

# vdiv aktuell



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e.V. und seiner Landesverbände

## Starker Auftritt

Zum 27. Deutschen Verwaltertag: **AUS DDIV WIRD VDIV** –  
die gemeinsame starke Marke von Dachverband und Landesverbänden.



■ Jahreskongress  
Neue Impulse, Chancen  
⇌ Perspektiven

■ Tendenzen  
Was Verwalter  
heute bewegt

■ Kennzahlen  
Das 7. DDIV-  
Branchenbarometer



Ich helfe Ihnen,  
Betriebskosten  
zu reduzieren.

## Das **goldgas** Beratungsangebot zur Optimierung der Fernwärmekosten.

Als Immobilienverwalter wissen Sie, dass Fernwärme eine saubere und komfortable, aber unter Umständen auch teure Art der Wärmeversorgung sein kann. Zudem macht die intransparente und nicht beeinflussbare Preisgestaltung es schwer, Betriebskosten zu reduzieren. Doch die fachlich fundierte Beratung von goldgas unterstützt Sie dabei, zum Teil deutliche Einsparungen bei den Fernwärmekosten zu realisieren und so die Attraktivität der von Ihnen verwalteten Immobilie zu steigern. Auf uns können Sie sich verlassen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichneter Kundenservice

**Jetzt beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de)  
[www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

**Sie profitieren bereits im ersten Jahr!**  
Erfahren Sie mehr auf unserem Messestand  
beim 27. Deutschen Verwaltertag Berlin.

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**  
ein Unternehmen der VNG

# Aus DDIV wird VDIV – die einheitliche Marke für deutsche Immobilienverwalter



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

nun ist es soweit. Nach knapp zweijähriger intensiver Vorbereitungsarbeit erhält unser Verband nicht nur eine **neue Corporate Identity**, sondern ab sofort auch einen neuen Namen. Aus dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter wird der VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Oder kurz gesagt: **Aus dem DDIV wird der VDIV Deutschland**. Dadurch werden der Verband und seine zehn Landesverbände, in denen inzwischen rund 3 000 Mitgliedsunternehmen organisiert sind, noch **besser wahrgenommen als Einheit und DAS Sprachrohr der Immobilienverwalter** in Branche und Politik sowie Medien und Öffentlichkeit. Unser Anspruch wird es selbstverständlich wie in den vergangenen Jahren sein, uns für eine Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung und adäquate politische Rahmenbedingungen wirkungsvoll und nachhaltig zu engagieren.

Unseren neuen gemeinsamen Außenauftritt präsentieren wir erstmals am 12. und 13. September im Rahmen des Deutschen Verwaltertages in Berlin. Der Verband als Ganzes agiert damit künftig unter einer gemeinsamen starken Marke. Insbesondere im digitalen Zeitalter ist es essenziell, verbindende Zeichen zu setzen. Ein prägnantes, vereinigendes Logo dient dabei nicht nur **als starke Marke, sondern zugleich als Gütesiegel**. Die Mitgliedschaft in unserer Gemeinschaft steht dabei für Professionalität und Qualität, für Innovation und Vertrauenswürdigkeit – entscheidende Auswahlkriterien, um einen Verwalter zu beauftragen.

Andererseits werden wir uns noch stärker als bisher engagieren **für eine deutlich verbesserte Honorierung** unserer Verbandsmitglieder. Das tut Not, wie die Zahlen des

7. DDIV-Branchenbarometers belegen. Lediglich um inflationsbereinigte 2,3 Prozent sind die Regelsätze der deutschen Immobilienverwaltungen für im Bestand betreute Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr gestiegen. Damit werden monatlich 21,02 Euro pro verwaltete Einheit erzielt. Das ist auf Dauer nicht ausreichend, um die immer höheren Anforderungen von Gesetzgeber und Wohnungseigentümern an unsere Branche erfüllen zu können. Außerdem sehen sich Immobilienverwalter zahlreichen weiteren Herausforderungen gegenüber. Als Stichworte seien hier nur die Digitalisierung und der wachsende Fachkräftemangel genannt, die nicht ohne zusätzliche finanzielle Mittel bewältigt werden können. Ziel des VDIV Deutschland wird es daher auch in Zukunft sein, **das Tätigkeitsprofil unserer Branche in der Öffentlichkeit noch stärker abzubilden**. Denn Qualität hat nun einmal ihren Preis.

Apropos Qualität: Wie bereits in der Vergangenheit haben wir auch in diesem Jahr zur **Wahl des „Immobilienverwalters des Jahres“** aufgerufen. Gesucht waren Miet- und WEG-Verwaltungen, die eine erfolgreiche Personalstrategie verfolgen, sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren und damit dem Fachkräftemangel trotzen. An dieser Stelle vielen Dank an alle, die sich beteiligt haben, und an unsere Jury. Nach der Prämierung der Sieger auf dem Deutschen Verwaltertag stellen wir Ihnen die Preisträger auf unserer Verbands-Website vor. Schauen Sie unbedingt einmal dort vorbei.

Und nun wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

# Inhalt



Kleines Einmaleins für Aufzugbetreiber:  
Vorschriften einfach erklärt – vom TÜV.



Existenzsicherung: Was sind Geschäftsgeheimnisse,  
und wie schützt man sie?



Riskante Geschäfte: Bei teuren Mietobjekten  
kann Geldwäsche im Spiel sein.

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Starke Marke:** Aus DDIV wird VDIV.
- 6 **Interview:** wohnungsbaupolitisch  
der richtige Weg?
- 8 **Aktuelle Meldungen**
- 10 **Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

- 11 **27. Deutscher Verwaltertag**
- 12 **10 Fakten:** Bauen & Wohnen  
in Berlin
- 14 **Rund um den wichtigsten  
Branchenkongress**
- 18 **Vergütung:** Endlich realistisch  
kalkulieren!
- 21 **Kennzahlen:** das 7. DDIV-  
Branchenbarometer
- 24 **Geschäftsmodell:** Wie sinnvoll  
sind Fusionen?
- 26 **Fallstricke:** Achtung beim  
Verwalterwechsel!
- 29 **Datentransfer:** Chancen für  
den einheitlichen Standard

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 30 **Aufzugtechnik:** Was Betreiber  
leisten müssen.
- 34 **Aufzug-Notruf:** Tipps zur  
Kostenoptimierung
- 36 **Medienversorgung:** Triple Play  
per Glasfaser und Satellit
- 38 **Schließsysteme:** Wann sind sie  
wirklich sicher?
- 40 **Funktechnologie:** Mehrwert für  
die Heizungstechnik

## RECHT & STEUERN

- 42 **Aktuelle Urteile rund um  
WEG- und Mietrecht**
- 50 **Arbeitsrecht:** Schutz von  
Geschäftsgeheimnissen

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 53 **Geldwäscheprävention:**  
wichtig bei Vermietungen

## VDIV AKTUELL

- 58 **Hessen**
- 59 **Nordrhein-Westfalen**
- 60 **Bayern**
- 61 **Baden-Württemberg**
- 62 **Partner des VDIV**
- 63 **Die Landesverbände des VDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**



SAVE THE DATE

## **4. VDIV Sommerakademie**

10.–15. Mai 2020 | Mallorca

**Jetzt schon Termin vormerken für  
Sommer, Sonne und Weiterbildung mit Me(e)hrwert**

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



# Einer für alle – alle für einen

Der Dachverband und seine Landesverbände treten künftig unter einer gemeinsamen starken Marke auf.

Von Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Eine starke Gemeinschaft – das verkörpern der Dachverband und seine zehn Landesverbände, in denen inzwischen rund 3 000 Mitgliedsunternehmen organisiert sind. Seit mittlerweile über 30 Jahren setzen sie sich für nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung, wirksamen Verbraucherschutz und adäquate politische Rahmenbedingungen ein.

Dabei hat sich der Dachverband gerade in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Gesprächspartner in den Medien und auf der politischen Bühne entwickelt und ist heute das Sprachrohr der Immobilienverwalterbranche. Zudem steht der DDIV in einem engen Austausch mit den wichtigsten Dienstleistern der Branche. Doch je erfolgreicher die Verbandsarbeit wurde und je weiter die Mitgliederzahl stieg, desto

mehr rückte die Frage in den Vordergrund, wie sich dies in einem einheitlichen Markenauftritt von Landesverbänden und Dachverband widerspiegeln kann. Denn dieser Auftritt und die damit verbundene Mitgliedschaft wird immer stärker zum Auswahlkriterium bei der Entscheidung für einen Immobilienverwalter. Die hohe bundesweite Medienpräsenz und Politikbeachtung des DDIV sowie die starke regionale Verwurzelung der Landesverbände ist eine der großen Stärken unseres Gesamtverbandes. Je komplexer jedoch Strukturen, Themen und Branche sich entwickeln, desto mehr muss die Prozesswirklichkeit auf den Prüfstand gestellt werden – quasi ein Hinterfragen des eigenen Verbandshandelns und der Außenwahrnehmung.

## Starke Gemeinschaft – starke Marke

Eine logische Konsequenz: den Außenauftritt der einzelnen Verbände auf den Prüfstand stellen. Ein verbandsinterner Arbeitskreis leistete erste Vorarbeit, nach einer umfangreichen Agenturausschreibung erarbeitete die renommierte Agentur Ligalux aus Hamburg Strategien, Konzepte und Empfehlungen, die in demokratischen Prozessen diskutiert und beschlossen wurden. Nach rund zwei Jahren ist der aufwendige Prozess abgeschlossen. Dachverband und Landesverbände erhalten eine neue Corporate Identity, und der Verband als Ganzes profitiert künftig von einer gemeinsamen starken Marke. Insbesondere im digitalen Zeitalter ist diese essenziell, um Präsenz und Durchschlagkraft zu erhöhen sowie Vertrauen und Wiedererkennungswert für die Zielgruppen zu schaffen.

Wichtig war den Beteiligten, dass nicht nur ein neues Logo kreiert, sondern auch eruiert wird, was künftig für den Verband im Ganzen in der Kundenansprache wichtig ist. Dabei sollten insbesondere die Ansprüche und Bedürfnisse der Endkunden, sowohl des Selbstnutzers als auch des Kapitalanlegers, berücksichtigt werden, da ein Logo im besten Fall ein Gütesiegel für die Mitgliedschaft abbildet und zunehmend ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium bei der Wahl des Verwalters ist. Schließlich gelten für Mitglieder der Landesverbände hohe Standards, die sogar die Vorgaben des Gesetzgebers übertreffen. Den Wert dieses Gütesiegels gilt es zu nutzen und dafür Sorge zu tragen, dass Kunden – also Eigentümer und Mieter – Positives mit der Marke VDIV verbinden und langfristig an sie gebunden werden. Das wird durch einen einheitlichen Auftritt erleichtert, da die einzelnen Verbände durch ihre öffentlichkeitswirksamen Aktionen in eine gemeinsame Marke „einzahlen“.

## Mehr Verbundenheit: aus DDIV wird VDIV

Für die gemeinsame starke Marke geht der Dachverband einen großen Schritt. Er

Im digitalen Zeitalter die **Präsenz und Durchschlagkraft erhöhen.**

trennt sich von seinem bei Branche, Politik, Medien und Öffentlichkeit etablierten Namen. Um die Verbundenheit mit seinen Landesverbänden noch stärker nach außen zu tragen, die Wiedererkennbarkeit für alle Zielgruppen zu erhöhen und Orientierung zu bieten, wird aus dem DDIV der VDIV, aus Dachverband Deutscher Immobilienverwalter wird Verband der Immobilienverwalter Deutschland.

### **Einheitliches Design erhöht Wiedererkennbarkeit**

Nicht nur im Namen gab es bislang Unterschiede, auch die von den einzelnen Verbänden verwendeten Schriftarten, -farben und -größen wichen oftmals voneinander ab, ebenso wie die Farbgebung bei der Wort-Bildmarke und die Anordnung von Logo und Schrift zueinander. Mit einem neuen und gemeinschaftlichen Corporate Design rücken die einzelnen Verbände auch optisch noch näher aneinander, und die Wiedererkennbarkeit für alle Zielgruppen wird erhöht.

Die Landesverbände nutzen das gleiche Logo wie der Dachverband. Es steht ihnen aber frei, den beschreibenden Zusatz „Verband der Immobilienverwalter“ im Logo zu führen. Obligatorisch ist die regionale Zusatzbezeichnung, um den jeweiligen Landesverband zu kennzeichnen. Ihren

## Ein großer Schritt, um die **Wiedererkennbarkeit zu erhöhen** und **Orientierung zu bieten.**

Mitgliedsunternehmen stellen die Landesverbände das gleiche Logo zur Verfügung, das sie selbst auch verwenden. So können die Unternehmen auch weiterhin beispielsweise auf Unternehmenswebsite und Briefpapier ihre Mitgliedschaft im VDIV herausstellen und sich gegenüber (potenziellen) Kunden von Wettbewerbern abheben.

Dachverband und Landesverbände unterhalten seit vielen Jahren Partnerschaften mit branchenrelevanten Dienstleistern. Durch sie profitieren Mitgliedsunternehmen von individuellen Dienstleistungsangeboten und verbesserten Rahmenverträgen für ihre Kunden. Zudem unterstützen Partnerschaften die Verbände dabei, ihren Mitgliedern ein immer umfangreicher werdendes Leistungsangebot zur Verfügung zu stellen. Auch beispielsweise Veranstaltungen, die nur für kleine Zielgruppen relevant sind, können hierüber zu erschwinglichen Teilnehmerpreisen ermöglicht werden.

Der Dachverband stellt seinen Partnern bereits seit geraumer Zeit sogenannte Partnersiegel zur Verfügung, mit der diese ihre Partnerschaft zum Ausdruck bringen können. Der Vorteil der Siegel: Ihr Einsatz vermittelt Verbundenheit der Partner mit dem jeweiligen Verband. Dies hat auch Einfluss auf Nichtmitglieder, die durch entsprechende Partnerunternehmen auf eine Mitgliedschaft im VDIV aufmerksam werden – und so die starke Gemeinschaft noch weiter stärken. Auch die Partnersiegel hat die Agentur im Rahmen der Neugestaltung überarbeitet und zudem einheitliche Varianten für die Landesverbände erstellt: für Premium- und Kooperationspartner oder – wenn hierzwischen nicht unterschieden wird – für Partner.

Um für Dachverband und Landesverbände, Mitglieder und Partnerunternehmen die Verwendung der Logos und Siegel zu erleichtern und Umsetzungsfragen direkt zu beantworten, hat die Agentur ein Markenmanual erarbeitet. Dieses fasst die Formalien zusammen, gibt Auskunft zu unterschiedlichen Einsatzzwecken und trägt damit zur weiteren Stärkung der Marke VDIV bei.

### **Große Bühne fürs neue Design**

Öffentlich präsentiert wird das neue Design einschließlich neuem Logo erstmals beim 27. Deutschen Verwaltertag am 12. und 13. September 2019. Die vollständige Umgestaltung des bestehenden Logos, die zu einer modernen, frischen Wort-Bild-Marke führte, verbunden mit der Umbenennung des Dachverbandes in Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. ist ein bedeutender Schritt für unseren Verband als Ganzes. Wir freuen uns, ihn auf der großen Bühne, die der Deutsche Verwaltertag als wichtigstes und größtes Branchenevent bietet, gebührend feiern zu können.





# Den Wohnungsbau noch **stärker** ankurbeln

Wie denkt der Sprecher der CDU/CSU im Bundestag für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen über die wohnungsbaupolitischen Vorhaben der Regierung?

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland e. V.

## NACHGEFRAGT



**Kai Wegner**

Der Vorsitzende der Berliner CDU ist Mitglied des Deutschen Bundestages und Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen.

Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen.

**Herr Wegner, zunächst unseren herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wahl zum Vorsitzenden der Berliner CDU. Im Herbst 2021 findet hier die nächste Abgeordnetenhauswahl statt, bei der Sie mit Ihrer Partei wieder Regierungsverantwortung übernehmen wollen. Wie beurteilen Sie vor diesem Hintergrund und als Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen die Bestrebungen des Berliner Senats, einen Mietendeckel einzuführen?**

Der Berliner Mietendeckel baut nicht eine einzige neue Wohnung, verschreckt private

Investoren und stünde meines Erachtens nicht im Einklang mit dem Grundgesetz. Er wird sehr viel Unsicherheit auf dem Wohnungsmarkt erzeugen. An die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgeschäden für Mieter und Vermieter will ich gar nicht denken, wenn die Gerichte am Ende sagen, dass ein Berliner Mietendeckel unzulässig ist. Der Berliner Senat bewegt sich damit noch nicht mal auf dünnem Eis, sondern will übers Wasser gehen. Mit Mietpreisbremse und Kappungsgrenze hat der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch gemacht. Die Berliner CDU wird alle politischen und rechtlichen Hebel gegen den Mietendeckel in Bewegung setzen.

**Es ist unbestritten, dass Deutschland mehr bezahlbaren Wohnraum benötigt. Aus Sicht des VDIV wird dabei aber die Förderung von Wohneigentum nicht ausreichend berücksichtigt – obwohl es ein wichtiger Baustein für die private Altersvorsorge von Millionen Bürgern ist. Teilen Sie diese Auffassung?**

Zum Teil. Mit dem Baukindergeld haben CDU und CSU eine sehr starke Eigen-

tumsförderung etabliert. Das Baukindergeld wird rege genutzt. Ich freue mich für jeden, der sich damit den Traum vom Eigenheim oder von der Eigentumswohnung erfüllen kann. Aber es ist mehr möglich. Der Koalitionsvertrag sieht weitere Vorhaben vor. So wollen wir die Wohnungsbauprämie attraktiver machen und mit einem Bürgschaftsprogramm mehr Menschen den Weg zum Wohneigentum ebnen. Darüber hinaus sollte es Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer geben. Wir wollen, dass die Länder hier Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum festlegen können. Das würde die Erwerbsnebenkosten spürbar senken.

**Die Regierungskoalition hat für die laufende Legislaturperiode den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen ausgerufen. Dahinter bleiben die Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen allerdings zurück. Halten Sie dieses Ziel noch für erreichbar bis 2021?**

Abgerechnet wird zum Schluss. Im Moment sollten die noch nicht zufriedenstellenden Fertigstellungszahlen Anreiz sein, den Wohnungsneubau noch stärker anzukurbeln. Die



Koalition hat mit der Sonderabschreibung, mit dem Baukindergeld und der Sicherung der sozialen Wohnraumförderung einen guten finanziellen Rahmen geschaffen. Es sind aber noch weitere Maßnahmen nötig, die wir gemeinsam mit Ländern und Kommunen voranbringen wollen. Wir brauchen weniger Bauvorschriften und weniger Bürokratie. Wichtig sind auch folgende Aspekte: Wie können wir die Städtebaufördermittel gezielt zur Unterstützung des Wohnungsneubaus einsetzen, oder wie kommen wir schneller zu mehr Bauland?

**Die Baulandkommission hat kürzlich Handlungsempfehlungen vorgelegt, um nachhaltiges Bauland zur Verfügung zu stellen und so das Wohnraumangebot zu erweitern. Diese greifen aus unserer Sicht allerdings zu kurz. Wie stehen Sie dazu?**

Ich wäre froh, wenn die guten Empfehlungen der Baulandkommission zügig und wirkungsvoll umgesetzt werden. Da steht mehr drin als viele denken. Viele Empfehlungen stehen unter der Überschrift „Vereinfachen und flexibilisieren“. Es soll mehr Abweichungsmöglichkeiten von überholten Festsetzungen in Bebauungsplänen geben – zum Beispiel zugunsten des Dachgeschossausbaus oder der Aufstockung von Gebäuden –, eine Verlängerung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens für kleinere Wohnungsbauvorhaben am Ortsrand, und es wird eine Lockerung des strengen Einfügungsgebotes bei Wohnungsbauvorhaben diskutiert. Gegen all diese Empfehlungen wird es auch Widerstände geben. Das muss erst einmal alles durch Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat bestätigt werden, das ist kein Selbstläufer.

**Reicht ein Gesetz denn aus, um etwas zu verändern?**

Die wichtigste Voraussetzung ist, dass es einen kommunalen Willen zur Schaffung und Entwicklung neuen Baulandes gibt. Den können wir nicht in ein Gesetz schreiben. Hier sind auch die Bürger und Unternehmen vor Ort gefragt. Sie müssen deutlich den Bedarf an neuen Baugebieten bei ihren kommunalen Mandatsträgern anmelden. Kein Bürgermeister und keine Bürgermeisterin in Städten und Gemeinden mit Wohnungsmangel darf sich hinter dem Argument „Wir sind voll.“ verstecken. Deutschland ist als Wirtschafts- und Wohnstandort weiterhin sehr attraktiv. Auch die Kommunen profitieren davon finanziell. Andererseits sind sie dann aber auch in der Pflicht, die notwendigen Wachstumsinvestitionen zu tätigen.

**Da Deutschland seine Klimaziele wohl nicht erreichen dürfte, wird derzeit eine CO<sub>2</sub>-Abgabe für den Gebäudebereich heftig diskutiert. Wie beurteilen Sie diese Überlegungen?**

Die Koalition steckt da mitten in einem Diskussionsprozess. Es wurden zahlreiche gute, aber auch einige weniger gute Vorschläge gemacht. Nun gilt es, die Maßnahmen herauszufiltern, mit denen wir möglichst viele unserer Ziele erreichen können. Wir müssen sehr genau prüfen, ob eine CO<sub>2</sub>-Steuer zur Zielerreichung beitragen kann. Grundsätzlich finde ich marktwirtschaftliche Lösungen, die auf Anreize setzen, besser als Zwangsinstrumente. Wir müssen mit Augenmaß vorgehen, denn neben dem Klimaschutz wollen wir auch die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherstellen. Hier haben wir auch eine soziale Verantwortung. Die allgemeine Akzeptanz für den Klimaschutz

würde sonst ziemlich schnell infrage gestellt werden. Wir spüren das ja schon jetzt bei der Modernisierung von Wohngebäuden. Neue Fenster und Fassaden gern – aber bitte keine Mieterhöhung! Darum wollen wir mit finanziellen Anreizen dazu beitragen, dass die Hauseigentümer investieren und gleichzeitig die Kosten der Modernisierung gesenkt werden. Neben Darlehen und Zuschüssen machen sich CDU und CSU auch für eine steuerliche Förderung der Modernisierung von Wohngebäuden stark.

**Die Anforderungen an Immobilienverwaltungen haben sich in den vergangenen Jahren enorm erhöht, beispielsweise durch gesetzgeberische Anforderungen, aber auch durch Megatrends wie Digitalisierung und Klimaschutz im Gebäudebestand. Teilen Sie die Auffassung des VDI, dass es einer Professionalisierungsoffensive für die Tätigkeit bedarf, um den neuen und erweiterten Herausforderungen gerecht zu werden?**

Vor zwei Jahren wurde ja ein erster Schritt unternommen, um Zugangsvoraussetzungen zum Berufsbild der Immobilienverwalter zu entwickeln. Dass damit nicht alle Erwartungen erfüllt worden sind, ist mir bewusst. Wir brauchen deshalb in absehbarer Zeit eine Evaluierung, um sodann zielgenau die Professionalisierung der Tätigkeit von Verwaltern weiter voranzutreiben. Wenn Immobilieneigentümer ihre Grundstücke oder Eigentumswohnungen in die Hände von Verwaltern legen, sollte ihr Vermögen durch Recht und Gesetz ausreichend geschützt sein. Daher habe ich durchaus Sympathien dafür, dass Verwalter ein Mindestmaß an Kenntnissen nachweisen müssen, bevor sie das Vermögen anderer bewirtschaften.

## Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau

Steuerersparnis für private Investoren kommt.

Ende Juni hat der Bundesrat zugestimmt: Private Investoren können befristet für vier Jahre fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung steuerlich geltend machen, und zwar zusätzlich zur bereits bestehenden linearen Sonderabschreibung über zwei Prozent – insgesamt somit also in den ersten vier Jahren 28 Prozent dieser Kosten. Unter der Voraussetzung, dass die Herstellungskosten 3.000 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, sind 2.000 Euro/qm steuerlich absetzbar. Dies soll den Bau bezahlbarer Mietwohnungen fördern, wobei gesetzlich zudem geregelt ist, dass solche Wohnungen dauerhaft, also nicht von Feriengästen, bewohnt werden. Auch Steuervorteile für Investitionen in den Gebäudebestand zur Schaffung neuen Wohnraums sind vorgesehen. Die Sonder-AfA gilt für Bauvorhaben mit Genehmigungsantrag vom 1. September 2018 bis 31. Dezember 2021.



## Baulandgewinnung und Bodenpolitik

Baulandkommission legt Handlungsempfehlungen vor

Seit Anfang Juli liegen die Empfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vor. Während die SPD-Bundestagsfraktion sie als erforderliche „Trendwende in der Bodenpolitik“ bezeichnet, kritisiert die Immobilienbranche ungenutzte Chancen. Zufrieden mit einer Vielzahl der Empfehlungen zeigt sich die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, der auch der VDIV angehört. Andererseits übt sie auch deutliche Kritik: Skepsis herrscht, ob wirklich ein Durchbruch bei der Baulandmobilisierung und den Baugenehmigungen erreicht wird. Viele Empfehlungen, insbesondere zum Mitwirken der Kommunen, können letztlich nur Appellcharakter haben. Entscheidend wird also sein, welche Impulse bei Stadträten und Verwaltungen ankommen. In Zeiten akuten Baubedarfs müssten Grundstücke schnellstmöglich aktiviert werden. Positiv sieht die BID die Flexibilisierung des § 17 der Baunutzungsverordnung, wonach die festgelegten Obergrenzen der baulichen Nutzung überschritten werden dürfen, was beispielsweise den Dachgeschossausbau und die Aufstockung erleichtern wird. Auch die Einführung

einer Umweltdatenbank, in der Ergebnisse von Umweltberichten bundesweit systematisch gesammelt und zur Verfügung gestellt werden, wird begrüßt – ebenso dass über die Fristverlängerung von § 13 b BauGB Bauland nun bis 31.12.2022 einfacher und schneller ausgewiesen werden kann und dass die Flexibilisierung von § 34 Abs. 3a BauGB und die Schaffung der Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ nun bauliche Eingriffe in die Natur leichter genehmigungsfähig machen. Als positiver Ansatz wird auch größere Flexibilität beim Lärmschutz bei der Annäherung von Wohn- und Gewerbenutzung gesehen.

Zu befürchten sei, so die BID, dass mit den Empfehlungen neuer Raum für Regulierung und Reglementierung des Wohnungsbaus entstehe. Als Beispiele wurden die sektoralen Bebauungspläne für den unbeplanten Innenbereich genannt und die Verlängerung des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate. Die empfohlene Verschärfung der Steuergestaltung von Share Deals kritisiert die BID als kontraproduktiv, da es das Bauen weiter verteuere und den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland nachhaltig schädige.

# Trend zum Einpersonenhaushalt

Zahl der Wohnungen pro Kopf in  
Deutschland steigt.

Deutschlands Haushalte werden kleiner. Im Jahr 2018 lebte jede fünfte Person in einem Einpersonenhaushalt. An den 41,4 Millionen privaten Haushalten hatten dem Mikrozensus zufolge die Einpersonenhaushalte mit 42 Prozent den größten Anteil. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wohnen rund 17,3 Millionen Menschen in Deutschland allein. Zweipersonenhaushalte haben einen Anteil von 34 Prozent, zu dritt sind nur zwölf Prozent aller Haushalte, genau so viele zu viert und mehr. Der langfristige Trend zur Vereinzelung setzt sich also fort: Von 1991 bis 2018 ging die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,27 Personen auf 1,99 Personen zurück. Dazu passt die ebenfalls von Destatis gemeldete Entwicklung des bundesdeutschen Wohnungsbestandes: Er erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2010 um 4,3 Prozent bzw. 1,8 Millionen Wohnungen. So kamen Ende 2018 auf 1 000 Einwohner 509 Wohnungen, 14 mehr als noch acht Jahre zuvor.



## Wohnungsleerstand wird zum Problem

**Betroffen sind rund 1,94 Millionen Wohnungen**

In Deutschland stehen 4,7 Prozent aller Wohnungen leer, das geht aus einer neuen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) hervor. Herangezogen wurden Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Das Problem: Auch ohne Mieteinnahmen müssen Eigentümer für Steuern und Betriebskosten aufkommen, während ihre unbewohnte Immobilie verfällt, Gärten verwildern, Vandalismus droht – mit negativen Folgen auch für Kaufpreise und Mieten in der Umgebung. In Ostdeutschland weisen 40 von 77 Landkreisen Leerstände von mindestens zehn Prozent auf, während sie insbesondere in den Ballungszentren gegen Null tendieren.

„Gerade in Gegenden, in denen es Leerstand und fast keinen Bedarf nach neuem Wohnraum gibt, wird zu viel gebaut“, so Studienautor Michael Voigtländer. Er plädiert im Sinne einer nachhaltigen Siedlungspolitik für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Verbessert werden muss die Abstimmung zwischen Nachbargemeinden und umliegenden Regionen. Nur mit grenzüberschreitenden Entwicklungskonzepten und gezielter Förderung lassen sich Landflucht und Strukturschwäche verhindern und die Schwarmstädte entlasten. Neben der Aufwertung ländlicher Räume kann auch der gezielte Abriss das Mittel der Wahl sein.

## Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online

Die Hausbank Services  
für Immobilienverwalter

### Mietkautionen schnell und einfach

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

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

### Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 551 41 - 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

## Mietendeckel auch bundesweit?

Zweifel an der Gesetzgebungskompetenz der Länder

Mitte Juni beschloss der Berliner Senat die Einführung eines Mietendeckels für die Hauptstadt. Noch bis Oktober wird über das dafür erstellte Eckpunktepapier beraten. Schon jetzt allerdings regen sich juristische Bedenken.

Der noch zu erarbeitende Gesetzentwurf sieht vor, dass Mieten rückwirkend zum 16. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren werden. Bei Neuvermietung darf maximal die Miete verlangt werden, die für das vorherige Mietverhältnis vereinbart war. Mieter können über ein Absenkungsbegehren die Minderung zu hoher Mieten auf eine definierte Obergrenze verlangen. Modernisierungsmieterhöhungen sollen erschwert werden. Von den Regelungen ausgeschlossen sind Neubauten.

Umstritten ist das Papier nicht nur im Senat selbst, sondern auch in der Wohnungswirtschaft. Nun legte der Berliner Mieterverein eine Alternative vor. Sie sieht festgelegte Höchstmieten und einen jährlichen Inflationsausgleich vor. Die Mietobergrenzen sollen anhand des durchschnittlichen Mietniveaus im Jahr 2011 definiert werden und den darauf folgenden Anstieg der Lebenshaltungskosten um rund zwölf Prozent berücksichtigen. Alter und Größe der Wohnung sollen den maximalen Mietpreis bestimmen, nicht die Lage.

