

# vdiv aktuell



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

## Guter Plan

Rund ums Thema Energie: Immobilien energetisch aufwerten, effizienter gestalten und das Wohnen für alle attraktiver machen



■ Contracting  
Wovon WEG  
profitieren

■ Klimapaket  
Neue Regeln  
fürs Heizen

■ Gründächer  
Klimaschutz im  
Zentrum

**Zero Carbon  
Transition  
as a Service:  
Wir begleiten  
Sie auf Ihrem  
Weg zur  
Klimaneutralität**

[engie-deutschland.de](https://engie-deutschland.de)



**#Act  
With  
ENGIE**

# Digitaler Wandel, neue Gesetze und spannende Ausschreibungen



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

das Corona-Virus hat die Welt in einen Ausnahmezustand versetzt. In allen Lebensbereichen wird improvisiert, werden Notlösungen geschaffen – auch in der Immobilienverwaltung. Zahlreiche Sonderregeln der Politik sorgen für Erleichterungen.

Aber wir stehen täglich vor neuen Herausforderungen, weil ohne technische Hilfsmittel vielerorts nichts mehr geht. Das **Virus treibt die Digitalisierung voran**. Unsere Sonderpublikation **vdivDIGITAL** bietet vielfältige Anregungen für sinnvolle Prozessoptimierungen.

Eigentümerversammlungen werden notgedrungen ins zweite Halbjahr verschoben. Das **Titelthema Energie dieser Ausgabe** dürfte dann eine zentrale Rolle spielen. Beim Einkauf, den vertraglichen Rahmenbedingungen dafür, bei energetische Sanierungen, beim Zählermanagement und vielen weiteren Aspekten sind wir Verwalter mit unserer Kompetenz gefragt. In diesem Jahr auch hierbei: Mit dem **Klimaschutzprogramm 2030** hat die Bundesregierung vergangenen Herbst **neue Regelungen und Fördermöglichkeiten** auf den Weg gebracht, die großteils schon greifen. Auch die anstehende **WEG-Reform** fordert uns. Nach der Sommerpause könnte sie in Kraft treten. Dem vom Bundestag beschlossenen Gesetzentwurf zufolge wird es erhebliche Veränderungen bei den Beschlussquoren geben.

Für unsere Branche in diesen schwierigen Zeiten enorm wichtig sind die **WEG-Sonderregelungen** mit zwei wesentlichen Maßnahmen: Um die **Liquidität der Eigentümergeinschaften** zu sichern, gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen fort, und um **verwalterlose Gemeinschaften zu verhindern**, bleiben Verwalter auch dann im Amt, wenn ihre Bestellung ausläuft, solange keine Beschlussfassung über eine Neubestellung möglich ist. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG gilt natürlich weiterhin: Der Verwalter darf in dringenden Fällen erforderliche Maßnahmen zum Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Beschluss ergreifen. Sobald Eigentümerversammlungen wieder stattfinden dürfen, sollten sie mit den entsprechenden Beschlussfassungen nachgeholt werden.

Was die jüngsten Ereignisse auch zeigen: Es ist unabdingbar, die WEG-Reform zügig umzusetzen, insbesondere wenn es um Online-Versammlungen, Umlaufbeschlüsse und Ladungsfristen geht. Hier muss nachgebessert werden, was wir gegenüber dem Gesetzgeber bereits mit Nachdruck eingefordert haben.

Dass digitale und schnelle Kommunikation heute unverzichtbar ist, erkennen wir an der großen positiven Resonanz auf die **zahlreichen Informationen und Handlungsempfehlungen**, die wir unseren 3 000 Mitgliedsunternehmen an die Hand gegeben haben. Eine starke Interessenvertretung bewährt sich im Alltag eben nicht nur unter normalen Umständen!

Wertvoller denn je sind **Weiterbildung und gute Ideen**. Mich freut es, dass wir unser Stipendienprogramm mit der EBZ in diesem Jahr fortführen und auch den Wettbewerb Immobilienverwalter des Jahres wieder auflegen. Hierbei gehen wir diesmal einen neuen Weg: Überzeugen Sie die Jury, indem Sie sich auf eine fiktive Ausschreibung bewerben. Die Auszeichnung wird beim **28. Deutschen Verwaltertage** in Berlin verliehen. Der beginnt am 2. September mit einer Warm-up-Party. Der historische Spreespeicher Berlin bietet den idealen Rahmen dafür. Für beide Kongresstage haben wir ein abwechslungsreiches Programm mit bewegenden Themen zusammengestellt: Richtungsweisende Vorträge und gefragte Fachforen ergänzt je ein Panel zu WEG- und Mietrechtsthemen. Um Ihre Vorfreude auf den Jahreskongress zu wecken, geben wir Ihnen in dieser und den kommenden Ausgaben von **vdivaktuell** schon Einblicke, was Sie dort erwartet.

Nun wünsche ich Ihnen aber erst einmal eine spannende Lektüre der aktuellen Magazinausgabe.

Herzlichen Ihr

Wolfgang D.  
Heckeler  
Präsident

## WICHTIGE INFORMATIONEN

**FÜR SIE:** Das Programm des 28. Deutschen Verwaltertages sowie die Ausschreibungen für den Immobilienverwalter des Jahres 2020 und die diesjährigen VDIV-Stipendien liegen diesem Heft bei.

# INHALT



Ein wichtiger Teil des Verbraucherschutzes für Eigentümer: der Sachkundenachweis



Funktioniert das? Das erste energieautarke Mehrfamilienhaus wird seit einem Jahr bewohnt.



Den Staffelstab übergeben: Wenn man sein Lebenswerk der nächsten Generation anvertraut.

## POLITIK & AKTUELLES

### 4 Interview:

Neue Chancen für den Sachkundenachweis?

### 6 28. Deutscher Verwaltungstag:

Themen & Referenten

### 8 Aktuelle Meldungen

### 10 Veranstaltungen

## TITELTHEMA

### 11 Energie

### 12 10 Tipps:

die besten energetischen Maßnahmen

### 14 Heizungsanlagen:

Was besagt das Klimapaket?

### 16 Aus alt mach' neu:

Was Contracting ermöglicht.

### 20 Guter Rat: Wer beim Energieeinkauf hilft.

### 22 Neue Lösung: Verbrauchserfassung

per App-Lesung

## GEBÄUDE & TECHNIK

### 24 Energieautark:

Ein Bauprojekt zieht Bilanz.

### 27 Klimawandel: mehr Grün aufs Dach!

### 30 Dachausbauten:

Mit Fenstern Energie einsparen.

## RECHT & STEUERN

### 31 Aktuelle Urteile rund um

WEG- und Mietrecht

## VERWALTUNG & FINANZEN

### 38 Vergütung:

BGH erlaubt neue Variabilität.

### 40 Unternehmen:

Die Nachfolge Schritt für Schritt regeln.

## VDIV AKTUELL

### 44 Nordrhein-Westfalen

### 45 Rheinland-Pfalz/Saarland

### 46 Bayern

### 46 Partner des VDIV Deutschland

### 47 Die VDIV-Landesverbände

### 47 Impressum

### 48 Die letzte Seite

Wie sich in Gebäudebestand und Verwaltung Energie effizienter nutzen lässt.

ab Seite **11**



## Wenn die Miete ausbleibt

Das gilt für Corona-bedingte Zahlungsrückstände.

Zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie hat der Bundesrat am 27. März einen vorübergehend erhöhten Kündigungsschutz im Mietrecht gebilligt. Demnach können Mietrückstände im Zeitraum April bis Juni 2020, die auf wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen sind, nicht als Grund für eine ordentliche oder fristlose Kündigung von Wohn- und Gewerbemietverhältnissen oder Pacht herangezogen werden. Sonstige Kündigungsgründe, etwa Eigenbedarf, sind davon nicht betroffen.

Den Zusammenhang einer Zahlungsunfähigkeit mit Corona müssen Mieter nachweisen, etwa durch Vorlage eines Bescheids über die Bewilligung staatlicher Leistungen, die Bescheinigung des Arbeitgebers oder einen anderen Beleg für den Verdienstausschlag. Gewerbliche Mieter trifft der Schutz, wenn ihr Betrieb per Rechtsverordnung oder mit behördlicher Verfügung vorübergehend stillgelegt wurde. Corona-bedingte Mietrückstände sind in jedem Fall bis zum 30. Juni 2022 auszugleichen. Die Bundesregierung ist ermächtigt, die Beschränkung des Kündigungsrechts gegebenenfalls auf den Zeitraum Juli bis September 2020 auszuweiten.



## Neues WEG voraussichtlich im Sommer

Gesetzentwurf passiert Bundeskabinett

Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG) beschlossen. Der VDIV Deutschland geht davon aus, dass das Gesetzgebungsverfahren im Sommer 2020 abgeschlossen wird.

Verglichen mit dem im Januar vorgelegten Referentenentwurf enthält der Gesetzentwurf verschiedene Änderungen. Überarbeitet wurde u. a. die Aufzählung der privilegierten Maßnahmen bei baulichen Veränderungen. Das Führen einer separaten Beschlussammlung, das im Referentenentwurf noch aufgehoben worden war, fand Eingang in den Gesetzentwurf, wurde aber an digitale Techniken angepasst.

Der VDIV Deutschland wird im weiteren parlamentarischen Verfahren darauf hinwirken, dass vier zusätzliche Änderungen in die Gesetzgebung einfließen: die Stärkung der Online-Eigentümersammlung als anerkanntes Organ der Willensbildung und Alternative zur Präsenzversammlung, das Absenken des Quorums von Umlaufbeschlüssen in Textform von 100 auf 75 Prozent, die Beibehaltung der zweiwöchigen Ladungsfrist von Eigentüerversammlungen zur Flexibilisierung und um auf außergewöhnliche Ereignisse reagieren zu können, sowie die Einführung des Sachkundenachweises für Immobilienverwaltungen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

## Mietpreisbremse wird verlängert

Bundesrat stimmt Verschärfung zu.

Grünes Licht gab der Bundesrat am 13. März für den Gesetzesbeschluss des Bundestages zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis längstens Ende 2025.

Anders als bislang können Mieterinnen und Mieter künftig außerdem die gesamte zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Voraussetzung ist, dass sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Andernfalls besteht nur ein Anspruch auf die unzulässig gezahlte Miete, die nach Zugang der Rüge fällig wurde. Gleiches gilt, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Rüge bereits beendet ist.



# Zuversicht beim Sachkundenachweis

Der Verbraucherschutzbeauftragte der Unionsfraktion gilt als Verfechter der gesetzlich geregelten Berufsqualifikation für Verwalter.

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland



**A**m 23. März hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur WEG-Reform beschlossen. Zuvor gab es bereits eine erste Anhörung in der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Geladen waren neben dem VDIV Deutschland als Standesvertretung der Immobilienverwalter die Verbraucherschutzverbände Haus & Grund sowie wohnen im eigentum. Als Sachverständige ebenfalls geladen war die BGH-Richterin Johanna Schmidt-Ränsch. VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler nahm die Anhörung zum Anlass, im Anschluss ein Interview mit dem neuen CDU/CSU-Verbraucherschutzbeauftragten und Berichterstatter zur WEG-Reform Sebastian Steineke, MdB, zu führen. Steineke gilt als Verfechter eines Sachkundenachweises. Seine neue Funktion als Verbraucherschutzbeauftragter kann bei der Durchsetzung helfen.

## NACHGEFRAGT



**Sebastian Steineke, MdB**

Der CDU-Bundestagsabgeordnete ist seit diesem Jahr CDU/CSU-Verbraucherschutzbeauftragter und

Berichterstatter zur WEG-Reform.

*Herr Steineke, die AG Recht und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat sich in der Vergangenheit mehrfach öffentlich dafür ausgesprochen, eine verpflichtende Zugangsvoraussetzung für Immobilienverwalter einzuführen. Wie stehen Sie heute zum Thema Sachkundenachweis?*

An dieser Auffassung hat sich nichts geändert. Wir plädieren weiter für die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienverwalter. Mir ist bekannt, dass es in der Politik – auch in meiner Fraktion – vereinzelt Bedenken gibt. Ich gehe aber davon aus, dass dieser Punkt grundsätzlich mehrheitsfähig ist, und bin sehr zuversichtlich, dass es zu einer Einführung kommen wird.

*Vertreter aller Fraktionen und die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform, unser Verband und die überwältigende Mehrheit der immobilienwirtschaftlichen Verbände, der Richterbund, der Deutsche Anwaltverein und viele andere fordern, die Gewerbeordnung zu ändern und damit einen verpflichtenden Sachkundenachweis einzuführen. Auch Sie persönlich setzen sich dafür ein. Doch bislang tut sich nichts Konkretes. Woran liegt's?*

Wir befinden uns ja noch relativ nah am Anfang des Prozesses. Der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums, der ja im Wesentlichen auf den Ergebnissen der von Ihnen angesprochenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform fußt, wurde Mitte Januar veröffentlicht. Danach gab es erstmal die übliche Verbände- und Länderanhörung. Die Unionsfraktion hat dazu bereits Anfang Februar ein Fachgespräch durchgeführt, an dem natürlich auch

Zeit, über **Nachbesserungen** zu sprechen, auch über den **Sachkundenachweis**

der VDIV Deutschland beteiligt war. Nun hat das Kabinett die WEG-Reform beschlossen, und wir können demnächst in den parlamentarischen Prozess einsteigen. Jetzt kommt die Zeit, um über Nachbesserungen zu sprechen. Dazu gehört für mich ganz klar der Sachkundenachweis. Im Übrigen ist auch bei dem Fachgespräch meiner Fraktion deutlich geworden, dass sich hier auch die meisten Fachleute außerhalb der Politik sehr einig sind, was das Thema betrifft.

*Immobilienverwalter managen treuhänderisch zehn Millionen Eigentumswohnungen und damit die Altersvorsorge von Millionen Bürgern. Die meisten Wohnungseigentümer sind Laien. Sie sind auf Gedeih und Verderb darauf angewiesen, dass ihr Verwalter die mehr als 60 Gesetze und Verordnungen, die ihr Wohneigentum betreffen, kennt und korrekt umsetzt. Sie müssen sich auf die Qualifikation des Verwalters verlassen können. Insofern ist eine Berufszulassung ein elementarer Teil des Verbraucherschutzes. Halten Sie es für vertretbar, dass die Politik die Verbraucher hier alleine lässt?*



Nein. Wohnungseigentümergeinschaften sind Verbraucher! Das hat auch der Bundesgerichtshof schon für die meisten Anwendungsfälle bestätigt. Unter den Eigentümern gibt es nicht nur große Gesellschaften oder Genossenschaften, sondern vor allem die vielen kleinen privaten Eigentümer, die nicht über eigene Rechtsabteilungen verfügen oder andere Möglichkeiten haben, etwaige Unzulänglichkeiten überprüfen zu lassen. Gerade die müssen sich natürlich erst recht auf den Verwalter oder die Verwalterin verlassen können. Darauf zielt der Sachkundenachweis ab. Wir möchten damit nicht in erster Linie die Verwalter „ärgern“, sondern eine Art Qualitätssiegel schaffen, das dem Eigentümer eine gewisse Sicherheit gibt. Im Übrigen nützt dies auch dem Verwalter selbst, da er sich somit das Wissen umfassend und weitgehend lückenlos aneignen und seine tatsächliche Qualifikation schwarz auf weiß nachweisen kann. Ich weiß auch aus den Rückmeldungen, dass viele Verwalterinnen und Verwalter den Sachkundenachweis durchaus begrüßen würden, da dies auch dem Image der Branche helfen würde.

*Ende vergangenen Jahres wurde die Meisterpflicht für Fliesenleger, Raumausstatter und diverse andere Handwerkerberufe wieder eingeführt. Wenn sie in ihrer Arbeit Fehler machen, ist das für Verbraucher in der Regel mit vergleichsweise geringen Schadenssummen verbunden. Wenn jedoch Immobilienverwaltungen fehlerhafte Beschlüsse verfassen oder falsche Abrechnungen erstellen, kann das für Eigentümer existenzbedroh-*

*lich werden. Ein anderes Beispiel: In Bezug auf Finanzanlagenvermittler ist der Gesetzgeber vor ein paar Jahren tätig geworden und hat einen Sachkundenachweis eingeführt. Aus unserer Sicht ist deren Verantwortung für die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kunden nicht so hoch anzusiedeln wie die der Immobilienverwalter für das Wohneigentum. Warum werden diese Berufsgruppen vom Gesetzgeber unterschiedlich behandelt?*

Ich denke, dass leider noch nicht allen bewusst ist, welche finanzielle, rechtliche und auch existenzielle Tragweite die Arbeit der Verwalterinnen und Verwalter für die Eigentümer hat. Insgesamt gibt es in Deutschland über zehn Millionen Eigentumswohnungen. Aktuell müssen Wohnungsverwaltungen in ihrer täglichen Arbeit mehr als 60 Gesetze und Verordnungen korrekt umsetzen und dabei auch Tätigkeiten mit erheblicher finanzieller Tragweite ausüben. Das ist eine enorm anspruchsvolle Aufgabe, die aber natürlich auch Risiken birgt, wenn die erforderliche Qualifikation nicht vorhanden ist. Daher sehe ich die Notwendigkeit eines Sachkundenachweises in diesem Bereich genauso wie bei Finanzvermittlern oder vergleichbaren Berufsgruppen.

*Die Bundesregierung verfolgt das klare Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen – beispielsweise durch die Einführung des Baukindergeldes und die Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung. Gleichzeitig verzichtet sie jedoch darauf, die Verbraucher langfristig zu schützen und den Berufsstand der Immobilienverwalter auch durch eine formale*

*Zugangsregelung aufzuwerten. Wie passt das zusammen?*

Noch passt es nicht vollständig zusammen. Und genau deshalb wollen wir das ändern. Ein Sachkundenachweis ist Verbraucherschutz pur und eine gute Ergänzung zu den von Ihnen genannten Maßnahmen, die von der Koalition in den vergangenen Jahren bereits auf den Weg gebracht wurden, wie das Baukindergeld. Eigentümer vertrauen zum Beispiel auf die Richtigkeit ihrer Jahresabrechnung und darauf, dass der Verwalter in der Lage ist, auf ihre regelmäßigen Anliegen in professioneller Weise einzugehen. Daher ist die Einführung des Sachkundenachweises natürlich ein zusätzlicher Schutz für die Wohnungseigentümer als Verbraucher.

*Mit der WEG-Reform kommen unzählige neue Regelungen auf Immobilienverwalter zu. Ist das nicht das denkbar beste Argument, um nun den Sachkundenachweis parallel zu der Gesetzesreform in der Gewerbeordnung einzuführen?*

An welcher Stelle man den Sachkundenachweis im Gesetz genau einführen sollte, werden wir im parlamentarischen Verfahren prüfen. In der vergangenen Legislaturperiode wurde es auch aufgrund des mangelnden Interesses des Bundesjustizministeriums und unseres Koalitionspartners, der SPD, versäumt, eine umfassende WEG-Reform anzugehen. Wir haben das als Union immer gefordert. Deshalb wunderte es mich auch nicht, dass das Projekt Sachkundenachweis letztlich an anderer Stelle ebenfalls gescheitert ist. Die jetzige WEG-Reform ist natürlich absolut geeignet, den Sachkundenachweis gleich mit zu regeln. Dafür werde ich mich einsetzen.

Eine Art  
**Qualitätssiegel**  
schaffen, das  
**Eigentümern**  
**Sicherheit** gibt.

# Rechtssicherheit gewinnen!

Der 28. Deutsche Verwaltertag, der bedeutendste und zugleich größte Fachkongress der Branche, ist ein Forum, auf dem renommierte Juristen über gesetzliche Neuerungen und deren Auswirkungen auf die Verwalterpraxis informieren. Ein Ausblick auf den 3. und 4. September 2020 in Berlin.

## DIE DIGITALE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Digitalisierung schreitet unaufhaltsam voran und wird gewiss durch die Corona-Krise einen weiteren Schub bekommen. Denn wir sind aufgefordert, persönliche Kontakte durch virtuelle zu ersetzen. Doch kann die Online-Versammlung eine Präsenzversammlung ersetzen? Online-Versammlung hieße, dass eine präsenzteilnahme an der Versammlung gar nicht möglich wäre, sondern nur per elektronischer Kommunikation. Der Gesetzgeber hat im Zuge der Beratungen zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz das Modell einer solchen reinen Online-Versammlung erwogen, aber entschieden, dafür keine Beschlusskompetenz zu schaffen. Eine reine Online-Versammlung bedarf also weiterhin einer entsprechenden Vereinbarung in der Teilungserklärung.

Der Gesetzgeber will aber in § 23 Abs. 1 S. 2 WEG im Anschluss an eine aktienrechtliche Regelung in § 118 Abs. 1 S. 2 AktG eine Beschlusskompetenz schaffen, um die Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die elektronische Fassung von (allstimmigen) Umlaufbeschlüssen ermöglicht werden, und Einberufungsverlangen und Vollmachten für die Eigentümerversammlung sollen in elektronischer Form (Textform) möglich sein. Was bedeuten all diese Neuerungen für die Verwalterpraxis und welche Folgen haben sie? Antworten auf diese und weitere Fragen erhalten Sie auf dem 28. Deutschen Verwaltertag!

**VORTRAG: 3. SEPTEMBER, 13:45 UHR, PANEL WEG-RECHT**



**Prof. Dr. Florian Jacoby**

Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

## WAS BRINGT DIE WEG-REFORM FÜR DEN VERWALTER?

Bereits im Herbst dürfte das neue WEG in Kraft treten. Beim Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) handelt es sich um die grundlegendste Reform des WEG seit 1951 – mit zahlreichen Auswirkungen auf die Verwalterpraxis. Künftig soll die Gemeinschaft der zentrale Akteur bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sein. Sie übt alle Rechte der Eigentümer aus, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Der Verwalter vertritt sie im Rechtsverkehr umfassend und unbeschränkt. Im Verhältnis zu den Eigentümern ist er zu allen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, bei denen eine Beschlussfassung nicht geboten ist oder zu spät käme. Damit gehen neue Verantwortlichkeiten einher, die der Verwalter unbedingt im Auge haben muss.

Grundlegende Änderungen ergeben sich auch in Bezug auf bauliche Veränderungen, die dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen waren. Neben der Privilegierung bestimmter Arbeiten wurde vor allem die Kostenverteilung vollkommen neu geregelt und die Kompetenz für Beschlüsse über die Kostenverteilung vom Einzelfall-Kriterium befreit. Folgekosten können künftig durch einfachen Mehrheitsbeschluss für die Zukunft verteilt werden. Dadurch kommt der Dokumentation solcher Beschlüsse erhöhte Bedeutung zu. Auch hier setzt das WEMoG neu an. Die Beschlussammlung, die 2007 eingeführt wurde, wird ersetzt durch eine Sammlung der Niederschriften und die Grundbucheintragung bestimmter Beschlüsse.

Die Liste der Neuerungen ist lang und umfasst auch Begründungsphase, Eigentümerversammlung, Verhältnis von Miete und WEG und Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen. Lassen Sie sich also am 4. September über die wesentlichen Änderungen informieren.

**VORTRAG: 4. SEPTEMBER, 9:00 UHR**



**Prof. Dr. Martin Häublein**

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

## TÜCKEN UND CHANCEN IM GEWERBEMIETRECHT

Die Verwaltung von Gewerberaumobjekten unterscheidet sich aufgrund zahlreicher Besonderheiten erheblich von der Arbeit mit Wohnobjekten. Ganz gleich, ob bereits bei Vertragsabschluss oder während des laufenden Mietverhältnisses: Werden bei vermeintlich nebensächlichen Punkten wie möglicher Fassadenwerbung, kleinen Erweiterungen oder Reduzierungen des Umfangs der Mietsache oder Änderung der Betriebskostenvorauszahlungen individuelle Vereinbarungen getroffen, sind die Anforderungen an die Wahrung der Schriftform zu beachten. Denn vielfach führen nicht sorgfältig dokumentierte Vereinbarungen zu einer Schriftformverletzung und damit zur Kündigung langfristiger Mietverträge.

Zudem wird häufig die im Gesetz vorgesehene Verpflichtung des Vermieters übersehen, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Der Mietzweck bestimmt daher den Umfang des Pflichtenprogramms des Vermieters. Entgegenstehende Regelungen sind nur dann wirksam, wenn sie individualvertraglich vereinbart wurden. Hier drohen bei der Verwendung von Vertragsmustern erhebliche Risiken – und potenzielle Regresse gegen Verwalter.

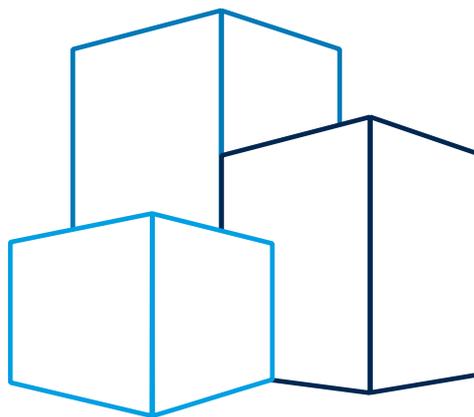
Bei allen Tücken: Die Gewerberaummieta macht es möglich, durch vertragliche Vereinbarungen zumindest in Teilbereichen vom Gesetz relativ weit abzuweichen. So bestehen erhebliche Optimierungspotenziale, etwa in Bezug auf Instandhaltung und -setzung und nicht zuletzt im Hinblick auf umlegbare Betriebskosten. Das Fachforum informiert praxisorientiert über die Besonderheiten von Gewerbeobjekten, über Pflichten des Vermieters sowie Gefahren von Musterverträgen und zeigt Chancen und Optimierungspotenziale.

