

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 04 | 16  
8,- €  
83480

# DDIV aktuell



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



## Kennen Sie sich an

Die Mietverwaltung. Das komplexe Thema wirft viele Fragen auf. Hier gibt es

■ Rechtssicher  
Von Mietvertrag  
bis Betriebskosten

■ Fristen  
Die richtige Unterstützung  
für den Verwalter

# eMag



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

## Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder [immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de)

**Unser Partner:**



 **goldgas**

**VNGGRUPPE**

# Mietverwaltung, Neubauanreize und Sanierungsquoten



Liebe Leserinnen und Leser, sehr geehrte Damen und Herren,

die **Mietverwaltung** rückt für Immobilienverwaltungen verstärkt ins Blickfeld. Immer mehr profitieren von einem Zuwachs an Mietwohnungen. Drei Viertel der Unternehmen sind mit der Mietverwaltung betraut – so eines der Ergebnisse des **4. DDIV-Branchenbarometers**. Es hat uns dazu bewogen, die

Mietverwaltung als Thema in den Mittelpunkt dieser Ausgabe zu stellen. Mieterhöhungen, Mietmängel, Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sorgen stets für Konflikte zwischen Eigentümern und Mietern. Verwalter müssen in allen Fällen den Überblick behalten und auch vermitteln.

Der anhaltende **Zuzug von Flüchtlingen** wirft weiterhin politische und soziale Fragen auf. Integration kann nur gelingen, wenn Geflüchtete in der Mitte unserer Gesellschaft ankommen. Dies gilt auch fürs Wohnen. Einige Verwaltungen gehen hier aktiv voran. Mit einem Best Practice-Modell zeigen wir, wie. Voraussetzung hierfür ist aber die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums – auch in Innenstadtlagen.

So bleibt auch die **steuerliche Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau** im Fokus der wohnungspolitischen Debatte. Der DDIV hat als einer der Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Anhörung im Deutschen Bundestag Ende April auf notwendige Verbesserungen des vorliegenden Gesetzentwurfes gedrängt. Wir setzen uns weiterhin dafür ein, die Rahmenbedingungen für den Neubau und Erwerb von Wohnungen zu verbessern. Bereits heute liegen die Baukosten eines typischen Wohngebäudes bei rund 2.400 Euro pro Quadratmeter. Ich betrachte die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Obergrenze der Gebäudeanschaffungs- und Herstellungskosten auf 2.600 Euro je Quadratmeter daher sehr kritisch. Allein mit dem Neubau von Wohnraum ist es nicht getan. Auch die anschließende Selbstnutzung bedarf einer Förderung. Um auch unteren und mittleren Einkommensschichten, denen es oft an Eigenkapital fehlt, die Chance auf den Eigentümerwerb zu bieten, müssen die Stellschrauben im Sinne sinnvoller Altersvorsorge noch einmal justiert werden. Erst jüngst zeigte eine Studie des IW Köln, dass selbstgenutztes Wohnen im Alter durchschnittlich 30 Prozent Kostenersparnis mit sich bringt; in

Ballungszentren immerhin 20 Prozent – in Anbetracht der anhaltenden Debatte um Riester & Co. ein bedeutendes Plus zur privaten Altersvorsorge.

Auch eine Immobilie kommt in die Jahre. Zudem sind vermehrt **Energieeffizienz und Barrierefreiheit** gefordert. Meist bremsen finanzielle Gründe die Sanierungsquote, weil erforderliche Rücklagen für die umfassende Modernisierung von Gebäude und Haustechnik in WEGs häufig nicht vorhanden sind. Bei größeren Maßnahmen spielen Verwaltungen eine bedeutende Rolle: In zwei Dritteln aller Fälle geben sie den Anstoß dazu. Um die **Sanierungsquote** zu erhöhen, müssen Fördergelder und Sanierungsprogramme besser auf die Bedürfnisse von WEG zugeschnitten werden. Hier „schlummert“ das Potenzial, um den ehrgeizigen Klimazielen der Bundesregierung – insbesondere im Gebäudebestand – gerecht zu werden.

Dies alles, aber auch die fortschreitende Digitalisierung sowie steigende Ansprüche der Eigentümer an die Arbeit ihrer Verwaltungen erhöhen den Wettbewerbsdruck auf unsere Branche. Neue Ideen und Konzepte sind daher gefragt, um die eigene Position im Markt zu stärken. Was ist Ihre Erfolgsstrategie, und wie setzen Sie sie in Ihrem Betrieb um? Bewerben Sie sich damit noch bis 15. Juli 2016 für den **„Immobilienverwalter des Jahres“**. Auch der **Fachkräftemangel** beschäftigt die Verwalterbranche. Positiv ist zu bewerten, dass die Zahl der Unternehmen, die Personal ausbilden, gestiegen ist: Knapp jede dritte Immobilienverwaltung gehört dazu und trägt so aktiv zur Zukunftssicherung bei. Der DDIV prämiiert auch in diesem Jahr wieder den **NachwuchsStar**, den besten Auszubildenden der Branche. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungen und die feierliche Auszeichnung der Sieger beim Festabend des **24. Deutschen Verwaltertages**.

Ich wünsche Ihnen erfolgreiche Sommerwochen und eine anregende Lektüre!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

## **Anmelden & Bewerben**

Diesem Heft liegen Programm und Anmeldeformular für den 24. Deutschen Verwaltertage sowie die Ausschreibungen Immobilienverwalter des Jahres 2016 und DDIV-Stipendium bei.

# Inhalt



36

An die Zukunft denken: Altersgerechter Umbau bietet allen Generationen mehr Komfort.



40

Die werdende Eigentümergemeinschaft: ein neuer BGH-Entscheid zur Rechtslage.



50

Optimierte Abläufe in der Mietverwaltung: Software sinnvoll planen und implementieren.

## POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

8 Veranstaltungen

## TITELTHEMA

9 Mietverwaltung

10 10 Tipps:  
der rechtssichere Mietvertrag

12 Vermietung von Eigentum:  
neuer Vertrag

14 Fristenregelung:  
Was gilt für Mieterhöhungen?

16 Schönheitsreparaturen:  
Wer muss was?

18 Mängellehre:  
Wann Grund zur Klage besteht.

22 Betriebskosten:  
die Abrechnung mit Mietern

26 BGH-Urteile:  
Neues zum Mietrecht

28 Friede sei mit euch:  
die Hausordnung

30 Vergütung:  
der neue DDIV-Verwaltervertrag

32 Best-Practice:  
Vermietung an Flüchtlinge

34 Mieter in Not:  
So kann man helfen.

## GEBÄUDE & TECHNIK

36 Generationengerecht:  
Maßnahmen zum Werterhalt

38 Aufzüge:  
Nachrüstung im Bestand

## RECHT & STEUERN

40 Aktuelle Urteile rund  
um WEG- und Mietrecht

## VERWALTUNG & FINANZEN

46 Pro & Contra:  
Lohnt sich die SEV?

48 Mietsicherheit:  
Bürgschaft vs. Barkaution

50 Mietverwaltung digital:  
der Weg zur richtigen Software

54 Makler-Ersatz?  
Gängige Online-Portale

## DDIV AKTUELL

57 Bayern

58 Hessen

60 Baden-Württemberg

61 Sachsen-Anhalt

62 Rheinland-Pfalz/  
Saarland

63 Die Mitgliedsverbände  
des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite **9**

Zwei Rechtsgebiete, viele  
Neuerungen, ein neues  
Titelthema: die Mietverwaltung

# WER JETZT WECHSELT, PROFITIERT VOM KABELANSCHLUSS DER ZUKUNFT

GLEICH  
BERATUNGSTERMIN  
VEREINBAREN

## DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: [www.telekom.de/einfach-umschalten](http://www.telekom.de/einfach-umschalten)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Reform der Investmentbesteuerung

DDIV fordert Beseitigung von Investitionshemmnissen bei KWK-Anlagen und den Steuerfreibetrag für Eigentümergemeinschaften.

**A**nlässlich der Anhörung zum Investmentsteuerreformgesetz im Finanzausschuss des Bundestages am 9. Mai forderte der DDIV, Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) besser zu berücksichtigen. Hintergrund ist eine Regelung für Wohnungsunternehmen, die auf Initiative des Bundesrates in den Gesetzentwurf eingeflossen ist. Demnach können Einnahmen von Wohnungsunternehmen, die aus der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes entstehen (z. B. Mieten), auf Antrag durch die nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG erweiterte Kürzung von der Gewerbesteuer befreit werden. Die Lieferung von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist bislang eine eigenständige Tätigkeit. Wohnungsunternehmen verlieren die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung bereits, wenn nur geringe Mengen des so erzeugten Stroms ins öffentliche Netz eingespeist werden. Da KWK jedoch technisch bedingt sowohl Strom als auch Wärme erzeugt, werden in der Konsequenz die gesamten Mieteinnahmen gewerbesteuerlich belastet – mit erheblichen Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft in diese Technik.

Im Rahmen der geplanten Reform wurde nun die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung hinsichtlich des KWK-Stroms thematisiert. Auf Antrag des Landes Brandenburg wurde dem Gesetzentwurf ein inhaltsfremder Passus beigefügt. Laut Beschluss des Bundesrates vom 22. April (BR-Drs. 119/16(B)) soll nun die Erzeugung und Lieferung von Strom aus wärmegeführten KWK-Anlagen nicht zur gewerblichen Infizierung der Einnahmen aus Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes führen.

## Investition muss auch für WEG attraktiv sein.

Der DDIV begrüßt diesen Schritt, fordert jedoch eine analoge Regelung für WEG, um auch hier steuerliche Hemmnisse für Investitionen in KWK zu beseitigen. Im Vorfeld der Anhörung hatte der Spitzenverband dies gegenüber Bundesfinanzminister Dr. Wolfgang Schäuble, Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, den Finanz- und Bauministern der Länder sowie den Mitgliedern des Finanzausschusses des Bundestages dezidiert begründet.

„KWK-Anlagen sind ein Schlüssel zum nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand. Der Austausch beispielsweise eines veralteten Ölheizkessels gegen ein energieeffizientes Mini-Blockheizkraftwerk reduziert die Treibhausgase deutlich“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Die Energiewende im Gebäudebereich sowie die Herstellung einer dezentralen, nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung kann nur unter Einbeziehung der rund 1,8 Mio. WEG und ihrer Immobilienverwaltungen gelingen“, führte Kaßler weiter aus. In Anbetracht der mit 0,6 Prozent extrem niedrigen Sanierungsquote in WEG ist KWK für die nachhaltige Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes besonders effektiv.

Die technisch bedingte Erzeugung von Wärme und Strom durch KWK darf WEG und privat vermietende Eigentümern nicht durch bürokratischen Aufwand und steuerlich benachteiligen. Der DDIV

fordert daher die Aufnahme von WEG-Stromlieferungen aus KWK in den Katalog der nach § 4 Nr. 13 UStG umsatzsteuerfreien Leistungen. Der Umstand, dass die Wärmelieferung der WEG an Eigentümer schon jetzt umsatzsteuerfrei ist, zeigt den Reformbedarf mit Anpassung der Norm an den heutigen Stand der Technik. Um Investitionen in KWK-Anlagen für WEG attraktiver zu machen, bedarf es zusätzlich der Einführung eines Steuerfreibetrags für mit KWK-Strom erzielte Gewinne sowie der Definition der KWK-Stromlieferung an Mieter als einkommensteuerlich unschädliche Nebentätigkeit. Klima-, energie- und fiskalpolitisch wäre es zudem nun konsequent, die Kleinunternehmergrenze von derzeit 17.500 Euro auf mindestens 30.000 Euro zu erhöhen, damit WEG KWK-Anlagen wirtschaftlich betreiben können und um der ursprünglich geplanten Vereinfachung von Bagatellfällen Rechnung zu tragen.

## Die Energiewende erfordert qualifizierte Verwalter

Der durch moderne Energietechnik erzielte Mehrwert von Wohnungseigentum ist zugleich ein Beitrag zur Energiewende. Für deren Umsetzung reicht es aber nicht aus, lediglich Investitionshürden zu senken. Auch die Qualifikation der Immobilienverwalter, die diese Prozesse anstoßen und begleiten, muss steigen. Der seit Juli 2015 vorliegende 16-seitige Referentenentwurf zur Einführung von Zugangsvoraussetzungen muss daher endlich umgesetzt werden.

Die **Investition** in energieeffiziente **KWK-Anlagen** muss für WEG **attraktiver werden.**

# Reform des WEG-Rechts gefordert

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Festschreibung der Verbraucherrechte von Eigentümern und WEG.

Die Bundesregierung soll ein Wohnungseigentumsgesetz vorlegen, das die Verbraucherrechte von Wohnungseigentümern und WEG festschreibt und auch die Verwaltung der WEG-Finanzen neu regelt. Weitere Forderungen beziehen sich darauf, Umbaumaßnahmen und Sanierungen zu fördern, die Möglichkeiten außergerichtlicher Streitbeilegung zu stärken und Qualifizierungsnachweise für Immobilienmakler und Verwalter festzuschreiben. Bei der Verwaltung der Finanzen soll ein neues Gesetz WEG-Konten vor Missbrauch schützen und Transparenz bei der Abrechnungen herstellen.

Umbaumaßnahmen und energetische Sanierungen sollen u. a. dadurch ermöglicht werden, dass das Quorum

in WEG auf eine doppelt qualifizierte Mehrheit gesenkt wird. Bislang ist Einstimmigkeit erforderlich. Zur Begründung wurde die in Eigentümergemeinschaften mit 0,6 Prozent sehr viel niedrigere Sanierungsrate als im übrigen Gebäudebestand angeführt.

Zur Stärkung der Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Rechtsstreitigkeiten soll u. a. eine Schlichtungsstelle geschaffen und die Streitwertobergrenze von derzeit 5.000 Euro geprüft werden. Diese Maßnahme soll den aktuell durch überproportional viele WEG-Klärungsfälle überlasteten Gerichten zugute kommen.

Die Verankerung der Verbraucherrechte in der Wohnungseigentumsgesetzgebung sei nach Anerkennung von WEG

als Verbraucher durch den BGH längst fällig, da die geltende Rechtslage seit 1951 kaum überarbeitet wurde und nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspreche.

Der DDIV ist prinzipiell der Auffassung, dass perspektivisch Änderungsbedarf am Wohnungseigentumsgesetz besteht. Voraussetzung allerdings ist eine umfassende rechtliche Einordnung, die sich stringent an der Systematik des Gesetzes orientiert und der eine hinreichende Bestandsanalyse vorausgehen muss. Um Schnellschüssen vorzubeugen, sind grundlegende Diskussionen zu führen. Einen Beitrag dazu leistet der 24. Deutsche Verwaltertag mit hochrangigen Experten im Disput über den WEG-Reformbedarf: [www.ddiv.de/verwaltertag](http://www.ddiv.de/verwaltertag)

## Vernissage zur Eröffnung

**Kunst trifft Immobilie: Rund 200 geladene Gäste empfangt der DDIV in seiner neuen Geschäftsstelle am Leipziger Platz.**

Endlich angekommen! Zur feierlichen Eröffnung der Geschäftsräume im Herzen Berlins am 21. April 2016 hatte der DDIV Gäste aus Immobilienwirtschaft, Politik und Medien zum Austausch über aktuelle immobilienwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen eingeladen. Als Ausdruck der hinzugewonnenen Stärke des Dachverbandes, der mittlerweile Sprachrohr für mehr als 2 000 Unternehmen ist, bezeichnete DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler die im Januar bezogene neue Geschäftsstelle. Er appellierte an die anwesenden Vertreter der Politik, die Flut immer neuer gesetzlicher Regularien für die Branche in Maßen zu halten.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bedankte sich im Namen der Bundesregierung für die jahrelange und vertrauensvolle Zusammenarbeit u. a. im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Er stellte dem DDIV zudem seine Unterstützung bei der zügigen Umsetzung der Berufszugangsregelungen für Verwalter in Aussicht. Sein Ministerium teile Seite an Seite mit dem DDIV dieses gemeinsame Interesse. Auch die baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion

Marie-Luise Dött lobte die bisherige Zusammenarbeit und unterstrich die Bedeutung des DDIV als anerkannter und geschätzter Ansprechpartner der Politik. Verbunden war die feierliche Eröffnung der neuen Geschäftsräume mit der Vernissage der Ausstellung „Atlantis“, die Werke der Künstlerin Heidrun Feistner und des Fotografen Jean Molitor zeigt. Sie können nach Voranmeldung noch bis September von Montag bis Freitag, 10:00 bis 16:00 Uhr, besichtigt werden.



▲ Staatssekretär im BMUB Gunther Adler (Mitte) mit DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler (r.) und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler (l.)

Gute Zusammenarbeit mit dem DDIV: Marie-Luise Dött, baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. ▼



## Sonder-AfA für Wohnungsbau

Wohnungswirtschaft begrüßt Pläne der Bundesregierung, sieht aber Nachbesserungsbedarf.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erklärte in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses ausdrücklich seine Unterstützung des Vorschlags für die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus. Grundlage der Anhörung war der dazu vorgelegte Gesetzesentwurf. Die Sonder-AfA soll im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und im darauf folgenden Jahr bis zu zehn Prozent betragen, im dritten Jahr bis zu neun Prozent. Begünstigt werden sollen Investitionen, für die zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 31. Dezember 2018 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige gestellt werden. Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung soll letztmalig im Jahr 2022 möglich sein. Eine weitere Beschränkung gibt es auf Baumaßnahmen, bei denen die abschreibungsfähigen Herstellungskosten nicht mehr als 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Außerdem soll die Sonder-AfA nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten.

### Kritik an Kostengrenzen

Die Bundesarchitektenkammer warnte davor, den Wert von 3.000 Euro angesichts hoher Baukosten abzusenken, wie es der Bundesrat gefordert hatte. Laut einer aktuellen Studie der Wohnungswirtschaft liegen die Baukosten eines typischen Wohngebäudes in Innenstadtlage schon jetzt bei rund 2.400 Euro und steigen durch höhere Anforderungen an die Energieeffizienz und die wachsende Nachfrage nach Wohnraum weiterhin an.

Als Instrument zur Motivation insbesondere privater wie auch von Klein-Investoren, sich am Mietwohnungsneubau zu beteiligen, begrüßte der GdW die Regelung. Allerdings biete sie beispielsweise steuerbefreiten

Vermietungsgenossenschaften wenig Anreize, weshalb alternativ eine Investitionszulage sinnvoll erscheine. Der DDIV schlägt vor, die Normalabschreibung endlich auf drei Prozent zu erhöhen und sprach sich auch für zinsgünstige Nachrangdarlehen aus, um die Kosten für das notwendige Eigenkapital beim Immobilienerwerb abzufedern. Für den Zentralverband des Deutschen Handwerks könnte sich die Sonderabschreibung als wichtiger Impulsgeber für die Baukonjunktur und die in den Jahren 2001 bis 2009 um mehr als die Hälfte zurückgegangene Produktion erweisen.

### DDIV fordert Ausweitung auf Selbstnutzer

Nicht nur die Herstellung von Gebäuden, sondern auch die Anschaffung von Eigentumswohnungen sei in die Regelung einzubeziehen, mahnte der DDIV an. Sinnvolle Förderung muss sowohl die Anschaffung als auch die Herstellung von Eigentumswohnungen ermöglichen, darüber hinaus die anschließende Selbstnutzung. Auch müssten zusätzliche Anreize geschaffen werden, um untere und mittlere Einkommenschichten verstärkt in Eigentum zu bringen.

Erhebliche Zweifel an der Lenkungs-funktion des vorgeschlagenen Instrumentariums äußerte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Es mangle nicht an Investoren, sondern an Bauflächen, was eher für eine „Nachverdichtung“ auf bereits bebauten Flächen spräche. U. a. der Deutsche Mieterbund bezweifelte, dass der Gesetzentwurf das Ziel, mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen, erreichen wird. Nur Sozialbindung würde Investoren davon abhalten, hohe Mieten zu verlangen.

Auf Grund des noch bestehenden Beratungsbedarfs wurde die geplante Beschlussfassung vertagt.

## Bundesmeldegesetz

**Auszugsbestätigung soll wieder abgeschafft werden.**

Seit Inkrafttreten des neuen Bundesmeldegesetzes am 1. November 2015 sind Vermieter dazu verpflichtet, Mietern den Ein- und Auszug schriftlich zu bestätigen. Dieses Dokument ist bei der Ummeldung dem Einwohnermeldeamt vorzulegen, um sogenannte Scheinanmeldungen zu verhindern. Nun wird bereits eine Überarbeitung im Sinne nötiger „Feinjustierungen“ in Erwägung gezogen.

Dem Entwurf zur Änderung zufolge sollen Vermieter künftig nur noch bei Einzug eine Bescheinigung ausstellen müssen. Der Gesetzentwurf sieht zudem eine inhaltliche Klarstellung vor. Sind Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch, wäre es künftig nicht mehr nötig, die vollständige Adresse des Eigentümers anzugeben. Allein der Name des Eigentümers wäre somit ausreichend. Nach Inkrafttreten der Neuregelung soll es für den Wohnungsgeber außerdem möglich sein, die Bestätigung elektronisch abzugeben. Der Verwaltungsaufwand könnte dadurch erleichtert werden. Noch ist die Änderung nicht beschlossen. Eine überarbeitete Neuregelung wird voraussichtlich ab November 2016 in Kraft treten.

# Entwurf für 2. Mietrechtspaket liegt vor.

Wohnungswirtschaft übt scharfe Kritik.

Das Bundesjustizministerium hat Mitte April einen Referentenentwurf zum zweiten Mietrechtspaket vorlegt. Die darin vorgesehenen Änderungen mietrechtlicher Vorschriften beziehen sich im Wesentlichen auf die Toleranzgrenze bei Wohnflächenabweichungen, den Mietspiegel und Mieterhöhungen nach Modernisierung. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft widersprechen die Vorschläge nicht nur den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag, sondern konterkarieren auch die intensiven Bemühungen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland.

## Wohnfläche: Toleranzgrenze bleibt

Bei Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag genannten soll zukünftig Folgendes gelten: Für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen soll nur noch die tatsächliche Wohnfläche entscheidend sein. Bisher gilt die im Mietvertrag vereinbarte Fläche, bzw. eine um bis zu zehn Prozent abweichende Fläche. Unterschreitet die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte um mehr als ein Zehntel, soll dies künftig einen Mangel darstellen, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert und zur Mietminderung berechtigt. Liegt die Abweichung zulasten des Mieters innerhalb der Toleranzgrenze von zehn Prozent, soll die Beweislast beim Mieter liegen. Diese Regelung wird vom Deutschen Mieterbund begrüßt, vom DDIV allerdings kritisch bewertet. Wie DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler u. a. im „Tagesspiegel“ äußerte, wird dies vor allem nichtinstitutionelle Vermieter vor Probleme stellen. Die Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche bedürfe der kostenintensiven Beauftragung von Vermessungsfachleuten, zudem sei die Verlagerung der Beweislast auf die Mieter nicht ideal, da Nachweise nur schwer zu erbringen seien. Die Auswirkungen auf die WEG-Verwaltung allerdings sei eher gering, da hier ohnehin die Vereinbarungen aus der jeweils geltenden

Teilungserklärung und damit auch Flächenangaben verbindlich seien.

## Mietspiegel und Modernisierungumlage

Des Weiteren sieht der Entwurf vor, den Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete, des sogenannten Mietspiegels, von vier auf acht Jahre zu erweitern. Waren anfangs sogar zehn Jahre geplant, spricht sich die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft (BID), in der der DDIV die Immobilienverwalter repräsentiert, klar gegen die Ausweitung aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete würde so auf niedrigem Niveau eingefroren, der Wertverlust von Wohnungsbeständen programmiert. Auch neue, effektive Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung würden erst viel später in die Mietspiegel einfließen, geplante Investitionen auf diese Weise verhindert.

Der ursprüngliche Plan, die Modernisierungskosten nur bis zur Amortisation auf die Mieter umzulegen, scheint vom Tisch. Dafür aber soll die Mieterhöhung nach Modernisierung, die sogenannte Modernisierungumlage, von elf auf acht Prozent abgesenkt werden, in einem Zeitraum von acht Jahren zudem maximal drei Euro pro Quadratmeter betragen. Auch diese Vorschläge lehnen die BID und der DDIV ab. Schon die geforderte Absenkung der

modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf zehn Prozent stellte ein enormes Investitionshemmnis dar, so ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS. Die Absenkung auf acht Prozent hätte noch drastischere Folgen: Sie würde die Energiewende im Gebäudebereich ausbremsen, obwohl im „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ festgelegt sei, dass bei der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen darauf zu achten ist, die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht zu verringern.

Der wirtschaftliche Härtefall, auf den sich Mieter bei einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung berufen können, soll zukünftig dann vorliegen, wenn mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten aufgewendet werden müssen. Dies trifft einkommensschwache Mieter insofern hart, als es für sie noch schwerer wird, auf dem freien Wohnungsmarkt Fuß zu fassen.

Eine Neuerung gibt es auch für den altersgerechten Umbau, der künftig als Modernisierung gewertet werden soll. Vermieter könnten dann acht Prozent der Umbaukosten auf die Jahresmiete umlegen. Angesichts des erforderlichen Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum begrüßt der DDIV diesen Vorschlag, hält allerdings den Anteil der umlagefähigen Kosten für deutlich zu gering.



## Bauvertragsrecht

Bundesrat fordert Nachbesserungen für mehr Verbraucherschutz.

Der Bundesrat beschloss im April zahlreiche Änderungsvorschläge zur geplanten Reform des Bauvertragsrechts. Sie zielen u. a. auf höheren Verbraucherschutz und den Interessenausgleich zwischen Bauherr und Unternehmer ab. Der Regierungsentwurf sieht vor, spezielle Normen für den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag, den Architektenvertrag sowie den Ingenieurvertrag ins Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) einzufügen.

Bauunternehmer müssen demnach Verbrauchern künftig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung aushändigen. Beide Seiten haben sich zudem verbindlich über den Fertigstellungstermin des Projekts zu einigen. Nach dem Gesetzentwurf können Verbraucher den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Außerdem ist die Einführung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund vorgesehen.

Zudem sollen Bauherren auch nach Vertragsschluss noch die Möglichkeit haben, das Bauvorhaben einseitig zu ändern. Es ist vorgesehen, dass beide Parteien über die Änderungen und die daraus folgenden Mehrkosten zunächst verhandeln und sich innerhalb von 30 Tagen einigen müssen.

