen Zahlungen anzeigt. Die Technik „merkt“ sich die Ergebnisse. Und wird der Lauf dann wenige Tage später erneut ausgeführt, werden nur noch neu hinzugekommene Posten berücksichtigt, etwa die möglicherweise verspätet eingegangene Mietzahlung. Das versetzt den Verwalter in die vorteilhafte Lage, Guthaben an die vermietenden Eigentümer zeitnah auszahlen zu können.

Zusatzleistung Nebenkostenabrechnung

Ein drittes wichtiges Feld der Sondereigentumsverwaltung ist neben der separaten Vermögensverwaltung und der Überwachung der Zahlungen die Nebenkostenabrechnung. Bietet ein WEG-Verwalter diese Dienstleistung zusätzlich an, so kann er aus der WEG-Buchhaltung heraus die umlagefähigen Kosten für die jährliche Abrechnung der Mieter-Nebenkosten kopieren und die Abrechnung automatisch erstellen. Falls erforderlich, können auch Verteilerschlüssel zur Anwendung hinterlegt werden, die von denen der WEG abweichen.

Die Qualität einer Verwaltersoftware zeigt sich weniger im Alltagsbetrieb, wenn alles rund läuft, sondern vielmehr bei Abweichungen, etwa ausbleibenden Mietzahlungen, die das Eingreifen des Verwalters erforderlich machen. Erhält er rasch einen Überblick über die Situation und kann mittels Dokumentenvorlagen zeitnah und mit wenig Aufwand die notwendigen Schreiben verschicken und den Vermieter informieren, dann hat er schlanke Arbeitsprozesse im Büro und zufriedene Kunden.

Mehr Sicherheit, weniger Aufwand

- ✓ Sichert den Gegenwert von drei vollen Monatskaltmieten
- ✓ Verhindert ein Abwohnen der Kautions & fehlende Teilzahlungen
- ✓ Garantiert eine mühelose & rechtssichere Schadensregulierung
- ✓ Erspart die Kontoführung, Kautionssteuer- & Endabrechnung
- ✓ Gewährleistet 100 % solvente Mieter dank des R+V Bonitätschecks

Clever, statt Barkaution:
Fragen Sie nach der R+V Mietkautionsbürgschaft von



kautionsfrei.de

Der digitale Arbeitsplatz

Wie man mit einer Vertriebssoftware signifikant Kosten einspart, Daten DSGVO-konform managt und auch noch Mitarbeiter glücklich macht

Mannigfache Software-Angebote diverser Hersteller sind längst im deutschen Verwalteralltag angekommen, und die Digitalisierung ist kein „Trend“ mehr, sondern Teil der Unternehmensstrategie. Eindrucksvoll konnte dies wieder in den Referaten sowie der umfassenden Fachausstellung zum Deutschen Verwaltertag im September 2018 in Berlin erlebt werden.

Bei der Vielfalt der Angebote, die in den letzten Jahren entstanden sind, stellt sich nun eine neue Frage: Wie soll man eigentlich noch den Überblick behalten und den roten Faden für einen gezielten Software-Einsatz in der eigenen Verwaltung finden?

Als Anbieter der gleichnamigen Vertriebssoftware hat Immosolve hierzu einen einfachen Leitgedanken entwickelt: Die Software stellt den digitalen Arbeitsplatz für die Mietverwaltung dar. Alle Abläufe können aus einer Oberfläche heraus intuitiv gesteuert werden. Benötigte Daten und Services werden über Schnittstellen integriert. So können beispielsweise Bonitätsabfragen für Mietinteressenten bei der Schufa aus der Maske von Immosolve heraus angestoßen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend weiterverarbeitet werden. Auch von mobilen Endgeräten hat man Zugriff auf die Software. Schließlich ist die Mietverwaltung häufig

eben kein Schreibtisch-Job, der digitale Arbeitsplatz aber ortsunabhängig immer dabei.

Fachkräfte gewinnen und binden

Wer heute Arbeitskräfte sucht und an sein Unternehmen binden möchte, muss sich auf sie einstellen. Immer häufiger wird mehr Flexibilität gewünscht – und zwar in Bezug auf die Gestaltung von Arbeitszeiten und Arbeitsort, um beispielsweise Beruf und Familie besser in Einklang bringen zu können. Gar nicht mehr überraschend: Flexible Arbeitszeitmodelle stehen bei Arbeitnehmern heute bereits höher im Kurs als das Gehalt. So schafft der moderne digitalisierte Arbeitsplatz eine wichtige Voraussetzung, um zu motivieren und zufriedenzustellen. Dies sicherlich auch deshalb, weil ja nichts mehr demotiviert als holperige Arbeitsabläufe, die insbesondere wenig anspruchsvolle Routinetätigkeiten unnötig in die Länge ziehen. Das ist aber der Fall, wenn benötigte Informationen mühsam zusammengesucht werden müssen – oder der Ansturm zahlloser Mietinteressenten in gefragten Wohnungsmärkten mit herkömmlichem Vorgehen kaum noch zu bewältigen ist.

Prozesseffizienz für zufriedene Kunden

Da moderne Softwaretools auch bezahlt sein wollen, stellt sich die Frage der Finanzierung. Die Lösung: Wo Software Abläufe für alle Beteiligten so effizient und einfach wie möglich gestaltet, lässt sich ganz praktisch Zeit einsparen, die für neue Aufgaben genutzt werden kann. Bis zu 80 Prozent weniger Aufwand erfordert beispielsweise die Nachvermietung, wenn sämtliche Prozesse digital unterstützt werden: die Vermarktung über Immobilienportale, die Erstellung von Exposés, das Interessentenmanagement und die Besichtigungen. Liegt allen Vorgängen zudem ein einheitliches System zugrunde, das über Schnittstellen in die IT der Verwaltung integriert ist, z. B. mit Anbindung an die ERP-Software, entfällt die aufwendige und oft fehleranfällige doppelte Datenhaltung. Statt separater

DER AUTOR



JAN PHILIPP KÖTTING

Geschäftsführer der Immosolve GmbH
www.immosolve.de

Excel-Listen für Interessenten, Selbstauskunftsbögen, Bonitätsabfragen, Fotos und Grundrissen der Objekte wird in der Software alles an einem Ort digital hinterlegt und gepflegt. Alle Zuständigen haben rund um die Uhr Zugriff auf alle Informationen und können sich gegenseitig vertreten. So geht guter Kundenservice durch ein motiviertes Team. Dazu ein paar Beispiele:

Selbst ist der Mietinteressent

Es ist nicht mehr zeitgemäß, Daten von Mietinteressenten einzeln zu erfassen und einzupflegen. Sinnvollerweise ermöglicht es die Vertriebssoftware den Interessenten, ihre Daten selbst in Formulare einzutragen und Dokumente hochzuladen – natürlich über geschützte Protokolle. So landen Kontaktdaten, Informationen zu Beruf und Einkommenssituation, Gehaltsnachweise und Bonitätsauskunft direkt in der Software und können weiterverarbeitet werden.

Vorausschauende Datenhaltung

Digitales Interessentenmanagement macht es heute auch möglich, Personendaten von Mietern oder Interessenten nur an einer zentralen Stelle im Unternehmen zu pflegen. Gespeicherte Personen können Suchprofile anlegen, nach denen ein automatischer Abgleich mit den Wohnungen im Bestand durchgeführt wird (sog. Matching). Geht eine Wohnungskündigung ein, lässt sich aus diesem Pool von Interessenten sofort ein geeigneter Nachmieter ermitteln. Ist die Interessenten-Datenbank ausreichend bestückt, erübrigt sich vielleicht sogar das Online-Inserat. Geeignet erscheinende Mietinteressenten können aus der Software heraus direkt mit passenden Wohnungsangeboten kontaktiert werden.

Kommunikation per Mausclick

Vermietungsvorgänge folgen eigentlich stets demselben Schema. Entsprechend lässt sich die Kommunikation stark automatisieren, sodass das wiederholte Verfassen stets gleichlautender E-Mails entfällt. Über Text- und Layoutvorlagen, die in der Software hinterlegt werden, lässt sich dies für viele Phasen im Vermietungsprozess einrichten. Interessenten können über sogenannte Feedback-Funktionen kundtun, wenn eine Wohnung gefällt oder ein Besichtigungstermin verschoben werden muss, ohne selbst E-Mails zu schreiben.

Digital verbesserter Datenschutz

Die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen kann bei herkömmlicher Arbeitsweise in der Mietverwaltung zur Herausforderung werden. Der sinnvolle Einsatz geeigneter Software kann hier vor unangenehmen Konsequenzen schützen, insbesondere mit Blick auf die strengeren Regeln der DSGVO. Immosolve ermöglicht nicht nur die sichere Speicherung erhobener Daten von Mietern, Interessenten und Mitarbeitern, sondern auch deren fristgemäße Löschung. Die lässt sich auch Software-gestützt protokollieren und im Falle einer Prüfung ohne Weiteres nachweisen. Dies allerdings setzt voraus, dass Daten nicht auch an anderer Stelle im Unternehmen von separaten Tools wie z. B. Excel genutzt werden. Für die Praxis ist daher zu empfehlen, die Datenhaltung auf einen zentralen Ort, also z. B. die Vertriebssoftware, zu konzentrieren. So lassen sich alle Vorgänge, von der Erfassung über die Bewahrung bis hin zur Löschung für alle nachvollziehbar dokumentieren – auch im Rahmen einer Prüfung.

Gemeinsam Zukunft gestalten

KALO
einfach persönlicher.

Innovative Smart- und Submetering-Lösungen
für ein effizientes Immobilienmanagement.

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

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

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



In Zukunft vollautomatisch

Lässt sich auch die Verwaltung von Mietkautionen digitalisieren?

NACHGEFRAGT



Franz Wieczorek
Account Manager
Immobilienver-
waltungen bei der
Aareal Bank AG

Die Verwaltung von Kauttionen ist mit erheblichem Aufwand verbunden und dazu für Verwalter eine mehr oder weniger lästige Pflicht. Rund zwei Millionen Kauttionen werden in Deutschland verwaltet. Für jede einzelne fallen zahlreiche Verwaltungsvorgänge an: für die Anlage, das Mahnwesen, die Zinsberechnung, die Inanspruchnahme, die Auszahlung und so weiter. „Erst wenn all diese manuellen Arbeitsschritte automatisiert werden, reduziert sich auch der Aufwand. Daher ist eine moderne Kauttionsverwaltung vollautomatisch“, so Franz Wieczorek. Als Kundenbetreuer der Aareal Bank kennt er sich aus mit den Belangen der Immobilienverwaltung, insbesondere wenn es um die Entlastung von ressourcenintensiven Standardaufgaben durch die Automatisierung von Prozessen geht.

Herr Wieczorek, wie sieht eine solche Automatisierungslösung idealerweise aus?

In einer optimalen Systemlösung sind sämtliche betriebswirtschaftlich notwendigen Funktionen hinterlegt – und das, wo immer möglich, als automatisierte Workflows. Da wir uns schon seit vielen Jahren mit dem Thema beschäftigen, wissen wir, dass eine Software, die die Verwaltungsprozesse durchgehend automatisiert, die beste Lösung ist. Sie muss also die Kauttionsbuchhaltung, -kontoführung und das Electronic Banking intelligent miteinander verknüpfen. Verwalter haben die Wahl, sich das Leben mit einer ERP-integrierten oder einer systemunabhängigen Version zu erleichtern. Je nachdem, wie sie aufgestellt sind.

Wie genau sieht eine solche systemunabhängige Variante aus?

Dabei handelt es sich um eine Rechenzentrumslösung. Sämtliche Informationen werden auf unserem Server vorgehalten. Wir gewährleisten die Datensicherung und garantieren, dass für den Nutzer kein Aufwand für Wartung oder Software-Updates entsteht. Mit Hilfe einer intuitiven, webbasierten Oberfläche greifen die Anwender auf die Daten zu und nehmen hier sämtliche Vorgänge der Kauttionsverwaltung vor. Die Software macht dabei viele manuelle Prozesse überflüssig, indem etwa Kauttionseingänge automatisiert zugeordnet und Zinsen berechnet werden. Auch der Schriftverkehr wird für den kompletten Lebenszyklus der Kauttionen in allen gängigen Formaten automatisiert. Der größte Vorteil aber ist, dass der Anwender jederzeit und ortsungebunden vollständige Transparenz über alle Umsätze und Vorgänge bei der Kauttionsverwaltung hat.

Wie ist die Aareal Bank eigentlich insgesamt aufgestellt zum Thema Kauttionen und deren Verwaltung?

Wir wollen uns als Komplettanbieter für Mietsicherheiten innerhalb der Wohnungswirtschaft etablieren. Mit der Übernahme eines marktführenden Online-Vermittlers für Mitkauttionsbürgschaften stärken wir unsere Marktposition und bauen gleichzeitig weiteres Know-how in den Bereichen digitaler Vertrieb und Online-Marketing auf.

Was empfehlen Sie, wenn Wohnungsunternehmen vor der Entscheidung stehen, die Kauttionsverwaltung über Einzelkonten oder über ein Treuhandsammelkonto vorzunehmen?

Eine allgemeingültige Empfehlung kann ich hier nicht geben. Diese Entscheidung ist maßgeblich von den internen Prozessen des Wohnungsunternehmens abhängig. Ein Treuhandsammelkonto verschlankt die Kontostruktur und ermöglicht es durch die Vergabe von virtuellen Kontonummern, dass jede Kauttion beziehungsweise Transaktion zuzuordnen ist. Trotzdem kann es für Verwaltungsunternehmen sinnvoll sein, Kauttionen auf Einzelkonten zu verwalten. In diesem Fall ist jedes Konto mit dem Namen des Kauttionsgebers verknüpft, sodass beispielsweise die Bank Teile der Korrespondenz mit dem Kauttionsgeber übernehmen kann. Unsere elektronische Kontoverwaltung lässt daher sowohl den einen als auch den anderen Weg zu.

Bürgschaft statt Bargeld

Was spricht für die Mietkautionsversicherung?

Seit zehn Jahren gibt es die Mietkautionsversicherung nun bereits als Mietsicherheit in Deutschland. Hunderttausende Kautionen wurden in Deutschland in Form von Bürgschaftsurkunden statt Bargeld hinterlegt. Nicht zuletzt deshalb, weil in Zeiten niedriger Zinsen auch die Anlage der Kautions für Mieter immer weniger attraktiv wird.

Im Februar hat die börsennotierte Aareal Bank AG alle Anteile der plusForta GmbH, Betreiber von kautionsfrei.de und kautionsfuchs.de, erworben. Ein Zeichen dafür, dass sich diese Form der Kautions in Deutschland etabliert hat. Was aber zeichnet die Mietkautionsbürgschaft im Vergleich zur Barkautions eigentlich aus? Für Mieter ist sicherlich von Vorteil, dass sie für die Kautions kein Geld hinterlegen müssen und insofern finanziell flexibel bleiben. Wo aber liegen die Vorteile für Vermieter bzw. Verwaltungen?

Sofortige Sicherheit

Auch wenn Mietrecht und Mietvertrag vorsehen, dass die Mietkaution zeitgleich mit der ersten Miete oder in drei Raten jeweils zum Monatsersten zu überweisen ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass Mieter sich auch an diese Vorgaben halten. Verwalter müssen folglich oft mahnen und dem Geld hinterherrennen. Bei der Mietkautionsbürgschaft erhält der Eigentümer



umgehend eine Urkunde, sodass er sofort und in vollem Umfang abgesichert ist. Zudem wird Mietern die Möglichkeit des „Abwohnens“ der Kautions genommen.

Drei Nettokaltmieten

Insbesondere in Regionen, in denen der Mietwohnungsmarkt nicht so aufgeheizt ist, haben Verwalter in der Regel Probleme, die maximale Kautionssumme in Höhe von drei Nettokaltmieten einzufordern. Zumal, wenn die Rückzahlung der Kautions für die bisherige Wohnung

noch aussteht, bringen Mieter eine solche Summe nicht auf. Für Vermieter ist dies häufig ein Grund, sich notgedrungen mit weniger zufrieden zu geben. Da für eine Mietkautionsbürgschaft dieses Geld nicht direkt zu hinterlegen ist, folglich auch nicht auf dem Konto fehlt, tun Mieter sich leichter, einer hinreichenden Kautionssumme zuzustimmen. Sie zahlen vergleichsweise geringe Beiträge für die Mietkautionsversicherung, bei der die Höhe der Kautions kaum ins Gewicht fällt.

Automatische Bonitätsprüfung

Jeder Bürge führt – schon zur eigenen Absicherung – eine Bonitätsprüfung durch. Nur Mieter, die keine negativen Einträge bei den Auskunfteien haben, erhalten eine Bürgschaft. Der Verwalter kann sich Kosten und Aufwand für eine eigene Prüfung sparen.

Abrechnung im Schadensfall

Falls die Verwaltung am Ende des Mietverhältnisses auf die Mietsicherheit zurückgreifen muss, garantiert eine Mietkautionsbürgschaft eine schnelle, rechtssichere und unkomplizierte Auszahlung. Der Verwalter wendet sich einfach mit seiner Forderung an den Bürge. Bei kautionsfrei.de ist dies die R+V Versicherung. Sie zahlt die geforderte Summe aus und fordert das Geld wiederum direkt vom Mieter ein – konfliktfrei für die Verwaltung.

DER AUTOR



ROBERT LITWAK
Geschäftsführer kautionsfrei.de

Neue Maßstäbe

PropTechs gestalten die Zukunft der Wohnungsvermietung.

Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Millionen Menschen in gut 41,4 Millionen Wohnungen. Die Wohnungseigentümerquote liegt in Deutschland bei ca. 50 Prozent. Verglichen mit dem europäischen Umland liegt dieser Wert am unteren Quartil – kurzum: Deutschland ist ein Mietermarkt.

Bei einer Umzugsquote von 8,5 Prozent ergeben sich mehrere Millionen Wohnungswechsel pro Jahr. Die Fluktuation stellt Hausverwaltungen zusehends vor große Aufgaben – neben der Leerstandsquote, da an vielen Standorten Deutschlands die Nachfrage für Wohnungen geringer als das Angebot ist. Ausnahmen bilden die Ballungszentren, welche sich im Zuge der Urbanisierung einem regelrechten Ansturm der Interessenten ausgesetzt sehen. Wie diesen Entwicklungen begegnet werden kann, zeigen PropTech-Unternehmen, die mit innovativen Geschäftsmodellen die Prozesse der Wohnungsvermietung fit für die Zukunft machen.

Digital managen oder outsourcen?

Mehrere hundert Bewerber auf eine Wohnung, nach nur wenigen Stunden der Vermarktung – was für den einen Vermieter als Traumszenario gilt, ist für den anderen der reinste Horror. Denn jeder Interessent bringt auch administrativen Aufwand mit sich. Vermieter oder die beauftragten Makler werden mit Mails und Anrufen regelrecht bombardiert. Einige PropTech-Unternehmen haben sich dieser Problematik angenommen und Lösungen entwickelt, die den gesamten Vermietungsprozess digital abbilden und mit denen sich dank Automatisierung eine enorm hohe Zahl von

Bewerbern ohne Mehraufwand betreuen lässt.

Beispielsweise werden mit dem webbasierten Bewerber-Management von moovin alle Interessentenprofile mit den Vorgaben des Vermieters abgeglichen, wodurch die Favoriten automatisch identifiziert werden. Funktionen wie Online-Terminkoordination, SMS-Reminder, automatisierte Kommunikation per E-Mail und Schnittstellen zu gängiger Hausverwaltungs-Software ermöglichen einen deutlich effizienteren Prozess. Die Software muss nicht installiert werden, und es entstehen keine Einrichtungskosten. Alle Makler-Leistungen gibt es im Baukastensystem – vom Foto-Service bis zur Wohnungsübergabe. Kunden zahlen nur für den Service, der tatsächlich gewünscht wird. So kann eine Full-Service Vermietung bereits ab 450 Euro netto gebucht werden. Verwalter können die gesamte Vermietungsleistung günstig einkaufen und so eine deutlich höhere Marge erzielen, ohne dass operativer Aufwand entsteht.

Mit Künstlicher Intelligenz zur Vermietung

Chatbots unterstützen bereits in vielen Branchen die Kommunikation mit Kunden. Vor allem in Prozessen, für die eine Vielzahl von Unterhaltungen mit verschiedenen Personen geführt werden müssen, helfen sie bei der Vorqualifizierung für ein persönliches Gespräch oder um gezielt die richtigen Informationen zu erhalten. Chatbots sind auch bei großem Interessentenaufkommen Herren der Lage, indem sie Interessenten im Chat beratend zur Seite stehen und im Falle von moovin sogar bereits Profile erstellen. Und da Inserate zudem gezielt via Social Media vermarktet werden, wird eine noch größere Zahl von Bewerbern generiert, unabhängig von den gängigen Immobilienportalen.

DER AUTOR



FABIAN MELLIN

Gründer und Geschäftsführer der moovin Immobilien GmbH

Wohin damit?

Gehören Nutzerwechselgebühren
in die Heizkostenabrechnung?

Nach § 6 der Heizkostenverordnung (HeizkV) ist der Vermieter verpflichtet, Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig zu verteilen. Zu diesem Zweck muss er nach § 4 Abs. 2 HeizkV die vermieteten Räume mit Zählern ausstatten. Zieht ein Mieter unterjährig aus, muss der Vermieter nach § 9 b HeizkV grundsätzlich eine Zwischenablesung vornehmen. Von dieser Verpflichtung kann es Ausnahmen geben, wenn die Zwischenablesung aus tatsächlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist. Das wäre jedoch ein Thema für einen eigenen Beitrag. Uns soll hier der Regelfall beschäftigen, bei dem eine Zwischenablesung durchzuführen ist. Es fragt sich nun, ob und unter welchen Voraussetzungen die mit dieser Zwischenablesung und Zwischenabrechnung entstehenden Mehrkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung umgelegt werden können.

Die Kosten der Zwischenablesung

Zunächst geht es um die Kosten der reinen Zwischenablesung. Im Normalfall wird der Vermieter oder sein Beauftragter, z. B. der Hausmeister, anlässlich der Rückgabe der Wohnung die Zählerstände erfassen und im Übergabeprotokoll vermerken. Bis

DER AUTOR



STEFAN LÖFFLAD

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei W-I-R Jennissen und Partner.
www.wir-jennissen.de

Energiesparende Schachtrauchungen!

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

Die Vorteile:

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

enev-kit

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



Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

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



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, eines zentralen Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH
Rahlstedter Str. 73-75
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargass
info@alco-immobilien.de
www.alco-immobilien.de



hierher entstehen dem Vermieter allenfalls Selbstkosten, von der Ablesung durch einen Hausmeister oder den Sondereigentumsverwalter einmal abgesehen. Das ändert sich erst, wenn schon für die Zwischenablesung ein externer Dienstleister, das Abrechnungsunternehmen, beauftragt wird. In der Praxis dürfte dies jedoch nur noch bei Verwendung von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip infrage kommen. Deren Ablesung kann Laien tatsächlich Schwierigkeiten bereiten, während man dafür bei digital erfassenden Geräten wie auch analog anzeigenden Wasserzählern kein Fachmann sein muss.