**FACHFORUM III: 3. SEPTEMBER, 16:00 UHR;  
4. SEPTEMBER, 14:00 UHR**



**Dr. Ulrich Leo**

Rechtsanwalt und Partner  
avocado rechtsanwälte,  
Köln



## DER VERWALTER ALS MAKLER: WIE VERMARKTE ICH MICH RICHTIG?

Die eigene Präsentation in der digitalen Welt läuft seit vielen Jahren in erster Linie über die Unternehmenswebsite. Die dort auftretenden Fragestellungen zum einwandfreien Auftritt haben viele Firmen bis zu einem gewissen Grad im Griff.

Nun haben aber die Informationspflichten aus dem Telemediengesetz, der DLInfoV, der DSGVO und auch der EnEV viele kleine Fußangeln, die zu beachten sind. Das gilt umso mehr, wenn weitere Kanäle zur Kommunikation mit Kunden, zur Akquisition von Aufträgen oder Vermarktung von Immobilien hinzukommen. Das Spektrum bei Social Media – wobei viele Seiten zunächst gar nicht für Firmenauftritte gedacht waren – ist groß: sei es die Firmenseite in verschiedenen Plattformen, der YouTube-Account für Unternehmensvideos oder der Instagram-Kanal für die Kommunikation mit jüngeren Zielgruppen.

Alle Auftritte in der digitalen Welt haben gemeinsam, dass Immobilienverwalter und -makler die juristischen Spielregeln einhalten müssen. Neben der Impressumspflicht kommt die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften genauso dazu wie Fragen zum Zitierrecht, der Verwendung von Fotos oder dem Posten von Immobilienangeboten. Die Gestaltung von Kontaktformularen nach DSGVO und der Einsatz eines korrekten Cookie-Banners sind schon Themen für Fortgeschrittene, um die unerlässlichen rechtlichen Anforderungen einzuhalten.

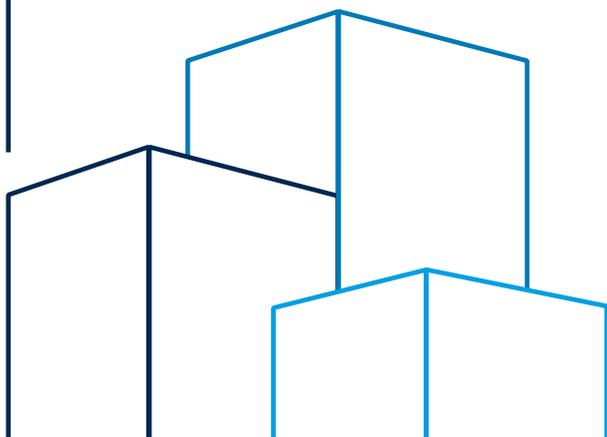
Was dürfen Immobilienverwalter und -makler in den sozialen Netzwerken? Wo ziehen Gesetzgebung oder Rechtsprechung Grenzen? Und wie gelingt es, verschiedene Kanäle der digitalen Welt zu nutzen und dabei nicht dauernd Gefahr zu laufen, abgemahnt zu werden? In dem Fachforum auf dem 28. Deutschen Verwaltertag in Berlin werden diese Fragen beantwortet und viele Lösungsvorschläge unterbreitet.

**FACHFORUM II: 3. SEPTEMBER, 16:00 UHR;  
4. SEPTEMBER, 14:00 UHR**



**Sven R. Johns**

Rechtsanwalt,  
Mosler + Partner Rechtsanwälte,  
Berlin



# WEG-Verwaltung in Zeiten der Corona-Pandemie

## Handlungsempfehlungen für Verwalter

Von Andre Jahns, Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG und Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen e. V.

Die Corona-Pandemie beeinflusst alle Lebensbereiche, auch die WEG-Verwaltung ist betroffen. Während unter normalen Umständen im ersten Halbjahr die Erstellung der Jahresabrechnungen und die Eigentümerversammlungen im Mittelpunkt der Verwaltungstätigkeit stehen, stellte sich Ende Februar/Anfang März die Frage, ob letztere noch durchgeführt werden sollten, was schon ab dem letzten Drittel des März zumindest als Präsenzveranstaltung deutschlandweit nicht mehr möglich war.

Nun geht das Wohnungseigentumsgesetz davon aus, dass der Verwalter grundsätzlich nur die Beschlüsse der Eigentümer ausführt. Was aber soll er tun, wenn Eigentümerversammlungen nicht stattfinden dürfen? Wie können notwendige Beschlüsse herbeigeführt werden – und welche Alternativen zur Entscheidung haben Verwalter?

### Der Umlaufbeschluss

Neben der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung sieht das Gesetz den sogenannten Umlaufbeschluss vor. Dieser außerhalb einer Eigentümerversammlung gefasste Beschluss ist gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären (§ 23 Abs. 3 WEG). Der Umlaufbeschluss ist sicherlich nicht geeignet, eine Eigentümerversammlung vollständig zu ersetzen; schließlich entwickeln sich manche Beschlussanträge erst in der Versammlung, nach der Diskussion mit den Eigentümern. Er stellt aber eine Möglichkeit dar, unaufschiebbare Beschlüsse herbeizuführen, allerdings mit sehr hoher Hürde: Nur wenn alle im Grundbuch einge-

tragenen Eigentümer schriftlich zustimmen, kommt der Beschluss zustande. Dies wird erfahrungsgemäß nur in kleinen Eigentümergemeinschaften erreicht, bei größeren ist dies unrealistisch. Erst die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wird voraussichtlich etwas Erleichterung bringen: Statt der schriftlichen Zustimmung soll in Zukunft die Zustimmung in Textform (z. B. per E-Mail) ausreichen. An der Notwendigkeit, dass alle Eigentümer zustimmen müssen, wird sich nach dem derzeitigen Stand aber nichts ändern. Dies sollte der Gesetzgeber noch einmal überdenken: Wenn das Zustimmungserfordernis für das Zustandekommen von Umlaufbeschlüssen auf 50 Prozent gesenkt werden würde, wäre es möglich, dringend notwendige Beschlüsse auch außerhalb der Eigentümerversammlung auf diese Weise herbeizuführen.

### Hilfe durch den Gesetzgeber

Weil nicht absehbar ist, wie lange die pandemiebedingten Einschränkungen gelten werden, hat der Bundestag am 25. März ein Gesetz beschlossen, das am 28. März in Kraft trat und bis zum 31. Dezember 2021 gelten soll. Zwei Regelungen beinhaltet es, die für Eigentümergemeinschaften gelten:

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Der Gesetzgeber ist der Auffassung, dass zwei Aspekte der WEG-Verwaltung vordring-

lich und übergangsweise geregelt werden müssen: Absatz 1 verdrängt den im Beststellungsbeschluss festgelegten Beststellungszeitraum des Verwalters und die Höchstfristen gemäß § 26 Abs. 1 S. 2 WEG. So soll verhindert werden, dass die Verwalterbestellung endet und keine neue erfolgt, da die Eigentümerversammlung nicht stattfinden kann. Die Regelung gilt sowohl für den Fall, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft. Wer am 28. März 2020 Verwalter ist, bleibt es bis zur Abberufung durch die Eigentümer, bis zur Bestellung eines neuen Verwalters oder bis zum Außerkrafttreten des Gesetzes am 31. Dezember 2021. Hat ein Verwalter übersehen, dass seine Bestellung z. B. zum 31. Dezember 2019 ausgelaufen ist, ist er seit dem 28. März 2020 automatisch wieder Verwalter dieser Gemeinschaft. Sobald Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können, kann es zur ordnungsgemäßen Neu- oder Wiederbestellung durch die Eigentümer kommen. Leider regelt das Gesetz nicht, dass der mit dem bisherigen Verwalter geschlossene Verwaltervertrag ebenfalls fortgilt. Auch kann der Verwalter während der gesetzlich angeordneten Fortgeltung das Verwalteramt niederlegen. Er muss aber darauf achten, dass er sich nicht nach den Grundsätzen der „Amtsniederlegung zur Unzeit“ schadensersatzpflichtig macht.

Absatz 2 regelt die Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen. Viele Verwalter sind nach dem Urteil des BGH vom 14. Dezember 2018 bereits dazu übergegangen, bei der Beschlussfassung über einen konkreten Wirtschaftsplan des-

# Minol eMonitoring

Verbrauchsentwicklung in Gebäuden  
online beobachten und aktiv beeinflussen.

sen unbeschränkte Fortgeltung mitzubeschließen, um die Anspruchsgrundlage für den Einzug der Hausgelder zu erhalten. Die jetzige Regelung bietet nun auch Rechtssicherheit, wenn eine solche Fortgeltung nicht beschlossen wurde und sich auch nicht aus der Gemeinschaftsordnung ergibt. So ist die Liquidität der Eigentümergemeinschaften gesichert.

Jahresabrechnungen bedürfen auch weiterhin eines Beschlusses der Eigentümer, was erst dann wieder möglich sein wird, wenn Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können. Es empfiehlt sich, Eigentümern die Jahresabrechnungen nach und nach schon zu übersenden und zu erläutern, warum derzeit keine Eigentümerversammlung stattfinden kann. Wollen Verwaltungsbeiräte die Abrechnungsunterlagen vorab schon einmal prüfen, könnte man ihnen ggf. ausnahmsweise die Abrechnungsunterlagen im Original z. B. per Paketdienst zusenden.

## Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung

Keine Sonderregelung wurde vom Gesetzgeber für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung getroffen. Gerade die (größeren) Instandsetzungsmaßnahmen sind aber typischer Gegenstand von Eigentümerversammlungen. Häufig sehen Verwalterverträge vor, dass der Verwalter Aufträge bis zu einer bestimmten Summe eigenmächtig erteilen darf. Auch wenn viele Regelungen in den Verwalterverträgen nicht ganz unproblematisch sind, werden sie in der Praxis funktionieren. Für die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum gibt § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG dem Verwalter darüber hinaus bereits eine Vertretungsmacht zur Auftragserteilung. Allerdings ist diese Vorschrift aufgrund der uneindeutigen Begriffe („laufend“, „erforderlich“ und „ordnungsmäßig“) nicht einfach zu handhaben.

Die Gesetzesbegründung für die Sonderregelungen weist den Verwaltern folgenden Weg: Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; aus § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG folgt in diesen Fällen die Vertretungsmacht zum Abschluss entsprechender Verträge. Ein solcher dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Beschlussfassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Da derzeit keine Eigentümerversammlungen stattfinden können, darf und muss der Verwalter bei unaufschiebbaren Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung den Reparaturauftrag erteilen.

Eine Restunsicherheit für den Verwalter bleibt aber: § 27 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 WEG berechtigt ihn grundsätzlich nur zur Veranlassung solcher Maßnahmen, die eine Notlage beseitigen, bis eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann. So bleibt es den Eigentümern vorbehalten zu entscheiden, wie



## Transparenz für Verwalter und Bewohner

Das Minol eMonitoring ergänzt die Minol Heiz- und Betriebskostenabrechnung für Vermieter, Verwalter und Bewohner und ist die ideale Ergänzung zur Bewirtschaftung Ihrer Immobilien. Schaffen Sie sich die Basis mit der Funktechnologie Minol Connect. Beobachten Sie Verbräuche auch unterjährig.

der Schaden dauerhaft zu beheben ist. Da nicht absehbar ist, wann Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können, ist die Umsetzung kostenintensiver Instandsetzungsmaßnahmen derzeit eher vertretbar als unter gewöhnlichen Umständen – allerdings nur dann, wenn die Finanzierung gesichert ist. Die Erhebung einer Sonderumlage ohne Beschluss der Eigentümerversammlung ist nicht möglich.

### Die Eigentümer informieren

Verwaltern ist in dieser besonderen Situation Folgendes zu empfehlen: Wie oben beschrieben, sollten die Jahresabrechnun-

gen versandt und die Eigentümer darüber informiert werden, dass Versammlungen derzeit nicht stattfinden können. Greift in einer Eigentümergemeinschaft eine der gesetzlichen Sonderregelungen zur Fortgeltung der Verwalterbestellung oder des Wirtschaftsplans, sollte hierüber ebenfalls informiert werden. Vor der Auftragsvergabe für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung ist sorgsam abzuwägen, anstehende Maßnahmen im Vorfeld z. B. mit den Verwaltungsbeiräten abzusprechen oder sogar die gesamte Gemeinschaft darüber zu informieren, um späterer Kritik vorzubeugen. Hier ist – genau wie

in „normalen“ Zeiten – Fingerspitzengefühl gefordert.

### Ausblick

Auch wenn derzeit noch nicht absehbar ist, wann Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können, sollte der Gesetzgeber im Rahmen der WEG-Reform eines noch einmal überdenken: Wenn die Einladungsfrist tatsächlich von zwei auf vier Wochen verlängert wird, wird es für Verwalter noch schwieriger, das Pensum zu erfüllen, das durch ausgefallene und insofern nachzuhörende Eigentümerversammlungen enorm angewachsen ist.

## Frühjahrstreffen des VDIV- Frauennetzwerks

### Personalmanagementstrategien mit Zukunft im Fokus

Motivierte und zuverlässige Mitarbeiter zu gewinnen, ist eine Herausforderung, engagiertes und kompetentes Personal der Schlüssel zu langfristigen unternehmerischem Erfolg. Das wissen auch die VDIV-Frauen. Beim Frühjahrstreffen am 13. März in Stuttgart setzten sie sich mit erprobten Strategien für erfolgreiches Bewerber- und Personalmanagement auseinander. Begleitet wurden die mehr als 20 Teilnehmerinnen dabei von der auf diesem Gebiet erfahrenen Referentin Ines Rosener, die vor allem unterstrich, wie wichtig es heute für Unternehmen ist, sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren.

Beim Herbsttreffen der Netzwerkfrauen in Dresden wird es um moderne Führungsarbeit gehen. Im Rahmen des 28. Deutschen Verwaltertages sind interessierte Verwalterinnen am 3. September eingeladen, sich im Estrel Berlin über die Arbeit des Netzwerks zu informieren.



## VDIV DEUTSCHLAND

### > 5. VDIV-Golf-Cup

**Datum/Ort:** 18.6.2020, Spa & Golf Resort Weimarer Land, Blankenhain

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

### > 28. Deutscher Verwaltertag

**Datum/Ort:** 3./4.9.2020, Estrel Berlin

**Anmeldung:** [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

### > Forum Zukunft V

**Datum/Ort:** 24./25.9.2020, Hotel Elephant, Weimar

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

### > E-MMOBILIA 2020

**Datum /Ort:** 8./9.12.2020, Vienna House Andel's Berlin

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

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 47.

# ENERGIE

Wichtige Ziele weiter verfolgen



## VDIV ZUM THEMA

### *Den Trend aktiv verstärken*

**D**ie gute Nachricht zuerst: Die Treibhausgasemissionen in Deutschland werden 2020 um 40 bis 45 Prozent unter das Niveau von 1990 sinken. Damit wird Deutschland sein Klimaziel für dieses Jahr erreichen, so die Denkfabrik Agora Energiewende, einer der wichtigen Akteure auf dem Gebiet der Energiepolitik. Allerdings: Es könnte ein

Einmaleffekt sein, dem milden Winter geschuldet und – ja, natürlich! – der Corona-Krise. Es gibt also weiterhin viel zu tun, um Energie effizienter zu nutzen, das Wohnen attraktiver zu gestalten, Immobilien zukunftssicher zu machen – und gemeinsam die Energiewende zu schaffen. Die folgenden Seiten inspirieren dazu, klimarelevante Maßnahmen im Gebäudebestand anzuregen und umzusetzen.

# 10 DIE TOP

## der besten Energiesparmaßnahmen im Wohngebäudebestand

Von Arne Strobel, Architekt FH, Energieberater, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, [www.archi-net.info](http://www.archi-net.info)

**I**nteressant zu wissen, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung besonders effizient, also wirksam sind: Wo stehen die Reduktion des Energieverbrauchs und das für die Sanierung eingesetzte Kapital im besten Verhältnis? Grundsätzlich zu unterscheiden sind hier bauliche, anlagentechnische sowie nutzerseitige Eingriffe und Verhaltensweisen – und zwar bezogen auf ein standardisiertes Wohngebäude im Bestand, wo bekanntlich der größte Optimierungsbedarf besteht.

### Platz 10 Nutzerverhalten

Wichtig fürs individuelle Wohlbefinden in der Wohnung, in Sachen Einsparpotenzial aber eher von untergeordneter Bedeutung; auch im Winter Räume nicht über 21 °C

heizen, das beheizte Volumen der Gebäudehülle begrenzen, also z. B. das Untergeschoss nicht beheizen, und zum Lüften die Fenster nicht dauerhaft auf „Kipp“ stellen, um Wärmeverluste zu vermeiden. Bringt nicht viel, kostet aber auch nichts.

### Platz 9 Türen & Fenster

Fenster, Fenstertüren und Eingangstüren turnusmäßig auszutauschen, um die Bauteilqualität zu erhöhen, ist vergleichsweise kostenintensiv. Erforderliche Nebenarbeiten für Putz, Anstrich, Entsorgung etc. schlagen dabei zu Buche. Eher überschaubar ist der erzielte Effekt: Der Gewinn an Endenergie beträgt ca. drei bis fünf Prozent des Gesamtaufwands. Das gilt für standardisierte Lochfassaden mit einem Fensterflächenanteil von 40 bis 60 Prozent. Bei Gebäuden mit höherem Glasan-

teil in der Fassadenfläche wird der Einspareffekt interessanter. Tatsache ist jedoch: Selbst das beste Fensterbauteil ist in der Kombination aus Glas und Rahmen der Verlustbringer Nr. 1 in der Gebäudehülle – mit ca. dreifach schlechteren Wärmedurchlasswerten als eine gedämmte Außenwand.

### Platz 7 & 8 Anlagentechnische Maßnahmen

Der raumweise Einbau dezentraler Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung und die Umrüstung der Heizungsanlage von z. B. Gas-Niedertemperaturbrenner auf Gas-Brennwertanlage teilen sich diesen Platz. In beiden Fällen sind keine größeren technischen und finanziellen Aufwendungen nötig, das Potenzial für die Einsparung von Endenergie ist mit ca. fünf bis sieben Prozent des Gesamtaufwandes eher mäßig.

## Platz 6 Untergeschoss- dämmung

Mittels einer unterseitigen Dämmebene an der Deckenuntersicht des unbeheizten Untergeschosses lässt sich das beheizte Erdgeschoss besser wärmedämmen. Besonders sinnvoll ist diese Maßnahme in tatsächlich kühlen Abstellräumen, Lagerkellern oder Waschküchen. Haustechnische Installationen an der Decke können ausgespart oder schwächer überdämmt werden. Achtung: Nicht immer geeignet, denn die Raumhöhe verringert sich. Aber auch der Energieeinsatz, nämlich um acht bis zwölf Prozent.

---

## Platz 5 Solarthermie

Ohne übertrieben großen Aufwand lässt sich Sonnenenergie nutzen, um Brauchwasser im Haushalt zu erwärmen. Pro Person bedarf es etwa zwei Quadratmeter Kollektorfläche, idealerweise auf dem Schrägdach mit Südausrichtung. Erweitert man die Einstrahlfläche, lässt sich auch eine moderate Heizungsunterstützung realisieren. Dafür sollten jedoch bereits Flächenheizungen im Gebäude installiert sein, die mit weniger warmem Trägerwasser beschickt werden können. Geschickt abgestimmt, sind hier Einsparpotenziale bis zu 15 Prozent drin.

## Platz 4 Heizen mit Wärmepumpe

Interessanter werden die Potenziale mit dem Einsatz von regenerativem Trägermaterial zur Beheizung bzw. Konditionierung des Gebäudevolumens. Als effizient erweisen sich hier insbesondere Wasser-Wasser- oder Sole-Wasser-geführte Wärmepumpen. Der Aufwand für Aushub, Bohrung und Installation ist nicht unerheblich. Die Erdwärme wird hierbei aber besonders günstig und clever genutzt, wenn alle Gegebenheiten stimmen. Bis zu 20 Prozent der eingesetzten Endenergie lassen sich einsparen.

---

## Platz 3 Dämmung der obersten Geschossdecke

Die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke hin zum darüber liegenden unbeheizten Dachraum empfiehlt sich in vielen Mehrfamilienhäusern im Altbestand. Der klassische Kaltdachraum ist oft nur über eine Speicherluke begehbar, wird selten betreten und ist meist fast in Vergessenheit geraten. Der Energieberater aber freut sich: Hier werden teils 25 Prozent Energie sinnlos verschleudert, wenn die Dämmung fehlt.

## Platz 2 Dachdämmung

Ob Steil- oder Flachdach – es sollte gedämmt sein. Nicht zuletzt deshalb, weil im Zuge der verdichteten Wohnraumnutzung auch Dachgeschosse immer häufiger zu Wohnzwecken dienen. Der Aufwand für eine solche Dämmung und Ertüchtigung der Dachfläche ist überschaubar, weil dies mittlerweile von außen machbar ist, sodass Wohnflächen unterm Dach während der Arbeiten genutzt werden können. Der Aufwand lohnt: Mindestens 30 Prozent beträgt das Einsparpotenzial.

---

## Platz 1 Fassadendämmung

Da Außenwandflächen üblicherweise einen Großteil der konditionierten Gebäudehülle ausmachen, wirken Dämmungen hier besonders effektiv und effizient. Die Dämmung der an Luft grenzenden Außenwände ist aufwendig: Anschlussdetails an Dach, Wandöffnungen, Balkonen, Gebäudesockel etc. sind zu berücksichtigen. Insbesondere Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) aus hartgeschäumten Polystyrol-Platten werden in Bezug auf Brandverhalten, Entsorgung, Bauphysik etc. kritisch betrachtet. Dafür aber bringt eine solche Dämmung wirklich was: Bis zu 35 Prozent Energieeinsparung sind möglich.



Setzen Sie von Anfang an  
auf Energieeffizienz!

**LAVA ENERGY**  
Das rechnet sich.

LAVA GmbH & Co. KG  
Büchsenstr. 10  
70173 Stuttgart

Tel: +49 711 248406-100  
info@lavaenergy.de  
www.lavaenergy.de

# Das Klimapaket

Was steckt drin, insbesondere für den Betrieb von Ölheizungen?

Von Andrea Körner, in Zusammenarbeit mit Bosch Thermotechnik GmbH, Bosch Junkers Deutschland

Die Bundesregierung hat das Klimapaket gepackt, und der deutsche Bundestag hat es zum 15. November 2019 angenommen. Basis für die Umsetzung ist das Klimaschutzgesetz (KSG), das im Dezember verabschiedet wurde. Ziele des Klimapakets, das in Form eines Eckpunktapiers auf den Weg gebracht wurde, sind die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050, die Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Zeitraum sowie die Senkung des Treibhausgasausstoßes um 55 Prozent bis zum Jahr 2030.

In der EU verursacht der Gebäudesektor etwa 36 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen, wovon der größte Teil auf Raumwärme und Warmwasserbereitung entfällt. Um im Jahr 2050 nahezu Klimaneutralität im Gebäudesektor erreichen zu können, müssen die Weichen jetzt gestellt werden. Erforderlich ist es insbesondere, den Energiebedarf der Gebäude zu senken und die eingesetzten Energieträger von fossilen Energiequellen unabhängig zu machen.

## Schwerpunkt Heizung

Die Erzeugung der Energie für Heizung und Warmwasser in Wohngebäuden hat einen Anteil von 14 Prozent an den deutschlandweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Anteil der erneuerbaren Energien beträgt ebenfalls nur 14 Prozent. Da bis 2030 der CO<sub>2</sub>-Ausstoß noch um 23 Prozent sinken muss, besteht großer Nachholbedarf. Aus diesen Gründen betrifft ein wichtiger Teil des Klimapakets die Heizung. Hausbesitzer müssen nun zwar nicht befürchten, sofortige Maßnahmen ergreifen zu müssen, etwa den Austausch der Heizung, der Fenster oder das Auf-

bringen einer Wärmedämmung. Im Laufe der Zeit werden die Preise für fossile Brennstoffe aber sicher steigen. Insofern empfiehlt es sich, rechtzeitig über effiziente Anlagen und erneuerbare Energien nachzudenken. Wärmepumpen und Gas-Brennwert-Solar-Kombinationen rücken damit in den Fokus.

## Hoher CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird teurer

Eine Kernidee des Klimapakets ist die Bepreisung von klimaschädlichen Emissionen, die den ineffizienten Umgang mit Energie unwirtschaftlich machen und Anreize für sinnvolle Investition in energieeffiziente Maßnahmen setzen soll. Die Einführung eines CO<sub>2</sub>-Preises wird nicht nur Treibstoffe wie Diesel und Benzin verteuern, sondern auch Erdgas und Heizöl, also die fossilen Energieträger. Beim Einstiegspreis von 25 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> im Jahr 2021 wird der Heizölpreis schätzungsweise um elf Cent pro Liter steigen. Bis 2025 soll der CO<sub>2</sub>-Preis auf 55 Euro pro Tonne steigen. Endverbraucher erhalten einen Teil der ihnen entstehenden Mehrkosten über verschiedene Ausgleichsmaßnahmen wie eine erhöhte Pendlerpauschale oder die gesenkte EEG-Umlage zurück. Ineffizientes Verhalten im Umgang mit fossilen Energien wird aber zunehmend teurer, wohingegen es sich durchaus lohnen kann, besonders wenig Energie zu verbrauchen.