### Bessere Gewährleistung im Kaufrecht

In einem zweiten Regelungskomplex sieht der Entwurf eine Klarstellung bei der Mängelhaftung im Kaufrecht vor. Sie betrifft Fälle, in denen ein Kunde ein mangelhaftes Produkt erwirbt und es bei sich einbaut – beispielsweise mangelhaftes Parkett. Der Verkäufer ist dann verpflichtet, die minderwertige Ware auf seine Kosten auszubauen und durch ein einwandfreies Produkt zu ersetzen. Ein entsprechender Anspruch ist auch bei Kaufverträgen zwischen zwei Unternehmen vorgesehen. Die Stellungnahme wird nun der Bundesregierung zur Gegenäußerung zugeleitet. Regierungsentwurf, Stellungnahme und Gegenäußerung werden dann dem Bundestag zur Beschlussfassung vorgelegt.



## Mindestlohn im Gerüstbau steigt

Seit dem 1. Mai 2016 gilt für das Gerüstbauerhandwerk ein höherer Mindestlohn von 10,70 Euro pro Stunde. Die nunmehr dritte vom Bundeskabinett gebilligte Mindestlohnverordnung für die Branche sieht ab Mai 2017 eine weitere Erhöhung vor.



### VERANSTALTUNGSHINWEISE

#### DDIV

##### > 1. DDIV-Golf-Cup

für Führungskräfte von Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen

**Datum/Ort:** 22.7.2016, Golfresort Gernsheim, Gernsheim-Allmendfeld

**Anmeldung:** [www.ddiv-service.de/golf](http://www.ddiv-service.de/golf)

#### VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e.V.

##### > 16. Hamburger Verwalterforum

Praktiker und Experten zu aktuellen und innovativen Themen der WEG-Verwaltung.

**Datum/Ort:** 16.6.2016, Handwerkskammer Hamburg

**Anmeldung:** [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)

#### VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

##### > Verwalterforum Homburg/Saar

U. a. referiert Johannes Drabek zum Miet- und WEG-Recht.

**Datum/Ort:** 28.6.2016, Schlosshotel Homburg/Saar

**Anmeldung:** [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de) oder  
Tel.: 06238/98358-13

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

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**

24.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG  
15 | 16  
SEPTEMBER  
2016

HOTEL  
INTERCONTINENTAL  
BERLIN

FESTABEND  
IM WINTERGARTEN  
DES KADEWE

DEUTSCHLANDS  
WICHTIGSTES  
VERWALTERTREFFEN



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

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



© Bielefelder Wohnbau GmbH

Migration und Integration, Demografie und Klimawandel, Digitalisierung und Mietpreisbremse sind nur einige Schlagworte, welche die enormen Herausforderungen unserer Gesellschaft aufzeigen. Selten war der Fokus der Öffentlichkeit dabei so auf die Immobilienwirtschaft gerichtet wie in der heutigen Zeit. Herausforderungen, die auch unsere Branche treffen und denen wir uns stellen müssen.

Momentan müssen Immobilienverwalter mehr als 50 Gesetze und Verordnungen und die aktuelle Rechtsprechung in ihrem täglichen Handeln rechtssicher gegenüber Eigentümern und Mietern anwenden. Wie komplex die Tätigkeit des Verwalters ist, zeigt der Umstand, dass mittlerweile 23 Prozent aller zivilrechtlichen Verfahren auf Wohnraummietsachen entfallen – 280.000 Gerichtsverfahren jährlich. Zudem hat sich nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 die BGH-Rechtsprechung versechsfacht. Experten schätzen, dass in nahezu jeder WEG-Versammlung mindestens ein Beschluss aufgrund von inhaltlichen oder Formfehlern anfechtbar ist. Wir widmen uns daher auf dem Verwaltertag u.a. der Frage: Brauchen wir ein novelliertes Wohnungseigentumsgesetz? Als der Spitzenverband unserer Branche beschäftigen wir uns seit längerem mit diesem Thema und wollen unsere Erkenntnisse nun gemeinsam mit Ihnen öffentlich diskutieren.

Erleben Sie zudem, was im Zeitalter der Digitalisierung so alles mit Ihren persönlichen Daten passieren kann, denn Deutschlands bekanntester IT-Experte hackt sich live in Ihr Leben. Spannend wird es auch, wenn der berühmte Zukunftsforscher Prof. Dr. Popp über die Zukunft der Arbeitswelt berichten wird. Ob sich dann noch eine liberale Marktwirtschaft verwirklichen lässt, wird uns der FDP-Partei-vorsitzende Christian Lindner mitteilen.

Unsere Arbeitswelt wird auch künftig durch Wohnungseigentümergeinschaften geprägt sein. Dabei sollte das Verhältnis zueinander möglichst konfliktfrei sein. Wie das geht, erfahren Sie in einem unserer Fachforen; dort informieren wir Sie auch, wie Sie die entsprechenden Mitarbeiter für Ihr Unternehmen finden, die dann Vereinbarungen und Beschlüsse umsetzen, wenn es z. B. um das Contracting geht.

Viele weitere interessante und spannende Vorträge und Fachforen warten zusätzlich auf Sie beim wichtigsten und größten Branchentreffen für Immobilienverwaltungen. Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung im Wettbewerb und optimieren Sie Ihr Netzwerk. Zudem bieten wir Ihnen die größte Fachausstellung des Jahres, ein ansprechendes Rahmenprogramm sowie einen kulinarischen Festabend der Extraklasse im KaDeWe.

In diesem Sinne laden wir Sie herzlich zum 24. Deutschen Verwaltertag in das InterContinental Berlin ein. Wir freuen uns auf Sie!

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

DDIV – die Stimme der deutschen Immobilienverwalter!

# EIN SPEKTAKULÄRER FESTABEND ÜBER DEN DÄCHERN BERLINS

**FESTABEND IM KADEWE**  
DONNERSTAG, 15. SEPTEMBER 2016  
BEGINN 19.30 UHR

Beste Unterhaltung, Spannung, Spaß und ein besonderes Ambiente erwartet die Teilnehmer am Donnerstagabend, wenn der DDIV zum traditionellen Festabend des Verwaltertages einlädt.

In diesem Jahr haben wir für den Höhepunkt einen ganz besonderen Ort mit einzigartiger Atmosphäre gewählt, abseits klassischer Galaabende. Wir begrüßen Sie in Europas größtem Kaufhaus, dem KaDeWe. Neben einem exzellenten Service ist das Haus für seine ausgezeichnete Feinschmeckerabteilung bekannt. Auf der 7. Etage erstreckt sich ein riesiger Wintergarten, der Ihnen einen außergewöhnlichen Blick über Berlin eröffnet. Dort verwöhnen wir Sie und Ihre Begleitung mit einem Programm voller Nervenkitzel und Dramatik. Freuen Sie sich auf einen unvergesslichen kulinarischen, stimmungsvollen und unterhaltsamen Abend!



© KaDeWe Berlin



© Le Buffet



© Andreas Kaemper

## DIE GOLDMEDAILLE DER VERWALTERBRANCHE

Auch in diesem Jahr verleihen wir im Rahmen des Festabends die höchste Auszeichnung der Branche, den „Immobilienverwalter des Jahres“. Prämiert werden in diesem Jahr kreative und innovative Ideen, die sich in der Praxis als erfolgreich erwiesen haben. Dabei steht nicht allein der wirtschaftliche Nutzen im Fokus. Auch besonders nachhaltige Ideen oder soziale Projekte mit gesellschaftlichem Nutzen finden Anerkennung. Darüber hinaus werden mit dem „ImmoStar“ herausragende Dienste in der Immobilienwirtschaft und mit dem „NachwuchsStar“ der oder die beste Auszubildende der Mitgliedsunternehmen geehrt.  
[www.immobilienerwalter-des-Jahres.de](http://www.immobilienerwalter-des-Jahres.de)

## DDIV FÖRDERT NACHWUCHS MIT STIPENDIEN

Zum zweiten Mal in Folge vergibt der DDIV, unterstützt durch das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zwei Stipendien für die Weiterbildung in der Immobilienverwaltung. Damit fördert der Verband die Ausbildung und Qualifizierung in der Branche. Die Gewinner werden ebenfalls am Festabend des 24. Deutschen Verwaltertages bekannt gegeben.  
[www.ddiv.de/stipendien](http://www.ddiv.de/stipendien)



© Andreas Kaemper

# PROGRAMM

## DONNERSTAG, 15. SEPTEMBER 2016

09.30 Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

10.30 **ERÖFFNUNG  
DES 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

10.45 **GRUSSWORT**  
Florian Pronold  
Parlamentarischer Staatssekretär im  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

11.15 **ZUKUNFT ARBEITSWELT –  
ZUKUNFT MENSCH**  
Prof. Dr. Reinhold Popp  
Institut Futur der Freien Universität Berlin

11.45 **HACKING FÜR MANAGER –  
IT SECURITY MAL ANDERS**  
Tobias Schrödel  
IT-Sicherheitsexperte

12.45 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung

14.00 **I HAVE A DREAM –  
WAS MUSS SICH AM WOHNUNGS-  
EIGENTUMSGESETZ ÄNDERN?**  
Steffen Haase  
Vizepräsident des DDIV

14.30 **DISPUT ZUM WEG-REFORMBEDARF:  
THEORIE UND PRAXIS IM GESPRÄCH**

Podium:  
Prof. Dr. Martin Häublein,  
Universität Innsbruck  
Prof. Dr. Florian Jacoby,  
Universität Bielefeld  
Prof. Dr. Stefan Hügél,  
Notar der Kanzlei Froeb und Hügél  
Dr. Michael Casser,  
Vorstandsvorsitzender des VNWI  
Steffen Haase,  
Vizepräsident des DDIV

16.00 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

16.30 **FACHFOREN**

18.00 Ende des Fachprogramms

19.30 **FESTABEND IM KADEWE**  
Freuen Sie sich auf einen spannenden  
und kulinarischen Festabend über  
den Dächern Berlins.



Den Festabend moderiert Stefan Rupp,  
Radio Eins-Moderator und Gewinner des  
Deutschen Radiopreises in der Kategorie  
„Beste Morgensendung Deutschlands“

## FACHFOREN

### 1 KONFLIKTLÖSUNG

Beschwerdemanagement  
in Verwaltungsunternehmen

Unzufriedene Eigentümer stellen Immobilienverwalter immer wieder vor Herausforderungen. Besonders nervenaufreibend können Beschwerdeführer sein, die sich oft hoch emotional und selten rational verhalten. Fakten helfen da nur bedingt weiter, gefragt sind vielmehr Deeskalations- und Konfliktlösungsstrategien und ein souveräner Umgang mit Emotionen. Lernen Sie nützliche Werkzeuge für den Umgang mit schwierigen Menschen und Situationen kennen.

Dr. Cornelia Topf  
metatalk Kommunikation und Training

### 2 PERSONALMANAGEMENT

Die Fachkräfte wachsen mit: Wie Sie bei Akquisen  
gutes Personalmanagement betreiben

80 Prozent der Verwalter erwarten in den kommenden Jahren einen Fachkräftemangel. Viele berichten bereits heute von Problemen, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Damit werden nachhaltig erfolgreiche Kundenakquisen umso schwieriger. Und richtiges Personalmanagement gewinnt noch mehr an Bedeutung. Das Fachforum zeigt Ihnen, wie Sie sich bei Unternehmenswachstum die besten Fachkräfte sichern, und zwar für heute und morgen.

Dr. Stefan Ollig  
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH

# PROGRAMM

## FREITAG, 16. SEPTEMBER 2016

### 09.00 BGH – NEUESTE ENTSCHEIDUNGEN RUND UM WEG- UND MIETRECHT

Prof. Dr. Martin Häublein  
Universität Innsbruck

### 10.00 MEHR MUT ZUR MARKTWIRTSCHAFT

Christian Lindner  
Bundesvorsitzender der FDP

### 10.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

### 11.15 DIE VERTEILUNG VON (FOLGE-)KOSTEN BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter  
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

### 12.15 Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung

### 13.15 FACHFOREN

### 14.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

### 15.15 BETRIEBSKOSTEN – GIBT ES NOCH ANFORDERUNGEN AN DIE FORMELLE WIRKSAMKEIT DER BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG?

Dr. Klaus Lützenkirchen  
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

### 15.45 DIE WERDENDE EIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT – WAS MUSS DER VERWALTER BEACHTEN?

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Universität Bielefeld

### 16.30 Preisverleihung Aussteller-Gewinne

### 16.45 RESÜMEE

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter



Durch das Tagungsprogramm des 24. Deutschen Verwaltertages führt Sie Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – ausgezeichnet als Top-Anwalt in Deutschland für dieses Fachgebiet

## 3 GRUNDBUCHEINTRÄGE

Vereinbarung oder Beschluss:  
Was sollte dinglich abgesichert werden?

Neben Beschlüssen sind Vereinbarungen ein gängiger Weg der Willensbildung einer WEG. Während jedoch Beschlüsse den Rechtsnachfolger eines Eigentümers auch ohne Eintragung ins Grundbuch binden, wirken Vereinbarung nur unter denjenigen, die daran mitgewirkt haben; es sei denn, sie wurden dinglich abgesichert. Wann ein Beschluss, bzw. eine Vereinbarung zum Einsatz kommt und was davon im Grundbuch eingetragen werden sollte, erfahren Sie im Fachforum.

Prof. Dr. Stefan Hügel  
Kanzlei Froeb und Hügel

## 4 CONTRACTING

Modernisierung und Contracting: Was ist im Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern zu beachten?

Vor allem im Rahmen einer Instandsetzung oder Modernisierung denken viele Wohnungseigentümer über die Auslagerung der Wärmeversorgung nach. Immerhin lockt Contracting mit zahlreichen Vorteilen und entlastet Eigentümer und Verwalter. Doch im Wohnungseigentumsrecht und gerade für vermietende Eigentümer lauern Fallstricke, die es zu beachten gilt. Rechtsanwalt Thomas Hannemann gibt Ihnen einen Einblick in die Materie und zeigt die größten Problemquellen und deren Lösungen auf.

Thomas Hannemann  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

## DONNERSTAG, 15.9.

**09.30 – 11.30 UHR**  
**AUSFLUG IN DIE WELT DER SPIONAGE**  
Dauer: 10.00 - 11.00 Uhr  
🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti 9.30/11.30 Uhr



© Spy Museum Berlin

Wo einst die Mauer die Stadt teilte, gibt das Spy Museum einen tiefen Einblick in die Welt der Spionage. Sagenumwobene Methoden von Agenten und Geheimdiensten werden multimedial dargestellt. Deutschlands einziges Spionagemuseum bietet eine packende Zeitreise von biblischen Kundschaftern bis zu Whistleblowern der Gegenwart.

**10.45 – 12.45 UHR**  
**FÜHRUNG DURCH DAS KADEWE**  
Dauer: 11.00 - 12.30 Uhr  
🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.45/12.45 Uhr

Entdecken Sie auf einem exklusiven Rundgang das legendäre KaDeWe und erfahren Sie alles Wissenswerte über die Entstehung des größten Kaufhauses Europas. Die Tour bietet einen besonderen Einblick in die schillernde Geschichte des Hauses. Entspannen Sie im Anschluss bei einem Glas Sekt und genießen Sie die besondere Atmosphäre.

**13.15 – 16.45 UHR**  
**REISE IN DIE WELT DER PFLANZEN**  
Dauer: 14.00 - 16.00 Uhr  
🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/16.45 Uhr

Lernen Sie einen der drei bedeutendsten Botanischen Gärten der Welt kennen und lassen Sie sich unter fachkundiger Leitung eines Botanikers in die faszinierende Welt der Pflanzen entführen. Erleben Sie eine Reise von Europa über die Alpen, vom Himalaya bis zum Tropischen Regenwald. Entdecken Sie in nur zwei Stunden über 20.000 Pflanzenarten.

**13.15 – 15.45 UHR**  
**ZEITREISE DURCH BERLIN**  
Dauer: 13.30 - 15.30 Uhr  
🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/15.45 Uhr  
Begeben Sie sich auf einen historischen Spaziergang durch 800 Jahre Berliner Geschichte. Im Rahmen einer Führung lernen Sie die Alltagswelt der Berliner Bevölkerung unterschiedlichster Epochen kennen. Ein Höhepunkt ist der original erhaltene Atomschutzbunker unter dem Kurfürstendamm, der noch heute im Ernstfall 3.592 Menschen Schutz bieten kann.

## FREITAG, 16.9.

**09.15 – 12.45 UHR**  
**FÜHRUNG DURCH DIE NEUE SYNAGOGE**  
Dauer: 10.00 - 12.00 Uhr  
🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 09.15/12.45 Uhr

Während einer Besichtigung erhalten Sie spannende Einblicke in das Leben der jüdischen Gemeinde und die Geschichte der Neuen Synagoge. Mit 3.200 Sitzplätzen war sie Anfang des 20. Jahrhunderts das größte jüdische Gotteshaus Deutschlands. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude rekonstruiert. Heute ist die Synagoge nicht nur Betstätte für die jüdische Gemeinde, sondern ein Ort des Lernens, des Lehrens und der Begegnung.

**10.15 – 12.45 UHR**  
**RUNDGANG DURCHS BIKINIHAUS**  
Dauer: 10.30 - 12.30 Uhr  
🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.15/12.45 Uhr



Das wiedereröffnete Bikini Berlin ist einer der wenigen erhaltenen Zeitzeugen aus der Nachkriegszeit der fünfziger Jahre und Symbol des Stadtbildes der Berliner City West. Erfahren Sie mehr über das denkmalgeschützte Areal, die einzigartige Kombination aus Shopping, Arbeiten und Erholung sowie das moderne Konzept der Pop Up Stores.

**13.50 – 15.40 UHR**  
**BLICK HINTER DIE KULISSEN DES ZOOS**  
Dauer: 14.00 – 15.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab /Ankunft InterConti: 13.50/15.40 Uhr  
Der Zoologische Garten Berlin ist der artenreichste Zoo der Welt. Neben Anekdoten rund um den Berliner Zoo spielen bei diesem Rundgang die Tiere die Hauptrolle. Werfen Sie einen Blick in die Tierhäuser, seien Sie bei Training und Tierbeschäftigung dabei und versuchen Sie sich einmal selbst als Tierpfleger/in!

**14.00 – 16.30 UHR**  
**KÖNIGLICHE PORZELAN-MANUFAKTUR**  
Dauer: 14.30-16.00 Uhr  
🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 14.00/16.30 Uhr



Gewinnen Sie mit einer Führung durch die Königliche Porzellan-Manufaktur einen Einblick in Berlins ältesten noch heute produzierenden Handwerksbetrieb. Die denkmalgeschützte Manufaktur zählt zu den historisch bedeutsamsten Gewerbetrieben. Seit ihrer Gründung durch Friedrich den Großen im Jahr 1763 steht sie für handgefertigten Luxus, stilprägendes Design und höchste Qualitätsansprüche. Ihnen werden interessante Details über Geschichte und Architektur des Hauses vermittelt und exklusive Einblicke in die Geheimnisse der handwerklichen Herstellung des weißen Goldes und der Porzellanmalerei gewährt.

### 🕒 BITTE BEACHTEN SIE

Die Abfahrtszeiten sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes leider keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt individuell ansteuern wollen, bitten wir um eine kurze Information. Gern unterstützen wir Sie bei der Suche nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel.

## ABENDPROGRAMM FREITAG

### 20.00 UHR HORST EVERS LIEST

Wühlmäuse Berlin

**Tickets: 25 Euro / eigene Anreise**

Horst Evers, der „Meister des Absurden im Alltäglichen“ (Jury des Deutschen Kleinkunstpreises), ist zu Gast im Berliner Kabarett-Theater „Die Wühlmäuse“. Im Gepäck hat er sein neues Programm „Der Kategorische Imperativ ist keine Stellung beim Sex“. Es erwartet Sie ein Abend voller Geschichten rund um die Themen Anstand und Moral und was man so dafür hält.

### 20.00 UHR KOMÖDIE: IN ALTER FRISCHE

Theater am KuDamm

**Tickets: 36 Euro / eigene Anreise**

Freuen Sie sich auf eine unterhaltsame Komödie über das Älterwerden. Das Stück räumt spielerisch mit eingefahrenen Vorurteilen auf und erzählt die Geschichte einer neuen Freundschaft. Trotz ausdrucksstarker Pointen bietet das Stück ausreichend Raum für leise Zwischentöne.

### 19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

**Tickets: 100 Euro / eigene Anreise**



© Fresco/dtango-berlin.de

Das erfolgreichste deutschsprachige Musical aller Zeiten ist zurück in Berlin. Freuen Sie sich auf eine herrlich bissige Geschichte, furiose Tanzszenen und rockig-gefühlvolle Balladen und lassen Sie sich in die Welt der Unsterblichkeit entführen. Alternativ können Sie das Musical auch am Samstagabend besuchen.

## SAMSTAG, 17.9.

### 09.15 – 16.45 UHR MAX LIEBERMANN-VILLA UND BOOTSFAHRT

Dauer: 10.00 - 16.00 Uhr

**Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.15/16.45 Uhr**

Seit der denkmalgerechten Wiederherstellung von Haus und Garten ist die Max Liebermann-Villa am Wannsee dauerhaft als Museum geöffnet. Die Ausstellung zeigt die schönsten Gartengemälde Max Liebermanns am Ort ihrer Entstehung sowie Gemälde, Zeichnungen und Pastelle der Familie des Künstlers. Überzeugen Sie sich auch vom Originalmotiv bei einem Gang durch den liebevoll rekonstruierten Garten. Im Anschluss an die Führung kann zu Mittag\* gegessen werden, bevor zur Sieben-Seen-Rundfahrt (u. a. Kleiner Wannsee, Griebnitzsee, Jungferensee) aufgebrochen wird.

### 09.00 – 17.00 UHR SPREEWALDFAHRT

Dauer: 10.00 - 16.00 Uhr

**Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.00/17.00 Uhr**

Auch in diesem Jahr laden wir Sie zu einem Tagesausflug in den Spreewald ein. Lassen Sie sich mit einem traditionellen Kahn durch die Fließe staken und entdecken Sie den Ort Schlepzig und die reizvolle Natur aus einer ganz besonderen Perspektive. Während der Fahrt erfahren Sie obendrein Wissenswertes über die Geschichte und Entwicklung der Region. Im Anschluss können Sie sich bei einer deftigen Mahlzeit\* in der Spreewald-Brauerei stärken.

#### **BEGRENZTES KONTINGENT**

Das Kartenkontingent für diese Veranstaltungen ist begrenzt und nur buchbar, solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass diese Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen bemühen wir uns, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann allerdings nicht übernommen werden.

\*Speisen und Getränke müssen während den Programmpunkten von den Teilnehmern selbst getragen werden.

## ABENDPROGRAMM SAMSTAG

### 19.30 UHR OPER: CARMEN

Deutsche Oper

**Tickets: 80 Euro / eigene Anreise**



© Berlin.de

George Bizets „Carmen“ ist eine der beliebtesten Opern überhaupt und auch in Berlin ein begehrter Klassiker. Banal und existenziell zugleich ist die Geschichte der Begegnung von Carmen und Don José, an deren Ende der tragische Mord steht. Freuen Sie sich auf einen besonderen musikalischen Abend mit Ohrwürmern und der kubanischen „Habanera“.

### 19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

**Tickets: 110 Euro / eigene Anreise**

(siehe Abendprogramm Freitag)

### 21.00 UHR KABARETT UND CURRYWURST

Die Stachelschweine

**Tickets: 30 Euro / eigene Anreise**

Das Kabarett-Theater „Die Stachelschweine“ verbindet in seinem Stück „Kabarett und Currywurst“ zwei Dinge, für die Berlin deutschlandweit bekannt ist. Neben dem berühmten Berliner Gericht, welches nach der Vorstellung im Theaterfoyer serviert wird, erwartet Sie ein Abend voller komischer Personen, Gags und Songs mit der typischen Berliner Milieu-Würze.

## VERANSTALTER

### Tagungsleitung

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)  
DDIVservice GmbH  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Telefon 030. 300 9679 0  
Fax: 030. 300 9679 21  
info@ddiv.de  
www.ddiv.de

### Präsidium

Wolfgang D. Heckeler (Präsident)  
Steffen Haase (Vizepräsident)  
Werner Merkel (Schatzmeister)  
Ralf Michels  
Dietmar Strunz

### Geschäftsführer

Martin Kaßler

### Tagungshotel

InterContinental Hotel Berlin  
Budapester Straße 2, 10787 Berlin  
Tel: 030. 2602 0  
E-Mail: berlin@ihg.com  
www.berlin.intercontinental.com

### Festabend

Wintergarten des KaDeWe  
Tauentzienstraße 21-24, 10789 Berlin

## TAGUNGSHOTLINE 0174. 89 81 446

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die  
DDIVservice GmbH beauftragt.

## ANFAHRT

### Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des DDIV und der Deutschen Bahn reisen Sie entspannt und komfortabel zum 24. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Veranstaltungsticket, inklusive Hin- und Rückfahrt nach/von Berlin Zoologischer Garten, beträgt mit Zugbindung in der 2. Klasse 99,- Euro und in der 1. Klasse 159,- Euro. Sie möchten flexibel reisen? Die Kosten dafür liegen in der 2. Klasse bei 139,- Euro und in der 1. Klasse bei 199,- Euro. Buchen Sie Ihre Reise unter der 01806.31 11 53 mit dem Stichwort „Veranstaltungen DDIV e.V. 2016“ oder online über den Link auf [www.ddiv.de/bahn](http://www.ddiv.de/bahn).

### Von Berlin Zoologischer Garten

ÖPNV: Bus 200 Richtung Michelangelostraße;  
Ausstieg Budapester Straße (5 min.)  
Taxi: 1,5 km (4 min.; 5 Euro)  
Zu Fuß: 1,5 km (12 min.)

### Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: S-Bahn bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Budapester Straße (20 min.)  
Taxi: 4 km (7 min.; 12 Euro)

### Anreise mit dem Flugzeug

#### Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Regionalbahn RB14 bis Zoologischer Garten; alternativ S-Bahn bis Ostkreuz und Umstieg in S-Bahn Richtung Westen bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Budapester Straße (55 min.)  
Taxi: 23 km (30 min.; 42 Euro)

#### Flughafen Berlin Tegel (TXL)

ÖPNV: Bus X9 bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Haltestelle Budapester Straße (40 min.)  
Taxi: 8 km (20 min.; 20 Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner



### Medienpartner



# ANMELDUNG 24. DEUTSCHER VERWALTERTAG

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:  
Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail [verwaltertag@ddiv.de](mailto:verwaltertag@ddiv.de)



DDIVservice GmbH

## HIERMIT MELDE ICH MICH VERBINDLICH AN ZUM 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2016 IN BERLIN

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma (Rechnungsanschrift)	
Adresse (Straße, PLZ, Ort)	
Landesverband (wenn Mitglied in einem DDIV-Landesverband)	
Telefonnummer	E-Mail
Tagungsteilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	
Tagungsteilnehmer 2 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 1 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 2 (Vor-/Nachname)	
Ort, Datum	Unterschrift

## PREISÜBERSICHT FACHPROGRAMM

- Kompaktticket (Verwaltertag 15.+16.09.2016 inkl. Festabend)**  
295,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)  
445,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)  
895,- Euro für Dienstleister
- Tagesticket 15.09.2016 (Festabend nicht enthalten)**  
145,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)  
220,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)  
445,- Euro für Dienstleister
- Tagesticket 16.09.2016 (Festabend nicht enthalten)**  
145,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)  
220,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)  
445,- Euro für Dienstleister
- Festabend Tagungsteilnehmer (15.09.2016)**  
95,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)/Dienstleister
- Festabend Begleitperson (15.09.2016)**  
95,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)/Dienstleister

## ICH/WIR MÖCHTE/N AN FOLGENDEN FACHFOREN TEILNEHMEN

Es ist nur ein Fachforum pro Tag/pro Person möglich.

### 1. KONFLIKTLÖSUNG

Beschwerdemanagement in Verwaltungsunternehmen

- Donnerstag  Freitag

### 3. GRUNDBUCHEINTRÄGE

Vereinbarungen und Beschlüsse

- Donnerstag  Freitag

### 2. PERSONALMANAGEMENT

Personalmanagement bei Akquisitionen

- Donnerstag  Freitag

### 4. CONTRACTING

Modernisierung und Contracting

- Donnerstag  Freitag

**Teilnahmebedingungen:** Alle Preisangaben gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer. Ihre Anmeldung, auch für das Rahmenprogramm, ist verbindlich. Bis 14 Tage vor Beginn des Verwaltertages fallen keine Stornogebühren an, bis 7 Tage vor Beginn des Verwaltertages erheben wir 50 % der Teilnahmegebühr. Danach ist die volle Gebühr zu entrichten. Stornierung nehmen wir nur per Fax, Post oder per E-Mail entgegen. Ersatzteilnehmer können ohne zusätzliche Kosten benannt werden. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Die Teilnehmer werden in der Reihenfolge der Anmeldung berücksichtigt. Sollten zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung keine Plätze mehr verfügbar sein, erhalten Sie Nachricht von uns. Mit der Durchführung des 24. Deutschen Verwaltertages wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DDIVservice GmbH | Leipziger Platz 9, 10117 Berlin | 030.300 96 79 0 | [info@ddiv-service.de](mailto:info@ddiv-service.de) | [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)



## RAHMENPROGRAMM

### PREISÜBERSICHT

- Rahmenprogramm Tagungsteilnehmer**  
55,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- Rahmenprogramm Begleitpersonen**  
110,- Euro für Mitglieder/Nichtmitglieder

### ICH/WIR NEHME/N AN FOLGENDEN ANGEBOTEN DES RAHMENPROGRAMMS TEIL

	Ausflug in die Welt der Spionage <b>D1</b> Führung durch das KaDeWe <b>D2</b> Reise in die Welt der Pflanzen <b>D3</b> Zeitreise durch Berlin <b>D4</b>	Führung durch die Neue Synagoge <b>F1</b> Rundgang durchs Bikinihaus <b>F2</b> Blick hinter die Kulissen des Zoos <b>F3</b> Königliche Porzellan-Manufaktur <b>F4</b>	Horst Evers liest <b>FA1</b> (zzgl. 25,- Euro)* Komödie: In alter Frische <b>FA2</b> (zzgl. 36,- Euro)* Musical: Tanz der Vampire <b>FA3</b> (zzgl. 100,- Euro)*	Max Liebermann-Villa und Bootsfahrt <b>S1</b> Spreewaldfahrt <b>S2</b>	Oper: Carmen <b>SA1</b> (zzgl. 80,- Euro)* Musical: Tanz der Vampire <b>SA2</b> (zzgl. 110,- Euro)* Kabarett und Currywurst <b>SA3</b> (zzgl. 30,- Euro)*
	Donnerstag	Freitag	Fr. Abend	Samstag	Sa. Abend
Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter dem Stichwort „24. Deutscher Verwaltertag 2016“ hält das InterContinental Hotel bis 15. Juli 2016 ein begrenztes Abrufkontingent zu folgenden Konditionen für Sie bereit:

Zimmerpreise pro Nacht:

- Einzelzimmer 185,- Euro inkl. Frühstück (Frühbucher bis 01.07.: 169,- Euro)
- Doppelzimmer 205,- Euro inkl. Frühstück (Frühbucher bis 01.07.: 189,- Euro)

Buchung über: InterContinental Hotel Berlin, Budapester Straße 2, 10787 Berlin  
Telefon: 030. 2602 1287, E-Mail: [berha.reservations@ihg.com](mailto:berha.reservations@ihg.com)

Eine Übersicht mit weiteren Übernachtungsmöglichkeiten erhalten Sie unter [www.ddiv.de/verwaltertag-hotels](http://www.ddiv.de/verwaltertag-hotels) oder auf Anfrage in der Geschäftsstelle unter [verwaltertag@ddiv.de](mailto:verwaltertag@ddiv.de) oder telefonisch unter 030. 300 9679 0.

\*Begrenztes Kartenkontingent. Buchbar nur so lange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass die Veranstaltungen zusätzlich kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen bemühen wir uns, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

Ausschreibung zum

# IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2016

Der DDIV-Projektwettbewerb:  
Vom Gedanken zur Umsetzung.

Wir suchen Ihre  
verwirklichten Ideen!

Jetzt bewerben!  
Bis zum 15. Juli 2016



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# AUSSCHREIBUNG

## Praxis gewordene Ideen gesucht!

Der stetige Wandel verlangt von allen Unternehmen stets neue, zukunftsorientierte Ideen und Konzepte. Die Schnellebigkeit der heutigen Zeit, aber auch die Digitalisierung haben das Tempo und den Wettbewerbsdruck in den vergangenen Jahren nochmals deutlich erhöht. Auch Immobilienverwaltungen können sich dem technologischen Fortschritt und den gesellschaftlichen Entwicklungen nicht entziehen. Mehr denn je sind sie einem enormen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt: Neue Gesetzeslagen führen zu erweiterten Verantwortungsbereichen und Aufgaben, veränderte Kommunikationsformen verlangen technische Innovationen und steigende Erwartungen der Eigentümer benötigen durchdachte Konzepte. Um dauerhaft wettbewerbsfähig zu sein, braucht die Verwalterwirtschaft innovative Ideen und den Mut, diese tatsächlich umzusetzen.

## Den Wandel als Chance zu begreifen

Als zukunftsorientierte Branchenvertretung ist es dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ein zentrales Anliegen, die Entwicklung von Immobilienverwaltungen nachhaltig zu fördern. Im Rahmen der diesjährigen Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres hat der DDIV daher einen Ideenwettbewerb ausgeschrieben:

Gesucht werden Immobilienverwaltungen, deren eigene Ideen in der Praxis Anwendung finden. Ob kreativ, innovativ, technisch ausgefeilt, organisatorisch optimiert oder einfach um die Ecke gedacht. Wir suchen Konzepte, die Wirklichkeit geworden sind und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens stärken.

## Bewerben Sie sich jetzt mit Ihrer Idee ...

- die erfolgreich im Verwaltungsbetrieb realisiert und angewendet wurde
- mit der z. B. Prozesse optimiert, Mitarbeiter entlastet, Potentiale freigesetzt, Eigentümerbedürfnissen entsprochen oder neue Dienstleistungen implementiert wurden
- die einen wirtschaftlichen, nachhaltigen oder gesellschaftlichen Nutzen zur Folge hat

Verfahren auch Sie nach dem Motto „Geht nicht, gibt's nicht!“ und haben den nötigen Mut zur Veränderung? Dann bewerben Sie sich! Wir suchen Realität gewordene Einfälle, verwirklichte Konzepte und umgesetzte Vorhaben. Zeigen Sie uns, wie erfolgreiche und innovative Immobilienverwaltung heute geht.

## KONTAKT

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e. V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
info@ddiv.de | www.ddiv.de

## WEITERE AUSZEICHNUNGEN

### Sonderpreis ImmoStar

Mit der Auszeichnung ImmoStar 2016 werden herausragende Verdienste in der Immobilienwirtschaft geehrt. Die Vorschläge für einen Preisträger kommen aus den Gremien des DDIV und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft eine objektive Jury. Der Sonderpreis ist mit 1.000 Euro dotiert.



# TEILNAHMEBEDINGUNGEN

## Anforderungen

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

## Erforderliche Unterlagen

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung der Idee und deren Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren, ebenso Datenträger wie USB-Sticks, DVDs und CDs fließen nicht in die Bewertung mit ein.

## Einsendeschluss

Bewerbungsschluss ist der 15. Juli 2016. Später eingehende Bewerbungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## Preisverleihung & Auszeichnung

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 24. Deutschen Verwaltertages am 15. September 2016 im Wintergarten des KaDeWe in Berlin.

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2016“ 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. Alle Gewinner werden zudem mit einem Pokal und einer Urkunde geehrt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen postalisch oder digital an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres oder bewerben Sie sich direkt online.

## NachwuchsStar 2016 – jetzt Bewerbung einreichen!



Sie sind Mitglied in einem der zehn DDIV-Landesverbände und bilden in Ihrem Unternehmen die Experten von morgen aus? Vielen Dank, denn damit gehen Sie aktiv gegen den auch in der Immobilienwirtschaft drohenden Nachwuchskräftemangel vor. Den/die beste/n Auszubildende/n prämiiert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter auch in diesem Jahr wieder.

Gesucht werden Azubis, die ihre Abschlussprüfung in 2015 oder 2016 mit Bestnoten bestanden oder eine besondere Leistung während der Ausbildungszeit erbracht haben.

Bewerbungen einreichen können Auszubildende und Ausbilder gleichermaßen. Der Preisträger wird ebenfalls im Rahmen des 24. Deutschen Verwaltertages am 15. September 2016 geehrt.

## Bewerbung

Für die Bewerbung benötigen wir den Lebenslauf und relevante Zeugnisse des/r Auszubildenden sowie eine aussagekräftige Begründung, warum gerade Sie oder Ihr Schützling zum NachwuchsStar 2016 gekürt werden sollte. Senden Sie diese Unterlagen postalisch oder per E-Mail an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Stichwort: NachwuchsStar oder nutzen Sie das Online-Bewerbungsformular.

**Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen:  
[www.immobilienverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienverwalter-des-jahres.de)**

## DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.900 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

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

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

Die Ausschreibung wird gefördert von:



# DDIV-STIPENDIEN-PROGRAMM:

Weiterbildung am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ



## DDIV – eine starke Gemeinschaft!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der Hausverwalter in der Bundesrepublik. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.900 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen und hauptberuflich tätigen Immobilienverwalter. Neben der Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes setzt sich der Verband für adäquate Rahmenbedingungen und eine Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes ein. Zugleich sieht sich der DDIV in der Pflicht, die Aus- und Weiterbildung zu fördern und einheitliche Ausbildungs- und Qualifikationskriterien zu etablieren.

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



## EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Als exklusiver Bildungspartner des DDIV hat das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfassende Qualifizierungsangebote für Immobilienverwalter entwickelt. Das Anliegen des EBZ ist es, Unternehmen der Branche sowie deren Mitarbeiter und Führungskräfte bei der Personalentwicklung auf optimale Weise zu unterstützen. Dafür setzt das Bildungszentrum auf höchste Qualität, Effizienz und Kundenfreundlichkeit in ihren Bildungsangeboten. Die verfügbaren Lehrgänge, Tagungen und berufsbegleitenden Studiengänge richten sich an alle Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bieten für jedes Berufslevel eine geeignete Weiterbildung mit Mehrwert.

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)



1. → IMMOBILIENFACHWIRT/IN

2. → IMMOBILIENVERWALTER/IN

## Fachkräfte für die Verwalterwirtschaft

Der Bedarf an qualifizierten Haus- und Immobilienverwaltern ist groß. Die Anforderungen an diese Tätigkeit steigen stetig. Aktuell müssen Verwalter in ihrem beruflichen Alltag mehr als 50 Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen berücksichtigen und Eigentümer wie Mieter qualifiziert darüber informieren. Kaufmännisches Fachwissen, technisches Grundverständnis und rechtliche Expertise sind die Basis für eine professionelle Verwaltung.

*„Von einem Immobilienverwalter wird ein sehr großes Wissensspektrum erwartet, insbesondere Rechtssicherheit im WEG- und Mietrecht vor allem auch kaufmännisches Wissen und Bausachverständnis. Das DDIV-Stipendium gibt mir die Möglichkeit, mich auch in diesen Fachgebieten fundiert weiterzubilden.“* Katrin Hollube, Stipendiatin 2015.

Als Berufsverband ist dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter die Förderung und Ausbildung von Fach- und Führungskräften ein besonderes Anliegen. Im Schulterschluss mit seinem Bildungspartner EBZ vergibt der DDIV bereits zum zweiten Mal jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang **Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)** sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang **Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)**.

*„Dank des DDIV-Stipendienprogramms habe ich die Chance, mich als Immobilienverwalterin zu etablieren. Schließlich möchte ich trotz Quereinstieg den hohen Anforderungen gerecht werden und die geforderte Qualität vorweisen.“*

Sonja Wiesenburg, Stipendiatin 2015.

Die Fernlehrgänge bestehen aus wechselnden Selbstlern- und Präsenzlernphasen. Damit richtet sich dieses Fortbildungsmodell insbesondere an Berufstätige. Hohe Reise- und Übernachtungskosten entfallen. Die Präsenzphasen dienen der Überprüfung der erworbenen Fachkenntnisse sowie dem persönlichen Austausch mit Kollegen. Erfahrene Lehrkräfte und immobilienwirtschaftliche Praktiker dozieren im professionellen Umfeld am Campus des EBZ in Bochum. Der Fernlehrgang zum/zur Immobilienfachwirt/in wird zusätzlich am Standort Hannover angeboten.

**JETZT BEWERBEN!**

1.

## FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIEN- FACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

EXPERTE  
WERDEN?

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie unverzichtbar. Die Fortbildung Immobilienfachwirt/in ist bundesweit der bekannteste und am häufigsten besuchte Lehrgang der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

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

### Ausbildungsbeginn

- September 2016, Dauer: 18 Monate, Präsenztage in Bochum oder Hannover

### Zielgruppe

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

### Leistungen

Die Kosten für die Weiterbildung in Höhe von 2.970 Euro übernehmen DDIV und EBZ. Etwaige Zusatzkosten wie z. B. Reise- und Übernachtungskosten müssen vom Teilnehmer selbst getragen werden.

### Bewerbungskriterien

- Abgeschlossene Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie 1 Jahr Praxiserfahrung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (alternativ Ausbildung in einem anderen kaufmännischen Beruf und 2 Jahre Praxiserfahrung oder Ausbildung in einem anderen Beruf und 5 Jahre Berufspraxis)
- Überdurchschnittliches Interesse und Motivation an einer Weiterbildung zum/zur Immobilienfachwirt/in
- Gesellschaftliches oder soziales Engagement im Unternehmen oder anderen Einrichtungen

2.

## FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIEN- VERWALTER/IN (EBZ)

QUER  
EINSTEIGER  
GESUCHT!

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

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Vermietung von Wohnimmobilien
- Bewirtschaftung von Wohnimmobilien
- Vermietung, Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien
- Grundstücksverkehr
- Wohnungseigentum

### Ausbildungsbeginn

- September 2016, Dauer: 12 Monate, Präsenztage in Bochum

### Zielgruppe

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

### Leistungen

Die Kosten für die Weiterbildung in Höhe von 1.800 Euro übernehmen DDIV und EBZ. Etwaige Zusatzkosten wie z. B. Reise- und Übernachtungskosten müssen vom Teilnehmer selbst getragen werden.

### Bewerbungskriterien

- Quereinsteiger, Studienabbrecher oder Wiedereinsteiger (nach längerer beruflicher Auszeit) möglichst mit abgeschlossener Berufsausbildung (branchenfremd)
- Gesellschaftliches oder soziales Engagement im Unternehmen oder anderen Einrichtungen
- Große Affinität und nachweisliches Interesse an der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

JETZT BEWERBEN  
BIS ZUM 22. JULI 2016

## Bewerbungsverfahren

### Erforderliche Bewerbungsunterlagen

- Anschreiben zur Motivation und zum Engagement des Bewerbers
- Tabellarischer Lebenslauf
- Ausbildungszeugnis
- ggf. weitere Zeugnisse oder Bescheinigungen, z. B. über soziales Engagement oder gemeinnützige Tätigkeiten

### Auswahlverfahren

Nachdem die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit und Einhaltung der Bewerbungskriterien überprüft wurden, wählt eine Jury die Stipendiaten aus.

### Bewerbungsschluss

Bewerbungen können bis zum 22. Juli 2016 entweder postalisch oder per E-Mail eingereicht werden.

### Kontakt

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.  
Stichwort: Stipendium  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
E-Mail: info@ddiv.de

### Bekanntgabe

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 24. Deutschen Verwaltertages offiziell bekannt gegeben.

Weitere Informationen unter  
[www.deutscher-verwaltertage.de](http://www.deutscher-verwaltertage.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland  
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!  
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-  
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

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

# DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist die bundesweit größte Interessenvertretung für Haus- und Immobilienverwalter. Zusammen mit zehn Landesverbänden bietet der DDIV Ihnen zahlreiche Wettbewerbsvorteile, einen Informationsvorsprung bei allen relevanten Verwalterthemen und ein umfassendes Fortbildungsprogramm. Als Mitglied profitieren Sie von einem belastbaren Netzwerk von Kollegen und Dienstleistern – ein echter Mehrwert für alle professionellen Immobilienverwalter.

Sichern auch Sie sich die Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband als Qualitätssiegel: Profitieren Sie von einem breiten Angebot und einer engagierten Vertretung Ihrer Interessen.

Sie sind noch kein Mitglied in einem DDIV-Landesverband?  
Gern senden wir Ihnen Informationsmaterial zu einer Mitgliedschaft:

Firma	
Ansprechpartner	
Adresse (Straße)	
Adresse (PLZ)	Adresse (Ort)
Telefon	
E-Mail	
Ich interessiere mich für	
<input type="checkbox"/> eine Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband	
<input type="checkbox"/> den kostenfreien DDIVnewsletter (erscheint zweimal monatlich)	
<input type="checkbox"/> ein kostenfreies Probeabo über zwei Ausgaben des Fachmagazins für Immobilienverwalter DDIVaktuell (erscheint achtmal jährlich)	

Eine Mitgliedschaft, die sich lohnt:

- DDIV-Logo als anerkanntes Qualitätssiegel
- Rechtssichere Verwalterverträge kostenfrei
- Vertrauensschadenversicherung inklusive
- Vorzugsangebote bei Dienstleistern
- Kostenfreies DDIVaktuell-Abo
- Informationsvorsprung bei neuen Rechtslagen und Branchentrends
- Kostenfreie Auskunft über Beratungshotlines
- Aktiver Erfahrungs- und Informationsaustausch
- Imagestärkung des Hausverwalters
- Vertretung Ihrer Interessen in Politik, Medien und Öffentlichkeit
- Passgenaues Aus- und Weiterbildungsprogramm

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

Bitte füllen Sie diesen Anmeldebogen aus und senden sie an:  
Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de) oder per Post an:  
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin





# Mietverwaltung

Im Auftrag des Eigentümers: Der richtige und rechtssichere Umgang mit Mietern will gelernt sein.

## DDIV ZUM THEMA

### Mehr als ein Nebengeschäft.

Immerhin 76 Prozent der Immobilienverwaltungen sind mit der Mietverwaltung betraut – so das Ergebnis des 4. DDIV-Branchenbarometers. Im Schnitt werden damit rund 26 Prozent des Umsatzes generiert.

Das Aufgabenfeld der Mietverwaltung wird durch häufige rechtliche Änderungen immer komplizierter. Allein im vergangenen Jahr

mussten Verwalterinnen und Verwalter zahlreiche Neuerungen im Mietrecht, die Einführung der Mietpreisbremse und das neue Bundesmeldegesetz beachten. Grund genug, das Aufgabengebiet der Mietverwaltung mit einem eigenen Schwerpunktheft in den Mittelpunkt unserer Betrachtungen zu stellen. Damit Sie weiterhin den Überblick behalten, geben wir Ihnen auf den folgenden Seiten hilfreiche Tipps und Anregungen für den Umgang mit Eigentümern und Mietern im Rahmen der Mietverwaltung.

# 10 Tipps für rechtssichere Wohnraum-Mietverträge

Mietverträge sind die Grundlage von Mietverhältnissen. Da sie oftmals viele Jahre andauern und sich die Verträge im Nachhinein nur im Einvernehmen mit den Mietern ändern lassen, sollten sie mit besonderer Aufmerksamkeit erstellt werden.

In ihnen sollte alles geregelt werden, was für das Mietverhältnis wichtig ist.

Von Rechtsanwalt Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

## 1 FORMULARMIETVERTRÄGE

Wer einen Mietvertrag abschließen will, kann dabei auf zahlreiche Formularverträge zurückgreifen. Aber schon bei der Auswahl des Mietvertrages sollte sorgfältig geprüft werden. Während bei den Mietverträgen von Haus & Grund beispielsweise sehr auf die Vorteile des Vermieters geachtet wird, stehen bei den Mietverträgen des Mieterbundes logischerweise die Rechte der Mieter im Vordergrund. Wichtig ist zudem, dass immer die aktuelle Auflage der Formularverträge verwendet wird. Da die Rechtsprechung immer wieder Mietvertragsklauseln kippt, läuft man sonst Gefahr, unwirksame Klauseln zu vereinbaren. Auch gibt es teilweise speziell zugeschnittene Mietverträge für Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen.

## 2 Das Mietobjekt

Es sollte möglichst genau beschrieben werden. Hierzu gehören Anschrift und Lage der Wohnung im Haus. Außerdem sollte festgehalten werden, welche Räume zum vermieteten Objekt gehören und ob besondere Einrichtungsgegenstände wie Einbauküchen mitvermietet werden. Umstritten ist, ob die Wohnfläche im Vertrag angegeben werden soll. Da sie aufgrund von Problemen bei der Messung und unterschiedlichen Berechnungsmöglichkeiten in der Regel nicht eindeutig bestimmt werden kann, wird die Angabe oft weggelassen. Denn eine „falsche“ Wohnflächenangabe kann zu Mietminderungen führen.

### DIE MIETDAUER

Grundsätzlich werden Mietverträge auf unbestimmte Zeit geschlossen. Wer aber bei Vertragsschluss schon weiß, dass er die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt selber nutzen oder wesentlich verändern will, kann das Mietverhältnis auch befristen. Der Grund und der Zeitpunkt müssen hierbei im Vertrag aufgeführt werden.

## 4 Kündigungsausschluss

Es kann vereinbart werden, dass für eine bestimmte Dauer auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichtet wird. Standardmäßig muss es sich um einen gegenseitigen Kündigungsverzicht handeln. Dieser darf maximal vier Jahre ab Vertragsschluss gelten.



## 5 DIE MIETHÖHE

Grundsätzlich kann die Höhe der Miete bei Vertragsschluss frei vom Vermieter festgesetzt werden. Hierbei sollte man sich an den regional üblichen Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen orientieren. Wer eine zu hohe Miete verlangt, läuft Gefahr, eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu begehen. Außerdem gilt in vielen Regionen Deutschlands inzwischen die sogenannte Mietpreisbremse. Hier ist die Neuvertragsmiete mit einigen Ausnahmen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann zumeist dem örtlichen Mietspiegel entnommen werden.

## 6 Betriebskosten und Verteilerschlüssel

Neben der Miete sollte auch die Übernahme der Betriebskosten vereinbart werden. Hierfür reicht ein Verweis auf die Auflistung in § 2 Betriebskostenverordnung aus. Außergewöhnliche Betriebskostenarten müssen aber separat benannt werden, ansonsten kann über diese nicht abgerechnet werden. Wichtig ist auch die Festlegung eines Verteilerschlüssels. Für fast alle Immobilien schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Abrechnung über die Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten vor. Alle übrigen Betriebskosten werden in der Regel nach Quadratmetern abgerechnet. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude gilt es, stets den gleichen Abrechnungsschlüssel zu vereinbaren. Dies erleichtert die Betriebskostenabrechnung, die einmal jährlich über den Vorjahreszeitraum zu erstellen ist. Bei Eigentumswohnungen bietet sich an, den Abrechnungsschlüssel der Gemeinschaft zu verwenden. Ansonsten fällt auch hier unnötiger Rechenaufwand an, und man läuft Gefahr, einen Teil der Kosten selber tragen zu müssen. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungspauschale sollte so gewählt werden, dass sie die voraussichtlich anfallenden Kosten minimal übersteigt.

## 7 Mieterhöhungen

Grundsätzlich gilt für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete § 558 BGB. Zur Anpassung an die regionale Mietpreisentwicklung muss die neue Miethöhe jeweils bestimmt und jedes Mal vom Vermieter geltend gemacht werden. Alternativ kann auch eine Index- oder Staffelmiete vereinbart werden. Die Indexmiete muss zwar auch jeweils ermittelt und geltend gemacht werden, die zulässige Höhe orientiert sich aber an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Bei der Staffelmiete werden schon bei Vertragsschluss Mieterhöhungen zu festgelegten Zeitpunkten und um bestimmte Beträge vereinbart. Sie müssen daher nicht jedes Mal ermittelt und auch nicht extra geltend gemacht werden. Allerdings muss bei den einzelnen Staffellungen gegebenenfalls die Mietpreisbremse beachtet werden. Bei Index- und Staffelmieten sind andere Mieterhöhungen wie Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen bzw. allenfalls in Ausnahmefällen zulässig.

### DIE HAUS- ORDNUNG

Existierende Hausordnungen sollten als Anlage in den Mietvertrag aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere bei Eigentumswohnungen. Sonst läuft man Gefahr, dass die Hausordnung nicht vollumfassend gegenüber den Mietern durchgesetzt werden kann.