Die Kosten der Zwischenabrechnung

Auf der Grundlage der mit der Zwischenablesung ermittelten Werte erstellt das Abrechnungsunternehmen die Einzelabrechnung. Da bei unterjährigem Auszug für die betreffende Wohnung jedenfalls mehr als eine Abrechnung pro Abrechnungszeitraum zu erstellen ist, berechnet der Dienstleister dem Eigentümer dafür gesonderte Gebühren. Das sind, wenn man so will, die Nutzerwechselgebühren im eigentlichen Sinn.

Die Umlage der Mehrkosten

Nun sollte man meinen, dass sowohl die Kosten der Zwischenablesung als auch die der gesonderten Abrechnung Betriebskosten im Sinne der §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HeizkV sind. Als solche wären sie ohne Weiteres im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlegbar – und zwar nicht auf den ausziehenden Mieter, sondern auf alle Mieter, gemäß dem vereinbarten Umlageschlüssel. Denn nach § 2 Ziffern 4, 5 und 6 Betriebskostenverordnung (BetrKV) gehören die „Kosten der Berechnung und Aufteilung“ zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Der BGH sah das in seiner Entscheidung vom 14.11.2007 (VIII ZR 19/07) anders: Seiner Auffassung nach handelt es sich dabei deshalb nicht um Betriebskosten, weil diese Kosten nicht „laufend“ entstehen. Nach der Legaldefinition des § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV sind Betriebskosten ja jene Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. Die Kosten der Zwischenablesung und -abrechnung würden jedoch im jeweiligen Mietverhältnis nur einmal und damit nicht wiederkehrend anfallen. Vielmehr – so der BGH – handle es sich um Verwaltungskosten, die jedenfalls nicht auf alle Mieter, sondern allenfalls – bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung – dem ausziehenden Mieter belastet werden könnten.

Vertragliche Vereinbarungen

Die Frage ist, ob eine Vereinbarung im Mietvertrag, die die Kosten der Zwischenabrechnung immer dem

Die Umlage wird allenfalls per Individualvereinbarung regelbar sein.

ausziehenden Mieter aufbürdet, überhaupt wirksam ist. Das hat der BGH in dieser Entscheidung offen gelassen, weil es für die Lösung des Falles darauf nicht ankam. Und letztlich wird man diese Frage jedenfalls bei Wohnraummietverträgen in der Regel verneinen müssen:

Im Mietrecht gilt der Grundsatz, dass der Vermieter „die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen“ hat – § 535 Abs. 2 S. 3 BGB. Das heißt, dass grundsätzlich alle aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten mit der vereinbarten Miete abgegolten werden (vgl. BGH, Urteil vom 2.5.2012 – XII ZR 88/10). § 556 Abs. 1, 2 BGB macht davon eine Ausnahme und erlaubt die Umlage von Betriebskosten nach der BetrKV. Die Ausnahme gilt aber nur für die dort aufgezählten Kostenarten. Das hat der BGH wiederholt klar gestellt, zuletzt in seiner Entscheidung vom 19.12.2018 (VIII ZR 254/17). Nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV gehören jedoch „die Kosten der Verwaltung des Gebäudes“ nicht zu den Betriebskosten.

Eine davon zulasten des Mieters abweichende Vereinbarung (in Form einer Allgemeinen Geschäftsbedingung) verbietet § 556 Abs. 4 BGB. Und damit ist man bei den üblichen Formularverträgen schon am Ende der Fahnenstange angelangt. Ob der Satz „Der Mieter trägt die Kosten der Zwischenablesung“ dann im Fließtext steht oder handschriftlich angefügt wird, ist auch schon egal.

Die Umlage von Verwaltungskosten wird man allenfalls im Rahmen von Individualvereinbarungen regeln können. Jedenfalls bei der Wohnraummiete ist der Weg dorthin immer schon dann versperrt, wenn der Vermieter Unternehmer im Sinn von § 14 BGB ist. Dieser Begriff wird im BGB anders verstanden als etwa im Steuer- oder Handelsrecht. Unternehmer in diesem Sinn ist der Vermieter schon dann, wenn er mehrere Immobilien besitzt, wobei die Gerichte unterschiedlich streng sind (OLG Düsseldorf, Urteil vom 7.10.2004 – I-10 U 70/04: „zwei Einfamilienreihenhäuser und eine Einliegerwohnung“; AG Hannover, Urteil vom 24.9.2009 – 414 C 6115/09: „mehrere Wohnungen“). Faustregel: Ab zwei Wohnungen wird's gefährlich, zumal wenn der Vermieter eine Hausverwaltung beauftragt hat. Denn dann gilt der Vermieter als Unternehmer und alle von ihm

verwendeten Vertragsformulierungen gelten als gestellt und damit als Allgemeine Geschäftsbedingungen (§ 310 Abs. 3 BGB). Und in deren Rahmen ist die Umlage von Verwaltungskosten nach ganz herrschender Rechtsprechung nicht möglich. Dem hat sich nun auch der BGH in seiner Entscheidung vom 19.12.2018 (VIII ZR 254/17) angeschlossen: Neben der Grundmiete können nur die in § 2 BetrKV genannten Bewirtschaftungskosten umgelegt werden, und Verwaltungskosten gehören nun einmal nicht dazu.

Anders sieht es bei Gewerbemietverträgen aus, für die die Regelungen der Heizkostenverordnung ja grundsätzlich auch gelten. Denn dort darf der Vermieter auch durch Klauseln deutlich weiter von der gesetzlichen Lage abweichen. Immerhin handeln hier in der Regel auf beiden Seiten (Voll-) Kaufleute. Und die sind nach der gesetzlichen Konzeption weniger schutzbedürftig als der Wohnraummietter, der bei Abschluss des Wohnraummietvertrages immer als Verbraucher handelt, und sei er noch so rechtskundig.

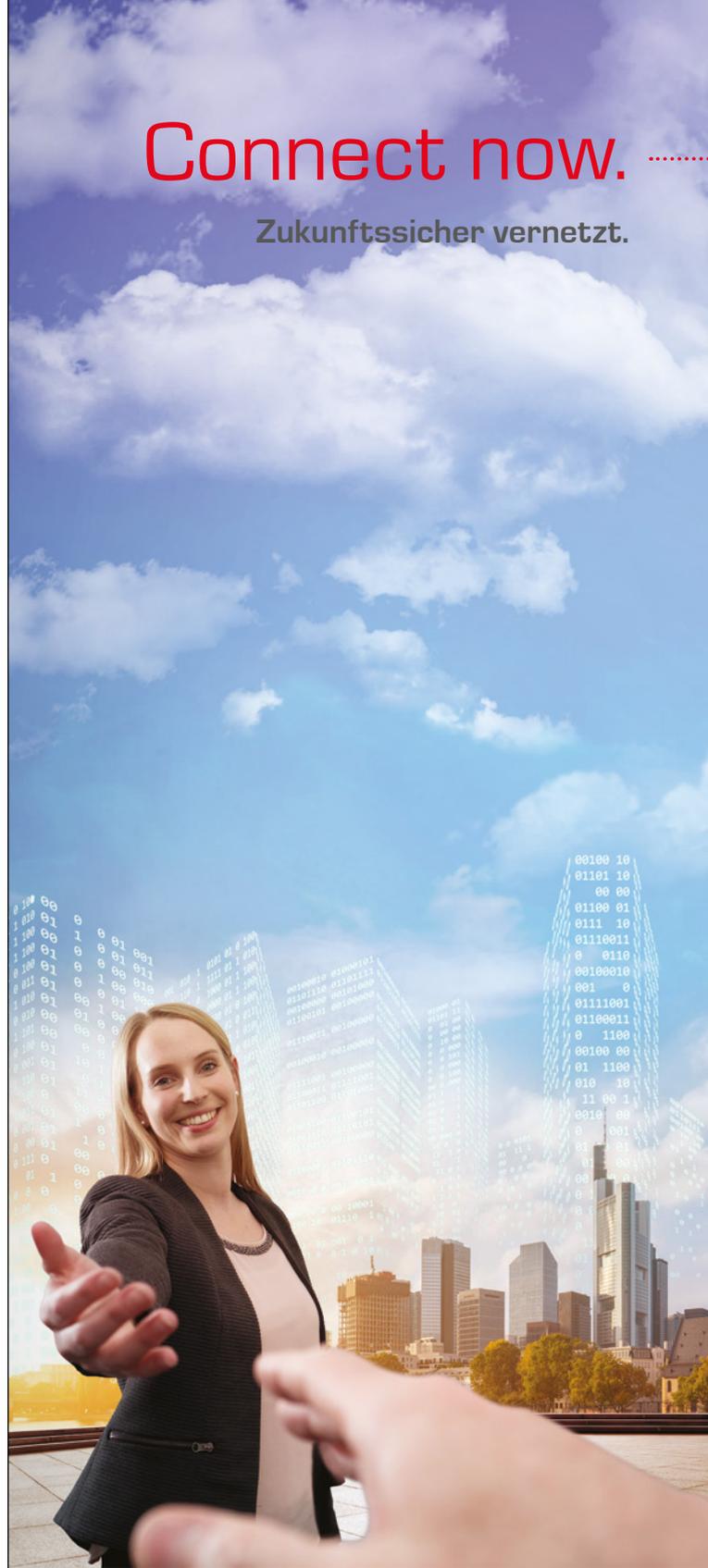
Sind also Vereinbarungen im Wohnraummietvertrag zur Umlage von Nutzerwechselgebühren als Verwaltungskosten nicht möglich, bleibt nur, eine von § 9 b HeizkV abweichende Vereinbarung zu treffen. Im Mietvertrag kann also geregelt werden, dass bei Auszug des Mieters keine Zwischenablesung erfolgt, sondern die anteiligen Heizkosten z. B. nach Gradtagszahlen berechnet und umgelegt werden. Dadurch fallen aber nur die Kosten der Zwischenablesung weg. Die Kosten der zusätzlichen Abrechnung bleiben. Und für die gilt das oben Gesagte.

Fazit

Wie man es auch dreht und wendet, die Umlage einer Zwischenablesungsgebühr ist in aller Regel bei Wohnraummietverträgen unwirksam. Es bringt auch nichts, derartige Klauseln aufzunehmen in der Hoffnung, der Mieter würde in Unkenntnis der Rechtslage zahlen. Zum einen sind inzwischen 120 Prozent der Mieter Mitglied des örtlichen Mietervereins. Zum anderen darf ein Mieter seine in Unkenntnis geleistete Zahlung zurückfordern, denn es bestand kein Rechtsgrund dafür (§ 812 BGB). Nun könnte einem die Idee kommen, dass die Abrechnungsunternehmen derartige Zusatzkosten einfach in ihre allgemeine Kalkulation einfließen lassen und damit quasi einpreisen. Aber das ist eine andere Frage.

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



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

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

 **Minol**

Zur Sicherheit

Rund um den Rauchwarnmelder: Welche Vereinbarungen sollten im Mietvertrag getroffen werden?



Auf Grundlage der DIN 14676 wurde in den deutschen Landesbauordnungen (LBauO) aller Bundesländer die Rauchwarnmelderpflicht für neu errichtete Wohnungen verankert, in fast allen Bundesländern zudem auch für Bestandswohnungen. Vermietet ein Eigentümer seine Wohnung, stellt sich

die Frage, welche Vereinbarungen mit dem Mieter hinsichtlich der Rauchwarnmelderpflicht getroffen werden können und sollten. Im Ergebnis bedarf es aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen nur geringfügiger vertraglicher Regelungen, insbesondere zur Kostenumlage.

Verantwortlichkeit für die Ausstattung

Für die Beschaffung und den Einbau der Rauchwarnmelder ist der Vermieter verantwortlich. Während in einigen Landesbauordnungen ausdrücklich der Eigentümer zur Ausstattung bestehender Wohnungen mit Rauchwarnmeldern verpflichtet ist (Bsp.: Bayern)¹, schweigen andere Landesbauordnungen dazu. Dennoch ist es Sache des Vermieters. Denn der Wohnungsmieter ist nicht Normadressat der LBauO für die gesetzliche Ausstattungs- und Nachrüstspflicht.² Der BGH hat dies für die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entschieden, die im Hinblick auf den Normadressaten nicht ausdrücklich den Eigentümer nennt. Eine Übertragung der Ausstattungsverpflichtung auf den Mieter dürfte schon wegen eines gegenläufigen gesetzlichen Leitbildes in allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zulässig sein. In Bezug auf diesen Punkt bedarf es also keiner mietvertraglichen Regelung.

DIE AUTOREN



SASCHA SORMANN

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Partner im Münchener Immobilienteam der Kanzlei SNP.



LISA KNÖLL

Die Rechtsanwältin ist in der Münchener Kanzlei SNP u. a. in der Beratung von Immobilienunternehmen in allen mietrechtlichen Angelegenheiten tätig.

www.snp-online.de

Die **Duldungspflicht** des **Mieters** folgt aus **§ 555a Abs. 1 BGB.**

Die Duldungspflicht des Mieters

Vertragliche Regelungen zur Duldungspflicht des Mieters sind aus unserer Sicht entbehrlich und wären nur erläuternder Natur. Der BGH hat die Duldungspflicht des Mieters beim Einbau von Rauchwarnmeldern bejaht. Demnach muss er für den Einbau seinem Vermieter bzw. einem damit beauftragten Unternehmen den Zutritt zur Wohnung gewähren. Der nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine Modernisierungsmaßnahme, die Mieter nach § 555d Abs. 1 BGB zu dulden haben. Es handelt sich dabei um eine bauliche Veränderung, die aufgrund von Umständen durchgeführt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht um eine Erhaltungsmaßnahme nach § 555a BGB (§ 555 Nr. 6 BGB). Dies gilt jedenfalls für die vom Gesetz ausdrücklich genannten Räume der Wohnung – Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen –, denn die Pflicht zur nachträglichen Ausstattung der Wohnungen wird dem Vermieter per Gesetz (LBauO) auferlegt und ist somit von ihm nicht zu vertreten.³

Bezüglich aller anderen Räume ergibt sich die Duldungspflicht des Mieters aus § 555d Abs. 1 i. V. m. § 555b Nr. 5 und 6 BGB, denn in der Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern ist eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache und eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zu sehen, da sie die Sicherheit erhöht.⁴

Eine umfassende Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Bagatellmaßnahme i. S. d. § 555c Abs. 4 BGB handelt.⁵ Grundsätzlich sollte der Einbau aber

1 Art. 47 Abs. 4 S. 3 BayBO;

2 BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14 in NJW 2015, 2487;

3 BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14 in NJW 2015, 2487;

4 BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 216/14 in NJW 2015, 2488;

5 AG Köln, Urteil vom 29.4.2015 – 220 C 482/14, BeckRS 2016, 1362;
BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14 in NJW 2015, 2487;



Immobilien einfach online verwalten.



Wer sich jetzt anmeldet, profitiert doppelt:

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

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

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

Angebot gültig bis 31.5.2019. Nicht kombinierbar mit anderen Aktionen.



Jetzt anmelden unter:
www.immoware24.de/ddiv



entsprechend § 555a Abs. 2 BGB angekündigt werden, wobei eine Ankündigungsfrist von zwei Wochen ausreichend sein dürfte.⁶

Die Anschaffungskosten

Bei den Anschaffungskosten muss unterschieden werden, ob der Vermieter die Rauchwarnmelder kauft oder mietet. Auf Bestandmieter können die Kosten für den Erwerb der Geräte im Wege der Modernisierungsmieterhöhung umgelegt werden, für die es grundsätzlich keiner Vereinbarung mit dem Mieter bedarf. Da der BGH die Nachrüstung als Modernisierungsmaßnahme wertet, muss konsequenterweise § 559 Abs. 1 BGB Anwendung finden, demzufolge die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann. Zu beachten ist jedoch, dass dies nur gilt, soweit die Rauchwarnmelder nach Abschluss des Mietvertrages nachträglich eingebaut werden.

Die Kosten für eine Anmietung dagegen sind nach derzeitiger Rechtsprechung einiger Instanzgerichte nicht umlegbar: Sie seien weder Anmietkosten im Sinne des (abschließenden) § 2 Nr. 2, 4a und 5a

Nicht **umlagefähig**
sind **Mietkosten** für
Rauchwarnmelder.

Betriebskostenverordnung (BetrKV), noch handele es sich um sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV.⁷ Denn wird eine Wohnung vermietet, in der Rauchwarnmelder bereits vorhanden sind, können die Kaufpreiskosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Da es letztendlich die Entscheidung des Vermieters ist, ob er Rauchwarnmelder käuflich erwirbt oder mietet, könne diese Entscheidung nicht zu Lasten des Mieters gehen. Mietvertragliche Vereinbarungen zur Umlegbarkeit von Anmietkosten bringen daher keinen Vorteil.

Verantwortlichkeit für die Wartung

Rauchwarnmelder müssen nach DIN 14676 einmal jährlich einer Funktionskontrolle unterzogen und gewartet werden. Die Sicherstellungspflicht der Betriebsbereitschaft ist teilweise ausdrücklich in den LBauO dem Mieter, dem unmittelbaren Besitzer oder dem Nutzungsberechtigten auferlegt – es sei denn, der Eigentümer übernimmt dies. In anderen LBauO finden sich dazu keine Regelungen.

Kontrolle und Wartung sollten Vermieter besser nicht aus der Hand geben, weil ihre Durchführung sonst nicht zu gewährleisten ist. Die Missachtung der gesetzlichen Vorschriften (LBauO) zur fristgerechten Wartung und Funktionsüberprüfung birgt Haftungsrisiken. Es sollte daher im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Vermieter die Wartung von beauftragten Unternehmen durchführen lässt, denen zu diesem Zweck und nach angemessener Vorankündigung Zugang zur Wohnung zu gewähren ist. Die

Durchführungsmaßnahme sollte dem Mieter 14 Tage vorher angekündigt werden.⁸

Wartungs- und Funktionsprüfungskosten

Betriebskosten können grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies zwischen den Parteien vereinbart ist, § 556 Abs. 1 BGB. Wartungs- und Funktionsprüfungskosten stellen umlagefähige „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von §§ 1, 2 Nr. 17 BetrKV dar.⁹ Dies gilt auch für den Batteriewechsel.¹⁰ Da „sonstige Betriebskosten“ i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV nur dann umlagefähig sind, wenn die Umlage der im Einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter ausdrücklich vereinbart worden ist,¹¹ sollten Kosten für die Wartung und Funktionsüberprüfung der Rauchwarnmelder als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV möglichst bei Neuabschluss in den Mietvertrag aufgenommen werden. Installiert der Vermieter Rauchwarnmelder während des bestehenden Mietverhältnisses, sieht der Mietvertrag eine Umlage von Kosten für deren Wartung nicht ausdrücklich vor und ist im Mietvertrag nicht geregelt, dass neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können (Mehrbelastungsklausel), ist dies nur dann unerheblich, wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde, § 560 Abs. 1 BGB, und der Vermieter den Mieter in Textform über die Erhöhung der Betriebskostenpauschale in Kenntnis setzt.¹² Nur dann können diese Kosten auch ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung auf die Mieter umgelegt werden. Mehrbelastungsklauseln erlauben die nachträgliche Umlage von Wartungskosten für Rauchwarnmelder dann nicht, wenn die LBauO dem Mieter die Sicherstellungspflicht der Betriebsbereitschaft auferlegt und die Parteien vertraglich nichts anderes vereinbart haben.¹³ Die Instandsetzung von Rauchwarnmeldern, also die Anschaffung eines Ersatz- oder Austauschgerätes, löst keine umlagefähigen Betriebskosten aus, da dies der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs dient.¹⁴ Die Duldungspflicht des Mieters folgt aus § 555a Abs. 1 BGB.

⁶ Entsprechend AG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.12.2017 – 33 C 3051/17 für Funktionsprüfung;

⁷ AG Dortmund, Urteil vom 30.1.2017 – 423 C 8482/16 in BeckRS 2017, 106752; LG Hagen (1. Kammer), Urteil vom 4.3.2016 – 1 S 198/15 in BeckRS 2016, 10499; Schmidt-Futterer/Langenberg, 13. Aufl. 2017, BGB § 556 Rn. 230; vgl. zur abschließenden Aufzählung von Anmietkosten in der HeizkostenVO, BGH, Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 92/08 in NJW 2009, 120 a. A. LG Magdeburg, Urteil vom 27.9.2011 – 1 S 171/11 in NJW 2012, 544 und AG Hamburg-Altona, Urteil vom 3.5.2013 – 318a C 337/12 in BeckRS 2014, 19338;

⁸ AG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.12.2017 – 33 C 3051/17;

⁹ LG Hagen (1. Kammer), Urteil vom 4.3.2016 – 1 S 198/15 in BeckRS 2016, 10499; AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007 – 21 C 1668/07 in BeckRS 2008, 6974;

¹⁰ Schmidt-Futterer/Langenberg, 13. Aufl. 2017, BGB § 556 Rn. 230; AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007 – 21 C 1668/07 in BeckRS 2008, 6974; LG Hagen (1. Kammer), Urteil vom 4.3.2016 – 1 S 198/15 in BeckRS 2016, 10499;

¹¹ BGH, Urteil vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 (LG Berlin) in NZM 2004, 417;

¹² BGH, Urteil vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 (LG Berlin) in NZM 2004, 417;

¹³ AG Dortmund, Urteil vom 30.1.2017 – 423 C 8482/16 in BeckRS 2017, 106752;

¹⁴ Schmidt-Futterer/Langenberg, 13. Aufl. 2017, BGB § 556 Rn. 230



IHR SERVICEPARTNER FÜR IHR PARKSYSTEM

Als 100% Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische Parksysteme oder automatische Parkanlagen geht.

Unsere Serviceleistungen bieten wir für Parksysteme aller gängigen Hersteller an – und das in ganz Deutschland.

- Erfassung des Ist-Zustands Ihrer Anlagen
- Inspektions-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Erweiterte Servicebereitschaft
- Serviceverträge und Mobilitätsvereinbarungen
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme

Rufen Sie uns unter +49 [0] 7044 46-101 an. Gerne beraten wir Sie rund um Ihre Parksysteme.

PGS Parking- und Garagen-Service GmbH
Ölgrabenstr. 14 | 71292 Frieolzhelm | Deutschland
info@pgs-service.de | pgs-service.de

Hauptsache integriert

Die Nutzung von Online-Portalen und Apps drängt sich in der Mietverwaltung förmlich auf. Unter den richtigen Voraussetzungen zahlen sie sich aus.

Die fortschreitende Digitalisierung verändert die Arbeitswelt nachhaltig – auch in der Mietverwaltung. Wer dauerhaft am Verwaltermarkt erfolgreich agieren möchte, muss sich darauf einstellen. Portale und Apps ebnen den Weg zu Kunden und Geschäftspartnern. Sie helfen, den Service kontinuierlich auszubauen und zugleich Personal- und Sachaufwand zu reduzieren.

Das Plus für die Kundenbetreuung

Die Einführung eines CRM-Systems beispielsweise kann die Kundenbetreuung deutlich verbessern bzw. effizienter gestalten. Digitales Kundenbeziehungsmanagement bietet aber erst dann das ganze Wertschöpfungspotenzial, wenn es vollständig in die bestehenden IT-Systeme der Hausverwaltung integriert ist. Nur so ist gewährleistet, dass alle relevanten Informationen permanent auf dem aktuellen Stand verfügbar sind: Mieter und Eigentümer können via Portal oder App Dokumente wie Verträge oder die aktuelle Nebenkostenabrechnung einsehen – auch außerhalb der Geschäftszeiten. Stammdaten wie eine neue E-Mail-Adresse können Kunden selbstständig online ändern. Diese Information ist für Mitarbeiter der Hausverwaltung direkt ersichtlich und wird ab sofort für die Kommunikation verwendet. Der Vorteil für Hausverwaltungen liegt auf der Hand: deutliche Zeitersparnis durch den Wegfall von Einzelanfragen und weniger Fehler, die die manuelle Übertragung von Daten bisher mit sich brachte.