Juristische Zweifel werden nun an der Zulässigkeit einer solchen Regelung geäußert. Ein Gutachten des BFW kommt zu dem Schluss, den Bundesländern fehle es an der Gesetzgebungskompetenz, womit die Mietendeckelung verfassungswidrig sei. Zudem greife sie so massiv in das Eigentumsrecht ein, dass dies einen Verstoß gegen das Grundgesetz darstelle. Einer Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste des Bundestags zufolge ermöglicht nur ein einziges denkbare Schlupfloch einer Landesregierung ein entsprechendes Gesetz. Allerdings dürften „überwiegende Gründe“ dafür sprechen, dass die Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abschließend sind und für andere Vorgaben eine Sperrwirkung entfalten. Geprüft werde, ob eine Mietpreisbindung gegen die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Grundgesetz verstößt. Eigentum dürfe zwar unter bestimmten Voraussetzungen eingeschränkt werden, allerdings nicht „zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen“, zudem müssen „Instandhaltungskosten sowie sonstige für das Grundeigentum typische Kosten“ durch die Miete abgedeckt sein.

## Mietpreisbremse in Hessen gekippt

BGH erklärt Verordnung von 2015 für nichtig.

Wegen eines Mangels im Normsetzungsverfahren hat der Bundesgerichtshof die erste Fassung der Mietpreisbremse für Hessen vom 17. November 2015 für ungültig erklärt. Die Landesregierung habe damals keine korrekte Begründung der Verordnung geliefert. Der lediglich als Entwurf gekennzeichnete und veröffentlichte Text habe den rechtlichen Anforderungen des Bundesgesetzes zur Mietpreisbremse nicht entsprochen und sei auch dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses nicht gerecht geworden. Die spätere korrekte Bekanntmachung ändere daran nichts, so die Karlsruher Richter mit Urteil vom 17. Juli 2019, Az. VIII ZR130/18. Sie bestätigten damit ein Urteil des LG Frankfurt, wo ein Mieter unter Berufung auf die Mietpreisbremse gegen seinen Vermieter auf Erstattung überzahlter Miete geklagt hatte. Die erste hessische Mietpreisbremse wäre ohnehin am 30. Juni 2019 ausgelaufen. Seit 28. Juni gilt bereits eine neue Verordnung, die in 31 hessischen Städten und Kommunen die Miethöhe für neu abgeschlossene Mietverträge begrenzt.

### VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN

## VDIV & LANDESVERBÄNDE

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

#### > 1. VDIV-Golf-Cup NORD

**Datum/Ort:** 26.9.2019, Golfanlage Warnemünde

**Anmeldung:** [www.vdiv-management.de](http://www.vdiv-management.de)

### VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

#### > 3. Zukunftswerkstatt Digitalisierung

**Datum/Ort:** 24.9.2019, GETRAG-Areal, Ludwigsburg

**Anmeldung:** [www.vdiv-bw.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-bw.de/veranstaltungen)

### VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

#### > 12. Bielefelder Verwalterforum

**Datum/Ort:** 9.10.2019, Stadthalle Bielefeld

**Anmeldung:** [www.vnwi.de/veranstaltungen](http://www.vnwi.de/veranstaltungen)

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

# 27. DEUTSCHER VERWALTERTAG

Der Treffpunkt für alle, die mitreden wollen.

## VDIV ZUM THEMA

### *Impulse, die voranbringen*

**W**illkommen zum wichtigsten Kongress der Branche! Hier trifft man sich, hier tauscht man sich aus unter Kollegen – und hier stellt man Weichen fürs eigene Vorwärtskommen. Denn auch das ist der Deutsche Verwaltertag: einer der wichtigsten Impulsgeber für Immobilienverwaltungen. Dabei geht es nicht nur um das breit gefächerte Themenspektrum der Vorträge und Fachforen, sondern auch um das stets sehr kommunikative Grundrauschen rund um das, was die Branche aktuell am meisten bewegt: Vergütungsstrukturen, Vertragsgestaltung, Geschäftsmodelle, Eckdaten der Branchenentwicklung, Gesetzesreformen und noch so viel mehr. Werfen wir also gemeinsam den Blick gezielt auf unsere Branche – am 12. und 13. September in Berlin, aber auch in diesem Heft, das auf den folgenden Seiten vielleicht den ein oder anderen Diskussionsbeitrag für das Gespräch mit Kollegen enthält. Lassen Sie sich inspirieren.

# 10 Fakten:

## Bauen & Wohnen in Berlin

Von Andrea Körner

### 1 Wunsch und Wirklichkeit

96 000 Wohnungen fehlen in Berlin. Würden weiterhin wie zuletzt 2017 jährlich 16 000 Wohnungen fertiggestellt, dauerte es sechs Jahre, um den Wohnungsmangel auszugleichen, so der IBB-Wohnungsmarktbericht 2018. Zwar werden Jahr für Jahr mehr als 20 000 Wohnungen genehmigt, aber der Bau zieht sich hin – im Schnitt 22 Monate, sieben mehr als noch 2008. Dass es auch anders geht, zeigt sich in Hamburg.

10 000 neue Wohnungen sollen jährlich in der Hansestadt genehmigt werden. 2018 ist es erstmals gelungen, diese Marke auch bei der Fertigstellung zu knacken: 10 674 Wohnungen waren es, 35 Prozent mehr als im Vorjahr, zurückzuführen auf die gute Zusammenarbeit von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft, so die Erklärung der Politiker.

### 2

#### Nachverdichtung

140 000 Wohnungen könnten in Berlin entstehen, wenn man die Nachverdichtungspotenziale von

bestehenden Gebäuden nutzen würde. Das geht aus einer Studie der TU Darmstadt und des Pestel Instituts hervor. Dabei geht es um Dachgeschossausbauten und die Aufstockung vornehmlich von Wohngebäuden aus den 1950er bis 90er Jahren. Berlin müsste dafür allerdings die Bauvorschriften ändern, um eine dichtere Bebauung zu erlauben. Das wäre in Eigenregie über die Landesbauordnung durchaus möglich. Es gibt aber noch mehr Hemmnisse: die Brandschutzvorschriften, die Denkmalschutzbehörde, die wenigen verbliebenen Mitarbeiter in den aus Kostengründen ausgedünnten Bauplanungsämtern – kurz: träge Prozesse, weil stets sehr viele Menschen mitentscheiden.

### 3

#### Berliner Modell

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird seit August 2014 angewandt, um dem Anspruch an eine sozialgerechte Bodennutzung zu genügen. Im April 2015 wurde darüber ein fester Anteil von grundsätzlich 25 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum

bezogen auf die Gesamtzahl neu zu errichtender Wohnungen eingeführt. Im begründeten Einzelfall ist es geboten, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten. Projektträger können der Verpflichtung auch dadurch nachkommen, indem sie eine geeignete Fläche im Plangebiet an einen anderen Bauträger zur Umsetzung abtreten. In den vergangenen zwölf Jahren wurden in Berlin nur 12 880 Sozialwohnungen gebaut – im Ergebnis der bundesweit stärkste Rückgang in diesem Bereich. Zum Vergleich: Hamburg ist zwar nur halb so groß wie die Hauptstadt, hat im gleichen Zeitraum aber 28 500 Sozialwohnungen geschaffen.

### 4

#### Partikularinteressen

Der Berliner Senat hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge dazu verpflichtet, 15 000 „preisgedämpfte Wohnungen“ bis zum Jahr 2025 zu errichten. Nun mehrten sich die Proteste. Denn die Howoge will in Innenhöfen ihrer Liegenschaften nachverdichten. Dagegen gehen die Anwohner auf die Barrikaden. Sie fürchten um Grünflächen, Spielplätze, Licht und Luft, in diesem Fall in Lichtenberg. Nun soll der Bezirk ein Konzept zum Schutz der bestehenden Innenhöfe entwickeln, das den Erhalt von Natur und Umwelt in den Vordergrund stellt. Statt der geplanten 240 Wohnungen plädiert man für eine Nulllösung – in Berlin ein Beispiel von vielen.

### 5

#### Baufertigstellungen

Nach Meldungen der Bauaufsichtsbehörden wurden in Berlin 2018 insgesamt 16 706 Wohnun-

gen fertiggestellt. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, sind das 6,6 Prozent mehr als im Jahr zuvor. 2017 betrug der Anstieg noch 14,7 Prozent und im Jahr 2016 sogar 27,4 Prozent. 4 600 bzw. 27,5 Prozent der fertiggestellten Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Neu gebaut wurden 14 463 Wohnungen, 12,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern nahm um 12,7 Prozent auf 12 858 Wohnungen zu. In Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Fertigstellungen 2018 um 6,7 Prozent auf 1 469 neue Wohnungen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 2 243 weitere Wohnungen fertiggestellt, gut ein Fünftel weniger als im Vorjahr. Die meisten Wohnungen entstanden in den Bezirken Trepow-Köpenick und Mitte.

## 6

### Hehre Ziele

30 000 neue Wohnungen in Landesbesitz will Berlin bis zum Jahr 2021 schaffen. Aus einem Bericht der Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher ging Anfang August hervor, dass es lediglich gut 26 000 werden – und auch nur, wenn im Jahr 2021 mit 10 000 neuen Wohnungen doppelt so viele fertiggestellt werden wie in den Vorjahren. Auch von den schon vor Jahren angekündigten 5 000 zusätzlichen Studentenwohnungen sind erst 734 fertig.

## 7

### Mietpreisentwicklung

Von 4,49 Euro im Jahr 2005 auf 6,72 Euro im Jahr 2019 ist die durchschnittliche Berliner Nettokaltmiete gestiegen – zwischen 2015 und 2017 noch um 4,6 Prozent jährlich, von 2017 bis 2019 nur noch um 2,5 Prozent. Der aktuelle Mietspiegel 2019, aus dem dies hervorgeht, basiert auf 10 948 Datensätzen von Mietern und Vermietern. Erstmals seit 2013 erkennen auch die Vermieterverbände diesen Mietspiegel als halbwegs realistisch an. Zum Vergleich: Die Angebotsmieten der einschlägigen Mietportale rangieren für die ersten drei Quartale 2018 im Schnitt bei 10,34 Euro.

## 8

### Wohneigentum

Mit einer personenbezogenen Wohneigentumsquote von 20 Prozent bildet Berlin das bundesweite Schlusslicht. Die höchste Quote gibt es im Saarland mit 64 Prozent, der Bundesdurchschnitt liegt bei 52 Prozent. Für 2015 wies die Statistik für Berlin rund 1,9 Mio. Wohnungen aus, davon 1,6 Mio. Mietwohnungen, von denen etwa 70 Prozent privaten Eigentümern gehören. Nur 15 Prozent des Wohneigentums wird selbst genutzt. Die Angebotspreise boomten: 2018 stiegen sie im Vergleich zum Vorjahr um zwölf Prozent auf durchschnittlich 4.150 Euro/qm.

## 9

### Spekulation

Eine im vergangenen Jahr vorgelegte Wohnungsmarktstudie des Analysehauses Bulwiengesa im Auftrag der privaten Immobilienwirtschaft (BfW) Berlin-Brandenburg zeigt auf, dass ein Großteil der in Berlin geplanten und bereits genehmigten Wohnungen gar nicht gebaut werden. Bezogen auf die zurückliegenden zehn Jahre wurden nur 54 Prozent realisiert. Einer der Gründe ist die Spekulation mit Baugenehmigungen: Grundstücke werden mit Baurecht weiterverkauft. Das ist lukrativer und weniger riskant als der Bau selbst. Damit haben sich die Grundstückspreise in Berlin der Studie zufolge von 2012 bis 2017 versiebenfacht. Betroffen sind etwa zehn bis 20 Prozent aller Baugenehmigungen.

## 10

### Wohnfläche

Zweieinhalb Zimmer, 73 qm und 1,8 Bewohner – so sieht sie aus, die Berliner Durchschnittswohnung, wie das Amt für Statistik am Silvestertag 2016 auswies. Während die Wohnungsgröße seit Jahren stetig, wenn auch nur geringfügig zunimmt, verhält es sich mit der Wohnfläche pro Kopf umgekehrt: In Berlin beträgt sie 39,9 qm pro Person, ein Quadratmeter weniger als fünf Jahre zuvor.



#### WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
  - keine Bonitätsprüfung
  - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

#### WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

#### Rücklagenkonten

#### Mietkautionskonten

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf [bfw-bank.de](http://bfw-bank.de) oder unter 0621/397468 -20 & -21

# Innovationen, Chancen, Perspektiven

Der 27. Deutsche Verwaltertag am  
12./13. September im Estrel Berlin

Von Andrea Körner

**D**er Teilnehmerrekord von mehr als 900 Fach- und Führungskräften der Immobilienbranche machte im letzten Jahr deutlich, welchen Stellenwert der bedeutendste und zugleich größte Fachkongress tatsächlich hat. Und vermutlich wird er ihn in diesem Jahr noch ausbauen. Mehr denn je sind Orientierungshilfen gefragt, Handlungsempfehlungen für rechtssicheres Vorgehen und Impulse für die Nutzung unternehmerischer Chancen. Einiges scheint nicht nur im Umbruch zu sein, sondern ist es tatsächlich, wenn man den Blick auf die Branche und ihr Umfeld richtet: Klimawandel und Energiewende, Wohnungsnot und die politischen Maßnahmen dagegen, Fachkräftemangel und Digitalisierung, neue immer komplexere Gesetze und über die Jahre nicht mehr zeitgemäße, aber immer noch geltende Regelungen, steigende Anforderungen an einen Beruf und eine Vergütung, die all dem nicht mehr gerecht werden kann – kurz: So ziemlich alles ist im Wandel. Und das geht auch an noch so stabil aufgestellten Unternehmen nicht spurlos vorüber. Neue Geschäftsmodelle entstehen, Strukturen und Prozesse werden optimiert, Weichen für die Zukunft gestellt.

Solche existenziellen Überlegungen fundiert und mit Bedacht anzustellen, dazu lässt das Tagesgeschäft meist wenig Zeit. Stattdessen verstellt es die Sicht auf zukunftsweisende Perspektiven. Der 27. Deutsche Verwaltertag aber setzt genau hier an: Richtungsweisende Vorträge und Fachforen zeigen Optionen für rechtssicheres Vorgehen auf und lenken den Blick auf zukunfts-fähige unternehmerische Chancen. Mehr denn je stehen dabei Innovationsgeist und der Netzwerkcharakter des Jahreskongresses im Fokus.



## GEMEINSAM BESSER VORANKOMMEN

Insgesamt 16 ebenso erfahrene wie renommierte Referenten gestalten das diesjährige Programm an Vorträgen und Fachforen zu unterschiedlichsten thematischen Aspekten der Immobilienverwaltung. Temporeich, schlagfertig und mit Wortwitz moderieren wird es der Stuttgarter Rechtsanwalt Stephan Volpp. Erstmals in diesem Jahr gibt es zwei inhaltlich speziell auf die WEG- und Mietverwaltung ausgerichtete Vortrags-Panels. Je zwei Beiträge widmen sich typischen juristischen Fragestellungen, die sich aus WEG- und Mietrecht ergeben. Mit der gezielten Ansprache der in den verschiedenen Bereichen Tätigen soll der zunehmenden Diversifizierung der Branche besser Rechnung getragen werden, in der die Mietverwaltung als Geschäftsfeld stetig an Bedeutung gewinnt.

Großer Beliebtheit erfreuen sich alljährlich die Fachforen. Deren Workshop-Charakter ermöglicht es den Teilnehmern, unter Leitung eines qualifizierten Referenten relevante Fragestellungen der Immobilienverwaltung gemeinsam zu bearbeiten und Lösungen zu entwickeln.

Fotos: © VDIV Deutschland



## ZUSÄTZLICHE INFO- VERANSTALTUNGEN

### ■ Das VDIV-Frauen Netzwerk

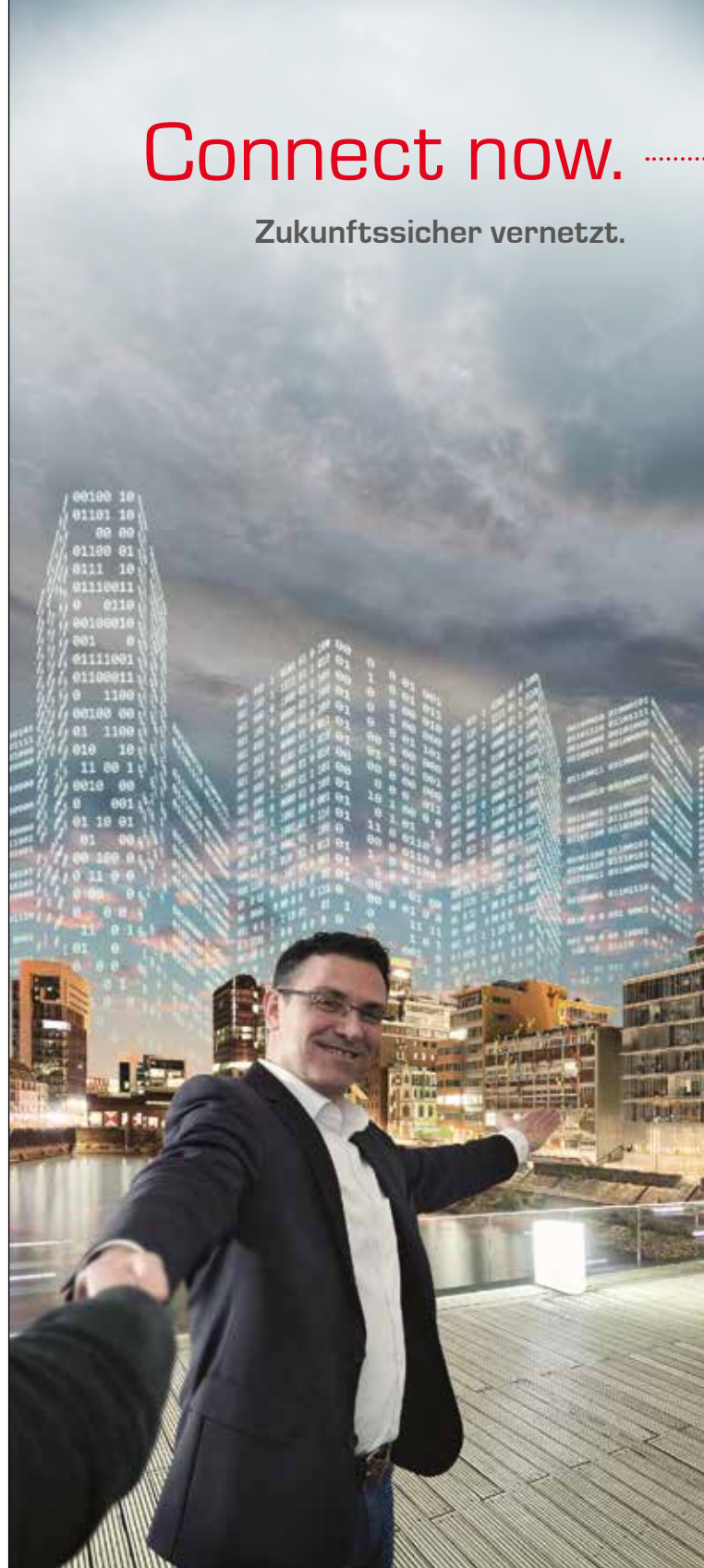
Die Idee dazu entstand im Jahr 2016. Heute haben sich bereits mehr als 100 Immobilienverwalterinnen dem VDIV-Frauen Netzwerk angeschlossen und treffen sich regelmäßig zum Austausch über unterschiedlichste berufliche Aspekte. Zum Beispiel beim jährlichen Herbstevent im November. Auf der Agenda stehen jeweils neue praxisrelevante Themen, die im Workshop gemeinsam erarbeitet werden, etwa Präsentationstechniken, Kundengespräche oder der Umgang mit schwierigen Eigentümern. Was das Netzwerk bisher veranstaltet hat, und was zukünftig ansteht, darüber können sich interessierte Immobilienverwalterinnen auf dem 27. Verwaltungstag informieren – am Donnerstag, 12:30 Uhr.

### ■ Die ERFA-Gruppen im VDIV

In den Erfahrungsaustauschgruppen im VDIV geht es darum, betriebswirtschaftliche, strategische und operative Aspekte zu definieren und zu vergleichen. Je zehn bis 15 Unternehmen gehören einer Gruppe an. Ihr Ziel ist es, in der Diskussion und u. a. durch den Vergleich betriebswirtschaftlicher Kennziffern Denkanstöße zu gewinnen, unterschiedliche Sichtweisen kennenzulernen, Marktpotenziale zu erkennen und geeignete unternehmerische Strategien zu entwickeln sowie Pilotprojekte anzustoßen. Neue Mitglieder und Teilnehmer sind immer willkommen. Erste Informationen vermittelt die Info-Veranstaltung am Donnerstag, 13:15 Uhr.

# 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](http://minol.de/connect)

 **Minol**

### MOTIVATIONSSCHUB INKLUSIVE

An jedem der beiden von fachlicher Expertise geprägten Veranstaltungstagen sticht ein Vortrag deutlich heraus: Zwei Impulsvorträge werden einen Ruck durchs sonst so konzentriert lauschende Auditorium gehen lassen. Am Donnerstag ist es der 5-Sterne-Redner Hermann Scherer, der schon zu etlichen erfolgreichen Unternehmensgründungen motiviert hat. In seinem Impulsvortrag wird er sich der Chancenintelligenz widmen und damit der Frage, warum die einen ihr Leben lang nach Chancen suchen, während andere sie täglich nutzen – provozierend, inspirierend und sicherlich aktivierend.

Raphael Stenzhorn ist der Zweite im Bunde. Unter dem Titel „Alle geFEUERT!“ geht es ihm um effiziente Personalführung – und wie man es schafft, Beschäftigte zu Mitdenkenden und Mitunternehmenden zu machen.

### FORTBILDUNGSNACHWEIS FÜR TEILNEHMER

Die Teilnahme am 27. Deutschen Verwaltertag wird gemäß MaBV mit bis zu sieben Stunden 15 Minuten bestätigt. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu fünf Stunden 45 Minuten. Ausgehändigt werden die Bestätigungen im Nachgang der Veranstaltung.

### GUT VERNETZT UND INNOVATIV

Mit 90 Ausstellern ist die größte Fachmesse der Branche auch in diesem Jahr wieder komplett ausgebucht. Alle Unternehmen, die sich, ihre Leistungen und Produkte in diesem Rahmen präsentieren, haben es sich auf die Fahne geschrieben, die Wohnungswirtschaft bei anstehenden Schritten zur Veränderung von Prozessen, Strukturen und Angeboten zu begleiten. Die Branche, die selbst enormes Innovationspotenzial besitzt, findet in der Ausstellung das ideale Umfeld für die Anbahnung von Kooperationen, um ungenutzte Potenziale gemeinsam zu heben. Der VDIV selbst geht hier mit gutem Beispiel voran: Der von ihm initiierten AG Digitalisierung steht ein eigener Messestand zur Verfügung, um Interessierte darüber zu informieren, wie die Chancen für die Lösung der Schnittstellenproblematik in der Verwaltungssoftware stehen. Um den Mut zur Veränderung geht es am Gemeinschaftsstand des VDIV mit seinem Kooperationspartner Haufe. Eigens für den gemeinsamen Auftritt als Berater und Begleiter der Immobilienwirtschaft in die digitale Transformation wurde das Workbook Innovation aufgelegt, eine Zusammenstellung von Fachbeiträgen zu zukunftsweisenden Veränderungsstrategien in Unternehmen.

### GESUCHT: DIE BESTE PERSONALSTRATEGIE

Darum geht's beim Immobilienverwalter des Jahres 2019: 86 Prozent der Immobilienverwaltungen in Deutschland sehen Schwierigkeiten, künftig qualifiziertes Personal zu finden. Diese Problematik greift der VDIV in diesem Jahr mit der Ausschreibung des Titels Immobilienverwalter des Jahres auf. Zur Bewerbung um die begehrte Auszeichnung aufgerufen waren diesmal Unternehmen, die sich als starke und attraktive Arbeitgebermarke etabliert haben, um dem Fachkräftemangel zu begegnen. Wie also findet man geeignetes und qualifiziertes Personal und wie hält man es möglichst langfristig im Unternehmen?

Wollen Immobilienverwaltungen ihren wirtschaftlichen Erfolg ausbauen, muss der unternehmerische Fokus heutzutage neben der Kundenbindung vermehrt auf dem Halten des Personals liegen. „Mitarbeiter zu gewinnen, einzuarbeiten und weiterzuqualifizieren ist zeit- und kostenaufwendig – sie im Unternehmen zu halten ist somit betriebswirtschaftlich klar von Vorteil. Hinzu kommt, dass Arbeitnehmer, die mit ihren Aufgaben, ihrem Arbeitsumfeld und den Rahmenbedingungen zufrieden sind, leistungsbereiter, motivierter und enger mit dem Arbeitgeber verbunden sind. Das wirkt sich direkt auf das Unternehmensergebnis aus“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Wer sich als attraktive Arbeitgebermarke positioniert, kann darüber hinaus leichter begehrte Fachkräfte gewinnen und so die Leistungsfähigkeit des Betriebes weiter steigern.

Welche Strategien die Jury überzeugen, das wird auf dem Festabend am 12. September bekanntgegeben. Die Preisträger erhalten ein Preisgeld und werden bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Über alle Gewinner wird zudem eine Reportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in sozialen Netzwerken genutzt werden kann.



### SPANNUNG, SPASS UND ENTERTAINMENT

Sicherlich einer der Höhepunkte des Kongresses: der Festabend am 12. September. Ab 19:00 Uhr erwartet der stilvoll dekorierte Saal im Estrel Festival Center die angemeldeten Gäste, um sie mit kulinarischen Genüssen und hochkarätigem Entertainment zu verwöhnen. Stimmgewaltig und mit viel Temperament rocken die Stars in Concert die Bühne. Ein Garant für Lacher ist der Parodist und Moderator Jörg Knör, der humoristische Einblicke in sein Leben gewährt. Wenn es dann an die Auszeichnung der Verwalter des Jahres und die Bekanntgabe der neuen VDIV-Stipendiaten geht, wird es natürlich spannend. Umso ausgelassener wird im Anschluss gefeiert, getanzt und der exklusive Abend ausgiebig gemeinsam genossen.

### DIE VDIV-STIPENDIEN

Jährlich vergibt der VDIV gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum (EBZ) zwei Stipendien. Um sie können sich Mitarbeiter aus Unternehmen der Immobilienwirtschaft bewerben. Bereits zum fünften Mal in Folge wird jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) und zur Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (IHK) vergeben.

## Läuft auf Mac, Windows, im Park oder am See.

Bestens für die Zukunft aufgestellt: Immoware24 ist die webbasierte Hausverwaltungssoftware, mit der Sie arbeiten können, wo Sie wollen.

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.  
[www.immoware24.de/ddiv](http://www.immoware24.de/ddiv)



**Besuchen Sie uns auch auf dem 27. Deutschen Verwaltertag in Berlin!**

# Kollegen, wacht endlich auf!

Plädoyer einer Praktikerin für mehr Mut und Selbstbewusstsein bei der Gestaltung von Verwalterhonoraren.



**E**nde März war ich als Teilnehmerin einer Podiumsdiskussion eingeladen. Gastgeber war der VdIV Hessen. Im Rahmen des 16. Verwalterforums in Bad Homburg ging es um Preisgestaltung und angemessene Vergütungsstrukturen für die Leistungen von Immobilienverwaltern – und so manche Wortmeldung versetzte mich wirklich in Staunen. VdIV-Vorstandsmitglied und Verwalterkollege Heiko Schlag weckte mit seiner Äußerung, dass in seinem Unternehmen in Kahl am Main keine Eigentümerversammlung mehr nach 17:00 Uhr beginne, den Unmut der Zuhörer: „Wir sind doch Dienstleister – das haben wir uns schließlich ausgesucht“, hieß es unter anderem. Und als ich ausführte, dass ich meinen Eigentümergemeinschaften die Erstellung notwendiger neuer Energieausweise

mit je 200 bis teils sogar 500 Euro in Rechnung gestellt habe, ging ein Raunen durch den Saal.

Dazu nur eine kurze Anmerkung: Mehr als 90 Prozent unserer Belegprüfungen für das vergangene Jahr liegen bereits hinter uns, und absolut keine WEG hat die zusätzlichen Kosten mit auch nur einer Silbe moniert. Wir allerdings haben im Jahr 2018 durch die Energieausweise ein Zusatzeinkommen von 35.000 Euro erzielt. Meine Mitarbeiter, die damit wirklich viel zu tun hatten, konnten sich so über die höher ausfallende Bonuszahlung für Sonderrechnungen freuen.

## Gelegenheiten nutzen

Um mein Unternehmen sicher aufzustellen, habe ich zu Jahresbeginn die Firmierung als Einzelunternehmerin in eine Personengesellschaft umgewandelt. Nun will es das Gesetz so, dass ich im Jahr 2019 das Einzelunternehmen und die Personengesellschaft parallel führe – solange bis die letzte WEG in der jährlichen Eigentümerversammlung die Abdankung des Einzelunternehmens akzeptiert und die Personengesellschaft als Verwalterin bestellt.

Die Umwandlung nahm ich zum Anlass, meinen Verwaltervertrag zu modifizieren. Beschlüsse zur Erhöhung der Verwaltergebühr, habe ich bereits mit einigen Gemeinschaften, die ich schon seit mehr als 20 Jahren

## DIE AUTORIN



### BIANCA KOLLIG

Günderin und Inhaberin der Hausverwaltung Bianca Kollig in Heusenstamm  
[www.hv-kollig.de](http://www.hv-kollig.de)

Foto: © samritk / Shutterstock.com

betreue, durchgeführt, aber noch nie den ganzen Vertrag neu gestaltet. Allein der neue Vertragsentwurf, der dem Muster des VDIV nicht unähnlich ist, verursachte bei einigen Eigentümern Schnappatmung.

### **Richtig kalkulieren**

In diesem Zug habe ich auch endlich einmal meine Verwaltergebühren richtig KALKULIERT. In der Folge wurden rund 80 Prozent meiner WEG nicht nur mit einem neuen Vertrag, sondern auch mit deutlich höheren Preisen konfrontiert. VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler hatte auf demselben Verwalterforum eine Anhebung des Vergütungsniveaus um 40 Prozent als realistisch bezeichnet. Ich habe für die Personengesellschaft diese Marke um weitere 20 Prozent überschritten. Dazu muss man sich einfach einmal Folgendes vor Augen führen: Ein Rechtsanwalt verlangt durchschnittlich einen Stundensatz von 250 Euro. Verliert er den für seinen Mandanten geführten Prozess, haftet er noch nicht einmal. Der Berater, der die Umwandlung der Gesellschaftsform meines Unternehmens begleitete, kostete 200 Euro pro Stunde. Wäre dabei etwas schiefgegangen, könnte ich ihn wohl zur Verantwortung ziehen?

Und dennoch: Letztlich stellte der typische Eigentümer Q in der Eigentümerversammlung seine eigene Berechnung zu dem in meinem Vertrag geforderten Stundensatz von 75 Euro an – und kam stattdessen auf 45 Euro. Ein anderer vom selben Typ, aber aus einer anderen WEG, lud sich den zur Einsicht im Kundenportal bereitgestellten neuen Verwaltervertrag runter und übersandte ihn mir später per E-Mail als „korrigiert“ – ganze fünf Sätze entsprachen noch meinem Original.