## 10. Die Widerrufsbelehrung

Wenn der Vermieter im Rahmen seiner gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit vermietet und der Mieter ein Verbraucher ist, kann Mietern nach §§ 312 ff BGB ein Widerrufsrecht zustehen. Um die Widerrufsfrist auf die gesetzlich vorgesehenen 14 Tage zu beschränken, muss Mietern eine Widerrufsbelehrung erteilt werden. Dies ist entbehrlich, wenn alle Mieter das Mietobjekt vor Vertragsschluss besichtigt haben.

## 8 SCHÖNHEITS- REPARATURKLAUSELN

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen sollte auf den Mieter übertragen werden. Ansonsten ist der Vermieter verpflichtet, bei Bedarf die Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses wiederholt zu renovieren. Bei der Übertragung von Schönheitsreparaturen muss aber besondere Sorgfalt angewandt werden, da der BGH in der Vergangenheit viele geläufige Klauseln für unwirksam erklärt hat. Grundsätzlich können Schönheitsreparaturen dem Mieter nur übertragen werden, wenn ihm die Wohnung in einem nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben oder er für anstehenden Renovierungsbedarf angemessen entschädigt wird. Die Renovierungspflicht des Mieters muss sich zudem am tatsächlichen Renovierungsbedarf der Wohnung orientieren. Die Vereinbarung von fixen Renovierungsintervallen macht die Übertragung unwirksam. Auch Quotenklauseln, anhand derer der Mieter bei Auszug an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen beteiligt werden soll, sind inzwischen für unwirksam erklärt worden.



# Endlich angemessen!

Ein Mietvertrag speziell für die Vermietung von Eigentumswohnungen – herausgegeben vom VNWI e.V.

**Vermietende  
Eigentümer  
bewegen  
sich in zwei  
Rechtskreisen:  
WEG- und  
Mietrecht.**

Viele der Konflikte, die durch die Vermietung von Eigentumswohnungen entstehen, könnten durch eine entsprechende Vertragsgestaltung vermieden werden.

Dem vermietenden Wohnungseigentümer ist oft nicht klar, dass er sich in zwei Rechtskreisen bewegt, die zunächst einmal so gut wie nichts miteinander zu tun haben:

Zum einen ist er als Eigentümer, also als „Gesellschafter“ des Verbandes WEG, den einschlägigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere denen des Wohnungseigentumsgesetzes) und den

Rechtsetzungsakten des Verbandes (Teilungserklärung, Vereinbarungen, Beschlüssen) unterworfen.

Zum anderen ist er als Vermieter an die Regelungen und Grenzen des Mietrechts (u. a. des BGB und seiner nachgeordneten Gesetze und Verordnungen) und vor allem an die „seines“ Mietvertrages gebunden.

## Zwischen Miet- und WEG-Recht

Die Rechtsprechung trennt grundsätzlich strikt zwischen den Rechtsbeziehungen 1. der WEG und dem einzelnen Eigentümer und 2. dem Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Für Letzteres gelten zunächst und vor allem die mietvertraglichen Regelungen. Es gibt keinen automatischen „Durchgriff“ der WEG-Regeln auf den Mietvertrag. Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüsse der WEG gelten nur im Verhältnis der Eigentümer untereinander und der Eigentümer zum Verband. Der Mieter kennt all diese Regeln nicht und muss das auch nicht. Sie gelten für ihn nur dann, wenn das ausdrücklich vereinbart ist – soweit es denn überhaupt möglich ist.

Vermietet der Eigentümer seine in der Teilungserklärung als „Ladenlokal“ bezeichnete Einheit als Gaststätte, hilft ihm auch keine Vertragsklausel: Die sich beeinträchtigt fühlenden Eigentümer (oder der Verband, dem die Ausübungsbefugnis der Abwehrrechte durch Mehrheitsbeschluss übertragen werden kann)

## DER AUTOR



### STEFAN LÖFFLAD

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei W.I.R Jennißen und Partner und Verfasser des Mietvertrags für Eigentumswohnungen, den der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.) herausgibt.

können von ihm die Beseitigung des WEG-widrigen Zustandes verlangen, er aber nicht von seinem Mieter. Dieser nutzt das Objekt nämlich vertragsgemäß.

Aber nicht nur hinsichtlich des Verwendungszwecks sollte der vermietende Eigentümer besonders darauf achten, bestehende Benutzungsregelungen der WEG zum Gegenstand des Mietvertrages zu machen. Sonst kann es z. B. passieren, dass der Mieter seinen Liegestuhl auf dem durch Sondernutzungsrecht einem anderen Eigentümer zugewiesenen Gartenanteil aufschlägt, ohne dass ihm das sein Vermieter verbieten könnte.

Es ist daher zunächst wichtig, die bei Abschluss des Mietvertrages geltenden wesentlichen (Benutzungs-) Regeln der WEG auch zum Gegenstand des Mietvertrags zu machen. Bereits einleitend stellt der VNWI-Mietvertrag klar, dass es sich bei der Mietsache um einen Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

### WEG-Regeln gehören in den Mietvertrag

Die Mietsache wird genau definiert (einschließlich eines etwaig mitvermieteten Gartenanteiles), die Möglichkeiten, vorhandene Außen- oder sonstige Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen, werden genau beschrieben. Bestehende Benutzungsregelungen (z. B. die Hausordnung) werden im Vertrag implementiert, und es erfolgt eine Regelung zur Bestimmung des Verteilungsmaßstabes bei der Betriebskostenabrechnung (den der Vermieter erst mit der ersten Abrechnung festlegen muss).

Genauso wichtig ist es aber, dass der Mietvertrag Anpassungen an eine sich während des Mietverhältnisses ändernde Beschlusslage ermöglicht. Denn der Mietvertrag ist grundsätzlich statisch. Er perpetuiert den bei Vertragsschluss bestehenden Zustand. Beschließt

die WEG etwa Änderungen von Benutzungsregelungen (Hausordnung) oder des Verteilerschlüssels bei der Wohngeldabrechnung, bindet das den Mieter nicht automatisch. Änderungen sind auch insoweit grundsätzlich nur möglich, wenn sie – durch den Mietvertrag – erlaubt sind. Der Mietvertrag beinhaltet daher auch verschiedene Öffnungsklauseln, die dem Vermieter eine Anpassung des Vertragsinhaltes an eine geänderte WEG-Realität erleichtern soll.

Die Rechtsprechung setzt solchen Öffnungsklauseln enge Grenzen, vor allem unter der Überschrift des Transparenzgebotes des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Auch der Mietvertrag des VNWI kann diese Grenzen nicht überschreiten, er lotet sie jedoch aus – soweit ersichtlich, erstmals auf dem Markt.

Selbstverständlich berücksichtigt der Vertrag die aktuelle Rechtsprechung des BGH, etwa die grundlegenden Urteile vom 18.3.2015 zum Thema Schönheitsreparaturen (und stellt auch hier verschiedene Varianten zur Verfügung, mit denen er – zumindest derzeit – auch eine Vorreiterrolle einnimmt; aber das wäre das Thema eines weiteren Beitrages). Der Vertrag wird regelmäßig überprüft und an Änderungen der Rechtsprechung und Gesetzgebung angepasst werden.

### DER VNWI MIETVERTRAG

*Insbesondere geeignet für Verwalter, die sich mit der Vermietung von Eigentumswohnungen in ihrem Verwaltungsbestand beschäftigen, ist er in digitaler Form einschließlich einer „Gebrauchsanweisung“ mit weiteren Formulierungsvorschlägen erhältlich.  
Weitere Informationen unter: [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)*

**Vereinbarungen der WEG, die auch den Mieter betreffen, müssen Bestandteil des Mietvertrags sein.**

**Der Mietvertrag muss Anpassungen an eine sich während des Mietverhältnisses ändernde Beschlusslage ermöglichen.**

QUALITY<sup>®</sup>  
made by AAREAL

[www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft](http://www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft)

# Aareal BK 01

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.



**Aareal Bank**



# Die Mieterhöhung und ihre Fristen

Die Fristen zur Aussprache und dem Inkrafttreten einer Mieterhöhung sind gesetzlich geregelt. Ein Überblick.

**§ 558 Abs. 1 BGB dient zum Schutz des Mieters und zur Wahrung wirtschaftlicher Interessen des Vermieters.**

**M**it Blick auf die gerade in Ballungsgebieten rasant steigenden Mietpreise stehen vermietende Eigentümer, aber auch Mietverwalter in der Praxis heute mehr denn je vor der Frage, ob und, wenn ja, in welchem Umfang eine Mietanpassung möglich ist. § 558 Abs. 1 BGB ermöglicht es Vermietern, unter bestimmten Voraussetzungen die Miete in Bestandsmietverhältnissen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Die gesetzliche Regelung bezweckt, dass sich die Miete für die einzelne Wohnung im Rahmen der üblichen marktwirtschaftlich orientierten Entgelte bewegt. Sie soll einerseits dem Vermieter einen angemessenen, am Markt ausgerichteten Ertrag sichern, andererseits den Mieter vor nicht berechtigten oder überzogenen Mieterhöhungen schützen. Sie gilt allerdings lediglich für Wohnraummietverhältnisse, nicht für gewerbliche Mietverhältnisse.

## DER AUTOR



### DR. MARC DICKERSBACH

Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht ist in der Kölner Kanzlei Lützenkirchen Rechtsanwälte tätig.  
[www.ld-ra.de](http://www.ld-ra.de)

Im Zusammenhang mit dem Ausspruch einer Mieterhöhung sind vom Vermieter bzw. dessen Mietverwalter eine Reihe unterschiedlicher Fristen zu berücksichtigen:

### Die Wartefrist

Gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB kann die Zustimmung zur Mieterhöhung frühestens zu einem Zeitpunkt verlangt werden, zu dem die Miete seit 15 Monaten unverändert ist. Maßgeblich ist insoweit, dass die Wartefrist zu dem Zeitpunkt abgelaufen ist, an dem die erhöhte Miete erstmals fällig wird. Sie muss jedoch nicht bereits bei Erklärung des Mieterhöhungsverlangens verstrichen sein.

Der Beginn der Wartefrist bestimmt sich nach dem Zeitpunkt, zu dem die bisherige Miete aufgrund einer Vereinbarung erstmals zur Zahlung fällig war. Hierbei kann es sich auch um eine vorangegangene Mieterhöhung nach § 558 BGB handeln. In Betracht kommt allerdings auch eine auf sonstige Weise zustande gekommene Mieterhöhung durch Vereinbarung. Eine Reduzierung der Miete in den letzten 15 Monaten, eine Erhöhung der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen oder eine Mieterhöhung aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen ist insoweit unbeachtlich.

Wird die Wartefrist nicht gewahrt, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Die Angabe des Zeitpunktes, zu dem die erhöhte Miete verlangt wird, zählt gerade nicht zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens, so dass eine fehlerhafte

Angabe keinen Einfluss auf die Wirksamkeit hat. Es gilt dann der in § 558 Abs. 1 S. 1 BGB vorgesehene Zeitpunkt.

### Die Sperrfrist

Die Sperrfrist gemäß § 558 Abs. 1 S. 2 BGB bestimmt, dass das Mieterhöhungsverlangen selbst nur wirksam ist, wenn seit der letzten Mieterhöhung bei Zugang des Erhöhungsverlangens ein Jahr vergangen ist. Wird diese Sperrfrist von einem Jahr nicht gewahrt, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam und muss zu einem späteren Zeitpunkt wiederholt werden. Es kann nicht mit einer Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt aufrecht erhalten werden. Die Sperrfrist greift nur bei rechtsgeschäftlichen Veränderungen der Miete. Ähnlich wie bei der Wartefrist kommt es also darauf an, dass die bisherige Miete ein Jahr lang unverändert fortbestand. Bei einer Neuvermietung ist insoweit der Mietvertragsbeginn maßgeblich, nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Bei vorangegangenen Mieterhöhungen nach § 558 BGB kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem die vorangegangene Mieterhöhung wirksam geworden ist und die erhöhte Miete geschuldet wird. Die Sperrfrist von einem Jahr ist dann gewahrt, wenn bei Zugang des Erhöhungsverlangens die Jahresfrist abgelaufen ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann also bereits vor Ablauf der Sperrfrist erklärt werden, jedenfalls solange es dem Mieter nach Ablauf der Jahresfrist zugeht.

### Die Zustimmungsfrist

Ist das ordnungsgemäß begründete und unter Berücksichtigung der Warte-/Sperrfrist erklärte Mieterhöhungsverlangen zugegangen, löst dies die sogenannte Zustimmungsfrist des Mieters gemäß § 558b Abs. 2 S. 1 BGB aus. Der Mieter ist dann gehalten, der Mieterhö-

hung bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens zuzustimmen. Die Frist beginnt mit dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Sie dauert also damit mindestens zwei, höchstens jedoch drei Monate. Geht das Erhöhungsverlangen also beispielsweise am 15. Mai eines Jahres zu, läuft die Zustimmungsfrist am 31. Juli des gleichen Jahres ab. Die Zustimmungsfrist ist bei einer Personenmehrheit auf Mieterseite allerdings nur dann gewahrt, wenn alle Mieter dem Erhöhungsverlangen zugestimmt haben, wobei auch eine Stellvertretung möglich ist. Allerdings kann auch noch nach Ablauf der Zustimmungsfrist eine Zustimmung erfolgen, sofern der Vermieter sein Erhöhungsverlangen weiterverfolgt, wovon in der Regel auszugehen ist.

### Die Klagefrist

Hat der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung nicht innerhalb der Zustimmungsfrist erklärt, schließt an die Zustimmungsfrist die Klagefrist des § 558b Abs. 2 S. 2 BGB für den Vermieter an. Diese beträgt drei Monate. Hiermit soll dem Vermieter hinreichend Gelegenheit gegeben werden, die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung angemessen vorzubereiten, insbesondere dann, wenn noch Verhandlungen zwischen den Mietvertragsparteien über die Mieterhöhung geführt werden. Endet die Zustimmungsfrist also zum Beispiel am 31.7. eines Jahres, beginnt die Klagefrist am 1.8. des gleichen Jahres zu laufen und endet am 30.10. des gleichen Jahres. Bis zum letzten Tag der Klagefrist muss also die entsprechende Klage bei Gericht eingehen. Nur dann ist die Frist gewahrt. Wird die Klagefrist versäumt, führt dies dazu, dass das zuvor erklärte Erhöhungsverlangen keinerlei Wirkung mehr entfalten kann. Eine Nachholung der Klageeinreichung ist dann nicht mehr möglich. Die Klagefrist kann auch nicht verlängert werden.

**Eine Mieterhöhung darf frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der letzten Mieterhöhung verlangt werden.**

**Die Zustimmungsfrist ist nur dann gewahrt, wenn alle im Mietvertrag genannten Personen der Erhöhung zustimmen.**



**„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“**

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

[rwe.de/wohnungswirtschaft](http://rwe.de/wohnungswirtschaft)

**RWE**

# Schönheitsreparaturen

Ein in mehrfacher Hinsicht tückisches Thema, zumal viele Vertragsklauseln in der Vergangenheit gerichtlich gekippt wurden.

Vermieters. Etabliert ist aber, dass die Vertragsparteien diesen Teil der Instandsetzung auf den Mieter übertragen können. Hierfür bedarf es einer wirksamen Vereinbarung – treffen die Parteien diese nicht, verbleibt die Zuständigkeit für die Schönheitsreparaturen beim Vermieter.

## Renovierte oder unrenovierte Wohnung bei Übergabe?

In einem vielfach zitierten Urteil vom 18.3.2015 hat der BGH entschieden, dass eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mittels Formularvertrag eine renovierte Wohnung oder einen angemessenen Ausgleich voraussetzt. Danach ist eine Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur dann wirksam, wenn die Wohnung bei Übergabe keine Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Eine „frisch renovierte“ Wohnung ist folglich nicht erforderlich – es dürfen nur keine „alten“ Gebrauchsspuren vorhanden sein. Alternativ hat der Vermieter den Mieter für „unrenovierte Räume“ angemessen zu entschädigen. Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, die unerheblich sind und bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen, bleiben hierbei außer Beachtung. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln (BGH, VIII ZR 185/14).

Im entschiedenen Fall verneinte der BGH eine ausreichende Kompensation durch den Vermieter. Hier waren drei von vier Zimmern renovierungsbedürftig. Der Vermieter hatte eine halbe Monatsmiete (dies machte im Fall ca. 320 Euro aus) erlassen – dies war zu wenig.

Übertrieben verklausuliertes Risiko

Das bekannte Grundproblem: Mietverträge sind in der Regel allgemeine Geschäftsbedingungen. Stellt der Vermieter den Vertrag, dann ist er der Verwender – bei allen kreativen Ansätzen, etwas anderes zu konstruieren, wohl doch der Regelfall. Damit gehen Unklarheiten sowie unangemessene Benachteiligungen des Vertragspartners (!) zu seinen Lasten.

**Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist nur möglich, wenn die Wohnung bei Übergabe keine Gebrauchsspuren aus dem vorvertraglichen Zeitraum aufweist.**

Vermieter können auch mit einer wirksamen Klausel zu auszuführenden Schönheitsreparaturen Ansprüche keineswegs leicht durchsetzen. Welche Grundlagen gilt es nun zu beachten, und was können Vermieter überhaupt vom Mieter verlangen?

### Ohne vertragliche Regelung Vermietersache

Schönheitsreparaturen gehören zur Instandsetzung der Mietsache. Diese ist grundsätzlich Sache des

### DER AUTOR



#### HELGE SCHULZ

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht ist in der Kanzlei Rechtsanwälte Wedler GbR tätig und Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen e.V.

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

Was der Gesetzgeber unter Schönheitsreparaturen versteht, hat er in § 28 Abs. 4 S. 3 II. Berechnungsverordnung formuliert: Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Verlangt der Vermieter mehr, wird seine Klausel kaum zu halten sein.

Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen, die zwar nach dem Vertrag, nicht aber bei einer Betrachtung der tatsächlichen Zustände der Räume erforderlich wären. Dann benachteiligen diese starren Fristen den Mieter unangemessen – mit dem bereits bekannten Ergebnis. Schließlich hat der Vermieter dem Mieter nicht vorzugeben, wie die Räume während des Mietverhältnisses zu gestalten sind. Auch konkrete Vorgaben für die Farbgestaltung bei Rückgabe sind kritisch, ebenso wie die hier (nicht abschließend) aufgezählten unwirksamen Klauseln: starre Fristen; bei Mietende sind Wand- und Deckentapeten zu entfernen; weiß lackierte Innentüren bei laufendem Mietverhältnis; jede Abweichung von der bisherigen Ausführungsart bedarf der Zustimmung des Vermieters; „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung ausführen zu lassen“ (Facharbeiterklausel) usw.

Unwirksamkeiten in der Frist oder der Ausführungsbestimmung führen in der Regel zu einer Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel insgesamt. Der Mieter ist dann nicht verpflichtet, diese Arbeiten durchzuführen. Vielmehr ist dies dann Sache des Vermieters. Hat der Mieter gleichwohl Schönheitsreparaturen durchgeführt, erwachsen ihm sogar Ersatzansprüche gegen den Vermieter. Der Schaden des Mieters besteht in den von ihm aufgewandten Kosten. Der Anspruch verjährt innerhalb eines halben Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Unproblematisch sind im Übrigen allgemeine Regelungen, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ob und in welchem Umfang dies dann erfolgte bzw. erforderlich war, kann ein Richter anschließend überprüfen.

### Übergabeprotokolle helfen

Die Vertragsparteien sollten ein Einzugsprotokoll anfertigen. Entweder der Vermieter übergibt renovierte Räume und dokumentiert dies im Protokoll, oder aber er hält die Renovierungsbedürftigkeit ausdrücklich fest – und den Ausgleich hierfür ebenso. Dabei dürften ortsübliche Renovierungskosten

zuzüglich eines Sicherheitspuffers das Minimum für eine Gegenleistung sein.

### Nachfristen setzen

Führt der Mieter nach Ende der Mietzeit die Schönheitsreparaturen nicht durch, dann ist ihm zunächst eine Nachfrist zur Ausführung zu setzen. Erst nach Ablauf der Frist kann der Vermieter Ersatzansprüche geltend machen. Wichtig ist, hierbei die Verjährungsfrist zu beachten. Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache verjähren innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Räume.

### Tücken im Gerichtsverfahren

Selbst die wirksame Schönheitsreparaturklausel verhindert nicht den Streit. Beauftragt der Vermieter nach Ablauf der Frist eine Malerfirma und klagt deren Rechnung ein, wartet auf ihn, je nach Bewertungslage des Gerichts, ein Parcours mit Darlegungs- und Beweislasthürden. Gerade der Sachvortrag zur Farbgestaltung treibt Blüten: Bitte beschreiben Sie jetzt das Grün der Zimmerpflanze vor Ihnen. Aber auch die sogenannten Substantiierungslasten für streifigen Anstrich, übermalte Steckdosen oder nicht verschlossene Dübellöcher können den Vermieter schnell in die Defensive treiben. Wenn z. B. bei 25 Dübellöchern in einer Wand erst einmal konkret darzulegen ist, wo diese Löcher sich in der Wand befanden, dann scheitert mancher Vermieter im Prozess, bevor sich der Mieter überhaupt zur Sache geäußert hat. Auch die Bezugnahme auf Lichtbilder ist nicht ohne Weiteres möglich. Einige Gerichte akzeptieren sie, andere nicht. Natürlich muss der Vermieter dann im nächsten Schritt den von ihm gerügten Zustand auch beweisen. Es kann Vermietern und folglich Verwaltern nur empfohlen werden, eine möglichst exakte Dokumentation in Wort und Bild zu erstellen.

### FAZIT

*Von einer professionellen Verwaltung wird die Kenntnis der Rechtsprechung über Schönheitsreparaturen erwartet – auch von den Gerichten. Fordert der Vermieter über seine Verwaltung also die Durchführung von Schönheitsreparaturen, obgleich der Vertrag dies nicht hergibt, dann kann der Mieter seine Anwaltsrechnung – die ihm infolge der dann von ihm aufgesuchten Beratung entsteht – als Schadenersatz gegen den Vermieter geltend machen.*

**Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache verjähren innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Räume.**

**Hat der Mieter Schönheitsreparaturen durchgeführt, zu denen er nicht verpflichtet war, erwachsen ihm Ersatzansprüche gegen den Vermieter.**

# Mietmängel und Mängelrechte

Wenn die Mietsache nicht hält, was sie verspricht: Was kann, was darf, was muss.

**D**as Recht der Mietmängel wird im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 535ff BGB geregelt. Für die Frage, ob ein Mietmangel vorliegt oder nicht, ist primär die Vereinbarung der Mietvertragsparteien maßgeblich. In der Praxis ist dies oft unbekannt. So muss eine Altbauwohnung mit morschen und zugigen Fenstern nicht zwingend einen Mietmangel beinhalten: Haben Mieter und Vermieter diesen Zustand bei Abschluss des Mietvertrags als vertragsgemäß akzeptiert, so kann sich der Mieter später allenfalls bei einer deutlichen weiteren Verschlechterung der Fenster auf seine Ansprüche berufen. Selbst eine völlig verschimmelte Wohnung muss keinen Mangel der Mietsache darstellen, wenn die Mietvertragsparteien dies so vereinbart haben. Das ist Folge des sog. subjektiven Fehlerbegriffs. Haben die Parteien indes nichts vereinbart, auch stillschweigend nicht, so gilt grundsätzlich der Standard des Mietobjekts, der zum Zeitpunkt seiner Errichtung galt. Von diesem Grundsatz wiederum lässt die Rechtsprechung Ausnahmen zu, vor allem bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Mieter. Ein klassisches Beispiel sind etwa Bleirohre, die zum Zeitpunkt der Errichtung von Altbauten üblich waren, also dem damaligen Standard entsprochen haben, heute jedoch aufgrund der Toxizität von Blei grundsätzlich einen Mangel darstellen.

## Das Mietminderungsrecht

Dem Mieter stehen eine Vielzahl von Ansprüchen zu, die ihm jedoch oft nicht wirklich bekannt sind. Am

geläufigsten ist das Mietminderungsrecht, welches ein Mieter abhängig von der Intensität und Dauer der Beeinträchtigung ausüben kann. Ausgangspunkt ist dazu die Bruttomiete; der Mieter darf also auch die Betriebskosten entsprechend mindern. Die Höhe hängt von vielen Umständen ab. Ein Gerüst vor einem Balkon etwa mit der Folge der Verdunkelung der Wohnräume kann zu einer Minderungsquote von etwa 10 Prozent führen. Dauert der Mangel nur zwei Wochen, so ist die Miete auch nur für diese zwei Wochen im Monat zu kürzen. Der Mieter muss den Mangel immer dem Vermieter umgehend mitteilen, will er seine Rechte durchsetzen.

## Das Zurückbehaltungsrecht

Darüberhinaus steht dem Mieter das sog. Zurückbehaltungsrecht bzw. Leistungsverweigerungsrecht zu. Hier handelt es sich um ein Druckmittel: Der Mieter darf einen Teil der Miete grundsätzlich so lange zurückbehalten, bis der Vermieter den Mangel der Mietsache behoben hat. Grundsätzlich geht die überwiegende Meinung und die Praxis vom Doppelten des Mietminderungsbetrags aus. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dieses Recht allerdings zeitlich begrenzt, auch dann, wenn der Vermieter die Mängel nicht beseitigt. Nach Auszug oder Mängelbeseitigung muss der Mieter den einbehaltenen Betrag nachzahlen.

## Der Anspruch auf Vertragserfüllung

Der wichtigste Anspruch des Mieters, geht es ihm um die

**Wurde nichts anderes vereinbart, gilt grundsätzlich der Standard des Mietobjekts zum Zeitpunkt seiner Errichtung als mängelfrei.**

## DER AUTOR



### DR. MICHAEL SELK

Der Rechtsanwalt und Notar ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Dr. Purrucker & Partner, Reinbek, und als Fachbuchautor tätig. [www.purrucker-partner.de](http://www.purrucker-partner.de)

Beseitigung des Mangels, ist der Anspruch gegen den Vermieter auf Wiederherstellung des vertraglichen Zustands – der eigentliche Anspruch auf Erfüllung der vertraglichen Pflicht zur Mangelfreiheit durch den Vermieter. Beseitigt der Vermieter den Fehler der Mietsache nach Mitteilung des Mieters nicht, so kann der Mieter den Vermieter ggf. vor Gericht mit dem Antrag verklagen, den im Einzelnen genau beschriebenen Mangel dauerhaft und fachgerecht zu beseitigen. Wie der Vermieter das dann tut, ist grundsätzlich allerdings seine Sache; der Vermieter hat dann eine gewisse Wahlfreiheit. Insbesondere muss er keinen Handwerker beauftragen, sondern kann das Problem selbst beheben. Der Mieter hat auf die Art und Weise der Mängelbeseitigung in diesem Verfahren wenig bis gar keinen Einfluss.