DIE AUTORIN



SABINE FICHTL
Corporate Marketing & Communications,
Aareon AG

Vermietungsportale

Auch bei der Neuvermietung von Wohnungen kommen Portale ins Spiel. Kauf- oder Mietinteressenten suchen sich heutzutage ihre neue Wohnung über das Internet. Vermietungsportale haben den analogen Inseraten der Tageszeitung längst den Rang abgelaufen. Auch hier gilt: Die digitale Automatisierung von Standardprozessen bedeutet Effizienz. Die für die Vermietung relevanten Objektinformationen wie Wohnungsgröße, Miete, Bilder, Grundrisse und Energieausweisdaten sind im ERP-System hinterlegt. Sie können – eingebunden in aussagekräftige Exposés – automatisiert an Vermietungsportale und die unternehmenseigene Homepage übertragen und dort auch wieder entfernt werden. Die Voraussetzung ist, dass die Schnittstellen ohne Medienbrüche integriert sind.

Vernetzte Kommunikation

Neue Perspektiven bieten sich zudem für die Kommunikation mit Dienstleistern: Rechnungen von Geschäftspartnern wie Energieversorgern werden über ein Portal sicher verschlüsselt übertragen und fließen automatisch in das ERP-System der Verwaltung. Neben den buchungsrelevanten Daten werden auch Informationen zu Verbräuchen und Zählerdaten übertragen. Die Archivierung der Rechnungsdokumente erfolgt automatisch und rechtssicher. Handwerkerportale ermöglichen, dass Aufträge direkt – bestenfalls schon von vor Ort – vergeben werden. Außendienstmitarbeiter der Hausverwaltung können auf einem mobilen Endgerät den Schaden, beispielsweise einen defekten Aufzug, erfassen und den Auftrag anstoßen. Dem Handwerker liegen sofort alle relevanten Angaben vor. Das vereinfacht die Vorbereitung der Reparatur und vermeidet unnötige Kosten. Selbstverständlich wird auch die Rechnung über das Portal gestellt.

Fazit

Integration ist das Zauberwort für die wirklich effiziente Nutzung von Einzellösungen. Unabhängig davon, welches Portal man nutzt, kann sich jede Lösung nur als so gut erweisen, wie sie in das ERP-System der Verwaltung integriert ist – und wenn die einzelnen Systeme sinnvoll zusammenarbeiten.

Achtung, Haftungsrisiko!

Für die Wartung und Sanierung von Parksystemen gelten besondere Sicherheitsanforderungen.

Wenn es um Tiefgaragen geht, ist die Investitionsbereitschaft der Eigentümer oft eher zurückhaltend und auf das Notwendigste beschränkt. Vergessen wird dabei, dass es um die Sicherheit der Stellplatznutzer geht. Sie müssen sich darauf verlassen können, dass alle Beteiligten verantwortungsbewusst handeln und die Sicherheitsanforderungen erfüllen. Preisdumping bei Wartungs- und Modernisierungsarbeiten hat – gerade in den letzten Jahren – den Sicherheitsaspekt etwas in den Hintergrund gedrängt. Das haben mittlerweile auch die zuständigen Landratsämter, Bauaufsichtsbehörden und Handwerkskammern erkannt und werden verstärkt tätig.

Auf die Qualifikation achten

Reparatur-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten an Doppelstockgaragen dürfen ausschließlich von Meisterbetrieben des Metallhandwerks ausgeführt werden. Um finanzielle und rechtliche Risiken zu umge-

hen, sollte man sich vor Auftragsvergabe bei der zuständigen Handwerkskammer informieren, ob der potenzielle Auftragnehmer für die vorgesehene Aufgabe überhaupt qualifiziert ist. Die Handwerkskammern haben die Kontrolle der Handwerksbetriebe in Bezug auf die Erfüllung der Anforderungen verstärkt. Dabei orientieren sie sich an der Stellungnahme des Bundesverbandes Metall, Essen, zur Abgrenzung von Metallarbeiten an Doppelstockgaragen vom 26.2.2019.

An Doppelstockgaragen darf nur arbeiten, wer als Metallbauer in der Handwerksrolle der regionalen Handwerkskammer eingetragen ist. Der Versuch, dies mit Einträgen im zulassungsfreien Handwerk (Gebäude reiniger, Einbau von genormten Bauteilen) zu umgehen, ist seit diesem Jahr nicht mehr zielführend. Das gilt auch für Subunternehmer, die von Metallbauunternehmen oder den Herstellern von Autoparksystemen oft mit Montage- und Wartungsarbeiten betraut werden – teils mit weitreichenden Folgen für die Sicherheit und langfristige Funktionsfähigkeit der Anlagen.

Wo besteht das Haftungsrisiko für Verwalter?

Erfüllt ein mit Arbeiten an einem Parksystem beauftragtes Unternehmen die gesetzlichen Anforderungen nicht, oder wird nur repariert, was sichtbar defekt ist, gilt eine solche Anlage als unsicher und gefährlich. Die geltenden Sicherheitsanforderungen wurden weder geprüft noch umgesetzt. Auf diese Art beauftragte Arbeiten können als Schwarzarbeit eingestuft werden, und es droht die Rückabwicklung und Neuvergabe. Im Schadensfall kann die Versicherung die Leistung verweigern.

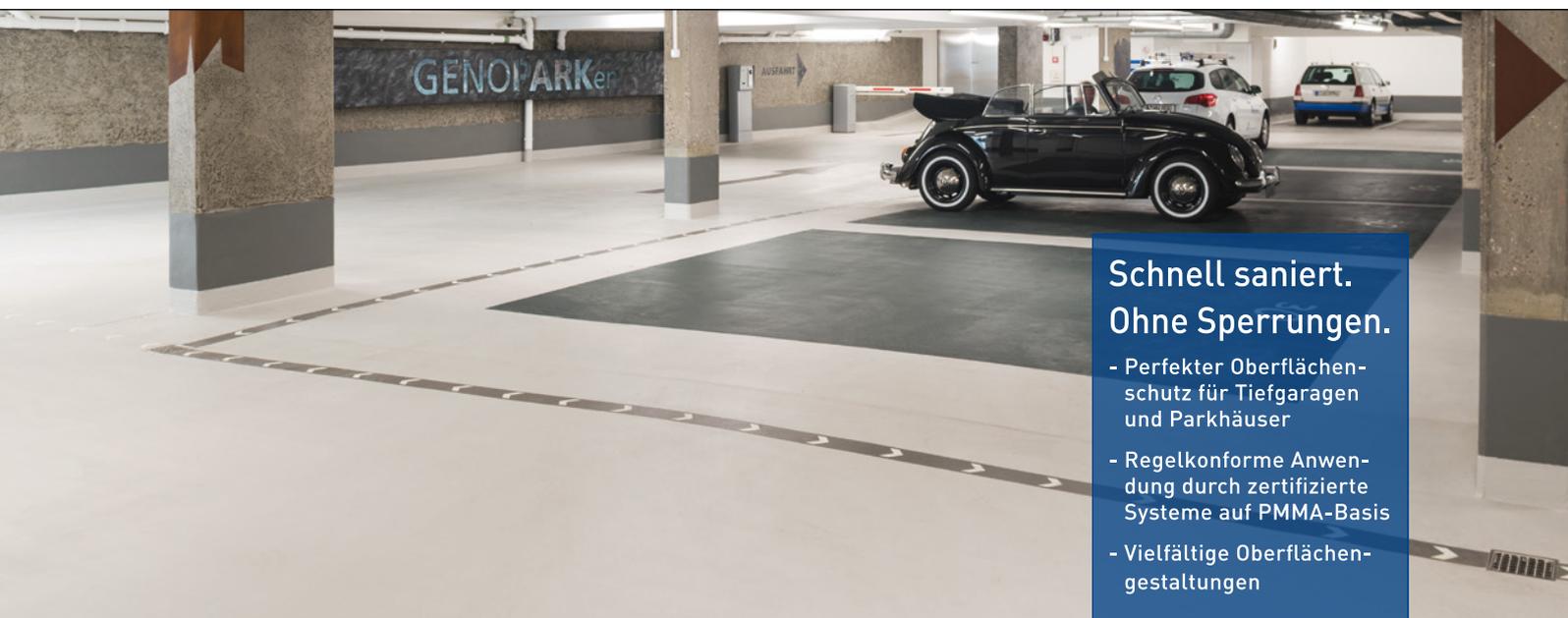
DIE AUTOREN



**ROXANA
UND
THOMAS
WERNE-
BURG**

Entwickler

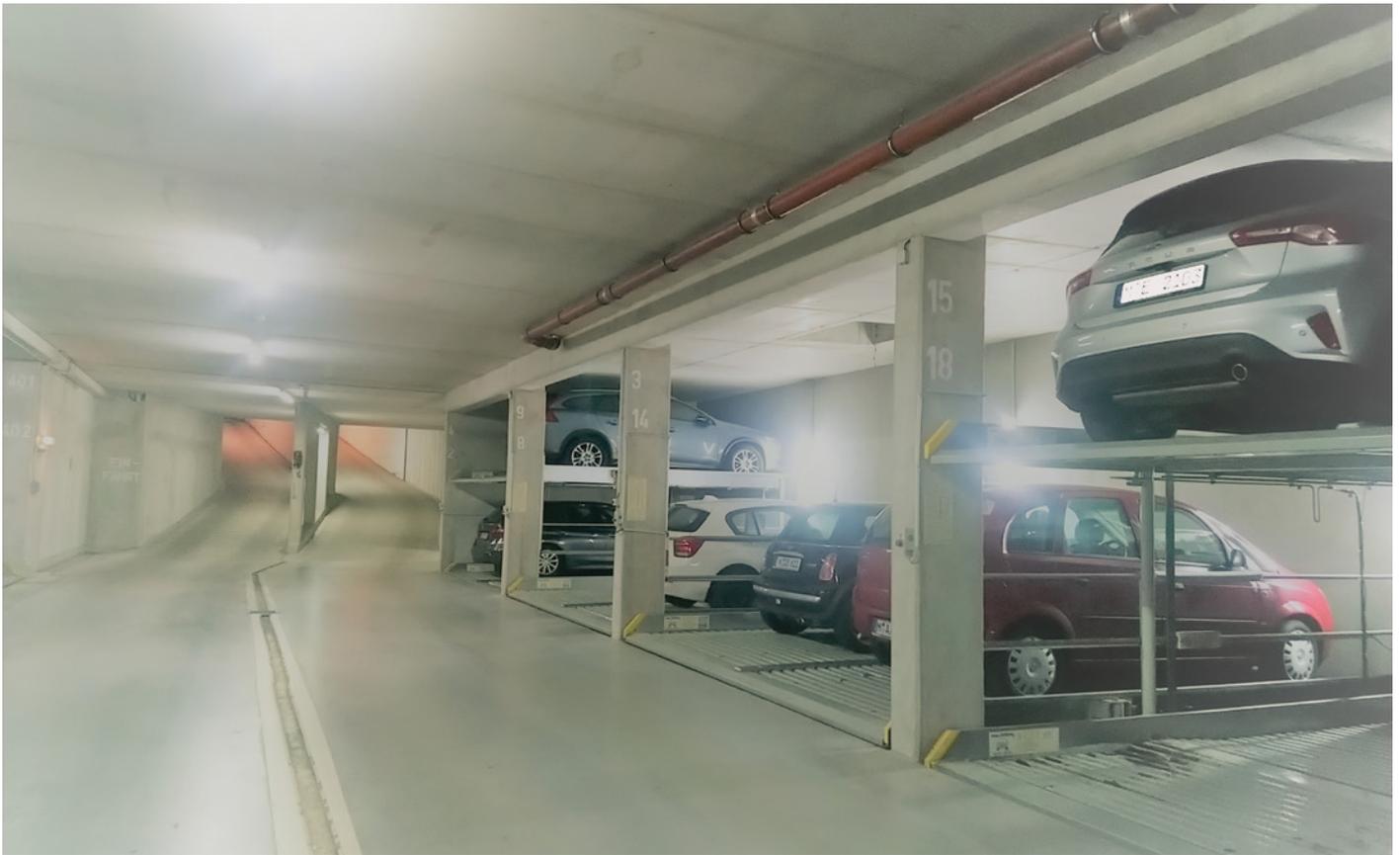
des DOGS® Prüfsystems für die Sicherheit von Doppelstockgaragen
www.doppelstockgaragen.de



Schnell saniert. Ohne Sperrungen.

- Perfekter Oberflächenschutz für Tiefgaragen und Parkhäuser
- Regelkonforme Anwendung durch zertifizierte Systeme auf PMMA-Basis
- Vielfältige Oberflächengestaltungen





Auch Wartungsarbeiten fallen in den Kernbereich des zulassungspflichtigen Metallhandwerks. Bei der Auswahl einer geeigneten Wartungsfirma muss der Auftraggeber daher die Voraussetzungen und die Eignung sorgfältig überprüfen. Doppelstockgaragen sollten einmal jährlich von einer zugelassenen Metallbaufirma gewartet werden, ältere Anlagen auch mehrmals pro Jahr.

Die Sicherheitsprüfung

Die Wartung eines Parksystems entspricht nicht der Sicherheitsprüfung. Sich in Sicherheitsfragen auf das mit der Wartung beauftragte Unternehmen zu verlassen, kann riskant sein. Zwar ist eine Wartungsfirma nicht dazu verpflichtet, die Anlage auch auf die sicherheitsrelevanten Aspekte zu prüfen. Gesetzlich ist aber geregelt, dass ein Betreiber alle geltenden Sicherheitsvorschriften kennen muss. Da die Sicherheitsprüfung für Doppelstockgaragen seit fast 20 Jahren gesetzlich nicht mehr vorgeschrieben ist, stehen die Eigentümer in der alleinigen Verantwortung. Diese Eigenverantwortung wird seitdem häufig als Möglichkeit zur

Kosteneinsparung genutzt. Für Eigentümer und Verwalter gilt: Die Sicherheitsprüfung ist ebenso wie die Wartung jährlich durchzuführen, bei älteren Anlagen auch öfter. Gerade in den letzten Jahren wurden die Sicherheitsvorschriften ständig verschärft, was bei vielen Anlagen eine Nachrüstung erforderlich machte. Mit der Abschaffung des Bestandsschutzes für Altanlagen müssen jetzt alle Anlagen den geltenden Sicherheitsanforderungen entsprechen, unabhängig von ihrem Errichtungsjahr.

Die Auswahl des Prüfunternehmens will mit Bedacht getroffen sein: Es sollte praxiserfahren und auf Doppelstockgaragen spezialisiert sein, um auch gleich eine Gefährdungsbeurteilung vornehmen zu können, damit diese nicht noch zusätzlich

zur Sicherheitsprüfung in Auftrag gegeben werden muss.

Was gilt für Instandhaltungsmaßnahmen?

Entscheidend ist die Zertifizierung nach DIN EN 1090: Neben der Meisterpflicht für Fachbetriebe sind noch weitere Kriterien bei der Auftragsvergabe zu beachten. Mit Modernisierungsaufträgen werden häufig auch unbewusst Arbeiten vergeben, die im Geltungsbereich der DIN EN 1090 liegen und eine Zertifizierung der ausführenden Firma erforderlich machen. So müssen Hersteller bzw. Inverkehrbringer von Stahltragwerken seit dem 1.7.2014 ihren Betrieb und insbesondere ihre werkseigene Produktionskontrolle nach DIN EN 1090-1 durch eine notifizierte Stelle zertifizieren lassen,

Seit Ende des Bestandsschutzes müssen alle Anlagen den verschärften Sicherheitsbestimmungen entsprechen.

Viele **Doppelstockgaragen**, die vor Jahren noch als sicher galten, bergen **heute Haftungsrisiken** für die Betreiber.

um die Produkte mit dem CE-Kennzeichen zu versehen und die Leistungserklärung abgeben zu können. Auch bei Reparaturen an tragenden Stahlteilen muss eine Zertifizierung der ausführenden Firma vorliegen.

Dies gilt nicht für hydraulisch betriebene Doppelstockgaragen, weil sie der Maschinenrichtlinie unterliegen. Jedoch gilt die DIN EN 1090 oft für Teilbereiche der Modernisierung. Firmen, die Metallarbeiten an hydraulischen Doppelstockgaragen ausführen, müssen auch tragende Vorrichtungen, Anbauten ersetzen, z. B. Überfahrbleche, Parkebenen, Abstützungen, Stützträger. Diese tragenden Bauteile sind kein Teil der

Maschine und mit dem Gebäude fest verbunden. Sie unterliegen der DIN EN 1090 und der Bauprodukte-Verordnung. Als Verwalter muss man hier darauf achten, eine schriftliche Leistungserklärung ausgehändigt zu bekommen und dass eine CE-Kennzeichnung am Produkt angebracht wird. Im Zweifel ist es für den Auftraggeber sicherer, nur nach DIN EN 1090 zertifizierte Metallbauer zu beauftragen.

Sicherheitsprüfung mit System

Vor dem Hintergrund dieser insgesamt sehr komplexen Sicherheits- und Haftungsproblematik hat die Werneburg Parksysteme GmbH ein Prüfsystem entwickelt, das alle sicher-

heitsrelevanten Parameter einer solchen Anlage für Prüfer vor Ort digital abrufbar und mit den geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen vergleichbar macht.

Bereits in der Entwicklungsphase zeigten sich teils haarsträubende Ergebnisse: Nach Erfassung der technischen Daten bestehender Anlagen über die Software konnte das Sicherheitskennzeichen nur in den seltensten Fällen bei Erstprüfung erteilt werden. Das Gros der geprüften Anlagen erfüllte die geforderten Sicherheitsstandards nicht, weil sie gravierende Mängel aufwiesen, u. a. fehlende Not-Aus-Vorrichtungen, Seile als Geländer, fehlende Rohrbruchsicherungen und Sicherheitsmarkierungen im Gefahrenbereich sowie überalterte Hydraulikschläuche. Die hohe Fallzahl macht eins deutlich: Viele Doppelstockgaragen, die vor wenigen Jahren noch als sicher galten, bergen heute Haftungsrisiken für die Betreiber. Die geltenden Anforderungen an die Sicherheit sind aber für alle Anlagen ausnahmslos maßgeblich.

Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkostenabrechnung ista einfach**Smart**.
Einfach zum Verlieben.



Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal – Heizkostenabrechnung leicht wie nie.
Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.de

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 • info@ista.com • www.ista.de

ista

Gebäude smarter managen

Moderne Aufzugtechnik hat es in sich: durch Künstliche Intelligenz gestützte Anlagenwartung und eine Zutrittslösung, die ganz nebenbei das Schwarze Brett auf die Smartphones der Bewohner bringt.



Die digitale Plattform von KONE vernetzt weltweit Aufzüge mit Hard- und Software.

Vernetzung bietet ungeahnte Möglichkeiten: mehr Komfort, mehr Wirtschaftlichkeit, mehr Transparenz. Das zeigen die neuen digitalen Servicelösungen von KONE. Der Aufzughersteller

DIE AUTORIN



NICOLE KÖSTER
Leiterin Marketing &
Kommunikation, Kone GmbH

vernetzt eigene Anlagen ebenso wie Aufzüge anderer Hersteller mit der Cloud und bindet weitere externe Hard- und Software ein. Das alles erhöht für die Gebäudenutzer Service und Komfort.

Ein Beispiel ist der „cube berlin“: Für das noch im Bau befindliche hypermoderne Gebäude am Hauptbahnhof entwickelt der Betreiber eine eigene Gebäude-App. Über sie können Nutzer und Haustechniker nicht nur Licht, Heizung und Kühlung steuern, sondern auch den Aufzug rufen: Wird er per App angefordert, lokalisieren Bluetooth-Sender den Nutzer, und der Aufzug hält in der richtigen Etage. Auch Technikern und Facility Managern soll die App die Arbeit erleichtern – durch den Zugriff auf alle relevanten Anlagendaten.

Die Zuverlässigkeit steigt

Am „cube berlin“ zeigt sich, wie auf Basis der digitalen Plattform gebäude- und anlagenübergreifende Lösungen entstehen können. Sie ermöglichen den effizienten Betrieb und die Überwachung Hunderter Aufzüge überall auf der Welt, in Dutzenden von Gebäuden. Cloudbasierte IoT-Technologie sorgt dafür, dass über Sensoren rund um die Uhr Anlagendaten gesammelt, analysiert und gespeichert werden. Dabei erfolgen stetig Soll-Ist-Abgleiche, um den Zustand der Anlagen zu kontrollieren. Schließen etwa die Türen mit der Zeit langsamer, deutet das auf den Verschleiß der Laufrollen hin, die bei der nächsten regulären Wartung erneuert werden. So lassen sich Ausfälle vermeiden, und die Anlagenverfügbarkeit steigt nachweislich deutlich.

Über eine browserbasierte Anwendung haben Betreiber via PC und mobile Endgeräte Zugriff auf anlagenrelevante Daten wie Zahl der Fahrten, Störungen, Reparaturen, Betriebsdauer und Service Needs. Das sind die Maßnahmen, die durch Auswertung der Daten angestoßen wurden.

Mehr Komfort und Service

Auch eine innovative Zutrittslösung basiert auf der digitalen Plattform: KONE Residential Flow vernetzt die Haustür mit dem Aufzug und der App auf dem Smartphone, das so zum digitalen Haustürschlüssel wird. Bewohner werden über den Bluetooth-Sender ihres Smartphones an der Haustür identifiziert. Sie öffnet sich automatisch, und zugleich wird der Aufzug gerufen, der automatisch in die richtige Etage fährt.

Das System vereinfacht auch die Arbeit der Hausverwaltung: Die digitalen Schlüssel und die zugehörigen Mieterverzeichnisse lassen sich leicht online verwalten und aktualisieren. Zudem ermöglicht Residential Flow das Einspielen von Informationen auf Bildschirmen im Aufzug und im Hausflur, die so zum digitalen Schwarzen Brett werden, wobei Mitteilungen auf Wunsch auch direkt auf den Smartphones der Bewohner landen.

Der stete **Soll-Ist-Vergleich**
der Anlagendaten **beugt**
Störungen vor.



Seit über 50 Jahren
Ihr Hersteller von
Parksystemen.
Bundesweit.



multiparking.com



PARK & SMILE

Aktuelle Urteile

Um Ansprüche von Wohnungseigentümern ging es diesmal vor dem BGH und um die Pflicht der Verwaltung, eine Eigentümerliste vorzulegen.



NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNG DES ORDNUNGSGEMÄSSEN ERSTZUSTANDS UND VORRANGIGE WEG-BESCHLÜSSE

(BGH, Urteil vom 20.7.2018, Az. V ZR 56/17)

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

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



VICTORIA E. WARKEN

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

www.asd-law.com

► DAS THEMA

Der vorliegende Fall beschäftigt sich mit der Frage, ob die Herstellung des ordnungsgemäßen Erstzustands einer Baumaßnahme als Instandsetzung zu werten ist, auf deren Herstellung der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch hat. Im Zuge dessen stellte der BGH fest, dass selbst dann, wenn die übrigen Wohnungseigentümer aufgrund fehlenden Anspruchs Unterlassung und Beseitigung der Maßnahme verlangen könnten, ein wirksamer WEG-Beschluss, mit dem die Duldung der Maßnahme beschlossen wurde, vorrangig wirkt. Stein des Anstoßes

war vorliegend der Ersteinbau von Jalousien und Verschattungsanlagen.