## Bedeutung für Öl und Gas

Unter den fossilen Energieträgern wird vor allem Heizöl immer weniger attraktiv. Derzeit werden in Deutschland noch über 70 Prozent der Haushalte mit Gas oder Öl beheizt. Um den Umstieg von Öl auf erneuerbare Energie voranzutreiben, wird die Sanierung von Heizungsanlagen mit reinen Gas- oder Öl-Brennwertkesseln seit Jahresbeginn schon nicht mehr staatlich gefördert. Ab 2026 gilt an den meisten Standorten ein Einbauverbot für neue Ölheizungen. Erlaubt sind danach nur noch effiziente Hybridlösungen, die neben fossilen auch regenerative Energien nutzen.

Hier bietet sich



vor allem die Kombination mit Solarthermie an, die schon heute in den meisten Fällen ökologisch und finanziell sehr empfehlenswert ist.

Das Etappenziel der Bundesregierung, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudesektors bis 2030 auf nur noch etwa 72 Millionen Tonnen zu reduzieren, setzt den Austausch von rund einer Million veralteter Heizungsanlagen pro Jahr voraus. Dementsprechend hat der Gesetzgeber mit der Neuausrichtung der Fördermaßnahmen für Heizungen neue Impulse für die Wärmewende gesetzt: Eigenheimbesitzer, die auf eine Gas-Brennwertheizung (Renewable Ready) wechseln, erhalten eine Förderung von 20 Prozent. Entscheiden sich Endkunden für eine besonders effiziente Wärmelösung, ist sogar eine staatliche Förderung von bis zu 45 Prozent möglich, zum Beispiel für den Austausch eines Ölheizkessels gegen eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

### Zeit für den Umstieg

Wer eine bestehende Öl-Brennwertheizung betreibt, muss sich wegen der neuen Regelungen des Klimapakets zur Ölheizung keine Sorgen machen. Die bestehende Austauschpflicht bleibt unverändert. Die Lebensdauer sparsamer Öl-Brennwertheizungen ist nicht eingeschränkt. Langfristig allerdings hat Öl im Zuge des Klimaschutzgesetzes als Energieträger für die Heizung ausgedient. Es bieten sich zahlreiche Alternativen, deren Förderung sich unter anderem aus den Einnahmen durch den CO<sub>2</sub>-Preis speist. Dazu gehören in erster Linie Wärmepumpen, die sich im Neubau bereits als häufigste Lösung durchsetzen. Auch Heizanlagen für Biomasse wie Pellet-, Scheitholz- oder Hackschnit-

zel, Solarthermie und weitere Technologien definiert das Klimapakets als förderfähig. Spätestens wenn an einer Ölheizung eine größere Reparatur fällig ist, wenn der Brenner verschlissen oder der Tank beschädigt ist, sollten Hausbesitzer Alternativen durchrechnen. Der Zeitpunkt für den Umstieg ist mit den Regelungen des Klimapakets für Ölheizungen derzeit sehr günstig.

## Energiewende im Heizungsbau

Das Pariser UN-Klimaabkommen zielt bis zum Jahr 2050 auf ein CO<sub>2</sub>-neutrales Energiesystem ab. Beim Heizungsunternehmen Bosch setzt man schon ab 2020 auf vollständige Klimaneutralität: Die mehr als 400 Standorte weltweit werden keinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck mehr hinterlassen – von der Entwicklung über die Produktion bis zur Verwaltung. Um künftig auch Verbraucher für CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu sensibilisieren, hat das Unternehmen sein eigenes Klimakonto eröffnet: Ein Klima-Ticker dokumentiert online sekundengenau, wie viel CO<sub>2</sub> durch den Heizungsaustausch mit Bosch-Geräten eingespart wurde. Jedes nachhaltige Gerät fällt mit einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 2,7 Tonnen ins Gewicht. [www.bosch-einfach-heizen.de/klimaschutz](http://www.bosch-einfach-heizen.de/klimaschutz)



## Energetische Balkon- sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (Cfl-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



# Wenn die alte Heizung raus muss

Contracting kann sich für Eigentümergemeinschaften als attraktives Geschäftsmodell erweisen.

**D**ie Wahrscheinlichkeit, sich als Immobilienverwalter heute mit der Erneuerung von Heizungsanlagen beschäftigten zu müssen, ist hoch. Energieeffizienz und Klimaschutz werden immer strenger geregelt, und auch der öffentliche Druck umzudenken steigt. Zudem sind die Förderbedingungen für neue Heizungsanlagen seit Anfang des Jahres äußerst attraktiv.

Wer sich mit dem Thema neue Heizungsanlage erst dann befasst, wenn es zwingend erforderlich ist – also typischerweise, wenn die bestehende Anlage ausfällt –, gibt viele Gestaltungsmöglichkeiten aus der Hand. In den allermeisten Fällen ist es besser, sich bereits im Vorfeld mit einer



solchen anstehenden Sanierungen zu beschäftigen, insbesondere wenn eine in die Jahre gekommene Anlage bereits fehleranfällig ist oder zu hohe Heizkosten verursacht. Auch die aktuellen Förderbedingungen (BAFA: Heizen mit Erneuerbaren Energien) reizen zum frühzeitigen Austausch an: Wer nach EnEV gezwungen ist, eine veraltete Anlage zu ersetzen, bekommt dafür keine Förderung mehr.

## Steigende Anforderungen

Die energetischen Anforderungen an neue Heizungsanlagen werden dabei immer komplexer. Vor allem, wenn im Rahmen einer Erneuerung auch der Wechsel zu einer neuen Technologie im Raum steht – sei es die Integration von Photovoltaik (PV), der Wechsel zu Pellets oder die Einbindung eines BHKW mit Nutzung des Stroms durch Endverbraucher –, gilt es, vielfältige Regelungen zu berücksichtigen.

Auch aus finanziellen Gründen kann es sinnvoll sein, für die Heizungserneuerung einen Partner zurate zu ziehen, der sich auch mit den

## DIE AUTOREN



**VOLKER SCHMEES**  
Projektleitung VfW Verband für  
Wärmelieferung e. V.



**TOBIAS DWORSCHAK**  
Geschäftsführer VfW Verband für  
Wärmelieferung e. V.  
[www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de)

Der **Contractor** selbst hat ein **wirtschaftliches Interesse** am möglichst **effizienten Betrieb** der Anlage.

Rahmenbedingungen auskennt. Hier kommen Contractoren ins Spiel. Viele Stadtwerke und bundesweit tätige Energiedienstleister bieten Lösungen gezielt auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) an. Die Idee: Der Dienstleister plant, errichtet, finanziert und betreibt die Anlagen und beliefert seine Kunden, die Eigentümergeinschaft, mit Wärme (oder zusätzlich mit Strom). An einem möglichst effizienten Anlagenbetrieb hat er ein eigenes wirtschaftliches Interesse. Verwalter und WEG werden von allem, was mit der Energieversorgung zu tun hat, entlastet.

#### **Bedarfsgerechte Modelle**

Darüber hinaus gibt es viele weitere Angebote, die unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden. Beim sogenannten Service-Contracting übernimmt der Dienstleister die Errichtung der Anlage, deren Wartung und Betrieb. Der Brennstoffeinkauf und die Erzeugung der Wärme verbleiben bei der WEG. Oder der Contractor pachtet eine bereits bestehende Heizungsanlage der WEG, übernimmt die Betriebsführung und Wartung, den Brennstoffeinkauf und die Wärmelieferung an die Nutzer. Er trägt also das Effizienzrisiko.

Contracting ist übrigens nicht nur auf Wärme beschränkt. Je nach Größe der Liegenschaft bietet sich auch die Integration eines BHKW oder von PV-Anlagen mit Stromlieferung (Mieterstrom) an. Contractoren liefern auch Kälte für die Raumklimatisierung oder kümmern sich um Ladesäulen und Mobilitätsangebote.

#### **Mehr als bloße Finanzierung**

Zwar wirken beim Contracting die typischerweise langen Vertragslaufzeiten von in der

# Feine Sache!

## Die vielfältigen Energiedienstleistungen von ista

Energieabrechnung und Mietersicherheit sind unsere Spezialität. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen rund um die Immobilie – ganz nach Ihrem Geschmack.



## Die **Versorgungssicherheit** ist vom **Contractor** über die **gesamte Laufzeit** zu gewährleisten.

Regel zehn bis 15 Jahren auf den ersten Blick abschreckend. Damit verbunden ist aber eine ebenso lang andauernde Versorgungssicherheit. Der Lieferant ist während der gesamten Laufzeit verpflichtet, seine Kunden mit Wärme zu versorgen, und muss deshalb die Funktionsfähigkeit der Anlage stets gewährleisten. Sollte es zu technischen Problemen oder gar zum Ausfall der Heizungsanlage kommen, ist der Contractor dafür verantwortlich, dies schnellstmöglich zu beheben, ggf. auch eine Ersatzanlage zu installieren.

Der Contractor bringt außerdem das nötige rechtliche und technische Know-How mit, um die zunehmend komplexeren rechtlichen Anforderungen einzuhalten und für eine optimale Betriebsführung zu sorgen. Dazu setzt er modernste Technologien ein und kann diese bei

Bedarf mit erneuerbaren Energien und E-Mobilität kombinieren. Das alles führt zu einer dauerhaften Senkung der Energiekosten und einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### **Worauf ist zu achten?**

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass die Umstellung auf Contracting im Einzelfall auch zur Herausforderung werden kann. Will ein Eigentümer die Kosten der Wärmelieferung auf seine Mieter umlegen, greifen § 556c BGB und die Wärmelieferverordnung. Demnach darf eine solche Wärmelieferung für Mieter nicht teurer werden als die bisherige Versorgung. So sollen Mieter vor Kostensteigerungen geschützt werden. Diese sogenannte Kostenneutralität ist in manchen Fällen allerdings rechnerisch nicht darstellbar, was insbesondere an den niedrigen bisherigen Energiekosten liegt. Der durch eine neue Anlage erzielte Effizienzgewinn reicht dann nicht aus, um die Kosten einer neuen Anlage zu refinanzieren. In solchen Fällen wird der Contractor vorschlagen, dass die WEG als Auftraggeberin die Investition in die neue Anlage bezuschusst, oder ihr ein anderes Modell anbieten, etwa Betriebsführungs-Contracting oder Service-Contracting.

### **Nicht nur für Laien komplex**

Contracting-Verträge weisen eine gewisse Komplexität auf. Das ist angesichts der langen Laufzeit oft auch nötig. Gerade die Regelungen zu Fragen der Eigentumsabsicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder zu Preisänderungen wirken oft kompliziert. Die Sorge, aus Unsicherheit vom Vertragspartner übervorteilt zu werden, führt dann oft zu Zusatzkosten, wenn externe Berater oder ein Anwalt eingeschaltet werden. Vor diesem Hintergrund wirkt Contracting dann finanziell weniger attraktiv. Umso wichtiger ist die Einholung neutraler und unabhängiger Informationen. Die meisten Regelungen in den Verträgen

Kombinieren lassen  
sich auch **erneuerbare  
Energien** und  
**E-Mobilität.**

dienen am Ende beiden Vertragspartnern. Und wegen der langen Laufzeiten haben Contractoren kein Interesse daran, einseitige Verträge zu gestalten; Unklarheiten und Streit kosten unnötig Geld und Zeit.

Der Vfw ist die führende Interessenvertretung für Contracting und Energiedienstleistungen und bündelt die Interessen von mehr als 250 Mitgliedsunternehmen. Ziel des Verbandes, der 1990 in Hannover gegründet wurde, ist die Förderung von Energiedienstleistungen für einen nachhaltigen Umwelt- und Klimaschutz. So berät der Vfw nicht nur Contractoren, sondern auch Kunden und Mieter bei Fragen rund um das Thema Contracting.

## CHECKLISTE: DARAUF KOMMT ES AN

- Schreiben Sie Ihren Bedarf aus und vergleichen Sie die Angebote. Hilfestellung liefern der Ausschreibungsleitfaden des Vfw Verband für Wärmelieferung e. V. und eine Anfrage an die Contractoren im Verband.
- Achten Sie beim Vergleich besonders auf die Preisänderungsklausel; diese entscheidet über die Kosten und über die Laufzeit und sollte nicht nur rechtssicher, sondern auch transparent sein.
- Verwenden Sie geprüfte und bewährte Musterverträge; auch dies erleichtert den Angebotsvergleich (z. B. vom Vfw).
- Wenn in der WEG vermietete Wohnungen vorhanden sind, achten Sie auf den Kostenvergleich nach Wärmelieferverordnung.
- Die Umstellung auf Contracting erfordert einen eigenen Beschluss der WEG.
- Auch Contractoren können attraktive Förderbedingungen nutzen und im Idealfall hierzu auch beraten.

„Mit MONTANA  
bin ich bestens  
versorgt!“



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

### Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner



Vertrauen Sie uns –  
einem der größten mittelständischen Energie-  
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren  
Markterfahrung. [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder  
[geschaeftskunden@montana-energie.de](mailto:geschaeftskunden@montana-energie.de)

# Nicht nur der Preis entscheidet.

Worauf es bei der Energiebeschaffung ankommt, und wo man Unterstützung findet.

**D**ie Kosten für Strom und Heizenergie sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, und auch künftig muss mit weiteren Kostensteigerungen gerechnet werden. Eine möglichst effiziente und optimierte Energiebeschaffung ist daher von zentraler Bedeutung, um die Nebenkosten von Wohnimmobilien möglichst gering zu halten.

Während Eigentümer und Mieter ihren Stromverbrauch meist selbst abrechnen, wird Wärme normalerweise durch eine Zentralheizung bereitgestellt und die Beschaffung der Heizenergie – oft Gas, aber auch Heizöl oder Fernwärme – von der Immobilienverwaltung übernommen. Um hier möglichst kostengünstige und zugleich verlässliche Verträge abzuschließen, muss einiges beachtet werden. Allgemein bedarf es eines guten Marktüberblicks, um die Energiebeschaffung zu optimieren. Außerdem ist es wichtig, den eigenen Energiebedarf genau zu kennen bzw. im Fall einer Immobilienverwaltung möglichst aktuelle Verbrauchsdaten für die einzelnen Objekte zu haben. Werfen wir hier den Blick auf Energie-spezifische Aspekte der Beschaffung.

## **Fernwärme: Optimierungspotenzial bei der Vertragsgestaltung**

Bei Fernwärme gibt es in diesem Sinne keinen Wettbewerb, da der jeweilige Lieferant für die entsprechende Erzeugungsanlage und Fernwärmeleitung feststeht. Dennoch besteht auch hier Optimierungspotenzial, da viele Fernwärmelieferverträge noch Raum für Preisreduzierungen bieten. Bei der Vertragsgestaltung sind vor allem die Laufzeit, die Preisgleitklauseln sowie die vereinbarte Vertragsleistung wichtig. Lange Laufzeiten

von zehn Jahren sind bei Fernwärme nicht unüblich, da Fernwärmeverträge in der Regel mit Investitionen verbunden sind. Die Investitionskosten werden auf die Laufzeit umgelegt, das heißt, es ergibt sich ein nicht unerheblicher, fester Kostenbestandteil, der sich nicht verändern sollte. Im Gegensatz dazu können sich die Kosten für die Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme über die Jahre ändern, weshalb Fernwärmelieferverträge sogenannte Preisgleitklauseln enthalten. Es ist wichtig zu prüfen, inwieweit diese Preisgleitklauseln tatsächlich die wahren Preisveränderungen innerhalb der Laufzeit widerspiegeln und nicht eigentlich feste Kostenbestandteile an Preisentwicklungen geknüpft werden. Bei der Ausgestaltung von Fernwärmeverträgen ist es außerdem entscheidend, dass der Abnehmer das Recht hat, die Anschlussleistung während der Laufzeit zu verringern, zum Beispiel wenn als Folge von Sanierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung der Verbrauch sinkt.

Es wird deutlich, dass für eine optimierte Gestaltung von Fernwärmeverträgen einiges zu beachten ist. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo Hannover) verlässt sich daher bei der Beschaffung von Energie für ihre Wohnimmobilien auf die Expertise des Bundesverbandes der Energie-Abnehmer (VEA). Durch die Optimierung von Verträgen mithilfe des VEA konnte die ArGeWo Hannover bereits deutliche Kosteneinsparungen erzielen.

## **Heizöl: Einholen verschiedener Angebote**

Bei der Beschaffung von Heizöl kann in der Regel kein großer Einfluss auf den Zeitpunkt des Einkaufs genommen werden, da dieser davon abhängt, wann der Heizöltank im Objekt leer ist. Muss neues Heizöl beschafft werden, ist es sinnvoll, Angebote von verschiedenen Lieferanten einzuholen und zu vergleichen. Auch in diesem Bereich bietet der VEA Unterstützung an, zum Beispiel durch die Prüfung von Angeboten, Verträgen und Rechnungen.

## **Erdgas: Wahl des Anbieters, Daten zum Objekt und Vertragsgestaltung**

Bei der Auswahl eines Gaslieferanten sollte nicht nur darauf geachtet werden, einen möglichst günstigen Preis zu erzielen, sondern es sollte auch die Boni-

---

## **DER AUTOR**



**DR. VOLKER STUKE**

Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Energie-Abnehmer  
www.vea.de

---

tät des Anbieters geprüft werden. Wenn ein Lieferant letztlich insolvent geht, da die angebotenen Endverbraucherpreise im Vergleich zur Entwicklung des Einkaufspreises zu gering sind, muss ein neuer Vertrag mit einem anderen Gasanbieter geschlossen werden, in dem dann mit höheren Preisen zu rechnen ist.

Für die Ausschreibung von Gas benötigen Immobilienverwaltungen spezifische Informationen zu den Objekten: zum Beispiel das Marktgebiet, den Netzbetreiber, die Information, ob H-Gas oder L-Gas benötigt wird, und die genauen Verbrauchsdaten. Während der Verbrauch normalerweise jährlich abgelesen wird, benötigt man für Objekte mit einem Verbrauch ab 1,5 Mio. kWh im Jahr genauere Daten. In diesem Fall müssen den Lieferanten bei der Ausschreibung die sogenannten Lastgangdaten, die in der Regel den stündlichen Gasverbrauch eines Objekts abbilden, zur Verfügung gestellt werden.

Bezüglich der Ausgestaltung von Verträgen sind bei Gas vor allem die Vertragslaufzeit, die Prüfung der einzelnen Preisbestandteile sowie Mengenflexibilität wichtig. Zur Vertragslaufzeit lässt sich sagen, dass der Einkaufspreis tendenziell teurer ist, umso länger die Laufzeit. Daher ist es meist kosteneffizienter, Gasverträge nur für ein Jahr abzuschließen. Da Gas zurzeit aber eher günstig ist, können sich derzeit auch zwei- bis dreijährige Laufzeiten rechnen. Neben dem Einkaufspreis müssen noch andere Preisbestandteile in Gasverträgen beachtet werden. Netzentgelte und Bilanzierungsumlagen sind normalerweise einheitlich festgelegt, und das Entgelt für den Virtuellen Handlungspunkt wird meist inklusive berechnet. Die Konvertierungsumlage und das Konvertierungsentgelt sind dagegen nicht unerhebliche Preisbestandteile, die man in jedem Fall prüfen sollte, da sie oft zusätzlich berechnet werden. Ein weiterer für die Ausgestaltung von

## Wichtig für Gaslieferverträge ist zugesicherte Mengenflexibilität.

Gasverträgen wichtiger Punkt ist die Zusicherung von Mengenflexibilität. Wenn im Vertrag der Kauf einer bestimmten Menge Gas festgelegt ist, der tatsächliche Verbrauch aber davon abweicht, muss es möglich sein, die Abnahmemenge anzupassen.

Ein guter Marktüberblick, der die Voraussetzung für die Auswahl eines möglichst kostengünstigen und verlässlichen Gaslieferanten darstellt, erfordert nicht nur gute Fachkenntnisse, sondern auch viel Zeit. Damit Unternehmen sich dennoch auf ihr eigentliches Tagesgeschäft fokussieren können, bietet der VEA eine große Bandbreite an Unterstützung, je nach den individuellen Bedürfnissen des Energie-Abnehmers. Zum Beispiel haben Erdgaskunden ab 100 000 kWh/a über die Onlineplattform des VEA ([www.vea-online.de](http://www.vea-online.de)) die Möglichkeit, ihren Energiebedarf bundesweit online auszusprechen. Im Rahmen des Angebots VEA-Aktiv übernimmt der VEA die Energiebeschaffung sogar ganz, und der Kunde kann sich diesbezüglich entspannt zurücklehnen.

### Über die Energiebeschaffung hinaus

Neben Unterstützung bei der Energiebeschaffung bietet der VEA auch Beratung zu Energieeffizienzmaßnahmen an, ein Thema, das vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und steigender Erwartungen an eine effiziente Nutzung von Energie immer wichtiger wird.

## Haben Sie Spaß bei Abrechnung & Postversand?

Jetzt Papier und Nerven sparen – einfach Briefe online versenden.

[casavi.de/briefe-online-versenden](http://casavi.de/briefe-online-versenden)



# Neues zur App-Lesung

Die digitale Erfassung von Zählerständen macht vieles leichter – auch die Verarbeitung der Daten.

**B**is zum Jahreswechsel 2018/19 erfolgte die Ablesung von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmehäzählern im Bereich Immobilienwirtschaft der RheinEnergie AG noch aufwendig von Hand. Zum jeweiligen Stichtag erstellte die RheinEnergie einen Datenabzug und schickte den Hausverwaltern Excel-Listen mit den zu erfassenden Zählern, Adressdaten etc. Die Verwalter ordneten Teile ihrer Liste einzelnen Hausmeistern zu und gaben diesen ihren jeweiligen Ausdruck mit auf den Weg zu den Zählern in den betreffenden Liegenschaften, wo sie die Zählerstände handschriftlich eintrugen. Die handschriftlich dokumentierten Zählerstände wiederum wurden abgetippt und als Gesamtliste an die RheinEnergie zurückgeschickt.

## Großer Aufwand, hohe Fehleranfälligkeit

Diese manuelle Dokumentation mit vielen Medienbrüchen führte

## DER AUTOR



**DR. STEFAN KRAUSZ**  
Geschäftsführer  
pixolus GmbH  
www.pixolus.de

bei allen Beteiligten – wie in der Energie- und Wohnungsbranche insgesamt – zu großer Unzufriedenheit. Kritisiert wurde die aufwendige Handhabung, die Anfälligkeit für Übertragungsfehler und die unzureichende Transparenz. Viele Rückfragen waren in der Regel erforderlich. Da Zählerstände meist nur einmal jährlich erfasst werden, spielt sich der Prozess nicht ein. Im nächsten Jahr stehen die Beteiligten wieder vor den gleichen Fragen: Wie ging das noch mal? Trotz aller Bemühungen des Energieversorgers, die Hausverwaltungen zu unterstützen, meldeten viele Zählerstände gar nicht, sodass viele Schätzungen erforderlich waren, was zwangsläufig zu Verunsicherung und gehäuften Rückfragen führte.

## Die Wohnungswirtschaft besser unterstützen

Es wird noch viele Jahre dauern, bis Smart Meter flächendeckend und spartenübergreifend zum Einsatz kommen, auch wenn der Roll-out bereits begonnen hat. Bis

es soweit ist, hat sich die in Köln ansässige pixolus GmbH der Problematik angenommen – und für die RheinEnergie eine Lösung entwickelt, mit der sich der Ableseprozess schon jetzt digitalisieren lässt.

## Webportal und App statt Zettelwirtschaft

Das Ergebnis heißt Immo 31.12. und besteht aus einem Webportal für die RheinEnergie und die Hausverwaltungen sowie aus einer Smartphone-App für iOS und Android, mit der Ableser, meist die Hausmeister, Zählerstände per Kamera ablesen können.

Über die App erhält jeder Hausmeister ausschließlich die ihm zugewiesenen Ableseaufträge auf sein Handy, gelistet nach Ortsteil, Straße, Hausnummer und



Web-Portal und Smartphone-App  
für die Ablesung per Kamera

mit Angabe der Zähleranzahl pro Gebäude. In der Detailansicht jedes Gebäudes sind die Zähler jeweils einzeln aufgelistet – inklusive Hinweis zum Geräteplatz. Den kann der Hausmeister ggf. auch ändern, sodass er das Gerät im Folgejahr leichter findet. Vor Ort werden Zähler zunächst über den in die App integrierten Barcode-Scanner identifiziert, die Erfassung des Zählerstands erfolgt daraufhin automatisch per Scan über die Smartphone-Kamera. Unmittelbar darauf wird der digitalisierte Zahlenwert auf seine Plausibilität hin überprüft. Jede Ablesung wird per Belegfoto festgehalten, ergänzt um das Datum der Erledigung. Eine Internetverbindung ist zum Scannen der Zählerstände nicht erforderlich. Sobald eine Mobilfunkverbindung besteht, werden alle Ablesungen sofort mit dem Web-Portal synchronisiert. Der erledigte Ableseauftrag wird in der App nun ausgeblendet, sodass ersichtlich ist, welche Zähler noch abzulesen sind.