### Selbst ist der Mieter

Der Mieter kann aber auch nach erfolgter Mängelanzeige und Passivität des Vermieters die Sache selbst



## Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre  
Herstellerkompetenz  
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –  
Minol ist der zuverlässige Partner für Sie  
und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter [minol.de](http://minol.de)

 **Minol**  
*Alles, was zählt.*

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG  
70766 Leinfelden-Echterdingen • [minol.de](http://minol.de)

**Beseitigt der Mieter einen Mangel auf eigene Kosten, kann er die Erstattung vom Vermieter verlangen.**

in die Hand nehmen. Befindet sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, verstrich also eine vom Mieter gesetzte Frist fruchtlos, so kann der Mieter die Arbeiten durch eine Firma zunächst auf eigene Kosten vornehmen lassen und sodann vom Vermieter den Ersatz der Kosten verlangen; ggf. kann er den Betrag auch von der Miete abziehen, also verrechnen. Statt dieses Aufwendungsersatzanspruchs kann der Mieter also einen Kostenvoranschlag von einer Firma einholen, aus dem sich der Betrag für die Behebung des Mangels ergibt. Schon vor der Mängelbeseitigung kann der Mieter diesen Betrag vom Vermieter geltend machen. Zahlt der Vermieter das Geld, muss der Mieter es für die Mängelbeseitigung einsetzen und danach gegenüber dem Vermieter abrechnen. Reicht das Geld nicht aus, so hat der Mieter ggf. einen sog. Nachschussanspruch.

### Der Anspruch auf Schadensersatz

Hinzu kommen Schadensersatzansprüche des Mieters. Diese bestehen vor allem bei Schäden, die schuldhaft vom Vermieter während der Mietdauer verursacht werden, aber auch dann, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten ist. Selbst wenn bereits zu Beginn des Mietvertrags der Mangel unerkannt vorhanden war, haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für Schadensersatz, ohne dass es auf Verschulden ankommt. Wissen beide Parteien z. B. nichts davon, dass ein Fenster so morsch ist, dass es wenige Wochen nach Mietvertragsbeginn herunterfällt und dabei Sachen des Mieters beschädigt, dann steht dem Mieter auch ein Anspruch auf Schadensersatz ggf. zerstörter Sachen des Mieters zu.

### Fristlose Kündigung

Schließlich kann der Mieter den Mietvertrag auch nach erfolglosem Setzen einer Frist fristlos kündigen, wenn ein Mangel der Mietsache nicht behoben wird. Das Gesetz kennt den Fall der erheblichen Gesundheitsgefährdung, etwa bei gravierenden Schadstoffen in der Raumluft, der zur fristlosen Kündigung führen kann. Allerdings sind die Beweislastanforderungen für den Mieter hier sehr hoch.

### Die Rolle des Verwalters

Aus Sicht des den Vermieter vertretenden Verwalters einer Wohnung muss es Ziel sein, auf die Mängelanzeige des Mieters hin umgehend zu reagieren und sich persönlich vor Ort ein Bild von der Situation zu verschaffen. Sind Mängel vorhanden, sind möglichst umgehend Fachfirmen zu beauftragen. Zu beachten ist, dass die Ansprüche des Mieters erst enden, wenn die Mängel behoben sind, so dass es nicht hilft, wenn zwar Firmen sofort beauftragt sind,

diese jedoch eine erhebliche Vorlaufzeit haben und so wertvolle Zeit verstreicht. Zu prüfen ist auch immer die Angemessenheit der Mietminderung; kürzt der Mieter die Miete unangemessen hoch, so muss untersucht werden, ob nicht irgendwann eine fristgemäße oder gar fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs in Betracht kommt. Irrt der Mieter nämlich über die Höhe des einbehaltenen Betrags, so hilft ihm ein solcher Rechtsirrtum bzw. Schätzirrtum in der Regel kaum noch. Selbst eine – falsche – anwaltliche Beratung (z. B. 50 Prozent Kürzung, wenn nur 30 Prozent angemessen gewesen wären) führt zu einem schuldhaften Verhalten des Mieters mit der Folge des Zahlungsverzugs und ggf. einer entsprechenden Kündigung.



**Nach erfolgloser Fristsetzung zur Mängelbehebung kann der Mieter den Mietvertrag fristlos kündigen.**

## BUCHTIPP

### Mietmängel und Mängelrechte von Dr. Michael Selk

*Mietminderung, Schadensersatz, Kostenvorschuss, Kündigung – der neue Handkommentar greift die praxisrelevanten Probleme juristisch und anhand typischer Beispiele auf, gibt eine Vielzahl von Hinweisen zur Vermeidung von Haftungsrisiken auf Mieter- oder Vermieterseite, stellt Lösungen anhand der neueren Rechtsprechung dar und bringt Strukturen in Bereiche, die von den Gerichten höchst widersprüchlich gelöst werden.*

*Dr. Michael Selk: Mietmängel und Mängelrechte • Nomos 2015 • 278 S. broschiert • ISBN 978-3-8487-2498-7 • 58 Euro*



„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

**DDIVaktuell –**  
Das Fachmagazin für den  
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben pro**  
Jahr bequem **frei Haus**

■ **Für nur 54 Euro im Jahr**  
jede Ausgabe sichern



**Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,- Euro**  
(inkl. Versand, MwSt.)<sup>1</sup> Auslandskonditionen auf Anfrage.

**Mehrfachabo** (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIVaktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das Wichtigste aus der Branche zu lesen.

**Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch \_\_\_\_\_ Abonnements<sup>1</sup>**

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

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

.....  
Firma

.....  
Anrede, Titel

.....  
Name, Vorname

.....  
Straße, Nr.

.....  
PLZ, Ort

.....  
Telefon

.....  
E-Mail

.....  
DDIV Landesverband

**Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen**

.....  
BIC

.....  
IBAN

**Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:**

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH  
Weltenburger Straße 4 • 81677 München  
Fax: 089 – 470 53 64 • E-Mail: [ddivaktuell@avr-verlag.de](mailto:ddivaktuell@avr-verlag.de)

.....  
Geldinstitut

.....  
Datum | Unterschrift

<sup>1</sup> Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 54,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt.). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



Das offizielle Organ des  
Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

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

# Wer zahlt was und wie viel?

Wie Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können: gesetzliche und vertragliche Grundlagen.

**D**er Gesetzgeber hat in den §§ 556, 556a und 560 BGB Rechtsgrundlagen für die Vereinbarung, Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten geschaffen. Vermieter können die Betriebskosten in unterschiedlicher Weise an die Mietpartei übertragen. Grundsätzlich unterscheidet man:

1. die Betriebskostenpauschale, über die nicht abgerechnet wird, und
2. die Betriebskostenvorauszahlung bzw. -abschlagszahlung mit der Verpflichtung der jährlichen Rechnungslegung.

Viele Vermieter halten es für selbstverständlich, dass der Mieter die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts entstehenden Kosten automatisch zu tragen habe. Eine gesetzliche Verpflichtung, wonach der Mieter sämtliche mit dem Betrieb der Immobilie zusammenhängenden Kosten unmittelbar zu tragen hat, existiert jedoch nicht. Es bedarf immer einer vertraglichen Vereinbarung, um die Betriebskosten weitergeben zu können. Fehlt im Mietvertrag eine Vereinbarung zur Umlage von Betriebskosten, so sind gemäß § 535 Abs. 1 S. 3 BGB die Lasten, d. h. die Betriebskosten, vom Vermieter zu tragen.

## DIE AUTORINNEN



MARTINA WESTNER (Bild)  
BIRGIT NOACK

Die Rechtsanwältinnen sind seit über 15 Jahren beratend beim Haus- und Grundbesitzerverein München mit dem Schwerpunkt Mietrecht tätig.

[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)

## Die Vertragliche Grundlage

§ 535 Abs. 2 BGB verpflichtet den Mieter, an den Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Der Gesetzgeber überlässt es somit den Vertragsparteien, eine entsprechende vertragliche Regelung auch in Bezug auf die Betriebskosten zu finden, die dem jeweiligen Interesse der Parteien und den Umständen gerecht wird. Der Gesetzgeber unterlässt es für den Bereich des preisfreien Wohnraummietrechts, den Parteien Vorgaben zur Gestaltung der Miete und deren Struktur zu machen. Lediglich nach den Bestimmungen der HeizKV ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig auf die Nutzer zu verteilen. Die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage sind daher bei allen Mietverhältnissen neben der Miete gesondert umzulegen und abzurechnen, sofern nicht eine Ausnahmeregelung greift. Die Vereinbarung einer sog. Bruttowarmmiete ist daher grundsätzlich unzulässig.

Ob und in welchem Umfang Betriebskosten an den Mieter weitergegeben werden können, ist daher eine Frage der Vertragsgestaltung.

## Gestaltung der Mietstruktur

Es gibt in der Praxis eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Mietstruktur zu gestalten. Entsprechend haben sich auch unterschiedliche Mietbegriffe entwickelt:

**Bruttowarm- oder Inklusivmiete:** Hier wird als Miete ein einziger Betrag ausgewiesen; für Betriebskosten einschließlich derer für Heizung und Warmwasser wird keine gesonderte Zahlung vereinbart. Zu beachten ist, dass die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete gegen die HeizKV verstoßen kann. Beispiel:

■ Miete

550 Euro

Ob und in welchem Umfang Betriebskosten an den Mieter weitergegeben werden können, ist eine Frage der Vertragsgestaltung.

**Bruttokaltmiete:** Mit Ausnahme der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sind in der vereinbarten Miete alle übrigen Betriebskosten enthalten. Sie werden nicht durch eine Pauschale oder Vorauszahlung neben der Miete separat erhoben. Beispiel:

- Miete 500 Euro
- Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten 50 Euro

**Nettokaltmiete:** Neben der Miete werden für sämtliche anfallenden und umlegbaren Betriebskosten Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben, § 556 Abs. 2 BGB.

Entweder wird hier eine Vorauszahlung für alle fBetriebskosten, inkl. Heizung und Warmwasser, bezahlt, oder für die Heiz- und Warmwasserkosten wird eine Vorauszahlung angesetzt und zusätzlich für die übrigen Betriebskosten eine Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart. Hierzu zählen auch diejenigen Fälle, in denen der Mieter nicht mit dem Vermieter, sondern direkt mit einem Versorgungsunternehmen abrechnet, z. B. wenn er Müllplaketten bei der Gemeinde kauft oder Gas/Wasser aufgrund eines eigenen Vertrags direkt vom Versorger bezieht. Die Kosten für Strom werden zumeist bereits von den Unternehmen

direkt mit den Verbrauchern, Mietern abgerechnet. Beispiel:

- Miete 500 Euro
- Vorauszahlung auf Heiz- und Warmwasserkosten 50 Euro
- Vorauszahlung auf übrige Betriebskosten gem. § 2 BetrKV 50 Euro

oder:

- Miete 500 Euro
- Vorauszahlung auf sämtliche Betriebskosten gem. § 2 BetrKV 100 Euro

oder:

- Miete 500 Euro
- Vorauszahlung auf Heiz- und Warmwasserkosten 50 Euro
- Pauschale für übrige Betriebskosten gem. § 2 BetrKV 50 Euro

**Teilinklusiv- oder Teilbruttokaltmiete:** Hier werden neben der Miete Betriebskosten gesondert geltend gemacht, jedoch werden nicht alle anfallenden Positionen dem Mieter weiterberechnet. In der Regel

Unterschiedliche Mietbegriffe für die Gestaltung der Mietstruktur.



**KALO**  
einfach persönlicher.

„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well und Elisa Timar, zwei Ihrer persönlichen Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

Heiz- und Betriebskosten

Rauchwarnmelder

Trinkwasser

Kontrollierte Wohnraumlüftung

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 – 23775-0  
info@kalo.de · www.kalo.de

**Der Begriff Betriebskosten setzt voraus, dass die Kosten dem Eigentümer laufend entstehen.**

werden nur die verbrauchsabhängigen Kosten, zum Beispiel Wasser, Schmutzwasser oder auch Müllbeseitigung, dem Mieter in Rechnung gestellt; die übrigen Betriebskosten sind dann mit Zahlung der Miete abgegolten. Beispiel:

■ Miete	500 Euro
■ Vorauszahlung auf Heiz- und Warmwasserkosten	50 Euro
■ Vorauszahlung auf Kosten für Wasser, Abwasser und Müllbeseitigung	20 Euro

oder:

■ Miete	500 Euro
■ Vorauszahlung auf Heiz- und Warmwasserkosten	50 Euro
■ Pauschale für Wasser, Abwasser und Müllbeseitigung	20 Euro

Im Beispiel sind die Positionen Wasser und Abwasser bzw. Schmutzwasser umlagefähig. Strittig ist, ob auch die Gebühren für das sog. Niederschlagswasser an den Mieter weitergegeben werden können. Da es sich hierbei ebenfalls um sog. Entwässerungskosten im Sinne des § 2 Nr. 3 BetrKV handelt, sind diese vom Mieter grundsätzlich zu bezahlen. Allerdings entspricht die Bezeichnung „Abwasser“ nicht der rechtlichen Bezeichnung „Entwässerung“, so dass aufgrund dieser Abweichung nicht eindeutig die Kostenübernahme auch für das Niederschlagswasser gegeben ist.

### Die Betriebskostenpositionen

§ 2 BetrKV enthält die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, der Anlagen, der Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 1 Abs. 1 BetrKV).

Nicht zu den Betriebskosten gehören:

- Verwaltungskosten, d. h. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV).
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, d. h. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV).

**Die sonstigen Betriebskosten dürfen nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn die einzelnen Positionen im Mietvertrag genau bezeichnet wurden.**

Der Begriff Betriebskosten setzt weiter voraus, dass die Kosten dem Eigentümer laufend entstehen, jedoch brauchen sie weder in derselben Höhe noch im selben Zeitraum, z. B. jährlich, anzufallen. Auch Kosten, die turnusmäßig alle drei bis fünf Jahre entstehen, gehören zu den Betriebskosten (z. B. Überprüfung des Aufzugs durch den TÜV, Eichung der Wasserzähler). Einmalige oder in nicht voraussehbaren Zeitabständen entstehende Kosten fallen nicht unter den Begriff der Betriebskosten (z. B. Zwischenablesung).

Gemäß § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV sind folgende Betriebskosten umlagefähig:

Grundsteuer / Wasser / Abwasser bzw. Entwässerung / Heizung / Warmwasser / Aufzug / Straßenreinigung / Müllbeseitigung / Gebäudereinigung, Ungezieferbeseitigung / Gartenpflege / Beleuchtung / Kaminkehrer / Sach- und Haftpflichtversicherung / Hausmeister / Antenne, Breitband, Sat-TV / Einrichtung der Wäschepflege.

Gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV können auch sonstige Kosten, d. h. solche, die nicht von den in Nr. 1 – 16 BetrKV genannten Positionen erfasst sind, als Betriebskosten umgelegt werden. Die Regelung zeigt, dass die Aufstellung in § 2 BetrKV nicht abschließend ist. Hier können also noch weitere Positionen umgelegt werden, insbesondere Betriebskosten von Nebengebäuden (z. B. Garagen, Anlagen und Einrichtungen).

Die sonstigen Betriebskosten dürfen aber nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn die einzelnen Positionen im Mietvertrag genau bezeichnet wurden (BGH U. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03, NZM 2004, 417). Nicht ausreichend ist die pauschale Anführung von „sonstigen Betriebskosten“.

### Neueinführung von Betriebskosten

Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Betriebskosten nachträglich in zulässiger Weise neu eingeführt wurden. Diese Ausnahme ist jedoch nicht erfüllt, wenn es sich um sog. vergessene Betriebskosten handelt,

d. h. um Kostenarten, die bei Abschluss des Mietvertrags bereits vorhanden waren und deren Aufnahme in den Mietvertrag nur vergessen wurde (Beispiel: Rauchwarnmelder in einem Bundesland, in dem bereits Rauchwarnmelder vorgeschrieben sind).

Mit Vertragsabschluss haben die Vertragsparteien die Mietstruktur festgelegt. Im Lauf eines Mietverhältnisses können sich jedoch Änderungen ergeben, die die Neueinführung von Betriebskosten erforderlich machen.

Der Vermieter kann neue Betriebskosten zum Beispiel an den Mieter weitergeben, wenn der Vertrag eine Mehrbelastungsabrede enthält. Das ist dann unproblematisch, wenn es sich um Positionen handelt, die in § 2 BetrKV Nr. 1 – 16 explizit genannt sind. Für sonstige Positionen kann dies jedoch nicht gelten. Als sonstige Position zählen z. B. diejenigen für die Wartung von Rauchwarnmeldern. Sind diese bei Vertragsabschluss bereits im Mietobjekt installiert, so muss der Vermieter die Umlage der Kosten ausdrücklich vereinbaren.

Bei der Nachrüstung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 555b Nr. 6 BGB). Die Umlage nicht vereinbarter Betriebskosten ist zulässig, wenn sie als Folge einer Modernisierung entstanden sind. Der BGH hat die Umlage im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung für Aufzugskosten nach dem Einbau eines Aufzugs (U. v. 21.1.2004, VIII ZR 101/03, GE 2004, 229) und für Kabelgebühren nach dem Anschluss an das Breitbandkabelnetz bejaht (U. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571). Beide Entscheidungen sind aber nicht für „Sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV ergangen. Nach Auffassung des LG Magdeburg (U. v. 27.9.2011, 1 S 171/11, ZMR 2011, 957) kann der Vermieter die Kosten für die turnusmäßige Überprüfung von Rauchwarnmeldern umlegen, da die Wartungskosten Folgekosten einer Modernisierungsmaßnahme darstellen. Zu unterscheiden hiervon sind jedoch die Kosten für den erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern. Diese können im Rahmen einer Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB an die Mieter weitergegeben werden.

## ZUM NACHLESEN

### **Betriebskosten in der Praxis von Birgit Noack und Martina Westner**

*In diesem Standardwerk erklären die Autorinnen jeden Schritt der Abrechnung und listen die umlagefähigen Kosten übersichtlich auf. Detaillierte Informationen auf dem neuesten Rechtsstand und zahlreiche Praxisbeispiele helfen bei der fehlerfreien und schnellen Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Zusätzliche Online-Arbeitshilfen umfassen Formulare, Musterbriefe sowie Texte*

*der Betriebskosten- und Wohnflächenverordnung. Birgit Noack, Martina Westner: Betriebskosten in der Praxis • Haufe, 7. Aufl. 2014, 324 S. Broschiert • ISBN 978-3-648-05538-0 • 29,95 Euro*



# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets • Heiztechnik

## Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 55 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)

# Von Rechts wegen

So entschied der BGH aktuell zu Mietrechtsfragen.  
Eine Zusammenstellung der Urteile seit Jahresbeginn.

Von Andrea Körner



## ▶ MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Wird ein Mieterhöhungsverlangen auf ein Sachverständigengutachten gestützt, ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen.

**BGH, Urteil vom 3.2.2016, AZ: VIII ZR 69/15**

## ▶ UMLAGE VON GARTENPFLEGEKOSTEN ALS BETRIEBSKOSTEN

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlage von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind.

**BGH, Urteil vom 10.2.2016, AZ: VIII ZR 33/15**

## ▶ UMLAGE VON BETRIEBSKOSTEN AUF DEN MIETER

In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 S. 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2347) ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

**BGH, Urteil vom 10.2.2016, AZ: VIII ZR 137/15**

## ▶ BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

**BGH, Urteil vom 20.1.2016, AZ: VIII ZR 93/15**

## ▶ GEWERBLICHE WEITERVERMIETUNG

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 S. 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter – nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages – die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll.

Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des



Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.

**BGH, Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 311/14**

### ► HEIZKOSTENABRECHNUNG

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zu Grunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 HeizkostenV vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

**BGH, Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 329/14**

### ► FOLGEN VERSÄUMTER ABRECHNUNGSFRISTEN

Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 S. 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formulklausel, die bestimmt: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]“, ist keine Ausschlusswirkung dahin beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen. Die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB kommt nur zur Anwendung, sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind. Hierbei bleiben Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen.

**BGH, Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 152/15**



# ARNECKE SIBETH

M E H R   A L S   R E C H T

ARNECKE SIBETH ist eine national und international tätige Kanzlei in Corporate/M&A/Tax, Employment, IP/IT/Commercial, Public Law, Real Estate sowie Transportation, Aviation & Logistics.

- Real Estate
- Public Sektor
- Automotive
- Banking and Finance
- Chemicals
- Construction and Engineering
- Energy/Renewables
- Hospitality
- Healthcare & Life Sciences
- It/E-Commerce
- Sports, Media and Entertainment
- Transportation, Aviation and Logistics

### ARNECKE SIBETH SIEBOLD Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

Oberanger 34 – 36  
80331 München

[www.arneckesibeth.com](http://www.arneckesibeth.com)

Hamburger Allee 4  
(WestendGate)

60486 Frankfurt am Main

## Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online – die Hausbank Services für Immobilienverwalter

Die Hausbank München bietet ihren Kunden seit über 100 Jahren ein umfassendes Produkt-, Leistungs- und Serviceangebot für die professionelle Betreuung und Verwaltung von Immobilien.

### Mietkautionen schnell und einfach

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

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions-
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren
- integrierter Zahlungsverkehr mit taggenauer Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente der Mietkaution

### Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben einfach und kostengünstig abzuwickeln.

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

Die Immobilienverwalter-Teams der Hausbank stehen für nähere Auskünfte gerne zur Verfügung und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434

Mail: [verwalter@hausbank.de](mailto:verwalter@hausbank.de)

Weitere Informationen: [www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)



**Hausbank**

# Ordnung muss sein!

Streitthema Hausordnung: Formulierung, Änderung und Durchsetzung in Eigentümergemeinschaften.

Von Tilman Müller

**Die Hausordnung stützt sich auf die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.**

**W**enn es um die Hausordnung geht, geraten Hausverwaltungen leicht zwischen die Fronten. Denn wer ist zuständig für die Aufstellung von Ver- und Geboten, ihre Durchsetzung und eventuelle Sanktionen bei Verstößen gegen sie?

Der Begriff „Hausordnung“ taucht im Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) nur zweimal auf: in § 21 Abs. 5 Nr. 1 und § 27 Abs. 1 Nr. 1 WoEigG. Die Hausordnung, die das ordentliche und friedliche Zusammenleben der Miteigentümer regeln soll, stützt sich insbesondere auf die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§§ 13, 14 WoEigG), die Gebrauchsregelungen (§ 15 WoEigG) und die darin genannten unbestimmten Rechtsbegriffe wie „ordnungsgemäßer Gebrauch“ und „billiges Ermessen“. Die Ausgestaltung der Hausordnung sollte daher naturgemäß wenig Interpretationsspielraum bieten, um möglichen Streitigkeiten vorzubeugen.

## Die Aufstellung der Hausordnung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Hausordnung ist § 21 Abs. 5 Nr. 1 WoEigG, wonach die Hausordnung zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört. Für die Art der Aufstellung bestehen drei unterschiedliche Möglichkeiten:

1. Die Hausordnung als dingliche Vereinbarung wird bereits in die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung integriert, womit sichergestellt ist, dass jeder Eigentümer mit Erwerb einer Eigentumswohnung die Hausordnung akzeptiert.
2. Die Hausordnung kann als schuldrechtliche Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 2 S. 2 WoEigG beschlossen werden. Typische Gebrauchsregelungen, die als Vereinbarung geschlossen wurden, können grundsätzlich durch einen Mehrheitsbeschluss ergänzt werden, wenn die bestehenden

Regelungen unberührt bleiben. Eine Änderung der bestehenden Regelungen oder gar eine Aufhebung kann indes nur durch Vereinbarung geschehen.

3. Aufstellung der Hausordnung durch einen Mehrheitsbeschluss nach § 15 Abs. 2 WoEigG. In der Praxis ist dies wohl die geläufigste Anwendung, da eine Änderung mit einfacher Stimmenmehrheit möglich ist.

Die Aufstellung einer Hausordnung kann von jedem Mitglied der WEG verlangt werden. Es obliegt jedoch dem Verwalter dafür zu sorgen, dass diesem Verlangen Rechnung getragen wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die WEG einen Beschluss fassen kann, mit dem der Verwalter beauftragt wird, eine verbindliche Hausordnung zu erstellen. Ein solcher Beschluss ist nichtig und die Hausordnung dementsprechend auch, da hierfür die Beschlusskompetenz fehlt. Der Verwalter kann allerdings einen Entwurf der Hausordnung vorbereiten, den die Eigentümerversammlung diskutiert und dann letztlich beschließt – oder auch nicht.

## Regelungsbereiche der Hausordnung

Grundsätzlich soll die Hausordnung ein möglichst störungsfreies Zusammenleben der WEG-Mitglieder ermöglichen. Regelungsbedarf ergibt sich daher stets dort, wo das störungsfreie Zusammenleben gefährdet ist. Da dies bei unterschiedlichen Objekten letztendlich

**Der Verwalter sorgt für die Durchsetzung der Hausordnung, er stellt sie nicht auf.**



in einer Fülle von Vorschriften enden würde, hat der Gesetzgeber erwartungsgemäß auf einen verbindlichen Vorschriftenkatalog verzichtet. Typisch sind Regelungen zu Ruhezeiten, Balkonnutzung oder Haustieren. Je nach Beschaffenheit des Gebäudes kann auch die Nutzung von Anlagen wie Tiefgaragen, Schwimmbädern oder Aufzügen reguliert werden. Für alle Bestimmungen hat der Gesetzgeber der WEG einen Ermessensspielraum zugestanden, der sich auf die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Regelung bezieht.