► DER FALL

Die Parteien sind als Bewohner eines Mehrfamilienhauses Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger sind Sondereigentümer der Wohneinheit Nr. 2, die Beklagten sind Sondereigentümer der Einheiten Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4. Die Teilungserklärung nimmt Bezug auf eine Baubeschreibung, die u. a. die Aufbringung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems mit einge-

färbtem Glattputz auf der Außenfassade zur Straßenseite sowie Balkonfertigteile aus Stahlrahmenkonstruktion mit Holzauflage regelt.

Der Errichtung des Gebäudes im Jahr 2004 durch einen Bauträger lag eine Baugenehmigung zugrunde, deren Bestandteil eine „Allgemeine Baubeschreibung“ war. Diese enthielt den Hinweis darauf, dass im vorgelagerten Stahlrahmen befindliche Jalousien zur Verschattung angebracht sind. Tatsächlich erfolgte ein solcher Jalousieeinbau jedoch nicht. In dem Bauträgervertrag schließlich, mit dem die Kläger ihre Wohneinheit erwarben, heißt es, dass für die zu errichtenden Gebäude die in der Teilungserklärung enthaltenen Pläne und die Baubeschreibung gelten und sich die Bauverpflichtung hierauf bezieht. Eine Verschattungsanlage wird hingegen nicht erwähnt, jedoch wird darauf hingewiesen, dass eine erteilte Baugenehmigung vorliegt, von der die Kläger eine Kopie anfordern können.

In der Eigentümerversammlung am 1.6.2012 wurde den Eigentümern per Mehrheitsbeschluss gestattet, an ihren Türen und Fenstern hofseitig fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Im September 2013 ließen die Beklagten jeweils an der vorgelagerten Stahlbaukonstruktion der Hofseite ihrer Wohnungen Außenjalousien anbringen.

Das Amtsgericht hat die u. a. auf Beseitigung der Jalousien gerichtete Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter. Auch vor dem BGH haben die Kläger keinen Erfolg. Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück, mit folgender Begründung:

Grundsätzlich können nachteilig betroffene Wohnungseigentümer nach § 1004 Abs. 1 BGB bzw. nach § 15 Abs. 3 WEG die Unter-

lassung und Beseitigung einer Beeinträchtigung verlangen, wenn ein Verstoß gegen die in § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten verstoßen wird. Ein solcher Nachteil, so der BGH, ist vorliegend gegeben. Auch liegt hier eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG vor, die das gemeinschaftliche Eigentum betrifft.

Die Anwendbarkeit des § 22 Abs. 1 WEG ist jedoch nicht bereits deshalb abzulehnen, weil die Anbringung einer Verschattungsanlage eine Maßnahme darstelle, die zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Erstzustandes erforderlich gewesen sei. Vielmehr ist unter Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen, sodass jeder Wohnungseigentümer gemäß § 12 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der WEG verlangen kann, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird. Da somit grundsätzlich nicht gegen die Pflichten aus § 22 Abs. 1 WEG verstoßen würde, wäre ein Beseitigungsanspruch der Kläger gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ausgeschlossen.

Wie verhält es sich aber, wenn die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums, also hier der Einbau der Jalousien in den vorgelagerten Stahlrahmen, nicht als ordnungsmäßiger Anfangszustand zu werten ist? Diesbezüglich erklärt der BGH in erster Linie den Teilungsvertrag (§ 3 WEG) bzw. die Teilungserklärung (§ 8 WEG) i. V.

m. dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG) für maßgebend. Daneben gehört nach der Rechtsprechung des Senats zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums aber auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum.

Vorliegend sah der BGH jedoch weder in den vertraglichen Grundlagen eine Instandsetzungsberechtigung bzw. -verpflichtung der Beklagten, noch konnte er auf Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts eine verbindliche Aussage über die Frage treffen, ob die Anbringung von Jalousien hier öffentlich-rechtlich vorgeschrieben sei.

Um diese Frage abschließend zu klären, verwies der BGH die Sache zurück an das Berufungsgericht, stellte jedoch fest, dass unabhängig von den getroffenen Feststellungen die Klage unbegründet wäre, wenn die Kläger aufgrund eines wirksamen Beschlusses der Wohnungseigentümer zu einer Duldung der Anbringung der Jalousien verpflichtet wären (§ 1004 Abs. 2 BGB). Denn der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 1.6.2012 war kein bloßer Vorbereitungsbeschluss – wie vom Berufungsgericht angenommen. Vielmehr wurde den Beklagten eindeutig gestattet, an ihren Türen und Fenstern hofseitig fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Damit sollte hinsichtlich des „Ob“ eine verbindliche Regelung getroffen werden.

VERWALTERSTRATEGIE

Dieses BGH-Urteil schafft Rechtssicherheit: Der Verwalter hat es in der Hand, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, die dem Gesetz vorgeht. Er muss hierzu konkrete Beschlussvorlagen formulieren, die darauf zielen, eine verbindliche Regelung über das „Ob“ bezüglich (erstmaliger) baulicher Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG zu treffen. Ein anschließendes Berufen der Wohnungseigentümer auf etwaige dem Beschluss widersprechende Gesetzesgrundlagen ist dann nicht mehr möglich.

Fehlt jedoch ein solcher Beschluss, greift das Gesetz und es besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, eine erstmalige bauliche Maßnahme zu dulden, sofern diese Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums, auch unter Prüfung der öffentlich-rechtlichen Erforderlichkeit, dient.

UMFANG DER PFLICHT DES VERWALTERS ZUR VORLAGE EINER EIGENTÜMERLISTE

(BGH, Urteil vom 4.5.2018, Az. V ZR 266/16)

► DAS THEMA

In diesem etwas außergewöhnlichen Fall hatte der BGH über die Zulässigkeit einer Klage zu entscheiden, also darüber, ob eine Klage bereits an den formalen Voraussetzungen scheitert. Im Zentrum stand hier die Frage, welchen Umfang die Pflicht des Verwalters zur Vorlage einer (ordnungsgemäßen) Eigentümerliste hat, sodass diese zur Benennung der Parteien verwendet werden kann, und zu welchem Zeitpunkt diese Eigentümerliste vorliegen muss.

► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Mit der ursprünglichen Klage hatte der Kläger hauptsächlich beantragt, den in der Wohnungseigentümersammlung vom 1.10.2014 zu TOP 2 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären und die Beklagten zu verpflichten, der außerordentlichen Abberufung des Verwalters und der außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrages durch Beschluss zuzustimmen, hilfsweise die Beschlussfassung durch Gerichtsurteil nach § 21 Abs. 8 WEG zu ersetzen.

Nachdem das Amtsgericht die Klage abgewiesen und der Kläger beim Landgericht Stuttgart Berufung eingelegt hatte, urteilte dieses, dass die Klage unabhängig von einer etwaigen

Begründetheit insbesondere deshalb bereits unzulässig sei, da die beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich hätten bezeichnet werden müssen. Die Bezeichnung der Beklagten lautete vorliegend jedoch auf „alle im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft [...] bzw. deren Rechtsnachfolger im Wege der Zwangsversteigerung oder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit Ausnahme des Klägers“ – dies, so das Berufungsgericht, reiche für eine ordnungsgemäße Parteienbezeichnung gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG i. V. m. § 253 Abs. 2 Nr. 1 und 4 sowie § 130 Nr. 1 ZPO nicht aus. Zwar wurde eine Eigentümerliste vorgelegt, doch hatte die Beklagtenseite im Termin vor der Berufungskammer zutreffend erklärt, sie gehe davon aus, dass sich in der Zeit zwischen der Zustellung der Klage am 13.12.2014 und der Vorlage der Liste am 13.4.2015 Wechsel im Eigentümerbestand ergeben haben. Eine klägerseitige Klarstellung erfolgte nicht.

Auch der BGH ging davon aus, dass die Klage auf Grundlage der bisherigen Feststellungen noch unzulässig sei. Allerdings habe sie nicht als unzulässig abgewiesen werden dürfen, nur weil die Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 S. 2 WEG, also die Verpflichtung, die Wohnungseigentümer spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung namentlich zu benennen, noch fehlten. Das Berufungsgericht hätte von der Verwalterin vielmehr erneut die Vorlage einer auf den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage bezogenen aktuellen Eigentümerliste anfordern und

die Anordnung gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchsetzen müssen.

Grundsätzlich ist die Einreichung der Eigentümerliste Sache des Klägers. Wenn er aber, wie in vorliegendem Fall, dazu nicht in der Lage ist, kommt er nach der Rechtsprechung des Senats der ihm in § 44 Abs. 1 S. 2 WEG auferlegten prozessualen Obliegenheit, eine Eigentümerliste vorzulegen, bereits dann nach, wenn er sich auf die Vorlage der Liste durch die Verwaltung bezieht oder beantragt, der Verwaltung die Vorlage einer Liste aufzugeben. Das Gericht muss in diesem Fall auf entsprechende Anregung des Klägers tätig werden und der Verwaltung die Vorlage der Liste unter Fristsetzung aufgeben. Kommt der Verwalter dieser gerichtlichen Anordnung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, ist er dazu mit Ordnungsmitteln anzuhalten.

Wie der Verwalter in technischer Sicht dieser Anordnung durch das Gericht nachkommt, bleibt ihm überlassen. Fehlt es – wie im Regelfall – an einer auf den Tag der Rechtshängigkeit bezogenen Liste, muss er entweder eine solche Liste anfertigen oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Liste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften in einem Begleitschreiben dem Gericht mitteilen.

Reicht der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste zu den Akten, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist. Da eine Garantie für die Richtigkeit der Liste von



WEG-RECHT

dem Verwalter nicht gefordert wird, ist es unschädlich, wenn er die Vorlage der Liste mit einem dahingehenden einschränkenden Zusatz verbindet.

Anders liegt der Fall aber, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen, um eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage geben zu können.

Weigert er sich, eine diesen Anforderungen entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel

steht hierbei allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142

Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 390 Abs. 1 S. 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch eine Haftanordnung.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH nimmt in diesem Urteil ausführlich zu den Anforderungen Stellung, wie und in welchem Umfang eine Eigentümerliste auf Anforderung des Gerichts durch den Verwalter eingereicht werden muss. Ausgangspunkt dieser Stellungnahme ist die gesetzlich normierte Pflicht in § 44 Abs. 1 S. 2 WEG, dass die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen hat – so gerade nicht geschehen in der Berufungsinstanz, woraufhin die Klage als unzulässig abgewiesen wurde. Um die Verhängung eines Ordnungsgeldes zu vermeiden, sind Verwalter somit angehalten, in Fällen einer gerichtlichen Aufforderung zur Einreichung einer aktuellen Eigentümerliste, dieser vollständig, d. h. unter lückenloser Angabe der Namen aller Eigentümer und deren postalischer Anschriften (nicht jedoch unter Angabe weiterer Daten wie Telefonnummer oder E-Mailadresse – dies wäre nach der DSGVO unzulässig), und fristgerecht nachzukommen.



Weil es heute schon 5 vor 12 ist Höchste Zeit für das Schindler Notrufsystem

Bis 2020 müssen alle Aufzüge mit einem Notrufsystem ausgestattet sein. Allerhöchste Zeit, die fachmännische Umrüstung Ihrer Anlage zu beauftragen*. Handeln Sie jetzt und erfüllen Sie alle ab 2020 gültigen gesetzlichen Vorschriften schon heute!

Mehr Infos unter: www.schindler.com/notruf2020

*Beachten Sie, dass bei später Beauftragung erhebliche Wartezeiten anfallen können.



Aktuelle Urteile

Richtungsweisend entschied der BGH zur Abweichung von Wohnflächen und der Verteilung von Heizkosten.

ABWEICHUNG DER VERTRAGLICHEN VON DER TATSÄCHLICHEN WOHNFLÄCHE SPIELT FÜR BETRIEBSKOSTEN KEINE ROLLE.

(BGH, Urteil vom 16.1.2019, Az. VIII ZR 173/17)

► DAS THEMA

Inwieweit sich eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich festgelegten auf den Mietpreis, eine gesetzliche Mieterhöhung und die Abrechnung der Betriebskosten auswirkt, wird seit einigen Jahren diskutiert. Zu den Auswirkungen auf die Betriebskosten hat der BGH erst mit Urteil vom 30.5.2018, Az. VIII ZR 220/17, Stellung genommen (siehe dazu auch **DDIV** aktuell 7/18, S. 49 f.). Nun hatte der BGH nochmals Gelegenheit, diese Rechtsprechung festzuschreiben, zur Mietminderung abzugrenzen und zu den Maßstäben der Berechnung von Wohnflächen Stellung zu nehmen. Deshalb soll das Thema auch hier nochmals aufgegriffen werden.

► DER FALL

Die Wohnfläche einer preisgebundenen Wohnung wird im Mietvertrag von 1979 mit 120,05 qm angegeben. Teil dieser Wohnfläche ist eine Mansarde in einem darüber gelegenen Stockwerk, mit einer Grundfläche von 16,95 qm, allerdings bei einer Deckenhöhe von nur 1,90 m. Die Vermieterin hatte in der Betriebskostenabrechnung die gesamte vertraglich vereinbarte Wohnfläche einschließlich der Mansarde angesetzt. Die Mieter meinen, dass nur die Wohnfläche von 103,10 qm (ohne Mansarde) anzurechnen sei, da die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent

unter der vertraglich vereinbarten Fläche lag. Der früheren Rechtsprechung des BGH zufolge rechtfertigt die mehr als Zehnprozentige Abweichung die Abrechnung nach der tatsächlichen, nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche. Das Berufungsgericht hat – vom BGH insofern als korrekt gewürdigt – die Fläche der Mansarde zur Hälfte angesetzt, da die Wohnung nach wie vor preisgebunden ist, der Mietvertrag vor dem 31.12.2003 geschlossen wurde und somit immer noch die II. Berechnungsverordnung gilt. Der BGH urteilt nun dahingehend, dass die II. Berechnungsverordnung aufgrund der Übergangsvorschrift in Art. 3 § 6 der WohnflächenberechnungsVO für Wohnraum gilt, der bis zum 31.12.2003 errichtet worden ist.

Auch hat das Berufungsgericht richtigerweise die Grundfläche der Mansarde als Wohnfläche im Sinne der WohnflächenVO bzw. der II. Berechnungsverordnung angesetzt. Die Mieter hatten vor dem BGH argumentiert, dass die Mansarde, die mit der lichten Höhe von nur 1,90 m die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnraum nicht erfüllt, nicht, auch nicht anteilig, in die Wohnfläche eingerechnet werden könne. Der BGH weist darauf hin, dass solche öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen im Mietrecht nicht berücksichtigt werden dürfen, wenn der Mietgebrauch tatsächlich nicht einge-

schränkt ist, weil die Behörden bislang tatsächlich nicht eingeschritten sind. Der BGH zieht insoweit ausdrücklich eine Parallele zu seiner Rechtsprechung zur Mietminderung. Es genügt vielmehr, dass die Parteien diese Räume in ihren Mietvertrag einbezogen haben. Damit ergab sich für diese Wohnung bei korrekter Berechnung eine Wohnfläche von 111,57 qm.

Das Berufungsgericht hat allerdings aus seinem Berechnungsansatz – Fläche der Mansarde nur zur Hälfte, damit Abweichung geringer als zehn Prozent – nach der früheren BGH-Rechtsprechung geschlossen, dass somit der Betriebskostenabrechnung die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde gelegt werden müsse. Diese Rechtsprechung hatte der BGH mit Urteil vom 30.5.2018, nach Entscheidung der Berufungsinstanz, aber vor Entscheidung der Revision, geändert.

Entsprechend der neuen Linie entscheidet der BGH nun, dass die Betriebskosten nach der tatsächlichen Wohnfläche, berechnet nach der II. Berechnungsverordnung, also unter Ansatz der 111,57 qm, abgerechnet werden müssen. Er argumentiert zunächst, wie in der Vorentscheidung von Mai 2018, dass das Gesetz und auch schon die Vorgängergesetze ausdrücklich bestimmt haben, Betriebskosten nach „Verhältnis der Wohnfläche“ umzulegen; dies zeigt, dass es sich

hierbei um eine objektive rechnerische Größe handelt. Diese soll darüber hinaus sicherstellen, dass die Verteilung der Kosten auf mehrere Mitmieter unverfälscht bleibt und nicht von Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und einzelnen Mitmietern abhängt. Der BGH nahm nun diese Entscheidung auch zum Anlass, den Unterschied zur Rechtsprechung bei Mangel und Mietminderung herauszuheben, die sich aus einer Flächenabweichung nach unten ergeben können: Eine Mietminderung wegen zu geringer Fläche entsteht (sofern nicht besondere Umstände vorliegen) nach wie vor nur, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt. Im Gewährleistungsrecht müssen nämlich unerhebliche und nicht unerhebliche Beeinträchtigungen voneinander abgegrenzt werden, zur Definition dieser Erheblichkeitschwelle ist das Zehn-Prozent-Kriterium nach wie vor anzuwenden. Für die Betriebskostenabrechnung und ebenso auch für die Mieterhöhung, wie der BGH am Ende des Urteils nochmals betont, gelten jedoch objektive Maßstäbe und damit die tatsächliche Wohnfläche.

VERWALTERSTRATEGIE

In der Verwaltungspraxis wird man sich daran gewöhnen müssen, dass im Mietvertrag möglicherweise andere Flächen angegeben sind als der Betriebskostenabrechnung und der Berechnung einer Mieterhöhung tatsächlich zugrunde gelegt werden. Zu meinen, dass jede Abweichung Mieter zur Mietminderung berechtigt, ist jedoch ein Trugschluss; die Miete muss weiterhin, wie vereinbart, gezahlt werden, es sei denn, die Abweichung beträgt wirklich mehr als zehn Prozent. Dies dürfte allerdings bei korrekter Flächenberechnung eher selten vorkommen.

In der Praxis sind für die Flächenberechnung die Übergangsvorschriften von der II. Berechnungsverordnung auf die Wohnflächenverordnung zu beachten. Da der BGH präzisiert hat, dass sich die Anwendbarkeit nach dem Baujahr richtet, dürfte auf den Großteil des älteren Wohnungsbestandes in Deutschland noch die II. Berechnungsverordnung anwendbar sein. Grundlegend unterschiedlich verfahren wird in beiden Verordnungen bei der Anrechnung der Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen, die ausschließlich vom Mieter genutzt werden: Werden diese Flächen nach der II. Berechnungsverordnung aufgrund freier Vereinbarung bis zur Hälfte angerechnet, können sie nach der Wohnflächenverordnung nur noch zu einem Viertel angerechnet werden. Eine Anrechnung bis zur Hälfte ihrer Grundfläche muss als besondere Ausnahme entsprechend begründet werden, beispielsweise mit einer Verglasung oder sonstiger besonderer Ausstattung, Lage und/oder Größe, die den Nutzwert erheblich erhöht.

REIN VERBRAUCHSABHÄNGIGE KOSTENVERTEILUNG BEI GEWERBEMIETE ZULÄSSIG

(BGH, Urteil vom 30.1.2019, Az. XII ZR 46/18)

► DAS THEMA

Die Heizkostenabrechnung ist immer wieder ein großes Thema, sowohl bei Wohnraum- als auch bei Gewerbemietverträgen. Dies gilt insbesondere für die derzeit auf den Markt drängenden neuen Heizmethoden, zum Beispiel der Wärmerückgewinnung aus gewerblichen Kühlanlagen oder sogar aus der Raumluft. Hier besteht erhebliche Unsicherheit, was die Anwendung der Heizkostenverordnung und die Festlegung des Abrechnungs- und Umlagemaßstabs betrifft. Häufig wird hierbei außer

Acht gelassen, dass die Heizkostenverordnung grundsätzlich auch für Gewerberaum zwingend ist. Der BGH hat mit dem nachfolgend zu besprechenden Urteil für erste Klarstellung gesorgt:

► DER FALL

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über eine Arztpraxis, die teilweise über die Lüftung beheizt wurde. Diese „Heizung über Lüftung“, wie der Vermieter sie selbst in der Betriebskostenabrechnung bezeich-

nete, konnte nicht wirtschaftlich sinnvoll mit Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet werden. Sie sorgte allerdings nur für eine Mindesttemperatur von 18 °C in den Räumen. Wie die darüber hinausgehenden Temperaturen erreicht wurden, geht aus der Entscheidung nicht hervor. Im Mietvertrag war vereinbart worden, dass die Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten „durch technische Ausstattungen zur Erfassung nach dem von [...] (dem Ableseunternehmen) gemäß §§ 7 und 10 der Heizkostenverordnung bestimmten Maßstab“ erfolgen



sollte. Zwischen den Parteien stand – neben vielem anderen – eine Nebenkostennachzahlung im Streit, die sich aus dieser Position „Heizung über Lüftung“ bzw. deren flächenanteiler Umlage ergab.

Das Oberlandesgericht hatte noch argumentiert, dass eine flächenanteilige, verbrauchsunabhängige Umlage der Kosten für die „Heizung über Lüftung“ möglich sei, da die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung nach §§ 3 bis 7 der Heizkostenverordnung hier nicht anwendbar sei, vielmehr die Ausnahme nach § 11 Abs. 1 Nr. 1b der Heizkostenverordnung greife, weil diese Art der Wärmerückgewinnung nicht wirtschaftlich mit Verbrauchszählern auszustatten ist. Zudem weist das OLG darauf hin, dass energiesparende Maßnahmen auch nach Europarecht gefördert würden, sodass die Ausnahme hier greifen müsse und die Energiekosten dennoch umlagefähig sein müssen.

Der BGH rügt diese Auslegung als rechtsfehlerhaft und nicht beiderseits interessengerecht, insbesondere weil das OLG die Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht beachtet hatte. Im Wortlaut des § 6.3 des Mietvertrags haben die Parteien ausdrücklich vereinbart, dass Ermittlung und Verteilung durch messtech-

nische Ausstattung zur Verbrauchserfassung erfolgen sollen. Offensichtlich war es der Wunsch der Parteien, die Heizkosten sogar ausschließlich verbrauchsabhängig zu regeln. Mit diesem Verständnis des Mietvertrags ist nach Ansicht des BGH eine ergänzende Vertragsauslegung gar nicht nötig.