Ich kann die Kollegen an dieser Stelle nur dazu ermutigen, sich von solch übergriffigem Verhalten nicht einschüchtern zu lassen. Ich selbst habe mich in beiden Fällen selbstbewusst dagegen gestellt und jeweils eine neue Bestellung für fünf Jahre eingeholt. Die Angst, einen Auftrag zu verlieren, weil man eine angemessene Bezahlung verlangt, ist in diesem Fall ein schlechter Berater.

### **Einfach machen!**

Über viele Jahre habe ich die Bearbeitung von Schadensfällen als meine Aufgabe betrachtet – was sie ja auch ist. Aber in der Grundvergütung ist sie nicht enthalten. Vor drei Jahren erst wurde mir das bewusst – und ich wies meine Mitarbeiter an, dafür Zusatzrechnungen zu stellen. Anfangs klappte das einfach nicht – bis ich das Bonussystem für Zusatzrechnungen einführte. Lediglich etwa zehn Prozent unserer Kunden haben zunächst pikiert darauf reagiert, denn früher war diese Leistung ja umsonst. Aber wir haben keine einzige WEG deshalb verloren – sie hatten ein Einsehen. Uns beschert das seither dauerhaft etwa zehn Prozent unseres Jahresumsatzes von rund einer halben Million Euro. Indem ich meine Mitarbeiter daran beteilige, gelingt es mir, eingearbeitetes und qualifiziertes Personal zu halten.

### **Umdenken!**

Noch einmal zurück zur Grundvergütung: Hier müssen wir alle umdenken! Wir sind schon lange nicht mehr nur nette, zugewandte Organisatoren mit mäßigen bis guten Buchhaltungskenntnissen und der Fähigkeit zu moderieren. Allein damit kommt man heute nicht mehr weit, sofern man nicht auch in gewisser Weise Jurist, Energieexperte, Bauingenieur und nicht zuletzt Seelenklempner ist. Wir kennen ihn alle, den Eigentümer, der jeden Satz damit beginnt, dass er ja noch zwölf andere Wohnungen besitzt, dessen Schwager Anwalt ist, der alles, was wir tun, selbst machen könnte, weil er es sowieso besser weiß, aber leider keine Zeit hat ... Wir können unseren Job nur gut machen, wenn wir durch entsprechende Schulungen, eigene Recherchen, das Lesen von Kommentierungen etc. Beschlussvorschläge erarbeiten, die rechtssicher sind. Gehen wir doch mal in uns: Einen solchen Aufwand und so viel Risiko gab es vor 20 Jahren noch nicht, oder? Wie kann es dann sein, dass unsere Vergütungsstruktur noch der von vor 20 Jahren entspricht?

Die Anforderungen an uns Verwalter sind exorbitant gestiegen, und der Rechtsprechung zufolge werden wir für jedwedes Fehlverhalten zur Verantwortung

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

**Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)**  
**Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|VDIV)**

Lehrgangsstart im Oktober und November

**gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft**



[www.gtw.de](http://www.gtw.de)



gezogen. Dagegen müssen wir uns absichern, damit im Ernstfall die Versicherung zahlt – und damit es gar nicht erst dazu kommt, bilden wir uns stetig fort.

Meines Erachtens ist das Verwalter-Risiko, für Fehler haftbar gemacht zu werden, der aktuellen Rechtsprechung zufolge höher als das eines Rechtsanwalts. Statt aber annähernd den gleichen Stundensatz von 250 Euro zu verlangen, müssen wir uns auch für 75 Euro noch rechtfertigen.

Viele der Zusatzaufgaben, die wir heute erledigen, haben sich nach und nach bei uns eingeschlichen: Ausweisung haushaltsnaher Dienstleistungen, Datenschutz, Eichgesetz etc. Hätten sie von Anfang an alle auf unserer Agenda gestanden, hätten wir bemerkt, dass da was nicht stimmt. Zeit, aufzuwachen und aktiv zu werden.

### **Zeit, aufzuwachen!**

So manches Immobilienunternehmen betreibt die WEG-Verwaltung eher als Nebengeschäft, denn eigentlich sind sie Makler. Die guten Einkünfte aus diesem Bereich gleichen die aus der viel zu niedrig kalkulierten Verwaltung aus – und machen den hauptberuflichen Verwaltern die Preise kaputt, letztlich auch die Existenz. Ich gebe zu bedenken, dass – Stichwort: Bestellerprinzip – die WEG-Verwaltung künftig an wirtschaftlicher Bedeutung gewinnen könnte. Man sollte nicht an dem Ast sägen, auf dem man sitzt.

### **Der Blick in die Zukunft**

So mancher WEG-Verwalter arbeitet für sein Auskommen grundsätzlich 60 bis 70 Stunden pro Woche – es war ja schon immer so, und letztlich muss es jeder für sich entscheiden. Was in dieser Generation von Unternehmern aber noch gang und gäbe war, sehen die Nachwuchskräfte heute ganz anders: 60 Wochenstunden für ein Einkommen, dass noch nicht einmal den Kauf einer Eigentumswohnung ermöglicht? Ich bin doch nicht blöd! Wer heute im Alter von 60+ sein Unternehmen noch immer bis zur Selbstaufgabe führt, sollte zumindest seine Kunden darauf vorbereiten, dass sich für sie in ein paar Jahren einiges ändern wird: Die nächste Verwaltung wird das Doppelte verlangen, dafür aber auch wesentlich mehr Service und Know-how bieten.

Um ehrlich zu sein, blicke ich gerade auf 25 Jahre Misswirtschaft zurück, nach denen ich mir nun endlich monatlich 5.000 Euro Gehalt auszahlen kann. Klingt erstmal gut, aber nach Steuern und für eine

60-Stundenwoche? Meine Tochter, die das Unternehmen in ein paar Jahren übernehmen wird, beansprucht das gleiche Geld für eine 30-Stundenwoche, genau wie die meisten anderen, die tatsächlich in unsere Fußstapfen treten wollen. Unsere Leistung um die Hälfte zu reduzieren, wird nicht funktionieren. Deshalb muss es in Zukunft darum gehen, unseren Umsatz zu steigern, und zwar um 50 Prozent.

### **Appell zum Schulterschluss**

Beruflich müssen wir extrovertiert sein, moderieren und uns behaupten. Und wenn es um die Vergütung geht, knicken wir ein, ganz serviler Dienstleister! Wie viele Hausmeisterdienste verdienen mehr als wir? Und dabei muss für die Pflege der Außenanlagen, die Treppenhausreinigung, die Umstellung der Heizung von Winter- auf Sommerzeit und den Einlass der Handwerker ins Haus niemand studieren oder sich ständig die aktuelle Rechtsprechung zu Gemüte führen. Dafür trägt man auch keine Verantwortung für die Willensbildung einer WEG und korrekt gefasste, unanfechtbare Beschlüsse. Diese Unterschiede müssen sich in der Vergütungsstruktur niederschlagen. Daher appelliere ich an alle Kollegen – und weiß mich darin vom VDIV unterstützt: Wir müssen gemeinsam daran arbeiten, von der 60-Stundenwoche für einen Hungerlohn wegzukommen, hin zu einem Berufsbild, das leistungsgerecht vergütet wird und akzeptable Arbeitszeiten vorweisen kann.



# 7. DDIV-Branchenbarometer

Verwalterleistungen werden noch immer nicht adäquat honoriert, und die Energiewende steht und fällt mit neuen Förderanreizen.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland e. V.

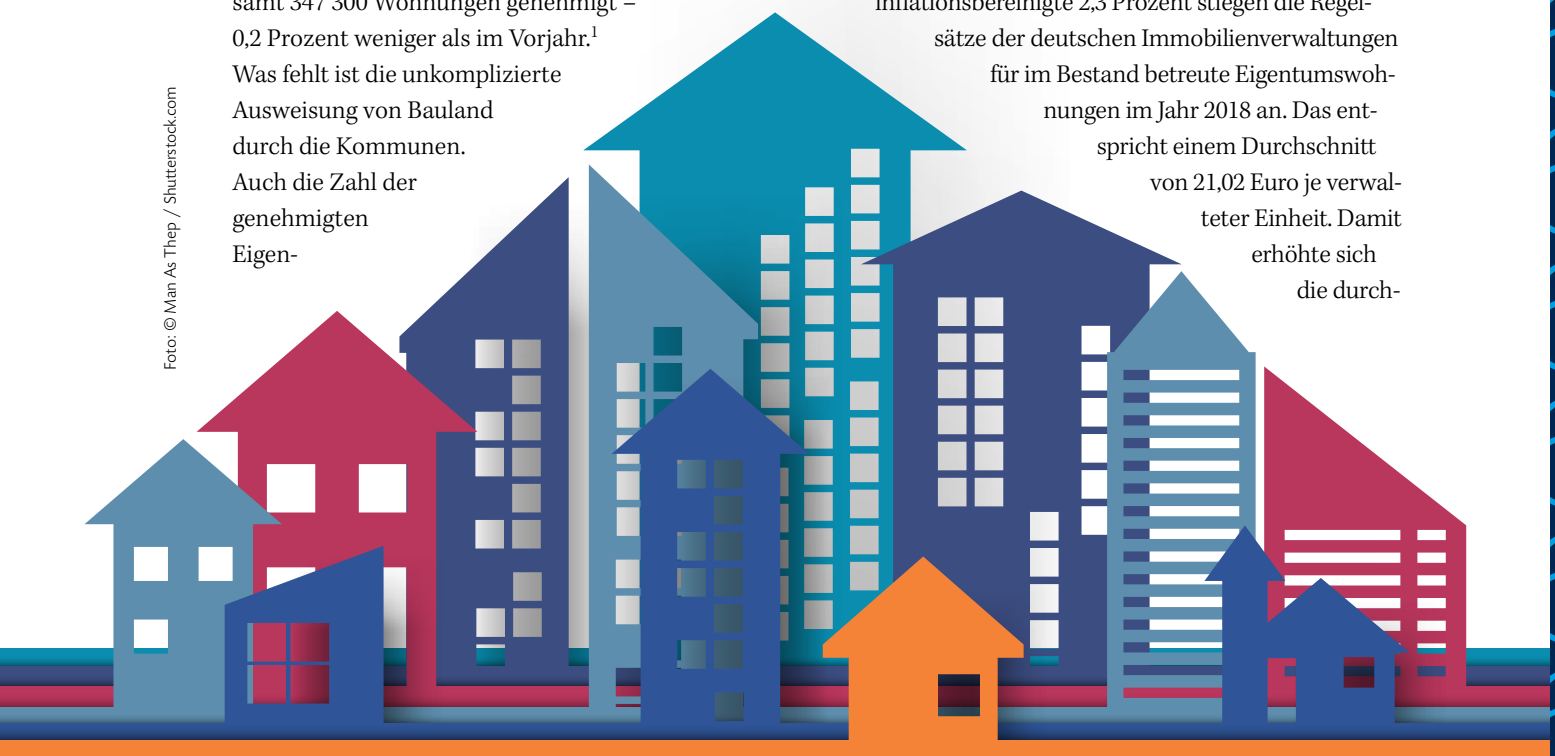
In Deutschland steigen vielerorts die Wohnkosten. Alle Bemühungen dem entgegenzuwirken, sind bislang ohne spürbares Ergebnis geblieben. Das ist wenig verwunderlich, da Zwangsmaßnahmen wie Mietpreisbremse oder etwaige Mietendeckel Investoren verschrecken. Dabei würde nur ein steigendes Wohnraumangebot für Entlastung auf den Wohnungsmärkten sorgen. Die Bundesregierung versucht deshalb, den Mietwohnungsbau mit einer Sonder-AfA anzukurbeln, um die für die laufende Legislaturperiode angestrebten 1,5 Millionen neuen Wohnungen auf den Weg zu bringen. Doch der ist wahrhaft steinig. 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 347 300 Wohnungen genehmigt – 0,2 Prozent weniger als im Vorjahr.<sup>1</sup>

Was fehlt ist die unkomplizierte Ausweisung von Bauland durch die Kommunen. Auch die Zahl der genehmigten Eigen-

tumswohnungen ging zuletzt zurück. Baukindergeld, Wohnungsbauprämie und Bürgschaftsprogramme haben daran nichts geändert. Dabei sind die eigenen vier Wände ein wichtiger Eckpfeiler der privaten Altersvorsorge und die wohl wichtigste und größte Investition im Leben vieler Verbraucher.

Erworbenes Wohneigentum, unabhängig davon, ob es selbst genutzt oder vermietet wird, bedarf professioneller Verwaltung. Je mehr dabei die Aufgaben durch den Gesetzgeber zunehmen und je höher die Anforderungen durch den Eigentümer werden, umso mehr sollte die Vergütung damit Schritt halten – je komplexer, umso teurer die Dienstleistung. Diese Tatsache ist jedoch noch nicht überall in unserer Branche angekommen, wie die jüngste Erhebung zeigt. Lediglich um inflationsbereinigte 2,3 Prozent stiegen die Regelsätze der deutschen Immobilienverwaltungen für im Bestand betreute Eigentumswohnungen im Jahr 2018 an. Das entspricht einem Durchschnitt von 21,02 Euro je verwalteter Einheit. Damit erhöhte sich die durch-

Foto: © Man As Thep / Shutterstock.com



schnittliche WEG-Bestandsvergütung seit 2010 nur um 3,55 Euro, was inflationsbereinigt einem nicht weiter erwähnenswerten Anstieg von 0,19 Euro p. a. entspricht.

### **Qualitativ hochwertige Immobilienverwaltung ist weder umsonst noch kostenlos.**

Um langfristig profitabel wirtschaften und hochwertige Leistungen erbringen zu können, ist eine angemessene Vergütung aber unabdingbar.<sup>2</sup> Klimawandel, Fachkräftemangel und die Digitalisierung sind nur einige der Herausforderungen, denen sich die Branche stellen muss. Langfristig wird das nicht ohne eine deutliche Erhöhung der Honorare funktionieren. Daher ist die im 7. Branchenbarometer festzustellende Zurückhaltung in der Preispolitik nicht zielführend. So passten 2018 nur gut 80 Prozent der befragten Unternehmen ihre Vergütungssätze bei einer Vertragsverlängerung an, bei laufenden Verträgen sank die Zahl der Unternehmen, die eine Anpassung durchsetzten, auf gut ein Drittel. Nur zwei Drittel der befragten Unternehmen planen, bei neu akquirierten Objekten ihre Leistungen zu höheren Sätzen anzubieten.

Doch wo Schatten ist, ist auch Licht: Trotz der zurückhaltenden Honorarpolitik gelingt es laut der aktuellen Erhebung inzwischen knapp drei Vierteln der befragten Unternehmen leichter, wenn sie sich dazu entschlossen haben, höhere Vergütungen durchzusetzen. Zu den Gründen zählen aus Sicht der Immobilienverwalter die bessere Kommunikation der erbrachten Leistungen, gestiegene Wertschätzung der Tätigkeit sowie höhere Aufmerksamkeit durch die Medien. Der VDIV Deutschland als Stimme und Sprachrohr der Immobilienverwalter sieht sich dadurch in seinem Ansatz bestätigt, Verwalterleistungen in Politik und Öffentlichkeit kontinuierlich darzustellen, um so die Bereitschaft für eine angemessene Vergütung zu erhöhen.

### **Leistungsportfolios vergrößern sich.**

Um sich zukunftsicher aufzustellen, erweitern immer mehr Immobilienverwaltungen ihr Leistungsspektrum. So sind acht von zehn der für das 7. DDIV-Branchenbarometer befragten Unternehmen schwerpunktmäßig in der Mietverwaltung tätig. Parallel dazu wächst

die Bedeutung von Vermittlungstätigkeiten. Rund 42 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen sind in diesem Bereich aktiv und erwarten hier für 2019 ein deutliches Umsatzwachstum. Insbesondere Kleinunternehmen sehen hier große Potenziale und rechnen mit einem Anstieg um rund 24 Prozent. Zum Vergleich: Für die WEG-Verwaltung erwarten die Unternehmen insgesamt ein durchschnittliches Umsatzplus von knapp sieben Prozent, Kleinunternehmen prognostizieren hier lediglich einen Zuwachs von fünf Prozent.

### **Positive Personalentwicklung, verstärkte Ausbildungsaktivität**

Obwohl die Zahl der in Immobilienverwaltungen Beschäftigten auf durchschnittlich zehn Mitarbeiter leicht zurückgegangen ist, bleibt die Personalentwicklung insgesamt weiterhin positiv. Mehr als 50 Prozent der Betriebe gaben an, 2018 ihre Mitarbeiterzahl erhöht zu haben. Dass die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Personen dennoch gesunken ist, beruht vermutlich lediglich darauf, dass in diesem Jahr deutlich mehr kleinere Unternehmen mit entsprechend weniger Mitarbeitern an der Befragung teilgenommen haben. Denn auch für 2019 sind die Befragten optimistisch. Rund 44 Prozent der Umfrageteilnehmer gehen von einem Personalzuwachs aus, während mehr als die Hälfte eine konstante Mitarbeiteranzahl erwartet.

Für den langfristigen Erfolg von Immobilienverwaltungen sind qualifizierte Mitarbeiter ein entscheidender Faktor. Neues Personal zu gewinnen und qualifizierte Kräfte zu halten, stellt für sie eine große Herausforderung dar. Derzeit verfügt rund jeder zweite Mitarbeiter in den Unternehmen über eine immobilienfachliche Ausbildung oder ein entsprechendes Studium. Dabei zeigt sich, dass mit zunehmender Unternehmensgröße der Anteil der Mitarbeiter mit branchenspezifischer Ausbildung erkennbar ansteigt. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels auch bei den Immobilienverwaltungen dürften Quereinsteiger künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Erfreulich in diesem Zusammenhang ist die gestiegene Ausbildungstätigkeit der Branche. Nach durchschnittlich 2,2 Auszubildenden pro Unternehmen im Jahr zuvor sind es aktuell 2,4.

### **Ohne spezifische Förderanreize verfehlt Deutschland seine Klimaziele.**

Wie wichtig gut ausgebildete und regelmäßig fortgebildete Immobilienverwalter sind, zeigt sich an der energetischen Sanierung im Gebäudebestand. Die rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland sind ein entscheidender Faktor für die Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung. Allerdings agieren Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) hier

Großes Potenzial für  
kleine Unternehmen:  
**Wohnraumvermittlung  
gewinnt Bedeutung.**

nach wie vor sehr zurückhaltend. Nur ein Viertel der befragten Verwaltungen hat 2018 energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet. Es ist zu vermuten, dass eine der Ursachen dafür im fehlenden Fachpersonal bei den Verwaltungsunternehmen liegt. Zum anderen fehlen Förderansätze der Politik, die den speziellen Bedürfnissen von WEG entsprechen. Ebenso wichtig sind angemessene Honorierungen für Verwaltungen. Denn sie sind die treibende Kraft, um entsprechende Maßnahmen anzustoßen. Wie wichtig diese sind, zeigen aktuelle Zahlen des Bundesumweltamtes: Im Gebäudebestand werden in Deutschland rund 35 Prozent der gesamten Endenergie verbraucht und circa 30 Prozent der Treibhausgase ausgestoßen. Das verdeutlicht, welchen Stellenwert energie- und emissionsparende Initiativen haben, um die deutschen Klimaziele zu erreichen. Zur Erinnerung: Von 2008 bis 2020 soll der Wärmebedarf von Gebäuden um 20 Prozent verringert werden und bis 2030 ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent gegenüber 2014 sinken. Bis 2050 ist sogar ein klimaneutraler Gebäudebestand das erklärte Ziel.<sup>3</sup> Will die Bundesregierung hier nicht scheitern, ist sie in der Pflicht, Anreize zu schaffen, die auch auf die Interessen von Eigentümergemeinschaften zugeschnitten sind.

## ZUM BESTELLEN

*Das 7. DDIV-Branchenbarometer mit umfangreichen betriebswirtschaftlichen Daten und weitreichenden Details zur Immobilienverwaltungsbranche sowie den Ergebnissen einer Umfrage zum Digitalisierungsgrad von Immobilienverwaltungen auf 85 Seiten kann unter [www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer) bestellt werden. Unternehmen, die an der Umfrage mitgewirkt haben, erhalten es kostenlos. Für Mitglieder der Landesverbände des VDIV beträgt der Preis 39 Euro zzgl. MwSt., für Immobilienverwaltungen, die nicht Nicht-Mitglieder sind, 79 Euro zzgl. MwSt.*

1 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 097 vom 14. März 2019 2 Siehe hierzu grundlegend: Martin Kaßler, **DDIV** aktuell 5/2018, Weckruf Vergütungspraxis 3 Bundesumweltamt; [https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/energieeffizienz-von-wohngebaeuden-steigt-aber\\_zuletzt\\_aufgerufen\\_10.8.2019](https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/energieeffizienz-von-wohngebaeuden-steigt-aber_zuletzt_aufgerufen_10.8.2019)

# WOHLFÜHLTEMPERATUR

gesichert, Heizung effizient, Bewohner zufrieden –  
mit dem Hydraulischen Abgleich von Techem.



**30 %**

BAFA-Förderung  
auf Netto-Anschaffungs- u. Installationskosten, max. 25.000 €.

**techem**

Der Hydraulische Abgleich sorgt für eine optimale Wärmeverteilung und angenehme Temperaturen in den Wohnungen. Techem kümmert sich um Planung und Durchführung sowie um die Beantragung der Förderung – für eine effiziente Heizung, die Geldbeutel und Umwelt schont.

# Die Zukunft gemeinsam meistern

Welche Risiken und Chancen bergen Fusionen für mittelständische Unternehmen? Ein Beispiel, wie's funktionieren kann.

**F**irmenfusionen prägen das Branchengeschehen. Für viele Unternehmer sind sie DIE zentrale Wachstumsstrategie. Marktbeobachter aber bewerten unternehmerische Zusammenschlüsse eher kritisch, da die erhofften wirtschaftlichen Effekte in vielen Fällen ausbleiben. Aus eigener Erfahrung weiß ich: Die Fusion mit einem starken Partner kann für ein mittelständisches Unternehmen ein echter Gewinn sein – wenn im Vorfeld alle wichtigen Parameter auch wirklich stimmen.

Rund 20 Jahre war ich Geschäftsführer der Immobilienverwaltung Apropos Service im pfälzischen Dirmstein. Damit leitete ich ein kleines, modernes Dienstleistungsunternehmen mit einer gewachsenen Kundenstruktur – unabhängig und eigenständig.

## DER AUTOR



### MARKUS HERRMANN

Geschäftsführender Gesellschafter der VR Immobilienmanagement GmbH, Landau, und geschäftsführender Vorstand im VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

Obwohl der Betrieb wirtschaftlich stabil war, machte ich mir Gedanken über die Zukunft: Die Herausforderungen am Markt und bürokratische Hürden wie DSGVO, Zensus 2021 oder die Trinkwasserschutzverordnung belasteten auch mein Unternehmen. Als Geschäftsführer stand ich im Zwiespalt: Investiere ich in schnelles Wachstum, oder landet mein Betrieb infolge nicht genutzter Möglichkeiten irgendwann in wirtschaftlicher Stagnation?

### Herausforderungen die Stirn bieten

Diese Situation führte zu dem Plan, das mittelständische Unternehmen gemeinsam mit einem starken Partner breiter aufzustellen – um den stetig steigenden Anforderungen besser gewachsen zu sein und um es inmitten der Konkurrenz großer Firmen und Konzerne als Hausverwaltung zukunftssicher zu positionieren. Angestrebtes Hauptziel war dabei die Steigerung des unternehmerischen Wachstums, resultierend aus der Optimierung betriebsinterner Prozesse und der Erschließung neuer Geschäftsfelder. Mit der VR Bank Südpfalz eG fand sich eine selbstständige, regional etablierte Genossenschaftsbank mit identischen Visionen als potenzieller Fusionspartner. Die Idee dazu entstand zufällig im Rahmen eines normalen Beratungsgesprächs, bei dem die Chemie einfach stimmte: Seit Jahren steht die VR Bank Südpfalz für Service-Orientierung und Beratungskompetenz, was auch die erneute Wahl zur kundenfreundlichsten Bank der Region belegt. Hier plante der Vorstand gerade, die

Foto: © REDPIXEL P / Shutterstock.com



Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor zu intensivieren, womit sich deutliche Übereinstimmungen zweier Unternehmensphilosophien zeigten.

Für die weiteren Schritte zur Fusion nahmen sich beide Partner rund ein Jahr Zeit. Bevor die neu gegründete VR Immobilienmanagement GmbH im August 2018 ihre Geschäftstätigkeit aufnahm, mussten die EDV- und Organisationsstrukturen beider Verwaltungen erfasst, ausgewertet und angepasst werden.

Die Mitarbeiter wurden für das neue umfassende Serviceangebot geschult. Heute betreut das von der VR Bank Südpfalz unabhängige und eigenständige Unternehmen rund 3 300 Wohneinheiten in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar. Im Jahr 2018 gereichte es für den dritten Platz beim Immobilienverwalter des Jahres.

### **Synergieeffekte für alle**

Die branchenübergreifende Fusion erwies sich als Win-Win-Situation: Beide Unternehmen profitieren von Angebot, Fachpersonal und Know-how des anderen. Dank der sensiblen Vorplanung stellten sich die erhofften Synergieeffekte tatsächlich ein: Tätigkeitsbereiche wurden neu strukturiert und die Effizienz auf allen Ebenen verbessert, wobei alle Arbeitsplätze erhalten blieben. Das Team profitiert bei all dem insbesondere von der Zusammenarbeit mit den Fachbereichen der VR Bank Südpfalz, der Unternehmenskommunikation, der IT- oder Rechtsabteilung und dem Kundenservicecenter. Ohne die Flexibilität und Unabhängigkeit eines mittelständischen Betriebs einzubüßen, lässt sich im Tagesgeschäft die gesamte Infrastruktur eines Großunternehmens nutzen. Zudem verteilt sich das wirtschaftliche Risiko bei strategischen Entscheidungen über Investitionen oder Neuausrichtungen an der Seite eines starken Partners künftig auf mehrere Schultern. Beides ist für ein kleines Unternehmen ein Mehrwert und ein echter Gewinn.

Und die Kunden? Auch sie profitieren: Mit zehn Mitarbeitern bietet die „Rundum-sorglos-Verwaltung“ an den Standorten Landau und Dirmstein Immobilienbesitzern heute einen Service, der über das Portfolio klassischer Immobilienverwaltungen deutlich hinausgeht: Ergänzend wurden sinnvolle Service-Bausteine der Bank und neue Zusatzleistungen hinzugefügt, die Baufinanzierung, die Immobilienvermittlung und der Service eines 25-köpfigen Hausmeister-Teams. Für alle Fragen zu Immobilien haben Kunden einen festen Ansprechpartner; die ihnen von früher vertrauten stehen ihnen aber auch nach der Fusion weiterhin zur Verfügung. Über das Kundencenter der VR Bank Südpfalz wurde die Erreichbarkeit werktags auf die Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr ausgeweitet. Am neuen Standort in Landau können Eigentümer aus dem Einzugsgebiet Südpfalz Anliegen rund um ihre Immobilie auf dem kurzen Wege erledigen.

Aus der gelungenen Symbiose geht eine deutlich gestärkte Marke hervor, die mit gelebtem Dienstleistungsgedanken, Effizienz und Kundennähe nicht nur an Attraktivität, sondern auch an Wettbewerbsfähigkeit gegenüber klassischen Verwaltungsunternehmen gewonnen hat. Die Marktposition als heute eine der größten Immobilienverwaltungen der Region wird sich in den kommenden Jahren noch ausbauen lassen – über die Etablierung neuer Service Levels und Dienstleistungen, wenn möglich auch durch weitere Kooperationen mit neuen Partnern.

### **In der Ruhe liegt die Kraft**

Eine erfolgreiche Fusion sollte man nicht überstürzen. Trotz oder gerade wegen meiner positiven Erfahrungen rate ich zur Achtsamkeit, denn auch ich habe meine damaligen Pläne immer wieder kritisch hinterfragt: Was passiert bei einem Zerwürfnis mit den neuen Gesellschaftern? Wie reagiere ich, wenn die Fusion nicht wie geplant verläuft? Nicht jeder hat das Glück, auf Anhieb einen Fusionspartner zu finden, mit dem die Chemie hundertprozentig stimmt. Bestenfalls sollten sich zwei unternehmerisch starke Partner immer auf Augenhöhe begegnen. „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“, hieß es schon bei Friedrich Schiller. Passt die menschliche Komponente, ist das eine gute Ausgangsbasis für die weiteren Schritte. Eine intensive Vorbereitung ist ebenso wichtig wie klare Absprachen über die künftige Ausrichtung des Unternehmens. Wer sensibel und nicht überstürzt vorgeht, minimiert die Gefahr, dass während des Fusionsprozesses Misstöne entstehen. Sie gehen meist zulasten der Kunden und guter bestehender Beziehungen. Denn Kunden erwarten zu Recht die Verwaltung ihres Eigentums durch einen kompetenten und zuverlässigen Partner ohne Störfaktoren.

# Fliegender Wechsel?

Ein Wechsel der Verwaltung birgt klassische Fallstricke: Wie verteilen sich Pflichten und Aufgaben auf alten und neuen Verwalter? Wann, wofür und in welcher Höhe droht gar Schadensersatz bei Verstößen?

**U**nabhängig davon, wie die Bestellung eines WEG-Verwalters endet, wird jedenfalls eine Übergabe vom alten auf den neuen Verwalter erforderlich, für die das Folgende gilt:

## Was muss der alte Verwalter tun?

Nach dem Ende der Bestellung hat der alte Verwalter noch Nachwirkungs- und Abwicklungspflichten, um dem neuen Verwalter die geordnete Fortsetzung der Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft zu ermöglichen. Des Weiteren muss er umfassend informieren (§ 666 BGB) und auf ggf. bestehende Risiken wie z. B. Baumängel hinweisen<sup>1</sup> bzw. auf Verlangen Auskunft zu konkreten Einzelfragen erteilen.<sup>2</sup>

Nach § 28 Abs. 4 WEG sowie §§ 675, 666 BGB muss er – bezogen auf den Zeitpunkt des Ausscheidens – auch nach Ende des Verwalteramtes Rechnung legen.<sup>3</sup> Diese Rechenschaft ist nicht mit der Jahresabrechnung zu verwechseln, da sie dem neuen Verwalter vielmehr nur die Grundlage für die zu erstellende Jahresabrechnung liefern soll. Im Gegensatz zur Abrechnung muss deshalb auch keine Einzelabrechnung erstellt werden.<sup>4</sup> Der Verwalter darf die Rechnungslegung nicht wegen eventueller Gegenansprüche zurückbehalten, da erst die erteilte Auskunft eine Überprüfung möglich macht.<sup>5</sup>

Bestehen Zweifel an der Vollständigkeit der erteilten Rechenschaft, so kann der Verwalter gegebenenfalls gemäß § 259 Abs. 2 BGB verpflichtet werden, die Vollständigkeit an Eides Statt zu versichern.