Für manche überraschend: Es besteht keine Kompetenz, WEG-Mitgliedern per Mehrheitsbeschluss die Verpflichtung zur Ausführung von Tätigkeiten wie beispielsweise der Treppenhausreinigung aufzuerlegen. Dies gilt auch für Arbeiten wie Gartenpflege und Winterdienst mit Räum- und Streupflichten. Der Bundesgerichtshof urteilte dazu, dass der Beitrag der Eigentümer zu diesen Leistungen bereits durch die Zahlung des Hausgeldes erfolgt sei (Urteil v. 18.6.2010, Az. V ZR 193/09; Urteil v. 9.3.2012, Az. V ZR 161/11). Nichtsdestotrotz können die Wohnungseigentümer solche Tätigkeiten natürlich freiwillig durch Vereinbarung übernehmen.

### Für wen gilt die Hausordnung?

Dass die Hausordnung für alle WEG-Mitglieder gilt, liegt in ihrer Natur. Wie verhält es sich aber bei Mietern? Denn der Geltungsbereich der Hausordnung erstreckt sich ausschließlich auf die Wohnungseigentümer; der Mieter bleibt außen vor. Ärger droht, wenn Mieter sich etwas herausnehmen, das ihnen per Mietvertrag gestattet, per WEG-Hausordnung jedoch untersagt ist. Dies lässt sich vermeiden, wenn die vermietenden Eigentümer stets Sorge dafür tragen, dass die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages keine abweichenden Regelungen zur WEG-Hausordnung enthält. Noch besser ist die Aufnahme einer Passage, welche die Verbindlichkeit der Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümerversammlung zur Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages

festsetzt und gleichzeitig zukünftige Änderungen an der Hausordnung zum Gegenstand des Mietvertrages macht. Die aktuell gültige Hausordnung muss natürlich weiterhin Bestandteil des Mietvertrages sein, ein bloßer Verweis auf die „angefügte Hausordnung“ reicht dabei nicht aus.

### Die Durchsetzung der Hausordnung und Ahndung von Verstößen

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WoEigG sorgt der Verwalter für die Durchsetzung der Hausordnung. Dazu gehören in erster Linie organisatorische Maßnahmen wie die Bekanntmachung der Hausordnung oder das Anbringen von Schildern und Hinweisen. Grundsätzlich soll der Verwalter den Zweck der Hausordnung sicherstellen, nämlich das friedvolle und gedeihliche Zusammenleben der Wohnungseigentümer. Dazu gehört neben stichprobenartigen Überprüfungen auch, dass vermietende Eigentümer in die Pflicht genommen werden, für die Einhaltung der Hausordnung durch ihre Mieter zu sorgen, da der Verwalter gegenüber Mietern, wie bereits angedeutet, keine Weisungs- oder Abmahnbefugnis hat.

Ermahnungen und Erinnerungsschreiben gehören sicherlich zur Durchsetzung der Hausordnung. Strittig ist hingegen, wie weit der Verwalter dabei gehen darf. Dies betrifft vor allem Maßnahmen rechtsgeschäftlicher Art wie z. B. verzugsauslösende Handlungen. Dieser Umstand wird bisher kontrovers diskutiert. Eine Ermächtigung zur Vornahme von rechtlichen Handlungen zur Durchsetzung der Hausordnung könnte sich aus § 10 Abs. 5 WoEigG ergeben. Andererseits wird argumentiert, dass die Durchsetzung der Hausordnung allein nach innen wirke und somit Rechtsgeschäfte ausgeschlossen sind. Eine abschließende Diskussion hierzu würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen.

Unstrittig hingegen ist seit einem Urteil des Landgerichts Hamburg aus dem Jahr 2015 (Az: 318 S 1125/14), dass der Beschluss zur Sanktionierung von Hausordnungsverstößen präzise und bestimmt formuliert werden muss. Es müssen also die spezifischen Voraussetzungen für eine Sanktionierung bei Verstößen benannt werden.

### Die lieben Nachbarn

Ein friedfertiges und vollkommen störungsfreies Zusammenleben mit den Nachbarn ist leider nicht die Regel. Hausordnungen sind letztendlich immer Gebrauchsregelungen und sollten daher Pflichten, Regeln und Geltungsbereiche unmissverständlich schriftlich fixieren, um Missverständnissen und un gerechtfertigten Streitigkeiten vorzubeugen.

**Die geltende WEG-Hausordnung muss auch Bestandteil von Mietverträgen sein.**

**Der Verwalter hat gegenüber Mietern bei Verstößen keine Befugnis zu Weisung oder Abmahnung.**



# Besondere **Leistung**, besondere **Vergütung**

Der DDIV-Musterverwaltervertrag für Mietwohnanlagen: Er berücksichtigt, dass bei der Verwaltung von Mietwohnanlagen über die Grundleistungen hinaus auch „Besondere Leistungen“ zu erbringen sind – und natürlich deren Vergütung.

Von Steffen Haase



**Besondere Leistungen können auch auf Weisung des Eigentümers erbracht werden, selbst wenn sie nicht Teil des Vertrages sind.**

Im Gegensatz zur Verwaltung von Wohnungseigentum (vgl. §§ 21, 27 WEG) bestehen für die Verwaltung von Mietwohnanlagen weder rechtliche Vorgaben noch ein bindender Aufgabenkatalog. Die Leistungen des Mietverwalters können somit im Verwaltervertrag frei festgelegt und definiert werden. Dabei gibt es naturgemäß Leistungen, die die alltägliche Arbeit widerspiegeln, und Leistungen, welche nur unregelmäßig zu erbringen sind und dadurch einen erhöhten Aufwand erfordern. Diese sogenannten „Besonderen Leistungen“ und die Festsetzung ihrer Vergütungssätze sind mittlerweile Teil jedes Verwaltervertrags für Mietwohnanlagen – so auch in den DDIV-Musterverträgen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den Inhalt des DDIV-Mustervertrags

für Mietwohnanlagen, in dem besondere Leistungen stets durch „(BL)“ gekennzeichnet sind.

## **Wann sind Leistungen „besonders“?**

Nach dem Ausschlussprinzip sind alle Leistungen, die nicht als Grundleistungen definiert sind, den besonderen Leistungen zuzuordnen – allerdings sollten sie als besondere Leistungen explizit im Vertrag genannt werden. Besondere Leistungen können aber auch auf Weisung des Eigentümers erbracht werden, selbst dann, wenn sie nicht Teil des Vertrages sind. Dies ist im Zweifel einzelfallabhängig. Zusätzlich bestehen noch sog. weitergehende Leistungen, die der Verwalter aufgrund einer gesonderten Vereinbarung erbringt. Allerdings erfolgt die Vergütung dieser weitergehenden Leistungen analog zu den besonderen Leistungen, wenn keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden. Bei allen Tätigkeiten muss der

Mietverwalter die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung beachten, die sich zwar zum Großteil aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergeben (§ 21 WEG), aber nichtsdestotrotz in ihrem Kern analog auf die Mietverwaltung anwendbar sind.

Im DDIV-Mustervertrag ist der Aufgabenkatalog für den Verwalter von Mietwohnanlagen unter Punkt III. „Aufgaben des Verwalters“ in fünf Bereiche gegliedert. Dazu gehören die Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse, Vertragsangelegenheiten, die juristische Betreuung, die Finanz- und Vermögensverwaltung und die technische Verwaltung. Darin finden sich über zwanzig besondere Leistungen – von der Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes des Mietobjektes bis zur Veranlassung der Prüfung von Gebäude oder Gebäudeteilen durch Handwerker, Architekten, Sachverständige und den TÜV. Die Aufgabenfülle spiegelt klar und deutlich den erheblichen Aufwandszuwachs wider, den Verwalter, gleich welcher Couleur, in den letzten Jahren erfahren haben.

### Vergütung der Verwalterleistungen

Für die Vergütung von Verwaltern, sei es für die WEG-, SE- oder Miethausverwaltung, besteht keine gesetzliche Grundlage. Einzig die Bestimmungen des BGB (§§ 612, 675) stellen einen allgemeinen Vergütungsanspruch dar. In der Höhe der Grundvergütung kann die zweite Berechnungsverordnung (II. BV) als Orientierung dienen, wonach die Verwaltung einer Wohnung mit jährlich knapp 280 Euro angesetzt werden kann. Die Vergütung der Grund- und Sonderleistungen ergibt sich dennoch ausschließlich aus den Bestimmungen des Verwaltervertrags. Je nach Vorliebe kann der Betrag entweder prozentual aus der jeweils gültigen

Bruttosollmiete errechnet oder pauschal pro Monat festgesetzt werden. Die durchschnittliche Grundvergütung je Einheit lag 2014 bei der Miethausverwaltung zwischen 17 und 24 Euro monatlich (netto).

### Berechnung für besondere Leistungen

Im DDIV-Verwaltervertrag kann für jede definierte besondere Leistung separat entschieden werden, ob pauschal oder nach Aufwand abgerechnet werden soll. Falls eine Abrechnung nach Aufwand präferiert wird, werden unter Punkt VII. Nr. 2 die Stundensätze festgehalten, die sich je nach Qualifikation unterschiedlich bemessen. Differenziert wird hierbei nach Inhabern, Geschäftsführern oder Prokuristen, Ingenieuren, Sachbearbeitern, Technikern und Schreibkräften. Als Richtwert für die Höhe der Vergütungssätze für besondere Leistungen kann je nach Tätigkeitsfeld die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) oder die RVG (Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwälte) herangezogen werden. Die Stundensätze schwankten 2014 zwischen rund 38 Euro für Schreibkräfte/Sekretariat und knapp 64 Euro (jeweils netto) für Geschäftsführer und Inhaber.

In allen Verwalterverträgen des DDIV müssen grundsätzlich alle Vergütungsleistungen sowohl in Netto- als auch in Bruttopreisen ausgewiesen werden, um den Bestimmungen der Preisangabeverordnung zu entsprechen.

Alle Mitgliedsunternehmen unserer Landesverbände können aktuelle Fassungen der DDIV-Verträge bequem über das Intranet abrufen. Unternehmen, die eine Vorgängerversion in unserem Shop erworben haben, können die aktuelle Version erneut in unserem Shop herunterladen.

**Die Vergütung der Grund- und Sonderleistungen ergibt sich ausschließlich aus den Bestimmungen des Verwaltervertrags.**

**M**it M-net immer gut beraten

20 Jahre M-net

„20 Jahre M-net und 80 Jahre Südhausbau ergibt 100 Jahre Erfahrung. Besonders schätzen wir an M-net, dass wir diese gemeinsam gewonnenen Erfahrungen austauschen und so neue Ideen generieren, die wir gerne an unsere Kunden weitergeben.“

Kurt Bimsberger und  
Markus Knöpfle,  
Südhausbau

[m-net.de/wohnungswirtschaft](http://m-net.de/wohnungswirtschaft)

**M-net**  
Mein Netz

# Wohnraum verzweifelt gesucht!

Bei der Unterbringung von Flüchtlingen stoßen Kommunen an ihre Grenzen: zu wenig Wohnungen, zu häufig Ressentiments. Die Düsseldorfer LEG Immobilien AG engagiert sich: ein Best-Practice-Beispiel.

Interview: Andrea Körner

**Eine Online-Plattform dient der Vermittlung zur Verfügung stehenden Wohnraums an Kommunen.**

**Ein Leitfaden zum Mietvertrag in vier Sprachen dient dem besseren Verständnis.**

**D**ie LEG unterstützt Kommunen seit geraumer Zeit an vielen verschiedenen Standorten Nordrhein-Westfalens bei der Unterbringung von Geflüchteten. Insgesamt hat das Wohnimmobilienunternehmen bislang 1 429 Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt (Stand 14.4.2016) und bietet generell an jedem Standort, an dem es Bestände hält und noch freie Wohnungen zur Verfügung hat, aktiv Hilfe in Sachen menschenwürdiger Unterbringung an. Da die Anforderungen von Stadt zu Stadt unterschiedlich sind, kommt es dabei zu individuellen, bedarfsgerechten Lösungen.

Darüber hinaus ist die LEG gemeinsam mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV), dem VdW Rheinland-Westfalen, der Vonovia, der Vivawest, der VBW Bochum sowie mit den Städten Essen, Dortmund und Gelsenkirchen Initiatorin der kürzlich gestarteten landesweiten Online-Plattform [www.wohnraumkarte.de/refugees](http://www.wohnraumkarte.de/refugees). Sie soll den Kontakt zwischen Städten und Vermietern weiter verbessern: Wohnungsunternehmen können in die neue Datenbank alle Wohnungen einstellen, die für die Nutzung durch Flüchtlinge infrage kommen. Städte und Gemeinden können auf diese Informationen zugreifen, Wohnraum anmieten und Asylbewerber darin unterbringen. Das MBWSV geht davon aus, dass durch den Flüchtlingszuzug in NRW in den kommenden Jahren 200 000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden, 80 000 Wohnungen sollen im Bestand gewonnen werden.

Vier Fragen an Holger Hentschel, LEG-Vorstandsmitglied und COO, zur Praxis und den Erfahrungen:

## **Herr Hentschel, wie gestaltet sich die Vermietung an Flüchtlinge formal?**

Größtenteils vermieten wir die Wohnungen an die jeweilige Stadt, die sich wiederum um die Belegung kümmert. In einigen Fällen sind aber auch die Flüchtlinge selbst unsere Mieter – je nach individueller

Ausgangssituation und Möglichkeit. Um die mietrechtliche Kommunikation zu erleichtern, hat die LEG einen Leitfaden zum Mietvertrag für Flüchtlinge erstellt und in die vier Sprachen Arabisch, Persisch, Französisch und Englisch übersetzen lassen. Diese sind auch zum Download auf der LEG-Homepage verfügbar.

## **Lassen sich dabei ortsübliche Vergleichsmieten erzielen?**

Die Miethöhe richtet sich nach Standort, Wohnungstyp und Ausstattung und ist in jedem Fall marktgerecht.

## **Wie verfährt man mit der erfahrungsgemäß stärkeren Abnutzung auf Grund der erhöhten Fluktuation? Wer kommt für fällige Schönheitsreparaturen auf?**

Für Schönheitsreparaturen gibt es keine Sonderregelungen oder auch Abweichungen zum regulären Mietvertrag, sie obliegen dem jeweiligen Mieter bzw. der anmietenden Kommune.

## **Stichwort Integration: Welche Erfahrungen haben Sie damit bisher, wie unterstützen Sie sie?**

Die LEG integriert die Flüchtlinge behutsam in die bestehenden und gefestigten Nachbarschaften,

## NACHGEFRAGT



**HOLGER HENTSCHEL**  
Mitglied des Vorstandes der LEG Immobilien AG und als Chief Operating Officer (COO) verantwortlich für das operative Geschäft.

Mit rund 130 000 Wohneinheiten zählt die LEG zu

den führenden Bestandhaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen, dem bevölkerungsreichsten Bundesland, das eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Zuwanderer verzeichnet. Das Portfolio der LEG ist auf diesen Bedarf zugeschnitten. [www.leg.ag](http://www.leg.ag)



denn die Integration soll für alle Beteiligten harmonisch erfolgen. In vielen LEG-Siedlungen existieren im Rahmen des Quartiermanagements gut funktionierende Kooperationen mit Kommunen, sozialen Diensten und Wohnungsunternehmen. Nur durch dieses Zusammenspiel kann die Herausforderung einer gelungenen Integrationsleistung bewältigt werden. Bislang gibt es überwiegend positive Reaktionen aus den jeweiligen Nachbarschaften. Die bisherige Erfahrung der LEG zeigt: Erfolgreiche Integration benötigt Raum, Zeit, Ruhe und Respekt. Dabei ergänzen sich die Kooperationspartner mit ihrem Know-how aus Sozialarbeit, Sozialpädagogik und Wohnungswirtschaft ideal. Als zielführend hat sich vor allem die Betreuung der Hilfebedürftigen vor Ort durch persönliche Ansprechpartner erwiesen. Die Städte kümmern sich mit professionellen Teams um die Belange und den Bedarf der Flüchtlinge und betreuen sie sozialpädagogisch. Im Rahmen eines Integrationsplanes können die Flüchtlinge unter anderem Deutschkurse besuchen. Das Augenmerk liegt bei der Unterstützung darauf, die Flüchtlinge zu integrieren und ihnen ein selbstständiges Leben in Deutschland zu ermöglichen.

**Kooperationspartner aus Sozialarbeit, Sozialpädagogik und Wohnungswirtschaft begleiten die Integration.**

## Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von der Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**



# Hilfe, Mieter in Not!

Wenn Wohnungen im Chaos zu versinken drohen, geraten auch Vermieter in eine Krise. Doch was steckt dahinter, und was kann man tun?

**Artikel 13 GG  
zufolge ist die  
Wohnung ein  
besonderer,  
geschützter  
Raum.**

**Einschränkungen  
gibt es nur  
bei Verletzung  
der Rechte  
Dritter.**

**B**erge von vermeintlichem Unrat, Kistenstapel und Halden von Zeitungen, Kleidung, Plastiktüten und Co., dazwischen schmale, labyrinthische Gänge, die oft schon den Zugang zur Wohnung beschwerlich gestalten. Wie es hinter so mancher Wohnungstür aussieht, lässt sich in der Regel von außen gar nicht erahnen. Dennoch gibt es in Deutschland angeblich an die zwei Millionen Menschen, die umgangssprachlich als „Messies“ bezeichnet werden. Den Begriff, abgeleitet vom englischen „mess“ für Durcheinander, Unordnung, hat die US-amerikanische Pädagogin Sandra Felton mit Blick auch auf ihr eigenes Verhalten geprägt. Gebräuchlich ist er mittlerweile für Menschen mit Desorganisationsproblemen, eigentlich eine Krankheit, die bisher weitgehend unerforscht, als solche nicht anerkannt ist, in der Regel aber auf ernsthaften seelischen Störungen beruht. Den typischen Messie gibt es nicht. Das Spektrum der Ausprägungen ist groß und zieht sich durch alle sozialen Schichten. Einige sammeln aktiv Vorräte an, um „für den Notfall“ Sicherheit zu gewinnen, andere häufen Unmengen von Dingen an, weil sie sich einfach nicht trennen können. Was für Außenstehende vermülltes Chaos ist, hat für Messies Methode: Sie sind eigentlich über die Maßen ordentlich, haben perfektionistische Vorstellungen, an denen sie selbst kläglich scheitern und in der Folge lieber nichts erledigen, als halbe Sachen zu machen. Das Messie-Syndrom ist eine Ansammlung von Symptomen, die sich in allen Lebensbereichen zeigen. Die maßlos überfrachtete Wohnung ist nur ein Aspekt, und der wird möglichst geheim gehalten, bis hin zur sozialen Isolation – oder

## DER AUTOR



### WEDIGO VON WEDEL

Der Pädagoge ist Vorstand des H-Team e.V. München  
[www.h-team-ev.de](http://www.h-team-ev.de)

wenn's schiefliegt, bis zur Gefährdung des Mietverhältnisses.

### Wenn die Kündigung nahe liegt

Mit der zunehmenden Aufklärung über das Messie-Syndrom wächst die Bereitschaft, sich Hilfe zu holen. Immer mehr Vermieter und Verwaltungen, die selbstverständlich das Wohneigentum wie auch den Frieden der Hausgemeinschaft schützen müssen, sehen zunächst von der nahe liegenden Kündigung ab und wenden sich stattdessen an soziale Einrichtungen. Sie selbst machen im Kontakt mit „schwierigen“ Mietern ja eher die Erfahrung, dass zwar Besserung gelobt, aber nicht umgesetzt wird; der Rest ist Ausweichen.

### Der rechtliche Rahmen

Die Wohnung ist ein besonderer, geschützter Raum. Artikel 13 GG sichert die Unverletzlichkeit der Wohnung zu. Artikel 12 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte besagt: „Niemand darf willkürlichen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine Wohnung und seinen Schriftverkehr oder Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden. Jeder hat Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.“ Einschränkungen gibt es nur bei Verletzung von Rechten Dritter, also der Nachbarn, des Vermieters etc., beispielsweise durch Geruch, Fehlnutzung von Gemeinschaftsräumen oder ähnliches. Dann entfällt der individuelle Schutz, und Betroffene müssen damit rechnen, dass zivilrechtlich gegen sie vorgegangen wird. Die Messlatte für unmittelbare Selbst- bzw. Fremdgefährdung liegt allerdings hoch, und Zwangsmittel können nur von staatlicher Seite angewendet werden.

### Was Sozialarbeit leisten kann

Die direkte Konfrontation mit dem Mieter ist für Vermieter oder Verwalter meist wenig zielführend.





Sinnvoller ist es, Dritte hinzu zu ziehen, den Kontakt auf freiwilliger Basis herzustellen und so einen Prozess in die Wege zu leiten, der letztlich zur Erfüllung der berechtigten Forderungen führen kann. Die Grundlagen dafür sind im Sozialgesetzbuch XII definiert.

Mit dem Aufräumen oder Entrümpeln einer Messie-Wohnung ist es allerdings nicht getan. Es gehört zum Syndrom, dass jede Fremdeinwirkung als Bedrohung empfunden wird, zumal der vermeintliche Müll für die Betroffenen alles andere als Unrat ist. Die Menge der Dinge hat eine Funktion, bietet Schutz, Geborgenheit und hohe Identifikation. So ist nicht nur die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen gefordert, sondern auch viel

Erfahrung und Fingerspitzengefühl. Üblicherweise wird man betroffenen Mietern ein Angebot zur tatkräftigen Unterstützung machen, das neben den notwendigen Aufräumarbeiten auch langfristig begleitende Maßnahmen vorsieht, um Rückfälle in alte Verhaltensmuster zu vermeiden. Krankheitsbedingt kommen hier Beratungs-, Therapie- und Trainingsangebote ins Spiel.

Die erforderlichen Arbeiten in der Wohnung werden grundsätzlich gemeinsam mit den Bewohnern durchgeführt. Eine radikale „Entmüllung“ kann Panikattacken hervorrufen, und so ist auch dabei viel Sensibilität und einfühlsame Überzeugungsarbeit gefragt. Viel Aufwand, der sich aber durchaus lohnt. Die Kosten, die Vermietern im Falle von Kündigung, Klage und Räumung entstehen, und die, die für Notunterkunft, bei gesundheitlichen Problemen und zur sozialen Absicherung aus Steuergeldern gedeckt werden müssten, sind unermesslich. Zudem kann unterstützende, praktikable Hilfe durchaus zur Stabilisierung der Lebenssituation führen und ein häufig über viele Jahre bestehendes Problem nachhaltig lösen.

## H-TEAM E.V.

Der 1990 in München gegründete gemeinnützige Verein bietet ambulante Dienstleistungen im Münchner Stadtgebiet an. Er betreut und berät Menschen, die wegen Krankheit, Unfall, in sozialer Notlage oder wegen Verwahrlosung vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind. Ziel ist es, ihnen ein selbstbestimmtes, möglichst unabhängiges Leben und Wohnen zu erhalten. Der Verein ist bundesweit Vorreiter in der multiprofessionellen Hilfe bei Wohnungsproblemen, die durch das Messie-Syndrom entstehen.

### Bundesweites Messie-Hilfe-Telefon

Seit 2013 gibt es die Beratungs-Hotline, die mittlerweile deutschlandweit intensiv genutzt wird – von Betroffenen, Angehörigen und sozialen Einrichtungen. Weil Fördergelder bisher ausblieben, ist der Fortbestand lediglich bis Herbst 2016 finanziell gesichert, darüber hinaus auf Spenden und Sponsoren dringend angewiesen.

Die Berater sind über das Messie-Hilfe-Telefon  
Dienstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr  
persönlich erreichbar; der Anrufbeantworter wird täglich abgehört.

Telefon: 089/55 06 48 90  
E-Mail: messie@h-team-ev.de



Ihr unabhängiges  
Planungs- und Beratungsbüro  
für Aufzugsanlagen.

Unsere Leistungen:

- AUFZUGSPLANUNG
- NEUBAU
- MODERNISIERUNG
- REPARATUR
- AUFZUGSMANAGEMENT
- WARTUNGSKOSTEN-  
OPTIMIERUNG
- BERATUNG ZU VORSCHRIFTEN  
UND NORMEN
- BERATUNG UND PLANUNG  
VON BEHINDERTENGERECHTEN  
AUFZUGSANLAGEN.

HFP Liftpartner GmbH

Weipertstraße 8-10

74076 Heilbronn

Tel.: 07131 7669-460/-461/-462/-463

info@hfp-liftpartner.de

www.hfp-liftpartner.de

Psst...  
Wir halten dicht!



Bei Störungen im unterirdischen  
Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Schadensanalyse
- Gebäudesicherung
- Schadensanierung

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

# Heute schon an morgen denken!

Damit Immobilien Rente und Rendite sichern, gilt es, sie zukunftssicher in Stand zu halten – auch mit Blick auf den generationenübergreifenden Umbau.



**W**ir leben länger als alle Generationen zuvor – eine schöne Nachricht! Die Lebenserwartung in Deutschland steigt. Haben wir in den letzten 50 Jahren durchschnittlich mehr als ein Jahrzehnt an Lebensjahren dazugewonnen, leben Seniorinnen und Senioren heute schon 30 Jahre länger als noch vor einem Jahrhundert.

Trotz zunehmender Lebenserwartung übersteigt jedoch die Zahl der Sterbefälle die der Geburten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich diese Schere noch weiter öffnen. Wir werden also zahlenmäßig weniger, leben dafür aber länger. Was heißt das nun für Immobilienbesitzer?

## DIE AUTORIN



**DIPL.-ING. VERA  
SCHMITZ BDIA**

Die Innenarchitektin und Architektin AKNW ist Inhaberin des Büro efficientia, Oberhausen, das auf interdisziplinäre Zusammenarbeit des Bau- und Gesundheitswesens spezialisiert ist.  
[www.efficientia.de](http://www.efficientia.de)

Benötigen wir in Zukunft weniger Wohnraum, oder brauchen wir möglicherweise anderen, etwa altengerechten Wohnraum?

Die statistischen Prognosen haben Folgen in vielerlei Hinsicht. Die zunehmende Langlebigkeit bedeutet eine konkrete Herausforderung für die gesamte Gesellschaft. Ist das Alter mitunter eine der längsten Lebensphasen, die wir bewusst wahrnehmen, so lohnt es sich für jeden einzelnen von uns, sich damit auch bewusst zu beschäftigen. Was heißt „Alter“ eigentlich? Das Alter ist eine Lebensphase mit unterschiedlichsten Ausprägungen, die vielfältige Anforderungen an das Lebensumfeld stellt. Mit den Jahren verändern sich unsere Fähigkeiten, wir werden reicher an Erfahrung und Wissen, aber, biologisch betrachtet, verändert sich der Körper: Die Sinneswahrnehmungen schwinden, die motorischen Fähigkeiten lassen nach. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Hilfsmitteln, die Anforderungen an unseren Lebensraum ändern sich. Die gebaute Umwelt steht dann auf dem Prüfstand. Hält sie den Bedürfnissen einer demografisch veränderten Gesellschaft stand? Alle Bereiche sind betroffen: das Wohnumfeld, die Arbeitswelt, die Fortbewegungsmittel, das Freizeit- und Konsumverhalten.