Über die Zeitersparnis und Fehlerreduktion hinaus profitieren

Hausverwaltungen von der aktuellen Statusübersicht im Web-Portal: Wie viele Zähler sind bereits abgelesen worden, und welche Ableseaufträge wurden vom Hausmeister zurückgewiesen (z. B. wegen Erkrankung oder unzugänglichem Zählerraum)? Der Disponent der Hausverwaltung kann darauf reagieren und z. B. zurückgewiesene Aufträge einfach anderen Hausmeistern zuordnen.

### **RheinEnergie und Hausverwaltungen zufrieden mit erster Anwendung**

Zwei Pilotkunden aus der Wohnungswirtschaft haben Immo 31.12 bereits getestet – mit Erfolg, nun gab es grünes Licht für den Einsatz zum Jahreswechsel 2019/20. Begleitet wurde er von Schulungen, Handouts und einem auf Youtube eingestellten Erklärungsvideo der RheinEnergie. Die Aufgeschlossenheit der Verwalter, neue Wege zu gehen und Neues

auszuprobieren, tat ein Übriges. Auftraggeber RheinEnergie ist von der Lösung überzeugt: „Kunden sparen Zeit und senken ihre Prozesskosten“, so fasst Rainer Pitzen, Account Manager Wohnungswirtschaft bei der RheinEnergie das Ergebnis zusammen. Mit Thorsten Schilling von der baardse GmbH Immobilien zeigt sich auch ein Anwender angetan vom Fortschritt der Digitalisierung: „Die Zählerstände zum Stichtag digital erfassen zu können und somit immer und von überall abrufbar zu haben, vereinfacht unseren Workflow zur Erstellung der Mieter- und Eigentümerabrechnungen erheblich.“ Keine Frage, es gibt eine Nachfrage und den Bedarf an gleichermaßen nutzerfreundlichen wie innovativen Lösungen, die neue Standards setzen. pixolus bietet vergleichbare Lösungen auch anderen Hausverwaltern und Energieversorgern an.

## Vergleichbare Lösungen auch für die Immobilienwirtschaft



**Für jedes Projekt  
die richtige Lösung.**  
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:  
Joachim Just  
Mobil: +49 175 / 5 75 86 26  
joachim.just@de.bosch.com



[www.bosch-einfach-heizen.de](http://www.bosch-einfach-heizen.de)

Wohnen mit  
Energie-Flatrate und  
gutem Gewissen:  
Das energieautarke  
Mehrfamilienhaus



# Zeit für eine Bilanz

Vor gut einem Jahr wurde in Wilhelmshaven das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands eingeweiht. Wie hat es sich seitdem bewährt?

**A**ls im Dezember 2018 in Wilhelmshaven das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands eingeweiht wurde, war das nicht nur für den Bauherrn, die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, ein Meilenstein, sondern auch für die Wohnungswirtschaft:

Die Bauweise des Hauses ermöglicht es Vermietern, eine Pauschalmiete zu kalkulieren, die mit 10,50 Euro/qm neben sämtlichen Betriebs- und Heizkosten auch den individuellen Strombedarf der Mieter berücksichtigt. Was einem energetischen Freibrief für die Mieter gleichkommt, ist nur möglich, weil als zentrale Energiequelle die Sonne genutzt wird. Siehe dazu auch **DDIVaktuell** 3/19, S. 30 f.

Das Konzept für das energieautarke Mehrfamilienhaus stammt vom Freiburger Energieexperten Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, der dem Bauherrn beratend zur Seite stand. Er fasste bekannte Baustandards wie das Sonnenhaus, das Plusenergie- oder Effizienzhaus Plus und das Passivhaus zusammen und entwickelte sie konsequent weiter. Mit 165 qm Photovoltaik-Fläche und 96 qm Solarthermie-Fläche auf dem Dach, an der Fassade sowie an den Balkonverkleidungen des zweistöckigen Wohngebäudes, dazu zwei Batteriespeichern mit 22 kWh sowie dem Herzstück des Hauses, einem 20 000 Liter fassenden Schichtenspeicher, sorgt die neuartige Bauweise für einen Autarkiegrad von rund 65 Prozent. Und diese Autarkie kommt den Mietern der sechs 90 qm großen Wohnungen zugute. Sie sparen im Vergleich zu einer konventionellen Neubauwohnung in

## DIE AUTOREN



**DIETER WOHLER**  
**PETER KRUPINSKI**

Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, mit rund 3 500 Wohneinheiten und mehr als 9 400 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen.  
[www.spar-und-bau.de](http://www.spar-und-bau.de)

Wilhelmshaven rund 120 Euro monatlich an Gesamtkosten und profitieren zugleich von langfristiger Kostensicherheit sowie dem Umstand, den persönlichen Verbrauch von Strom und Heizung nicht mehr vom Geldbeutel abhängig machen zu müssen. Dieses Novum in der Wohnungswirtschaft kommt bei den Mietern gut an, wie schon bei der ersten Vermietung festgestellt werden konnte.

### Realitäts-Check für Annahmen und Berechnungsgrundlagen

Die tragenden Säulen des energieautarken Konzepts sind zum einen die Solarthermie auf dem Dach zur Heißwassererzeugung aus Sonnenenergie, und zum anderen der riesige Langzeitwärmespeicher, der die Wärme über mehrere Wochen halten kann. Solarthermie hat einen dreimal so großen Wirkungsgrad wie Photovoltaik. Die zugrunde gelegten Berechnungen gingen von einem Autarkiegrad von rund 70 Prozent aus. Die Auswertung nach einem Betriebsjahr zeigt, dass die für das Pilotprojekt getroffenen Annahmen und Berechnungsgrundlagen auch dem Realitäts-Check standhalten.

Der Gesamtenergieverbrauch des Hauses lag bei 36 579 kWh (20 475 kWh Wärme, 16 104 kWh Strom). Demgegenüber steht der solare Ertrag durch die Photovoltaik- und Solarmodule von 37 964 kWh (22 152 kWh Wärme, 15 812 kWh Strom). Insgesamt hat das Objekt also einen Energieüberschuss erwirtschaftet. Dabei muss man aber berücksichtigen, dass die witterungsabhängige solare Energiegewinnung nicht durchgängig im zeitlichen Einklang mit dem nutzerbedingten Energieverbrauch steht. Heißt: Nicht immer war Energie dann verfügbar, wenn sie gebraucht wurde. Der um diesen Faktor bereinigte Autarkiegrad liegt bei rund 65 Prozent – also sehr nah an den getroffenen Annahmen. Von Frühjahr bis Herbst hat das Haus die solaren Energieüberschüsse an die Nachbargebäude und ins öffentliche Netz abgegeben.

## Die Berechnungen und Annahmen halten dem Realitäts-Check stand.

### Verbrauchsobergrenzen erwiesen sich als auskömmlich

Was das Haus in den Wintermonaten an Wärmebedarf nicht aus der Kraft der Sonne gewinnt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab. Strom wird dann bei Bedarf ergänzend aus dem öffentlichen Netz bezogen. So werden Versorgungsengpässe verlässlich ausgeschlossen. Das funktioniert sehr gut. Für Strom und Heizung berücksichtigt die Pauschalmiete jährliche Verbrauchsobergrenzen von 3 000 kWh und 100 Kubikmeter Wasser pro Wohneinheit. Diese Kalkulation geht sowohl für den Vermieter als auch für die Mieter auf. Die in der Pauschalmiete berücksichtigten Verbrauchsobergrenzen für Wärme/Strom und Wasser sind auskömmlich bemessen, sodass für diese Positionen keine Nachberechnung erforderlich war.

Bis zum heutigen Tag gibt es zudem keinerlei technische Probleme, die Haustechnik arbeitet einwandfrei und zuverlässig. In den Wohnräumen installierte Displays informieren die Mieter täglich über ihre aktuellen und bisherigen Verbrauchswerte.

## Solare Energieüberschüsse gingen in die Nachbargebäude und ins öffentlich Netz.

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM





Im Hauseingang zeigt ein Flachbildschirm den tagesaktuellen und bisher erzielten solaren Ertrag des gesamten Gebäudes sowie die Gesamtverbräuche an. Das bedeutet zu jeder Zeit Kostenkontrolle und Transparenz – und hat auch die Erstmieter überzeugt. „Dass die Energie der Sonne so effektiv genutzt werden kann, ist schon faszinierend. Es ist praktisch, dass wir unsere Verbräuche über ein Display überwachen können“, sagt das Ehepaar Frerichs, das am 1. Januar 2019 eine der Wohnungen bezog. „Wir sind von der ganzen Technik sehr begeistert. Die Fußbodenheizung macht es möglich, dass keine Heizkörper mehr notwendig sind, und sie heizt wirklich sehr gut. Auch das Konzept der Lüftungsanlage, die vermietetseitige Kücheneinrichtung mit energieeffizienten Geräten, der Zuschnitt der Wohnung und dass wir Energie sparen können, begeistert uns.“

### Eigene E-Tankstelle vor dem Haus

Seit September letzten Jahres findet noch etwas den Zuspruch der Mieter: das neue E-Carsharing-Angebot. Jedes Genossenschaftsmitglied kann seitdem einen elektrischen Renault Zoe nutzen, der seinen Stammplatz direkt vor dem Haus hat. Dort bezieht er seinen Strom aus einer Ladesäule, die aus den Energieerträgen des Hauses gespeist wird. An einem zweiten Ladepunkt können die Mieter auch eigene Elektrofahrzeuge „betanken“ – ein Beitrag des Vermieters zu umweltfreundlicher Mobilität. Für den einen oder anderen Mieter ist dies vielleicht auch eine Anregung, die Wahl seines Verkehrsmittels bewusst zu überdenken und den eigenen ökologischen Fußabdruck durch die Nutzung eines mit regenerativem Strom betriebenen Autos zu verringern. Kooperationspartner für dieses Angebot ist der Bremer Carsharing-Anbieter cambio. Das Pilotprojekt ist zunächst auf einen Zeitraum von zwei

Jahren befristet. Wird es von den Mietern gut angenommen, wird geprüft, ob auch in anderen Wohnquartieren Carsharing-Stationen eingerichtet werden.

### FAZIT

Mit der Umsetzung des Konzepts eines energieautarken Mehrfamilienhauses hat die Spar + Bau landesweit eine immobilienwirtschaftliche Vorreiterrolle für den Klimaschutz übernommen. Dass hier zwei Drittel des Bedarfs an Strom und Wärme aus eigenen Ressourcen erzeugt werden können, garantiert den Mietern langfristig günstiges und kostensicheres Wohnen. Ob vernetzte Energieautarkie sich auch für andere Wohnungsunternehmen als tragfähiges Konzept erweisen kann, werden die kommenden Jahre zeigen.

Eine **Ladesäule** wird mit **Strom** aus den **Energieträgern des Hauses** gespeist.

# Es grünt so grün

Dachbegrünungen vereinen viele positive Wirkungen, insbesondere für nachverdichtete Städte.



Täglich wird in Deutschland die Fläche von etwa 60 Hektar Natur durch Baumaßnahmen versiegelt. Die Hälfte dieser

## DER AUTOR



### DR. GUNTER MANN

Der Diplom-Biologe ist Präsident des Bundesverbandes Gebäude-Grün e. V. (BuGG) und Mitglied der FLL-Regelwerksausschüsse „Dachbegrünung“ und „Fassadenbegrünung“.  
[www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)

Flächen verschwindet langfristig aus dem natürlichen Wasserkreislauf. Neben dem Flächenverbrauch durch das Wachstum der Städte zwingen uns Klimawandel (Urban Heat Island Effect und Extrem-Regenerereignisse), Artenschwund (Insektensterben) und auch der demografische Wandel zum Umdenken und Handeln. Immer mehr Menschen drängen (zurück) in die Städte, die Forderung nach mehr und bezahlbarem Wohnraum wird lauter. Aber woher nehmen? Weitere Naturflächen überbauen? Nachverdichten? Wo bleiben dabei die lebenswichtigen Grünflächen?

Sonneneinstrahlung, dunkle Gebäude und Straßen, versiegelte Oberflächen und das schnelle Abfließen des Regenwassers ver-

ursachen urbane Hitzeeffekte. Ohne Pflanzen fehlt die Evapotranspiration, also die Verdunstung aus Flora und Fauna sowie aus Boden- und Wasserflächen, und damit verbunden die Verdunstungskühlung. Die Temperaturen in Städten liegen um ein bis drei Grad über denen im Umland. Grünflächen machen Wohnquartiere attraktiver für Menschen, die sie zum Leben, zur Regeneration, zu Erholung, Sport und Spiel nutzen. Noch mehr und noch dichter zu bauen, heißt nach Lösungen zu suchen, die trotz dichter Besiedlung ausreichend Grünflächen für Mensch und Tier schaffen. Wegen des begrenzten Raums bieten sich in der Stadt hierfür vorrangig Dach-, Fassaden- und auch Innenraumbegrünungen an.



## 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

## Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf [bfw-bank.de](http://bfw-bank.de) oder unter 0621/397468 -21 & -22

## Nachhaltiges Bauen mit begrünten Gebäuden

Gebäudebegrünungen vereinen eine Vielzahl positiver Wirkungen und sind ein ebenso einfach umzusetzender wie wirkungsvoller und notwendiger Aspekt des nachhaltigen Bauens. Seit vielen Jahren liefern wissenschaftliche Untersuchungen dazu Zahlen, Daten und Fakten: So kann Dachbegrünung demnach beispielsweise vielfältig eingesetzt werden, u. a. als Maßnahme zur Klimaanpassung, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt, als Baustein der Regenwasserbewirtschaftung oder als Schutz vor Lärm und Feinstaub. Mit jedem Quadratmeter Gründach verbindet sich dabei gleich eine ganze Palette an positiven Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung und Fassade vor Extremtemperaturen im Sommer und Winter sowie vor Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung etc.: Gegenüber unbegrünten Varianten kann sich die Lebensdauer von Dachabdichtungen bis auf das Doppelte verlängern.
- Wärmedämmung im Winter, Hitzeschild im Sommer: Das spart Heizenergie und so manche Klimaanlage.
- In Kombination mit Photovoltaikanlagen: Die Verdunstungskühlung erhöht den Wirkungsgrad.
- Rückhaltung von – je nach Begrünungsart – 30 bis 99 Prozent des Niederschlags und Minderung der Spitzenabflüsse: Die Kanalisation wird entlastet, woraus sich Einsparpotenziale für die Rohr- und Kanaldimensionierung, für Regenrückhaltebecken und ggf. auch die Abwassergebühren ergeben.
- Anerkennung als ökologischer Teilgleichheit: Im Zuge der Eingriffs-

Ausgleichsregelung können andere Maßnahmen ersetzt werden.

- Verdunstung gespeicherten Wassers: Die Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert das Umgebungsklima.

### So wird das grüne Dach gefördert

In vielen Großstädten werden Dach- und Fassadenbegrünungen mittlerweile gefördert – „direkt“ durch finanzielle Zuschüsse an den Bauherrn, wenn er bestimmte, von der Stadt festgelegte Kriterien erfüllt, „indirekt“ in Städten mit gesplitteten Abwassersatzungen. Hier gibt es einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühr, wenn das Dach begrünt ist. Eine Art von Förderung liegt auch vor, wenn Dachbegrünungen in Bebauungsplänen, Gründachsatzungen u. Ä. festgelegt und gefordert werden. Der Bundesverband GebäudeGrün e. V. wird demnächst eine Übersicht der fördernden Städte im „BuGG-Marktreport Gebäudegrün 2019“ veröffentlichen.

### Gut zu wissen

Sowohl Flachdächer als auch Schrägdächer sind begrünbar. Unterschieden wird zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Extensive Gründächer zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe von ca. acht bis 15 cm mit geringem Gewicht von ca. 80 bis 170 kg/qm und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Bepflanzung aus. Sie werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen. Intensivbegrünungen dagegen sind z. B. als Dachgärten erweiterte Wohnräume, auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenerdigen Garten. Entsprechend ist der Gründachaufbau mit mindestens 25 cm höher und mit einem Gewicht ab 300 kg/qm schwerer. Die Pflege gestaltet sich wie in jedem anderen Garten je nach Bepflanzung mehr oder weniger aufwändig. Intensivbegrünung gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, wohingegen Extensivbegrünungen auch auf Schrägdächern bis zu einer Neigung von etwa 40 Grad angelegt werden können, ab 15 Grad Dachneigung allerdings nur mit besonderen Maßnahmen zur Rutschsicherung, insbesondere bei Starkregen.

Realisierbar sind Extensivbegrünungen je nach Schichtaufbau und Fläche schon ab



In vielen Städten ist **Neubau** ohne **Dachbegrünung** schon gar nicht mehr machbar.



etwa 25 bis 30 Euro/qm, begehbare Dachgärten liegen je nach Aufbauhöhe und Ausstattung bei Quadratmeterpreisen ab etwa 60 bis 150 Euro. Die Pflege ist pro Jahr und Quadratmeter mit etwa ein bis drei Euro für extensive und mit drei bis acht Euro für intensive Dachbegrünungen zu kalkulieren.

### **Auch immobilienwirtschaftlich interessant**

Natürlich geht die Herstellung und Pflege begrünter Dächer und Fassaden

mit Mehrkosten einher. Der diesen mehr oder weniger hohen zusätzlichen Kosten entgegenstehende Nutzen wiegt das jedoch auf. Denn ohne Gebäudebegrünung werden wir schon bald überhaupt nicht mehr bauen können. Unabhängig von Neubau oder Bestand – in vielen Städten gelten im Zuge der Überflutungsvorsorge bereits Einleitbeschränkungen für Niederschlagswasser. Regenwasser muss damit überwiegend auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und darf nur zu einem Bruchteil in die Kanalisation eingeleitet werden – ohne Dachbegrünung kaum machbar.

Der anhaltende Zuzug auch älterer Menschen in die Städte erfordert es, Grünflächen auch innerstädtisch erreichbar zu machen. Der Garten auf dem Dach ist da nur nahe liegend. Dachflächen, die als Naherholungsflächen für Sport, Spiel und Urban Farming genutzt werden können, werden Wohnquartiere attraktiver gestalten und beleben.

Klimawandel, Flächenversiegelung und die zunehmende Verstädterung führen zur Überhitzung der Großstädte – mit allen unangenehmen Folgen wie der Entstehung von Hitzeinseln, häufigeren Extremsommertagen und Hochwasserkatastrophen. Dach- und Fassadenbegrünungen spielen hier präventiv eine wichtige Rolle, und sie lassen sich bei vorausschauender Planung ohne größeren Mehraufwand umsetzen.

## **WELTKONGRESS GEBÄUDEGRÜN**

Vom 16. bis 18. Juni 2020 findet in Berlin der Weltkongress Gebäudegrün statt. Bei der Veranstaltung geht es neben dem Wissenstransfer und dem Aufzeigen von Best-Practice-Beispielen durch Spezialisten aus dem In- und Ausland um den Erfahrungsaustausch und das Netzwerken zwischen den Teilnehmern aus Planung, Politik, Städten, Siedlungswasserwirtschaft, Industrie, Immobilienbranche und Verbänden. Veranstalter des Kongresses ist der Bundesverband GebäudeGrün e. V. (BuGG), flankiert von den Welt- und Europa-Verbänden und unter der Schirmherrschaft von Bundesinnenminister Horst Seehofer, Bundesumweltministerin Svenja Schulze und der Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher.

[www.bugg-congress2020.com](http://www.bugg-congress2020.com)

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



### **Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbaubestandes sowie Kellergrundleitungen**

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

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300  
[www.rohrhavarie.de](http://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 VDIV 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](mailto:goldack@contigo-energie.de)

Contigo Energie AG  
Massenbergstr. 11, 44787 Bochum

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

# Effizient bis unters Dach

Wie sich Dachausbauten energetisch sinnvoll planen lassen.

**D**er Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand ist riesig, insbesondere in Eigentümergemeinschaften. Je strenger die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand werden, desto mehr sind auch Immobilienverwalter gefordert, anstehende Sanierungsprozesse zu initiieren und zu begleiten – ein mitunter komplexes Unterfangen. Denn „das Dach“ ist häufig mehr als Sparren und Ziegel. Schon mit einer guten Dämmung lässt sich im Vergleich zum nicht gedämmten Dach rund ein Viertel Energie einsparen. Wurde der Ausbau stimmig angelegt, ist sogar noch mehr drin. Hier spielen unter anderem die Dachfenster eine wichtige Rolle, wenn sie neben der komfortablen Versorgung mit Licht und Luft auch Energieeffizienz bieten.

## Verglasung und Hausautomation als Energiespar-Team

Dazu müssen sie entsprechend konstruiert und verbaut sein. Das beginnt beim Fensterglas: Eine Dreifachverglasung kann selbst höchste Anforderungen wie die des Passivhaus Instituts erfüllen. Das unabhängige Institut für höchste Energieeffizienz in Gebäuden schreibt für Wohngebäude einen Primärener-



giebedarf von maximal 120 kWh und einen Heizwärmebedarf von jährlich höchstens 15 kWh/qm vor. Werden diese Werte erreicht, kann der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Energiequellen wie Abwärme oder Sonnenlicht gedeckt werden. Dachfenster, die diese Vorgabe erfüllen, müssen einen Wärmedurchgangskoeffizienten, den U-Wert, von mindestens 0,8 W/(qm K) erreichen. Hier gilt: Je niedriger der Wert, desto besser!

Der Weg zu weiteren Einsparungen führt über Smart Home, also die Einbindung der Dachfenster in die Hausautomation. So lässt sich über Sensoren, manuell oder programmiert genau steuern, wann sich Fenster öffnen und wieder schließen. Das stellt die Einhaltung eines Lüftungskonzeptes sicher, vermindert das Schimmelrisiko und umgeht teure Nacharbeiten.

## Einbausicherheit gewährleisten

Ebenfalls entscheidend ist die Montage eines Fensters. Entstehen hierbei Wär-

mebrücken oder Fugen, ist mit Energieverlusten zu rechnen. Deswegen ist es ratsam, weitestgehend vormontierte Dachfenster einzusetzen. Dies reduziert Fehlerquellen, steigert die Einbausicherheit und verkürzt Projektlaufzeiten.

## Fördergelder für Dachfenster

Wer heute saniert, richtet das Augenmerk natürlich auf die Energieeffizienz –

schon aus Kostengründen! Dabei geht es nicht nur darum, was Wohnungsnutzer langfristig an Energiekosten sparen, sondern auch um KfW-Fördergelder, die selbst Wohnungsunternehmen in Form von Krediten und Zuschüssen in Anspruch nehmen können. Ausgereicht werden sie unter anderem für den Austausch alter Dachfenster gegen neue mit besseren Rahmensystemen sowie für Doppel- und Dreifachverglasungen. Selbst ein Hitzeschutz kann förderfähig sein.

Hier den Überblick zu bewahren, gleicht einer Herkulesaufgabe, die mit jedem weiteren Sanierungsprojekt noch wächst. Daher lohnt die Recherche nach Anbietern von professionellem Service, die Projekte begleiten, Bericht erstatten und vor Ort sämtliche Leistungen bis zur finalen Abnahme erfüllen – von der Planung über die fachgerechte Montage bis zur späteren regelmäßigen Wartung. Umfassende Unterstützung verbessert die Energiebilanz – die der Gebäude und letztlich auch ihrer Verwalter.

## DER AUTOR



**REINHOLD WICKEL**  
Vertriebsleiter Objekte/  
Key Account, Kunden und  
Märkte, Roto Frank DST  
Vertriebs-GmbH

Mit einer guten **Dreifachverglasung** lässt sich **Passivhaus-Standard** erreichen.

# Aktuelle Urteile

In zwei Fällen hatte sich der BGH mit Unterlassungsklagen gegen die zweckwidrige Nutzung von Teileigentumseinheiten zu befassen.

## UNTERLASSUNGSANSPRUCH BEI NUTZUNG EINER „LADEN“-FLÄCHE ALS UNTERKUNFT FÜR OBDACHLOSE?

(BGH, Urteil vom 8.3.2019, Az. V ZR 330/17)

### ► DAS THEMA

Es ist keine Seltenheit, dass Teilungserklärungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften vorsehen, dass Gewerbeflächen lediglich als „Laden“ genutzt bzw. vermietet werden dürfen. Die Auslegung der Zweckbestimmung „Laden“ ist jedoch nicht so einfach, wie die Tatsache zeigt, dass der BGH sich allein im Jahr 2019 mehrfach mit Fällen zu beschäftigen hatte, die von eben dieser Auslegung handeln. Nachdem in **vdiv**<sup>aktuell</sup> 2/20 bereits einer dieser Fälle thematisiert worden war, folgen nun zwei weitere.

### 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 Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Teilungserklärung vom 11.7.1984 bezeichnet beide Teileigentumseinheiten des Beklagten als „Laden“. Auf dieser Fläche betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit: Obdachlosen wird hier auf Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise Unterkunft und Betreuung gewährt. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgestaltet. Gelegentlich dürfen Obdachlose vorübergehend für einen längeren Zeitraum dort wohnen.