Die Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG erstellen muss der Verwalter, der bei Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Diese Verpflichtung bleibt auch bestehen, wenn der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres ausscheidet, sie geht nicht auf den Nachfolger über. Auf die Fälligkeit der Abrechnung kommt es auch insoweit nicht an.<sup>6</sup> Nach überwiegender Meinung entsteht die Pflicht nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, also in der Regel am 1.1. jeden Jahres, sodass für die Abrechnung der dann bestellte Verwalter zuständig ist.<sup>7</sup>

Nach dem Ende der Bestellung ist der Verwalter verpflichtet, alles herauszugeben, was er zur Ausübung des Auftrags erhalten und aus der Geschäftsbesorgung erlangt hat (§§ 666, 667, 260 BGB). Herausgeben muss der Verwalter ohne Einschränkung alle Originalunterlagen und sämtliche Belege, die er von seinem Vorgänger erhalten hat bzw. die während seiner Tätigkeit entstanden sind.<sup>8</sup> Zu diesen Originalunterlagen gehören auch Pläne und Bauunterlagen, wenn der Verwalter gleichzeitig Bauträger war.<sup>9</sup> Ebenso besteht die Pflicht zur Herausgabe der Guthaben der Gemeinschaftskonten.<sup>10</sup>

Die Herausgabe zurückhalten kann der Verwalter nur wegen Ansprüchen, die sich aus der Geschäftsbesorgung ergeben. Nicht zulässig ist dies bei Unterlagen, auf deren Herausgabe der Auftraggeber zur Fortführung der Verwaltungstätigkeit angewiesen ist.<sup>11</sup>

Die Vollständigkeit des zu erteilenden Bestandsverzeichnisses über die herauszugebenden Gegenstände ist ggf. eidesstattlich zu versichern, es sei denn, diese Verpflichtung wäre wegen Geringfügigkeit nicht zumutbar (§ 260 Abs. 2, 3 BGB).

## Wann muss der Verwalter leisten?

Nach dem Ende der Bestellung muss der Verwalter die Verwaltungsunterlagen sofort herausgeben bzw. bezogen auf den Zeitpunkt des Ausscheidens Rechnung legen (§ 271 Abs. 1 BGB). Die Abrechnung muss zeitnah nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, regelmäßig in den ersten drei bis sechs Monaten des folgenden Jahres erstellt werden. Ohne gesonderte Vereinbarung kommt der Verwalter durch Mahnung in Verzug, sodass ein vermietender

## DER AUTOR



### KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in Essen tätig.  
www.ra-klaus-eichhorn.de

## HERAUSZUGEBEN IST FOLGENDES:

- *Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Aufteilungsplan, Bauzeichnungen*
- *Eigentümerlisten mit Namen, Anschriften, Anteilen*
- *Einladungen und Versammlungsniederschriften mit den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft (Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 6 WEG)*
- *Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen (Verpflichtung gemäß § 28 Abs. 2 WEG)*
- *Wirtschaftspläne (Verpflichtung gemäß § 28 Abs. 1 WEG)*
- *Kontoauszüge, Überweisungsträger, Schecks und sonstige Unterlagen des Wohngeldkontos für die Gemeinschaft (§ 27 Abs. 1, S. 4, IV, S. 1 WEG)*
- *Gelder und Guthaben der Gemeinschaftskonten, Sparbücher, Wertpapiere*
- *Rechnungen, Belege*
- *Verträge (Wartung, Hausmeister, Versicherungen, Lohn- und Gehaltsunterlagen etc.)*
- *Urteile, Beschlüsse*
- *Schlüssel*
- *Sachgegenstände zur gemeinschaftlichen Verwaltung (z. B. Geräte etc.)*

Eigentümer Schadensersatz fordern kann, wenn er dem Mieter keine Abrechnung erteilen kann.<sup>12</sup> Eine Vorlage innerhalb von acht Monaten wurde jedenfalls als verspätet angesehen.<sup>13</sup> Gründe für eine Verzögerung der Abrechnung wie z. B. fehlende Rechnungen oder Zurückbehaltung wegen angeblicher Gegenansprüche werden nicht akzeptiert. Vielmehr haftet der Verwalter für einen entstehenden Verzögerungsschaden (Zinsen).

### Wo muss der Verwalter leisten?

Ohne eine Regelung im Verwaltervertrag kommt es für den Leistungsort auf die Umstände an (§ 269 Abs. 1 BGB). Die Wohnungseigentumsanlage als Leistungsort,<sup>14</sup> lässt außer Acht, dass die typische und charakteristische Leistung des Verwalters in seinem Büro erbracht wird<sup>15</sup> und dass auch ein Vergleich mit dem Arbeitsverhältnis,<sup>16</sup> dem Rechtsanwalt,<sup>17</sup> Dienstvertrag,<sup>18</sup> Architekten<sup>19</sup> zum selben Ergebnis kommt. Im Büro des Verwalters sind auch die Unterlagen herauszugeben.<sup>20</sup> Es reicht aus, wenn der Verwalter die

# Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkosten-  
abrechnung ista einfach**Smart**.  
Einfach zum Verlieben.



Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal – Heizkostenabrechnung leicht wie nie.  
Jetzt informieren unter: [einfachsmart.ista.de](http://einfachsmart.ista.de)

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen  
Telefon 0201 459-02 • [info@ista.com](mailto:info@ista.com) • [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

von ihm herauszugebenden Unterlagen zur Abholung in seinem Büro bereithält. Er ist nicht verpflichtet, die Unterlagen dem neuen Verwalter zu bringen.

Davon abweichend können die Parteien nachträglich einen anderen Leistungsort vereinbaren. Ist die Erfüllung am ursprünglichen Leistungsort unmöglich oder unzumutbar, ist gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben) ein neuer, nach der Sach- und Rechtslage angemessener Leistungsort zu bestimmen.<sup>21</sup>

## PRAXISTIPP

*Bei weit auseinanderliegenden Orten der Verwaltung und der Anlage wäre beispielsweise eine Übergabe am Ort der Wohnungsanlage für alle Beteiligten eine zumutbare Kompromisslösung. Sinnvoll wäre es jedenfalls, hierüber eine eindeutige Regelung im Verwaltervertrag zu treffen.*

### Wann haftet der alte Verwalter?

Der Verwalter hat seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten mit der Sorgfalt zu erfüllen, die ein durchschnittlicher und gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufwenden würde.<sup>22</sup> Er haftet, wenn er schuldhaft eine Pflicht verletzt hat und hierdurch ein Schaden entstanden ist. Hierbei hat er für seine Erfüllungsgehilfen einzustehen (§ 278 BGB).

Verstößt er gegen die Nachwirkungspflicht, indem er den neuen Verwalter nicht informiert oder die Unterlagen bzw. das Guthaben der Gemeinschaft nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit nicht herausgibt,<sup>23</sup> haftet er gegenüber der Eigentümergemeinschaft für den entstandenen Schaden.

### Was muss der neue Verwalter tun?

Als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft (§§ 27 II, III WEG) ist der neu bestellte Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Unterlagen und Guthaben für die Gemeinschaft zu verlangen bzw. in Empfang zu nehmen. Legitimiert ist er nach § 171 BGB, wenn er dem alten Verwalter eine von den Eigentümern erteilte Vollmacht (§ 27 Abs. 5 WEG i. V. m. § 172 Abs. 2 BGB) vorlegt. Die Vorlage des Verwaltervertrages reicht nicht aus.<sup>24</sup> Möglich ist der Nachweis der Verwaltereigenschaft auch durch Vorlage des von allen in § 26 Abs. 4 WEG genannten Beteiligten unterschriebenen Bestellungsprotokolls. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die der Gemeinschaft zustehenden Ansprüche gegenüber dem alten Verwalter geltend zu machen (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG). Vor einer prozessualen Durchsetzung ist jedenfalls ein

Beschluss der Gemeinschaft herbeizuführen. Werden die Unterlagen herausgegeben, sollte dies durch ein Protokoll dokumentiert werden. Wurde die Rechnung gelegt bzw. das Guthaben des Gemeinschaftskontos überwiesen, ist dies ebenfalls nachzuhalten. Die erhaltenen Informationen und Unterlagen muss der neue Verwalter so ordnen, dass er für eine ordnungsgemäße Verwaltung Sorge tragen kann. Ebenso muss er allen Beteiligten die Übernahme der Verwaltung mitteilen, die erforderlichen Konten für das Hausgeld einrichten, Banken und Behörden die Änderung der Verwaltung mitteilen und allen Lieferanten der Gemeinschaft seine Bestellung schriftlich anzeigen.

Der Verwalter ist als Treuhänder des Gemeinschaftsvermögens zugleich Sachwalter für den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungseigentumsanlage. Als solcher muss er den Zustand der Anlage aufgrund einer Erstbegehung nach Übernahme der Verwaltung und einer nachfolgend regelmäßigen Überprüfung kennen.

### Wofür haftet der neue Verwalter?

Führt der Verwalter seine Verpflichtungen schuldhaft nicht aus und entsteht der WEG oder Dritten hierdurch ein Schaden, so haftet er hierfür nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist eine Erfüllung seiner Verpflichtungen unmöglich, weil der alte Verwalter die erforderlichen Informationen oder Unterlagen nicht weitergibt, so ist es Aufgabe des neuen Verwalters, für die Durchsetzung der Ansprüche zu sorgen und darüber hinaus eine ordnungsgemäße Durchführung der laufenden Verwaltung zu gewährleisten.

Konkret haftet der Verwalter, z. B. wenn er Gewährleistungsansprüche nicht oder nicht rechtzeitig anmeldet,<sup>25</sup> Instandhaltungsmaßnahmen verzögert,<sup>26</sup> fehlende oder unvollständige Hinweise und Informationen erteilt,<sup>27</sup> die Jahresabrechnung unverständlich, unvollständig oder verspätet erstellt<sup>28</sup> oder unberechtigtweise Verbindlichkeiten an Eigentümer erstattet.<sup>29</sup>

1 BGH, Urteil v. 20.11.1997 – III ZR310/95 (KG) in: NJW 1998, 680 [681] 2 Fischer in: BeckOK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 50. Edition, Stand: 1.2.2019, BGB § 666 Auskunfts- und Rechenschaftspflicht 3 Becker in: Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 WEG Rn. 112 4 Becker in: Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 WEG Rn. 103 5 Fischer in: BeckOK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 50. Edition, Stand: 1.2.2019, BGB § 66, Rn. 13, Auskunfts- und Rechenschaftspflicht 6 BGH, Urteil v. 16.2.2018 – V ZR 89/17 in: IMR 2018, 198 7 Hügel in: BeckOK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 50. Edition, Stand: 1.5.2019, WEG § 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung Rn. 10 – 13; Becker in: Bärmann WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 Rn. 11 m. w. N. Elzer/Riecke in: PWW, BGB 6. Aufl. 2011, § 28 Rn. 26 8 BayObLG WE 1997, 117, 118; Fischer, a. a. O. § 667 Rn. 8, 9 m. w. N. 9 OLG Hamm WE 1988, 194; OLG Köln WM 1980, 82 10 AG Hamburg, Urteil v. 10.10.2016, 22a C 176/15 11 Fischer, a. a. O. § 667 Rn. 20 12 OLG Düsseldorf ZMR 2007, 287 13 BayObLG ZWE 2000, 38, 39; BayObLG NJW 1965, 821; NJW-RR 1990, 659 14 OLG Karlsruhe NJW 1969, 1968 15 OLG Karlsruhe NJW 1969, 1968 16 LAG Frankfurt DB 1984, 2200 17 BGH NJW 1991, 3096; BayObLG Anwaltsblatt 1993, 241 18 OLG Düsseldorf DB 1972, 1065 19 LG München NJW-RR 1993, 212 20 BayObLG Rpfl. 1972, 411 21 Lorenz in: BeckOK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 50. Edition, Stand: 1.5.2019, BGB § 69 Leistungsort, Rn. 44 22 BGH, Beschluss v. 21.12.1995, V ZB 4/94 23 BayObLG, ZMR 1999 S. 845. 24 Bielefeld S. 463 25 BayObLG ZMR 1990, 65 26 BayObLG NJW-RR 1988, 599 27 BGH NJW 1992, 978 28 BayObLG Rpfl. 1979, 66 29 BayObLG NJW-RR 1987, 1368

# So einfach wie's Handy laden

Wechselt der Verwalter, soll künftig auch der erforderliche Datentransfer reibungsloser vonstatten gehen.

Von Holger Rings, Hamburg

**I**n der EU soll es künftig (wieder) weniger Elektroschrott geben: Ein Memorandum of Understanding mehrerer großer IT-Unternehmen sieht daher den USB Type C als verbindlichen Ladestandard für alle Smartphones vor. Standards wie diesen sucht man in der Immobilienbranche derzeit vergebens – noch, denn es wird intensiv daran gearbeitet. Zum Beispiel in der Arbeitsgruppe Digitalisierung des VDIV. Ein Ziel dabei ist es, Verwalter- oder Software-Wechsel einfacher, effizienter und problemloser zu gestalten – ganz ohne Datenverluste.

Wohnungseigentümergemeinschaften setzen häufig auf digital arbeitende Verwalter, in deren Software zahlreiche Daten lagern, die für eine effiziente Verwaltung unerlässlich sind: Objektdaten wie Adresse und Versicherungen, Kontaktdaten und Verträge mit den zuständigen Unternehmen für Heizung, Aufzugwartung oder Gartenbau. Und natürlich auch Termine und Gegenstand vergangener und anstehender Instandhaltungsmaßnahmen sowie Gewährleistungsfristen für erledigte Arbeiten. Steht ein Verwalterwechsel an, wird es oft knifflig: Wie bekommt man die Daten sicher und vor allem vollständig von A nach B? Wie gewährleistet man, dass keine Daten und vor allem standardisierte Prozesse verloren gehen?

## **Datentransfer per Knopfdruck statt Copy & Paste**

Der neue Verwalter haftet schließlich dafür, dass die Kommunikation mit Eigentümern und Wohnungsnutzern weiterhin funktioniert und dass keine Gewährleistungsfristen übersehen werden. Ein Wechsel bedeutet viel Arbeit für den neuen Verwalter, denn alle Daten müssen in das eigene System überführt werden: Das kostet viel Zeit, erfordert manuelle Eingriffe und ist entsprechend fehleranfällig – dabei könnte es auch automatisch „auf Knopfdruck“ gehen. Stephanie Kreuzpaintner,

Vorstand der DOMUS Software AG, sieht hier die Software-Hersteller in der Pflicht: „Wir müssen dahin kommen, dass die ERP-Anbieter gemeinsame Standards für den Datenaustausch definieren und etablieren – ähnlich wie beim Thema Handy-Ladegeräte.“ DOMUS treibt die Standardisierung als Gründungsmitglied der AG Digitalisierung voran, und die Chancen für eine branchenweite Lösung stehen gut, denn alle großen ERP-Software-Anbieter engagieren sich in der AG des VDIV. Derzeit führt der Verband eine Machbarkeitsstudie durch, denn es gibt einige Stolpersteine auf dem Weg der Standardisierung, die aus dem Weg geräumt werden wollen.

## Die Chancen für eine branchenweite Lösung stehen gut.

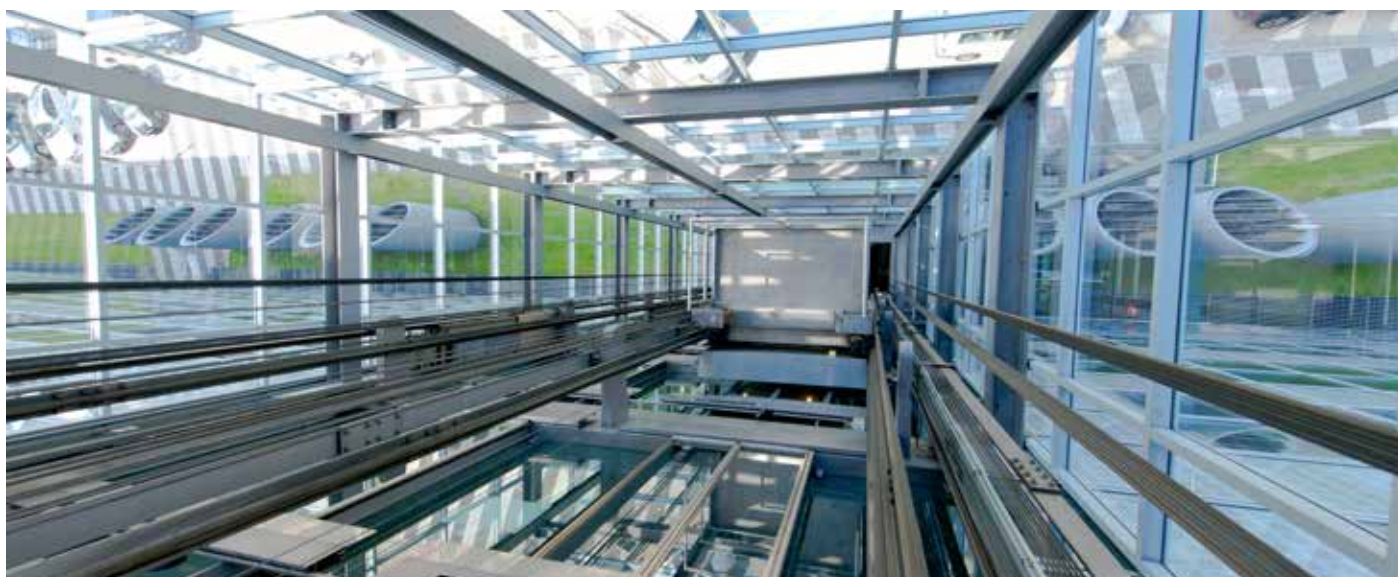
Mit Angeboten wie HOME-CASE, dem Serviceportal für Mieter, Eigentümer und Investoren verfolgt das Unternehmen konsequent einen vollintegrierten Ansatz. Eigentümer können dabei zum Beispiel Dinge wie Einzelbuchungslisten selbst abrufen und einsehen, ohne

Aufwand auf Verwalterseite. Diese Lösungen können schon jetzt Daten aus anderen ERP-Systemen übernehmen, es sind nur viele manuelle Handgriffe nötig. Das soll künftig für alle Beteiligten noch einfacher werden. Denn viele Verwalter arbeiten mit Insellösungen, die keine zentrale Datenverwaltung und -quelle als Unterbau haben. Da jedes Tool anders arbeitet und teilweise einem anderen Konzept folgt, braucht es branchenweite Standards für diesen Datenaustausch. Der VDIV will dazu einen bundesweiten Branchenstandard für eine Datenaustauschplattform etablieren. Damit schafft die Branche gleichzeitig die Grundlage dafür, dass neuartige Produkte von PropTech-Unternehmen integriert werden können.

Das Ziel: Bei einem Verwalter- oder Software-Wechsel sollen Bestandsdaten und Prozesse vollautomatisiert und ohne großen Schnittstellenaufwand in das jeweilige Verwalter-Tool übernommen werden können. Damit sich auch für Eigentümergemeinschaften ein Wechsel künftig so einfach gestaltet wie das Laden eines neuen Handys.

# Kleines Einmaleins für Aufzugbetreiber

Diesen Sorgfaltspflichten müssen Eigentümer und Verwalter nachkommen.



Nicht nur im Mehrfamilienhaus führt ein Aufzug oft zu Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Eigentümer und seinen Mietern. Auch in Eigentümergemeinschaften entzünden sich regelmäßig Dis-

kussionen an nötigen Wartungsarbeiten, Prüfpflichten oder Modernisierungsmaßnahmen. Das im Zusammenhang mit Aufzügen oft zitierte Arbeitsrecht führt häufig zu Missverständnissen. Worauf also kommt es an bei der sicheren Verwendung von Aufzügen?

Das folgende Szenario ist zwar konstruiert, zumindest ähnliche Argumente werden auf Eigentümerversammlungen oder in Briefwechseln zwischen Eigentümern und Mietern aber gern bemüht: Die Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch Fachfirmen und die wiederkehrenden Prüfungen durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) seien gesetzlich vorgeschrieben. Auch sei es zwingend nötig, den in die Jahre gekommenen Aufzug nachzurüsten. Die damit verbundenen Kosten seien gerechtfertigt und umlagefähig. Entgegnet wird dann meist, dass dies so nicht stimme. Schließlich seien die Vorschriften in der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) und dem Arbeitsschutzgesetz verankert, die ausschließlich im

Arbeitsrecht gelten. Eigentümer, Miteigentümer und Mieter seien indes keine Arbeitgeber, in der Immobilienwirtschaft finde der Rechtsbereich keine Anwendung.

Meist ist juristischer Beistand nötig, wenn beide Parteien auf ihren Standpunkten beharren. Dabei ist die Gesetzeslage in dem Punkt sehr eindeutig und klar: Eigentümer bzw. die von ihnen ermächtigten Personen haben beim Betrieb eines Aufzugs die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Arbeitgeber laut BetrSichV (§ 2 Abs. 3 S. 1). Die Missverständnisse resultieren meist daraus, dass die wenigsten Eigentümer, Mieter oder Immobilienverwalter den technischen Hintergrund der Aufzugstechnik kennen. Er bildet nämlich die Grundlage für die einschlägigen Gesetze und Verordnungen.

## Produktsicherheitsgesetz entscheidend

Dass die Vorschriften aus dem Arbeitsrecht auch in der Immobilienwirtschaft gültig sind,

### DIE AUTOREN



**M.ENG. ANNA KÜNZEL**  
Business Development  
Fördertechnik, TÜV SÜD  
Industrie Service GmbH



**DIPL.-ING (FH)  
MANFRED STÜRZER**  
Geschäftsfeld Förder-  
technik, TÜV SÜD Industrie  
Service GmbH  
[www.tuev-sued.de/is](http://www.tuev-sued.de/is)

wird nachvollziehbar, wenn zusätzlich auch der übergeordnete Rechtsrahmen bedacht wird. Das ist das Produktsicherheitsgesetz (ProdSG). Es sorgt dafür, dass von Produkten keine Gefahren ausgehen und gilt, „wenn [...] Produkte auf dem Markt bereitgestellt [...] werden“ und „auch für [...] den Betrieb von überwachungsbedürftigen Anlagen [...]“ (§ 1 ProdSG). Aufzüge gehören zu den überwachungsbedürftigen Anlagen (§ 2 Abschnitt 30 e) ProdSG) und stehen damit laut Gesetz in einer Reihe mit Dampfkesselanlagen, Druckbehältern oder Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen.

Die Aufzählung verdeutlicht: Es ist das hohe Gefahrenpotenzial eines Aufzugs, das ihm den Status einer überwachungsbedürftigen Anlage verleiht. Die Möglichkeit eines Absturzes aus großer Höhe war bei der Gesetzgebung in erster Linie entscheidend für die Zuordnung der Aufzüge zu den überwachungsbedürftigen Anlagen. Doch auch andere Betriebszustände wie beispielsweise

## Aufzüge gehören zu den **überwachungsbedürftigen Anlagen**.

die Rettung eingeschlossener Personen, die zwischen zwei Stockwerken festsitzen, birgt Gefahren. Diverse mechanische und elektronische Sicherheitseinrichtungen müssen deshalb stets zuverlässig funktionieren, um tödliche Unfälle zu vermeiden. Bei einem Absturz beispielsweise muss der Aufzug sicher abgefangen werden. Bei der Befreiung eingeschlossener Personen muss in jeder Situation verhindert werden, dass sich der Aufzug unbeabsichtigt in Bewegung setzt.

### **Expertise nötig, um Sicherheit zu beurteilen**

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber mit der BetrSichV explizit und detailliert geregelt, was notwendig ist, um einen Aufzug auf Dauer sicher zu verwenden. Konkreti-

siert werden die einzelnen Anforderungen in den Technischen Regeln zur Betriebssicherheit (z. B. TRBS 3121). Der Begriff „Arbeitgeber“ darf in diesem Kontext nicht zu eng gefasst und missverstanden werden, denn die BetrSichV definiert den Arbeitgeber auch als die Person, die „die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt im Hinblick auf die Verwendung einer Aufzuganlage hat“ und auch „die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die sichere Verwendung [...] treffen und [...] Maßnahmen ergreifen kann.“ Er wird in der BetrSichV dem Arbeitgeber aus dem Arbeitsschutzgesetz gleichgestellt.

Diese Definition trifft zu auf Eigentümer, Eigentümergemeinschaften oder auf die



## **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](http://www.schindler.com/notruf2020)

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



von ihnen privatrechtlich bevollmächtigten Immobilienverwalter. Die übergeordnete Definition der „Arbeitgeber“ mag zwar missverständlich sein, doch die Intention ist klar: In derselben Art und Weise wie ein Arbeitgeber verpflichtet ist, seine Angestellten vor Gefahren zu schützen, sind Eigentümer von Immobilien verpflichtet, für die Sicherheit der Mieter und Dritter zu sorgen (z. B. Paketboten). In einem Gebäude mit Aufzug setzt das stets voraus, dass dieser „nach dem Stand der Technik sicher verwendet werden kann“.

### Welche Pflichten wie erfüllen?

In diesem Zusammenhang stehen Eigentümer bzw. die von ihnen bevollmächtigten Personen häufig vor der Frage, wie sie diese Forderung konkret erfüllen. Muss der Aufzug aus dem Jahr 1960 durch ein neues Modell ersetzt werden? Wer darf Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen übernehmen? Welche Fristen gelten bei den wiederkehrenden Prüfungen? Die wichtigsten Aspekte und am häufigsten gestellten Fragen sind im nebenstehenden Kasten zusammengefasst.

Abschließend sei angemerkt, dass bei allen Investitionsentscheidungen und Sicherheitsmaßnahmen die oben genannte sichere Verwendung nach dem Stand der Technik ausschlaggebend ist. Eine Sicherheitsanalyse oder Gefährdungsbeurteilung, die von ausgewiesenen Aufzugexperten durchgeführt wird, ist daher essenziell. Eigentümer erhalten so Gewissheit über das aktuelle Sicherheitsniveau ihrer Aufzugsanlage und Hinweise auf angemessene, zusätzliche Schutzmaßnahmen – sofern diese überhaupt notwendig sind. Dies können technische Maßnahmen sein (z. B. der Austausch einer Lichtschranke durch einen Lichtvorhang) oder organisatorische Maßnahmen (z. B. Schilder, die auf die niedrige Deckenhöhe im Triebwerkraum hinweisen und vor Kopfstoßen warnen).

Zugelassene Überwachungsstellen wie TÜV SÜD prüfen unabhängig und neutral das Sicherheitsniveau einer Aufzugsanlage. So erhalten Eigentümer eine unabhängige Einschätzung über mögliche und sinnvolle Schutzmaßnahmen und die damit verbundenen Investitionsentscheidungen, sodass diese für Miteigentümer, Mieter und andere Personen transparent und nachvollziehbar werden.

## DIE PFLICHTEN DER ARBEITGEBER UND ANDERER AUFZUGBETREIBER

### 1. Regelmäßig kontrollieren lassen durch eine beauftragte Person

In kürzeren Zeitabständen muss eine beauftragte Person („Aufzugwärter“) schauen, ob der Aufzug noch in Ordnung ist und einwandfrei funktioniert: Ist der Fahrkorb intakt? Hält der Aufzug genau in den Etagen und bildet keine Stolperstellen? Kann über das Notrufsystem eine Verbindung zur Notrufleitstelle aufgebaut werden? Die Intervalle können je nach Art und Umfang der Nutzung der Aufzugsanlage variieren, müssen jedoch angemessen sein (z. B. täglich, wöchentlich, monatlich) und sollten auch schriftlich dokumentiert werden (z. B. per Checkliste protokollieren).

### 2. Zugang gewährleisten für befugte Personen

Die für den Aufzugsbetrieb verantwortliche Person muss den sicheren und zügigen Zugang zur Aufzugsanlage und auch zum Maschinenraum gewährleisten. Insbesondere sind die dazu benötigten Schlüssel im Gebäude vorzuhalten, und es ist dafür zu sorgen, dass sie nur für Befugte zugänglich sind (z. B. Instandhaltungs-, Notbefreiungs-, Prüfpersonal).

### 4. Im Notfall einen Notruf absetzen

Wenn Personen im Aufzug eingeschlossen sind (z. B. bei einem Stromausfall), dann müssen sie einen Notruf absetzen können. Das Mitführen eines Mobiltelefons ist dafür nicht ausreichend. Vielmehr muss im Aufzug ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem installiert sein, über das ein Notdienst stets erreicht werden kann. Ältere Anlagen, die noch nicht mit solch einem Kommunikationssystem ausgestattet sind, müssen spätestens bis zum 31.12.2020 damit ausgerüstet werden.

### 5. Im Notfall richtig reagieren

Der Notfallplan ist wichtig, wenn Personen im Aufzug eingeschlossen sind (z. B. bei einem Stromausfall). Er muss für jeden Aufzug schriftlich ausgearbeitet, dem Notdienst übergeben werden und alle wichtigen Informationen enthalten (z. B. Kontaktdaten vom Betreiber, vom Schlüsselverwalter, vom Aufzugwärter etc.).

### 3. Unterlagen stets bereithalten

Die technischen Unterlagen müssen sicher verwahrt und stets aktuell gehalten werden. Auch ist dafür zu sorgen, dass die Dokumente bei der wiederkehrenden Prüfung der Aufzugsanlage vorliegen (z. B. Schaltpläne, Berichte über vergangene Wartungsarbeiten und Prüfungen, Prüfbescheinigungen von aufzugsexternen Sicherheitseinrichtungen etc.).

## 6. Instandhaltung von Profis machen lassen

Wartungsarbeiten an der Aufzuganlage sind regelmäßig und in angemessenen Zeitabständen zu veranlassen (z. B. auf Basis der Informationen im Betriebshandbuch des Herstellers). Art und Umfang der Arbeiten und die technische Ausrüstung des Aufzugs entscheiden, ob die Arbeiten von qualifizierten Fachkräften auszuführen sind.

## 7. Wiederkehrende Prüfungen veranlassen

Einmal pro Jahr muss der Aufzug von einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft werden. Sie stellt fest, ob der Aufzug weiterhin sicher im Sinne der BetrSichV verwendet werden kann. Eine umfangreichere Hauptprüfung wechselt im jährlichen Turnus mit einer im Umfang begrenzten Zwischenprüfung. Zudem können weitere Prüfungen durch die ZÜS notwendig sein, wenn der Aufzug wesentlich verändert wird. Das ist immer dann der Fall, wenn die Umbaumaßnahme Einfluss auf die sichere Verwendung haben könnte (z. B. Austausch von Sicherheitsbauteilen, Erneuerung der Schachttüren etc.).

## 8. Nach der Prüfplakette schauen

Die erfolgreiche Haupt- bzw. Zwischenprüfung dokumentiert der Sachverständige der ZÜS mit einer Prüfplakette. Auf dieser ist das Datum der letzten Prüfung vermerkt. Fehlt die Plakette oder liegt die letzte Prüfung länger als ein Jahr zurück, dann ist die sichere Verwendung unter Umständen nicht gewährleistet, und es besteht Handlungsbedarf.

# 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
- CO<sub>2</sub> 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 Dokumentenmanagementsystems 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 Vargas  
info@alco-immobilien.de  
www.alco-immobilien.de



# Apropos Aufzug-Notruf

Ein Zwischenruf mit hilfreichen Tipps aus der Praxis zur Nach- und Umrüstung

**W**er kennt sie nicht, die Schreiben der Aufzughersteller, die darüber informieren, dass die Telekom in Kürze den analogen Telefonanschluss kappen wird, sodass das Notrufsystem für die Aufzugsanlage nicht mehr funktioniert? Meist sind bereits Angebote beigelegt für die fachgerechte Umrüstung der Notrufanlage – in der Regel verbunden mit einem langjährigen Wartungsvertrag.