Vielmehr nützt der BGH die Entscheidung, um darauf hinzuweisen, dass nach § 10 Heizkostenverordnung rechtsgeschäftliche Bestimmungen zwischen den Parteien zulässig sind, die eine Überschreitung der üblichen Quoten der verbrauchsabhängigen Erfassung ermöglichen. Diese sind

in §§ 7 und 8 Heizkostenverordnung mit Maximum 70 Prozent nach Verbrauch und Minimum 30 Prozent nach Fläche angesetzt und können einseitig vom Vermieter auf 50 zu 50 abgeändert werden. Im Anschluss an eine schon ältere Entscheidung des OLG Düsseldorf hält der BGH nun erstmals höchstrichterlich fest, dass von diesen Quoten zugunsten der Verbrauchsabrechnung jedenfalls in individueller Vereinbarung und jedenfalls im Gewerberaummietvertrag auch nach oben abgewichen werden darf. Die Parteien können also auch vereinbaren, dass 100 Prozent der Wärmekosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Dies haben die Parteien hier ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart. Eine flächenanteilige Abrechnung, wie sie der Vermieter vorgenommen hat, ist daher nicht vertragskonform. Verbrauchsunabhängige Heizkosten können aufgrund dieser mietvertraglichen Vereinbarung nach Ansicht des BGH im vorliegenden Fall nicht umgelegt werden. Die weitere Frage, ob die Heizkostenverordnung europarechtskonform so ausgelegt werden muss, dass bei einer Wärmerückgewinnungsanlage jedenfalls die Ausnahmegesetzgebung des § 11 Heizkostenverordnung greift und damit von einer verbrauchsabhängigen Abrechnung Abstand genommen werden kann, spielte daher für die Entscheidung keine Rolle.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidung des BGH bezog sich zwar auf einen Gewerbemietvertrag, sie deutet jedoch nirgendwo an, dass für Wohnraum anderes gelten sollte. In einer individuell ausgehandelten Vereinbarung mit dem Wohnraummietter sollte es daher auch möglich sein, bis zu 100 Prozent der Heizkosten nach gemessenem Verbrauch umzulegen.

Umgekehrt hat der BGH leider nicht entschieden, wie solche Heizanlagen abgerechnet werden können, bei denen der Verbrauch wegen der Kopplung mit einer Lüftungsanlage nur schwer zu erfassen ist. Insoweit herrscht weiter gewisse Rechtsunsicherheit. Aufgrund des zwingenden Charakters der Heizkostenverordnung sollte diese bis zu einer entsprechenden Klarstellung des BGH weiter genau beachtet werden.



Elternzeit!

Was Arbeitgeber beachten müssen

Wenn ein Arbeitgeber von der Schwangerschaft einer Mitarbeiterin erfährt, stellt sich für ihn regelmäßig die Frage, wie es danach weitergeht: Welche Rechte und Pflichten haben Arbeitnehmerin und Arbeitgeber? Aber auch Väter können mit dem Wunsch nach Elternzeit auf den Arbeitgeber zukommen. Die wichtigsten der damit zusammenhängenden Fragen sollen hier erörtert werden, wobei für Kinder, die vor dem 1. Juli 2015 geboren wurden, teils abweichende Regelungen gelten. Wenn im Folgenden von Arbeitnehmern, -gebern und Mitarbeitern in männlicher Form die Rede ist, dann nur aus Gründen der besseren Lesbarkeit; gemeint sind Personen jedweden Geschlechts.

Elternzeit: Anspruch und Dauer

Die Elternzeit, die früher Erziehungsurlaub genannt wurde, ist in Abschnitt 4 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes (BEEG), vor allem in den §§ 15 und 16 geregelt. Sie zielt darauf ab, erwerbstätigen Eltern die Kinderbetreuung und -erzie-

hung zu erleichtern. Aus Arbeitgebersicht heißt Elternzeit zunächst einmal nur, dass die gegenseitigen Hauptleistungspflichten, insbesondere Arbeitsleistung und Vergütung, ruhen; Nebenpflichten wie z. B. Geheimhaltungspflicht und Wettbewerbsverbot bleiben aber bestehen.

Einen Anspruch auf Elternzeit haben grundsätzlich und unabhängig von der Unternehmens-/Betriebsgröße alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die mit ihrem Kind in einem Haushalt leben und dieses Kind selbst betreuen und erziehen. Dies gilt auch für Auszubildende. Dabei ist es irrelevant, ob es sich um ein befristetes Arbeitsverhältnis, einen Teilzeitarbeitsvertrag oder einen Minijob handelt.

Der Elternzeitanspruch umfasst den Zeitraum bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres des Kindes. Dabei muss die Elternzeit nicht an einem Stück genommen werden; sie kann in drei Zeitabschnitte aufgeteilt werden. Ein Anteil von bis zu 24 Monaten kann auf den Zeitraum zwischen dem dritten Geburtstag und der Vollendung des achten Lebensjahres des Kindes gelegt wer-

den. Die Dauer der Freistellung beträgt auch dann drei Jahre. In den ersten 14 Lebensmonaten des Kindes kann die Elternzeit von beiden Eltern im Rahmen der sog. „Vätermonate“ bzw. „Partnermonate“ auch gleichzeitig in Anspruch genommen werden, und zwar für mindestens zwei Monate, die entweder am Stück oder aufgeteilt auf jeweils einen Monat. Insgesamt haben beide Eltern die Möglichkeit, die Elternzeit bis zu sieben Monate lang gleichzeitig zu nutzen und dabei ganz oder teilweise gleichzeitig mit der Arbeit auszusetzen oder zu arbeiten.

Der Zustimmung des Arbeitgebers zur Aufteilung bedarf es dabei nicht. Eine Aus-

DER AUTOR



TOBIAS SCHWARTZ

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

nahme besteht nach § 16 Abs. 1 S. 7 BEEG dann, wenn die Elternzeit in drei Abschnitte aufgeteilt wird und der dritte Abschnitt im Zeitraum zwischen dem dritten und dem achten Geburtstag des Kindes liegen soll. In diesem Fall kann der Arbeitgeber den Antrag binnen acht Wochen ab seinem Zugang aus dringenden betrieblichen Gründen ablehnen. Auch eine Aufteilung auf weitere bzw. mehr als drei Zeitabschnitte ist nur mit Zustimmung des Arbeitgebers möglich.

Form und Fristen der Beantragung

Die Elternzeit beginnt für den Vater frühestens mit der Geburt des Kindes, für die Mutter wegen des achtwöchigen Mutterschutzes nach der Entbindung (zwölf Wochen bei Früh- oder Mehrlingsgeburten) mit Ablauf der Mutterschutzfrist, die allerdings auf die Elternzeit angerechnet wird. Der entsprechende Antrag muss beim Arbeitgeber schriftlich eingereicht werden, als handschriftlich unterzeichnetes Original – ein Fax oder gar eine E-Mail reichen nicht aus. Vorgelegt werden muss der Antrag spätestens sieben Wochen vor Beginn der Elternzeit, und er muss zumindest für die ersten zwei Jahre konkrete Angaben zu Beginn und Ende der beantragten Elternzeit enthalten. Wird die Elternzeit nach dem dritten Geburtstag des Kindes beantragt, gilt eine verlängerte Mitteilungspflicht von 13 Wochen.

Die **Mutterschutzfrist** wird auf die **Elternzeit** der Mutter **angerechnet**.

Teilzeitbeschäftigung

Unter folgenden Voraussetzungen haben Arbeitnehmer während der Elternzeit einen Rechtsanspruch auf die Ausübung einer befristeten Teilzeitbeschäftigung bei ihrem Arbeitgeber, die sogenannte „Elternteilzeit“:

- Der Arbeitgeber beschäftigt in seinem Unternehmen mehr als 15 Mitarbeiter (nach Köpfen);
- Das Arbeitsverhältnis besteht bereits länger als sechs Monate;
- Der Arbeitnehmer will die bisherige Arbeitszeit für mindestens zwei Monate auf 15 bis 30 Wochenstunden pro Monat verringern.

Der Elternteilzeitantrag muss schriftlich gestellt und Angaben zu Beginn und Umfang der begehrten Arbeitszeitreduzierung enthalten; die gewünschte Verteilung (also die Lage) der verringerten Arbeitszeit ist lediglich eine Soll-Angabe. Das Gesetz sieht vor, dass sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer

zunächst einvernehmlich auf eine Teilzeittätigkeit einigen sollen. Kommt eine solche konsensuale Elternteilzeit nicht zustande, gilt: Die Zustimmung kann der Arbeitgeber nur aus dringenden betrieblichen Gründen – damit sind zwingende Gründe gemeint, etwa im Falle einer Unteilbarkeit des Arbeitsplatzes aufgrund eines zwingenden betrieblichen Konzeptes oder im Falle eines Personalüberhangs – verweigern. Dies muss er binnen vier Wochen – bei einem Elternteilzeitwunsch im Zeitraum zwischen dem dritten und dem achten Geburtstag des Kindes binnen acht Wochen – mit schriftlicher Begründung tun, anderenfalls gilt der Antrag als nach den Wünschen des Arbeitnehmers genehmigt. Eine schlagwortartige oder gar den Gesetzeswortlaut zitierende Begründung reicht dafür nicht aus. Der Arbeitgeber muss die der Antragsbewilligung entgegenstehenden Tatsachen deutlich beschreiben – in einem etwaigen gerichtlichen Verfahren über die Elternteilzeitablehnung kann sich der Arbeitgeber nur auf diejenigen Gründe berufen, die er auch in der schriftlichen Ablehnung angeführt hat! In Kleinbetrieben mit weniger als 15 Mitarbeitern ist eine Arbeitszeitverkürzung nur mit Zustimmung des Arbeitgebers möglich.

Vorzeitige Beendigung oder Verlängerung der Elternzeit

Grundsätzlich beginnt und endet Elternzeit zu den vom Arbeitnehmer mitgeteilten Daten. Eine vorzeitige Beendigung oder Verlängerung der Elternzeit ist mit Zustimmung des Arbeitgebers möglich, wenn der Arbeitnehmer dies verlangt. Ein Anspruch des Arbeitnehmers auf vorzeitige Beendigung der Elternzeit besteht nach § 16 Abs. 3 S. 2 BEEG etwa aufgrund der Geburt eines weiteren Kindes oder in bestimmten Härtefällen. Will der Arbeitgeber seine Zustimmung verweigern, ist seine Ablehnung form- und fristgebunden. Sie muss binnen vier Wochen ab Zugang der Mitteilung des Arbeitnehmers schriftlich erklärt werden und kann nur aus dringenden betrieblichen Gründen erfolgen.



Das Verlangen der Elternzeitverlängerung bedarf stets eines wichtigen Grundes (z. B. Erkrankung des Partners oder bei Aufhebung der häuslichen Gemeinschaft) und muss beim Arbeitgeber unverzüglich beantragt werden. Auch hier kann der Arbeitgeber seine Zustimmung verweigern. Insoweit gilt nichts anderes als für die Inanspruchnahme der Elternzeit.

Urlaubsanspruch vs. Kürzungserklärung

Der Arbeitgeber kann den jährlichen Urlaubsanspruch des Arbeitnehmers für jeden vollen Kalendermonat der Elternzeit um ein Zwölftel kürzen (§ 17 Abs. 1 S. 1 BEEG), das gilt nicht bei Elternteilzeit beim Arbeitgeber. Die Kürzung erfolgt jedoch nicht automatisch von Gesetzes wegen, vielmehr muss sie vom Arbeitgeber gegenüber dem Arbeitnehmer erklärt werden. Das bedeutet: Nimmt der Arbeitnehmer über ein Kalenderjahr lang Elternzeit, verliert er

im Fall der Kürzung den kompletten Jahresurlaubsanspruch. Entscheidend ist dabei der Zeitpunkt der Kürzungserklärung. Endet bspw. das Arbeitsverhältnis während der Elternzeit oder unmittelbar im Anschluss an die Elternzeit durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag und hat der Arbeitgeber bis dahin von seiner Kürzungsbefugnis keinen Gebrauch gemacht, so hat der Arbeitgeber den noch nicht gewährten Resturlaub abzugelten (§ 17 Abs. 3 BEEG). Um etwaige teure Abgeltungsansprüche zu vermeiden, ist es dringend zu empfehlen, die Kürzung entweder direkt bei der Bescheinigung über die Elternzeit oder zumindest noch vor Beendigung der Elternzeit zu erklären.

Kündigungsschutz

Vom Zeitpunkt des Verlangens der Gewährung von Elternzeit, frühestens jedoch acht Wochen vor Beginn der Elternzeit (für eine Elternzeit zwischen dem dritten und dem achten Geburtstag des Kindes frühestens

14 Wochen vor Beginn der Elternzeit) besteht Sonderkündigungsschutz (§ 18 BEEG). Er endet mit Ablauf der Elternzeit ohne Nachwirkung. Eine Kündigung kann nur ganz ausnahmsweise und ausschließlich mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Behörde zulässig sein, wenn bspw. der Betrieb oder die betroffene Betriebsabteilung stillgelegt wird, oder aber bei schwerwiegenden Pflichtverstößen des Arbeitnehmers.

Besteht ein Recht auf den früheren Arbeitsplatz?

Nach Rückkehr aus der Elternzeit besteht kein Anspruch darauf, wieder auf demselben Arbeitsplatz beschäftigt zu werden wie vor der Elternzeit. Abhängig von der Tätigkeitsbeschreibung im Arbeitsvertrag und eines etwaigen Versetzungsvorbehaltes kann der Arbeitgeber im Rahmen des bestehenden Weisungsrechts dem Arbeitnehmer auch einen anderen Arbeitsplatz zuweisen.



ERFOLG GESTALTEN – ZUKUNFT SICHERN!

Ob Immobilienprofi oder Quereinsteiger – mit dem DDIV-Stipendienprogramm weiterqualifizieren:

- Immobilienfachwirt/in
- Immobilienverwalter/in

**JETZT BIS ZUM 26. JULI 2019
BEWERBEN UND ZUKUNFT SICHERN!**

www.ddiv.de/stipendien



ADVERTORIAL

Frühjahrsputz für Ihre Immobilie

Die Sonne lacht, die Tage werden länger – jetzt ist genau die richtige Zeit für die Realisierung längst fälliger Maßnahmen am Wohnungseigentum. Wir zeigen Ihnen, wie Sie Ihre Eigentümergeinschaften dabei unterstützen können.

Hausflure renovieren, Balkone anbauen oder energetische Sanierungen vornehmen – immer häufiger planen und koordinieren Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auch Instandhaltungs- oder Sanierungsprojekte. Dabei informieren sie die Eigentümer über notwendige Maßnahmen, gesetzliche Vorgaben und mögliche Finanzierungsoptionen.

Die Realisierung umfassender Vorhaben stellt Verwalter und Eigentümer oft vor große Herausforderungen. Vor allem, wenn die geplante Maßnahme die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinschaft übersteigt.

DIE AUTOREN



YVONNE HUBE

Leiterin des Verwaltergeschäftes bei der DKB AG für das Geschäftsgebiet Nord/Ost



ANDRE ECKARDT

Leiter des Verwaltergeschäftes bei der DKB AG für das Geschäftsgebiet Süd/West

www.dkb.de/verwalterplattform

Dann heißt es, Alternativen zu prüfen. Eine mögliche Option neben der klassischen Sonderumlage ist die Kreditaufnahme durch die WEG.

Flexibel und planungssicher finanzieren

Mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) können objektbezogene Investitionsvorhaben am Gemeinschaftseigentum einer WEG unkompliziert und kostengünstig finanziert werden. Neben Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind alle Arten von Renovierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen realisierbar. Und das Darlehen kann der Verwalter der WEG ganz unbürokratisch selbst beantragen.

Unabhängig von der Höhe der Gesamtinvestition können bis zu 80 Prozent der Kosten über eine Finanzierung für die WEG bereitgestellt werden. Gleichbleibende monatliche Raten zur Rückzahlung des Kredits, die automatisch vom Hausgeldkonto der WEG bei der DKB eingezogen werden, bieten Planungssicherheit. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit von bis zu zehn Jahren ist der Kredit vollständig getilgt. Eine hohe Sonderumlage der Eigentümer wird damit überflüssig.

Die Ausreichung des Darlehens erfolgt bei der DKB ohne Stellung von Sicherheiten. Zur Antragstellung ist der bestandskräftige Mehrheitsbeschluss über die Aufnahme eines Darlehens durch den Verwalter im

Namen der WEG nötig. Interessierte Verwalter sollten sich bereits vor Beschlussfassung mit uns in Verbindung setzen und ein passendes Angebot einholen. Wir geben gern auch hilfreiche Tipps für die Formulierung der Beschlussfassung.

Jetzt 1,99 % Aktionszins sichern!

Verwalter können jetzt bei ihren Eigentümern mit attraktiven Sonderkonditionen glänzen und sich noch bis zum 21. Juni den günstigen Zinssatz für WEG-Kredite von 1,99 % p. a. fest für zehn Jahre sichern (Effektivzins ab 2,01 % p. a., keine Nebenkosten). Sondertilgungen sind ohne zusätzliche Kosten jährlich bis zu zehn Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme möglich. Kontakt: verwalter@dkb.de.

Marktführer in der Verwalterbranche

Wir betreuen inzwischen mehr als 10 000 gewerbliche Immobilienverwalter, führen Konten für rund 55 000 Wohnungseigentümergeinschaften und sind damit Marktführer unter den Banken. Als zuverlässiger Partner der Immobilienwirtschaft bieten wir maßgeschneiderte Lösungen für die Verwalterbranche. Neben kostenfreier Kontoführung, unbürokratischer Mietkautionsverwaltung und günstigen Angeboten für SCHUFA-Auskünfte über Mietinteressenten – und neu über Handwerker oder Bauunternehmen – profitieren Verwalter zudem von einer qualifizierten Beratung bei der Begleitung von Finanzierungsvorhaben.

DDIV aktuell im Mehrfachabo!

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



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

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

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

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de



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



„Jungverwalter“

Wie junge, aufstrebende Verwaltungsunternehmen zur realen Option für die Nachfolgeregelung werden können.

Die personellen Ressourcen von Immobilienverwaltungen werden qualitativ und quantitativ zunehmend zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor und beeinflussen darüber hinaus den Wert die-

DER AUTOR



DR. STEFAN G. ADAMS

Der Inhaber der bundesweit tätigen Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG ist mit seinem Unternehmen seit 15 Jahren spezialisiert auf die Beratung von Immobilienverwaltungen. Schwerpunkte sind das Nachfolgemanagement, die betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung sowie Markt- und Standortanalysen für Verbände und Institutionen. www.adamsconsulting.de

ser Unternehmen. Insbesondere die vorhandene interne Managementkapazität auf oder perspektivisch für die Geschäftsebene bestimmt den Unternehmenswert signifikant mit.

Der unternehmerische Nachwuchs

Dem unternehmerischen Nachwuchs der Verwalterbranche widmen sich heute zahlreiche Awards, Fachbeiträge und Beratungsunternehmen. Diese Jungverwalter sind in der Regel gut ausgebildet, in der Selbstständigkeit angekommen und haben sich trotz der im Zuge von Digitalisierung, Kostenprogression und Fachkräftemangel deutlich veränderten Rahmenbedingungen erfolgreich im Markt etabliert. Überwiegend im dritten und vierten Lebensjahrzehnt stehend, machen sie sich Gedanken über das zukünftige Entwicklungspotenzial ihrer Unternehmen. Dies umfasst neben dem organischen Wachstum, einem planbaren, aber häufig auch langsamen Entwicklungspfad, meist

auch das anorganische Wachstum mit deutlichem Kapitalbedarf.

Das Problem der Etablierten

Im Markt stehen sie heute etablierten Verwaltungsunternehmen gegenüber, für deren Gesellschafter-Geschäftsführer altersbedingt mittlerweile die Nachfolge zu organisieren ist. Mit der Umkehrung der Alterspyramide ist die Zahl der Unternehmer, die sukzessive aussteigen wollen und eine Lösung für die unternehmerische Nachfolge suchen, nach unserer Wahrnehmung enorm gestiegen – vor allem in den Babyboomer-Jahrgängen 1958 bis 1966.

Dass ein junges Verwaltungsunternehmen eins der etablierten, meist größeren aufkauft, schließt das Risikomanagement der Banken in der Regel aus: Eigenkapital und Darlehensabsicherung sind in der geforderten Höhe für junge Marktteilnehmer meist nicht aufzubringen. Dennoch

Die kapitalunterlegte Kooperation wird zur Win-Win-Situation für junge, aufstrebende wie für etablierte Unternehmen, deren Inhaber Nachfolger suchen.

gibt es Möglichkeiten, beiden Unternehmensgenerationen hinsichtlich ihrer Präferenzen und Zielsetzungen gerecht zu werden. Der im Folgenden beschriebene Weg wird unserer Erfahrung nach immer häufiger eingeschlagen, auch mit unserer Unterstützung:

Die kapitalunterlegte Kooperation
Ältere Inhaber mittelständischer und größerer Verwaltungen mit einem Bestand von häufig mehreren Tausend Verwaltungseinheiten gehen zunehmend kapitalunterlegte Kooperationen mit Jungunternehmern ein. Diese haben ihre unternehmerische Kompetenz als Voraussetzung dafür bereits unter Beweis gestellt, indem sie ihre eigene, wenn auch kleine Verwaltung profitabel aufgebaut und die entsprechenden Strukturen geschaffen haben, um sie in eine aussichtsreiche Zukunft zu führen. Bringen sie dann noch die für die Geschäftsführung eines größeren Betriebs

erforderliche überzeugende Unternehmerpersönlichkeit mit, sind die den „Seniors“ wichtigsten Kriterien fast schon erfüllt, um das angestrebte Modell umzusetzen – zu am Markt üblichen Konditionen wird der Bestand des Jungunternehmers in die etablierte Verwaltung eingebracht. Dies kann im Rahmen eines Tauschs von Unternehmensanteilen geschehen oder durch eine Fusion mit Übernahme der Geschäftsleitung oder dem Eintritt in sie.

Der veräußernde „Senior-Verwalter“ wird die Geschäftsprozesse über einen überschaubaren Zeitraum hinweg noch unterstützend begleiten. Das weitere Nachfolgemanagement umfasst die sukzessive ab Beginn des „Mergers“ geplante Übernahme weiterer Unternehmensanteile, beispielsweise unter Einsatz von Put- und/oder Call-Optionen durch den jungen Geschäftsführer bzw. die Abgabe durch den Altinhaber. Die Bewertungsparameter und

Zeitpunkte bis zur möglichen vollständigen Anteilsübernahme, die aber nicht immer zwingend ist, werden schon zu Beginn der Transaktion nach betriebswirtschaftlich nachvollziehbarer Methodik fixiert. Auch eine zusätzliche Finanzierung mittels Private Equity aus verschiedensten Quellen kann unserer Erfahrung nach den Erwerb eines großen Verwaltungsunternehmens durch den „Jungverwalter“ nach diesem Modell erleichtern, ohne den sonst erforderlichen Einsatz von Eigenkapital. Für etablierte Verwaltungen lässt sich die Nachfolgeregelung nach diesem Modell sukzessive umsetzen – zukunftsorientiert und ertragreich für beide Parteien.

Fazit

Junge Immobilienverwalter mit bereits erfolgreichem Track Record und überzeugenden unternehmerischen Fähigkeiten haben die Option anorganisch zu wachsen, ohne Eigenkapital unmittelbar einzubringen. Das beschriebene Modell führt nach unserer langjährigen Erfahrung zur Win-Win-Situation für einerseits junge und andererseits etablierte Immobilienverwalter: Der unternehmerische Nachwuchs kann ein außergewöhnliches Wachstumszenario vorweisen, und der etablierte Senior-Verwalter gewinnt mit ihm einen motivierten und verantwortungsvoll handelnden, zudem durch Anteile gebundenen Gesellschafter-Geschäftsführer.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Privat oder öffentlich?

Ist die Weiterleitung von Satellitensendesignalen lizenzpflichtig – kurz:
Müssen Eigentümergeinschaften zahlen?