Diese Nutzung stieß unter den übrigen Wohnungseigentümern auf Widerstand. So beschlossen sie in der Eigentümersammlung vom 11.6.2015 mehrheitlich, den Beklagten auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen. Das Amtsgericht hatte der auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheiten zu Wohnzwecken bzw. deren Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat ihn das Landgericht unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels auf den in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag der Klägerin hin dazu

verurteilt, alles Erforderliche und Zumutbare zu unternehmen, dass eine Überlassung der Teileigentumseinheiten zu Unterkunftszwecken an Obdachlose unterbleibt.

Das Landgericht ließ die Revision zu. Diese hatte Erfolg – die Klage wurde abgewiesen. Die Revision hat laut BGH deshalb Erfolg, weil dem Kläger der gegen den Beklagten geltend gemachte Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG nicht zusteht. Demnach kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der u. a. den Vereinbarungen entspricht. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Richtigerweise hatte das Berufungsgericht festgestellt, dass die Nutzung der Fläche zur Unterbringung von Obdachlosen nicht dem Wohnen zuzuordnen ist, sondern kategorisiert sie vielmehr als Heim oder heimähnliche Nutzung. Der Charakter eines Heims ist geprägt von einer notwendigen Organisationsstruktur, um die Übernachtungen einer Vielzahl von Menschen zu ermöglichen, von Mehrbettzimmern sowie von Gemeinschaftsküchen und -bädern. Dementsprechend ist die tageweise Unterbringung von wohnungs-

## WEG-RECHT

losen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.

Jedoch ist die Annahme des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft, die Nutzung der Teileigentumseinheiten als Unterkunft für Obdachlose sei deshalb unzulässig, weil die Teilungserklärung die zulässige Nutzung durch eine „Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter“ i. S. v. § 15 Abs. 1 WEG auf eine Nutzung als „Laden“ beschränke. Vorliegend handelt es sich laut BGH nämlich nicht um eine solche Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, sondern lediglich um eine Beschreibung der Fläche selbst. Aus der Teilungserklärung geht nicht mit der erforderlichen Klarheit hervor, dass die Teileigentumseinheiten des Beklagten ausschließlich als Laden genutzt werden dürfen. Bei nächstliegender Auslegung, so der BGH, muss festgestellt werden, dass lediglich die einleitende Bestimmung der Teilungserklärung hier eine klare und eindeutige Zweckbestimmung enthält. Demnach wird der Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist. Diese For-

mulierung greift die gesetzliche Definition des Teileigentums aus § 1 Abs. 3 WEG auf. Die Teilungserklärung nennt die streitgegenständlichen Einheiten in der Folge nur noch im Zusammenhang mit der Aufteilung und der räumlichen Lage und ohne weitere Erläuterung als „Laden“. Ebenso werden dort in ähnlicher Weise „Wohnung“ und „Dachraum“ genannt. Da ein bereits bestehendes und in Betrieb genommenes Gebäude aufgeteilt wurde, ergibt die nächstliegende Auslegung, dass lediglich auf die in der Teilungserklärung beschriebene, zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung Bezug genommen wird, um zu verdeutlichen, welche Räume zu welcher Einheit gehören. Mit dieser Auslegung darf der Beklagte seine Teileigentumseinhei-

ten praktisch zu jedem gewerblichen Zweck nutzen – so auch zum Betrieb einer heimähnlichen Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit.

Letztlich erteilt der BGH einer einschränkenden Auslegung der Teilungserklärung aufgrund des Charakters der Anlage und der diesen prägenden örtlichen Verhältnisse eine deutliche Absage: Die Begriffe seien wenig greifbar und nur unter praktischen Schwierigkeiten zu ermitteln. Dies berge eine hohe Rechtsunsicherheit, weil es weder einen dauerhaften Charakter einer Anlage noch ein dauerhaftes Gepräge der örtlichen Verhältnisse gibt. Diese können sich vielmehr im Lauf der Zeit verändern.

## VERWALTERSTRATEGIE

Es ist viel Bewegung in der Auslegung von Zweckbestimmungen in Teilungserklärungen. Dies macht es essenziell, die höchstrichterliche Rechtsprechung zu verfolgen, um verwaltete Teilungserklärungen richtig auslegen zu können. Bestimmte Anhaltspunkte für eine Auslegung hat der BGH bereits festgestellt: So dürfte eine Bezeichnung der Fläche als „Laden“ im Aufteilungsplan lediglich als Bezeichnung aufgefasst werden, wenn die Teilungserklärung selbst auf diese Vorgaben keinen Bezug nimmt. Zu Teilungserklärungen von bereits bestehenden Gebäuden urteilte der BGH: Für den Fall, dass sich eine Nutzungsbeschreibung erstmals bei der Aufteilung oder bei der Angabe der räumlichen Lage findet, soll hierin in der Regel keine Zweckbestimmung mit der gebotenen Eindeutigkeit liegen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Auslegungshilfen des BGH folgen werden.

## UNTERLASSUNGSANSPRUCH BEI NUTZUNG EINER „LADEN“-FLÄCHE ALS ELTERN-KIND-ZENTRUM?

(BGH, Urteil vom 13.12.2019, Az. V ZR 203/18)

### ► DAS THEMA

Im zweiten Fall ging es darum, ob eine Fläche, die als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, als sogenanntes Eltern-Kind-Zentrum vermietet werden darf, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Insbesondere

störte die Kläger hier die Geräuschkulisse, die ein solches Zentrum mit sich bringt, da vielfältige Veranstaltungen für Kinder und für Eltern an sechs Tagen in der Woche angeboten wurden. Der BGH hat darüber wie folgt befunden:

### ► DER FALL

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft. Die Wohnung der Kläger befindet sich im ersten Obergeschoss, unmittelbar über den von dem Beklagten genutzten angemieteten und

als Eltern-Kind-Zentrum betriebenen Räumlichkeiten. Diese im Erdgeschoss gelegene Teileigentumseinheit wurde in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ bezeichnet. Ziel des Eltern-Kind-Zentrums ist es laut Satzung unter anderem, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegenzuwirken, die sich aus der Situation der Familien in der Großstadt ergibt. Montags bis freitags ist das Zentrum zwischen 9:00 und 18:00 Uhr geöffnet. Vormittags dient es als „Mini-Kindergarten“ für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten; zweimal die Woche findet zudem der Kurs „Deutsch als Fremdsprache“ für Eltern statt. Nachmittags veranstaltet der Beklagte u. a. ein „offenes Spielzimmer“ für Kinder und Familienangehörige mit Kaffee, Kuchen und Spielecke sowie weitere Kinderkurse. Auch samstags werden die Räumlichkeiten vor- und nachmittags zu terminlich festgelegten Treffen genutzt. Unregelmäßig finden für Kinder z. B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum. Hilfsweise soll der Beklagte es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche vor der Teileigentumseinheit Kinderwagen und Fahrräder abzustellen; zudem soll er durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Immissionen in der Wohnung der Kläger einen Pegel von 52 dB (A) nicht überschreiten. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten vor dem Oberlandesgericht ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Der BGH hat die Klage im Hauptantrag abgewiesen und diese hinsichtlich der Hilfsanträge zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Zwar bestätigte der BGH die Rechtsprechung des Berufungsgerichts, dass es sich bei der Festlegung in der Teilungserklärung

„Laden mit Lager“ um eine Zweckbestimmung handelt. Er stellte auch fest, dass die von der vereinbarten Nutzung „Laden mit Lager“ abweichende tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum bei typisierender Betrachtungsweise die übrigen Wohnungseigentümer mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Entscheidender Bewertungsfaktor ist dabei, dass eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung zum vereinbarten Zweck (somit als Laden) typischerweise zu erwarten ist.

Dass der Unterlassungsanspruch vorliegend trotz der Mehrbelastung versagt wird, begründet der BGH mit der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auf das Wohnungseigentumsrecht, wonach Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen oder ähnlichen Einrichtungen, beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen.

Die Ausstrahlungswirkung dieser Gesetzesregelung entfaltet nur dann keine Auswirkung, wenn die Teilungserklärung die Nutzung der

Ladenfläche als Einrichtung im Sinne des § 22 Abs. 1a S. 1 BImSchG ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen hat (beispielsweise weil das Gebäude als Ärztehaus o. ä. konzipiert ist). Da sich die Einheiten vorliegend jedoch in einer gemischten Anlage befinden, kommt die Ausstrahlungswirkung hier voll zum Tragen. Reine Elternangebote wie der Deutschkurs führen bezüglich der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a S. 1 BImSchG zu keiner anderen Bewertung, da die Auslegung des Begriffs Kindertageseinrichtung bzw. einer ähnlichen Einrichtung nicht zu eng gefasst werden darf. Sinn und Zweck der Ausstrahlungswirkung ist es, eine Privilegierung von „grundsätzlicher Natur“ zu schaffen und so ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen. Somit werden auch solche Angebote von der Ausstrahlungswirkung umfasst.

Andere Gründe für eine Mehrbelastung bei typisierender Betrachtungsweise konnte der BGH nicht feststellen, da insbesondere die Öffnungszeiten des Eltern-Kind-Zentrums an die bundeslandtypischen Ladenöffnungszeiten angelehnt waren. Zur Entscheidung über die Hilfsanträge wurde die Sache an das OLG zurückverwiesen, da die Sache diesbezüglich nicht entscheidungsreif war.

### VERWALTERSTRATEGIE

Insbesondere in Großstädten wird (nicht alleine aufgrund des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz) eine Vermietung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss von Wohngebäuden an Kindertagesstätten oder ähnlichen Einrichtungen regelmäßig stattfinden. Diese Flächen sind in der jeweiligen Teilungserklärung häufig als „Laden“ bezeichnet. Mit diesem Urteil gibt der BGH Eigentümern von solchen Teileigentumseinheiten eine Erlaubnis an die Hand, in entsprechenden Fällen eine Vermietung an Eltern-Kind-Zentren, Kindertagesstätten oder Großtagespflegen vornehmen zu dürfen. Insbesondere die Tatsache, dass der BGH eine Ausstrahlungswirkung des BImSchG bejaht und Mieter somit von einer Einhaltung bestimmter Geräuschpegel befreit, erleichtert eine entsprechende Vermietung, wenngleich das Urteil für Wohnungseigentümer, die direkt über einer entsprechenden Gewerbefläche wohnen (insbesondere bei Altbauten), Einschränkungen mit sich bringen wird. Das Wissen um diese höchstrichterliche Auslegung erleichtert es Verwaltern, eventuell auftretende Konfliktsituationen im Lichte der Rechtsprechung beilegen zu können.

# Aktuelle Urteile

Wichtige mietrechtliche Fragen hatte der BGH zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten und zur Vertragsgestaltung bei Anmietung von Wohnraum und Kfz-Stellplatz.

## NOTDIENSTPAUSCHALE ODER ABGRENZUNG VON BETRIEBS- UND VERWALTUNGSKOSTEN

(BGH, Urteil vom 18.12.2019, Az. VIII ZR 62/909)

### ► DAS THEMA

Die Umlagefähigkeit von einzelnen Betriebskostenpositionen ist natürlich ein Dauerthema in der Rechtsprechung. Diese BGH-Entscheidung ist jedoch über den Einzelfall hinaus interessant, weil sie Grundsätze zur Abgrenzung von umlegbaren Betriebskosten einerseits und Verwaltungskosten andererseits herausarbeitet. Letztere sind im Wohnraummietrecht keinesfalls umlagefähig.

### ► DER FALL

Die Vermieterin hatte in der Betriebskostenabrechnung eine „Notdienstpauschale“ auf die Mieter umgelegt. Diese entrichtete die Vermieterin an den Hausmeister, um dessen Notdienstbereitschaft bei Störfällen (Stromausfall, Heizungsausfall, Wasserrohrbruch) außerhalb der üblichen Geschäftszeiten abzugelten. Die Mieter zahlten den auf sie entfallenden Betrag dieser Notdienstpauschale nicht und bekamen darin vom Berufungsgericht (LG Berlin) wie auch vom BGH Recht. Beide Gerichte argumentierten damit, dass die Entgegennahme von Mängel-, Schadens-, und Notfallmeldungen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes seien. Hierbei könne es nicht darauf ankommen, ob

diese innerhalb oder außerhalb der üblichen Geschäftszeiten eingehen. Der BGH nutzt das Urteil auch, um wichtige Grundsätze der Betriebskostenabrechnung nochmals darzustellen.

Zunächst wiederholt er seine ständige Rechtsprechung, wonach eine Umlagevereinbarung für die Betriebskosten im Mietvertrag getroffen sein muss, hierfür jedoch ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung (oder früher die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung) genügt. Dann trifft er die Abgrenzung von Betriebskosten einerseits und Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung andererseits. Letztere betreffen Maßnahmen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Es handelt sich hierbei um Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile.

Weiter grenzt der BGH zudem Verwaltungskosten ab, die die zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen betreffen, die Kosten der Aufsicht, auch den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit,

die Kosten für Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

Bezüglich der hier zu entscheidenden Fallpauschale gab es bereits Instanz-Rechtsprechung, die diese für umlagefähig hielt, weil die Notdienstbereitschaft in erster Linie die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch schützen solle und dieser Sicherheitsbereich zu den Tätigkeiten des Hausmeisters gehöre.

Ein anderer Teil der Instanzrechtsprechung, so auch das Berufungsgericht des vorliegenden Falles, betont jedoch, dass die Entgegennahme von Schadensmeldungen sowie die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung sind. Die Kosten des Hausmeisters sind jedoch nur umlagefähig, soweit seine Arbeit nicht die Instandhaltung und Instandsetzung oder die Hausverwaltung betrifft. Diese Kosten müssen regelmäßig herausgerechnet werden.

Der BGH definiert sodann die Tätigkeiten, die der Hausmeister im „Sicherheitsbereich“ zu erbringen hat, insbesondere durch routinemäßige Kontrollmaßnahmen ohne Anlass

## MIETRECHT

in einem bestimmten Fall, wie beispielsweise die Überwachung von Flucht- und Rettungswegen, Außentüren, Abflüssen, Beleuchtung, verglasten Bereichen, der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, der Einhaltung der Hausordnung. Hierzu zählt jedoch auch die Einweisung von Handwerkern, soweit diese wiederum im Rahmen von umlagefähigen Wartungs-, Reinigungs- oder Pflegearbeiten tätig sind.

Nicht dazu zählt beispielsweise die Einweisung von Handwerkern, die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vornehmen, welche auch beim Hausmeister dann den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten zuzuordnen ist. Auch im Rahmen von abgeschlossenen Vollwartungsverträgen ist insoweit zu differenzieren, welche Teile bereits unter Reparatur

und Instandhaltung fallen und daher auch im Rahmen der Hausmeisterkosten nicht umlagefähig sind.

Die Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeit einzuordnende Entgegennahme

von Störungsmeldungen sind daher unabhängig von der Uhrzeit nicht umlegbar. Eine Ausnahme gilt lediglich bei der Notrufbereitschaft zu einem Personenaufzug, da diese gesetzliche Vorschrift ist und im Rahmen der Aufzugskosten umlegbar bleibt.

## VERWALTERSTRATEGIE

Die BGH-Entscheidung führt dazu, dass alle Nebenkostenpositionen, insbesondere jedoch die Hausmeisterkosten, darauf überprüft werden müssen, ob sich in den umzulegenden Kosten Anteile von Verwaltungskosten verbergen. Diese sind herauszurechnen. Bei den Hausmeisterkosten ist eine konkrete Berechnung in der Regel äußerst schwierig. Die Rechtsprechung erlaubt jedoch eine begründbare Schätzung des Anteils an Verwaltungskosten, die je nach Umfang der Hausmeistertätigkeit von 20 bis zu 50 Prozent reichen dürfte. Bei Vollwartungsverträgen sollte eine solche Schätzung durch das beauftragte Wartungsunternehmen abgegeben werden.

## Entspanntes Netzwerken auf dem Grün – mit den VDIV-Golf-Veranstaltungen

5. VDIV-Golf-Cup | 18. Juni 2020 | Weimar | [www.vdiv-management.de/golf](http://www.vdiv-management.de/golf)

2. VDIV-Golf-Cup Nord | 10. September 2020 | Warnemünde | [www.vdiv-management.de/golf-nord](http://www.vdiv-management.de/golf-nord)



## ZUR SCHRIFTFORM VON WOHNRAUM- UND STELLPLATZMIETVERTRAG

(BGH, Urteil vom 15.1.2020, Az. XII ZR 46/19)

### ► DAS THEMA

Die Entscheidung betrifft mehrere wohnungseigentumsrechtliche und mietrechtliche Themen, die der BGH zunächst entflechten und voneinander trennen musste, um sie dann der Reihe nach entscheiden zu können. An der Schnittstelle zwischen Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht hatte der BGH zu entscheiden, wie der Mietvertrag über ein Sondernutzungsrecht (Stellplatz) beim Kauf einer Eigentumswohnung und dem damit verbundenen Sondernutzungsrecht auf den Käufer übergeht. Mietrechtlich hatte der BGH zu prüfen, inwieweit der Eintritt des Ehegatten in einen Wohnraummietvertrag nach dem Tod des Mieters auch den Eintritt in einen separaten Stellplatzmietvertrag nach sich zieht. Schließlich gab die Befristung des separaten Stellplatzmietvertrags Anlass, die Rechtsprechung zur Schriftform des § 550 BGB unter dem Aspekt der „äußeren Form“ zu konkretisieren, die gerade in der Geschäftsraummieta eine besondere Rolle spielt.

### ► DER FALL

Die Klägerin hatte eine Eigentumswohnung mit einem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz erworben. Der Ehemann der Beklagten hatte im gleichen Anwesen eine andere Wohnung angemietet. Mit separatem Mietvertrag hatte er den streitgegenständlichen Stellplatz gemietet (auf den unklaren Sachverhalt, ob es sich tatsächlich um den identischen Stellplatz handelt, was vom BGH in der Entscheidung zugrunde gelegt wurde, soll weiter nicht eingegangen werden).

Der Ehemann der Beklagten war im Jahr 2005 verstorben. Die Beklagte nutzte seither sowohl die Wohnung als auch den Stellplatz. Die Klägerin kündigte den Stellplatz mehrfach wegen Zahlungsverzugs, was jedoch in der Revision keine Rolle mehr spielte, und auch ordentlich und fristgerecht. Lediglich diese ordentliche fristgerechte Kündigung war Gegenstand der Revisionsentscheidung des BGH.

Zunächst klärt der BGH, wie ein Stellplatzmietvertrag überhaupt auf die Klägerin als Erwerberin übergehen kann. Bei Erwerb von Sondereigentum gilt zweifellos § 566 Abs. 1 BGB, wonach der Erwerber mit Eigentumsübertragung in bestehende Mietvertragsverpflichtungen eintritt.

Bei einem Mietvertrag über ein Sondernutzungsrecht (nicht Sondereigentum!) könnte möglicherweise anderes gelten. Nach Auffassung des BGH sind die §§ 566, 567 BGB aber jedenfalls analog anwendbar. Ein bestehender Mietvertrag über den Stellplatz ist damit auf die Klägerin als Erwerberin übergegangen.

Als nächstes stellte sich die Frage, welche Art von Mietvertrag zwischen der Beklagten und dem früheren Sondernutzungsberechtigten des Stellplatzes bestand. Der verstorbene Ehemann der Beklagten hatte Wohnraummietvertrag und Stellplatzmietvertrag getrennt voneinander abgeschlossen, jedoch befristet auf die Dauer des Wohnraummietvertrages. In den Wohnraummietvertrag war die Beklagte zweifellos nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften, § 563 ff., als Ehefrau nach dem Tod des Mieters eingetreten. Die gesetzlichen Sonderregelungen zum Eintritt des Ehegatten gelten jedoch nicht für einen separat vom Wohnraummietvertrag abgeschlossenen Stellplatzmietvertrag. Dieser wird vielmehr mit den Erben fortgesetzt, es war nicht vorgetragen, dass die Beklagte auch Alleinerbin ihres verstorbenen Ehemannes war. Die Beklagte konnte sich daher nicht darauf stützen, dass der schriftliche Stellplatzmietvertrag auf sie als Erbin übergegangen wäre.

Da die Beklagte den Stellplatz aber über viele Jahre benutzt und dafür Miete gezahlt hatte, ist dadurch jedenfalls ein neuer konkludenter Stellplatzmietvertrag zwischen



# MIETRECHT

der Beklagten und dem vorherigen Eigentümer/Sondernutzungsberechtigten zustande gekommen, zu den gleichen Bedingungen wie vorher zwischen dem verstorbenen Ehemann oder dem früheren Eigentümer/Sondernutzungsberechtigten. Die Beklagte stützte sich nun darauf, dass der konkludent zustande gekommene Stellplatzmietvertrag ebenfalls befristet auf die Dauer des Wohnraummietvertrags und daher nicht ordentlich kündbar sei. Dem widersprach die Klägerin unter Hinweis auf die fehlende gesetzlich geforderte Schriftform. Damit hatte der BGH als dritte Frage zu entscheiden, ob für den nur konkludent zustande gekommenen Stellplatzmietvertrag auch die Rechtsprechung zur „äußeren Form“ gelten soll. Dies verneint der BGH mit dem lapidaren Argument, dass hier schon keine von den beiden aktuellen Mietparteien unterzeichnete Urkunde vor-

liegt, schließlich war der Vertrag gerade nur konkludent zustande gekommen

Weiter führt der BGH noch aus, dass eine Befristung des Stellplatzmietvertrags auf die Beendigung eines Wohnraummietvertrages nur möglich ist, solange zwischen

Wohnungseigentum und Sondernutzungsberechtigung auf Vermieterseite die personelle Identität besteht. Bei einem separaten Verkauf und Auseinanderfallen von Stellplatz und Mietvertrag widerspricht diese Bindung den redlicherweise zu berücksichtigenden beidseitigen Interessen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Bei Vermietung eines Stellplatzes mit separatem Vertrag ist zunächst genau zu prüfen, ob dieser nicht doch Teil des Wohnraummietvertrages geworden ist. Hierzu hatte die Rechtsprechung schon früher Kriterien herausgearbeitet, die im vorliegenden Fall verneint worden waren. Fallen Stellplatzmietvertrag und Wohnraummietvertrag tatsächlich auseinander, ist sowohl für Mieter als auch für Vermieter Vorsicht geboten. Dies gilt nicht nur bei einem separaten Verkauf, sondern auch bei Mieterhöhungen bzw. bei einer Änderung der Mietvertragsparteien durch Tod oder Scheidung.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.vdiv-management.de](http://www.vdiv-management.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 Wohnungseigentümergeinschaften  
3., überarbeitete Auflage  
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

### VDIV-Branchenbarometer



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

### 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-management.de](http://www.vdiv-management.de)

# Der Spuk ist vorbei!

Der BGH erklärt endlich eine Vergütung nach „Baukastensystem“  
im WEG-Verwaltervertrag für zulässig.

**S**chon vor einem Jahr wurde im WEG-Verwaltervertrag des VDIV Nordrhein-Westfalen und wenig später auch im Vertragsmuster des VDIV Deutschland ein Paradigmenwechsel vollzogen: Beide Verträge gliedern die Verwaltervergütung in eine Festvergütung und eine variable Vergütung auf und verfeinern die bisher etablierte Struktur von Grundvergütung und Zusatzvergütung.

Auslöser dafür waren Urteile diverser Landgerichte (LG Frankfurt, 2-13 S 49/16;

LG Dortmund, 1 S 455/15), die die Vereinbarung von Zusatzvergütungen für unzulässig hielten, wenn sie für Tätigkeiten galten, die zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Verwalters gehören. Dann, so die Argumentation dieser Gerichte, müsse diese Tätigkeit mit der Grundvergütung abgegolten sein. So wurden viele Klauseln, die z. B. Entgelte für Mahnungen oder Bauregie vorsehen, für unzulässig erklärt.

## DER AUTOR



**DR. MICHAEL CASSER**  
Der Rechtsanwalt ist  
Vorstandsvorsitzender und  
Autor der Verwalterverträge  
des VDIV Nordrhein-  
Westfalen.

## Gliederung in feste und variable Vergütungen

Diese Argumentation löste allgemeines Kopfschütteln aus: Wie kann es sein, dass Verwalter Tätigkeiten, bei denen bei Vertragsschluss nicht erkennbar ist, ob und in welchem Umfang sie anfallen, die also nicht kalkulierbar sind, in die Grundvergütung einkalkulieren müssen? Warum gilt das nicht für andere Branchen? Und dürfen Gerichte in Vereinbarungen zu Verwaltervergütungen eingreifen? Nein, das dürfen sie grundsätzlich nicht. Aus gutem Grund nimmt das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen Preisabreden von der gerichtlichen Inhaltskontrolle aus (§ 307 Abs. 3 BGB). Transparent müssen solche Preisabspra-

chen sein, dazu gleich mehr. Aber die Vereinbarung von Preisen entspricht nicht nur kaufmännischer Logik, sie unterliegt auch grundsätzlich keiner gerichtlichen Kontrolle.

Das vorgenannte Urteil des LG Frankfurt – das besondere Aufmerksamkeit erhielt, weil das Gericht außerdem meinte, bei einer Vielzahl unwirksamer Klauseln im Verwaltervertrag sei auch die Verwalterbestellung erfolgreich anfechtbar – wurde durch das erst Anfang Januar 2020 veröffentlichte Urteil des BGH (V ZR 287/17) aufgehoben.