Nicht alle Aufzugsanlagen verfügen bereits über das spätestens ab 31.12.2020 vorgeschriebene Zwei-Wege-Kommunikationssystem. Auch dann erhalten Verwaltungen häufig von den Herstellern langfristig angelegte Mietangebote – für die erstmalige Ausrüstung der Anlage mit dem nach Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) erforderlichen Notrufsystem und die Bereitstellung der Notrufzentrale, samt einem Nachtrag zum bisherigen Wartungsvertrag.

## Die Umstellung der Telefonie

Der Eindruck täuscht nicht: Die Aufzugsbranche ist tatsächlich massiv in Bewegung, insbesondere seit zum 1. Juni 2015 die BetrSichV novelliert und im November 2016 noch einmal aktualisiert wurde. Mit ihrer strategischen Entscheidung, das analoge Telefonnetz auf IP-Telefonie umzustellen, tat

die Telekom ihr Übriges dazu. Nun müssen bestehende Notrufsysteme an den Stand der Technik angepasst oder eben bis Ende 2020 nachgerüstet werden.

Was aber heißt es, ein Notrufsystem an den Stand der Technik anzupassen? Bestehende Aufzugsnotrufsysteme sind oft an analoge Telefonanschlüsse mit hohen monatlichen Grundgebühren gebunden. Im Zuge der IP-Umstellung und der Abschaltung der analogen Telefonie im gesamten Netz der Deutschen Telekom übertragen diese Systeme eventuell keine Notrufe mehr an die

2. Die tatsächlichen Kosten für den Betrieb des Notrufsystems ermitteln (Miete, Bereitschaftskosten für die Aufschaltung auf eine Notrufzentrale, analoger Telefonanschluss etc.)

3. Entsprechende Angebote einholen

## Unabhängig bleiben, Kosten sparen

Generell kann nur empfohlen werden, ein herstellernerutrales Notrufsystem einzusetzen. Diese Systeme können auf jede Notrufzentrale – ob Sicherheitsdienst oder Aufzugsunternehmen – aufgeschaltet werden, womit man sich aus der Abhängigkeit von Aufzughersteller oder Wartungsservice befreit.

Bei der Auswahl des Systems sollte man darauf achten, schon auf eine zeitgemäße und zukunftsweisende

Kommunikationstechnik zu setzen. Aktuell empfiehlt sich die Umrüstung auf Mobilfunktechnik, GSM. Im Gegensatz zu alternativ auch möglichen DSL-Anschlüssen benötigt ein Mobilfunkanschluss keinen Router und somit auch keine Notstromversorgung für den Fall, dass der Strom im Objekt einmal ausfällt.

Die Betriebskosten (Wartung und Instandhaltung) freier Notrufsysteme sind i. d. R. deutlich günstiger als die gebundenen. Zudem sind die üblichen Preisgleitklauseln der abzuschließenden Miet- und Notrufbereitstellungsverträge meist auftraggeberfreundlicher.

Wer diese Tipps befolgt, wird die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Anlagentechnik dauerhaft um bis zu 30 Prozent reduzieren. Betreiber, also die Eigentümer, wie auch die Mieter werden das zu schätzen wissen, denn die Kosten für Miete und Betrieb eines Aufzugsnotrufsystems sind umlegbar.

## So lassen sich die Betriebskosten optimieren.

entsprechenden Notrufzentralen und sind daher nicht mehr betriebsbereit. Nach den gesetzlichen Vorgaben müsste die Aufzugsanlage damit außer Betrieb gesetzt werden.

Diese Gemengelage nutzen viele Serviceunternehmen der Aufzugsbranche zu ihrem Vorteil: Sie koppeln die abzuschließenden Notrufverträge mit bestehenden Wartungsverträgen. Dazu schalten sie die von ihnen eingebauten Notrufsysteme i. d. R. auf ihre eigenen Notrufzentralen auf, was dem Betreiber praktisch die Möglichkeit nimmt, Anbieter für Wartung und Notbefreiung frei zu wählen, beide Leistungen zu entkoppeln und ggf. die Kosten dafür zu optimieren. Um dieser „Falle“ zu entgehen, sollten Anlagenbetreiber wie folgt vorgehen:

1. Prüfen, ob das bestehende Notrufsystem dem aktuellen Stand der Technik entspricht. (DIN EN 81-20 bzw. BetrSichV)

## DER AUTOR



**MICHAEL WINTZER**

Geschäftsführer Bayerische Immobilien Management GmbH  
www.bayerische-immobilien-management.de



Jörg Schäfsmeier

# „Die perfekte Sanierung? Gibt es!“

In der svt Unternehmensgruppe hat die svt Brandsanierung GmbH einen wichtigen Platz. Sie ist spezialisiert auf die Sanierung von Brand-, Wasser-, Schadstoff- und Elementarschäden. Mit diesen Themen beschäftigt sich Geschäftsführer Jörg Schäfsmeier seit mehr als 20 Jahren. Wir haben anlässlich des 50-jährigen Jubiläums von svt mit dem Sanierungsexperten gesprochen.



Werte besser schützen.

## Was ist Ihr wichtigstes Ziel?

Ich arbeite dafür, dass meine Mitarbeiter den Geschädigten in einer Extremsituation kompetent und menschlich mit Rat und Tat zur Seite stehen und sie gut betreuen. Dass sie den jeweiligen Schaden korrekt erfassen, ein dazu passendes Angebot machen und den Schaden effizient sanieren.

## Gibt es für Sie die perfekte Sanierung?

Ja, auf jeden Fall! Auch wenn jeder Schaden anders ist und alle erst immer hinterher schlauer sind. Für mich ist eine Sanierung dann perfekt, wenn das Zusammenspiel aller Beteiligten wie geschmiert läuft. Wenn die Geschädigten, die Hausverwaltung, der Versicherer, der Sachverständige und natürlich wir als Sanierer zufrieden sind.

## Wie sorgen Sie dafür, dass die vielen Beteiligten einer Sanierung erfolgreich zusammenarbeiten?

Auf die gute Kommunikation kommt es an! Das ist eine echte Stärke von svt – nach innen und nach außen, wenn wir an der Schnittstelle der beteiligten Instanzen in einem Schadenfall vermitteln. Außerdem profitieren wir von unserem großen Netzwerk. Dazu gehören Versi-

cherer, Sachverständige aller möglichen Fachrichtungen, Makler, Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und natürlich auch Behörden. Wenn wir gut kommunizieren, greifen alle Rädchen dieser komplexen „Sanierungsmaschine“ reibungslos ineinander. Am Ende steht das positive Ergebnis einer gelungenen Sanierung.

## Jeder Schaden ist...

... eine Herausforderung, der wir uns immer wieder aufs Neue gerne und sachkundig stellen. Bei einem Elementarschaden kann das z.B. eine anspruchsvolle logistische Aufgabe sein, wenn in kürzester Zeit Personal und Ausrüstung in großer Zahl bereitgestellt werden müssen. Dabei behalten wir immer die Nöte der Geschädigten im Blick, egal ob es um die wirtschaftliche Existenz unseres Auftraggebers geht oder um einen eher kleinen Schaden. Denn jeder Schaden ist belastend.

## Wie sollte eine Sanierung idealerweise ablaufen?

Wir erhalten als erstes eine detaillierte, möglichst zutreffende Schadenmeldung und die Kontaktdaten aller Beteiligten. Dazu gehören Hauseigentümer, Mie-

ter, Makler, Versicherer, Sachverständige usw. Dann leiten wir Sofortmaßnahmen ein und erarbeiten ein Sanierungskonzept, dem möglichst schnell zugestimmt wird. In enger Abstimmung mit allen Gewerken beseitigen wir umgehend den Schaden. Dann noch die zeitnahe formelle Abnahme, eine prompte Bezahlung und zufriedene Beteiligte auf allen Seiten. Das ist die ideale Sanierung.

## Warum sollte man sich im Schadenfall an svt wenden?

Wir bieten mit unseren Experten für alle Bereiche der Schadensanierung eine Komplettlösung an – von der schadensmindernden Sofortmaßnahme bis zur wiederherstellenden Sanierung. Dank unserer bundesweiten Niederlassungen können wir außerdem besonders schnell vor Ort Hilfe anbieten.

Mit 50 Jahren Erfahrung gehört die svt Brandsanierung GmbH zur international tätigen svt Unternehmensgruppe und ist Ihr Ansprechpartner im Bereich der privaten, gewerblichen und industriellen Schadensanierung.  
**[www.svt-sanierung.de](http://www.svt-sanierung.de)**



Zukunfts-  
fähige Me-  
dienversor-  
gung mit  
offenem  
Glasfaser-  
Hausnetz  
und  
zentraler  
SAT-Anlage

# Drei auf einen Streich

Wie sich das Triple Play aus Internet, TV und Telefonie per Glasfaser und Satellit auch in Großprojekten zeitgemäß realisieren lässt, zeigt ein jüngstes Modernisierungsbeispiel.

Interview: Sarah Holtkamp, München

**D**er Breitbandausbau in Deutschland verläuft schleppend, viele ländliche Gegenden sind immer noch unterversorgt. Dabei geht es längst nicht mehr um die Glaubensfrage „Koaxialkabel oder Glasfaser?“, sondern schlichtweg nur noch um den Zeitpunkt, wann Glasfaser auch in der Gebäudeinnenverkabelung als Standard etabliert wird, sodass die Übertragung der wachsenden Datenmengen in die Haushalte gewährleistet ist. Der Breitbandausbau kann aber nur funktionieren, wenn mit Modernisierungsprojekten die Brücke zwischen öffentlichen Verteilernetzen und Wohneinheiten geschlagen wird. Die Unternehmen ASTRA und Glasfaser-ABC haben zu diesem Zweck ihre Kompetenzen gebündelt. Sie bieten Beratung für Installationsbetriebe, die Planung größerer SAT-Anlagen und die Bereitstellung von Komponenten bis hin zur Umsetzung an. Wie das funktionieren kann, zeigt das Beispiel der Wohnstadt Asemwald, südlich von Stuttgart. Dort leben in drei circa 70 Meter hohen Gebäuderiegeln mit je 23 Stockwerken knapp 2 000 Menschen. Mit mehr als 1 000 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe, die jetzt modernisiert wurden, ist der Komplex eine der größten Eigentümergemeinschaften in Deutschland.

Um den TV-Empfang allerdings stand es in der Wohnstadt häufig schlecht: Die Teilnehmer waren seriell aufgeschaltet, und die Abschirmung der Koaxialkabel wies Mängel auf. So wuchs der Wunsch nach mehr Programmvvielfalt in bester Bildqualität, zudem bestand enormer Bedarf an schnellem Internet – nicht nur bei jungen Bewohnern, sondern auch bei den älteren Mediennutzern. Das überalterte Koax-Hausnetz mit Baumstrukturen aus den 70er Jahren entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Multimediaversorgung. Heute steht die riesige Eigentümergemeinschaft für das erste erfolgreiche Großprojekt der Modernisierung von Immobilien mit Glasfaser- und SAT-Technologie für High-speed-Internet, TV in HD- und UHD-Qualität sowie Telefonie aus einer Hand. Nach weni-

ger als einem Jahr Bauzeit waren die Arbeiten abgeschlossen. Den Wohneinheiten stehen damit konstante Internetgeschwindigkeiten von wahlweise 500 oder 1 000 Mbit/s zur Verfügung.

Am 26. Juni konnte ASTRA bereits zum Tag der offenen Tür in das in 70 Metern Höhe gelegene Restaurant der Wohnstadt einladen. Den Gästen aus der Wohnungswirtschaft erklärten die Verantwortlichen, welche Herausforderungen es auf über 90 000 qm Wohnfläche zu meistern gab. Christoph Mühleib und Wolfgang Jäger im Interview:

***Herr Mühleib, Herr Jäger, wie kam es zu Ihrer Zusammenarbeit?***

**Jäger:** Man kennt sich in der Branche bereits seit einigen Jahren, und die Vor-

## NACHGEFRAGT



**Christoph Mühleib**  
Geschäftsführer  
ASTRA Deutschland  
[www.wozi.astra.de](http://www.wozi.astra.de)



**Wolfgang Jäger**  
Geschäftsführer  
Glasfaser-ABC

teile von Satellit als Empfangsweg Nummer eins liegen auf der Hand.

**Mühleib:** Wir waren auf der Suche nach einem Partner, der sich auf Glasfaser versteht. So kamen wir ins Gespräch, in dem es letztlich auch um eine engere Kooperation ging.

### *Inwiefern hat sich die Wohnstadt Asemwald für die Umsetzung des neuen Triple Plays angeboten?*

**Mühleib:** Tatsächlich stellte die Umsetzung eine Herausforderung dar. Aber genau das machte den Reiz aus. Wenn man ein solches Projekt realisieren kann, werden alle weiteren Vorhaben ein „Kinderspiel“ sein. Man muss natürlich zwischen Neubau und Bestandsmodernisierung unterscheiden. Ein Neubau ist einfacher zu handhaben, weil er planbar ist. Bei einer Bestandsmodernisierung muss man mit den Gegebenheiten vor Ort umgehen. Die Ausgangssituation in Asemwald war schon allein aufgrund der Größe und der Fläche der Wohnstadt und wegen der Altersstruktur der Bewohner eine ganz spezielle und anders als bei vielen anderen Projekten. Wir mussten allein 1 800 Bewohner mit mehr als 1 100 Wohnungen von unserer Idee überzeugen. Denn so ist das nun einmal in Eigentümergemeinschaften: Damit ein Angebot akzeptiert wird, muss ein hoher Prozentsatz der Eigentümer ihm zustimmen. Das von uns erarbeitete Konzept hat alle komplett überzeugt. Sonst wären ASTRA, Glasfaser-ABC und GlobalConnect, die den Anschluss der Wohnstadt an das eigene Glasfasernetz realisiert haben, heute nicht hier.

**Jäger:** Am Ende des Tages haben die Bewohner hier jetzt die modernste Infrastruktur; wahrscheinlich in ganz Europa.

### *Warum fiel die Wahl in Asemwald auf Glasfaser in Kombination mit SAT-Empfang?*

**Jäger:** Weil Asemwald aufgrund der Kabelstrecken und der bauphysikalischen Eigenschaften nur mit Glasfaser modernisiert werden konnte. Hätte man das mit auf Kupfer basierenden Koaxialkabeln

versucht, wären baumstammdicke Kabelstränge entstanden, die großflächige Bohrungen und entsprechend gravierende Eingriffe in die Bausubstanz erfordert hätten, die schon aus Gründen des Brandschutzes nicht machbar gewesen wären.

### *Welche Unwegsamkeiten gab es bei der Umsetzung?*

**Jäger:** Die Kommunikation mit den Wohnungsnutzern war mit Abstand die größte Herausforderung! Die mehr als 1 800 Bewohner haben wir im Rahmen der Modernisierung betreut – oft indem wir jeden einzelnen Arbeitsschritt und Kabelweg am Telefon persönlich erläutert haben.

**Mühleib:** Eine wirklich eingehende Aufklärung sollte eigentlich immer an erster Stelle stehen – ganz gleich, ob es dabei um Handwerker, Wohnungsnutzer, Eigentümer oder die Verwaltung geht.

### *Haben sich rückblickend Ihre Erwartungen erfüllt?*

**Mühleib:** Ja, auch wenn man natürlich die Modernisierung der größten Eigentümergemeinschaft nicht proben kann, denn es gibt sie ja nur einmal. Umso mehr haben wir uns darauf konzentriert, im Vorfeld ein stimmiges technisches Lösungskonzept zu entwickeln. Was einen freut, ist, wenn's am Ende funktioniert: Ein Bewohner der ersten Stunde aus der Anlage sagte mir auf die Frage, wie zufrieden er nun mit der Medienversorgung sei: „Fantastisch, besser geht's nicht!“. Und das, wo wir vor der Modernisierung von Bewohnern gehört hatten, sie sähen seit zwei, drei Jahren nur noch morgens fern, weil abends immer das Bild einfror.

**Jäger:** Wir waren uns sicher, dass wir ein solches Vorhaben umsetzen können, wussten allerdings auch, dass es nicht einfach wird, zumal es dafür keine Patentlösung aus der Schublade gibt. Wir haben an diesem Objekt bewiesen, dass es funktioniert – und wie gut und vor allem schnell eine Umsetzung realisierbar ist. Natürlich haben wir auch dazugelernt, denn ein Projekt dieser Größenordnung erfordert schon spezielles Know-how.

**SALTO**  
inspired access



## VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

**SYSTEMARCHITEKTUR** je nach Anforderung online, offline, funk- vernetzt, Cloud-basiert und mobil.

**SYSTEMPLATTFORM** mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlössern, Software, Apps u. v. m.

**SYSTEMKOMPONENTEN** für Innen- und Außentüren, automatische Türsysteme, Tore, Aufzüge, Spinde, Möbel, Zufahrten u. v. m.

**27. DEUTSCHER VERWALTERTAG**  
**12./13.9.2019**  
**ESTREL HOTEL BERLIN**  
**STAND 35**

SALTO Systems GmbH  
info.de@saltosystems.com  
www.saltosystems.de

# Verschlüsselte Schlüssel

Relevante Sicherheitsaspekte von Zutrittskontrollsystemen

**B**ei der Auswahl von Zutrittslösungen sollte neben einer großen Bandbreite von Softwarefunktionen und der Vielseitigkeit der Hardware ebenso die Sicherheit im Vordergrund stehen. Ausschlaggebende Kriterien sind verschlüsselte Datenspeicherung und -übertragung sowie die Identifikationstechnologie und deren korrekte Anwendung.

Zutrittskontrollsysteme sind heutzutage üblicherweise in die IT-Umgebung eingebettet. Sie speichern alle relevanten Informationen in Datenbanken, nutzen PCs für die Managementoberfläche und kommunizieren innerhalb des Systems über Ethernet sowie ggf. WLAN. Entsprechend ist eine betriebseigene Absicherung der IT-Infrastruktur nicht nur für die Kernprozesse eines Unternehmens unabdingbar, sondern obendrein für Systeme, welche die gleiche Infrastruktur verwenden, wie eben Zutrittslösungen.

## Verschlüsselte Datenspeicherung und -übertragung

Gleichwohl gehen die Sicherheitsanforderungen hier noch weiter. Anwender sollten

daher bei der Begutachtung von Zutrittskontrollsystemen in den Blick fassen, dass ihre Lösung mit eigenen, umfangreichen Sicherheitsmaßnahmen ausgestattet ist.

In dieser Hinsicht ist ein wichtiger Punkt, dass alle Daten – Personendaten, Zutrittsrechte, Managementdaten, ggf. Protokoll-daten etc. – in der zentralen Datenbank verschlüsselt gespeichert werden. Das verhindert, dass diese Daten für Drittsysteme nutzbar sind, denn sie lassen sich dann nur innerhalb des Zutrittssystems entschlüsseln. Externe und interne Datenabgriffe laufen somit ins Leere, was u. a. aus Sicht des Datenschutzes relevant ist.

Ein weiterer Aspekt ist die verschlüsselte Datenübertragung. Das betrifft sowohl die Kommunikation zwischen den Arbeitsplätzen der Managementsoftware und der Datenbank als auch den Datenaustausch zwischen der Datenbank und den Wandlesern sowie die Datenübertragung zwischen den Türkomponenten (elektronische Beschläge und Zylinder, Wandleser oder Spindschlösser) und den Karten. Gerade hier zeigen sich bei vielen Systemen Schwächen in der Performance, speziell bei der Lese- und Schreibgeschwindigkeit. Deshalb verzichten diese oft auf eine Verschlüsselung, um Anwender beim Kommen und Gehen nicht unnötig aufzuhalten. Dadurch

entstehen freilich Fallstore für das Abhören und Kopieren von sensiblen Daten.

## Sichere Identifikationstechnologien

In diesem Zusammenhang spielt auch die verwendete Identifikationstechnologie, die für die Kommunikation zwischen den Karten und den Türkomponenten zuständig ist, eine entscheidende Rolle. Sämtliche 125-kHz-Technologien, z. B. Hitag, gelten in professionellen Umgebungen als unsicher, weil sie nur äußerst begrenzte Sicherheitsmaßnahmen bereitstellen und entsprechend durch Hacker schon vor vielen Jahren kompromittiert wurden. Darüber hinaus weisen sie gravierende Nachteile bei der Speicherkapazität und Leistungsfähigkeit für den Datentransfer auf.

Es empfehlen sich folglich RFID-Lösungen mit 13,56 MHz, die mindestens eine AES-128-Bit Verschlüsselung bieten, z. B. Mifare DESFire EV1/2, HID iClass oder Legic Advant. Diese ist wichtig, denn die Daten auf der Karte (Personenangaben, Zutrittsberechtigungen, Statusinformationen etc.) dürfen nicht von Unberechtigten ausgelesen werden können. Anbieter von Zutrittssystemen, die diese hohe Verschlüsselung nicht

Die **Schnelligkeit** mancher Systeme geht  
zulasten der **Sicherheit.**

## DER AUTOR



**Axel Schmidt**  
Geschäftsführer SALTO  
Systems GmbH  
[www.saltosystems.de](http://www.saltosystems.de)





Der Datenaustausch zwischen den Türkomponenten, elektronischen Beschlägen und Zylindern, Wandletern oder Spindschlossern, und den Karten sollte immer verschlüsselt erfolgen. Nicht alle Anbieter beherrschen das, weshalb es entscheidend ist, dies in Teststellungen nachzuprüfen.

anbieten (können), haben meist auch hier ein Problem mit der Schreib- und Leseschwindigkeit ihrer Hardware. Anbieter mit technologisch ausgereiften Systemen haben dieses Thema im Griff.

Der Einsatz von 13,56-MHz-Technologien birgt neben dem Sicherheitsaspekt weitere Vorteile. So gibt es mit ihnen Identmedien in mannigfachen Ausführungen – als Karten, Schlüsselanhänger, Silikon- und Kunststoff-Ambänder sowie Uhren, jeweils neutral oder individuell gestaltbar. Darüber hinaus bieten diese Systeme die Möglichkeit, verschiedene Anwendungen auf einem Identmedium zu

vereinen (Multiapplikation), z. B. bargeldloses Bezahlen in der Kantine oder am Getränkeautomaten sowie Zeiterfassung.

### Die UID ist nicht genug

Aber selbst beim Einsatz dieser Technologien tricksen einige Hersteller. Sie täuschen durch die Nutzung der Technologie zwar Sicherheit vor, umgehen jedoch die Verschlüsselung und andere Sicherheitsmaßnahmen: Jeder elektronische Ausweis, ob Karte oder Schlüsselanhänger, besitzt eine einmalige Identifikationsnummer, die UID. Anbieter von technologisch minderwertigen Systemen lesen in der Regel nur diese UID aus, um Personen zu identifizieren. Diese ist jedoch für jedermann mit einfachem Gerät unverschlüsselt auslesbar. Die UID dient dann ohne Schwierigkeiten als Basis für das Klonen von Identmedien, wodurch Personen Zutritt zu Bereichen erlangen können, wo sie normalerweise nicht hinein dürften. Zutrittssysteme sollten daher niemals nur die UID zur Identifikation von Personen verwenden, da das ein enormes Sicherheitsrisiko darstellt.

### Hochwertige Bauteile

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Sicherheit von Zutrittskontrollanlagen ist deren Betriebssicherheit. Dazu zählt vor allem die Zuverlässigkeit der Hardware. Anwender sollten in diesem Zusammenhang darauf achten, dass in den elektronischen Beschlägen und Zylindern nur hochwertige Materialien verbaut sind. Lagerungen aus Plastik halten typischerweise kürzer als solche aus Edelstahl. Zudem spielt hier die Anzahl der Bauteile in der Hardware hinein. Sind weniger Teile enthalten, reduziert das nicht nur die Anfälligkeit des Gesamtprodukts, sondern überdies mögliche Schwachstellen in der Interaktion während des Betriebs.

Entsprechend hellhörig sollte man werden, wenn Anbieter mit günstigen Preisen locken. Qualitativ hochwertige Bauteile kosten in der Beschaffung und Verarbeitung etwas mehr. Der Gewinn an Lebensdauer und Nutzerzufriedenheit lässt sich damit aber bei Weitem aufwiegen.

Zu empfehlen sind **RFID-Lösungen** mit **13,56 MHz**, die **mindestens eine AES-128-Bit Verschlüsselung** bieten.

## Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

**KALO**  
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

# Die Zukunft des Heizens

Eine moderne, fernauslesbare Messinfrastruktur auf Funk-Basis kann in Zukunft auch zur Optimierung der Heizungssteuerung und -überwachung genutzt werden.



**E**rfassungsgeräte zur Ermittlung des Heizkostenverbrauchs sind in Mehrfamilienhäusern Standard. Die eingesetzte Technik dient der Erstellung der Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung. Zwar wäre es schon heute technisch grundsätzlich möglich, mit den Erfassungsgeräten verschiedene Daten für die intelligente Steuerung der Immobilie zu ermitteln, das Potenzial wird aber bislang nicht genutzt. Heizkostenverteiler sind aktuell so konzipiert, dass sie dem Zweck

der Heizkostenabrechnung genügen und keine darüber hinausgehenden Daten bereitstellen.

Schon seit den 1920er Jahren sind die Geräte in Europa im Einsatz und wurden seitdem technisch immer weiterentwickelt. Heute sind sie in der Lage, via Funk unterjährig und fernauslesbar Verbrauchsinformationen zu liefern. Kalo verwendet dabei modernste AMR-Technologie (Automatic Meter Reading) im OMS-Standard (Open Metering System). So wird eine offene und vernetzte Infrastruktur geschaffen, die Zukunftssicherheit und die Vorausset-

zung für künftige Mehrwert-Anwendungen bietet.

## Unterjährige Verbrauchsinformation

Durch die Novellierung der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) hat das Thema Fernauslesung in der Wohnungswirtschaft stark an Bedeutung gewonnen. Denn die EED sieht vor, dass ab Oktober 2020 bei Neuinstallation nur noch fernauslesbare Technik verwendet wird – spätestens 2027 sollen dann alle herkömmlichen Geräte ersetzt oder nachgerüstet sein. Zudem müssen Bewohnern in Liegenschaften mit fern-

## DER AUTOR



**STEPHAN KIERMEYER**  
Leiter Vertrieb und Mitglied  
der Geschäftsleitung der  
Kalometa GmbH

Die Novelle der **europäischen Energieeffizienz-Richtlinie** sieht vor, dass ab **Oktober 2020** bei **Neuinstallation** nur noch **fern-**  
**auslesbare Technik** zum Einsatz kommt.

Allein der **dynamische hydraulische Abgleich** ermöglicht die **Einsparung von bis zu zehn Prozent** Energie bei zugleich deutlich **erhöhtem Wohnkomfort.**

ablesbaren Erfassungsgeräten schon ab dem 1. Januar 2022 monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Kalo-Kunden steht dafür die App „Cards“ zur Verfügung, die Verbrauchsdaten visualisiert und Bewohnern Benchmarks zu vergleichbaren Nutzereinheiten, Einspartipps und weitere Anreize zum Energiesparen liefert.

#### **Dynamischer hydraulischer Abgleich**

Neben der unterjährigen Verbrauchsinformation kann die Funk-Infrastruktur in Zukunft auch zur Optimierung der Heizungssteuerung und -überwachung genutzt werden – durch den sogenannten dynamischen hydraulischen Abgleich. Grundsätzlich sorgt der hydraulische Abgleich dafür, dass alle Heizkörper immer mit der exakt benötigten Menge an Heizwasser versorgt sind. Er löst damit ein Problem, das fast jeder kennt: Gerade in den frühen Morgenstunden, wenn alle Bewohner ihre Wohnung aufheizen möchten, wird die Heizung auch auf maximaler Stufe nur langsam warm. Am Abend muss man die Heizkörper wiederum einige Stufen zurückdrehen. Obwohl die meisten Heizkörper theoretisch hydraulisch abgeglichen sind, ist der Abgleich nicht mehr gegeben, sobald die eben beschriebenen Schwierigkeiten auftreten – gerade zu Stoßzeiten mit hohem Heizungsbedarf ein großes Problem, das immer wieder zu Beschwerden der Bewohner führt.

Moderne Heizungssysteme steuern bereits heute Brenner eigenständig in Abhängigkeit vom Bedarf und sorgen so für einen hydraulischen Abgleich. Sie

regeln die Vorlauftemperatur und können bei hoher Nachfrage die Heizung gezielt übersteuern, um genügend warmes Wasser ins System zu pumpen. Mit geeigneter Dateninfrastruktur, wie AMR und OMS sie bieten, kann die Heizungssteuerung in Zukunft noch effektiver gestaltet werden. Beim sogenannten dynamischen hydraulischen Abgleich werden die Daten aus der Heizkostenabrechnung sowie dynamische Daten der Heizkostenverteiler herangezogen, um auf die Eigenschaften der einzelnen Heizkörper zu schließen. Mit einem passenden Algorithmus kann so hergeleitet werden, wie hoch der Volumenstrom in den Heizkörpern ist. Anhand dessen können die auftretenden Temperaturunterschiede erklärt werden. Werden nun alle Heizkörper in Abhängigkeit voneinander gebracht, kann durch ansteuern der Ventile ein vordefinierter Mindest- oder Maximaldurchlauf eingestellt werden – der dynamische hydraulische Abgleich ist erreicht.

#### **Effizienter mit Ressourcen umgehen**

Um aus dem Heizsystem das Optimum für die Kunden herauszuholen, arbeitet Kalo stetig an neuen Produkten. Grundlage für gesteigerte Effizienz bildet die Dateninfrastruktur um AMR und OMS. Die zunehmende Vernetzung von Immobilien hilft der Wohnungswirtschaft sowie den Bewohnern, im Zusammenspiel mit innovativen Anwendungen wie dem dynamischen hydraulischen Abgleich effizienter mit Ressourcen umzugehen. Allein dieser ermöglicht bis zu zehn Prozent Energieeinsparung bei spürbar gesteigertem Wohnkomfort.

**Psst...  
Wir halten dicht!**



**Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbau-bestandes sowie Kellergrundleitungen**

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| ■ Tiefbaunotdienst       | ■ Schadensanalyse        |
| ■ Gebäudesicherung       | ■ Planungshilfe          |
| ■ Regenwasserrückhaltung | ■ Sanierung mit Inlinern |

**TBS-Rinne** GmbH

*Tiefbau mit Tradition*

**24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300  
www.rohrhavarie.de**



**CONTIGO**

*Wir nehmen Energie persönlich.*

**Geringere Kosten, mehr Zeit**

**Contigo reduziert für Sie Kosten und Aufwand im Energiemanagement Ihrer Liegenschaften. Als Partner des DDIV vertrauen namhafte Unternehmen auf unsere Leistungen in den Bereichen Bestandsanalyse, Angebotsmanagement, Begleitung des Wechselprozesses und Marktmonitoring. Das Ergebnis in fast allen Fällen: Eine signifikante Senkung von Energiekosten und Zeitaufwand.**

**Nutzen Sie die derzeit attraktive Marktlage und vereinbaren Sie einen Termin!**

**Ihr Ansprechpartner:**

Mario Goldack-Ebert  
Projektleitung Wohnungswirtschaft  
T 07152 7646-370, goldack@contigo-energie.de

Contigo Energie AG  
Massenbergstr. 11, 44787 Bochum

[www.contigo-energie.de](http://www.contigo-energie.de)



# Aktuelle Urteile

Wie verhält es sich mit dem Zahlungsanspruch für irrtümlich im Gemeinschaftseigentum ausgeführte Maßnahmen eines Eigentümers? Und wie weit reicht die Beschlusskompetenz der Eigentümer zur Änderung einer Teilungserklärung? So entschied der BGH.