Vor allem die Innenräume stehen hier im Fokus, denn wir verbringen über

## Was Verwalter tun können:

*Der barrierefreie Ausbau des Sondereigentums ist ja nun einmal nicht Sache des Verwalters. Was aber nützen barrierefreie Umbauten im Gemeinschaftseigentum, wenn die im selben Haus vermieteten Wohnungen alles andere als altersgerecht bzw. zumindest barriere reduziert sind? Eine ganzheitliche Betrachtungsweise ist also durchaus zu empfehlen. Aufgabe des Verwalters könnte es sein, solche Umbauprozesse in Eigentümergemeinschaften anzuregen, insbesondere dann, wenn ohnehin Sanierungsmaßnahmen im Sondereigentum anstehen. Der Hinweis auf Wertsteigerung durch zusätzlichen Komfort und die marktgerechte Ausstattung der Immobilie dürfte sowohl vermietende als auch selbstnutzende Eigentümer überzeugen.*

80 Prozent unseres Lebens dort. Mit fortschreitendem Alter verbringt man immer mehr Zeit zu Hause. Die professionelle



Planung von Innenräumen, die für eine älter werdende Generation geeignet sind, wird zukünftig zur dringend notwendigen Aufgabe. Ein Thema also, das für jeden Eigentümer neben Instandhaltung und energetischer Sanierung seiner Immobilie an oberster Stelle stehen sollte. Bekanntlich werden sich Immobilien auf lange Sicht nur im Markt behaupten, wenn sie dem Bedarf der Nutzer entsprechen.

### Die „altersgerechte“ Wohnung in der Praxis

Altersgerecht bedeutet zunächst einmal Komfort für alle Generationen und ein gewisses Maß an Barrierefreiheit. Generationengerechtes Wohnen wäre also der bezeichnendere Begriff. Schauen wir etwas genauer hin: Welche Anforderungen bestehen vor allem in der dritten Lebensphase an das Wohnen? Andere Wohnungsgrößen und flächenoptimierte Grundrisse sind gefragt, idealerweise im bekannten sozialen Umfeld. Das bedeutet gute Infrastruktur und ein stufenlos erreichbares Zuhause. Gerade höher gelegene Etagen können im Alter zum Hindernis werden. Gibt es noch keinen Aufzug im Haus, sollte geprüft werden, ob die Nachrüstung möglich ist. Viele Anbieter haben hier bereits geeignete Lösungen im Programm. Auch das Badezimmer ist ein in dieser Hinsicht nicht zu unterschätzender

Bereich der Wohnung. Das barrierefreie Bad mit ausreichenden Bewegungsflächen, vor allem aber mit bodengleicher Dusche ist technisch ohne Weiteres machbar. Die Wahl der Bodenfliesen sollte genau wie bei Dusche und Badewanne den Aspekt der Rutschhemmung berücksichtigen.

Ein gewisses Maß an Sicherheit bieten auch technische Einbauten wie Brandmelder, eine automatische Lichtsteuerung mit hinreichender Ausleuchtung von Hausflur und Außenanlagen, Gegensprechanlagen mit Sprach- und Bildübertragung, Einbruchmelder oder programmierbare Rollladensteuerungen sowie eine ausreichende Beleuchtung.

Auch bei der Elektroinstallation lohnt es sich, voraus zu denken: An der Zahl der Steckdosen im Raum sollte nicht gespart werden, nicht zuletzt in den Schlafzimmern. Es hilft, sich vorzustellen, was im Falle einer längeren Bettlägerigkeit benötigt wird: Notruf, Telefon, Lampe, Radio/Fernseher/PC, elektrisch verstellbares Bettgestell, medizinisches Gerät etc.

Häufig unterschätzt, dennoch von Bedeutung: eine große, beleuchtete und gut erkennbare Hausnummer am Gebäude. Sie erleichtert im Notfall das Auffinden bei Krankenwagen-, Feuerwehr- oder Notarzteinsätzen.

### Die soziale Komponente

Geht mit dem Alter die Mobilität zusehends verloren, wird eine andere Art der Teilhabe am sozialen Leben um so wichtiger: Das „Spazierengucken“ von Fenster oder Balkon setzt Blickbezüge in die Umgebung und Nachbarschaft voraus. Wichtig ist hier ein möglichst schwellenloser Übergang in den Außenbereich. Technisch sind bündige Übergänge mittlerweile baubar.

Die Verknüpfung von Wohnen und Dienst- sowie Serviceleistungen jeglicher Art gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Hier sind neue intelligente Lösungen erforderlich, zum Beispiel für Anlieferungen und den Zugang zu den Wohnungen.

Eine passende, qualitätsbewusst gebaute Umwelt für eine demografisch veränderte Gesellschaft zu schaffen, ist eine der zukünftigen Kernaufgaben in Deutschland. Die Verantwortung dafür liegt in den Händen von Eigentümern, Verwaltern und Planern wie Innenarchitekten und Architekten. Der Fokus aller Maßnahmen am Gebäude sollte immer auch auf einer generationengerechten Ausgestaltung liegen. Was älteren Menschen entgegenkommt, wird jüngere Generationen nicht behindern. So werden Immobilien zur langfristigen rentablen Anlage. Und manchmal sind es nur kleine Eingriffe, die jedoch entscheidend sein können. Bezieht man sie rechtzeitig und vorausschauend in die Planung evtl. ohnehin anstehender Sanierungen mit ein, hält sich der Aufwand in Grenzen. Derzeit werden Anpassungsmaßnahmen im Bestand auch für das „altengerechte Wohnen“ von der KfW gefördert. Ein durchaus interessantes Thema für jeden Eigentümer.

### LESETIPP

Verwiesen sei an dieser Stelle auf **DDIV**aktuell 8/14, S. 28ff, zu finden im Online-Archiv: [www.ddivaktuell.de](http://www.ddivaktuell.de)

Die GAG Ludwigshafen hat mit dem Arbeitsordner „Barriere-reduzierung im Bestand“ einen Praxisleitfaden für Immobilienunternehmen herausgegeben, das erstmals eine Fülle von Maßnahmen aufzeigt, mit denen in Bestandsbauten Barrieren Schritt für Schritt abgebaut werden können.



Prof. Dr.-Ing.  
Susanne Edinger,  
Barriere-reduzierung im Bestand,  
Beuth Verlag  
2015, 120 S.  
A4-Ordner, ISBN  
978-3-410-  
25111-8, 68 Euro

# Elegante Lösung

Schlanke Aufzugtechnik ermöglicht den Einbau größerer Kabinen in bestehende Schächte – ein Stück Barrierefreiheit für Bestandsbauten. Ein Beispiel.

**E**in typischer Fall: Das Haus ist in die Jahre gekommen, soll modernisiert werden – und der Aufzug gleich mit, der mit Kinderwagen oder Rollstuhl kaum genutzt werden kann. Vor diesem Hintergrund entschied sich die Eigentümerin des Wohn- und Geschäftshauses in der Herrenberger Bahnhofstraße gemeinsam mit ihrem Architekten für ein Modell, das speziell für den Komplettaustausch konzipiert wurde. Es ermöglicht deutlich größere Kabinen in bestehenden Schächten.

## Die Kabine wird größer

Tatsächlich wuchs die Kabinenfläche gegenüber der Altanlage, Baujahr 1977, um 41 Prozent von 1,06 auf 1,5 qm. Zugleich verdoppelte sich die Beförderungskapazität von vier auf acht Personen, die statt mit 0,8 nun mit 1,0 m/s transportiert werden können. Wichtiger aber ist der Raumgewinn: Die Kabinenbreite steigt von 100 auf 107 cm, die Tiefe von 106 auf 140 cm. Die lichte Türbreite

beträgt wie zuvor 80 cm. Damit erreicht die Kabine zwar nicht ganz die Vorgaben der Barrierefrei-Norm DIN EN 81-70. Dennoch kann sie nun von Rollstuhlfahrern genutzt werden.

## Barrierefreie Erschließung

„Das ist vor allem für die Patienten der chirurgischen Praxis im ersten Obergeschoss wichtig“, so Architekt Eberhard Gutmann. Doch auch die Bewohner der obersten Etage profitieren. Da der Aufzug keinen Maschinenraum mehr benötigt, kann dieser in eine Haltestelle umgewandelt und der Aufzug ins zweite OG verlängert werden. Damit werden alle Etagen des Hauses barrierefrei erschlossen.

## Die technischen Neuerungen

Die Konstruktion des verbauten KONE NanoSpace, der 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, weist grundlegende Neuerungen auf. Erstmals in der Aufzugtechnik werden Antrieb und Aufhängung getrennt: Gehalten wird die Kabine von Stahlseilen, bewegt aber wird sie von Zahnriemen, die auf

der Unterseite des Fahrkorbs befestigt sind. Dabei erfolgt die Fahrbewegung immer über Zug: Bei der Abwärtsfahrt ziehen die Riemen am Fahrkorb, bei der Aufwärtsfahrt ziehen sie an den Ausgleichsgewichten, die über die Stahlseile mit der Kabine verbunden sind und sie nach oben bewegen. Die Riemen selbst werden durch den Antrieb bewegt, der in der Schachtgrube platziert ist; seine Befestigung erfolgt indirekt über die Wandhalterungen der Führungsschienen.

Auf diese Weise können Geräuschbelastungen minimiert oder ganz vermieden werden. Denn oft grenzen die Aufzugschächte in Altbauten mit ihren eher „dünnen“ Wänden an Schlafzimmer und andere schutzbedürftige Räume. Der Schaltschrank für die zugehörige Steuerungstechnik wird im Bereich der untersten Haltestelle installiert, zum Beispiel in einem angrenzenden Kellerraum.

Damit entfällt, wie gezeigt, der Maschinenraum.

## Schmale Ausgleichsgewichte

Die erwähnten Ausgleichsgewichte bewegen sich seitlich im Schacht und sind für die Traktion nicht notwendig. Diese wird bereits durch das Ineinandergreifen der Zahnriemen mit der Treibscheibe am Antrieb sichergestellt. Obwohl doppelt vorhanden, nehmen die beiden Ausgleichsgewichte im Vergleich zum Gegengewicht wenig Raum ein. Das schafft Platz für größere Kabinen. So lautet die Faustformel: Schachtbreite minus  $2 \times 150 \text{ mm} =$  Kabinenbreite. Die  $2 \times 150 \text{ mm}$  werden für Ausgleichsgewichte, aber auch Schienen und Halterung



Schlankes System: Die Platzierung von Antrieb und Gewichten schafft Raum für die Kabine.

## DER AUTOR



**THOMAS LIPPHARDT**  
Manager Technische Regelwerke bei KONE



Das Beispiel Herrenberg: Nach dem Austausch der Altanlage gegen den neuen KONE NanoSpace-Aufzug bietet die Kabine nun auch Rollstuhlfahrern genug Raum.

benötigt. Eine weitere Optimierung ist nach Schachtaufmaß möglich.

### **Raumeffiziente Konstruktion**

Auch andere Details sparen Raum: der Wegfall des seitlich im Schacht platzierten Antriebs, dazu die Konstruktion der Schachttüren. Mit vier statt zwei Flügeln sind sie im geöffneten Zustand nur noch unwesentlich breiter als die Kabine. Alles zusammengenommen ergibt sich rechnerisch eine bis zu 50 Prozent größere Kabine. Die konkreten Werte hängen vom jeweiligen Schachtquerschnitt ab, liegen aber in ähnlicher Größenordnung des Beispiels Herrenberg. Bei einer weiteren Anlage, die 2015 in einem Stuttgarter Hotel installiert wurde, wuchs die Kabine um 37 Prozent. Auch sie ist damit barrierefrei – wiederum nicht nach Norm, aber in der praktischen Nutzung. Noch in einem weiteren Punkt gleichen sich das Stuttgarter Hotel und das Haus in Herrenberg: Da das Gegengewicht der Altanlage gegenüber des Kabinenzugangs lag, wuchs die Kabinenfläche stärker in der Tiefe als in der Breite. Liegt das Gegengewicht der Altanlage hingegen seitlich, fällt der Zuwachs in der Breite größer aus.

### **Neue Sicherheitssysteme**

Mit Blick auf die ab 1. September 2017 alleinig gültige EN 81-20 wurde für die Schachtgrube ein Sicherheitssystem entwickelt, das den Schutzraum von 2 000 mm Höhe unabhängig von der minimal 800 mm tiefen Grube sicherstellen kann. Öffnet der Techniker die Schachttür mittels eines Dreikants, wird ein Sicherungsbolzen in Nähe der Führungsschienen ausgeklappt, der im Ernstfall die Fangvorrichtung auslöst. Für die Sicherung des Schutzraums im Schachtkopf wurde auf bewährte Technik zurückgegriffen: manuell aufstellbare kontaktgesicherte Sicherheitsstützen. So wird eine minimale Schachtkopfhöhe von 2 900 mm erreicht.

### **Hohe Leistung**

Der NanoSpace erschließt mit  $V_{max}$  1,0 m/s und einer Nennlast von 240 bis 630 kg bis zu 16 Haltestellen bei maximal 40 m Förderhöhe. Er kann als Zweiergruppe betrieben werden. Damit deckt er ein breites Spektrum von Anlagenmodernisierungen im Wohn- und Geschäftshaussegment ab. Das ist durchaus dringlich. Immerhin ist schätzungsweise mehr als die Hälfte aller Aufzüge in Deutschland älter als 20 Jahre und daher technisch überholt.

### **Unterstützung für Verwender/Betreiber von Aufzugsanlagen**

Der Verband für Aufzugstechnik VFA Interlift weist darauf hin, dass die neue Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom Juni 2015 erhöhte Anforderungen an den Betreiber von Aufzugsanlagen, der im neuen Regelwerk als Verwender bezeichnet wird, stellt. Für die rechtskonforme Instandhaltung dieser überwachungsbedürftigen Anlagen benötigt der Verwender fachkundige Unterstützung.

In der Kursreihe „Grundlagen der Aufzugstechnik“ nach VDI 2168 der VFA-Akademie erhalten die Mitarbeiter des Verwenders einen umfassenden Einblick in das relevante Regelwerk sowie in die mechanische und elektrische Ausrüstung von Aufzügen. Im Kurs „Gefährdungsbeurteilung für Instandhaltungsunternehmen und Betreiber“ werden befugte und beauftragte Personen des Verwenders in die sachgerechte Erstellung dieser Beurteilung mithilfe eines anerkannten Softwaretools eingeführt. Damit kann der nach der neuen BetrSichV verlangte Stand der Technik problemlos nachgewiesen werden.

### **Info & Kontakt:**

Anja Gietz, VFA-Interlift e.V.  
Tel.: 040/72 73 01 50  
akademie@vfa-interlift.de  
www.vfa-interlift.de

# Aktuelle Urteile

Neues zur werdenden Eigentümergemeinschaft: die letzte Voraussetzung der Erwerbserlangung.

## NUR WILLENTLICH DURCH DEN BAUTRÄGER EINGERÄUMTER BESITZ FÜHRT ZUR ENTSTEHUNG DER WERDENDEN WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

(BGH, Urteil vom 11.12.2015, Az.: V ZR 80/15)

### ► DAS THEMA

Zur „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ sind in jüngster Zeit mehrere Entscheidungen ergangen (siehe auch Heft 7/15 zu BGH, Urteil vom 24.7.2015, Az.: V ZR 275/14). In allen Entscheidungen hebt der BGH zunächst den Zweck hervor, zu dem die Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ geschaffen wurde. Die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Gesetz entsteht erst, wenn das Eigentum vom Bauträger auf den ersten Wohnungseigentümer umgeschrieben ist. Bis zu dieser Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann einige Zeit vergehen. In dieser Zeit sind in der Regel die



### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwältinnen Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



#### CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

[www.arneckesibeth.com](http://www.arneckesibeth.com)

Wohnungen bereits übergeben und bewohnt, es entstehen Verbrauchskosten und Versicherungsthemen. Insbesondere sind Abnahme und Gewährleistung zu regeln. Für all diese Themen wäre sachlich-rechtlich bis zur Umschreibung auf den ersten Eigentümer eigentlich noch der Bauträger zuständig. Da es aber weder im Sinne der Erwerber und späteren Wohnungseigentümer ist, dem Bauträger entsprechende Entscheidungen zu überlassen, noch es im Sinne des Bauträgers sein kann, mit den Kosten und Ausgaben zunächst belastet zu werden, hat die Rechtsprechung die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ entwickelt. Voraussetzung für die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist gerade nicht die Eigentumsumschreibung,

es genügt vielmehr ein durch Auflassungsvormerkung gesicherter Übereignungsanspruch. Hinzukommen muss natürlich ein Erwerbsvertrag, und der Erwerber muss außerdem Besitz an der Wohnung erlangt haben. Diese letzte Voraussetzung der Besitzerlangung war bis jetzt in der Rechtsprechung nicht detailliert diskutiert worden; der vorliegend entschiedene Fall gab hierzu Anlass.

### ► DER FALL

Im vorliegenden Fall verkaufte der beklagte Bauträger die Wohnungen Nr. 1 und 2 an die Erwerberin A), die Wohnung Nr. 3 an die Erwerberin B) und die Wohnungen Nr. 4 und 5 an die Erwerberin C). Für alle Wohnungen wurden

Auflassungsvormerkungen eingetragen, womit die ersten beiden Voraussetzungen für die werdende Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt waren. An jede Erwerberin wurde eine Wohnung offiziell übergeben. Die Wohnung Nr. 1 für die Erwerberin A) und die Wohnung Nr. 4 für die Erwerberin C) wurde jedoch nicht rechtzeitig fertiggestellt und auch nicht übergeben. Allerdings nahmen beide Erwerberinnen die noch unverschlossenen Wohnungen in Besitz, indem sie dort bereits Möbel einlagerten. Zudem wurden die Schlüssel des gesamten Objekts ausgewechselt, sodass der beklagte Bauträger keinen Zutritt mehr zum Objekt hatte. Die werdende WEG als Klägerin verlangt vom beklagten Bauträger die Hausgeldzahlungen für die noch nicht übergebenen Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4. Dieser verweigert die Zahlung mit dem Hinweis, dass er selbst keinen Besitz an den Wohnungen mehr habe, sondern die Erwerberinnen A) und C) jeweils unstreitig Besitz an der Wohnung haben, obwohl keine offizielle Besitzübergabe stattgefunden hat. Der Bauträger war der Auffassung, dass er deshalb nicht mehr Mitglied der werdenden WEG sei, sondern diese ausschließlich aus den drei Erwerberinnen bestehe und diese die Hausgelder zu tragen hätten. Für die Entscheidung dieser Frage kam es deshalb darauf an, ob die werdende Wohnungseigentümergeinschaft nur entsteht, wenn die Erwerber den Besitz an der jeweiligen Wohnung tatsächlich durch willentliche Übergabe vom Bauträger an den Erwerber erhalten haben, oder ob eine Inbesitznahme durch die Erwerber mit gleichzeitigem Besitzausschluss des Bauträgers genügt.

Der BGH stellt zunächst dar, dass bislang nicht entschieden wurde, ob Voraussetzung für die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist, dass der Bauträger dem Erwerber den Besitz verschaffen muss (Übergabe), da in allen bisherigen Entscheidungen zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft seit 2008 eine willentliche Übergabe und Besitzeinräumung vom Bauträger an den Erwerber vorlag. Der BGH weist

weiter darauf hin, dass die Stellung als „werdender Wohnungseigentümer“ nur insgesamt vom Bauträger auf den Erwerber übergehen kann. Mit der Übertragung des Stimmrechts ist also auch die Übernahme von Kosten und Lasten des Wohnungseigentums verbunden. Umgekehrt ist der Verlust des Stimmrechts gekoppelt mit der Befreiung von den Kosten und Lasten des Wohnungseigentums. Diese Mieter-Stellung kann der Bauträger als Mitglied der werdenden Eigentümergeinschaft nicht ohne oder gegen seinen freien Willen verlieren und aus der Gemeinschaft gedrängt werden. Es muss daher ein Willensakt des Bauträgers stattfinden, in dem sich der Verzicht auf die Mitgliedschaftsrechte in der werdenden Eigentümergeinschaft unter gleichzeitiger Befreiung von der Pflicht zur Kosten- und Lastentragung manifestiert. Dieser Akt ist die Übergabe. Der BGH kommt daher zum Ergebnis, dass als werdender Wohnungseigentümer nur angesehen werden kann, wer den Besitz an der Wohnung durch Übergabe vom Bauträger erlangt hat.

Dem steht nach BGH auch nicht die Notwendigkeit entgegen, dass die Mitglieder der werdenden WEG eindeutig ermittelt werden müssen, insbesondere, wenn der Verwalter zu Versammlungen der werdenden WEG einzuladen hat und diese am Anfang häufig weitreichende (Abnahme und Gewährleistung!) Beschlüsse zu treffen hat. Die werdende WEG und der Verwalter können grundsätzlich davon ausgehen, dass eine willentliche Übergabe stattgefunden hat, wenn die Wohnung bezogen ist. Anderes gilt nur dann, wenn der Bauträger – wie hier geschehen – plausible Gründe mitteilt, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt ist. In diesem Fall gilt der noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Bauträger weiterhin als Eigentümer. Ist umgekehrt die Wohnung noch nicht bezogen, so gilt im Zweifel der Bauträger als Eigentümer. Es obliegt hier dem Erwerber, mitzuteilen, dass eine Übergabe bereits stattgefunden

hat, so dass auch in diesem Falle die Grundbucheintragung maßgeblich ist.

Abschließend weist der Senat darauf hin, dass sich der Bauträger im Innenverhältnis zu den einzelnen Erwerbern gegebenenfalls auf Besitzschutzansprüche und Freistellungsansprüche berufen kann, obwohl er zunächst gegenüber der werdenden WEG als Verband haftet.

## VERWALTER-STRATEGIE

Ist eine werdende WEG in der Verwaltung, so ist höchste Aufmerksamkeit bei Ermittlung der WEG-Mitglieder geboten. Als werdende WEG-Mitglieder sind nur diejenigen Erwerber anzusehen, die einen Kaufvertrag, eine Auflassungsvormerkung und ein Übergabeprotokoll oder sonst den Nachweis einer willentlichen Übergabe vom Bauträger auf sie vorweisen können.

Liegt die dritte Voraussetzung – Übergabeprotokoll – nicht vor, ist gegebenenfalls beim Bauträger sowie beim Erwerber rückzufragen.

Wir dürfen insoweit auch nochmals auf unsere Besprechung in Heft 7/2015, BGH, Urteil vom 24.7.2015, Az.: V ZR 275/14, verweisen, die umgekehrt die werdende WEG bei einem „Wiederverkauf“ der Wohnungen abgrenzt. Der Zweiterwerber wird nicht Mitglied der werdenden WEG, vielmehr können die oben genannten Voraussetzungen, insbesondere Übergabe vom Bauträger, nur beim Ersterwerber erfüllt sein.

# Aktuelle Urteile

Mieterhöhungen, Betriebskosten und Verteilerschlüssel – so entschied der BGH.

## ANFORDERUNGEN AN SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN BEI MIETERHÖHUNG

(BGH, Urteil vom 3.2.2016, Az.: VIII ZR 69/15)

### ► DAS THEMA

Mieterhöhungen im Wohnraummietrecht können (neben einer Indexvereinbarung und einer Modernisierungs-Mieterhöhung) im Rahmen des § 558 BGB mit drei verschiedenen Begründungsmittelungen ausgesprochen werden: Entweder durch einen Mietspiegel, soweit vorhanden, oder durch die Angabe der Miete von drei Vergleichswohnungen oder aber durch Sachverständigengutachten. Die formalen Anforderungen an ein solches Mieterhöhungsverlangen werden in § 558a BGB aufgeführt. Werden diese formalen Voraussetzungen eingehalten, ist die Mieterhöhung formal korrekt und setzt insbesondere die Zustimmungs- und Klagefristen des § 558 BGB in Lauf. Damit ist allerdings noch nicht gesagt, dass die im Mieterhöhungsverlangen geforderte Miete auch tatsächlich der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht und die Mieterhöhung daher materiell richtig ist. Dies wird vielmehr im Prozess von den Gerichten

geprüft, ggf. unter Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens. Der BGH stellt in diesem Urteil klar, dass die Anforderungen an die formelle Richtigkeit (Zulässigkeit) des Mieterhöhungsverlangens von den Anforderungen an die Prüfung der materiellen Richtigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete erheblich nach unten abweichen. Der BGH folgt damit weiter der Tendenz, formale Hürden für die Vermieterseite zu senken.

### ► DER FALL

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter mehrerer großer Wohnblocks ein sogenanntes „Typengutachten“ erstellen lassen. Darin hatte der Sachverständige jeweils Musterwohnungen gleicher Größe und gleichen Zuschnitts beschrieben, dafür die ortsüblichen Mieten ermittelt und sodann die vom jeweiligen Mieter bewohnte Wohnung dem jeweiligen Typ der Musterwohnung zugeordnet. Das Gutachten enthielt allerdings zwei Punkte nicht: Zum einen ließ es nicht ausdrücklich erkennen, zu welchem Zeitpunkt die ortsübliche Miete ermittelt wurde, zum anderen bezog es in die Vergleichswohnungen nur Neu-Vertragsmieten ein, nicht aber Bestandsmieten der letzten vier Jahre, wie für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB ausdrücklich festgelegt.

Der BGH ließ das Gutachten dennoch für die formale Rechtmäßigkeit und

damit die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens genügen. Die hohen Anforderungen, die an den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete durch ein (in der Regel vom Gericht einzuholendes) Sachverständigengutachten zu stellen sind, gelten nicht schon für die formale Begründung des Mieterhöhungsbegehrens. Die für die Zulässigkeit des Mieterhöhungsbegehrens erforderliche Begründung muss die Tatsachen mitteilen, die der Mieter zur Prüfung einer Mieterhöhung benötigt; bei einem Sachverständigengutachten also eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen, so dass der Mieter in die Lage versetzt wird, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens selbst nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Hierfür genügt, dass das Gutachten von einem zutreffenden Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeht. Die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren muss nicht dargestellt werden, dies wäre ja auch bei der Benennung von drei Vergleichswohnungen nicht notwendig. Der BGH stellt nochmals klar, dass ein Sachverständigengutachten des Vermieters zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nicht bereits dazu dient, den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen. Es soll dem Mieter auch nicht jedes Prozessrisiko abnehmen. Es genügt, wenn der Mieter durch die Begründung im Sachverständigengutachten die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens



# MIETRECHT

selbst ermitteln und ansatzweise nachvollziehen kann. Auch verzichtet der BGH auf die Angabe des Zeitpunkts, zu dem die Miete ermittelt worden sei. Es liegt auf der Hand, dass es sich um eine aktuelle Ermittlung – zum Zeitpunkt der Erstellung des Sachverständigengutachtens – handelt.