Der BGH betont: Dem Verwalter steht es frei, ob er eine Pauschalvergütung oder eine in Teilentgelte aufgesplante Vergütung anbietet. Das Gesetz legt nur fest, welche Aufgaben dem Verwalter als Organ obliegen. Eine Entscheidung darüber, ob diese Aufgaben pauschal, nach einzelnen Aufgaben oder nach einzelnen Aufgabengruppen zu vergüten sind, liegt darin gerade nicht. Und somit kam der BGH zu dem Schluss: „Die in dem hier zu beurteilenden Verwaltervertrag vorgesehene Vergütungsstruktur ist danach nicht zu beanstanden. Es werden neben einer Grundvergütung für die ständig anfallenden Aufgaben des Verwalters für einzelne, klar abgegrenzte Leistungen Sondervergütungen ausgewiesen.“ (Rz. 34 – 36 des Urteils).

Es war absehbar, dass die vorgenannten LG-Urteile keinen Bestand haben konnten. Sie hatten aber, weil sie von anderen Instanz-

gerichten und Teilen der Literatur oft kritiklos übernommen wurden, für Verwalter äußerst nachteilige Auswirkungen. Deshalb wurde in den Neuauflagen der vorgenannten VDIV-Verträge das Prinzip der variablen Vergütung bewusst fortgeschrieben. Diese Methodik ist nun durch das BGH-Urteil bestätigt, und auch die Gren-

zen, die der BGH in seinem Urteil zieht, sind bereits berücksichtigt: Im Sinne des Transparenzgebots muss die Vergütungsregelung klar abgrenzen, welche Aufga-

## Prinzip der variablen Vergütung fortge- schrieben

## § 4 LEISTUNGS- UND PREISVERZEICHNIS

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung*
<b>4.1 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG</b>		
<b>4.1.1 Ordentliche jährliche Eigentümerversammlung</b>		
Formulierung der Einladung nebst Tagesordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladungsunterlagen an alle Miteigentümer inkl. Anlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ergänzung der Tagesordnung für Eigentümeranträge, die erst nach bereits erfolgter Einberufung gestellt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
Durchführung inkl. Übernahme des Versammlungsvorsitzes während der Bürozeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	ab _____ Uhr Zuschlag € _____
Führung der Beschluss-Sammlung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Niederschrift an alle Miteigentümer	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>4.1.2 Zusätzliche Eigentümerversammlungen</b>		
<b>4.1.2.1 Wiederholungsversammlungen (bei Beschlussunfähigkeit einer Eigentümerversammlung)</b>		
Leistungen gemäß § 4.1.1 bei Eventualeinberufung (vorsorgliche Einberufung im Anschluss an die Erstversammlung)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladung zur Wiederholungsversammlung und deren Durchführung inkl. Übernahme des Versammlungsvorsitzes während der Bürozeiten	<input type="checkbox"/>	pauschal € _____ _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) nach Stundenaufwand (§ 3.4)
<b>4.1.2.2 Außerordentliche Eigentümerversammlungen</b>		
Leistungen gemäß § 4.1.1 für jede außerordentliche Eigentümerversammlung	<input type="checkbox"/>	pauschal € _____ _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) nach Stundenaufwand (§ 3.4)

Beispiel der tabellarischen Darstellung von Fest- und variabler Vergütung

ben von der Grundvergütung erfasst sein sollen und welche gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

Der Verwaltervertrag des VDIV Nordrhein-Westfalen wählt daher eine tabellarische Gestaltung mit Leistungsbeschreibung und der Definition, ob diese Leistung mit der Festvergütung abgegolten ist, oder

ob eine zusätzliche, variable Vergütung erfolgt.

Das Urteil des BGH bestätigt nicht nur die Vergütungssystematik der neuen Verwal-

terverträge des VDIV Nordrhein-Westfalen und des VDIV Deutschland, es rechtfertigt auch die bisher verwandten Vertragsmuster, die Zusatzvergütungen beinhalten – soweit jeweils die Abgrenzung klar erfolgt ist.

### FAZIT

Gerichtliche Preiskontrolle ist „out“, transparente Vertragsgestaltung ist „in“. Das ist fair und eine gute Basis für ein partnerschaftliches Miteinander von Verwaltern und Wohnungseigentümergeinschaften.

# Alles richtig gemacht?!

Wie man die Unternehmensnachfolge regelt und sein Geschäft ohne Wehmut an die nächste Generation übergibt.

**E**s ist keine leichte Entscheidung, die man als Senior zu treffen hat. Man hat sich über viele Jahre – in meinem Fall über Jahrzehnte – etwas aufgebaut, es mit der eigenen Handschrift geprägt, eine Firma geleitet, an der man persönlich hängt. Mitarbeiter eingestellt, ausgebildet und entsprechend ihren Fähigkeiten im Unternehmen eingesetzt. Ein langjähriges Vertrauensverhältnis zu Eigentümerinnen und Eigentümern, zu Handwerkern, Anwälten, Sachverständigen etc. aufgebaut. Man

## DER AUTOR



**JOACHIM SACHER**  
Diplom-Immobilienwirt (VWA) leitete seit 1992 die GERBURG Grundstücks- und Hausverwaltungs GmbH, Dresden.

[www.gerburg-dresden.de](http://www.gerburg-dresden.de)

hängt emotional an der Firma und den Mitarbeitern, an Objekten und Eigentümern. Wie lässt man richtig los, wie überträgt man ohne Wehmut mit gutem Gefühl alles seinem Nachfolger?

Unabhängig davon, ob es der eigene Junior ist oder ein anderer geeigneter Kandidat – aus meiner Sicht kommt es ganz entscheidend auf zwei Faktoren an: die gründliche Vorbereitung auf dieses Szenario und auf die Art und Weise, wie man letztendlich mit dem Auserwählten den Übergang vollzieht.

### Die Übergabe rechtzeitig planen

Wie so oft hängt auch hier der Erfolg von den Vorbereitungen ab. Was gehört dazu? Die Firma selbst muss auf Vordermann gebracht werden, und natürlich muss man den Nachfolger ganz genau unter die Lupe nehmen. Die Übergabe soll ja gelingen, und man will im Nachhinein immer ein gutes Gefühl haben, alles unternommen zu haben, was zum Wohle der Firma, der Mitarbeiter und der Kunden bei der Geschäftsübergabe zu beachten war.

### Das Unternehmen vorbereiten

Dazu gehört es, die Ausgangslage richtig zu beurteilen. Das heißt, zunächst alle wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Unterlagen der Firma zusammenzutragen: die Personalunterlagen, die Verträge, die Verpflichtungen der Firma Dritten gegenüber usw. Hier geht es um die Zusammenstellung aller für die Übergabe wichtigen Unterlagen – zur Historie des Unternehmens sowie zur aktuellen Unternehmensführung. Das ist Kern dieser Aufgabe. Hierzu gibt es Checklisten bei den Verbänden, bei der IHK, bei Steuerberatern oder im Internet. Daher will ich hier nicht näher darauf eingehen.

### Den (Wunsch-) Kandidaten checken

Wichtiger ist, sich genau anzuschauen, welche Voraussetzungen der Nachfolger mitbringt. Neben einer grundsoliden fachlichen Ausbildung spielen weitere Faktoren eine ganz entscheidende Rolle: Führungsqualitäten, strukturiertes Arbeiten, analytische Fähigkeiten zum rechtzeitigen Erkennen entscheidungsreifer Prozesse, die Fähigkeit, klare Entscheidungen zu treffen, sie

deutlich zu formulieren und sie auch zu kommunizieren.

### Inhalte der Probezeit festlegen

Hier ist die Art und Weise der Wissensübertragung vom Senior auf den Junior alles entscheidend. Unsere Herangehensweise prägte folgender Grundsatz: Was du mir sagst, das vergesse ich. Was du mir zeigst, daran erinnere ich mich. Was du mich tun lässt, das verstehe ich.

Der Junior will sofort die erste Geige spielen. Aber er kommt nicht als Solist, er muss ein Orchester leiten und er muss Partituren lernen. Der Nachfolger muss vor allem die Firmenphilosophie zu verstehen lernen, die Abläufe sowohl innerhalb der Firma als auch gegenüber allen Partnern verinnerlichen. Er muss Kenntnis haben von den im Unternehmen verwendeten Arbeitsmitteln und ihrer Handhabung. Er muss die Mitarbeiter so intensiv kennenlernen, dass er in der Lage ist, jeden mitzunehmen. Mitarbeiter haben eine perfekt ausgeprägte Sensorik: Sie lernen nur von denen, die sie respektieren. Sie respektieren nur die, von denen sie lernen können. Hinzu kommt das Kennenlernen der wichtigsten Partner auf Geschäftsführerebene: der VDIV auf Bundes- und Landesebene, die Mitarbeit in einer Erfa-Gruppe des VDIV, die Mitarbeit in der KeyUser-Gruppe des Plattformanbieters etg24, die regelmäßige Teilnahme an wichtigen Weiterbildungsveranstaltungen auf Bundesebene und regional.

### Zeitrahmen der Probezeit festlegen

Für die gründliche Vorbereitung des Wechsels ist es entscheidend, wie dringlich sich die Übergabe darstellt; hier spielen die persönliche Lebensplanung und natürlich auch die Erwartungen des Nachfolgers eine große Rolle. Man hat die Wahl zwischen „von jetzt

auf gleich“ oder „Zug um Zug“ – Leiterprinzip oder Stockerlprinzip? Beim Leiterprinzip geht es um folgendes Bild: Einer, der Senior, steht auf der obersten Stufe einer Stehleiter, der andere, der Junior, auf der untersten Stufe der anderen Seite der Leiter. Dieses Modell der längerfristig angelegten Übergabe basiert auf dem schrittweisen Absteigen des Seniors bei gleichzeitigem schrittweisen Aufsteigen des Juniors, wobei in gleichem Maße Kompetenzen übergeben werden. Vernünftig sind hier Zeiträume von drei bis fünf Jahren. Ein Stockerl ist in Österreich ein Hocker oder Stuhl. Bei diesem Prinzip gibt es also nur einen Platz: Einer, der Senior, sitzt, der Junior steht, und sie tauschen lediglich die Plätze.

### Habe ich noch einen Platz am Tisch des neuen Dienstherrn?

Will man als Senior mit dem neuen Regenten Lebenswerk erhaltende Maßnahmen durchsetzen, bleibt nur die längerfristig sich vollziehende Übergabe als wirksames Instrument. Hat ein Wechsel an der Spitze des Unternehmens zugleich zur Folge, dass Mitarbeiter das Unternehmen verlassen, weil sie mit dem neuen Chef nicht klarkommen, dann ist etwas ganz Wesentliches schiefgelaufen.

### Der Bund fürs Leben: gemeinsame Zielvorstellungen

Senior und Junior müssen sich über strategische Zielvorstellungen für das Unternehmen verständigen, damit der Junior bereits während seiner Einarbeitungszeit Einfluss nehmen kann auf das Erreichen dieser Ziele. Zugleich sieht der Senior, wie hungrig der

Junior auf weiteres wirtschaftliches Gedeihen ist und mit welchen Methoden, Mitarbeitern, Ideen etc. er dies angehen will. Die lange Leine ist dabei durchaus erwünscht, und das Vertrauen des Seniors spielt in dieser Phase eine immens wichtige Rolle. Noch ist der Senior ja da und kann eventuelle Delen behutsam ausbügeln.

### Die Art und Weise der Übergabe

Im ersten Jahr bestand die vordringliche Aufgabe des Juniors darin, jegliche im Unternehmen eingesetzte Software von der Pike auf kennen- und beherrschen zu lernen. Das künftige Handwerk muss einem sicher von der Hand gehen. Parallel wurde eine mehrjährige Ausbildung an der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg begonnen und 2018 erfolgreich mit dem Immobilienwirt (DIA) abgeschlossen.

Die Teilnahme des Juniors an allen Eigentümerversammlungen war gesetzt. Hierbei ging es im ersten Jahr ausschließlich darum, den grundlegenden Ablauf zu verstehen, die Spielregeln eines Versammlungsleiters kennenzulernen, den richtigen Umgang mit Schönrednern und Querulanten zu erlernen und die Verwaltungsbeiräte in die Beschlussfassung richtig einzubeziehen.

Seit acht Jahren führen wir in jeder Eigentümerversammlung eine Weiterbildung für Eigentümer durch – zehn Minuten. Hierbei werden ein bis zwei aktuelle Themen als Powerpoint-Präsentationen vorbereitet – der Aufwand hält sich in Grenzen, da wir die Inhalte aus Vorträgen und Seminaren

Der **Nachfolger** muss zunächst das **Unternehmen** und seine **Abläufe verstehen**.

**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



beziehen, an denen wir in den zurückliegenden Monaten teilgenommen haben. In die Erstellung dieser Präsentationen Routine hereinzubringen, um den Zeitaufwand dafür deutlich zu reduzieren, war Sache des Juniors.

Im zweiten Jahr wurde es Zeit, den Junior an die Eigentümer heranzuführen. Ein Weiterbildungsthema für alle WEG wurde vom Junior selbstständig erarbeitet und in allen Eigentümerversammlungen gehalten. Einmaliger Aufwand des Verwalters für die Nutzung in 100 Eigentümerversammlungen im Jahr. Das ist äußerst effektiv. Wir demonstrieren Fachkompetenz. Wir zeigen Service. Die Weiterbildung wird anschließend auf einer Verwalterplattform archiviert.

Im dritten Jahr wurde ein Großteil der Eigentümerversammlungen bereits vom Junior selbstständig vorbereitet – mit permanenter Rückfragemöglichkeit zum Senior. Die Zusammenstellung der Unterlagen für die Versammlungen, die Erstellung des Protokollentwurfs sowie die Leitung der Versammlungen wurden komplett auf den Junior übertragen. Die Entlastung des Seniors für das Tagesgeschäft wurde erstmals deutlich spürbar.

Die Vorteile für das Unternehmen liegen klar auf der Hand: Es wurde Zeit, die Gebühren bisher unrentabler Objekte, insbesondere der Mietverwaltung und in der Sondereigentumsverwaltung (SEV), an die vom Verwalter tatsächlich erbrachte Leistung anzupassen. Alle bestehenden Altverträge mit Entgeltvereinbarungen, die nicht annähernd dem aktuellen Verwaltungsaufwand für die Wohnungen entsprachen, wurden mit Jahresfrist gekündigt. 50 Prozent der Eigentümer schlossen neue Verträge ab; der Aufwand für die Mitarbeiter reduzierte sich entsprechend, und der mit der SEV erzielte Umsatz verdoppelte sich. Wir konnten Gehaltsanpassungen bei allen Mitarbeitern vornehmen, da mehr Geld in die Kasse kam. Die Verwaltergebüh-

ren im Bereich der SEV wurden durch die Einführung von Tarifpaketen (Basis: 29 Euro, Basis+: 39 Euro und Premium: 59 Euro) auf eine solide Basis gestellt. Bei der Einführung der Tarifpakete waren Michael und Alexander Keuter von der KEUTER Grundbesitz aus Kaarst absolute Vorreiter und kooperative Kollegen in jeder Beziehung. Danke.

Eine große Hilfe bei der Durchsetzung einer besseren Wirtschaftlichkeit des Unternehmens waren in den letzten Jahren die Branchenbarometer des VDIV sowie die Mitarbeit in der Erfa-Gruppe G7 des VDIV. Es ist wichtig, ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen zu übergeben.

Im vierten Jahr erfolgte die schrittweise Übergabe des gesamten Tagesgeschäfts an den Junior. Für den Senior wurde es Zeit, das Loslassen zu lernen und zu praktizieren. Im ersten Quartal dieses Jahres ging der Senior nur noch vier Werktage in die Firma, im zweiten Quartal noch einen Wochentag weniger, im dritten Quartal waren es nur noch zwei Arbeitstage.

Im selben Maße, wie die eine Seite entlastet wurde, nahm auf der anderen Seite die Verantwortung kontinuierlich zu, natürlich auch die Belastung und das Arbeitspensum. Beide Seiten hatten gerade in dieser Phase das gute Gefühl: Der Junge schafft das, man kann beruhigt loslassen. Mitarbeiter und Eigentümer hatten in dieser Phase bereits überwiegend mit dem Junior zu tun, während der Senior sich bewusst im Hintergrund hielt. Für die Eigentümer war der neue Chef kein Unbekannter mehr, und der Wechsel konnte so nahezu geräuschlos im Tagesgeschäft vollzogen werden – fast wie beim Schwimmen lernen, das an Land eben auch nicht funktioniert.

Letzten Endes verhalf dieser Weg dem Junior zu viel Praxiserfahrung beim Ken-

nenlernen der Betriebsorganisation des Unternehmens, beim Controlling, bei der Marktanalyse, bei der Einstellung neuer Mitarbeiter, bei der Anerkennung zusätzlicher Leistungen und bei der Festigung seiner Dienstleistermentalität, die als Grundlage für die Ausübung unseres Berufs unabdingbar ist. Nicht zuletzt hatte der Junior hinreichend Gelegenheit, alle Eigentümer von seinen unternehmerischen Fähigkeiten zu überzeugen, während diese wiederum Vertrauen fassen konnten, dass die bisher gewohnte Qualität des Unternehmens auch bei einem Wechsel gewahrt bleiben würde.

### Der Zeitpunkt der Übergabe

Wesentlichster Faktor für die Bestimmung des günstigsten Zeitpunktes war in unserem Fall das Tempo der Einarbeitung des Juniors. Er war sattelfest geworden. Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und lässt für die kommenden Jahre nachhaltiges Wachstum erwarten. Alle Mitarbeiter stehen ohne Ausnahme hinter dem neuen Chef.

Zu lange unterschätzt wurde die aktive Mitgliedschaft in einem Fachverband. Richtig praktizierter Erfahrungsaustausch ist die preiswerteste Investition und schafft Synergieeffekte von beachtlichem Ausmaß. So wurde die passive Mitgliedschaft des Unternehmens in der IHK und im IVD im Jahr 2016 durch eine aktive Mitgliedschaft im VDIV Deutschland (damals DDIV) und seinem Mitteldeutschen Landesverband erweitert. Der Junior ist inzwischen stellvertretender Vorsitzender des VDIV Mitteldeutschland. Ganz klar: Wir wollen etwas von dem zurückgeben, was uns der VDIV in den vergangenen Jahren gegeben hat. Insbesondere durch die Mitarbeit in der Erfa-Gruppe G7 des VDIV und die Nutzung breit gefächerter Weiterbildungsangebote zu brandaktuellen Themen haben wir das Wissensniveau im Unternehmen, selbst auf Gebieten, die erst die weit entfernt liegende Zukunft zu betreffen scheinen, erheblich gesteigert.

In Kombination mit der konsequenten Ausrichtung der Firma auf digitale Arbeitsweisen – zunächst durch Investitionen in Hard- und Software sowie in Schulungen

Wesentlich für die **Bestimmung** des **Übergabezeitpunktes** war das **Tempo** der **Einarbeitung** des neuen **Juniorchefs**.

Das **gute Gefühl**, das Unternehmen **gemeinsam für die Zukunft** gut aufgestellt zu haben

und Seminare für Mitarbeiter, dann folgerichtig mit der Einführung einer digitalen Plattform – haben Senior und Junior gemeinsam das Unternehmen für die Zukunft gut aufgestellt. Mit der Verwalterplattform etg24 trugen wir bereits seit 2016 die Digitalisierung in alle Eigentümergemeinschaften. Die Einführung und Nutzung der Plattform durch alle Mitarbeiter führte zur Digitalisierung der Prozesse an allen Arbeitsplätzen im Unternehmen. Inzwischen sind 85 Prozent aller Eigentümer aktive Nutzer.

Und was macht der Senior mit der gewonnenen Zeit, solange er noch im Unternehmen ist? Er tut das, wozu er aufgrund seiner bisherigen zu engen Einbindung ins Tagesgeschäft nicht oder nur ungenügend gekommen ist: Er modernisiert die Büroausstattung, hilft, ein Bonussystem einzuführen, überarbeitet das Vertragswerk des Unternehmens, spricht mit seinem ERP-Hersteller über längst fällige Allianzen oder Kooperationen mit PropTechs, lässt sich vom größten regionalen Energieversorger über den aktuellen Stand der Digitalisierung der örtlichen Netze informieren und gewinnt ihn für einen Vortrag im regionalen Fachverband, spricht mit Messdienstleistern über die automatisierte Einlesung der Datensätze E898 in die Plattformarchive der Wohnungen und er entwickelt Vorträge, um seine Erfahrungen bei der Leitung eines Verwaltungsunternehmens und bei dessen Digitalisierung weiterzugeben.

Am Ende seiner unternehmerischen Tätigkeit hat man als Senior das gute Gefühl, auch diejenigen Dinge, die in der Hektik des Verwalteralltags allzu oft auf der Strecke geblieben sind, zumindest angeschoben, vorbereitet und in die Test- und Erprobungsphase geschickt zu haben. Das Loslassen wird einfacher. Gerade unter überwiegend positiven Vorzeichen ist der richtige Zeitpunkt gekommen, um mit etwas wehmütigem Blick seinen Hut zu nehmen. Den Haken dafür hatte der Junior schon vor Jahren zu Hause angebracht.

# WEG BANK

## Die Verwalternachfolge der WEG Bank

Die WEG Bank begleitet Sie persönlich und fachkompetent bei der Unternehmensnachfolge Ihrer Immobiliengesellschaft.



**Beratung und Wertermittlung**



**Käufersuche und Vermittlung**



**Finanzierung und Beteiligung**

**Ihr Ansprechpartner:  
Nico Kühner**

**EMAIL:**  
nico.kuehner@weg-bank.de

**TELEFON:**  
089 809 1346 90





1 2



3



4



5

VDIV Nordrhein-Westfalen

## 21. Kölner Verwalterforum

Innovative Kommunikationsformate und Rekordzahlen bei Teilnehmern und Ausstellern: Am 15. Februar – und damit noch rechtzeitig vor Ausbruch der Corona-Pandemie – startete das Kölner Verwalterforum mit dem Umzug in das Congress-Centrum Nord der Koelnmesse in eine neue Dimension. Fast 1 000 Teilnehmer zählte das digitale Einlasssystem bei der 21. Auflage der traditionsreichen Veranstaltung, die schon am Vorabend mit einem zünftigen „kölschen Abend“ in der Altstadt eingeläutet wurde.

Am Veranstaltungstag selbst war der Vortragssaal mit mehr als 700 Verwalterinnen und Verwaltern restlos ausgebucht. Daran gemessen ist das Kölner Verwalterforum jetzt die bundesweit größte Branchenveranstaltung eines Landesverbandes. Und wie gewohnt präsentierten hochkarätige Referenten Wissenswertes zu den Top-Themen der Verwalterbranche: WEG-Novelle,

Mietpreispbremse, Zensus 2021, Rufmord im Internet und „Digidings“ – die Digitalisierung als veränderte Geisteshaltung.

Die spannenden Vorträge wurden durch innovative Technik begleitet. Zum Einsatz kamen digitale Spontanabstimmungen sowie Würfelmikrofone in Würfelform. Die Teilnehmer hatten ihren Spaß daran und beteiligten sich rege mit Fragen und Wortbeiträgen.

Die Fachaussstellung im neuen, modernen Gewand stand dem in nichts nach: 60 Dienstleister zeigten in einem breiten Branchenmix neue Lösungen für mehr Effizienz in der täglichen Verwalterarbeit auf. Gut besucht war auch die neue Speakers' Corner, in der sich – junge wie etablierte – Unternehmen präsentierten und in den Dialog mit den Teilnehmern gingen.

Und wie heißt es immer so schön? „Nach dem Verwalterforum ist vor dem Verwalterforum!“ Die 22. Auflage findet am 20. Februar 2021 statt.

1 Neue Dimension: Das Kölner Verwalterforum zieht ins Congress-Centrum der Koelnmesse

2 Zünftiger Kölscher Abend: der Vorabend der Veranstaltung in der Altstadt

3 Spannend: Bei den Vorträgen kam innovative Technik zum Einsatz.

4 Auftakt: Vorstand und Geschäftsstelle informieren – Verbandsarbeit für Sie!

5 Was wird? Prof. Dr. Dominik Skauradszun erläutert die WEG-Reform.

## Verwalterforum **Mietrecht** in Frankenthal

Als gelungenen Start in die Veranstaltungssaison 2020 lobte Markus Herrmann, geschäftsführendes Vorstandsmitglied im Landesverband, das erste Verwalterforum des Jahres am 11. März in Frankenthal. Rund 120 Besucher aus der Rhein-Neckar-Pfalz-Region informierten sich im CongressForum über das Mietrecht und erhielten in zahlreichen Fachvorträgen aktuelle und nützliche Rechtsgrundlagen für ihren Verwalteralltag.

So gab Thomas Hannemann, Fachanwalt für Immobilienrecht aus Karlsruhe, den Besuchern neben einem kompakten Überblick über die neueste Mietrechtsprechung Einsicht in wichtige rechtliche Aspekte rund um den Abschluss und die Inhalte von Mietverträgen sowie in Rechte und Pflichten während und bei einer möglichen Beendigung und späteren Abwicklung des Mietverhältnisses. Außerdem präsentierte er ein Update zum Thema Gewerberaummiete. Auch der Vortrag „Digitalisierung im Schadenprozess“ von Uwe Sasse, Schadenmanagement der BEKO GmbH, lieferte den Besuchern kompaktes Praxiswissen und wichtige Tipps für eine effiziente Regulierung von Schadensfällen.