## ZUR ERSTATTUNGSPFLICHT EIGENMÄCHTIGER INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN

(BGH, Urteil vom 14.6.2019, Az. V ZR 254/17)

### ► DAS THEMA

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden grundsätzlich durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen und aus der Instandhaltungsrücklage bzw. per

Sonderumlage nach geltendem Verteilerschlüssel finanziert. Die einzelnen Sondereigentümer sind ausschließlich für die Instandhaltung ihres jeweiligen Sondereigentums verantwortlich.

In vorliegendem Fall erneuerte der Kläger die Fenster seines Sondereigentums, ohne zu wissen, dass es sich bei Fenstern um das der gesamten Eigentümergemeinschaft obliegende Gemeinschaftseigentum handelt. Kann er nun seine Investition von den übrigen Eigentümern zurückverlangen? Mit dieser Frage beschäftigte sich der BGH in vorliegender Entscheidung.

„Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seiner Wohnung sowie der dem Sondereigentum zugeordneten Sondernutzungsbereiche [...], auch soweit sich diese im gemeinschaftlichen Eigentum befinden und unbeschadet eines eventuellen Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer bzw. Bewohner verpflichtet. [...] Er hat hierfür die Kosten einschließlich etwaiger Betriebskosten zu tragen. Die Verpflichtung umfasst insbesondere: [...] b) die Fenster einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseite der Fenster und Wohnungsabschlusstüren.“

2005 ließ der Kläger im Bereich seines Sondereigentums die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 für 5.524,78 Euro durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzen. Viele Wohnungs-

### 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](http://www.asd-law.com)

### ► DER FALL

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Eigentümergemeinschaft. Die Wohnanlage besteht aus 212 Wohnungen. § 4 Abs. 1 der Teilungserklärung lautet auszugsweise:

eigentümer, die zuvor ihre Wohnungen ebenfalls mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet hatten, gingen lange Zeit übereinstimmend davon aus, dass auch eine notwendige Erneuerung der Fenster Sache der jeweiligen Sondereigentümer sei.

Die vor dem Amtsgericht eingereichte Klage auf Wertersatz i. H. v. 5.500 Euro gegen die Eigentümergemeinschaft wurde abgewiesen; die Berufung blieb erfolglos. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgte der Kläger seinen Zahlungsanspruch weiter. Die Beklagte hingegen beantragte die Zurückweisung des Rechtsmittels. Auch die Revision blieb erfolglos. Der BGH bestätigte das Ergebnis des Berufungsgerichts, das einen Ersatzanspruch aus allgemeinen Vorschriften des BGB verneinte, und zwar mit folgender Begründung:

Die vollständige Erneuerung der Fenster im räumlichen Bereich des Sondereigentums des Klägers war gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer. Die Fenster nebst Rahmen stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum (so der Senat in seinem Urteil vom 2.3.2012, Az. V ZR 274/11). Dies hat nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig ist (vgl. § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG bzw. § 22 WEG) und die damit verbundenen Kosten zu tragen hat, § 16 Abs. 2 WEG. Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer zwar hiervon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen. Im Zweifel bleibt es aber bei der gesetzlichen Zuständigkeit.

Die vorliegende Teilungserklärung enthält jedoch keine solche abweichende Vereinbarung. Der BGH bestätigt vielmehr, dass in diesem Fall der gesamte Austausch der Fenster gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer gewesen wäre. Die Frage, ob der Kläger nun eine Erstattung der für den Fensteraustausch bezahlten

Summe verlangen kann, verneint der BGH. Ein solcher Anspruch richtet sich nach den allgemeinen Ansprüchen des BGB, namentlich dem Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 Abs. 1 BGB) und aus Bereicherungsrecht (§ 812 Abs. 1 BGB). Diese Vorschriften können aber als Anspruchsgrundlage für den Zahlungsanspruch nicht herangezogen werden: Beide Ansprüche scheitern an der Tatsache, dass § 21 Abs. 4 WEG den Ansprüchen als speziellere Norm vorgeht und deren Anwendung ausschließt. Nach § 21 Abs. 4 WEG nämlich kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen, zumindest aber dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht, mit anderen Worten: ordnungsgemäße Verwaltung. Zu dieser gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Insoweit haben die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum; sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. zurückzustellen. Diese Grundsätze finden in den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag und des Bereicherungsrechts keinen Niederschlag.

Auch die fehlende Kenntnis, dass Fenster im Gemeinschaftseigentum stehen, und die damit einhergehende Kostentragungspflicht kann laut BGH nicht zu einem Kostenerstattungsanspruch führen. Dies ist allerdings in der Instanzenrechtsprechung und dem Schrifttum umstritten, und zwar mit dem Argument, dass dem Kläger sehr wohl ein Anspruch auf Kostenersatz entstanden wäre, wenn er die Fenster aufgrund eines nichtigen Beschlusses auf eigene Kosten ausgetauscht hätte. Dann hätte es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, ihm die Kosten wegen berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 BGB) aus der Instandhaltungsrücklage per Beschluss zu erstatten.

Der Senat sieht dies jedoch anders: Ein Ausgleich nach den allgemeinen Vorschriften des BGB liefere den schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer zuwider. Zwar müssen diese stets damit rechnen, dass es durch Mängel am Gemeinschaftseigentum zu unvorhersehbaren Ausgaben kommt, für die sie einzustehen haben. Sie müssen ihre private Finanzplanung aber nicht darauf einrichten, dass sie im Nachhinein für abgeschlossene Maßnahmen aus der Vergangenheit, auf die sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen werden. Zudem wird es tatsächlich häufig schwierig, irrtümliches Handeln von eigenmächtigem Vorgehen abzugrenzen. In der Regel wird kaum feststellbar sein, ob ein Wohnungseigentümer irrtümlich davon ausgegangen war, ein eigenes Geschäft zu führen.

### VERWALTERSTRATEGIE

In Fällen, in denen ein Sondereigentümer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf eigene Kosten durchgeführt hat und nunmehr deren Erstattung verlangt, sollte der Verwalter gerade in Hinblick auf die bisher streitige Rechtslage auf dieses höchststrichterliche Urteil verweisen. Eine Erstattung aus dem Gemeinschaftsvermögen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei spielt es keine Rolle, ob der investierende Sondereigentümer wissentlich oder unwissentlich gehandelt hatte.

## ZUM VERBOT DER KURZZEITIGEN VERMIETUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

(BGH, Urteil vom 12.4.2019, Az. V ZR 112/18)

### ► DAS THEMA

Ob und in welchem Ausmaß Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum kurzzeitig an Dritte, beispielsweise an Feriengäste, vermieten dürfen, kann in der Teilungserklärung geregelt werden. Wird eine bestehende Erlaubnis nun dermaßen in Anspruch genommen, dass z. B. einer der Eigentümer seine Wohnung regelmäßig für kurze Zeit an stetig neue Nutzer vermietet, kann es zu Störungen der übrigen Eigentümer kommen. So auch im vorliegenden Fall: Die Miteigentümer störten sich an den dauernd wechselnden Mietern der Wohnung der Klägerin, sodass sie von der Öffnungsklausel in der Teilungserklärung Gebrauch machten und mit einer Mehrheit von 75 Prozent der Miteigentumsanteile die kurzzeitige Vermietung von Sondereigentum verboten. Ist ein solcher Beschluss aber rechtmäßig? Darüber hatte der BGH zu entscheiden.

### ► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die der Gemeinschaft zugrunde liegende Teilungserklärung enthält die Erlaubnis, die Wohnungen auch kurzzeitig, z. B. an Feriengäste, zu vermieten. Eine Beschränkung der Häufigkeit wurde nicht geregelt. Zudem findet sich darin eine sog. Allgemeine Öffnungsklausel, wonach Regelungen der Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent der Miteigentumsanteile geändert werden können.

Die Wohnungseigentümer, die sich an der häufigen Inanspruchnahme der Vermie-



tungsklausel durch die Klägerin störten, beschlossen in der Eigentümerversammlung im März 2017, die Teilungserklärung zu ändern: Fortan soll die Überlassung einer Wohnung der Gemeinschaft an täglich bzw. wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkswohnung nicht mehr zulässig sein. Gegen diesen Beschluss erhob die häufig vermietende Eigentümerin fristgerecht Beschlussmängelklage. Das Amtsgericht stellte daraufhin die Nichtigkeit des Beschlusses fest. Auf die erfolglose Berufung der Beklagten wollten diese mit der vom Landgericht zugelassenen Revision endgültig die Abweisung der Klage erreichen, jedoch ohne Erfolg: Der BGH bestätigte die Rechtsentscheidungen der Vorinstanzen mit der Begründung, dass die Öffnungsklausel hier keine Anwendung findet, da zentrales Recht des Eigentümers betroffen ist.

Grundsätzlich erlaubt die Allgemeine Öffnungsklausel den Wohnungseigentümern zwar, Vereinbarungen der Teilungserklärung und damit auch jene Klausel, die sich auf die Vermietung der Wohnungen bezieht,

mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit sind dabei aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Diese Schranken gelten u. a. für Beschlussgegenstände, die sogenannte „mehrheitsfeste“ Rechte der Sondereigentümer betreffen – auch dann, wenn sie verzichtbar sind. Von diesen mehrheitsfesten Rechten ist insbesondere auch die Zweckbestimmung des Wohnungs-

und Teileigentums des Sondereigentümers umfasst. Die Zweckbestimmung gibt vor, wie die Wohnung zulässigerweise genutzt werden darf, und bestimmt daher entscheidend deren Wert. Käme es zu einer Änderung oder Einschränkung, hätte dies massive, substantielle Auswirkungen auf die Nutzung des Sondereigentums. Die Allgemeine Öffnungsklausel ist daher verfassungskonform gemäß Art. 14 GG i. V. m. § 903 BGB auszulegen, da das Sondereigentum als echtes Eigentum ausgestaltet ist: Derartige Eingriffe bedürfen somit der Zustimmung des Eigentümers der Wohnung, deren Nutzung geändert werden soll.

Auch Vermietungsverbote – ob generell oder, wie hier, speziell ausgestaltet – greifen in diese Zweckbestimmung des Sondereigentums ein und können somit nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Der Grund hierfür findet sich in der Tatsache, dass ein solches Verbot die zuvor weite Zweckbestimmung der Wohneinheiten einengt und das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht eines jeden Eigentümers, mit seinem Sondereigentum beliebig nach den jeweils eigenen Vorstellungen zu verfahren, dauerhaft

## WEG-RECHT

und in erheblicher Weise einschränkt. Der Sondereigentümer muss sich aber darauf verlassen können, dass seine auf das Sondereigentum bezogenen Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden können. Als Beispiel nennt der BGH hier eine als Gaststätte dienende Teileigentumseinheit, die ohne Zustimmung ihres Eigentümers nicht mit der Zweckbestimmung „Büro“ versehen werden können darf, weil die Mehrheit den Gaststättenbetrieb als störend empfindet. Auch Vermietungen von besonders kurzer Dauer oder bestimmter Art wie z. B. als Werkwohnung dürfen daher nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer verboten werden.

Eine Einschränkung oder Außerachtlassung der Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt hierdurch indes nicht. Um diese Rechte zu schützen, bedarf es für Regelungen, die – wie im vorliegenden Fall das Verbot der kurzzeitigen Ver-

mietung der Wohneinheiten in einer reinen Wohnungseigentumsanlage – die Zweckbestimmung aller Einheiten betreffen, einer Beschlussfassung. Eine solche zu erreichen, gestaltet sich zuweilen in größeren Anlagen schwierig. Die übrigen Eigentümer sind jedoch nicht rechtlos gestellt: Mit der Kurzzeitvermietung einhergehende Störungen, beispielsweise durch Überbelegung, Lärm oder wiederholte bzw. fortwährende Verstöße der Feriengäste gegen die Hausordnung, müssen nicht hingenommen werden. Sie können einen Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründen. Solche Störungen wurden durch die Beklagten vorliegend aber nicht geltend gemacht, sodass die Revision keinen Erfolg hatte. Der alleinige Umstand, dass die Kurzzeitmieter den anderen Bewohnern der Wohnungseigentumsanlage nicht bekannt seien, stellt für sich genommen keine ausreichende Störung dar und begründet daher einen solchen Unterlassungsanspruch nicht hinreichend.

## VERWALTERSTRATEGIE

Zur Vermeidung rechtswidriger Beschlüsse sollten Verwalter Kenntnis darüber haben, welche Rechte der Sondereigentümer mehrheitsfest sind und somit nicht aufgrund einer in der Teilungserklärung enthaltenen allgemeinen Öffnungsklausel etwa durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden können. Wie der BGH in vorliegendem Urteil festgestellt hat, handelt es sich insbesondere bei der Zweckbestimmung einer Wohneinheit um solche mehrheitsfesten Rechte der jeweiligen Eigentümer, die stets eine einstimmige Beschlussfassung erforderlich machen. Sondereigentümer dürfen nicht zu befürchten haben, dass ohne ihre Zustimmung in ihr aus Art. 14 GG resultierendes Recht eingegriffen wird.

Selbst ohne explizite Erlaubnis in der Teilungserklärung bzw. anderweitiger Vereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Mieter Teil der zulässigen Wohnnutzung – so der BGH in seinem Urteil vom 15.1.2010, Az. V ZR 72/09.

Die genannten Entscheidungen beziehen sich jedoch nur auf die Rechte zwischen den Wohnungseigentümern. Städte und Gemeinden können die kurzzeitige Vermietung an Feriengäste wegen Zweckentfremdung einschränken oder gar verbieten. Solche „Zweckentfremdungsverbote“ finden sich fast flächendeckend in der Bundesrepublik, insbesondere in den Ballungszentren mit begrenztem Wohnraum wie Berlin, München, Frankfurt und Hamburg.

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



**JETZT  
bestellen!**

Bestellen Sie jetzt –  
die **6. Ausgabe**  
für Ihre Beiräte  
**[www.vdivaktuell.de/  
verwaltungsbeirat](http://www.vdivaktuell.de/verwaltungsbeirat)**

Sie kennen das  
Fachmagazin noch nicht?  
Fordern Sie Ihr kostenloses  
Musterexemplar an:  
[redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)



Das offizielle Organ des Verbandes der  
Immobilienverwalter Deutschland e.V.  
und seiner Landesverbände

# Aktuelle Urteile

Zum Annahmeverzug bei der Rückgabe von Mietobjekten und zur Umlage von Betriebskosten äußerte sich der BGH.

## RÜCKGABE EINES MIETOBJEKTS: VERJÄHRUNG & KAUTION

(BGH, Urteil vom 27.2.2019, Az. XII ZR 63/18 und OLG Naumburg, Urteil vom 10.12.2018 Az. 1 U 25/18)

### ► DAS THEMA

Mehrere jüngst veröffentlichte Entscheidungen beschäftigen sich mit der Besitzaufgabe am Mietobjekt durch den Mieter und deren Folgen. Hier geht es zunächst um das Revisionsurteil des BGH, das auf das an dieser Stelle bereits besprochene Urteil des OLG Brandenburg vom 19.6.2018, Az. 3 U 72/17, ergangen ist und dieses aufhebt. In diesem Verfahren ging es um den Annahmeverzug des Vermieters mit der Rücknahme des Mietobjekts und einen möglicherweise hieraus folgenden Beginn der für Schadensersatzansprüche nur sechs Monate betragenden, kurzen Verjährungsfrist. Noch kurz vor der BGH-Entscheidung erging ein Urteil des OLG Naumburg, zu dem keine Revision eingelegt wurde. In dieser Entscheidung ging es allerdings um Fragen der Kautionsabrechnung, nicht um den Verjährungsbeginn.

### ► DIE FÄLLE

In dem bereits in **DDIVaktuell** 3/19 besprochenen Verfahren vor dem OLG Brandenburg, das nun vor den BGH kam, ging es um die Rücknahme eines Gewerbeobjektes, nach dessen Räumung der Anwalt des Mieters schriftlich die „Rückgabe der Mieträume ab sofort“ angeboten hatte und einen kurzfristigen Termin vor Ort vorgeschlagen hatte. Dieser Termin sollte auch „der Abstimmung der insbesondere gemäß § 16 des Mietvertrags denkbaren Interessenlagen (beispielsweise der Übergabe der

installierten Zentral-Schließanlage) dienen“. Nach einer gemeinsamen Besichtigung und gewissen Nacharbeiten durch die Mieterin erfolgt die Rückgabe des Objekts am 8.2.2013. Weitere Mängelbeseitigungsarbeiten lehnte die Mieterin ab. Am 8.7.2013 reichte die Vermieterin Schadenersatzklage ein (unter Einhaltung der Frist von sechs Monaten, gerechnet ab 8.2.2013). Das OLG Brandenburg hatte diese Klage, wie berichtet, abgewiesen, da es davon ausging, dass die Vermieterin durch das Schreiben des Anwalts der Mieterin vom 9.11.2012 in Annahmeverzug gekommen war. Das OLG hatte argumentiert, dass sich die Vermieterin die Herrschaft und den Besitz des Gebäudes hätte aneignen können. Durch Verzögerung der Besitzübernahme durfte die Vermieterin nicht den Beginn der Verjährungsfrist hinausschieben. Der BGH hat dies anders gesehen und das OLG-Urteil aufgehoben. Zunächst stellt der BGH klar, dass der Begriff der Rückgabe und damit der Verjährungsbeginn eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraussetzt. Zum einen muss der Vermieter die unmittelbare Sachherrschaft erhalten, zum anderen muss der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgeben. Es reicht nicht, dass der Vermieter die Mieträume besichtigen kann, während der Mieter sie noch im Besitz hat. Hier wurden der Vermieterin alle Schlüssel und auch die alleinige Zugangsmöglichkeit erst am 8.2.2013 nach Abschluss der Nacharbeiten wieder eingeräumt.

Der BGH entscheidet allerdings nicht zu der Frage, ob der Annahmeverzug des Vermieters mit der Rücknahme der Mietsache die Verjährung auslösen kann. Vielmehr interpretierte der BGH das Anwaltsschreiben vom 9.11.2012 nicht als Angebot zur vollständigen und endgültigen Besitzaufgabe. Nach Auslegung durch den BGH wurde diese Besitzaufgabe von einer „Abstimmung der bestehenden Interessenlagen“, insbesondere hinsichtlich der Renovierungspflichten der Mieterin einerseits und Ansprüchen auf Abgeltung von Einbauten andererseits abhängig gemacht. Eine bedingungslose Aufgabe der Sachherrschaft ohne Klärung dieser Fragen war in dem Anwaltsschreiben gerade nicht angeboten worden, weshalb ein Verzug des Vermieters mit der Rücknahme schon nicht vorlag.

Das OLG Naumburg hatte – zeitlich noch vor der BGH-Entscheidung – einen ähnlichen Fall zu klären, allerdings nicht unter dem Gesichtspunkt von Annahmeverzug und Verjährung, sondern hinsichtlich der Frage, ob der Mieter das Objekt tatsächlich zurückgegeben und damit die Bedingungen für die Rückzahlung der Kaution geschaffen hatte, oder aber im Gegenteil noch weiter Nutzungsentschädigung als Schadensersatz wegen fehlender Räumung und Rückgabe aufgelaufen war, mit dem der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen wollte. Die Mieterin hatte nach ordentlicher Kündigung zum 30.5.2016 die Vermieterin zur

## MIETRECHT

Rücknahme aufgefordert, dafür den 30.5., 31.5. oder 1.6. vorgeschlagen und in Aussicht gestellt, sich bis zum 4.6.2016 zur Übergabe bereit zu halten. Die Vermieterin äußerte sich hierzu nicht und nahm das Objekt auch nicht in Besitz. Damit geriet sie nach Ansicht des OLG Naumburg in Annahmeverzug. Das Argument der Vermieterin, es habe sich so kurzfristig kein Termin finden lassen, hielt das OLG Naumburg nicht für stichhaltig, da die Rückgabe des Objekts nach der ordentlichen fristgerechten Kündigung keineswegs überraschend gewesen sei. Aufgrund des Annahmeverzugs durfte die Mieterin den Besitz aufgeben. Dies tat sie, indem sie ein größeres Paket Schlüssel an die Bewachungsfirma des Objekts übergab. Allerdings konnte nicht anhand einer Schlüsselliste nachgewiesen werden, ob tatsächlich alle Schlüssel übergeben worden waren. Dies hatte bei der Bewachungsfirma niemand überprüft. Zwischenzeitlich nahm die Mieterin nochmals Nacharbeiten im Objekt vor und holte sich hierzu wieder Schlüssel von der Bewachungsfirma, da sie selbst keine eigenen mehr hatte. Dieses Verhalten war nach Ansicht des OLG Naumburg ausschlaggebend dafür, dass die Mieterin den Besitz vollkommen aufgegeben hatte. Umgekehrt hatte die Vermieterin nicht gel-

tend gemacht, dass Schlüssel fehlten und sie daran gehindert sei, das Mietobjekt vollständig in Besitz zu nehmen. Diese Besitzaufgabe durch Übergabe der Schlüssel an einen Dritten genügte nach Ansicht des OLG Naumburg für die endgültige Räu-

mung, damit die Rückgabe der Mietsache und das Ende jeglicher Zahlungsansprüche des Vermieters auf Nutzungsentschädigung bzw. Schadensersatz. Umgekehrt löste die Räumung und Rückgabe den Kautionsrückzahlungsanspruch aus.

### VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidungen des OLG Naumburg und des BGH sind nur scheinbar widersprüchlich, beleuchten aber verschiedene Aspekte und ergänzen sich daher eher: Der BGH hatte sich mit dem sehr formalen Verjährungsrecht auseinanderzusetzen. Er vermeidet jedoch die Klärung der Frage, ob der Annahmeverzug des Vermieters einen vorgezogenen Verjährungsbeginn darstellt, und stellt vielmehr nochmals die Voraussetzungen der Rückgabe

klar, nämlich Übernahme des ungestörten Besitzes durch den Vermieter und vollständige Besitzaufgabe durch den Mieter. In dem vom OLG Naumburg entschiedenen Fall war die vollständige Besitzaufgabe des Mieters jedenfalls gegeben, der Mieter musste sich offensichtlich den Schlüssel wieder besorgen, um Nacharbeiten vorzunehmen. Anstelle der zweiten

Voraussetzung, ungestörter Besitz durch den Vermieter, lässt das OLG Naumburg den Annahmeverzug mit der Rücknahme des Objekts eintreten.

Ob Annahmeverzug den Besitzeintritt des Vermieters ersetzt, war nicht Gegenstand der nachfolgenden BGH-Entscheidung. Trotz dieser rasch aufeinanderfolgenden drei Entscheidungen sind daher noch viele Themen ungeklärt. Im Hinblick auf die Verjährungsfrage ist immer der frühestmögliche Zeitpunkt zu wählen. Einen Verzug der Rücknahme sollten Vermieter tunlichst vermeiden.

## vdiv newsletter – 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.vdiv.de/newsletter](http://www.vdiv.de/newsletter)



## VERWALTUNGSKOSTEN AUCH NICHT ALS PAUSCHALE AUF MIETER UMLEGBAR

(BGH, Urteil vom 19.12.2018, Az. VIII ZR 254/17)



### ► DAS THEMA

Die Umlage von Betriebskosten ist bei Wohnraummietverträgen auf § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) beschränkt. Die Verwaltungskosten können nach ausdrücklicher Regelung in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV gerade nicht umgelegt werden. Eine Abweichung hiervon zulasten des Wohnraummieters ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam, und zwar sowohl in allgemeinen Geschäftsbedingungen als auch individualvertraglich.

### ► DER FALL

Trotz dieser Klarstellung in der Betriebskostenverordnung hat der Vermieter neben der Nettokaltmiete einen Betriebskostenvorschuss und einen Heizkostenvorschuss sowie eine gesonderte Verwaltungskostenpauschale im Mietvertrag aufgeführt. Die hatte der Mieter zwar zunächst zwei Jahre lang bezahlt, nun aber wegen Unwirksamkeit zurückgefordert. Der Vermieter argumentierte dagegen, dass es sich dabei nicht um eine Pauschale im Sinne von Nebenkosten handle, sondern um einen Bestandteil der Grundmiete. Nicht zusätzliche Neben-

kosten seien damit vereinbart, sondern nur die Preiskalkulation innerhalb der Grundmiete sei offengelegt worden. Dieser Argumentation konnte sich der BGH allerdings nicht anschließen. Er nutzt die Entscheidung, um die Grundlagen der Nebenkostenumlage nochmals darzustellen: Per Gesetz ist jede Miete als Inklusiv-Miete zu verstehen, die jegliche Kosten, also auch Betriebs-, Verwaltungs- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten enthalten soll. Eine gesonderte Ausweisung und Umlage der Nebenkosten erleichtert dem Vermieter deren Anpassung. Der BGH weist ausdrücklich nochmals auf eine wenig genutzte Möglichkeit zur Anpassung von Betriebskostenpauschalen nach § 560 Abs. 1 S. 1 BGB hin. Auch bei einer Betriebskostenpauschale handelt es sich jedoch um eine gesondert zu vereinbarenden Nebenkostenumlage außerhalb der eigentlich gesetzgeberisch vorgesehenen Inklusiv-Miete. Bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt die Anpassung durch die Abrechnung bzw. die Änderung der Vorauszahlungen (nach oben und nach unten!) je nach Abrechnungsergebnis.

Da es sich bei der Vereinbarung, Betriebskosten gesondert umzulegen (sei es als Pauschale, sei es als Vorauszahlung), immer um eine Abweichung vom Gesetz handelt, können und dürfen bei Wohnraummietverträgen nur die in § 2 BetrKV aufgezeigten Betriebskosten umgelegt werden. Die Verwaltungskosten sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

Weder die systematische noch die grafische Gestaltung des vorgelegten Mietvertrags deuten nach Ansicht des BGH darauf hin, dass es sich bei der Verwaltungskostenpauschale um einen Teil des Grundmietzinses und damit um eine nicht kontrollfähige Preisabrede gehandelt haben soll. Da es sich beim vorliegenden Vertrag zweifellos um allgemeine Geschäftsbedingungen handelte, ist die kundenfeindlichste Auslegung zu wählen und die Wirksamkeit danach zu beurteilen. Die kundenfeindlichste Auslegung ergibt, dass es sich gerade nicht um eine Preishauptabrede handelt. Dann müsste nämlich diese Verwaltungskostenpauschale beispielsweise bei Mieterhöhungen in die Grundmiete eingerechnet werden und könnte nicht

# MIETRECHT

im vereinfachten Verfahren nach § 560 Abs. 1 BGB nur mit begründeter Erklärung erhöht werden. Auch der systematische Aufbau, bei dem die vereinbarte Verwaltungskostenpauschale ganz am Ende nach den Nebenkostenvorauszahlungen folgte, sprach gegen die Argumentation des Vermieters. Auch wäre dann die Bezeichnung als „Pauschale“ nicht gerechtfertigt, da die Bezeichnung typischerweise nur im Rahmen von Nebenkosten, nicht innerhalb der Grundmiete gewählt wird. Auch die Tatsache, dass ein als Anlage dem Mietvertrag beigelegter Katalog der umlegbaren Betriebskosten die Verwaltungskostenpauschale gerade nicht enthält, lässt nicht darauf schließen, dass diese dann als Bestandteil der Grundmiete vereinbart sein müssen. Dieser Katalog war zum einen mit den Buchstaben „U. A.“ als nicht

abschließend gekennzeichnet, zum anderen entsprach er den Vorgaben der Betriebskostenverordnung, die die Verwaltungskosten

ten gerade von den umlagefähigen Kosten ausnimmt und damit nicht enumerativ aufführt.

## VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat nochmals klargestellt, dass in Wohnraummietverhältnissen nur abschließend die in § 2 Abs. 2 BetrKV aufgezählten Positionen der Nrn. 1 – 17 als Nebenkosten umgelegt werden können. Dafür können entweder Pauschalen oder Vorauszahlungen vereinbart werden. Davon ausgenommen ist die zwingend anzuwendende Heizkostenverordnung. Alle anderen Vermietersausgaben müssen in die Grundmiete hineinkalkuliert werden. Damit werden sie auch Bestandteil der Ausgangsmiete bei einer möglichen Mieterhöhung, an der die Vergleichsmiete zu messen ist und für die die ggf. örtlich wirksame Mietpreisbremse und sonstige mietpreisbegrenzende Gesetze gelten. Einer Erhöhung der Grundmiete sind daher Grenzen gesetzt. Diese können auch nicht umgangen werden, indem Kalkulationsbestandteile der Grundmiete gesondert ausgewiesen werden.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.vdiv-service.de](http://www.vdiv-service.de) oder per E-Mail an [bestellung@vdiv.de](mailto:bestellung@vdiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de).

### VDIV-Praxishilfen



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



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

### DDIV-Branchenbarometer



**7. DDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2019  
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249  
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149  
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79  
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände: € 39

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: August 2019)

Zum Download | Für VDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



**WEG-Verwaltung**  
Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen  
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)  
€ 89 (zzgl. MwSt.)



**Mietverwaltung**  
Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden  
€ 59 (zzgl. MwSt.)



**SE-Verwaltung**  
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum  
€ 59 (zzgl. MwSt.)



[www.vdiv-service.de](http://www.vdiv-service.de)



# Geschäftsgeheimnisse

Für das für Unternehmen existenzielle Know-how gilt jetzt ein einheitliches Geschäftsgeheimnisschutzrecht.

**K**now-how ist der Oberbegriff für Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, zugleich der Kernbestandteil vieler Unternehmen und daher ausgesprochen schützenswert. Bislang

## DER AUTOR



### TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwaltsgesellschaft

mbH mit Sitz in München-Bogenhausen.  
www.lkc-recht.de

war der Schutz von Know-how in Deutschland nur vereinzelt geregelt, so in einigen Vorschriften des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), des Straf- sowie des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Europäische Union hat zur Vereinheitlichung und zum umfassenden Schutz von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen im Jahre 2016 die sog. Know-how-Richtlinie erlassen, die in Deutschland (ein wenig verspätet) durch das am 26.4.2019 in Kraft getretene Geschäftsgeheimnisschutzgesetz – kurz: GeschGehG – umgesetzt wurde. Das Geschäftsgeheimnis wird nunmehr (neben Marken, Patenten u. a.) zu einem weiteren Immaterialgüterrecht. Allerdings hängt der Schutz von Know-how u. a. davon ab, ob das Unternehmen „angemessene Geheimhaltungsmaßnahmen“ aktiv ergriffen hat. Ist dies nicht der Fall, gibt

es auch keinen Schutz. Welche Voraussetzungen für den Schutz gelten und welche konkreten Maßnahmen Unternehmen ergreifen sollten, soll hier dargestellt werden, ohne auf die Besonderheiten bei produktbezogenen Geschäftsgeheimnissen einzugehen.