Diskussionen über freies Internet, Upload-Filter und Urheberrecht bestimmen die Medien. Auch für Immobilienverwaltungen ist das Urheberrecht ein wiederkehrendes Thema: Regelmäßig erhalten sie Schreiben der VG Media, Gesellschaft zur Verwertung der Urheber- und Leistungsschutzrechte von Sendeunternehmen und Presseverlegern mbH.

DIE AUTORIN



SABINE BECKERS
Die Kölner Rechtsanwältin ist Vorstandsreferentin des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter.

Konkret geht es um die Frage, inwieweit der Empfang und die gleichzeitige Weiterleitung privater Satelliten-Hörfunk- und -Fernsehprogramme über die Gemeinschaftsantenne einer Wohnanlage lizenzpflichtig sind. Die Weiterleitung zu den Empfangsgeräten der einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt in der Regel über ein Kabelnetz. Es handelt sich also um organisierten Privatempfang. Bejaht wurde die Lizenzpflichtigkeit in der Vergangenheit im Falle der Weiterleitung an Radiogeräte im Krankenhaus; verneint hingegen für Wartezimmer in Arztpraxen und auch für die Weiterleitung von Fernsehprogrammen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Dennoch hält die VG Media daran fest: Die Weiterleitung innerhalb einer WEG ist lizenzpflichtig, sobald mehr als vier Wohneinheiten vermietet sind. Zur Feststellung

wird mit einem Fragebogen die Anzahl der Wohnungen und deren Nutzung sowie die Zahl der Bewohner insgesamt ermittelt. Warum Gemeinschaften, in denen mehr als vier Wohnungen vermietet werden, anders behandelt werden, bleibt unklar.

Wann besteht Lizenzpflichtigkeit?

Ausgehend von der sogenannten „Ramses-Entscheidung“ des BGH vom 17.9.2015 (I ZR 228/14) und der zwischenzeitlich ergangenen weiteren Rechtsprechung sind die Voraussetzungen für die Lizenzpflichtigkeit einer WEG zu definieren: Rechtlich relevant ist hier die Frage, ob es sich um eine sogenannte Kabelweitersendung gemäß § 20b Urhebergesetz (UrhG) und die Erfüllung des Merkmals „öffentliche Wiedergabe“ nach Art. 3 Abs. 1 der RL 2001/29/EG sowie § 15 Abs. 2 und 3 UrhG handelt. Nur wenn die Weiterleitung öffentlich erfolgt, ist sie auch lizenzpflichtig.

Das Senderecht des Urhebers schließt das Recht zur Kabelweitersendung gemäß § 20b Abs. 1 S. 1 UrhG ein. Bei dem Recht zur Kabelweitersendung handelt es sich um einen besonderen Fall des Senderechts und damit um einen besonderen Fall der „öffentlichen Wiedergabe“. Eine Wiedergabe ist nach § 15 Abs. 3 S. 1 UrhG dann öffentlich, wenn sie für eine Mehrzahl von Mitgliedern der Öffentlichkeit bestimmt ist (siehe auch BGH, Urteil vom 17.9.2015, I ZR 228/14, Rn. 29, ebenso: BGH, Urteil vom 11.1.2018 – I ZR 85/17, Rn. 21 ff.).

Die öffentliche Wiedergabe

Was genau unter „öffentlicher Wiedergabe“ zu verstehen ist, muss wiederum im Wege der Auslegung unter Berücksichtigung der EU-Richtlinien (Art. 3 Abs. 1 der RL 2001/29/EG und Art. 8 der RL 2006/115/EG) sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung des EuGH ermittelt werden. Es ist daher grundsätzlich Sache der nationalen Gerichte, im konkreten Fall anhand der vom EuGH aufgestellten Kriterien zu ermitteln, ob eine öffentliche Wiedergabe vorliegt. In Deutschland erfolgte dies für den Fall der WEG mit der sogenannten „Ramses-Entscheidung“ (I ZR 228/14). In dem Verfahren ging es um die zeitgleiche Weiterleitung des Sendesignals einer Gemeinschaftsantenne über ein Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen einer Eigentümergemeinschaft. Dass es sich um eine „Wiedergabe“ handelt, wurde vom BGH zwar bejaht. Das zweite Kriterium allerdings, das der „Öffentlichkeit“, wurde für die WEG „Ramses“ mit 343 Einheiten verneint.

Öffentlichkeit oder private Gruppe?

Der Tatbestand der Öffentlichkeit ist nur erfüllt, wenn es sich tatsächlich um eine unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten und recht viele Personen handelt. Eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten“

Nur wenn die **Weiterleitung öffentlich** erfolgt, ist sie auch **lizenzpflichtig**.

ist dann gegeben, wenn sich die Wiedergabe an einen allgemeinen Personenkreis richtet, der nicht auf eine private Gruppe beschränkt ist (vgl. I ZR 228/14, Rn. 46; I ZR 85/17, Rn. 33 ff. m. w. N.).

Anders als bei Gästen eines Hotels oder einer Gaststätte findet der Empfang innerhalb einer WEG im „privaten und familiären Kreis“ statt. Entsprechend ist die Gruppe der Adressaten einer Signalweiterleitung begrenzt, selbst wenn es sich – wie im Ramses-Fall – um recht viele Personen handelt, jedoch nicht um eine „unbestimmte Anzahl potenzieller Adressaten“ wie z. B. in einer Gaststätte. Ausschlaggebend ist hier, dass die Wiedergabe auf „besondere Personen“ beschränkt ist, die einer „privaten Gruppe“ angehören (vgl. I ZR 228/14, Rn. 53 und 60).

Eine Beschränkung wird in diesem Zusammenhang bejaht, wenn es sich um einen begrenzten Personenkreis handelt. Im Falle der WEG entschied der BGH, dass die Empfänger „in ihrer Eigenschaft als Bewohner der Wohnanlage von anderen Personenkreisen abgegrenzt“ sind. Sie gehören zu einem abgrenzbaren Kreis „besonderer Personen“ (I ZR 228/14, Rn. 63 und OLG Dresden, Urteil vom 22.11.2016 – 14 U 530/16). Darüber hinaus spricht der BGH von der Eigenschaft des Bewohners in einer WEG: Ob der Bewohner nun Eigentümer oder tatsächlich nur Mieter ist, ist für das Merkmal einer „privaten Gruppe“ und der erforderlichen Begrenztheit nicht ausschlaggebend.

Im Vergleich hierzu verfügt eine Antennengemeinschaft nicht über eine entsprechend

abgrenzungstaugliche Eigenschaft, denn die „[...] Begrenzung des Personenkreises darf sich – soll sie nicht leerlaufen – nicht in dem Anschluss an die Antenne und die Antennengemeinschaft erschöpfen“ (so verdeutlichend OLG Dresden, Urteil vom 22.11.2016 – 14 U 530/16). Anders ausgedrückt: Das Kriterium „Anschluss an die Antennengemeinschaft“ reicht nicht, um das Kriterium „begrenzter Personenkreis“ zu erfüllen. Das OLG Dresden bejahte im Falle der Antennengemeinschaft den Sachverhalt „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten“ und damit auch die Öffentlichkeit der Weiterleitung.

Keine Lizenzpflicht der WEG

Bei einer WEG kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Zahl der zu ihr gehörenden Wohnungen konstant bleibt und sich im Nachgang nicht verändert. Daraus lässt sich die für das Bestehen einer „privaten Gruppe“ erforderliche Begrenztheit ableiten. Somit ist im Falle der Signalweiterleitung innerhalb einer WEG nur eines der beiden Kriterien erfüllt, die nur gemeinsam den Sachverhalt „Öffentlichkeit“ ausmachen: unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten und recht viele Personen. Wegen der Begrenztheit auf eine „private Gruppe“ richtet sich die Weiterleitung hier nicht an eine unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten – und insofern nicht an die Öffentlichkeit. „Im Ergebnis leiten die einzelnen Eigentümer die Sendungen nur an sich selbst weiter.“ (I ZR 228/14, Rn. 67). Eine Lizenzpflichtigkeit der WEG muss vor diesem Hintergrund, unbenommen zu prüfender Einzelfälle, regelmäßig ausscheiden.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

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

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

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

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



Kooperationspartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



VDIV Baden-Württemberg

1

13. Premium-Workshop, Stuttgart

Rund 1 000 Verwaltungsbeiräte und Immobilienverwalter informierten sich auf dem 13. Premium-Workshop des Verbands der Immobilienverwalter Baden-Württemberg über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum. Die dreitägige Veranstaltung fand vom 21. bis 23. März im Stuttgarter SI-Centrum statt.

Enormer Informationsbedarf der Beiräte

Das Interesse der baden-württembergischen Verwaltungsbeiräte an rechtlichen, technischen und allgemeinen Informationen rund um die Wohnungswirtschaft ist riesig: An zwei Tagen nahmen insgesamt 730 Verwaltungsbeiräte an den Schulungen teil. Den ersten Veranstaltungstag gestalteten die folgenden Referenten mit Vorträgen zu ausgewählten Themen: Bobi Stevanoski, Unitymedia BW GmbH, Heidelberg – Mit DOCSIS 3.1. zum Gigakabel! Der Weg zu mehr Bandbreite, weniger Störungen und einer schnelleren Reaktionszeit. Thomas Fritz, Rainbow International Systemzentrale Deutschland GmbH, Ellwangen – Effiziente Gebäudetrocknung. Rechtsanwalt Stephan Volpp, Kanzlei Stuttgart – Dichtung und Wahrheit: die wirklichen Pflichten des Verwaltungsbeirates bei Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung.

Der zweite Schulungstag für Beiräte bot am Samstag das folgende Programm: Theodor

Riegraf, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Stuttgart – Heizungsmodernisierung rechtzeitig planen, Fördermittel sichern und doppelt profitieren. Iris Ranz, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt – Innenraumschadstoffe: Welche treten auf, und wie können sie gemessen werden? Rechtsanwalt Stephan Volpp widmete sich an diesem Tag in seinem Hauptvortrag der Fragestellung: Was ist Gemeinschaftseigentum, was ist Sondereigentum, und wer ist für die Instandsetzung und Instandhaltung verantwortlich?

Premium-Workshop für Verwalter

Den zwischen beiden Beiratsschulungstagen gelegenen Verwalter-Workshop eröffnete der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler, indem er seiner Begrüßung der Anwesenden einen Bericht über die Arbeit des Landesverbandes folgen ließ. Im sich daran anschließenden Vortragsprogramm machte Rechtsanwalt Stephan Volpp den Anfang mit „Die Wundertüte § 21 Abs. 7 WEG“, wobei er auf die Möglichkeiten der Verteilung von Kosten, die nicht zu den Betriebskosten zählen, einging – und auch folgendes Szenario erläuterte: Wir kaufen ein Nachbargrundstück und verteilen die Kosten, wie es uns gefällt. Steuerberater Alois Reutlinger, A. Reutlinger Steuerberatungsgesellschaft mbH, Rosenfeld, befasste sich mit der Frage, ob grundlegende Änderungen bei der Besteuerung von Wohnungseigentümergeinschaften



2



3

ins Haus stehen. Insbesondere ging es ihm um einen Vorlagebeschluss des Finanzgerichts Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, an den Europäischen Gerichtshof und darum, welche Änderungen sich für aktuelle Sachbehandlungen der WEG im Umsatz- und Ertragssteuerrecht ergeben. Ständig Ärger mit Vergleichsangeboten? Diese Frage behandelte Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg, und beleuchtete

- 1 Schüler und Lehrkräfte der Fritz-Erler-Berufsschule nutzten den Verwalter-Workshop, um sich zu informieren.
- 2 Enormes Interesse: Mehr als 700 Beiräte kamen zur Schulung.
- 3 Änderungen in Sicht? Steuerberater Alois Reutlinger zur Besteuerung von WEG.
- 4 Vergleichsangebote richtig einholen: Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt
- 5 Was Verwalter nicht tun sollten: Prof. Dr. Florian Jacoby
- 6 Mit 230 Verwaltern gut gefülltes Plenum zum Vortrag von Rechtsanwalt Stephan Volpp



5

6

dabei u. a. die Verwalterpflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten sowie Grundsätze, Ausnahmen und Schlupflöcher und gab Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von Haftungsrisiken.

„Einfach machen!“ – dazu riet Keynote-Speaker Dr. med. habil. Volker Busch. In seinem Impulsvortrag machte der Privatdozent Mut, Neues zu wagen: Keine Angst vor Veränderungen! Rechtsanwalt Stephan Volpp ergriff am Nachmittag nochmals das Wort und referierte über aktuelle Probleme rund um die Nutzungsentschädigung bei

Nichtrückgabe einer Mietsache nach Vertragsende. Abschließend zeigte Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, Fakultät für Rechtswissenschaft, die Todsünden des WEG-Verwalters auf und erklärte, was man warum nicht tun sollte.

Auch zu diesem Premium-Workshop präsentierten sich wieder zahlreiche Partner der Immobilienwirtschaft im Rahmen der Fachausstellung. Am Abend hatten die Teilnehmer Gelegenheit, nach einem informativen Vortragstag das neue Musical „Anastasia“ zu besuchen.

Aktive Nachwuchswerbung

Zum Workshop eingeladen hatte der Landesverband in diesem Jahr auch Auszubildende des 1. Lehrjahres im Fachbereich „Immobilienassistent“ der berufsbildenden Fritz-Erler-Schule in Pforzheim. Zwei Lehrkräfte und 32 Auszubildende nahmen die Gelegenheit wahr, um die Vorträge am Vormittag zu verfolgen. Im Anschluss bot Stefan Geiger, Beiratsmitglied des Landesverbandes, dem Nachwuchs die Gelegenheit, sich ausführlich über den Beruf Immobilienverwalter/in zu informieren, und beantwortete zahllose Fragen.

Jahreshauptversammlung 2019

Am 3. April 2019 fand die bereits 36. Jahreshauptversammlung des württembergischen Landesverbandes statt. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und die Geschäftsführerin Diana Rivic informierten die anwesenden Verbandsmitglieder ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr 2018. Heckelers umfassender Bericht stellte die Tätigkeiten des Verbandes sowie des Bundesverbandes dar, und er erläuterte zudem die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

Turnusgemäß nach drei Jahren stand diesmal das Amt des Vorstandsvorsitzenden zur Wahl an. Der amtierende Wolfgang D.

Heckeler stellte sich der Wiederwahl an und wurde von der Versammlung einstimmig in seiner Position bestätigt. Des Weiteren standen die Wahlen der Vorstandsmitglieder Peter Stammer und Andreas Veit sowie des Beiratsmitglieds Willi Groner an. Alle drei stellten sich der Wahl und wurden von der Versammlung einstimmig wiedergewählt.

Im Anschluss berichtete Diana Rivic über die vdivService GmbH & Co. KG und informierte über das abgelaufene Geschäftsjahr, die Premium- und Kooperationspartnerschaften sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses 2018. Der VDIV Baden-Württemberg gratuliert allen Amtsträgern herzlich zur Wiederwahl.

16. Verwalterforum & 13. Beiratsseminar

Erstmals musste der Verband der Immobilienverwalter Hessen in diesem Jahr Anmeldungen für das jährliche Verwalterforum am 29./30. März in Bad Homburg v. d. H. ablehnen: Mit 315 Teilnehmern und über 40 Ausstellern war der erste Veranstaltungstag ausgebucht, und auch für den Folgetag hatten sich rund 500 Beiräte angemeldet. Zu Recht stolz darauf zeigte sich der VdIVH-Vorstandsvorsitzende Werner Merkel bei der Eröffnung: Der enorme Zulauf spiegelt auch den beachtlichen Mitgliederzuwachs des Vorjahres wider. In seiner Eingangsrede betonte er – insbesondere mit Blick auf die Nicht-Mitglieder im Publikum – den Nutzen der Mitgliedschaft und ging auf die gesetzlichen Neuerungen – Erlaubnispflicht und Weiterbildungspflicht – ein. Dabei forderte er die bestehenden Mitglieder auch noch einmal auf, die erteilte Gewerbeerlaubnis als Wohnimmobilienverwalter bei der Geschäftsstelle einzureichen.

Informatives Verwalterforum

Nach einem Grußwort des Oberbürgermeisters Alexander W. Hetjes ergriff DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler das Wort. Kern seines Vortrags: Das Selbstverständnis, das professionelle Immobilienverwalter entwickeln müssen, um sich die entsprechende Achtung in Politik, Gesellschaft und Medien zu erarbeiten.

Aus Stuttgart war erneut Rechtsanwalt Stephan Volpp angereist, um das Dauerthema „Bauliche Veränderungen in der WEG“ noch einmal mit den Teilnehmern durcharbeiten. „Klar, präzise, ohne Schnörkel“, beurteilte einer der Verwalter den Vortrag. Im Anschluss widmete sich Prof. Dr. Martin Häublein dem Bestandschutz des Mieters und erklärte BGH-Entscheidungen zur Zwischenmiete, der Veräußerung des Grundstücks und der Vermieterkündigung.

Wie üblich herrschte in der anschließenden Mittagspause Hochbetrieb in der Fachaus-

stellung, und die Stände waren gut besucht. Dass die Aussteller sich bereits am Vormittag zwischen den Vorträgen kurz dem Plenum vorgestellt hatten, motivierte so manchen Teilnehmer noch zusätzlich, die Firmen zu besuchen, wobei sich insbesondere einige „Neulinge“ als Publikumsmagneten erweisen.

Nach der Mittagspause führte Werner Merkel als Moderator durch die diesjährige Podiumsdiskussion zum Thema „Um jeden Preis? Rechtliche und praktische Aspekte der Verwaltervergütung“. Seine Teilnehmer waren DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, Prof. Dr. Martin Häublein, VdIVH-Mitglied Bianca Kollig und VdIVH-Vorstandsmitglied Heiko Schlag.

Nachdem Kaßler das Diskussionsthema in seinem Vortrag mit seiner Forderung einer Steigerung der Verwaltergebühr um 40 Prozent bereits angerissen hatte, plädierte er noch einmal eindringlich dafür, die Verwaltervergütung entsprechend anzuhähen. Dass dies in der Praxis funktioniert, bestätigte Bianca Kollig, während Schlag den Aspekt der Prozessoptimierung durch die Digitalisierung hervorhob. Für notwendige Klarheit sorgte Häublein: Im Verwaltervertrag müssten Preisgestaltung und Vergütungsstrukturen transparent gemacht werden, so wie die aktuelle Fassung des VNWI-Verwaltervertrages Grundvergütung und Nebenleistungen abbildet und deutlich unterscheidet. Dumpingpreise wurden ebenso thematisiert wie die Art der Preiskalkulation und das Verwalter-Image, das durch ein dem Qualitätsniveau angemessenes Preisgefüge gewinnen würde. Auch die Forderung nach einem einheitlichen Verwaltervertragsmuster im Verband wurde diskutiert und befürwortet.

Im Anschluss brachte Prof. Dr. Florian Jacoby die Teilnehmer auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung, und nach einer kurzen Kaffeepause setzte Rechtsanwältin Katharina Gündel den Schlusspunkt: Mit ihrem Vortrag zur Datenschutzgrund-



1



3



5



7



2



4



6



verordnung frische sie bestehendes Wissen auf, erläuterte aktuelle Fälle und Fragen.

Den gelungenen Tag abschließend verlost der VdIVH drei Tickets für den 27. Deutschen Verwaltertag in Berlin unter den Anwesenden: Herzlichen Glückwunsch an die Gewinner: Hausverwaltung Petra Rose, Frankfurt, TTD GmbH, Dreieich, und depant GmbH, Gießen.

Gut besuchte Beiratsschulung

Am Folgetag begrüßte Werner Merkel die Beiräte der VdIVH-Mitglieder, um sogleich auf die Bedeutung ihrer Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltungen einzugehen und ihre Verantwortung für Immobilienwerte hervorzuheben. Dies verband er mit einem Plädoyer für eine respektvolle und wertschätzende Kooperation. Ferner ging er auf die im Zuge der Berufszugangsregelung verbesserte Qualität der Verwalterleistung ein und appellierte an die Hörer, dass sich diese auch in einer angemessenen Vergütung wiederfinden müsse.

Auch an diesem Tag ließ es sich Oberbürgermeister Hetjes nicht nehmen, die Teilnehmer zum Auftakt der an ihrem Informationsbedarf ausgerichteten Vortragsreihe herzlichst zu begrüßen. Ganze 90 Minuten lang stand Rechtsanwalt Volpp den wissbegierigen Beiräten Rede und Antwort und ging dabei immer wieder auf die ihnen per Gesetz zugedachte Rolle ein. Den Auswirkungen der DSGVO auf Eigentümergemeinschaften und den Einschränkungen für Verwaltungen widmete sich Katharina Gündel in ihrem Vortrag.

Die mittägliche Diskussion der Beiräte stand unter dem Motto „Zukunftsfähige Immobilie – energieeffizient und barrierearm“. Dr. Harald Schlee von der WI-Bank erläuterte in der Runde die Kreditvergabe an die WEG. Matthias Unnath, KfW-Energieeffizienzexperte, gab wichtige Hinweise rund um Sanierungsprojekte zur energetischen Optimierung, und der stellvertretende VdIVH-Vorstandsvorsitzende Christoph W. Venema wusste aus seinem Erfahrungsschatz vieler Verwalterjahre zahlreiche Praxisbeispiele beizusteuern.

Über den Brandschutz in Wohnanlagen informierte im Anschluss Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel, dessen Videos von Gebäudebränden das Bewusstsein der Beiräte für dieses wichtige, häufig aber unterschätzte Thema schärfen, worauf RiOLG Köln Wolfgang Dötsch sich der aktuellen Rechtsprechung widmete und durchaus unterhaltsam die jeweils praktische Bedeutung einzelner Entscheidungen für Eigentümergemeinschaften darlegte. Mit lang anhaltendem Applaus bedankten sich die Beiräte beim VdIVH für dieses erneut gelungene Seminar. Auch in der in diesem Jahr erstmals online durchgeführten Teilnehmerbefragung zum Verwalterforum wurden Themenauswahl, Organisation und Ausstellung gut bewertet.

Die Vorträge des Verwalterforums sind bei der VdIVH-Geschäftsstelle erhältlich, die Vorträge des Beiratsseminars stehen den Mitgliedern im internen Bereich der Website zum Download zur Verfügung. Save the Date: Das nächste Bad Homburger Verwalterforum und Beiratsseminar findet am 20. und 21.3.2020 statt.

- 1 Die Verwalterhonorare müssen steigen: DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler
- 2 Dauerthema Bauliche Veränderungen in WEG: Rechtsanwalt Stephan Volpp
- 3 Zum Bestandsschutz von Mietern: Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck
- 4 Aktuelle Rechtsprechung erläutert: Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
- 5 Wichtigkeit wertschätzender Kooperation von Beiräten und Verwaltung: der VdIVH-Vorstandsvorsitzende Werner Merkel
- 6 Gerichtsurteile und ihre praktischen Folgen: Richter Wolfgang Dötsch
- 7 Hoch frequentiert: die Fachausstellung zum Verwalterforum

Winterwochenende in Garmisch-Partenkirchen

Die lieb gewonnene Tradition des jährlichen Treffens von Verwaltern und Partnern des Landesverbandes fand diesmal am ersten Aprilwochenende im Staudacherhof in Garmisch-Partenkirchen statt. Mit fast 100 Verwaltern war das Hotel schon frühzeitig komplett ausgebucht und befand sich damit fest in der Hand des VDIV Bayern e. V.