Die Veranstaltung für Immobilienfachleute und -interessierte wurde traditionell von einer exklusiven Fachausstellung begleitet. An den Ständen konnten sich die Teilnehmer unter anderem über das Angebot zahlreicher Dienstleister aus der Wohnungswirtschaft informieren. Die Pausen boten darüber hinaus wieder ausreichend Zeit zum kollegialen Austausch und fürs Networking.

Zum Abschluss der Veranstaltung gab Markus Herrmann einen Ausblick: „Die Planungen für unsere nächsten Großevents laufen. Im Juni steht in Saarbrücken mit Vorträgen der Fachanwälte Ruth Breiholdt und Dr. David Greiner das Miet- und WEG-Recht auf der

Agenda.“ Einen Termin sollten sich Mitglieder allerdings unbedingt schon heute vormerken: „Unser Verwalterforum im Herbst findet am 23. September direkt beim ZDF auf dem Lerchenberg in Mainz statt. Vorträge zu aktuellen Verwalterthemen inmitten der Fernsehstudios – diese Veranstaltung in einer besonderen Kulisse wird für alle Besucher garantiert wieder ein Erlebnis“, so Herrmann.

Die Möglichkeit zur Anmeldung für alle Verwalterforen oder Tagesseminare und weitere Informationen zum Veranstaltungsprogramm finden Interessierte jederzeit auf der Verbands-Website im Bereich Veranstaltungen unter: [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de)



Foto: © rclassen / Shutterstock.com

## vdivnewsletter – 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)



## Verwalterstammtisch und Verwaltertreffs

Am Montag, dem 9. März 2020, fand der Verwalterstammtisch des VDIV Bayern e. V. schon traditionell wieder am Paulaner Nockherberg statt. Mehr als 150 Verwalter besuchten trotz der allgemeinen Verunsicherung wegen der Ansteckungsgefahr durch das Corona-Virus die Veranstaltung.

Die Mitglieder des Landesverbandes nutzten den verregneten Tag als Gelegenheit, sich von Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz auf den neuesten Stand der aktuellen Rechtsprechung bringen zu lassen. Aus dem Vortrag resultierende Fragen wurden im Anschluss kompetent beantwortet. Zudem erläuterte der Rechtsanwalt weitere brandaktuelle und interessante Themen. In den Pausen bot sich den Teilnehmern darüber hinaus Gelegenheit, ihre Anliegen mit den in der Fachausstellung präsenten Vertretern der Kooperationspartner des VDIV Bayern persönlich zu besprechen.

### Rege Teilnahme an Verwaltertreffen

Um Themen, die wohl jedem Verwalter im Tagesgeschäft früher oder später begegnen, drehten sich die beiden Verwaltertreffen in Nürnberg und Augsburg. Hier ging es um Anforderungen an den



Verwalter in der Gewährleistungsphase für neu eingesetzte Fenster und Türen, um Negativzinsen als Auswirkung der EZB-Niedrigzinspolitik und sich daraus eventuell auch ergebende Chancen – und zudem um die aktuelle Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht. Beide Veranstaltungen waren erfreulich gut besucht und verzeichneten einmal mehr stetig steigenden Zulauf.

Foto: © Bernd Zillich / Shutterstock.com

••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

## Digitalisierung – Schadenabwicklung leicht gemacht

**PANTAENIUS**  
Unternehmensversicherungen

Nahezu jedes Verwaltungsobjekt steht irgendwann vor dem Problem eines durch Leitungswasser oder Sturm verursachten Versicherungsschadens – für die Verwaltung kommt so etwas immer zur Unzeit. Freitagnachmittags zum Beispiel wird ein solcher Hilferuf aus einer Liegenschaft zur Herausforderung: Die Organisation erfordert etliche Stunden Arbeit, zahlreiche Telefonate und kostet Nerven.

Mit der digitalen Lösung zur Abwicklung von Schadenfällen hat Pantaenius ein Tool entwickelt, das durch Vereinfachung und Zeitersparnis einen echten Mehrwert bietet. Die Pantaenius-Online-Schadenmeldung fragt intelligent ausschließlich die für den jeweiligen Fall relevanten Informationen ab. So können Pantaenius und der Versicherer den Schaden noch zügiger bearbeiten.

Die Behebung des Schadens erfolgt „wie von selbst“ in Zusammenarbeit mit ausgewählten Handwerksunternehmen. Ob Sie Ihren Handwerker vor Ort oder ein großes Sanierungsunternehmen bevorzugen, langjährige Geschäftsbeziehungen vereinfachen die Abwicklung eines Versi-

cherungsschadens mindestens ebenso wie ein guter Draht zum Versicherungspartner. Für viele Verwalter ist heute ein Schadenanrufer, der alle Arbeiten aus einer Hand beheben bzw. koordinieren kann, oftmals „das Mittel der Wahl“.

Möchten auch Sie künftig Ihre Prozesse verschlanken und Ihre Kunden im Schadenfall bestmöglich unterstützen? Sprechen

Sie uns an, wir beraten Sie gern.



**Christina Hesse,**  
Schadenmanagement  
Wohnungswirtschaft:  
+49 40 37091 254



#### Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin  
Tel.: 030 3009679-0  
office@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.vdiv-bb.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Roswitha Pihan-Schmitt  
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

## Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16  
63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102 5745216  
info@vdiv-hessen.de  
www.vdiv-hessen.de  
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

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

Warmbüchenstr. 15 • 30159 Hannover  
Tel. 0511 87456040  
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de  
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Tania Caminades  
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

## Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241 51835040  
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.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  
Vorstand Rheinland-Pfalz:  
Angelika Neubauer  
Vorstand Saarland: Axel Ewen

## Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

## 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@vdiv-nord.de  
www.vdiv-nord.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

**Herausgeber:** Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3009679-0  
Fax: +49 30 3009679-21  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

**Chefredaktion:** Steffen Haase (verantwortlich)  
redaktion@vdivaktuell.de

**Verlag und Redaktionsanschrift:** AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH  
Arabellastraße 17  
81925 München  
Tel.: +49 89 419694-0  
Fax: +49 89 4705364  
info@avr-werbeagentur.de  
www.avr-werbeagentur.de  
redaktion@vdivaktuell.de  
www.vdivaktuell.de

**Geschäftsführung:** Thomas Klocke

**Redaktionsleitung:** Andrea Körner  
koerner@vdivaktuell.de

**Projektleitung:** Anita Mayrhofer  
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

**Redaktionsbeirat:** Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern

**Autoren dieser Ausgabe:** Dr. Michael Casser, Tobias Dworschak, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Andre Jahns, Martin Kaßler, Andrea Körner, Dr. Stefan Krausz, Peter Krupinski, Dr. Gunter Mann, Sebastian Niesen, Joachim Sacher, Dr. Susanne Schießer, Volker Schmees, Arne Strobel, Dr. Volker Stuke, Victoria E. Warken, Reinhold Wickel, Dieter Wohler

**Verkaufsleitung:** Harald Huber  
Tel.: +49 89 419694-32  
hhuber@avr-verlag.de

**Art Direction und Bildredaktion:** Patricia Fuchs

**Grafik:** Sonja Lex

**Composing:** Udo Karohl

**Titelbild:** © KenoKickit / Shutterstock.com

**Titelthema:** © KenoKickit / Shutterstock.com

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

**Druck:** hofmann infocom GmbH  
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

**Auflagenhöhe:** 14 000 Exemplare

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

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

**Abonnement:** Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. 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 Redaktionmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.  
© AVR GmbH 2020

# WIR LIEBEN FEEDBACK

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

## GENUSSTIPP

### Gemüsesuppe mit Gamberi

Immer häufiger finden sich Kochrezepte auch in den Newslettern der Tagespresse. Eine schöne Idee. Wer viel Zeit zu Hause verbringt, kann sie sich mit Kochen genussvoll vertreiben. Für diese schmackhafte Suppe brauchen Sie: 50 g Schalottenzwiebel, 100 g Saubohnen, 50 g Sellerie, Salz und Pfeffer, 2 Esslöffel Olivenöl extra vergine, 70 g Lauch, 1 dicke Scheibe Parmaschinken, 400 ml Gemüsebrühe, 100 g Gamberi (Garnelen), 70 g Champignons, 10 g Parmesan, 2 Knoblauchzehen, 2 Zweige frischen Thymian, 1 Zweig Rosmarin, 1 gekochte Kartoffel, zerdrückt

Und so geht's: Die Bohnen acht Stunden in lauwarmem Wasser mit einem Teelöffel grobem Salz einlegen. Gut abtropfen lassen und in leicht gesalzenem Wasser mit zwei Esslöffeln Olivenöl ca. eine Stunde kochen. Den gewaschenen, in Scheiben geschnittenen Lauch eine Minute kochen, dann in kaltes Wasser geben. Die gehackte Schalotte, den fein geschnittenen Sellerie, den blanchierten Lauch, die geschnittenen Pilze, die Kartoffel, eine zerdrückte Knoblauchzehe, Salz und Pfeffer, einen Zweig Thymian und den Parmaschinken mit zwei Löffeln Olivenöl in eine Pfanne geben und etwa zehn Minuten köcheln, dabei nach und nach etwas Gemüsebrühe hinzugeben. Den Parmaschinken herausnehmen. Alles Übrige im Mixer pürieren, den Parmesan, einen Löffel Olivenöl und so viel Gemüsebrühe wie nötig zugeben. Zurück in der Pfanne die Hälfte der Bohnen und einen Zweig Rosmarin dazugeben und über zehn Minuten gut abschmecken.

Die Gamberi schälen, säubern und für einige Minuten in einen Löffel Olivenöl einlegen, die zweite Hälfte der Bohnen, eine fein gehackte Knoblauchzehe, einen Zweig Thymian, Salz und Pfeffer zufügen, dann alles in die Suppe geben.

Köstlich dazu: warme Crostini (geröstete Brotschnitten) mit etwas Olivenöl – und ein schöner weißer Montefalco Grechetto vom Weingut Antonelli, Umbrien!

## FREUD & LEID

Dieses Heft entstand mitten in der Phase der wegen Corona verhängten Ausgangsbeschränkungen – plötzlich hatte sich alles deutlich reduziert: die Zahl der Anrufe in der Immobilienverwaltung, die E-Mails, die Post, die nur unregelmäßig zugestellt wird. Man kam durchaus auf die Idee, sich selbst anzurufen, nur um zu testen, ob die Technik überhaupt noch funktioniert. Auch das Auto wird kaum noch genutzt, wir geben weniger Geld aus, und im Homeoffice ist es mit gelockter Kleiderordnung auch irgendwie gemütlicher. Man ist zu Hause und hat Gelegenheit, sich um seine Liebsten zu kümmern. Gäbe es nicht die vielerorts schrecklichen Begleitumstände – es wäre an sich eine schöne Zeit. Wir sollten uns möglichst viel davon für die Zukunft bewahren.



## vdiv aktuell 4/20

erscheint am 28. Mai mit dem Titel **Mietverwaltung** und u. a. folgenden Themen:

- **der rechtssichere Mietvertrag**
- **Apps & Portale für SEV & Makler**
- **E-Mobilität**
- **Aufzugtechnik**

## VDIV-PREMIUMPARTNER



## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



## VDIV-INNOVATIONSPARTNER

# WARM-UP ZUM 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2. SEPTEMBER 2020

---

STARTEN SIE ENTSPANNT IN DAS BRANCHENEVENT DES JAHRES!

EXKLUSIVE WARM-UP-PARTY IM HISTORISCHEN  
SPREESPEICHER BERLIN

---

KONTAKTE KNÜPFEN · KOLLEGEN TREFFEN · PARTNER ENTDECKEN

PROFITIEREN SIE VON DIESER ZUSÄTZLICHEN NETZWERKMÖGLICHKEIT  
IN BESONDERER ATMOSPHÄRE!



MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON

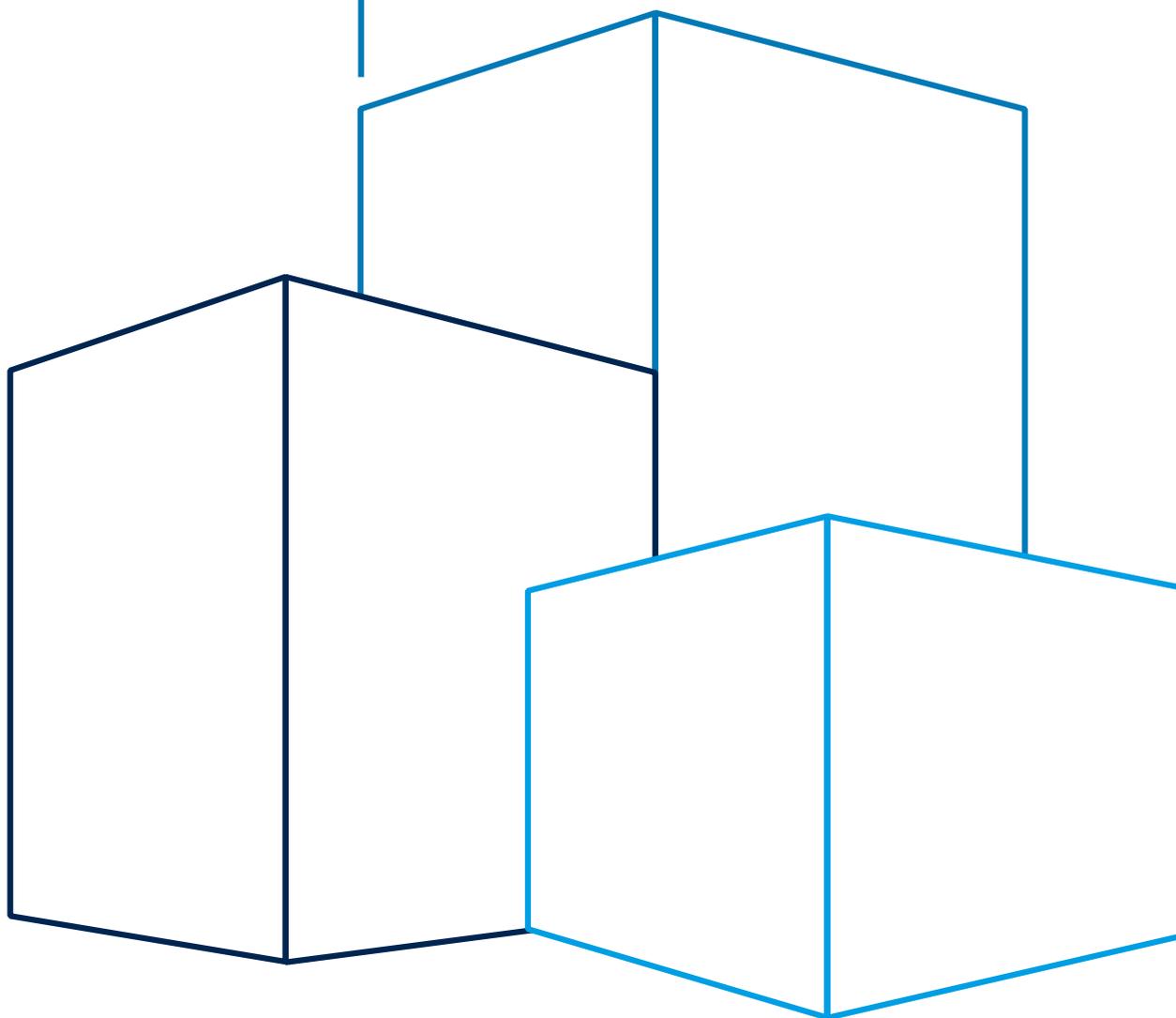


MEHR ALS EIN  
KONGRESS.

28.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG

3 | 4

SEPTEMBER 2020  
BERLIN



# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



unsere Branche blickt bewegten Zeiten entgegen. Vieles ist im Wandel. Nicht nur die Arbeitswelt ändert sich, auch Berufseinsteiger haben andere Vorstellungen von der Gestaltung ihres Arbeitsalltages. Diese Tendenzen wahrzunehmen und sich ihnen zu stellen, ist nicht immer einfach. Insbesondere sind es auch gesellschaftspolitische Entwicklungen, die zunehmend unseren beruflichen Alltag beherrschen. Dabei ist auffällig, dass immer mehr neue gesetzgeberische Regelungen in immer kürzeren Abständen auf uns einwirken. Die Vielfalt ist schier unendlich: Mietendeckel und Mietpreisbremse, Zensus und Datenschutzgrundverordnung, Gebäudeenergie- und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, neue Förderrichtlinien bei Sanierungsmaßnahmen und nicht zu vergessen die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.

Behalten Sie dabei immer noch den Überblick? Und integrieren Sie diese Entwicklungen proaktiv in Ihren Unternehmensalltag? Gelingt Ihnen dabei auch noch ein Imagewandel gegenüber Ihren Kunden? Und wie entwickeln Sie daraus einen betriebswirtschaftlichen Erfolg?

## **DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS – WIR ZEIGEN, WIE ES GEHT!**

Profitieren Sie vom 28. Deutschen Verwaltertag: Entdecken Sie unternehmerische Chancen, erleben Sie innovative Strategien, stellen Sie sich und Ihr Unternehmen zukunftssicher auf. Mit mehr Fachforen als je zuvor, spezialisierten Panels für WEG- und Mietverwaltung sowie richtungweisenden Vorträgen erhalten Sie Antworten auf die für Sie entscheidenden Fragen. Entdecken Sie neue Wege, und lassen Sie sich von frischen Impulsen inspirieren. Denn unser Ziel ist, dass Sie nach dem 28. Deutschen Verwaltertag vor allem eines sind: dem Wettbewerb einen Schritt voraus. Verstetigen können Sie dieses Wissen auch, indem Sie sich über unser bundesweites Frauennetzwerk und unsere Erfahrungsaustausch (ErfA)-Gruppen informieren, denn unternehmerische Erfolge kommen nicht zuletzt durch Wissenstransfer und gemeinsame neue Projekte.

## **MEHR ALS EIN KONGRESS**

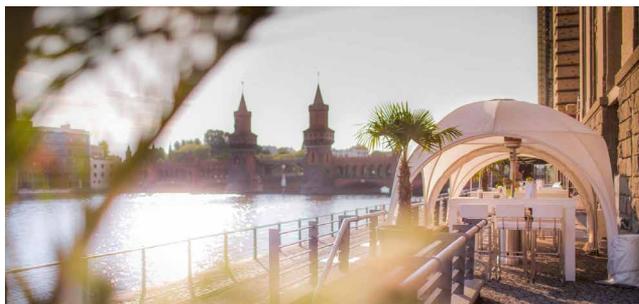
Aus diesem Grund bieten wir Ihnen auch in diesem Jahr wieder die ideale Plattform, um ins Gespräch zu kommen – mit der bundesweit größten Fachmesse, unserem exklusiven Festabend und unserer Warm-up-Party am Spreeufer: Vernetzen Sie sich, entdecken Sie neue unternehmerische Ansätze, und machen Sie den 28. Deutschen Verwaltertag zu Ihrem ganz persönlichen Erfolg – und zu mehr als einem Kongress.

Wir sehen uns in Berlin!

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

Ihr  
Wolfgang D. Heckeler  
*Präsident des Verbandes der  
Immobilienverwalter Deutschland e. V.*

# NOCH BESSER VERNETZEN: ABENDVERANSTALTUNGEN ZUM VERWALTERTAG



## WARM-UP · 2. SEPTEMBER 2020 · 19:00 UHR

Starten Sie gemeinsam mit Kollegen und ausgesuchten Dienstleistern entspannt in das Branchenevent des Jahres – bei unserer Warm-up-Party im historischen Spreespeicher Berlin. Unmittelbar an der Spree gelegen und mit einem einzigartigen Blick auf die Berliner Oberbaumbrücke können Sie hier den Auftakt des 28. Deutschen Verwaltungertages feiern.



Nutzen Sie die Warm-up-Party als zusätzliche Netzwerkmöglichkeit, knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, und stimmen Sie sich in entspannter Atmosphäre auf das Jahresevent ein.

Mit freundlicher Unterstützung von:



## FESTABEND · 3. SEPTEMBER 2020 · 19:00 UHR

Wir rollen den roten Teppich für Sie aus: Freuen Sie sich bei unserem exklusiven Festabend auf Humor, Musik und kulinarische Genussmomente. Einen ganz besonderen Blick auf das Leben erhalten Sie, wenn uns der selbsternannte „Betroffenheitslyriker“ **Olaf Schubert** die Welt aus der Sicht eines sächsischen Weltbürgers erklärt – kariierter Pullunder natürlich inklusive.



Hochspannung erwartet Sie bei den feierlichen Preisverleihungen. Neben NachwuchsStar und Stipendiaten küren wir den Immobilienverwalter des Jahres. Hier gehen wir 2020 neue Wege – bewerben auch Sie sich bis zum 15. Juli!

Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel 1 News.

# PROGRAMM

## DONNERSTAG - 3. SEPTEMBER 2020

- 08:30 Uhr**      **EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHAUSSTELLUNG**
- 10:00 Uhr**      **ERÖFFNUNG DES 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin
- 10:20 Uhr**      **POLITISCHES GRUßWORT**  
Rita Hagl-Kehl  
Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Berlin
- 10:45 Uhr**      **ÜBERZEUGEN! WIE MAN MENSCHEN GEWINNT: THE POWER OF INFLUENCE**  
Frank Asmus  
Top Executive Coach, Berlin



- 12:00 Uhr**      **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 12:15–12:45 Uhr**      **FAKULTATIV: GET-TOGETHER DES VDIV-FRAUENNETZWERKS**
- 13:00–13:30 Uhr**      **FAKULTATIV: INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV**

---

### PANEL WEG-RECHT

- 13:45 Uhr**      **DIE DIGITALE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**  
Prof. Dr. Florian Jacoby  
Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-,  
Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

### PANEL MIETRECHT

- 14:30 Uhr**      **UPDATE ABRECHNUNG UND VERMÖGENSSTATUS: WAS KOMMT NEUES AUF DEN VERWALTER ZU?**  
Stephan Volpp  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart
- OPTIMALES MIETERHÖHUNGS-ENGINEERING**  
Thomas Hannemann  
Rechtsanwalt, Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe
- KÜNDIGUNG MIETRAUMVERTRAG: TIPPS UND TRICKS**  
Frank Weißenborn  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Wanderer und Partner, Berlin

- 
- 15:15 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 16:00 Uhr**      **FACHFOREN I-V**
- 17:30 Uhr**      **ENDE DES FACHPROGRAMMS**
- 19:00 Uhr**      **FESTABEND**  
Einlass ab 18:30 Uhr

# PROGRAMM

## FREITAG · 4. SEPTEMBER 2020

- 09:00 Uhr**      **WAS BRINGT DIE WEG-REFORM FÜR DEN VERWALTER?**  
Prof. Dr. Martin Häublein  
Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck
- 10:00 Uhr**      **MIETSPIEGEL, MIETENDECKEL, MODERNISIERUNGSUMLAGE: WIE HANDLE ICH RECHTSSICHER?**  
Dr. Michael Schultz  
Rechtsanwalt und Notar, Müller-Radack-Schultz Rechtsanwälte Notare, Berlin
- 10:30 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 11:15 Uhr**      **DIE WEG ALS BETREIBER VON BLOCKHEIZKRAFTWERKEN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN: CHANCEN UND RISIKEN**  
Michael Drasdo  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Dr. Hüscher & Partner, Neuss
- 12:00 Uhr**      **ZENSUS 2021 LEICHT GEMACHT: UMSETZUNG UND STRATEGIEN FÜR MIET- UND WEG-VERWALTUNGEN**  
Steffen Groß  
Rechtsanwalt und Inhaber, Groß Rechtsanwälte, Berlin
- 12:45 Uhr**      **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 14:00 Uhr**      **FACHFOREN I-V**
- 15:15 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 15:45 Uhr**      **ERFOLG MIT DER HDHMNZA-METHODE**  
Dr. Jens Wegmann  
Institut für Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, Bad Lippspringe
- 16:30 Uhr**      **RESÜMEE UND PREISVERLEIHUNG DER AUSSTELLERGEWINNE**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin

Ausführliche Informationen zum Programm, zu den Vortragsinhalten sowie zu den Referenten und den individuellen Lernzielen finden Sie online unter [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

- 
- FACHMESSE**      Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 100 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.
- MODERATION**      Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart.

# FACHFOREN

DONNERSTAG · 16:00 UHR | FREITAG · 14:00 UHR

## I. EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN EFFEKTIV FÜHREN UND LEITEN

Eigentümerversammlungen zeit- und ergebnisorientiert zu steuern ist eine Kunst – die erlernbar ist. Erfahren Sie, wie Sie mit souveränem Auftreten kritische Situationen entschärfen, zeit- und energieraubende Monologe oder Diskussionen über Detailfragen erfolgreich steuern und eingrenzen sowie mit rhetorischem und verhaltenspsychologischem Geschick das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Charaktere konfliktfrei gestalten.