### Was ist ein Geschäftsgeheimnis?

Nach § 2 GeschGehG müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein, damit ein Geschäftsgeheimnis vorliegt:

Es muss sich um eine Information handeln, die weder insgesamt noch in der genauen Anordnung und Zusammensetzung ihrer Bestandteile den Personen in den Kreisen, die üblicherweise mit dieser Art von Informationen umgehen, allgemein bekannt oder ohne Weiteres zugänglich ist.

Eine Information ist jedes wettbewerbsrelevante und existenzielle Wissen im Unternehmen, nicht nur technische Sachverhalte, sondern auch technologisches Wissen, Kenntnisse, Erfahrungen, Prozesse, Produkte, Märkte; außerdem Geschäftsdaten wie Kunden- und Lieferanteninformationen, Businesspläne sowie Marktstrategien. Oder anders ausgedrückt: sowohl technisches als auch kaufmännisches oder unternehmensrelevantes Sonderwissen.

Die Information muss von wirtschaftlichem Wert sein, das Know-how muss also einen realen oder potenziellen Handelswert haben. Erlangt jemand diese Information unrechtmäßig, führt das dazu, dass derjenige, der rechtmäßig die Kontrolle über das Know-how ausübt, in seinen geschäftlichen/finanziellen Interessen bzw. seiner strategischen oder wettbewerbslichen Position gefährdet wird. Der Abfluss von leicht zugänglichen, allgemein bekannten oder belanglosen Informationen kann zu keiner Interessengefährdung führen; solche Informationen sind also vom Schutz des Gesetzes nicht umfasst.

Die Information muss ferner Gegenstand von – den Umständen nach angemessenen – Geheimhaltungsmaßnahmen durch den rechtmäßigen Inhaber sein. In der Aufnahme der angemessenen Geheimhaltungsmaßnahmen als echtes Begriffsmerkmal des Geschäftsgeheimnisses ist eine weitreichende Verschärfung der Anforderungen des Geheimnisschutzes zu sehen. Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass der Inhaber des Geschäftsgeheimnisses im Streitfall hinsichtlich entsprechender Geheimhaltungsmaßnahmen darlegungs- und beweisbelastet ist.

Der Gesetzgeber hat unbestimmt gelassen, was angemessene Geheimhaltungsmaßnahmen sind. Unternehmen müssen also ihre Prozesse beleuchten und so Informationen identifizieren und klassifizieren, um sie anschließend angemessen vor unberechtigten Handlungen und Eingriffen zu schützen.

Schließlich muss das Unternehmen darlegen können, warum es ein berechtigtes Interesse am Geheimnisschutz hat – nur dann genießt es den gesetzlichen Schutz.

## Schützenswert ist **wettbewerbsrelevantes und existenzielles Wissen** im Unternehmen, technisches wie kaufmännisches.

### Was ist verboten?

§ 4 GeschGehG verbietet es, Geschäftsgeheimnisse durch unbefugten Zugang, Aneignung oder Kopieren von Dokumenten, Gegenständen, Materialien, Stoffen oder elektronischen Dateien zu erlangen; ferner durch jedes sonstige Verhalten, das – so der wenig griffige Wortlaut des Gesetzes – unter den jeweiligen Umständen nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben unter Berücksichtigung der anständigen Marktgepflogenheit entspricht.

§ 5 Nr. 2 GeschGehG sieht einen Rechtfertigungsgrund für die Erlangung, Nutzung oder Offenlegung der Geschäftsgeheimnisse vor: nämlich zur Aufdeckung einer rechtswidrigen Handlung oder eines beruflichen oder sonstigen Fehlverhaltens. Durch diesen viel diskutierten Rechtfertigungsgrund wird der Schutz von Whistleblowern signifikant gestärkt.

Bei Verletzungen von Geschäftsgeheimnissen eröffnet das GeschGehG dem Inhaber eines Geschäftsgeheimnisses zahlreiche Ansprüche, so u. a. auf Beseitigung und Unterlassung, Auskunft sowie Schadensersatz. Ferner macht sich der Verletzende grundsätzlich strafbar.

### Wie Unternehmen vorgehen sollten

Unternehmen, die über geschäftsrelevantes Know-how verfügen, sollten Geheimhaltungsmaßnahmen zur Absicherung ihrer Informationen ergreifen, um diese vor dem Zugriff Dritter zu schützen und rechtlich den Schutz des GeschGehG zu genießen. Da viele der möglichen Maßnahmen ressourcenintensiv sind, sollte der Schutzbedarf planvoll ermittelt werden. Zu diesem Zweck bietet sich ein gestuftes Vorgehen an:

#### 1. BESTANDSAUFNAHME

Unternehmen sollten sich zunächst einen Überblick darüber verschaffen,

- welches schützenswerte Know-how im Unternehmen vorhanden ist,
- wo und bei welchen Personen dieses Know-how angesiedelt ist und
- welche Schutzmaßnahmen aktuell im Hinblick auf das jeweilige konkrete Know-how getroffen werden.

#### 2. PRÜFUNG UND SINNVOLLE MASSNAHMEN

Basierend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme sind im nächsten Schritt die bestehenden Schutzmaßnahmen kritisch zu prüfen und – falls erforderlich – sinnvolle ergänzende Schutzmaßnahmen zu treffen. Nicht zwingend notwendig sind die „bestmöglichen“ Schutzmaßnahmen, vielmehr muss der wirtschaftliche und persönliche Aufwand in einem adäquaten Verhältnis zur Bedeutung des Geschäftsgeheimnisses und den drohenden Risiken stehen. Welche Maßnahmen nun konkret in Betracht kommen, ergibt sich teils bereits aus dem Datenschutzrecht:

#### Organisatorische Maßnahmen

Ideal ist die Schaffung klarer Verantwortlichkeiten und die Festlegung, welche Personen für das Management des Know-hows zuständig sind.

Zu den zentralen organisatorischen Maßnahmen gehört es darüber hinaus, den Zugang zu den Informationen zu beschränken und – soweit datenschutzrechtlich zulässig – zu dokumentieren, wann bestimmte Informationen eingesehen bzw. genutzt werden. Der Zugang sollte – insbesondere bei existenziellem Kern-Know-how – nur auf einer sog. „need to know“-Basis und durch sorgfältig ausgewählte Personen erfolgen, z. B. durch entsprechende Berechtigungskonzepte.



Um Mitarbeiter zu sensibilisieren und die Nachweisbarkeit der Vertraulichkeit von schützenswerten Informationen zu erhöhen, sollten diese ausdrücklich als vertraulich gekennzeichnet werden. Zudem sollten Mitarbeiter regelmäßig auf ihre bestehenden gesetzlichen und ggf. vertraglichen Geheimhaltungspflichten hingewiesen werden, insbesondere falls das Ende des Arbeitsverhältnisses in Aussicht steht. Darüber hinaus bietet es sich an, Mitarbeiter, die intensiv mit schützenswerten Informationen umgehen, einschlägig zu schulen.

#### Technische Maßnahmen

Zu den einzelnen IT-Sicherheitsmaßnahmen zählen bspw. personalisierte Nutzerkennungen, Passwortschutz, Zwei-Faktor-Authentifizierung, sichere Benutzer-Administration mit aktiver Sperrmöglichkeit durch den Administrator, Verschlüsselung von Daten und Verbindungen und, last but not least,

die technische Trennung von beruflich und privat genutzten Endgeräten.

#### Rechtliche Maßnahmen

Zentrale Gefahrenquelle für den Verlust von Know-how wird regelmäßig die Weitergabe von Geschäftsgeheimnissen durch Arbeitnehmer sein. Sie sind zwar während des Arbeitsverhältnisses bzw. sogar nach dessen Ende in einem bestimmten Umfang zur vertraulichen Behandlung von Geschäftsgeheimnissen verpflichtet. Um den Schutz der Informationen zu erweitern und Arbeitnehmer auf die bestehende Pflicht an prominenter Stelle hinzuweisen, sollten Unternehmen trotzdem ausdrücklich eine Vertraulichkeitsverpflichtung in den Arbeitsvertrag aufnehmen.

Wichtig für die Gestaltung solcher Klauseln ist es, die von der Verpflichtung erfassten Informationen im Einzelfall ausreichend

konkret zu bestimmen. Insbesondere die fehlende Bestimmtheit hat in der Praxis zur Folge, dass Geheimhaltungsverpflichtungen unwirksam sind. Gut gemeint ist oft nicht gut gemacht: Sog. „catch-all-Klauseln“, wonach alle während des Vertragsverhältnisses bekannt gewordenen Vorgänge vertraulich zu behandeln sind, sind ungeeignet.

Wegen der schweren Bezifferbarkeit eines durch einen Informationsabfluss eingetretenen Schadens bietet sich eine Vertragsstrafenbewehrung für den Fall einer Verletzung der Vertraulichkeitsvereinbarung an. Rechtlich ist es hier geboten, dass die Vertragsstrafe angemessen ist. Häufig wird hier auf ein Vielfaches (z. B. das Dreifache) eines durchschnittlichen Bruttomonatsgehaltes abgestellt.

Schließlich ist zu regeln, ob und wie lange die Vertraulichkeitsverpflichtung auch nach der Vertragsbeziehung fortbesteht. Bei nachvertraglichen Vertraulichkeitsvereinbarungen sind im Verhältnis zu Arbeitnehmern strenge Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und der Dauer einer solchen Verpflichtung zu beachten, wenn sich die Vertraulichkeitsverpflichtung faktisch wie ein Wettbewerbsverbot auswirkt (vgl. §§ 74 ff. HGB).

Um mit einem Missverständnis aufzuräumen: Redlich erworbenes Erfahrungswissen, das ein Mitarbeiter in seinem Gedächtnis bewahrt, darf er (jenseits eines wirksam vereinbarten nachvertraglich geltenden Wettbewerbsverbots) auch in einem neuen Job nutzen.

Vertraulichkeitsverpflichtungen sollten ferner auch in Verträge mit Geschäftspartnern aufgenommen werden, die Zugang zu geheimhaltungsbedürftigen Informationen haben (z. B. IT-Dienstleister). Auch eine vertragliche Vereinbarung über die Einhaltung ausreichender Sicherheitsstandards bietet sich hier an.

### 3. REGELMÄSSIGE EVALUATION UND ANPASSUNG

Alle diese Maßnahmen sollten regelmäßig evaluiert und ggf. angepasst werden. Der Schutz von Geschäftsgeheimnissen durch das Ergreifen von hier beschriebenen Maßnahmen kann für Unternehmen überlebenswichtig sein.

**Vorsicht vor Vertragsklauseln, die pauschal alle bekannt gewordenen Vorgänge einschließen. Sie sind oft unwirksam.**

# Sauber bleiben!

Nicht nur beim Verkauf von Immobilien, sondern auch bei ihrer Vermietung gibt es zukünftig strenge Auflagen für Makler zur Vermeidung von Geldwäsche.



**D**as Thema Geldwäscheprävention hat seit der 4. EU-Geldwäscherichtlinie, die von den Mitgliedsstaaten bis zum 26.6.2017 umzusetzen war, für den Immobiliensektor an Bedeutung gewonnen. Galt die 4. Richtlinie für Makler nur in Bezug auf Veräußerungsgeschäfte, werden mit der 5. Richtlinie ab 2020 auch Vermittlungen von Mietobjekten mit einbezogen, sofern die vereinbarte Monatsmiete mindestens 10.000 Euro beträgt. Diese Richtlinie vom 30.5.2018 wurde am 19.6.2018 veröffentlicht und ist durch die Mitgliedsstaaten innerhalb von 18 Monaten umzusetzen.

Insbesondere die Immobilienbranche sollte das Thema nicht auf die leichte Schulter nehmen: Im Jahr 2018 wurden zunächst 77 Immobilien eines Clans beschlagnahmt,

2019 dann konsequenterweise auch die Einnahmen daraus. Wären diese Immobilien nach dem 26.6.2017 über Makler erworben worden, hätte man diese auf Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hin überprüft. Als zuständige Aufsichtsbehörde fungieren die Bezirksregierungen bzw. Regierungspräsidenten. Im Falle einer Pflichtverletzung ermitteln die zuständigen Polizeibehörden und Staatsanwaltschaften.

## Was ist Geldwäsche?

Der Straftatbestand Geldwäsche ist in § 261 StGB geregelt. Er bezieht sich auf Gegenstände, die aus den dort genannten Vortaten stammen, die verborgen werden, deren Herkunft verschleiert wird bzw. deren Auffinden, Einziehung oder Sicherstellung vereitelt oder gefährdet wird. Übersetzt: Wer dabei hilft, Geld aus einer strafbaren Handlung so in den Geldkreislauf einzuführen, dass die Herkunft aus einer Straftat

nicht mehr erkennbar ist und damit „legal“ erscheint, ist Geldwäscher.

## Bedeutung für Maklergeschäfte

Die Geldwäscheprävention setzt dort an, wo Geld aus Straftaten in den legalen Finanzkreislauf eingeführt wird. Um genau dies zu verhindern, werden an solchen möglicherweise illegalen Geschäften Beteiligte dazu verpflichtet, Auflagen zu erfüllen. Diese Verpflichtung trifft Gelegenheitsmakler

## DER AUTOR



### FREDERIK ALBRECHT

Der Rechtsanwalt ist vom TÜV zertifizierter Geldwäschebeauftragter und Partner der Kanzlei Albrecht Rechtsanwälte, Köln

[www.albrechtanwaelte.de](http://www.albrechtanwaelte.de)

genauso wie große, überregional und ausschließlich in der Immobilienvermittlung Tätige. Verletzungen der aus der Geldwäscheprävention resultierenden Pflichten können gravierende Folgen haben: Abschöpfung des aus solchen Geschäften erzielten Gewinns, Geldbußen bis zu einer Million Euro oder bis zum zweifachen des aus dem Verstoß erlangten Vorteils, Freiheitsstrafen, Entzug der Berufszulassung nach § 35 GewO. Insofern ist es durchaus sinnvoll, sich mit den im Sinne der Geldwäscheprävention verpflichtend umzusetzen den Maßnahmen eingehend zu befassen.

Die Verpflichteten und ihre Verpflichtungen

Der Kreis der Verpflichteten umfasst gegenwärtig neben anderen Berufsgruppen die Verkaufsmakler gem. § 2 Nr. 14 Geldwäschegesetz (GwG), ab 2020 auch Makler, die Mietobjekte vermitteln, sofern die monatliche Miete dafür 10.000 Euro übersteigt. Damit rücken vornehmlich Gewerbeobjekte in den Fokus, aber auch Wohnimmobilien fallen bisweilen in diese Preisklasse.

Die insgesamt recht umfangreichen Verpflichtungen erfordern gemäß § 4 GwG ein wirksames Risikomanagement, das im Hinblick auf Art und Umfang der Geschäftstätigkeit angemessen sein muss. Dafür sind gemäß den §§ 5 ff. GwG zahlreiche Maßnahmen umzusetzen. Zu ihnen gehören die individuelle Risikoanalyse, interne Sicherungsmaßnahmen, Aufzeichnungs-, Aufbewahrungs- und allgemeine Sorgfaltspflichten. Je nach Sachlage können sie vereinfacht oder müssen verstärkt werden. Die Sicherungsmaßnahmen können zur Meldeverpflichtung eines Verdachtsfalles führen, die unverzüglich auszuführen ist.

Schon die Anforderung „wirksames“ Risikomanagement stellt eine hohe Hürde dar: War ein Risikomanagement wirksam, wenn es trotz der ergriffenen Maßnahmen zu einem Vorfall kommt? Darüber wird in Zukunft sicherlich gestritten werden, insbesondere auch deshalb, weil Geldwäscher als sog. „Intelligenzstraftäter“ bezeichnet werden, die in der Lage sind, ein Sicherheitssystem zu umgehen. Zu erwarten ist daher, dass Geldwäscher sich auf präventive Maßnahmen einstellen, die in der

Folge von den Verpflichteten wieder verschärft werden müssen. „Wirksamkeit“ zeigt sich – so die vertretenen Auffassungen – wenn „in wenigen kurz aufeinanderfolgenden Schritten eine Transaktion als auffällig identifiziert, in ihren Risikofaktoren analysiert und Prozesse zur Verhinderung initiiert werden“ (Prof. Dr. Felix Herzog, GwG, § 4 Rn. 5).

Die Risikoanalyse als erste Pflicht

Die Risikoanalyse ist das Kernstück der Maßnahmen zur Geldwäscheprävention. Zunächst ist allerdings das makelnde Unternehmen selbst zu beschreiben: Rechtsform, Leitung, Verantwortliche der Leitungsebene, Mitarbeiter, Kundenstruktur und die Geschäfte, die das Unternehmen tätigt, sowie die Vertriebswege. Diese Faktoren sind anhand der Anlagen 1 und 2 einzuordnen und zu bewerten. Je höher das Risiko für Geldwäschefälle ist, desto strenger die zu treffenden Maßnahmen. Gemäß § 5 GwG sind von den Verpflichteten „diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terror-



| Risikofaktor              | potenziell niedrig                                                                                                                | potenziell hoch                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Kunde                 | Börsennotierte Unternehmen                                                                                                        | Außergewöhnliche Umstände der Kundenbeziehung + ungewöhnlich komplizierte Eigentümerstruktur des Unternehmens |
|                           | Öffentliche Verwaltungen und Unternehmen                                                                                          | Kunden, die in Gebieten mit hohem Risiko ansässig sind                                                        |
|                           | Kunden mit Wohnsitz in der EU und anderen sicheren Staaten                                                                        | Vermögen verwaltende juristische Personen und Vereinigungen                                                   |
|                           |                                                                                                                                   | Unternehmen mit namentlich nicht registrierten Gesellschaftern                                                |
|                           |                                                                                                                                   | Bargeldintensive Unternehmen                                                                                  |
| Die Leistung              |                                                                                                                                   | Betreuung vermögender Privatkunden                                                                            |
|                           |                                                                                                                                   | Zahlung durch Unbekannte oder nicht Beteiligte                                                                |
| Die geografische Herkunft | Kunden aus EU-Mitgliedstaaten                                                                                                     | Länder, die nicht über hinreichende Systeme zur Geldwäscheprävention verfügen                                 |
|                           | Kunden aus Drittstaaten mit gut funktionierenden Systemen zur Geldwäscheprävention (USA etc.)                                     | Länder, in denen Korruption oder andere kriminelle Tätigkeiten stark ausgeprägt sind                          |
|                           | Kunden aus Drittstaaten, in denen Korruption und andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen schwach ausgeprägt sind | Staaten, gegen die EU- oder UN-Sanktionen oder -Embargos bestehen                                             |
|                           |                                                                                                                                   | Staaten, die terroristische Aktivitäten unterstützen oder in denen terroristische Organisationen aktiv sind   |



rismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für die Geschäfte bestehen, die von ihnen betrieben werden.“ Die Risikofaktoren sind in den Anlagen des Gesetzes niedergelegt: Anlage 1 umfasst potenziell niedrigere Risiken, Anlage 2 potenziell höhere. Unterschieden werden Kundenrisiken, Leistungsrisiken und geografische Risiken. Die Tabelle enthält eine aus den Anlagen abgeleitete verkürzte Gegenüberstellung.

Ob ein Unternehmen börsennotiert ist oder nicht oder ob ein Kunde EU-Bürger ist oder nicht, lässt sich leicht feststellen. Aber schon die „ungewöhnlich komplizierte Eigentümerstruktur“ ist nicht leicht zu erkennen.

### Interne Sicherungsmaßnahmen

Als erstes ist eine interne Richtlinie auszuarbeiten, welche Maßnahmen für das Unternehmen gelten. Hierzu gehören insbesondere die sorgfältige Auswahl und Überprüfung der Mitarbeiter, deren fortlaufende Schulung und Kontrolle. Die Überprüfung umfasst Führungszeugnis, Vorbildung und Arbeitsverhalten. Den Mitarbeitern sind Arbeitshilfen an die Hand zu geben, mit denen die Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Identifikation eines Kunden im Zusammenhang mit einem abzuschließenden Geschäft ist die wichtigste Verpflichtung. Hierzu sind die Ausweispapiere zu kopieren und zu den Akten zu nehmen – allerdings erst dann, wenn der Kunde ernsthaftes Kaufinteresse

# vdiv<sub>aktuell</sub> STELLEN-MARKT



Die GWS Grundstücks- und Wohnungswirtschafts Service GmbH ist seit fast 30 Jahren im Raum Bad Kreuznach und Umgebung als WEG und Mietverwalter tätig.

Das Thema Digitalisierung ist bei uns bereits fortgeschritten, wir arbeiten seit 8 Jahren papierlos mit moderner Software und Online-Kundenportalen.

**WIR BIETEN EINE HERAUSFORDERNDE UND EIGENVERANTWORTLICHE POSITION MIT AUSGEZEICHNETEN ZUKUNFTS- UND AUFSTIEGSPERSPEKTIVEN.** Sie arbeiten in einer Organisation gekennzeichnet durch kurze Entscheidungswege, modernste Technik in einem motivierten und engagierten Team. Wir bieten regelmäßige Weiterbildung und Teilnahme an Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen, über tarifliche Bezahlung, Parkmöglichkeiten am Betriebsort, BAV und VWL Leistungen, Arbeiten im Homeoffice möglich sowie vieles mehr.

### IHRE AUFGABEN:

- Sie sind eigenständiges Arbeiten als WEG Verwalterin / WEG Verwalter gewohnt?
- Sie erstellen selbständig WEG Abrechnungen und Wirtschaftspläne mit modernster Hausverwaltungsoftware?
- Sie kennen und schätzen digitalisierte Prozesse?
- Sie führen und leiten Rechnungsprüfungen und Eigentümerversammlungen?
- Sie arbeiten gerne im Team?
- Sie suchen einen neuen Wirkungskreis in einer Umgebung mit hohem Freizeit- und Lebenswert?

### IHR PROFIL:

- Sie haben Berufserfahrung als WEG Verwalterin/ WEG Verwalter.
- Eine Ausbildung als Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann oder eine vergleichbare
- Qualifikation in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.
- Sie besitzen gute Kenntnisse im WEG und Mietrecht. Sie planen, denken und handeln gerne selbständig.

Dann sind Sie bei uns genau richtig. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung unter Angabe von Gehaltsvorstellungen und möglichem Eintrittsdatum.

**Petra Mohns**  
(Geschäftsführerin)  
Tel.: 0671-2090  
petra.mohns@  
gws-gmbh.de





bekundet oder eine Reservierungsvereinbarung getroffen wurde. Handelt es sich um ein Unternehmen, ist es anhand von Handelsregistrauszügen zu identifizieren. Die Vertretungsvollmacht des Handelnden ist festzustellen, der Personalausweis muss aber nicht vorgelegt und kopiert werden. Wichtig: Auch wenn der Notar später die Identifizierung vornimmt, hat der involvierte Makler seine Pflicht damit nicht erfüllt, was nach § 56 Abs. 1 Nr. 16 GwG einen Bußgeldtatbestand darstellt.

Bei Unternehmen ist zusätzlich der wirtschaftlich Berechtigte i. S. d. § 3 GwG festzustellen – in der Regel jeder, der mehr als 25 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Sind mehrere juristische Personen hintereinander geschaltet, ist der letztendlich wirtschaftlich Berechtigte hinter den Gesellschaften zu ermitteln. Kompliziert kann es werden, wenn ein Gesellschafter zwar weniger Anteile hält, gleichwohl wie ein Gesellschafter mit mehr Anteilen bestimmt. Dies kann beispielsweise über einen Beherrschungsvertrag i. S. d. § 17 AktG hergestellt werden, der im Handelsregister eingetra-

gen ist. Informationen können auch über das Transparenzregister eingeholt werden. Handelt es sich um ausländische Unternehmen, sind die betreffenden Unterlagen vorzulegen, sie müssen aber zusätzlich eine Apostille aufweisen, die die Echtheit der vorgelegten öffentlichen Dokumente nachweist.

Schließlich ist der Zweck der Geschäftsbeziehung zu klären – das „Kernstück“ der geldwäscherechtlichen Verpflichtungen. Hieraus leitet sich unter Umständen die Verpflichtung ab, einen Verdachtsfall zu melden. Hierfür reicht die Befragung des Kunden, nur im Zweifel ist eine Nachprüfung erforderlich. Erklärt sich die Geschäftsanbahnung aus den Zusammenhängen, z. B. Erwerb eines Einfamilienhauses, um dies selbst zu nutzen, ist dies zu dokumentieren. Bei komplexeren Geschäftsbeziehungen sind die erforderlichen Angaben beim Kunden zu erheben und festzuhalten, beispielsweise bei komplexen Immobilientransaktionen im Rahmen der Vermögensverwaltung oder auf gewerblicher Ebene.

### Der Geschäftspartner

Problematisch gestaltet sich die Überprüfung, ob es sich bei der handelnden Person oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PeP), ein Familienmitglied oder eine nahestehende Person handelt, § 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG. Schon die Feststellung, ob der Kunde selbst eine PeP ist, ist nicht so einfach. Dazu gehören neben Regierungs- und Parlamentsmitgliedern u. a. auch Richter oberster Gerichtshöfe oder Botschafter und deren Angehörigen, und zwar weltweit. Wer Ministerin oder Minister in einem Land ist, lässt sich vielleicht noch feststellen, aber ob man es z. B. mit dem Sohn eines Botschafters zu tun hat, ist nicht so leicht herauszufinden. Und: Gemäß § 15 Abs. 7 GwG ist ein ggf. erhöhtes Risiko auch über einen Zeitraum bis zwölf Monate nach Ausscheiden zu berücksichtigen. Es gibt zwar Datenbanken – die weltweit größte hat laut Wikipedia 1,4 Millionen Einträge –, aber die Nutzung ist häufig kostspielig. Die Behörden halten gegenwärtig die Überprüfung per Google-Recherche für ausreichend. Die Frage wird sein, ob im Fall eines Geldwäschefalles die Staatsanwaltschaft und die Strafgerichte dies auch so sehen werden.

Alle Maßnahmen sind auf das jeweilige Risiko abzustimmen. Dies kann dazu führen, dass „vereinfachte“ oder „verstärkte“ Sorgfaltspflichten gelten. Vereinfachte Sorgfaltspflichten

Alle Maßnahmen sind auf das jeweils **ermittelte Risiko abzustimmen.**

pflichten gelten nach § 14 GwG, wenn nur ein geringes Risiko für Geldwäsche besteht. In diesem Fall können Verpflichtete die Präventionsmaßnahmen „angemessen reduzieren“. Trotzdem müssen sie in der Lage sein, die Überprüfung der Transaktionen in einem Umfang sicherzustellen, der es ermöglicht, ungewöhnliche oder verdächtige Vorgänge zu erkennen und zu melden. Sollte es in einem solchen Fall tatsächlich zu einem Geldwäschefall kommen, kann man sich nur durch die Dokumentation der ergriffenen Maßnahmen verteidigen.

Verstärkte Sorgfaltspflichten erhöhen die Anforderungen an die von den Verpflichteten durchzuführenden Maßnahmen. Bei Geschäften mit Drittstaaten, die ein hohes Risiko aufweisen, und bei Beteiligten, die z. B. erkennbar vermögende Privatpersonen sind, sind die einzelnen Schritte mit besonderer Sorgfalt auszuführen und die Umstände streng zu bewerten. Verstärkte Sorgfaltspflichten gelten in den Fällen des § 5 GwG, z. B. bei Beteiligung politisch exponierter Personen, bei besonders komplexen Transaktionen oder ungewöhnlichem Verlauf. Ein besonderer Fall liegt auch dann vor, wenn das Geschäft ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck erfolgt, z. B. wenn Immobilien ohne Interesse am tatsächlichen Zustand gekauft werden und die Nutzung unklar ist. In diesen Fällen bedarf es der Zustimmung einer Person der Leitungsebene, und die Herkunft der Vermögenswerte ist zu ermitteln.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auch bei verstärkten Sorgfaltspflichten der Verpflichtete nicht zur Ermittlungsbehörde wird. Es sind daher nur Umstände zu berücksichtigen, auf die der Verpflichtete Zugriff hat. Dabei kommt es nicht darauf an, ob tatsächlich ein Fall von Geldwäsche festgestellt wird, es genügt der Verdacht – und der ist meldepflichtig.

## Die **Überprüfbarkeit** von **Transaktionen** ist sicherzustellen, sodass **verdächtige Vorgänge erkennbar** sind.

### Die Meldepflicht

Nach § 43 GwG gibt es drei Fälle, in denen eine Verdachtsmeldung zu erstatten ist. Diese Verpflichtung besteht, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass Geld aus einer strafbaren Vortat i. S. d. § 261 StGB stammt, dass ein Geschäftsvorfall, eine Transaktion oder ein Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht, oder wenn der Vertragspartner nicht offenlegt, ob er für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt. Bei der Meldung sind Angaben zum Verpflichteten zu machen, zum Sachverhalt, d. h. dem Grund der Meldung und der festgestellten Tatsachen, zur vermuteten Vortat sowie zum beabsichtigten Geschäft. Die Meldung muss gemäß § 45 GwG elektronisch an die FIU des Zoll erfolgen. Hierzu muss sich der Verpflichtete beim Online-Portal goAML registrieren lassen.

In diesem Zusammenhang ist auf einen Vorteil hinzuweisen, den zumindest die Verkaufsmakler haben: Nach erfolgter Verdachtsmeldung darf das Geschäft nicht abgeschlossen werden, solange keine Freigabe der FIU oder der Staatsanwaltschaft vorliegt, oder wenn drei Werktage nach der Meldung vergangen sind, ohne dass die Durchführung des Geschäfts durch die FIU oder die Staatsanwaltschaft untersagt worden ist. Da eine notarielle Beurkundung keinesfalls in diesem Zeitraum stattfinden kann, braucht man sich als Makler nicht zu entscheiden, ob das Geschäft zustande kommt oder nicht. Die Frist dürfte in der Regel verstreichen, wenn

es kein Problem gibt. In jedem Fall kann sich der Verpflichtete auf das Verstreichen der Frist berufen.

### Dokumentation und Aufbewahrung

Um die Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Geldwäschegesetz nachweisen zu können, sollten Verpflichtete aus eigenem Antrieb alles dokumentieren, welche der gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Geldwäscheprävention getroffen wurden. Das gilt sowohl für die Risikoanalyse und eventuelle Anweisungen an Mitarbeiter als auch für alle gewonnenen Informationen. Darüber hinaus sieht § 8 GwG eine Reihe von Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten vor, die sich auf den Vertragspartner, den für den Vertragspartner auftretenden Bevollmächtigten, den wirtschaftlich Berechtigten, das Geschäft, die Bewertung des konkreten Risikos und die Erwägungsgründe sowie die Feststellung, dass kein Risiko vorliegt, beziehen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt fünf Jahre. Danach sind solche Dokumente unverzüglich zu vernichten (Datenschutz!).