Nach der herzlichen Begrüßung machten sich die Teilnehmer am frühen Freitagnachmittag voller Neugier und Vorfreude darauf, was sie wohl erwarten möge, mit dem Bus auf den Weg zum Überraschungs-Event. Erst am Ziel wurde das Geheimnis gelüftet: Willkommen zum Asphaltstockschießen! Nach einer kleinen Stärkung vor Ort traten die Teams zum begeisterten Wettkampf um Bestlagen und Stockpunkte an. Ein ebenso perfekt arrangiertes wie erstklassiges Fünfgangmenü im Gourmetrestaurant des Hotels verwöhnte die Gäste am Abend, der an der Hotelbar seinen gemütlichen Ausklang fand.

Expedition zur Zugspitze

Besseres Wetter, zumal für ein „Winterwochenende“, konnten sich Verwalter wie auch die anwesenden Vertreter der Partnerunternehmen am Samstag gar nicht wünschen, und so mancher stellte sich bei Temperaturen um 20 Grad über Null die Frage, was man wohl anziehen sollte – um nach dem Frühstück in Richtung Zugspitze zum Skirennen aufzubrechen. Das wurde, wenn auch mit etwas Verspätung, so doch unter besten Voraussetzungen gestartet, und zwar in den Kategorien Kinder, Damen und Herren. Erst die Kinder, dann die Damen meisterten die Abfahrt, bevor als Letzte die Männer aus den Reihen der Verwalter wie auch zweier Partnerunternehmen ihre Rennen machten. Für alle, die der Skipiste lieber fernblieben, bot sich die Gelegenheit zur Teilnahme an einer professionell geführten Schneeschuhwanderung mit dem erfahrenen, staatlich geprüften Berg- und Skiführer Franz



Perchtold. Die Zugspitze zeigte sich von ihrer besten Seite und gab bei wolkenlosem Himmel den Blick aus 2 962 Metern Höhe frei. Der atemberaubende Panoramablick begleitete auch das gemeinsame Mittagessen im Gipfelrestaurant Panorama 2962, bevor die Teilnehmer in den „Nachmittag zur freien Verfügung“ entlassen wurden.

Der perfekte Ausklang

Braungebrannt und mit zufriedenen Gesichtern traf man sich wieder beim Abendessen, das der Hotelküche auch beim zweiten Mal viel Lob einbrachte. An das gelungene Viergangmenü schloss sich die Ehrung der Sieger des Skirennens an: Mit einer herausragenden Zeit von nur 57 Sekunden sicherte sich Vanessa Strobl den ersten Platz der Damen. Bei den Herren wurde wegen des überragenden Leistungsniveaus der beiden angetretenen Partner wieder mit „zweierlei Maß“ gemessen. Doch auch diese Ergebnisse konnten sich durchweg sehen lassen: Den ersten Platz der Partner machte Sebastian Witzan mit gemessenen 54 Sekunden. Andreas Reich kam mit 55 Sekunden als schnellster Verwalter durchs Ziel – und bei den Kindern erzielte sein Sohn Tobias die

Bestzeit von 56 Sekunden. Der fuhr in diesem Jahr zum letzten Mal mit den Kindern und wird seinem Vater 2020 sicherlich ein spannendes Kopf-an-Kopf-Rennen liefern. Alle Sieger erhielten stolz und glücklich ihre Pokale, die die DOMUS Software AG als langjähriger Partner des bayerischen Landesverbandes gesponsert hatte – und zum Ausklang wurde angemessen gefeiert: Bis in die frühen Morgenstunden blieb die Hotelbar für die Gäste dieses wieder einmal aufregenden und wunderbaren Winterwochenendes geöffnet. Bis zum nächsten Mal also, wenn es wieder heißt: Herzlich willkommen zum Winterwochenende, dann vielleicht in Österreich.

Hier geht's zu den schönsten Bildimpressionen



Forum am Schloss im März

Der mitteldeutsche Landesverband setzte auch 2019 seine Tradition fort, für die Frühjahrsveranstaltungen in interessante Tagungsstätten einzuladen: Der diesjährige Ausstellerabend fand im Barockschloss Lichtenwalde bei Chemnitz statt. Zum nunmehr 19. Mitteldeutschen Forum trafen sich am 12. März ca. 100 Verwalter, Fachaussteller und Referenten im Hotel am Schloss.

Mit seiner Eröffnungsrede gab der Vorstandsvorsitzende Dr. Joachim Näke einen kurzen Rückblick auf den Vorgang der Berufszulassungen und die Sicht der Ämter bei Versäumnissen. Zugleich schärfte er die Aufmerksamkeit für die 2021 anstehende Wohnraum- und Gebäudezählung. Rechtsanwalt Martin Alter, Kanzlei Strunz Alter, Chemnitz, stellte in seinem Vortrag über Betriebs- und Heizkostenabrechnungen aktuelle Tendenzen der Rechtsprechung vor. Die Probleme der Kostenverteilung zwischen WEG und einzelnen Eigentümern bei baulichen Maßnahmen in Eigentümergemeinschaften beleuchtete Rechtsanwalt Stephan Scharlach, Erfurt, der seit Kurzem auch neues Fördermitglied des Verbandes ist, in seiner bekannt unterhaltsamen Art. Erstmals zu Gast war die Dresdener Rechts-

anwältin Theresa Beyer. Mit ihrem Vortrag „Wenn das Amt die Miete zahlt – Umgang mit schwierigen Mietern“ gab sie einen kompakten Überblick über die Sozialgesetzgebung. Nach der Mittagspause erhielten 35 Verbandsmitglieder ihre Weiterbildungszertifikate für 2018, so viele wie noch nie zuvor. Traditionell erhielten Partner des VdIV Mitteldeutschland die Gelegenheit, neue Produkte vorzustellen, was die Unternehmen Minol Messtechnik, VDIV INCON GmbH und KALORIMETA AG & Co. KG gern wahrnahmen. Auch neueste gesetzliche Regelungen kamen nicht zu kurz: Das seit 1. Januar geltende neue Mietrechtsanpassungsgesetz beleuchtete Rechtsanwältin Noreen Walther, Kanzlei Strunz Alter, Chemnitz. Einen Höhepunkt des Forums gestaltete Daniel Hoch, Buchautor, Coach

und „Sprücheklopfer“ aus Leipzig, indem er Wege aufzeigte, um dem Dilemma von „Aufschieberitis, Gewohnheiten und anderen Zeitmanagementfallen“ zu entkommen. Zum Abschluss durfte das Thema „Digitalisierung im Verwalteralltag“ natürlich nicht fehlen. Beispiele und Erfahrungen von Verwaltern und Dienstleistern stellten Joachim Sacher, Gerburg Grundstücks- und Hausverwaltungs GmbH, Dresden, und Lutz Waszik, IBAENERGIE® GmbH, Chemnitz, vor.

Mit einem Ausblick auf die kommenden Seminare des Verbandes, insbesondere auf das 4. Sportevent am 29.8.2019 und das 14. Herbstforum am 5.11.2019 in Dresden, verabschiedete Andreas Mernberger, Vorstandsmitglied des Verbandes, die Teilnehmer des 19. Mitteldeutschen Verwalterforums.

Dr. Joachim Näke begrüßt als Vorstandsvorsitzender des Landesverbandes die Teilnehmer des Verwalterforums.



In der Fachausstellung präsentierten sich die Partner des Landesverbandes.



4. DDIV-Golf-Cup

13. Juni 2019

Spa & Golf Resort
Weimarer Land

Netzwerken auf einem
der schönsten
Golfplätze Deutschlands

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

Digitalisierung und die Medienversorgung der Zukunft: Bestandsmodernisierung in der Wohnstadt Asemwald



ber ASTRA und Glasfaser-ABC, die hierfür ihre Kompetenzen bündelten.

Am Praxisbeispiel der Siedlung wird deutlich: Die Ausrüstung von Bestandsbauten mit einer leistungsstarken Medienversorgung für morgen ist so einfach wie nie. Die Verbindung von SAT-Direktempfang und hausinterner Glasfaserverkabelung macht es möglich. Mit nur einer SAT-Anlage in Kombination mit offenen Glasfasernetzen wird die Versorgung der ganzen Siedlung möglich (Open Access). Für störungsfreien Fernseh- und Radioempfang mit hoher Übertragungsqualität in allen Wohnungen sorgt jetzt eine optische SAT-ZF-Anlage auf dem zentralen Verwaltungsgebäude. Sie ist mit drei

80 Zentimeter großen Parabol-Antennen und einer leistungsfähigen Glasfaserverkabelung nahtlos ins Hausnetz integriert.

Diese Kombination garantiert die beste TV- und Radioversorgung – trotz steigenden Breitbandbedarfs durch Telemedizin, Smart City, Smart Home & Co. Zudem kommen alle Bewohner ohne Vertragsbindung in den Genuss einer großen Programmvelfalt. Viele nationale und internationale Sender sind in bester Bild- und Tonqualität verfügbar. Gleichzeitig bedeuten eine zukunftsfähige Medienversorgung und „schüsselfreie“ Fassaden eine deutliche Wohnwertsteigerung für die Immobilie.

In der Wohnstadt Asemwald, südlich von Stuttgart, leben aktuell rund 1 800 Bewohner in 1 137 Wohnungen. Die in den 1970er Jahren erbaute Siedlung umfasst drei rund 70 Meter hohe Gebäude mit bis zu 23 Stockwerken. Nach all den Jahren war klar: Eine Modernisierung der Medienversorgung ist zwingend erforderlich. Die Eigentümergemeinschaft entschied sich für eine Zusammenarbeit mit dem Satellitenbetrei-

ber ASTRA und Glasfaser-ABC, die hierfür ihre Kompetenzen bündelten. Am Praxisbeispiel der Siedlung wird deutlich: Die Ausrüstung von Bestandsbauten mit einer leistungsstarken Medienversorgung für morgen ist so einfach wie nie. Die Verbindung von SAT-Direktempfang und hausinterner Glasfaserverkabelung macht es möglich. Mit nur einer SAT-Anlage in Kombination mit offenen Glasfasernetzen wird die Versorgung der ganzen Siedlung möglich (Open Access). Für störungsfreien Fernseh- und Radioempfang mit hoher Übertragungsqualität in allen Wohnungen sorgt jetzt eine optische SAT-ZF-Anlage auf dem zentralen Verwaltungsgebäude. Sie ist mit drei

Mehr Informationen finden Sie unter

<https://wowi.astra.de>



Foto: ASTRA

GEMEINSAM PROFITIEREN

Mit ihrer Teilnahme am BewohnerPlus Profi-Programm profitieren Unternehmen der Immobilienwirtschaft und deren Bewohner von attraktiven Prämien und Vorteilen. Surfen im superschnellen Internet mit bis zu 1 000 Mbit/s im Download, digitale TV- und Radioprogramme in brillanter Bild- und Tonqualität, eine riesige Senderauswahl in HD und bis zu 69 Mediatheken – die Vorteile des Kabel-Glasfaser-Netzes von Vodafone liegen auf der Hand. Zu dieser Erkenntnis kommen immer mehr Bewohner in Deutschland – und steigen von DSL auf Kabel-Anschluss um.

Mit dem BewohnerPlus Profi-Programm können Immobilienunternehmen und ihre Bewohner bei der Bestellung eines Multi-Mediaprodukts von Vodafone gemeinsam profitieren. Voraussetzung für Immobilienunternehmen ist ein bereits abgeschlossener

Mehrnutzervertrag oder eine Versorgungsvereinbarung. Denn damit werden die Bewohner in den Objekten des Unternehmens bereits über einen Kabel-Anschluss versorgt. BewohnerPlus Profis empfehlen Bewohnern Produkte. Entscheidet sich ein Bewohner für eines davon, erhält der BewohnerPlus Profi-Programm-Teilnehmer eine Vergütung.

So profitiert die Immobilienwirtschaft als BewohnerPlus Profi:

- Attraktive Vergütung für erfolgreiches Werben bzw. Empfehlen von Endkundenprodukten von Vodafone
- Werbemittel können ganz einfach online erstellt und den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden.

- Die internetbasierte Plattform ist für BewohnerPlus Profis kostenlos.

- Integration in Mieter-Apps problemlos möglich

So profitieren die Bewohner:

- Attraktive Geldprämie – zusätzlich zu den attraktiven Online-Vorteilen
- Einfaches Bestellen der Produkte
- Freie Entscheidung über das Produkt

Weitere Infos: bewohnerplus.de/profi



Partner der
Immobilienwirtschaft



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdivbb.de
www.vdivbb.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040-69691168
**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**

Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Arabellastraße 17 81925 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Dr. Stefan G. Adams, Sabine Beckers, Andre Eckardt, Sabine Fichtl, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Yvonne Hube, Martin Kaßler, Lisa Knöll, Andrea Körner, Nicole Köster, Jan Philipp Kötting, Susanne Liély-Sobania, Robert Litwak, Stefan Löfflad, Fabian Mellin, Tilman Müller, Dr. Susanne Schießer, Tobias Schwartz, Sascha Sormann, Victoria E. Warken, Roxana Werneburg, Thomas Werneburg
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Sabrina Gentner, Michaela Körner, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© New Africa / Shutterstock.com
Titelthema:	© New Africa / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

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



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

Freude des Monats

Das „Erfolg-Magazin“ hat die Liste der 100 besten Erfolgstrainer Deutschlands und Österreichs herausgegeben. Hermann Scherer nahm in diesem elitären Ranking Platz 3 ein. Das Besondere ist jedoch ein anderes Detail: 33 der 100 besten Erfolgstrainer haben durch die Ausbildung oder Beratung von Hermann Scherer profitiert. Damit konnte er bei über einem Drittel der Top-100-Erfolgstrainer einen Beitrag zu deren Karriere leisten. Was mich besonders freut: Hermann Scherer wird dieses Jahr zu unserem Verwaltertag kommen. Ein besonderes Ereignis, das zu einem Erlebnis werden wird.



GENUSSTIPP

Auf meinen Touren durch Österreich besuche ich besonders gerne die Thermenregion und hier den Weinort Sooß. Schon die Römer wussten um die für den Weinbau idealen klimatischen Bedingungen. Im Herzen von Sooß liegt das Weingut Schwertführer 47er. Es wurde 1959 mit zwei Hektar Rebfläche gegründet und zu einem der schönsten und höchstprämierten der Thermenregion ausgebaut. Heute bewirtschaftet es 22 Hektar Weingärten in Sooß, am angrenzenden Harterberg in Baden sowie im Steinfeld um Teesdorf. Nicht weniger als 19 Rebsorten fühlen sich in den Weinbergen wohl, davon 55 Prozent Rotweinsorten, der Rest ist mit Weißweinsorten bestockt.

Besonders gut schmeckt mir der „Rotgipfler Top Edition 2018“, 13,5 Vol %, trocken. In der Nase nimmt man Mandel, Biskuit und leichte Exotik wahr, am Gaumen strahlen Trinkenuss, reife gelbe Früchte, feine Balance – ein Meditationswein.

Der Rotgipfler wurde erstmals um 1837 in der Steiermark von Johann Burger erwähnt und ist eine natürliche Kreuzung von Traminer und Roter Veltliner. Der Rotgipfler hat seinen Namen wegen der rötlichen Triebspitzen der Reben. Mit dem Weißgipfler (Grüner Veltliner) ist diese Rebsorte verwandt. Viel Spaß beim Genießen.

DDIVaktuell 5/19

erscheint am 22. Juli mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Finanzierungshilfen für WEG
- Brandschutz
- Problemstofffunde
- Gebäudetechnik



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner

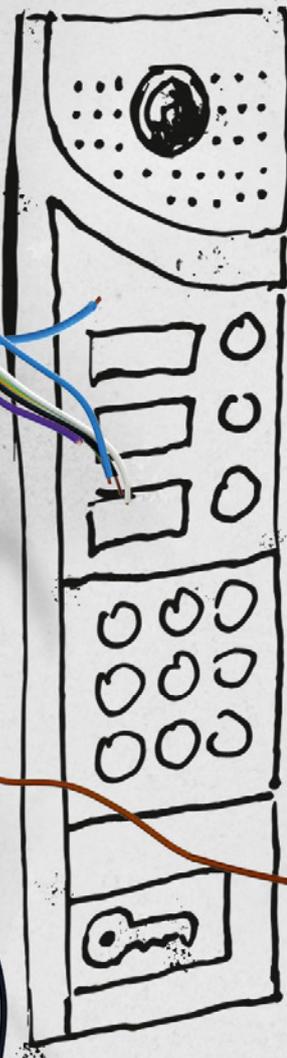


DDIV-Kooperationspartner



DDIV-Innovationspartner





**KABEL
SIND VOLL
OUT!**
#DITA_MUSS_HER



DITA ist Ihre kabellose Video-Gegensprechanlage mit Fernverwaltung:

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

Entscheiden Sie sich für modernen Komfort bei höchster Qualität.

Der heiße Draht zu uns:

+49 211 601 7700

info@intratone.de

www.ditamusser.de



DDIV*aktuell*

Beileger

27.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
12 | 13
SEPTEMBER
2019

FÜR ALLE, DIE
MITREDEN WOLLEN.

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



knapp 260.000 wohnungseigentums- und mietrechtliche Verfahren wurden 2017 vor Amts- und Landgerichten verhandelt. Beschlussanfechtungen, Modernisierungsmaßnahmen, Mietminderungen, offene Forderungen – das Spektrum ist enorm. Das gilt auch für den hiermit verbundenen Aufwand für Immobilienverwaltungen. Zeitliche Kapazitäten und finanzielle Ressourcen werden gebunden und fehlen im wichtigen Tagesgeschäft, die Verfahren kosten Nerven und verbauen oftmals den Blick auf zukunftsweisende Themen und prozessuale Optimierung.

Impulse, Fachwissen und Panels für Ihr Vorwärtkommen

Beim 27. Deutschen Verwaltertag ist die Strategie daher klar: rechtssichere Handlungsoptionen aufzeigen und Aufmerksamkeit schaffen für unternehmerische Chancen. In diesem Jahr bieten wir Ihnen hierfür neben richtungsweisenden Vorträgen und gefragten Fachforen zusätzlich zwei spezialisierte Panels an. So können wir den teilweise deutlich unterschiedlichen Anforderungen von WEG- und Mietverwaltern noch besser Rechnung tragen. Zudem möchten wir mit Ihnen in die Zukunft unserer Branche schauen und Ihre unternehmerische Entwicklung fördern. Chancen erkennen und ergreifen, eigene Potenziale und die der Mitarbeiter entdecken und nutzen: Diese Qualitäten werden in der heutigen Zeit immer wichtiger, um erfolgreich den eigenen Weg zu gehen und Bedürfnissen und Wünschen der neuen Mitarbeitergeneration gerecht zu werden.

Warm-up-Party beim Kultverein 1. FC Union Berlin

Einen außergewöhnlichen Weg können Sie in diesem Jahr bei unserer Warm-up-Veranstaltung gehen: Laufen Sie am Vorabend des 27. Deutschen Verwaltertags, am 11. September 2019, durch den Spielertunnel ins Stadion des 1. FC Union Berlin, und feiern Sie in dieser Kulisse den Auftakt des Branchenevents des Jahres.

Sichern Sie sich Ihren Wettbewerbsvorsprung, reden Sie mit – wir sehen uns in Berlin!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.D. Heckeler', written in a cursive style.

Ihr
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e. V.



NOCH BESSER VERNETZEN: WARM-UP BEIM 1. FC UNION BERLIN 11. SEPTEMBER 2019, 19:00 UHR

In außergewöhnlichem Ambiente feiern wir den Auftakt des 27. Deutschen Verwaltertages: Laufen Sie durch den Spielertunnel in das Stadion an der Alten Försterei vom 1. FC Union Berlin, dem Kultverein der Hauptstadt, und starten Sie bei einem abwechslungsreichen Abend entspannt in das Branchenevent des Jahres.

Nutzen Sie unsere Warm-up-Veranstaltung bei den „Eisernen“ als zusätzliches Netzwerkinstrument: Knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, pflegen Sie bestehende Partnerschaften und stimmen Sie sich mit Verwaltern und Fachausstellern auf die wichtigste Veranstaltung für Immobilienverwaltungen ein. Wir freuen uns, Sie bereits am 11. September zu begrüßen und mit Ihnen auf einen erfolgreichen Kongress anzustoßen!

Mit freundlicher Unterstützung von:



FESTABEND IM ESTREL BERLIN 12. SEPTEMBER 2019, 19:00 UHR

Stilvoll und elegant wird es bei unserem traditionellen Festabend im Estrel Festival Center. Lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen, singen Sie mit bei den stimmungswaltigen Stars in Concert, und trainieren Sie Ihre Lachmuskeln, wenn uns Moderator und Entertainer Jörg Knör einen humoristischen Einblick in sein Leben gibt.

Spannend wird es anschließend bei der Auszeichnung des Immobilienverwalters des Jahres 2019. In diesem Jahr prämiieren wir Unternehmen, die dem Fachkräftemangel erfolgreich begegnen und sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren. Übrigens: Ihre Bewerbung nehmen wir bis 31. Juli 2019 entgegen. Sie sehen: beste Unterhaltung, komödiantische Einlagen und ein unvergleichliches Ambiente – unser Festabend wird Ihnen noch lange im Gedächtnis bleiben!



PROGRAMM

DONNERSTAG, 12. SEPTEMBER 2019

8:30 Uhr

Empfang und Eröffnung der Fachmesse

10:00 Uhr

Eröffnung des 27. Deutschen Verwaltungertages

Wolfgang D. Heckeler

Präsident, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin

10:15 Uhr

Chancenintelligenz: Was haben die anderen, was ich nicht habe?

Hermann Scherer

Unternehmensberater und Manager, Mastershausen



11:45 Uhr

Politisches Grußwort

Ralph Brinkhaus

Vorsitzender der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

12:15 Uhr – **Mittagsempfang und Besuch der Fachmesse**

FAKULTATIVE INFORMATIONSVERANSTALTUNGEN

12:30 Uhr bis 13:00 Uhr

DDIV-Frauen Netzwerk

Erfahrungen und Ideen teilen, das eigene Netzwerk stärken und neue Wege zum Erfolg beschreiten: Lernen Sie das DDIV-Frauen Netzwerk kennen.

13:15 Uhr bis 13:45 Uhr

Erfahrungsaustauschgruppen im DDIV

Innovative Denkanstöße und der Austausch über strategische und operative Fragen stehen im Fokus der DDIV-Erfa-Gruppen. Informieren Sie sich über den Mehrwert der Gruppen und entdecken Sie neue Perspektiven.