Holger Sucker

Dr. Gaik Seminare und Coaching, Düsseldorf

## II. DER VERWALTER ALS MAKLER: WIE VERMARKTE ICH MICH RICHTIG?

Sind Verwalter als Makler tätig, müssen sie zahlreiche Auflagen beachten. Welche Pflichten bestehen bei der Bewerbung des eigenen Unternehmens und von Immobilien? Welche Pflichtangaben müssen Angebote nach EnEV enthalten? Was ist bei der Darstellung in sozialen Netzwerken zu bedenken? Das Fachforum vermittelt wichtiges Wissen, um rechtssicher am Markt aufzutreten und Klippen der digitalen Welt erfolgreich zu umschiffen.

Sven R. Johns

Rechtsanwalt, Mosler + Partner Rechtsanwälte, Berlin

## III. TÜCKEN UND CHANCEN IM GEWERBEMIETRECHT

Müssen auch nebensächliche Vereinbarungen schriftlich festgehalten werden? Können Mieter Regressansprüche geltend machen, weil sich das Objekt nicht für ihre Zwecke eignet? Das Fachforum informiert praxisorientiert über die Besonderheiten von Gewerbeobjekten, über Pflichten des Vermieters sowie Gefahren von Musterverträgen und zeigt Chancen und Optimierungspotenziale auf bei Instandhaltung, -setzung und Betriebskosten.

Dr. Ulrich Leo

Rechtsanwalt und Partner, avocado rechtsanwälte, Köln

## IV. MESS- UND REGELTECHNIK IM GEBÄUDE

Schäden, Mängel und Gefahrenquellen am Gemeinschaftseigentum zu erkennen und zu beseitigen ist Aufgabe der Immobilienverwaltung. Doch wann erfolgen Inspektionen und Wartungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik? Was kann, was muss? Praktische Beispiele zeigen, was tatsächlich notwendig ist, um sowohl die Verkehrssicherungspflicht einzuhalten als auch die technische Lebensdauer der Anlagen zu optimieren.

Dipl.-Ing. Dieter Uhlig

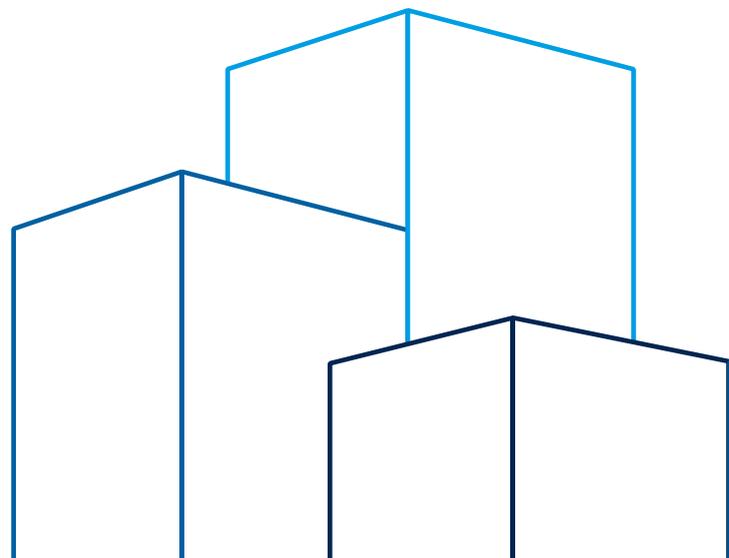
Freiberuflicher Dozent und Lehrbeauftragter, HTW Berlin und Beuth-Hochschule Berlin

## V. ARBEITSZEITDOKUMENTATION: HEUTE UND MORGEN

Das Urteil des EuGH zur Dokumentation von Arbeitszeiten hat hohe Wellen geschlagen. Doch bereits heute bestehen zahlreiche Pflichten zur genauen Dokumentation. Das Fachforum beleuchtet die rechtlichen Grundlagen nach derzeitigem und zukünftigem Recht sowie die schwerwiegenden Folgen von Verstößen. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Bestimmungen machen den Vortrag für die tägliche Arbeit nutzbar.

Sami Negm-Awad

Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln



## WEITERE INFORMATIONEN



### BERLIN BEI TAG UND NACHT

Berlin ist immer eine Reise wert! Ob Brückenfahrt auf der Spree, atemberaubende Aussichten vom Berliner Fernsehturm, eine Stadtrundfahrt im Doppeldeckerbus oder beste Unterhaltung auf einer der Berliner Theater- oder Opernbühnen – lernen Sie die Vielfalt der Hauptstadt hautnah kennen.

Die Mitarbeiter des Estrel Berlin beraten Sie gern und unterstützen Sie bei der Auswahl der passenden Erlebnistour oder empfehlen Ihnen Opern sowie Theaterstücke. Bitte buchen Sie direkt über den Concierge unter: **030 682 774 45 · [estrel@interklassik.net](mailto:estrel@interklassik.net)**



### DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 28. Deutschen Verwaltertages – jederzeit und an jedem Ort. Außerdem bieten wir Ihnen damit in diesem Jahr ganz neue Netzwerk- und Teilnahmemöglichkeiten.

So können Sie mit der App auf Wunsch ganz unkompliziert Termine mit Dienstleistern vor Ort vereinbaren, Kontaktdaten austauschen – natürlich ganz ohne Visitenkarte – und Ihren Kongressbesuch noch besser planen. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmern digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.



### FRAUENNETZWERK · 3. SEPTEMBER 2020 · 12:15 UHR

Erfahrungen teilen, neue Perspektiven kennenlernen und das eigene Netzwerk ausbauen: Seit fast vier Jahren bietet das VDIV-Frauen Netzwerk engagierten Immobilienverwalterinnen eine Plattform für den Erfahrungsaustausch. Inzwischen sind mehr als 150 Teilnehmerinnen im Netzwerk zusammengeschlossen, die sich regelmäßig zu persönlichem Austausch und aktiver Weiterbildung treffen. Erfahren Sie mehr über die Arbeit des Frauennetzwerks, und kommen Sie während unseres Get-together mit Kolleginnen aus ganz Deutschland ins Gespräch.



### ERFA-GRUPPEN · 3. SEPTEMBER 2020 · 13:00 UHR

Man muss nicht alle Erfahrungen selbst machen, um erfolgreich zu sein – deswegen hat der VDIV vor 3 Jahren mit den Erfa-Gruppen eine Plattform geschaffen, um Verwaltungen deutschlandweit zusammenzubringen und ein neues Netzwerk zu etablieren. Sie haben Interesse Mitglied zu werden? Dann informieren Sie sich über den betriebswirtschaftlichen Mehrwert, lernen Sie neue Perspektiven kennen, holen Sie sich Innovationen ins Haus und erkennen Sie Ihr Marktpotenzial. Denn Vertrauen und Austausch schaffen einzigartigen Erfolg!

## VERANSTALTER

**Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.**  
**VDIV Management GmbH**  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
F 030 300 96 79 - 22  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die VDIV Management GmbH beauftragt.

### TAGUNGSHOTEL UND FESTABEND

Estrel Berlin  
Sonnallee 225 · 12057 Berlin  
T 030 6831 - 0  
www.estrel.com

### ÜBERNACHTUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2020“ steht Ihnen bis zum 31. Juli 2020 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de) abrufen.

### ANMELDUNG

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir über das beiliegende Faxformular oder online unter [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de) entgegen.

**VERANTWORTLICHE STELLE IM SINNE DER DSGVO:**  
VDIV Management GmbH / VDIV Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

## ANFAHRT

### ANREISE MIT DER BAHN

Mit dem Veranstaltungsticket des Estrel Berlin zum Festpreis ab 54,90 Euro sparen Sie über 50% im Vergleich zum regulären Preis – abhängig von Strecke und Wagenklasse. Die Fahrkarte berechtigt zur einmaligen Hin- und Rückfahrt aus ganz Deutschland nach Berlin und beinhaltet zudem ein City-Ticket sowohl am Abfahrts- als auch am Zielbahnhof.

Details finden Sie auf der Webseite des Estrel Berlin unter: [www.estrel.com/de/convention-center/services-convention-center/bahntickets.html](http://www.estrel.com/de/convention-center/services-convention-center/bahntickets.html)

### Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)  
Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 30,00 Euro)

### Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 20 Min.)  
Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 25,00 Euro)

### Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 20 Min.)  
Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 20,00 Euro)

### ANREISE MIT DEM FLUGZEUG

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)  
ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 45 Min.)  
Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 50,00 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)  
ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnallee (ca. 45 Min.)  
Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 35,00 Euro)

## WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 28. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Stunden. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.



### UNSERE MEDIENPARTNER:

**vdiv** aktuell



# 28. DEUTSCHER VERWALTERTAG

## 3 | 4 SEPTEMBER 2020

### ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:

F 030 300 96 79 - 22 · [verwaltertag@vdiv.de](mailto:verwaltertag@vdiv.de)

Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter: [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

## VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

\_\_\_\_\_  
Firma/Rechnungsanschrift

\_\_\_\_\_  
Adresse (Straße, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem Landesverband des VDIV Deutschland)

\_\_\_\_\_  
Telefon (Firma)

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T1 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T1

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T2 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T2

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T3 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T3

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T4 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T4

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

## TICKETAUSWAHL

### WARM-UP ZUM 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAG (02.09.2020)

	T1	T2	T3	T4
55,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Verwalter) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
55,00 Euro für Begleitpersonen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### KOMPAKTTICKET (VERWALTERTAG 03. & 04.09.2020 INKL. FESTABEND)

	T1	T2	T3	T4
395,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.295,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TAGESTICKET 03.09.2020 (FESTABEND NICHT ENTHALTEN)

	T1	T2	T3	T4
195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TAGESTICKET 04.09.2020

	T1	T2	T3	T4
195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TICKET FESTABEND (03.09.2020)

	T1	T2	T3	T4
125,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Verwalter) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
125,00 Euro für Begleitpersonen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
195,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Dienstleister) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## TEILNAHME PANELS

Die Teilnahme an den Panels ist im Tagungsticket enthalten.

WEG-Recht	T1	T2	T3	T4
Die digitale Eigentümerversammlung · 03.09.2020   13:45 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Update Abrechnung und Vermögensstatus · 03.09.2020   14:30 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mietrecht	T1	T2	T3	T4
Optimales Mieterhöhungs-Engineering · 03.09.2020   13:45 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kündigung Mietraumvertrag: Tipps und Tricks · 03.09.2020   14:30 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## TEILNAHME FACHFOREN

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

Fachforum	03.09.2020   16:00 Uhr				04.09.2020   14:00 Uhr			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<b>I. Eigentümerversammlungen effektiv führen und leiten</b> .....	<input type="checkbox"/>							
<b>II. Der Verwalter als Makler: Wie vermarkte ich mich richtig?</b> .....	<input type="checkbox"/>							
<b>III. Tücken und Chancen im Gewerbemietrecht</b> .....	<input type="checkbox"/>							
<b>IV. Mess- und Regeltechnik im Gebäude</b> .....	<input type="checkbox"/>							
<b>V. Arbeitszeitdokumentation: heute und morgen</b> .....	<input type="checkbox"/>							

## BLEIBEN SIE INFORMIERT!

- Ich habe Interesse an einer **Mitgliedschaft** in einem der VDIV-Landesverbände. Bitte senden Sie mir Informationsmaterial zu.  
Mit der Weitergabe meiner Kontaktdaten an den jeweiligen Landesverband bin ich einverstanden.
- Bitte senden Sie mir den kostenfreien 14-tägigen **VDIVnewsletter** mit allen Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche zu.
- Bitte informieren Sie mich zukünftig über **Seminare und Veranstaltungen** des VDIV Deutschland e. V. und seiner Landesverbände.

## TEILNAHME- UND STORNIERUNGSBEDINGUNGEN

Ihre Anmeldung, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung ist bis 28 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenfrei möglich. Bei Stornierungen im Zeitraum von 27 bis 15 Tagen vor Beginn berechnen wir eine Stornierungsgebühr in Höhe von 50 % der Teilnahmegebühr. Bei einer Stornierung ab 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn und bei Nichtteilnahme wird die Teilnahmegebühr in vollem Umfang fällig. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die VDIV Management GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt, Hotel-schließung oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände nicht möglich, so behält sich die VDIV Management GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der VDIV Management GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die VDIV Management GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor, soweit der Gesamtcharakter der Veranstaltung dadurch gewahrt bleibt. Es gelten darüber hinaus die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der VDIV Management GmbH, die Sie unter [www.vdiv-management.de/agb](http://www.vdiv-management.de/agb) einsehen können.

Mit Ihrer Anmeldung willigen Sie der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 I 1 a DSGVO zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken ein. Eine hierfür erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber uns – gerne auch per Fax (030 300 96 79-22) oder E-Mail ([info@vdiv-management.de](mailto:info@vdiv-management.de)) – widerrufen werden. Mit Ihrer Anmeldung bestätigen Sie uns, dass Sie bei der Weitergabe von personenbezogenen Daten Dritter die datenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür eingehalten haben. Mit der Anmeldung geben Sie zudem Ihr Einverständnis, dass etwaige Foto- und Filmaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichung genutzt werden dürfen.

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

Ihre Kontaktdaten werden weiterhin in einem Teilnehmerverzeichnis in der digitalen Event-App zum 28. Deutschen Verwaltertag veröffentlicht (**bitte Absatz bei Nichteinverständnis streichen**). Informationen zum Datenschutz unter: [www.vdiv.de/datenschutz](http://www.vdiv.de/datenschutz)

Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

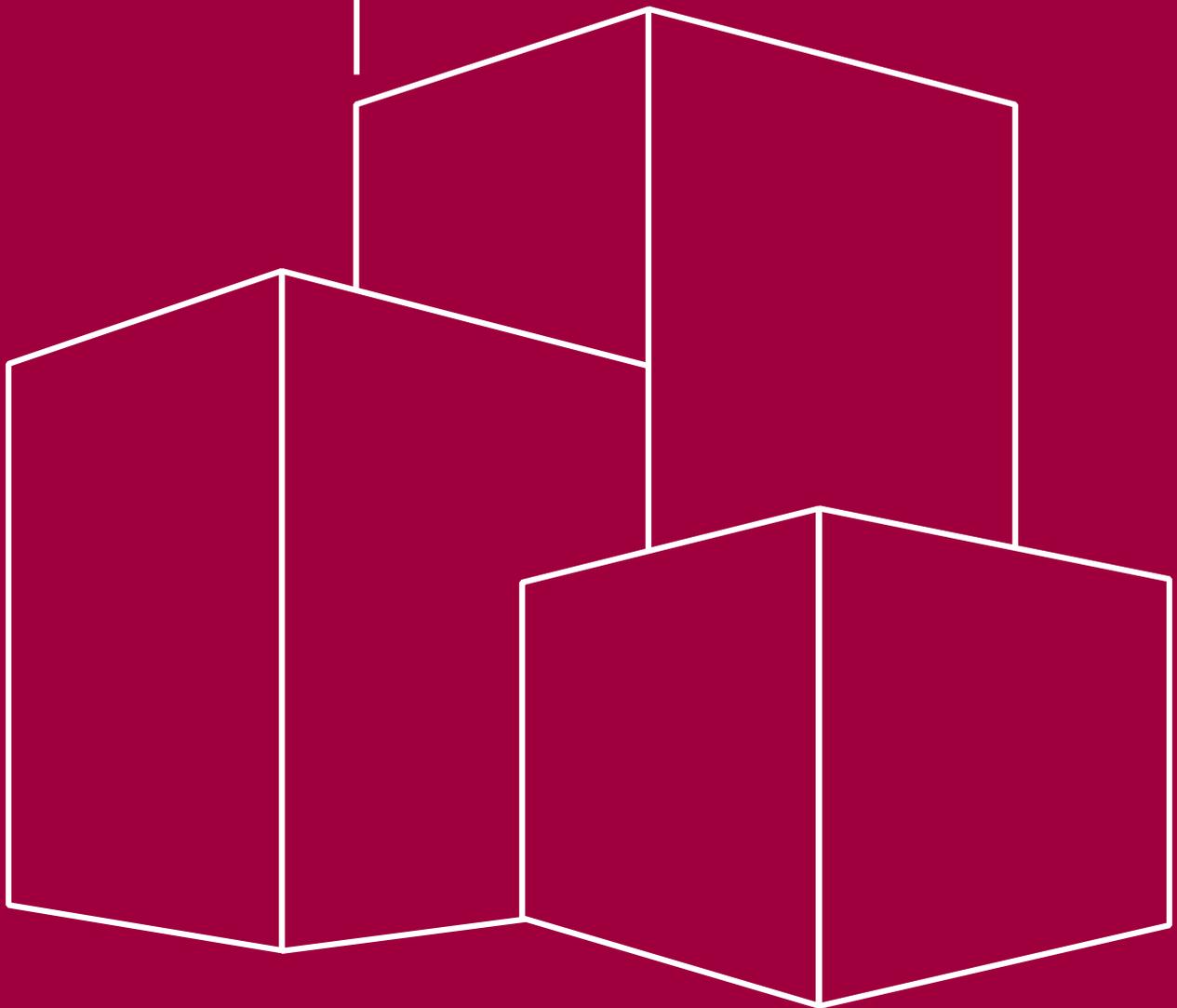
# AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2020

---

**BEWERBEN – ÜBERZEUGEN – GEWINNEN**  
ERFOLGREICH NEUE VERWALTUNGSMANDATE  
AKQUIRIEREN

---

JETZT BIS ZUM 15. JULI 2020 BEWERBEN!



# BEWERBEN – ÜBERZEUGEN – GEWINNEN ERFOLGREICH NEUE VERWALTUNGSMANDATE AKQUIRIEREN

In diesem Jahr gehen wir in unserer Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres neue Wege und haben uns etwas Besonderes für Sie einfallen lassen: Zeigen Sie uns, wie Sie Ihre tägliche Arbeit zum Erfolg machen!

Viele Immobilienverwaltungen sind mittlerweile erfreulicherweise selbstbewusst genug, Wohnungseigentümergeinschaften abzulehnen, anstatt jede Anfrage anzunehmen. Doch auf der anderen Seite gilt: Wer neue, vielversprechende Kunden gewinnen möchte, muss sie überzeugen. Denn nur derjenige, dem das gelingt, kann sich seine Mandate letztlich aussuchen.

## ÜBERZEUGEN SIE UNS: BEWERBEN SIE SICH AUF UNSERE AUSSCHREIBUNGEN!

Beim Immobilienverwalter des Jahres 2020 möchten wir umworben werden! Bewerben Sie sich auf unsere fiktiven Ausschreibungen, berücksichtigen Sie unsere Besonderheiten, zeigen Sie Weitblick, und machen Sie uns ein Angebot, das wir nicht ablehnen können.

Wie im „echten Verwalterleben“ folgt ein persönliches Treffen: Die zehn Unternehmen mit den überzeugendsten Einreichungen präsentieren ihre Bewerbung im August 2020 einer „Eigentümergeinschaft“ – unserer Fachjury, die die drei Gewinner wählt.

Wir sind gespannt auf Ihre Bewerbungen und welche (innovativen) Wege Sie gehen, um uns zu überzeugen.

Viel Erfolg!

## NEUE MIETVERWALTUNG GESUCHT!

Sehr geehrte Damen und Herren,

für ein Wohnhaus mit 35 Einheiten im Musterweg 1 in 45678 Musterstadt (eine größere Stadt in der Nähe Ihrer Verwaltung) suche ich zum 1. September 2020 eine neue Mietverwaltung. Der Vertrag mit der „Mietverwaltung Wohneschön“ läuft zum 31. August 2020 aus.

Das Haus wurde 1972 errichtet, die Wohnungen sind zwischen 49 und 72 m<sup>2</sup> groß und verfügen über zwei bzw. drei Zimmer. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet, dabei ist eine zum 31. Juli und eine zum 30. September 2020 gekündigt. Die Fluktuation ist insgesamt moderat, die Mieterschaft heterogen in Alter und Familienstand. Das Objekt unterliegt der derzeit gültigen Mietpreisbremse. Die Pflege der Grünflächen, Hausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterleistungen sind an externe Dienstleister vergeben. Für 2021 sind als Modernisierungsmaßnahmen die Wärmedämmung der Fassade und der Austausch der Fenster geplant. Die derzeit laufende Sanierung der Badezimmer sollte bereits abgeschlossen sein, verzögert sich aber aufgrund eines Wechsels des Handwerksunternehmens.

Bitte lassen Sie mir Ihr Angebot und eine aussagekräftige Leistungsübersicht zukommen. Ich freue mich, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

A. Musterfrau

## WIR SUCHEN EINE NEUE WEG-VERWALTUNG!

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Wohnungseigentümergeinschaft in Musterstadt (eine größere Stadt in der Nähe Ihrer Verwaltung) sucht zum 1. Januar 2021 eine engagierte WEG-Verwaltung, und Ihre Arbeit wurde uns wärmstens empfohlen. Der aktuelle Verwaltervertrag mit der „Immobilienverwaltung Verwaltegut“ läuft zum 31. Dezember 2020 aus.

Wir sind eine Eigentümergeinschaft mit 38 Wohneinheiten, die sich auf vier zwei- bis dreigeschossige Häuser in der Musterstraße 1/2 und der Beispielallee 7/9 verteilen, sowie 32 Tiefgaragenstellplätzen. Alle Gebäude wurden 1968 erbaut und sind bislang nicht energetisch saniert, wir planen aber für die kommenden Jahre entsprechende Maßnahmen. In den einzelnen Gebäuden sind Ölheizungen installiert, die Kessel wurden zuletzt 1993/1994 ausgetauscht. 2019 wurde in einem Haus die Kelleraußenwand neu abgedichtet, die Durchführung der gleichen Maßnahme wurde für ein weiteres Haus für Sommer 2021 beschlossen. Aus dem Herbst 2019 liegt ein Versicherungsschaden vor wegen Wassereindringens im Dachboden. Die Wohnungen sind zwischen 49 und 92 m<sup>2</sup> groß und verfügen über zwei bis vier Zimmer, Balkon und Kellerraum. Bewohnt werden sie größtenteils von den Eigentümern, elf sind vermietet.

Wichtig ist uns ein Ansprechpartner in Objektnähe, der unsere WEG mit Engagement managt und die anstehenden Maßnahmen sachkundig begleitet. Bitte lassen Sie uns ein Angebot und eine aussagekräftige Leistungsübersicht zukommen. Gerne möchten die Mitglieder unseres Verwaltungsbeirats Sie persönlich kennenlernen. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

B. Mustermann

# TEILNAHMEBEDINGUNGEN

## ANFORDERUNGEN

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Alle Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des VDIV Deutschland nach objektiven Kriterien bewertet. Teilnehmer können sich mit separaten Bewerbungsunterlagen sowohl auf die WEG-Ausschreibung als auch das Mietverwaltungsmandat bewerben.

## ERFORDERLICHE MATERIALIEN

Ihre Bewerbungsunterlagen für das entsprechende Verwaltungsmandat (Bewerbung auf beide Mandate nur mit separaten Unterlagen für die jeweilige Ausschreibung möglich) einschließlich Unternehmensvorstellung, Berücksichtigung der Objektspezifika, Leistungsspektrum und Honorierung.

Alle Informationen finden Sie auf:  
[www.immobilienerwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerwalter-des-jahres.de)

## EINSENDESCHLUSS

Senden Sie uns Ihre Unterlagen bis zum 15. Juli 2020. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Festabend des 28. Deutschen Verwaltertages am 3. September 2020 im Estrel Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2020“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Über alle Gewinner wird eine Reportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in den sozialen Netzwerken genutzt werden kann, sowie ein Booklet gefertigt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail oder postalisch an den Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. ([office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de)), Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2020, oder bewerben Sie sich direkt online unter: [www.immobilienerwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerwalter-des-jahres.de)

## KONTAKT

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin  
[office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de) · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

## DIE AUSSCHREIBUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



EBZ



CHANCEN NUTZEN –  
ZUKUNFT GESTALTEN

# VDIV STIPENDIEN PROGRAMM 2020

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

JETZT BIS ZUM  
26. JULI 2020 BEWERBEN!

## GESTALTEN SIE AKTIV IHRE ZUKUNFT: BERUFLICHER ERFOLG DURCH WEITERBILDUNG!

Fachkräfte sind in Immobilienverwaltungen stark gesucht, und der Personalbedarf steigt weiter an. 2018 stellten 54 Prozent der Immobilienverwaltungen neue Mitarbeiter ein, für 2019 rechneten 44 Prozent mit einem Zuwachs.

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für Ihre Karriere in der Immobilienverwaltung: die passende Qualifikation und fundierte Weiterbildung. Hierbei unterstützt Sie der Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Gemeinsam mit der EBZ vergibt er bereits zum sechsten Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (IHK).

Stipendium 1  
IMMOBILIENPROFI GESUCHT!

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

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

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

#### Ausbildungsbeginn

September 2020 | Dauer: 18 Monate  
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

#### Zielgruppe

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

Stipendium 2  
QUEREINSTEIGER GESUCHT!

### FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

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

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

#### Ausbildungsbeginn

September 2020 | Dauer: 12 Monate  
Präsenztage in Bochum

#### Zielgruppe

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

## BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich bis zum 26. Juli 2020 per Post oder E-Mail. Die Auswahl der Stipendiaten obliegt einer Fachjury. Weitere Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online: [www.vdiv.de/stipendien](http://www.vdiv.de/stipendien)

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 28. Deutschen Verwaltertages am 3. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

## KONTAKT

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.  
Stichwort: VDIV-Stipendienprogramm  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

[office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de)  
[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)