### Regelmäßige Überprüfung

Die getroffenen Maßnahmen sind regelmäßig, mindestens einmal jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Um Anpassungsbedarf festzustellen, muss sich der Verantwortliche fortlaufend informieren und schulen. Dies sollte dokumentiert werden. Sollte sich kein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Maßnahmen ergeben, ist auch dies zu dokumentieren.

**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  
Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e.V.

Rege Diskussion: Zur geforderten Vorlage der Gewerbeerlaubnis gab es Gesprächsbedarf.



VDIV Hessen

## Mitgliederversammlung 2019

Mehr als 50 Teilnehmer, darunter auch Vertreter mehrerer Partnerunternehmen, besuchten die diesjährige Mitgliederversammlung des Verbands der Immobilienverwalter Hessen e. V. in Dietzenbach. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel begrüßte die Anwesenden herzlich und berichtete anschließend gemeinsam mit Geschäftsstellenleiterin Katja Niebling ausführlich über die Entwicklungen im Verbandsjahr 2018 und zum Jahresbeginn 2019. Das Wichtigste in Kürze:

Wachsendes Interesse weckt die politische Arbeit bei Ministerien und Institutionen, was u. a. zu einem Termin beim neuen Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Jens Deutschendorf, führte. Da es nach wie vor keine zertifizierende Stelle für Weiterbildungsangebote gibt, bleibt auch das Berufszulassungsgesetz ein wichtiges Thema, für dessen Weiterbildungspflicht der Landesverband den Regierungspräsidenten aktiv sensibilisieren wird. Auf der Immobilienenseite der Tageszeitung Die Welt fand die in der Pressekonferenz der AWI-Hessen thematisierte Elektromobilität Erwähnung – mit wörtlichem Zitat Werner Merkels.

### Durchweg positive Bilanz

Erfreulich stellte sich die Entwicklung des Verbandes dar: 52 neue Mitglieder konnten bis zum 31.12.2018 hinzugewonnen werden, womit es nun insgesamt 258 sind. Mit

nach wie vor steigenden Teilnehmerzahlen ist auch das Interesse an Veranstaltungen ungebrochen hoch, und es wird auch in diesem Jahr zusätzlich zu Bad Homburg wieder ein Verwalterforum mit Beiratsseminar in Kassel geben, das zweite nach der gelungenen Premiere im Vorjahr.

Obligatorisch standen der Bericht der Rechnungsprüfer, die Genehmigung der Einnahmen-/Ausgabenrechnung 2018 und die Entlastung der Rechnungsprüfer auf der Agenda. Der Verbandsvorstand wurde für das Kalenderjahr 2018 entlastet und der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 als Nachtrag und für 2020 genehmigt.

### Erweitertes Partnernetzwerk

Persönlich stellten sich die Ansprechpartner der seit Jahresbeginn neu hinzugewonnenen Partnerunternehmen den Anwesenden vor, die nun das Netzwerk erweitern: Philipp Kindsvogel für Roto Frank DST Vertriebs-GmbH, Alexander Vietze für die webesan GmbH und Thorsten Elsinger für die Rieser Aufzugbau GmbH. Ebenfalls neu: die etg24 GmbH und der Deutsche Aufzugsdienst.

Unter reger Beteiligung der Mitglieder diskutiert wurde das Thema „Gewerbeerlaubnis“: Der VdIVH hatte seine Mitglieder kürzlich dazu aufgefordert, diese in der Geschäftsstelle vorzulegen, da sie ja auch für neue Mitglieder inzwischen ein Aufnahmekriterium ist. Beschlossen wurde nun, dass auch bestehende Mitglieder zur Vorlage der

Erlaubnis verpflichtet sind, um im Verband verbleiben zu können. Anderenfalls ist der Vorstand dazu ermächtigt, Mitglieder auch auszuschließen.

### Ausbildungsoffensive

Über den Ende 2018 gegründeten Fachausschuss „Ausbildung“ berichtete Katja Niebling: Die zwischenzeitlich erarbeiteten Ziele und Maßnahmen umfassen sowohl Arbeitshilfen und die praktische Unterstützung der Mitglieder als auch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit. Insbesondere die Schulen und ihre Lehrkräfte seien dafür relevant, so Merkel. Mit der Frankfurter Hans-Böckler-Schule steht man bereits in regem Austausch.

### Personalien

Turnusgemäß wurden die Streitschlichter des Verbandes gewählt: Stephan Kiehl, Geschäftsführer der Karl Kompfe GmbH in Frankfurt, wurde für weitere zwei Jahre in seinem Amt bestätigt. Unterstützt wird er nun von Thomas Kandziorowsky, Inhaber der TK Immobilien- und Hausverwaltung in Liederbach. Er ersetzt Joachim Wagner, der sein Amt aufgrund der neuen Aufgabe als Leiter des Arbeitskreises „Qualitätssicherung“ niederlegte.

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen dankt seinen Mitgliedern und den Partnern für die Teilnahme an der Versammlung und das Vertrauen in die Arbeit des Vorstands.



## Bernd Hagenkötter

**Der hessische Landesverband trauert um seinen Altvorstandsvorsitzenden.**

In tiefer Anteilnahme nehmen wir vom Ableben unseres geschätzten Kollegen und langjährigen Verbands- und Vorstandsaktiven Bernd Hagenkötter Kenntnis, der am 29.7.2019 nach mehrjähriger Krankheit im Alter von 75 Jahren von uns gegangen ist.

Viele unserer Mitglieder im Landesverband Hessen wie auch im Dachverband wissen um seine Verdienste für den Verwalterverband. Bekannt war er als großer Verfechter gerad-

liniger, ehrlicher und gewissenhafter Verwaltungstätigkeit. Sein Rat war daher gefragt und geschätzt, auch sein berufliches Wirken fand Anerkennung: Als Verwalter des Jahres 1998 trug er als einer der Ersten die vom Dachverband 1997 ins Leben gerufene Branchenauszeichnung.

Bereits drei Jahre nach dem Eintritt der Hausverwaltung Hagenkötter GmbH aus Hanau in den Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. im Jahr 1989 wurde Bernd Hagenkötter in den Vorstand

gewählt. 2002 wählten die Mitglieder ihn zum stellvertretenden Vorsitzenden, von 2009 bis 2012 war er 1. Vorsitzender und blieb anschließend noch ein weiteres Jahr Mitglied des Vorstands. Auch im Beirat des Präsidiums des Dachverbands war er einige Jahre tätig – bis er 2013 all seine Ämter niederlegte und seine Verbandsarbeit beendete. Nach nunmehr fast dreißigjähriger Verbandsarbeit ist der Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. Bernd Hagenkötter zu großem Dank verpflichtet und wird sein würdiges Andenken bewahren.

In stillem Gedenken und mit aufrichtiger Anteilnahme

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

### VNWI Nordrhein-Westfalen

## 12. Bielefelder Verwalterforum

Am 9. Oktober 2019 findet das diesjährige Bielefelder Verwalterforum erstmals in den deutlich größeren Räumlichkeiten der Stadthalle Bielefeld statt. Zudem wird neben dem ausrichtenden VNWI auch der VDIV Niedersachsen/Bremen vor Ort sein.

Das Forum erfreut sich seit Langem schon immer größerer Beliebtheit – bis über die Landesgrenzen Nordrhein-Westfalens hinaus. So entschied man sich nun für eine Veranstaltung in größerem Rahmen. Auf der Agenda stehen wie gewohnt Praxisthemen: Neues aus dem Miet- und WEG-Recht stellen die Professoren Dr. Markus Artz und Dr. Florian Jacoby vor – inklusive wichtiger Tipps und Hinweise für die tägliche Verwalterarbeit. Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt diskutiert das Thema Digitalisierung in der WEG und geht dabei u. a. auf die virtuelle Eigentümerversammlung ein. Dipl.-Ing. Marco Kremer widmet sich als Praktiker der Bautechnik und hier insbesondere der Schadenserkennung und -vermeidung sowie der Bestandsaufnahme und Kostenschätzung.

Anmeldung per E-Mail an: [info@vnwi.de](mailto:info@vnwi.de)

## Halbtagsseminar Vergütungskalkulation

Um die Kalkulation der Verwaltervergütung im neuen WEG-Verwaltervertrag des VNWI geht es im Halbtagsseminar am 28. Oktober 2019 im Kölner Maternushaus. Der neue WEG-Verwaltervertrag des VNWI wird stark nachgefragt und verbreitet sich derzeit rasch im Markt. Er beinhaltet einen Paradigmenwechsel bei der Verwaltervergütung – weg von Grund- und Zusatzvergütung, hin zu einem flexiblen und leistungsgerechten Nebeneinander von festen und variablen Preisbestandteilen. Die Eingabe dieser Preisbestandteile setzt aber eine zutreffende Kalkulation durch den Verwalter voraus. Nur wer seine branchen- und betriebspezifischen Kosten kennt, gelangt auch zu einem auskömmlichen Honorar.

Wegen des überaus großen Interesses an der Auftaktveranstaltung Anfang September in Dortmund nimmt sich der VNWI erneut dieses Themas an. Das Seminar führt in die Struktur und Grundidee des neuen WEG-Verwaltervertrages ein und widmet sich intensiv der Kalkulation einer adäquaten Verwaltervergütung. Hierzu werden die Grundlagen einer betriebs- und objektspezifischen Kalkulation dargelegt.

Die Referenten sind Rechtsanwalt Dr. Michael Casser, Vorsitzender des VNWI und Autor des neuen WEG-Verwaltervertrages, sowie Diplom-Ökonom Michael de Iaco, geschäftsführender Gesellschafter einer mittelständischen Immobilienverwaltung.

Anmeldung per E-Mail an: [info@vnwi.de](mailto:info@vnwi.de)



## Mitgliederversammlung 2019

**K**napp 50 Mitglieder und Partner haben sich im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung des bayerischen Landesverbandes im Juni über aktuelle Entwicklungen und Neuerungen informiert.

Der Bericht über das vergangene Geschäftsjahr wies neben hervorragenden Bilanzzahlen und einem stetig erweiterten Fortbildungsangebot weiterhin steigende Mitgliederzahlen aus: In diesem Jahr konnte der Verband bisher 23 Neumitglieder aufnehmen, somit sind es derzeit insgesamt 601. Die für das erste Halbjahr vorliegenden Zahlen lassen erneut auf einen erfolgreichen weiteren Verlauf schließen, wie die beiden Rechnungsprüfer Andreas Buchheim, VBV Grundstücksverwaltung GmbH, und Marion Lederer, Lederer GmbH Hausverwaltung, zufrieden feststellten.

Als weiterer, äußerst wichtiger Tagesordnungspunkt stand die Neuwahl des Vorstands und des Beirats an. Sowohl die für den Vorstand vorgeschlagenen Kandidaten, Maximilian Funke-Kaiser und Marianne Kraheberger, als auch die für den Beirat, Christoph Müller-Brandt und Daniel Schweidler, wurden von der Versammlung einstimmig für die jeweiligen Ämter bestellt, sodass sich die Gremien für die nächsten zwei Jahre nun wie folgt zusammensetzen:

### Vorstand

- Walter Plank, Geschäftsführender Vorstand
- Marco Schwarz, 1. Vorsitzender
- Brigitte Stenders, stv. Vorsitzende
- Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
- Maximilian Funke-Kaiser
- RA Gerhard Frieser

### Beirat

- Marianne Kraheberger
- Josef Schraufstetter
- Carsten Philippi
- Christoph Müller-Brandt
- Andreas Reich
- Daniel Schweidler
- Rüdiger Wöhl
- Georg Zacher

Das anschließende Beisammensein bot den Anwesenden mit herzhaften bayerischen Speisen und Getränken Gelegenheit zum gemütlichen Austausch unter Kollegen.

Neu im Vorstand des VDIV Bayern: Maximilian Funke-Kaiser und Mariann Kraheberger



## Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter

**N**atürlich fand auch in diesem Jahr am vorletzten Freitag im Juli wieder der jährliche Golf-Cup des VDIV Bayern e. V. statt. Rund 100 Verwalterkollegen trafen sich an diesem sonnigen Tag auf der wunderschönen Golfanlage Gut Rieden am Starnberger See zur Fortführung der lieb gewonnenen Tradition.

Nach der Stärkung mit gemütlichem Weißwurst-Frühstück auf der Panoramaterrasse wurden ab 9.00 Uhr die ersten 18-Loch-Flights auf die 6 000 qm große Golfanlage losgelassen. Auch die Neulinge kamen auf ihre Kosten: Beim Schnupperkurs gewannen sie tolle Einblicke in den grünen Sport und wurden dabei von den Golf-Pros von Gut Rieden angeleitet.

Beim abschließenden Putt-Turnier konnten sie dann auch schon zeigen, was sie an einem Tag bereits gelernt hatten: Das „Put-

ten für den guten Zweck“ brachte auch diesmal wieder Spendengelder ein: 800 Euro, die dem Münchner H-Team e. V. übergeben wurden. Der Verein kümmert sich um wegen des Messie-Syndroms in drohende Wohnungsnot geratende Menschen.

Zum Ausklang des Tages fanden sich die Teilnehmer wieder auf der wunder-

baren Panoramaterrasse ein, um nach dem Abendessen die Sieger des Tages zu küren. Besonderer Dank für die gelungene Veranstaltung gilt den Sponsoren für ihre Unterstützung und der Band „Jazz a weng“ für die musikalische Begleitung. Auch im nächsten Jahr gibt es wieder ein Turnier an einem Freitag auf Gut Rieden, am 17.7.2020.

Viele ausgespielte Preise und ebenso viele Gewinner – von Putt-Turnier bis Bruttosieger



### 3. Verwalterforum **Mietrecht**

**Z**um 3. Verwalterforum Mietrecht hatte der VDIV Baden-Württemberg am 3. Juli 2019 in die Stadthalle Sindelfingen eingeladen. Mit 160 Teilnehmern war die Resonanz wieder erfreulich gut. Geboten wurde ein umfangreiches Fachprogramm mit hochkarätigen Referenten.

Neben einem Update zur Mietrechtsprechung von Rechtsanwalt Stephan Volpp erhielten die Teilnehmer u. a. Informationen über Möglichkeiten der Gestaltung von Mietverträgen und die Rechtsfolgen von Verstößen gegen den vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache, die Prof. Dr. Ulf Börstinghaus darlegte. Rechtsanwalt Joachim Schmidt richtete den Blick auf die Vermietung von Gewerberaum, insbesondere die Regelungen zu baulichen Veränderungen. Dabei ging es um Vereinbarungen bei Vertragsabschluss und während der Mietzeit sowie um das Schicksal am Vertragsende. Rechtsanwalt Thomas Hannemann griff gleich drei aktuelle Themen auf: Er gab einen Überblick über das

am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz, widmete sich dem Schadensersatz bei unberechtigten Kündigungen und der Verletzung von Nebenpflichten. Zudem beantwortete er letztlich auch die Frage, wie Teilzahlungen eines Mieters über meh-

rere Monate rechtssicher zu verrechnen und offene Beträge einzuklagen sind.

Die Veranstaltung wurde von einer Fachausstellung rund um die Wohnungswirtschaft eingerahmt.



Der Gastgeber, Wolfgang D. Heckeler (2. v. l.), mit Referenten: Rechtsanwalt Joachim Schmidt, Richter Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Rechtsanwalt Thomas Hannemann

### 3. **Zukunftswerkstatt** Digitalisierung

**J**etzt anmelden! Die 3. Zukunftswerkstatt Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft findet am Dienstag, dem 24. September 2019, auf dem GETRAG-Areal in Ludwigsburg statt. Eingeladen sind Führungskräfte und Mitarbeiter von Immobilienverwaltungen, sowohl aus den Bereichen WEG- als auch Mietverwaltung. Kurzentschlossene können sich jetzt noch letzte Plätze sichern.

Die Teilnehmer erwarten folgende Programmpunkte:

- In 7 Schritten zum digitalen Büro
- Ohne Prozesse keine wirksame Digitalisierung
- Digitalisierung in der Heizung – jetzt auch im Altbestand

- Eigentümerversammlung & digitale Beschlussfassung: einfach, effizient & rechtssicher
- Markteinführung BeOne – das Kundenportal für die Wohnungswirtschaft
- Der Wohnungseigentumsverwalter im digitalen Zeitalter
- Impulsvortrag: Der Mensch und die digitale Maschine – was kommt auf uns zu?

Die Veranstaltung flankiert eine Fachausstellung mit den Partnern der Wohnungswirtschaft, nach § 34c Abs. 2a GewO i. V. m. § 15b Abs. 1 MaBV für Wohnimmobilienverwalter wird die Teilnahme mit fünf Stunden und 45 Minuten anerkannt.

Informationen und Anmeldung: [www.vdiv.de/veranstaltungen](http://www.vdiv.de/veranstaltungen)

## Digitale Objektbegehung mit dem Chapps Building Inspector

Nach einer der führenden Lösungen für digitale Wohnungsübergaben und die Verwaltung von Studentenwohnheimen präsentiert Chapps nun die App, auf die alle Verwalter gewartet haben: Chapps Building Inspector, die innovative Lösung für Objektbegehungen und -inspektionen mit dem Smartphone bietet mehr Sicherheit und besser strukturierte Daten. Der übersichtliche Aufbau der App erlaubt die lückenlose Dokumentation; Schäden und Mängel werden direkt vor Ort aufgenommen und im Protokoll zusammengefasst. So sparen Verwalter nicht nur wertvolle Zeit und Kosten, sie steigern auch ihre Effizienz.

### Ihr tagtäglicher Helfer

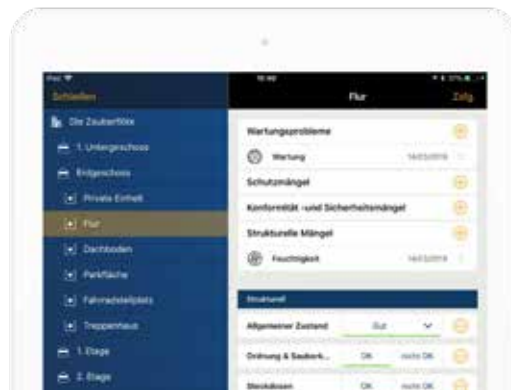
Der Building Inspector kommt auf Smartphone oder Tablet nicht nur bei Routineinspektionen zum Einsatz. Einmal erfolgreich eingesetzt, werden Sie auf diese App nicht

mehr verzichten wollen, und sie wird zu Ihrem täglichen Begleiter. Über die intelligente Nutzeroberfläche lassen sich alle Vorgänge, die ein Objekt betreffen, ganz einfach eingeben: Beim Routinebesuch einer Immobilie versperren Fahrräder den Eingangsbereich? Im Nu ist ein Foto gemacht und in die App eingestellt! Nach einem Sturm zeigen sich Beschädigungen am Dach? Dokumentieren Sie den Vor-

fall zur weiteren Bearbeitung in Building Inspector! Sie sind vor Ort, und ein Mieter fragt, wann die nächste Wartung der Heizanlage ansteht? Ein Blick in die App gibt sofort Auskunft! Alle Informationen, die Sie mit der App sammeln, können in verschiedene Protokollformate übertragen werden, u. a. auch für die nächste Eigentümerversammlung.

### Jetzt testen

Testen Sie jetzt die App auf Ihrem Smartphone oder Tablet (iOS oder Android), kostenlos und unverbindlich für 14 Tage. Einfach im App Store oder bei Google Play herunterladen.



# Chapps®

Foto: Chapps AG

## Akquise von großen Verwaltungsobjekten nur noch mit Kundenportallösung möglich

Ob Online-Banking, Shopping oder Urlaubsbuchung: Wir alle sind es aus unserem Alltag gewohnt, dass aktuelle Informationen auf Abruf sofort digital verfügbar sind. Deshalb steigen auch die Ansprüche von Eigentümern an den Service Ihrer Verwaltung rasant: Sie erwarten schlicht das, was sie überall sonst auch bekommen.

Was im Bestand noch nicht zwingend einen direkten Nachteil darstellt, ist im Neukundengeschäft zunehmend unverzichtbar: Speziell große Objekte können kaum noch erfolgreich akquiriert werden, sofern kein zeitgemäßer Online-Auftritt mit einem modernen Kundenportal angeboten wird.

Verwalter, die das nicht bieten, werden bei der Akquise von Neuobjekten zunehmend schlechtere Chancen haben.

Schon beim Bewerbungsprozess können Sie die Beiräte in einem von Ihnen bereitgestellten Musterobjekt von Ihrem Service überzeugen – oder eben nicht. Wichtig sind eine anwenderfreundliche und intuitive Bedienung, sinnvolle Funktionalitäten und natürlich eine umfassende Abdeckung der Bedürfnisse von Eigentümern. Technisch veraltete oder schlecht durchdachte Lösungen scheiden hier schnell aus.

Dabei ist der Einstieg in die Online-Immobilienverwaltung mit etg24 innerhalb weniger

Minuten realisiert. Unser Kundenportal kann mit bis zu fünf Objekten komplett kostenfrei genutzt werden. Die Registrierung läuft automatisiert, schnell und unkompliziert ab – und danach können Sie sofort loslegen. Ab sofort stellen Sie Ihren Kunden alle Informationen rund um die Uhr online zur Verfügung und sind jederzeit für sie erreichbar – und das ganz ohne Telefonsprechstunde.

Neugierig gemacht? Weitere Informationen finden Sie unter [www.etg24.de](http://www.etg24.de)

**etg24**  
intelligenter verwalten



#### Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin  
Tel.: 030 3009679-0  
info@vdiv.de • www.vdiv.de  
Geschäftsführer: Martin Kaßler

# MITGLIEDSVERBÄNDE

## Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

## Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

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

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

## Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

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

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

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

Vaalsen 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

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Herausgeber:</b>                         | Verband der Immobilienverwalter<br>Deutschland e. V. (VDIV)<br>Leipziger Platz 9<br>10117 Berlin<br>Tel.: +49 30 3009679-0<br>Fax: +49 30 3009679-21<br>office@vdiv.de<br>www.vdiv.de                                                                                                                                               |
| <b>Chefredaktion:</b>                       | Steffen Haase (verantwortlich)<br>redaktion@vdivaktuell.de                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verlag und<br/>Redaktionsanschrift:</b>  | AVR Agentur für Werbung<br>und Produktion GmbH<br>Arabellastraße 17<br>81925 München<br>Tel.: +49 89 419694-0<br>Fax: +49 89 4705364<br>info@avr-werbeagentur.de<br>www.avr-werbeagentur.de<br>redaktion@vdivaktuell.de<br>www.vdivaktuell.de                                                                                       |
| <b>Geschäftsführung:</b>                    | Thomas Klocke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Redaktionsleitung:</b>                   | Andrea Körner<br>koerner@vdivaktuell.de                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Projektleitung:</b>                      | Anita Mayrhofer<br>amayrhofer@avr-werbeagentur.de                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Redaktionsbeirat:</b>                    | Dr. Michael Casser, Steffen Haase,<br>Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler,<br>Wolfgang Mattern                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Autoren dieser<br/>Ausgabe</b>           | Frederik Albrecht, Klaus Eichhorn, Steffen<br>Haase, Wolfgang D. Heckeler, Markus<br>Herrmann, Sarah Holtkamp, Martin<br>Kaßler, Stephan Kiermeyer, Andrea Körner,<br>Bianca Kollig, Anna Künzel, Holger Rings,<br>Dr. Susanne Schießler, Axel Schmidt, Tobias<br>Schwartz, Manfred Stürzer, Victoria E.<br>Warken, Michael Wintzer |
| <b>Anzeigenleitung:</b>                     | Susanne Meier<br>Tel.: +49 89 419694-82<br>smeier@avr-verlag.de                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Art Direction und<br/>Bildredaktion:</b> | Patricia Fuchs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Grafik:</b>                              | Sonja Lex, Anna Spinnen-Riemath                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Composing:</b>                           | Udo Karohl, Silvia Jarosch                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Titelbild:</b>                           | © Sirichai Puangsuwan / Shutterstock.com                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Titelthema:</b>                          | © Sirichai Puangsuwan / Shutterstock.com                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Erscheinungsweise:</b>                   | 8 × jährlich<br>Januar, März, April, Juni, Juli, September<br>(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Druck:</b>                               | hofmann infocom GmbH<br>Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Auflagenhöhe:</b>                        | 14 000 Exemplare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vertrieb:</b>                            | <b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete<br>Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter<br><b>Digital:</b> eMagazine                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Preis des Heftes:</b>                    | Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand,<br>MwSt.) Ausland auf Anfrage                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Abonnement:</b>                          | Jahresabonnement Inland €54,- (inkl.<br>Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei<br>Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese<br>Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft.<br>Bestellung unter: www.vdivaktuell.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 Redaktionsmaterial 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@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)

### FREUDE DES MONATS

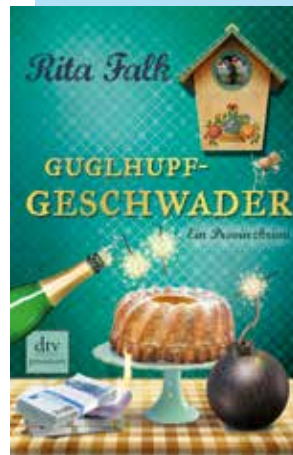
Ich persönlich habe mich am vorletzten Augustwochenende sehr über eine Verwaltergruppe aus Hessen gefreut. Sie waren auf Reisen, zu Besuch in Augsburg, und erwiesen sich als nette Kollegen, mit denen sich an zwei gemütlichen Abenden bei gutem Wein sehr gute Gespräche führen ließen. Aber sie gaben mir auch Gelegenheit, meine Stadt mit anderen Augen zu betrachten. Und Augsburg hat einiges zu bieten: Die Fuggerstadt ist nicht nur Heimat der berühmten Puppenkiste, sondern wird auch nördlichste Stadt Italiens genannt. Mit ihren Brunnenbächen sowie den Lech- und Wertachkanälen hat sie mit über 100 km Länge mehr Wasserwege und mit über 500 auch deutlich mehr Brücken als Venedig. Und das Augsburger Wasser-Management-System gehört seit 2019 zum Weltkulturerbe! Seit dem 13. Jahrhundert wurde es in mehreren Bauphasen entwickelt und umfasst ein Kanalsystem, Wassertürme mit Pumpwerken aus dem 15. bis 17. Jahrhundert, eine ehemals was-sergekühlte Stadtmetzgerei, drei Prachtbrunnen sowie Wasserkraftwerke, die auch heute noch nachhaltig Strom erzeugen. Die aus diesem Wasserwirtschaftssystem entstandenen technologischen Innovationen machen die Stadt Augsburg bis heute zu einem Vorreiter des Wasserbaus – auch ein für Verwalter interessantes Thema. Ich freue mich auf viele weitere Besuche.

### BUCHTIPP

#### Guglhupfgeschwader von Rita Falk

Das grandiose Dienstjubiläum vom Eberhofer steht an. „Du, Franz, ich brauch dringend deine Hilfe“, flüstert der Lotto-Otto dem Eberhofer ins Ohr und versaut ihm den Samstagabend mit der Susi. Dabei könnte er sich so schön feiern lassen, hat man doch in Niederkaltenkirchen beschlossen, dem erfolgreichen Dorf-Gendarm zu Ehren den Kreisverkehr auf den Namen „Franz-Eberhofer-Kreisel“ zu taufen! Stattdessen muss er sich nun darum kümmern, dass den brutalen Verfolgern vom Lotto-Otto rasch das Handwerk gelegt wird. Bevor er die Ermittlungen aufnehmen kann, geht allerdings der gesamte Lotto-Laden in die Luft – und der Eberhofer hat es jetzt auch noch mit einem Mord zu tun. Eine nette leichte Unterhaltungslektüre. Die Eberhofer-Krimis sind übrigens

auch alle verfilmt worden und in der ARD mediathek verfügbar.



Rita Falk: Guglhupfgeschwader – Der zehnte Fall für den Eberhofer, Ein Provinzkrimi • dtv premium 2019 • 320 Seiten • ISBN 978-3-423-26231-6 • 15,90 Euro

### VDIV<sub>aktuell</sub> 7/19

erscheint am 14. Oktober mit dem Titel **Eigentümer** und u. a. folgenden Themen

- der Verwaltervertrag
- digitalisierte Prozesse
- Betriebskostenoptimierung
- Maßnahmenplan Radon



# VDIV-Partnernetzwerk

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

## VDIV-PREMIUMPARTNER

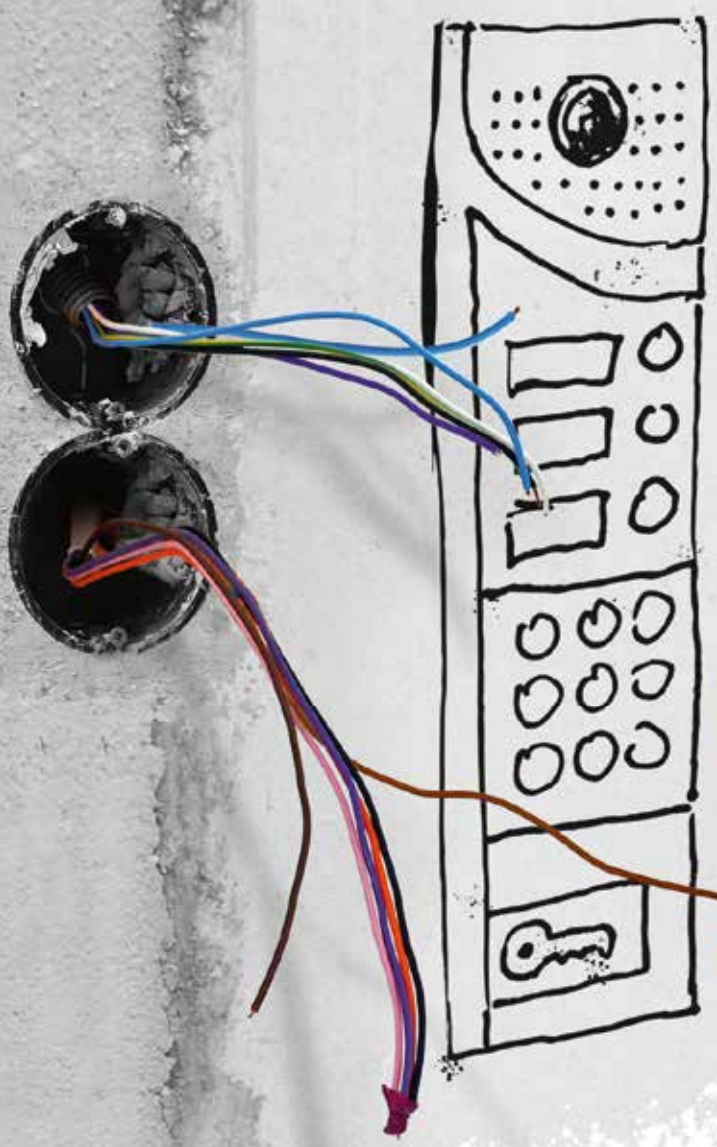


## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



# KABEL SIND VOLL OUT!

#DITA\_MUSS\_HER



## **DITA** ist Ihre kabellose Video-Gegensprechanlage mit Fernverwaltung:

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

Entscheiden Sie sich für modernen Komfort bei höchster Qualität.

**Der heiße Draht zu uns:**

**+49 211 601 7700**

**[info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)**

**[www.ditamusser.de](http://www.ditamusser.de)**