14:00 bis 15:30 Uhr

PANEL WEG-RECHT

14:00 Uhr

Beschlussvorbereitung und Formulierung

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Professor für Privates Wirtschaftsrecht, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

14:45 Uhr

Obacht bei der Sondereigentumsverwaltung

Helge Schulz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

PANEL MIETRECHT

14:00 Uhr

Die rechtssichere Modernisierungsankündigung

Anne Schlosser

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Czink Walburg Rechtsanwälte, Berlin

14:45 Uhr

Mietminderungsquoten im Spiegel der Rechtsprechung

Dr. Klaus Lützenkirchen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Lützenkirchen Rechtsanwälte GbR, Köln

15:30 Uhr – **Kaffeepause und Besuch der Fachmesse**

16:00 Uhr

Fachforen I – IV

17:30 Uhr

Ende des Fachprogramms

19:00 Uhr

Festabend

Einlass ab 18:30 Uhr



PROGRAMM

FREITAG, 13. SEPTEMBER 2019

09:00 Uhr

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Prof. Dr. Martin Häublein

Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht,
Universität Innsbruck

09:45 Uhr

Aktuelle Miet-Rechtsprechung

Dr. Karin Milger

Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

10:30 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachmesse

11:15 Uhr

Zukunft E-Mobilität in deutschen Städten

Prof. Dr. Klaus Bogenberger

Universitätsprofessor für Verkehrstechnik, Universität der Bundeswehr München

12:00 Uhr

Brandschutz und Bestandsschutz im Gebäude – feuerfest und standfest bleiben

Michael Juch

Sachverständiger für Brandschutz und Geschäftsführer,
j-plan gmbh & partner, Hamburg

12:45 Uhr – Mittagsempfang und Besuch der Fachmesse

13:45 Uhr

Fachforen I – IV

15:00 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachmesse

15:30 Uhr

Alle gefeuert! – einfach.effizient.führen.

Raphael Stenzhorn

Top Speaker, Multi-Unternehmer und Autor, Koblenz



1. Platz
internationaler
Speakerslam



Top 10
Podcast-Charts
Wirtschaft bei iTunes

16:15 Uhr

Resümee und Preisverleihung Aussteller-Gewinne

Steffen Haase und Martin Kabler

Vizepräsident und Geschäftsführer,

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

FACHMESSE

Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 90 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.

MODERATION

Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart.

WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 27. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 5 Stunden 45 Minuten. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung ausgereicht.



FACHFOREN

DONNERSTAG, 16:00 UHR | FREITAG, 13:45 UHR

I. STRATEGIEN FÜR EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Fehler in Eigentümerversammlungen vermeiden – auch mit Blick auf die Verwalterhaftung – und Umsetzungsstrategien für künftige Eigentümerversammlungen erarbeiten sind die Ziele des Fachforums. Bei der simulierten Eigentümerversammlung mit praxisrelevanter Tagesordnung wird der gesamte Ablauf nachgestellt. Die Teilnehmer übernehmen die Rolle der Eigentümer und können mit Wortbeiträgen aktiv auf den Ablauf einwirken.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Rechtsanwalt und Partner W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg
Carsten Küttner

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

III. FORDERUNGSMANAGEMENT UND RÄUMUNG

Säumige Mieter führen zu Mehraufwand beim Verwalter und Liquiditätsverlust beim Eigentümer. Das Fachforum erläutert erfolgreiche Strategien zum Umgang mit Schuldnern und zur effizienten Strukturierung des Forderungsmanagements, zeigt die positiven Ergebnisse klarer Eskalationsstufen bei säumigen Mietern auf und gibt einen Überblick über Risiken sowie Handlungsempfehlungen bei der Räumung von Mietwohnungen.

Steffen Groß

Rechtsanwalt und Inhaber, Groß Rechtsanwälte, Berlin

II. BAUMAßNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind für Verwaltungen mit erheblichen Herausforderungen verbunden – nicht nur bei Sonderfällen wie Elektromobilität und Barrierefreiheit. Neben Abwehransprüchen von Eigentümern und Gemeinschaft werden in dem Fachforum Finanzierungsmöglichkeiten, Folgekostenproblematik und Grenzen der Beschlussfassung beleuchtet sowie Maßnahmen rechtssicher differenziert.

Stephan Volpp

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

IV. HAFTUNG VON GESCHÄFTSFÜHRERN UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Welche Haftungsansprüche bestehen im Innen- bzw. Außenverhältnis? Können sie minimiert werden? Ausgehend von typischen Tätigkeiten von Immobilienverwaltungen beleuchtet das Fachforum verschiedene Szenarien, grenzt deliktische und vertragliche Haftung ab, zeigt Grundlagen der unterschiedlichen Unternehmensformen sowie Möglichkeiten der Absicherung von Ansprüchen auf und erläutert das Thema Compliance.

Dietmar Strunz

Rechtsanwalt und Gründer der Kanzlei Strunz – Alter, Chemnitz



RAHMENPROGRAMM BERLIN BEI TAG & NACHT

DONNERSTAG, 12. SEPTEMBER 2019 | FREITAG, 13. SEPTEMBER 2019

BERLIN VOM WASSER: BRÜCKENFAHRT

🕒 TREFF: 09:45 UHR | ABFAHRT: 10:00 UHR

Entdecken Sie vom Wasser aus die historischen und architektonischen Highlights von Berlin. Die rund viereinhalbstündige Tour führt Sie direkt vom Hotel Estrel durch die Innenstadt, vorbei am Berliner Dom, dem weltberühmten Pergamonmuseum und dem Reichstag.



BERLIN INDIVIDUELL ERLEBEN: BUSTOUR

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | DAUER: INDIVIDUELL

Bei der Fahrt im Doppeldecker-Bus können Sie die symbolträchtigen Orte der Hauptstadt entdecken. Das Besondere: Die Hop-on/Hop-off-Tour hält an 18 verschiedenen Haltestellen, so dass Sie sich Ihre Sightseeing-Tour einfach selbst zusammenstellen können.



BERLIN VON OBEN: BERLINER FERNSEHTURM

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | EINLASS: 11:00 UHR

Kaum ein Bauwerk prägt die Silhouette Berlins so wie der Fernsehturm. Auf der Aussichtsplattform und im Café in mehr als 200 Metern Höhe haben Sie einen spektakulären 360-Grad-Blick über die Stadt. Mit den „Fast-View-Tickets“ können Sie die Aussicht ohne Wartezeit genießen.

STARS UND STERNCHEN: MADAME TUSSAUDS

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | DAUER: INDIVIDUELL

Einmal neben der Queen stehen oder ein Foto mit Barack Obama machen? Im berühmten Wachsfigurenkabinett von Madame Tussauds haben Sie die Gelegenheit dazu. Lassen Sie sich in der interaktiven Ausstellung von den lebensnahen Wachsfiguren faszinieren.

SAMSTAG, 14. SEPTEMBER 2019

MAGIE DER BERLINER HINTERHÖFE

🕒 ABFAHRT: 10:00 UHR | DAUER: 3 STUNDEN

Erleben Sie die Hauptstadt abseits der klassischen Sehenswürdigkeiten auf der exklusiven Hinterhöfe-Tour. Die alten Gassen und Höfe rund um die Hackeschen Höfe erzählen Geschichte und Geschichten der vergangenen 300 Jahre und laden zum Entdecken sowie Verweilen ein.



TAGESAUSFLUG NACH POTSDAM

🕒 ABFAHRT: 10:00 UHR | DAUER: 5 STUNDEN

🍴 INKLUSIVE MITTAGSIMBISS

Tauchen Sie ein in die preußische Geschichte. Die Tour durch die brandenburgische Hauptstadt führt Sie von der Altstadt bis in das beschauliche Holländische Viertel. Höhepunkt ist ein Fotostopp am Schloss Sanssouci mit einem wunderschönen Blick auf die einmalige Parkanlage.

UND AM ABEND? DIE BERLINER BÜHNEN LADEN EIN.

In rund 150 Berliner Theatern und Bühnen hebt sich jeden Abend der Vorhang. Ob Oper, Konzert, Theater, Revue oder Comedy: In der Hauptstadt ist immer was los! Seien Sie dabei, wenn auf den Bühnen Berlins geliebt, gelacht, gesungen und getanzt wird. Genießen Sie beste Unterhaltung, und erleben Sie unvergessliche Momente.

Auf welchen Bühnen sich im September für Sie der Vorhang hebt, haben wir Ihnen » [hier](#) » zusammengetragen.

Hinweis: Bitte buchen Sie Ihre Abendtickets direkt über das Estrel Berlin. Die Mitarbeiter beraten Sie gern.

VERANSTALTER

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Telefon 030 300 96 79 - 0
Fax 030 300 96 79 - 22
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

Tagungshotel und Festabend

Estrel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030 6831 - 0
Web www.estrel.com

Übernachtung

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2019“ steht Ihnen bis zum 31. Juli 2019 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen.

Anmeldung

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir online unter www.deutscher-verwaltertag.de oder über das beiliegende Faxformular entgegen.

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Das Extra für Sie als Besucher im Estrel Berlin! Ihr Veranstaltungsticket zum bundesweiten Festpreis, von jedem DB-Bahnhof.

Veranstaltungsticket einfache Fahrt mit Zugbindung (solange der Vorrat reicht):

2. Klasse 54,90 Euro | 1. Klasse 89,90 Euro

Veranstaltungsticket einfache Fahrt vollflexibel (immer verfügbar):

2. Klasse 74,90 Euro | 1. Klasse 109,90 Euro

Weitere Informationen unter: www.deutscher-verwaltertag.de

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 25,00 Euro)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 20,00 Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz,

umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 15,00 Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)

ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in

S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 40,00 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 30,00 Euro)

Die Veranstaltung wird unterstützt von:



Chapps®



DDIV aktuell



HAUFE.



PYÜR



Unsere Medienpartner:

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:
E-Mail verwaltertag@ddiv.de | Fax 030 300 96 79 - 22
Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter: www.deutscher-verwaltertag.de



DDIVservice GmbH

VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma/Rechnungsanschrift
Adresse (Straße, PLZ, Ort)
Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband)
Telefon
E-Mail-Adressen der Teilnehmer
Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*

*Bitte kreuzen Sie an, ob Sie sich als Tagungsteilnehmer oder Begleitperson zum Verwaltertag anmelden.

TICKETAUSWAHL

NEU: Warm-up zum 27. Deutschen Verwaltertag (11.09.2019)

- 55,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- 55,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern
- 95,00 Euro für Aussteller des 27. Deutschen Verwaltertages
- 295,00 Euro für Dienstleister

Kompaktticket (Verwaltertag 12. & 13.09.2019 inkl. Festabend)

- 395,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 595,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 1.295,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 12.09.2019 (Festabend nicht enthalten)

- 195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 595,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 13.09.2019

- 195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 595,00 Euro für Dienstleister

Ticket Festabend (12.09.2019)

- 125,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- 125,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern
- 195,00 Euro für Tagungsteilnehmer Dienstleister

Alle Preise gelten zzgl. 19% Umsatzsteuer.

BLEIBEN SIE INFORMIERT

- Ich habe Interesse an einer **Mitgliedschaft in einem der DDIV-Landesverbände**. Bitte senden Sie mir Informationsmaterial zu. Mit der Weitergabe meiner Kontaktdaten an den jeweiligen Landesverband bin ich einverstanden.
- Ich erhalte den kostenfreien **14-tägigen DDIVnewsletter** mit allen Informationen und Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche bisher noch nicht. Bitte senden Sie ihn mir kostenfrei zu.
- Ich erhalte bisher keine Informationen über weitere **Seminare und Veranstaltungen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH**. Bitte informieren Sie mich zukünftig per E-Mail über Seminare und Veranstaltungen des DDIV und seiner Landesverbände.

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 ESTREL BERLIN

E-Mail verwaltertag@ddiv.de | Fax 030 300 96 79 - 22
www.deutscher-verwaltertag.de



DDIVservice GmbH

TEILNAHME FACHFOREN

Die Teilnahme an den Fachforen ist im Tagungsticket enthalten. Bitte beachten Sie, dass die Fachforen insgesamt zwei Mal, jeweils einmal am Donnerstag und am Freitag, angeboten werden. Pro Person und Tag ist nur die Teilnahme an einem Fachforum möglich.

	12.09.2019 16:00 Uhr				13.09.2019 13:45 Uhr			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
I. Strategien für Eigentümersammlungen	<input type="checkbox"/>							
II. Baumaßnahmen im Wohnungseigentum	<input type="checkbox"/>							
III. Forderungsmanagement und Räumung	<input type="checkbox"/>							
IV. Haftung von Geschäftsführern und Führungskräften	<input type="checkbox"/>							

VERBINDLICHE ANMELDUNG ZUM RAHMENPROGRAMM

Donnerstag & Freitag		Donnerstag, 12.09.2019				Freitag, 13.09.2019			
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Brückenfahrt auf der Spree	21,50 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>							
Individuelle Bustour	18,49 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>							
Berliner Fernsehturm	18,07 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>							
Madame Tussauds	20,17 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>							
Samstag, 14.09.2019		T1 T2 T3 T4							
Berliner Hinterhöfe	29,00 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Tagesausflug nach Potsdam	49,00 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Alle Preise gelten zzgl. 19% Umsatzsteuer.

TEILNAHME- UND STORNIERUNGSBEDINGUNGEN

Ihre Anmeldung für das Fach- und Rahmenprogramm, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung der Anmeldung ist jederzeit, spätestens aber bis zu 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn möglich. Stornierungen, die bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn erfolgen, sind kostenfrei. Bei Stornierungen bis 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn berechnen wir eine Stornogeühr von 50% der Teilnahmegebühr. Hiervon ausgenommen ist das Rahmenprogramm, welches nur 4 Wochen vor der Veranstaltung kostenfrei storniert werden kann. Die Stornoerklärung bedarf der Textform, d. h. die Erklärung kann per Post, Fax oder E-Mail erfolgen. Die Entscheidung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt oder bei Hotelschließung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor, soweit der Gesamtcharakter der Veranstaltung dadurch gewahrt bleibt. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass uns übermittelte Daten zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e.V. und der DDIVservice GmbH in der EDV-Anlage gespeichert werden. Außerdem machen wir Sie darauf aufmerksam, dass auf der Veranstaltung Foto- und Filmaufnahmen angefertigt werden, die in den Printpublikationen und den Onlinemedien des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH veröffentlicht werden.

Darüber hinaus wird ein Teilnehmerverzeichnis der Veranstaltung erstellt, in das Ihre geschäftlichen Kontaktdaten (Firmenname, Name, Vorname und Ort) aufgenommen und ggf. an teilnehmende Dienstleister der Immobilienwirtschaft, zur Information über eigene Produkte, weitergereicht werden können. **(bitte Absatz bei Nichteinverständnis streichen)**

Mit Ihrer Anmeldung willigen Sie der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 | 1 a DSGVO ein. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin – gerne auch per Fax (030-3009679-22) oder E-Mail (info@ddiv-service.de) – widerrufen werden. Mit Ihrer Anmeldung bestätigen Sie uns, dass Sie bei der Weitergabe von personenbezogener Daten Dritter die datenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür eingehalten haben. Informationen zum Datenschutz unter: www.ddiv.de/datenschutz

Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

AUSSCHREIBUNG
IMMOBILIENVERWALTER
DES JAHRES
2019

UNTERNEHMEN ALS STARKE MARKE
MITARBEITER GEWINNEN UND HALTEN IN
ZEITEN DES FACHKRÄFTEMANGELS

JETZT BIS ZUM 31. JULI 2019 BEWERBEN!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

UNTERNEHMEN ALS STARKE MARKE MITARBEITER GEWINNEN UND HALTEN IN ZEITEN DES FACHKRÄFTEMANGELS

Ob Sie ein paar hundert oder mehrere Tausend Einheiten im Verwaltungsbestand haben – qualifiziertes Personal ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Doch wie eine Branchenumfrage des DDIV zeigt, befürchten über 80 Prozent der Immobilienverwaltungen künftig Schwierigkeiten beim Einstellen gut ausgebildeter Arbeitskräfte.

In Zeiten des Fachkräftemangels müssen Immobilienverwaltungen daher zunehmend Strategien für eine langfristig erfolgreiche Personalentwicklung aufbauen. Das beinhaltet nicht nur neues Personal zu finden, sondern ebenso Beschäftigte zu halten. Denn Mitarbeiter zu gewinnen, einzuarbeiten und weiterzuqualifizieren ist zeit- und damit kostenaufwändig. Werden diese womöglich – wie häufig üblich – abgeworben, schmerzt ihr Weggang umso mehr.

PERSONALSTRATEGIE ALS SCHLÜSSEL ZU WIRTSCHAFTLICHEM ERFOLG

Neben der Kundenbindung muss der Fokus in der Immobilienverwaltung daher vermehrt auf dem Halten der Mitarbeiter liegen. Arbeitnehmer, die mit ihren Aufgaben, ihrem Arbeitsumfeld und den Rahmenbedingungen zufrieden sind, sind leistungsbereiter, motivierter und loyaler. Das wirkt sich direkt auf den unternehmerischen Erfolg aus – und nicht zuletzt auch auf die Kundenzufriedenheit. Denn Eigentümer und Mieter schätzen Konstanz bei ihren Ansprechpartnern sowie schnell und qualifiziert bearbeitete Anliegen. Zudem können Unternehmen, die sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren, leichter begehrte Fachkräfte gewinnen, mit denen sie am Markt Kompetenz und Erfolg signalisieren.

DIGITALE POTENZIALE NUTZEN

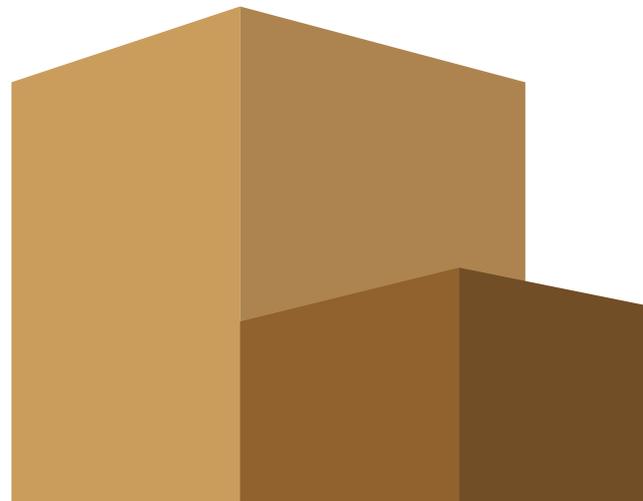
Auch die Digitalisierung kann einen wesentlichen Beitrag leisten, die Mitarbeiterzufriedenheit in Immobilienverwaltungen zu steigern, indem sie hilft Prozesse und Strukturen zu verbessern. Verschlanke Arbeitsabläufe, ortsunabhängiger Zugriff auf Daten und Unterlagen sowie automatisierte Erfassung und Übermittlung von Verbrauchsdaten sind bereits möglich, entlasten Arbeitnehmer und setzen Kapazitäten frei, um zusätzliche wirtschaftliche Potenziale zu heben. Doch nicht nur digitale Lösungen können ein Erfolgsfaktor sein – auch ein moderner Arbeitsplatz, flexible Arbeitszeitmodelle und individuelle Weiterbildungsangebote tragen zur Mitarbeitermotivation bei.

VERRATEN SIE UNS IHR ERFOLGSKONZEPT: WAS MACHT SIE ZUM IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES?

Wir suchen beim Immobilienverwalter des Jahres 2019 Miet- und WEG-Verwaltungen, die eine erfolgreiche Personalstrategie verfolgen und sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren. Wir möchten von Ihnen wissen:

- Gehen Sie besondere Wege zur Mitarbeitergewinnung, mit denen Sie sich vom Wettbewerb abheben? Wie gehen Sie dabei vor?
- Bilden Sie Nachwuchskräfte aus? Mit welchen speziellen Strategien binden Sie sie langfristig an Ihr Unternehmen?
- Arbeiten Sie mit attraktiven Vergütungsmodellen wie einer Mitarbeiterbeteiligung? Fördern Sie die berufliche Weiterbildung Ihrer Fachkräfte?
- Bieten Sie ein attraktives Arbeitsumfeld beispielsweise mit regelmäßigen Team-Mittagspausen, modernem Arbeitsplatz, flexiblen Arbeitszeiten und Home-Office-Option?
- Wie haben Sie durch digitale Prozesse die Arbeitsabläufe Ihres Teams optimiert, und inwieweit hat sich Ihre Attraktivität als Arbeitgeber dadurch erhöht?
- Wie begegnen Sie mit digitalen Lösungen dem Fachkräftemangel? Können Sie durch speziell für Ihren Bedarf entwickelte Software auch fachfremdes Personal einsetzen?

Zeigen Sie uns Ihre wirkungsvolle Personalstrategie, mit der Sie langfristig Ihre Zukunft in der Immobilienverwaltung sichern. Wir sind gespannt auf Ihre Erfolgskonzepte!



TEILNAHMEBEDINGUNGEN

ANFORDERUNGEN

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des DDIV nach objektiven Kriterien bewertet.

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung des Konzepts oder Modells sowie dessen Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren und Datenträger wie Memory-Sticks, DVDs und CDs können für die Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen finden Sie auf: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

EINSENDESCHLUSS

Bewerbungsschluss ist der **31. Juli 2019**. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt während des Festabends zum 27. Deutschen Verwaltertag am 12. September 2019 im ESTREL Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2019“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Über alle Gewinner wird zudem eine Reportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in sozialen Netzwerken genutzt werden kann, und ein Booklet gefertigt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden außerdem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Die Gewinnervideos von 2018 finden Sie hier: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail oder postalisch an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (info@ddiv.de), Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2019, oder bewerben Sie sich direkt online unter: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de

Web www.ddiv.de



DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den rund 3.000 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen.

Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen

zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an und verpflichten sich zur regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung. Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen dieses Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert durch:



Chapps®



HAUFE.





ERFOLG GESTALTEN – ZUKUNFT SICHERN!

Mit dem DDIV-Stipendienprogramm
zum/zur Immobilienfachwirt/in oder
Immobilienverwalter/in qualifizieren

DDIV STIPENDIEN PROGRAMM 2019

JETZT BIS ZUM
26. JULI 2019
BEWERBEN!



WEITERBILDUNG ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG: INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT!

Der Personalbedarf in Immobilienverwaltungen ist hoch. Das bestätigen die steigenden Beschäftigtenzahlen in der Branche. 2017 stellten knapp 42 Prozent der Unternehmen zusätzliche Mitarbeiter ein, 2018 rechneten rund 40 Prozent mit einem Zuwachs.

Der Schlüssel zu einer Karriere in der Immobilienverwaltung: die passende Qualifikation und fundierte Weiterbildung. Hierbei unterstützt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter junge Fachkräfte und vergibt gemeinsam mit dem EBZ bereits zum fünften Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (IHK).

Stipendium 1

IMMOBILIENPROFI GESUCHT!

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie daher unverzichtbar. Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

- Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Bauprojektmanagement
- Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit

Ausbildungsbeginn

September 2019 | Dauer: 18 Monate
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

Zielgruppe

- Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- WEG-, Miet- oder SE-Verwalter
- Quereinsteiger mit Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Stipendium 2

QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

Der einjährige Fernlehrgang Immobilienverwalter/in bietet die Möglichkeit, sich berufsbegleitend für den anspruchsvollen Umgang mit Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Die Ausbildung vermittelt Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten aus den folgenden Bereichen:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtsgrundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Versicherungen
- Technische Grundlagen

Ausbildungsbeginn

September 2019 | Dauer: 12 Monate
Präsenztage in Bochum

Zielgruppe

- Mitarbeiter in WEG- und Hausverwaltungen
- Quereinsteiger aus branchenfremden Berufen, die künftig in der Immobilienverwaltung tätig sein möchten

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich bis zum 26. Juli 2019 per Post oder E-Mail. Die Auswahl der Stipendiaten obliegt einer Fachjury. Weitere Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online: www.ddiv.de/stipendien

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltungertages am 12. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Stichwort: DDIV-Stipendienprogramm
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