Darüber hinaus greift der BGH nochmals die ständige Rechtsprechung auf, wonach weder die besichtigte Musterwohnung noch die im Gutachten herangezogenen Vergleichswohnungen identifizierbar angegeben werden müssen. Bei einer Begründung durch Sachverständigengutachten genügt es, dass der öffentlich bestellte Sachverständige entsprechende Angaben der ortsüblichen Vergleichsmiete macht und die streitgegenständliche Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnet.

Damit war das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam. Ob tatsächlich materiell die richtige ortsübliche Vergleichsmiete verlangt

wurde, ist in einem weiteren Sachverständigengutachten zu prüfen, das das Berufungsgericht nach Zurückverweisung der Sache einholen muss. Dieses gerichtliche Sach-

verständigengutachten hat dann selbstverständlich die umfassenden Anforderungen des § 558a Abs. 2 BGB an die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erfüllen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat hier nochmals den Unterschied zwischen formaler Zulässigkeit und materieller Richtigkeit einer Mieterhöhung herausgearbeitet. In Gemeinden, in denen es keinen Mietspiegel gibt, muss häufig auf ein Sachverständigengutachten zurückgegriffen werden. Dies kann für große Vermieter auch kostengünstig sein, wenn, wie im entschiedenen Fall, ein Typengutachten erstellt werden kann, bei dem nur Musterwohnungen im Einzelnen dargestellt werden müssen. Bei Erstellung dieses Gutachtens, welches nur zur formalen Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens dient, hat der Sachverständige deutlich geringere Vorgaben einzuhalten. Nichtsdestotrotz sollten sich gerade große Vermieter durch das Sachverständigengutachten bereits einen Überblick über die materiell richtige ortsübliche Vergleichsmiete verschaffen, anderenfalls könnte sich eine zu hoch angesetzte Mieterhöhung negativ auf die Gerichtskosten bei Mieterhöhungsprozessen auswirken.

## SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

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

### DDIV-Praxishilfen



#### ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften  
€ 15 (zzgl. MwSt.)



#### Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,  
Februar 2014  
kostenfrei

### DDIV-Branchenbarometer



#### 4. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016.  
Kostenfrei.

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-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.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)



DDIVservice GmbH

## NEBENKOSTEN-VERTEILUNGSSCHLÜSSEL NACH ERMESSEN DES VERMIETERS

(BGH, Urteil vom 5.11.2014, Az.: VIII ZR 257/13)

### ► DAS THEMA

Zur vorliegenden Entscheidung befasste sich der BGH mit einem sehr speziellen Thema, das bei Betriebskostenabrechnungen jedoch immer wieder zu erheblichen Streitigkeiten führen kann. Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung muss eine Darstellung der auf das Objekt entfallenden Gesamtkosten (hierzu ganz neu BGH vom 20.1.2016, VIII ZR 93/15), den Umlageschlüssel, den auf den Mieter entfallenden Betrag und die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen enthalten. In der vorliegenden Entscheidung beschäftigte sich der BGH mit dem Thema Umlageschlüssel. Hierzu gibt der Gesetzgeber in § 556a BGB vor, dass die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind bzw. bei erfasstem Verbrauch nach den unterschiedlichen Verbräuchen. Dies gilt jedoch nur, wenn die Vertragsparteien nicht etwas anderes vereinbart haben, was der BGH in der nachfolgend zu besprechenden Entscheidung hervorhebt.

### ► DER FALL

Im vorliegenden Fall hatten die Parteien ausdrücklich vereinbart, dass die Vermieterin den „Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festlegen sollte, und zwar mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode“. Dies erfolgte durch die Betriebskostenabrechnung für das erste Mietjahr, in der die Vermieterin für die strittigen Kostenpositionen

Kaltwasser, Abwasser und Müll die Betriebskosten nach der jeweiligen Anzahl der Personen im Haushalt abrechnete und einen entsprechenden Nachzahlungsbetrag verlangte. Die Mieterin verlangte eine Abrechnung nach dem Flächenmaßstab, die ein Guthaben ergeben hätte.

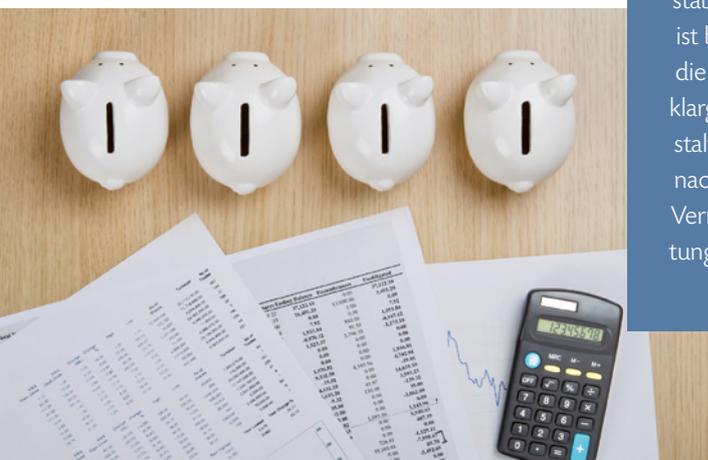
Der BGH stellt fest, dass der Vermieterin durch die vertragliche Vereinbarung ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen eingeräumt wurde und diese Vereinbarung auch wirksam war. Bei der Vorgabe des § 556a BGB handelt es sich nämlich nicht um einen verbindlichen, gesetzlichen Umlageschlüssel, sondern nur um einen Umlageschlüssel, der lückenfüllend herangezogen werden soll, falls die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Der Flächen-schlüssel ist durch eine andere Vereinbarung

in vollem Umfang abdingbar. Eine solche andere Vereinbarung kann nicht nur in der Vereinbarung eines konkreten anderen Umlageschlüssels erfolgen, beispielsweise durch die Festschreibung des Personenschlüssels statt Fläche, sondern gerade auch durch die Festlegung, dass eine Partei den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen bestimmen kann. Diese Vereinbarung ist auch formularvertraglich wirksam, da sie den Mieter nicht benachteiligt, weil die einseitige Festlegung durch die Vermieterseite jedenfalls (nach billigem Ermessen) so erfolgen kann und deshalb von den Gerichten überprüfbar ist. Einen Streit über die Frage, ob der Abrechnungsmaßstab nun tatsächlich billigem Ermessen entspricht, nehmen die Parteien durch diese Vereinbarung sehenden Auges in Kauf.

### VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidung kann die mietvertragliche Festlegung bei der Nebenkostenabrechnung durchaus erleichtern, insbesondere bei neu errichteten Gebäuden oder aber, wenn die Abrechnungsschlüssel auf Dauer umgestellt werden sollen. Da dies jedoch nur sukzessive bei Mieterwechsel möglich ist, kann eine solche Vereinbarung dem Vermieter erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten verschaffen. Insbesondere bei der Vermietung von Eigentumswohnungen ist die Verwendung dieser Klausel vorteilhaft: Der Vermieter kann dann für die erste Betriebskostenabrechnung auf den Abrechnungsschlüssel, der in der WEG-Abrechnung verwandt wird, zurückgreifen. Es ist jedoch genauestens zu beachten, dass sich die Festlegung nach billigem Ermessen nur und ausschließlich auf den Umlagemaßstab bezieht, weder auf die abrechenbaren

Betriebskosten, noch auf die weiteren Voraussetzungen einer wirksamen Betriebskostenabrechnung. Lediglich bei der Vereinbarung des Umlagemaßstabs lässt das Gesetz dem Vermieter die entsprechenden Freiheiten. Weiter ist bei der Festlegung eines solchen vermietenseitigen Gestaltungsrechts auf die darüber hinausgehenden formalen Voraussetzungen zu achten: Es muss klargestellt werden, zu welchem Zeitpunkt und wie der Vermieter dieses Gestaltungsrecht ausübt, wie z. B. hier mit der ersten Nebenkostenabrechnung nach Mietbeginn. Darüber hinaus muss das Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters immer „nach billigem Ermessen“ ausgestaltet sein. Ein freies Leistungsbestimmungsrecht, welches nicht gerichtlich kontrollierbar wäre, dürfte wohl gegen das Recht des Formularvertrags verstoßen.



## VEREINBARUNG DER „BETRIEBSKOSTEN“ GENÜGT AUCH BEI WOHNRAUMMIETVERTRAG

(BGH, Urteil vom 10.2.2016, Az.: VIII ZR 137/15)

### ► DAS THEMA

Auch mit dem vorliegenden Urteil vereinbart der BGH die Vereinbarung von umlagefähigen Betriebskosten und damit deren Abrechnung. Bislang war umstritten, ob und inwieweit die einzelnen Betriebskostenpositionen im Vertrag genau aufgeführt werden müssen oder ob eine Verweisung auf die Betriebskostenverordnung genügt. Dies war lediglich für die Vorgängernorm der Betriebskostenverordnung, Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 der 2. Berechnungsverordnung, positiv entschieden. Darüber hinaus hatte das Berufungsurteil, welches dieser BGH-Entscheidung zugrunde liegt, zunächst für einige Irritation gesorgt. Das Berufungsgericht hatte nämlich entschieden, dass eine fehlerhafte Verweisung auf die Vorgängernorm die o. g. Vorgängernorm nicht genügt, wenn der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, zu dem diese Norm bereits außer Kraft getreten war und die aktuelle Betriebskostenverordnung galt. In diesem Fall könnten Betriebskosten gar nicht mehr umgelegt werden. Der BGH rückt mit der zu besprechenden Entscheidung nicht nur diese Fehlentscheidung des Berufungsgerichts gerade, sondern stellt auch einige Begrifflichkeiten klar.

### ► DER FALL

Die Parteien hatten im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die übrigen (nicht verbrauchsabhängigen) Betriebskosten „gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 der 2. Berechnungsverordnung“ vereinbart und darüber hinaus, dass „für Art und Umfang der Betriebskosten diese Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend“ sei. Der Mietvertrag war zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, zu dem die Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung bereits durch die Betriebskostenverordnung ersetzt worden war. Die beklagten Mieter haben

behauptet, dass die Betriebskosten nicht wirksam umgelegt worden seien und ihnen daher erhebliche Rückzahlungsansprüche für die Betriebskosten der letzten Mietjahre zustünden. Das Berufungsgericht sah den Rückzahlungsanspruch wegen der fehlerhaften Bezugnahme auf die genannte, bereits ungültige Anlage 3 noch als gegeben an. Dem widerspricht der BGH grundlegend. Er weist zunächst auf die lange Gesetzgebungsgeschichte bezüglich des Betriebskostenkatalogs hin, der seit dem Jahr 1957 sehr ähnliche Definitionen enthält, die sich auch in den beteiligten Kreisen so durchgesetzt haben. Insbesondere ist davon auszugehen, dass die Vermieterseite jeweils so viele Betriebskosten wie nach dem geltenden Katalog möglich, umlegen will. Der verwendete Begriff der „Betriebskosten“ lässt sich daher nach den Grundsätzen der Auslegung im Formularvertrag so auslegen, wie er von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden wird. Dies sind nach Auffassung

des BGH die „Betriebskosten in der jeweils geltenden Fassung der jeweils geltenden Verordnung“. Der fehlerhafte Verweis auf die nicht mehr geltende Anlage 3 ist lediglich eine unschädliche Falschbezeichnung. Auch ist der Begriff der Betriebskosten nicht unklar. Der Katalog der Betriebskosten kann als bekannt vorausgesetzt werden, ebenso die Tatsache, dass alle Vermieter seit Jahrzehnten bemüht sind, die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und diese durchzusetzen. Damit stellt der BGH auch klar, dass die Beifügung der Betriebskostenverordnung zum Mietvertrag oder eine Aufzählung des entsprechenden Katalogs im Vertrag nicht notwendig ist, gerade auch in einem Wohnraummietvertrag. Der BGH betrachtet sodann noch, ob in dem streitgegenständlichen Vertrag diese Auslegung – gewünschte Umlage möglichst umfassend, alle Betriebskosten des Katalogs – durch Zusätze oder weitere Bestimmungen unklar geworden ist, wofür sich im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte ergaben.

### VERWALTERSTRATEGIE

Die Formulierung von Mietverträgen kann nach dieser Entscheidung erheblich verschlankt werden, insbesondere ist eine Beifügung der Betriebskostenverordnung oder ihres Katalogs nach den Nr. 1 bis 16 nicht mehr notwendig. Lediglich wenn weitere Betriebskosten umgelegt werden sollen, die nicht in der Betriebskostenverordnung Nr. 1 bis 16 enthalten sind, wären diese im Einzelnen aufzuzählen. Auch bei älteren Mietverträgen ist nicht zu befürchten, dass die Umlage etwa durch die Bezugnahme auf bei Vertragsabschluss schon veraltete Betriebskostenkataloge unwirksam wäre. Bei der Formulierung des Vertrags ist lediglich darauf zu achten, dass nicht durch weitere Bestimmungen oder Vereinbarungen etwa eine Argumentationsmöglichkeit des Mieters geschaffen wird, wonach einzelne Betriebskostenpositionen aus dem Katalog doch nicht umgelegt werden können. Diese müssen entweder ganz klar angenommen werden, oder aber es muss der gesamte geltende Betriebskostenkatalog umgelegt werden. Kommt es zu Unklarheiten, könnte dies eventuell dazu führen, dass der Begriff der „Betriebskosten“ nicht in dem vom BGH herausgearbeiteten umfassenden Sinn verstanden werden kann.

# Pro & Contra

••• PRO SEV •••



## DR. JOACHIM NÄKE

*Geschäftsführer der ELB-Immobilien Verwaltungs GmbH, Dresden, und geschäftsführender Vorstand des VDIV Mitteldeutschland e.V.*

**J**a, es ist ein lohnendes Geschäft für den Verwalter, aber das sollte man sich schon etwas genauer anschauen:

Es lohnt für einen Verwalter, wenn man das „Geschäftliche“ nicht nur auf den unmittelbaren Umsatz bezieht, der mit der Verwaltung einer Wohnung oder einer Gewerbeeinheit zu erzielen ist. Sondereigentumsverwaltung (SEV) ist ein Ergänzungsgeschäft zur WEG-Verwaltung, mit dem nicht nur die Bewirtschaftung der Wohnung bezahlt wird, sondern auch mögliche Makleraktivitäten. Sie fördert die individuelle Zusammenarbeit und Verbundenheit mit einzelnen Eigentümern bei der Betreuung ihrer Mieter. SEV sollte auch bedeuten: Generalvollmacht zur Vertretung des Eigentümers in der jährlichen Eigentümerversammlung. Dies aber mit der Maßgabe, dass bei Entscheidungen in größerem Wertumfang der Eigentümer sehr wohl seine Position bezieht.

Andersherum: Wer in einer WEG keine SEV anbietet – gleich, zu welchen Konditionen – könnte es alsbald mit einem Wettbewerber zu tun bekommen, der in diese vermeintliche Lücke springt und Eigentümern seine „Dienstleistung aus einer Hand“ schmackhaft macht.

SEV ist aber nur dann ein lohnender Auftrag, wenn er entsprechend vergütet wird. Das breite Spektrum an Leistungen, von der allgemeinen Mieterbetreuung, dem Mietkasso, der Erstellung der Betriebskostenabrechnung auf Grundlage der Daten der WEG über Wohnungsabnahmen und -übergaben bis hin zur Beauftragung von Reparaturen, kann man im Allgemeinen für 22 Euro brutto pro Monat keineswegs leisten. Warum keine abgestuften Preis-Leistungsmodelle anbieten? Einzelpreise für die verschiedenen Vorgänge im Sinne eines „Teilmiet-Services“ können für den Verwalter attraktiver sein als ein einziger kleiner Bruttobetrag, der mit allumfänglicher Haftung verbunden ist. Denkbar wäre z. B. ein fester Betrag für die Prüfung und Durchführung von Mieterhöhungsverlangen, der sich an der geltend gemachten Mieterhöhung orientiert.

SEV ist auch nur dann ein lohnendes Geschäft, wenn der Verwalter ein Top-Fachmann ist, der weiß, was er tut. Nicht viele Vermieter (und auch Verwalter) überblicken das Konfliktpotenzial, das die SEV birgt: Man hat es hier mit zwei prinzipiell nicht verbundenen Regelungskomplexen zu tun, dem WEG- und dem Mietrecht. Eigentümer brauchen einen Partner, der es versteht, beide in Einklang zu bringen. Da das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander durch Teilungsvereinbarung und/oder Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, ist der jeweilige Mietvertrag hierauf abzustimmen. Ob dies gelingt, hängt im Wesentlichen von den Fertigkeiten der den Vertrag schließenden Parteien ab. Ohne Einflussnahme auf

die Gestaltung der Mietverträge kann die SEV zu einem echten Abenteuer werden.

SEV bedeutet letztlich, vor Angebotserstellung die für die Vertragsgestaltung relevanten Sachverhalte gründlich zu hinterfragen. So ist es z. B. wesentlich, ob für einen Eigentümer gemäß Gemeinschaftsordnung einzelne Kostentragungsregelungen oder aber Instandhaltungsverpflichtungen gelten, die sonst üblicherweise bei der Eigentümergemeinschaft liegen. Der Umfang der vom Verwalter zu erfüllenden Aufgaben kann sich damit deutlich erweitern.

Wenn der BGH urteilte, dass die Betriebskostenabrechnungen vermieteten Wohnungs- oder Teileigentums keinen grundsätzlichen Besonderheiten unterliegen und insbesondere der Vermieter sich nicht ohne Weiteres auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft berufen kann (23.11.1981, VIII ZR 298/80), lässt dies eigentlich nur einen Schluss zu ...

Lohnt sich SEV trotz der Interessenkollision für den Verwalter, wenn er zugleich WEG-Verwalter ist? Meiner Erfahrung nach: Ja. Jedenfalls solange wir mit Konflikten offensiv umgehen.

## FAZIT:

Ein gutes Geschäft kann die SEV leider auch für den Eigentümer sein. Wenn der Verwalter nicht weiß, was er tut und in die Haftung „rutscht“ ...

## Die Sondereigentumsverwaltung – ein lohnendes Geschäft für Immobilienverwalter?



### ••• CONTRA SEV ••• CONTRA SEV ••• CONTRA SEV ••• CONTRA SEV



#### **STEFFEN HAASE**

*Geschäftsführer der  
Haase & Partner Immo-  
bilienverwaltung GmbH,  
Augsburg, Vizepräsident  
und Pressesprecher des  
DDIV, stellv. Vorstands-  
vorsitzender des VDIV  
Bayern e.V.*

Die Verwaltung von Sondereigentum wird häufig von Kapitalanlegern gewünscht und erscheint für den Verwalter vielleicht als schöner Zuverdienst. Aber ist sie das wirklich? Ich selbst bin kein Freund der SEV. Sie ist kleinteilig, arbeitsintensiv und wird in der Regel nicht ausreichend honoriert.

Ich möchte zwei Typen unterscheiden:

- **Typ 1:** Der WEG-Verwalter hat von Beginn an alle Wohnungen in der SEV und kann die Mietverträge mitgestalten. In diesem Fall lässt sich die SEV strukturieren, und die Mieterabrechnung kann vereinfacht sowie weitestgehend an die Strukturen der WEG angepasst werden.
- **Typ 2:** Der Eigentümer überträgt die SEV dem Verwalter erst später. Der hat nun einen bunten Strauß von Mietverträgen in der WEG – was den Arbeitsaufwand immens erhöht und die SEV völlig unlukrativ macht.

Das Hauptproblem ist die Mieterabrechnung in der WEG. Wenn mietvertraglich die Weichen nicht richtig gestellt worden sind, wird die rechtssichere Mieterab-

rechnung zu einem Individualprodukt, das sich nicht einfach über die EDV abbilden lässt. Weiter ist bei Einhaltung der strikten Vermögenstrennung für jeden SEV-Kunden ein separates Konto zu führen. Auch dies bringt einen individuellen zeitlichen Buchhaltungsaufwand mit sich.

Der Faktor Zeit macht die SEV unattraktiv. Bei einer gemittelten Vergütung von monatlich 25 Euro pro Einheit darf der Verwalter sich maximal 25 – 30 Minuten im Monat mit der Einheit beschäftigen. Zieht man nun Jahresarbeiten wie die Mieterabrechnung und eine Wohnungsbesichtigung ab, so reduziert sich der monatliche Zeitaufwand noch einmal deutlich. Am Ende verbleiben nur ein paar Minuten, die in der Regel den Kundenanforderungen und -erwartungen nicht entsprechen.

#### **FAZIT:**

Die Verwaltung von Sondereigentum kann nur in großen Anlagen wirtschaftlich betrieben werden, die eine einheitliche Mietvertragsstruktur haben. Betrachtet man die SEV im Rahmen der Objektakquise und zieht eine Subventionierung durch die WEG-Verwaltung ins Kalkül, kann man zu einem anderen Ergebnis kommen. Ob dies aber betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, hängt sehr vom Einzelfall ab.

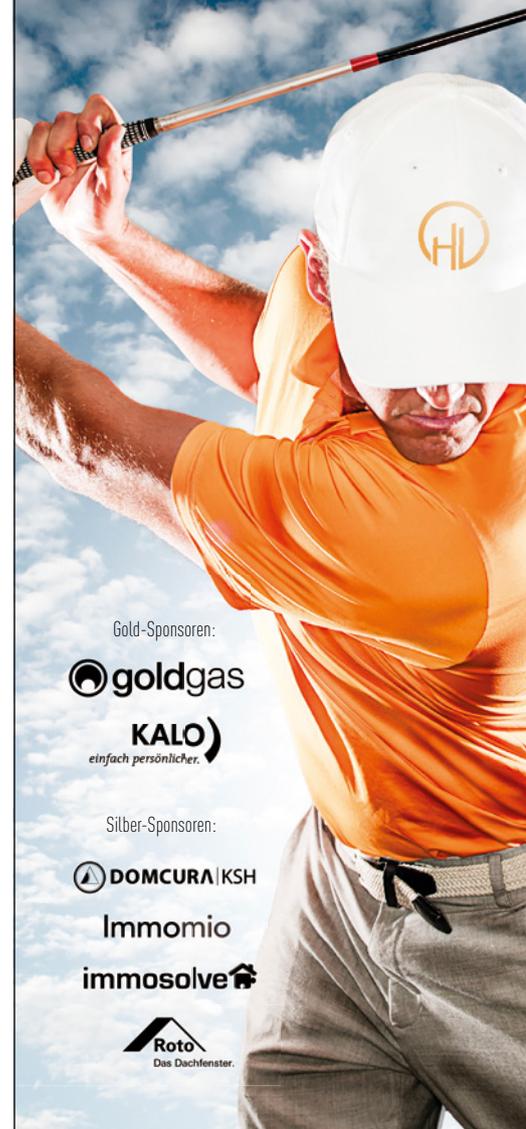


## 1. DDIV Golf-CUP 22. Juli 2016

Golfresort  
Gernsheim

2016 ist ein Premierenjahr: Erstmals veranstaltet die DDIVservice GmbH ein Golfturnier für Immobilienverwalter aus ganz Deutschland. Als einzigartige Networking-Plattform bietet der „DDIV-Golf-Cup“ ideale Möglichkeiten, um das eigene Netzwerk wieder aufzufrischen und neue Kontakte zu knüpfen.

Infos und Anmeldung unter  
[www.ddiv-service.de/golf](http://www.ddiv-service.de/golf)



Gold-Sponsoren:



Silber-Sponsoren:



Immomio



# Die Mietkaution

Man kann sie bar verlangen, vieles spricht aber auch für Bürgschaften: Der Mieter behält seine Liquidität, der Vermieter ist auf der sicheren Seite.



## NACHGEFRAGT



**THOMAS H. BEUTNER**

Vertriebsdirektor  
der Deutschen  
Kauionskasse  
AG, die die  
Moneyfix®  
Mietkaution im  
Rahmen einer

Mietkautionsversicherung mit der Allianz  
Versicherungs-AG als Versicherungspartner  
und Bürgschaftsgeber anbietet.  
[www.kauionskasse.de](http://www.kauionskasse.de)

Mietkautionsbürgschaften haben sich für private Haushalte wie für Unternehmen als zeitgemäßes Instrument erwiesen, wenn es darum geht, Liquidität zu erhalten. Thomas H. Beutner, Vertriebsdirektor der Deutschen Kauionskasse AG und ausgewiesener Experte auf diesem Gebiet, im Interview zu den Vor- und Nachteilen dieser Form der Mietsicherheit.

**Herr Beutner, in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass Mietkautionsbürgschaften für Mieter immer interessanter werden. Woran liegt das?**

Dafür gibt es unterschiedliche Gründe. Die Bürgschaft an sich ist ja nichts Neues, wenn es um die Bereitstellung von Sicherheiten geht. Auch im Bereich der Mietkaution konnten Mieter, sofern alle Beteiligten einverstanden waren, gewisse wirtschaftliche Risiken des Vermieters mithilfe eines Bürgen absichern. Das eigentlich schon erprobte Verfahren rückt aber zunehmend in den Fokus des Interesses. Zum einen si-

cherlich, weil die Verbraucher besser über diese Möglichkeit informiert sind und die Vorteile erkannt haben, die diese Form der Mietsicherheit ihnen bietet.

**Welche Vorteile sind das?**

Auf den ersten Blick ist der große Vorteil der Mietkautionsbürgschaft, dass der private Haushalt keine große Geldsumme als Sicherheit bereitstellen muss. Das wäre für viele Familien gerade nach einem Umzug eine besondere Belastung. Schließlich müssen ja schon die Umzugskosten, Renovierungsarbeiten und oft genug auch neue Möbel finanziert werden. Auf den zweiten Blick hat die Bürgschaft aber noch ganz andere Vorteile, von denen gerade die Mieter profitieren können. Sie kann ihnen nämlich sehr viel Sicherheit bieten.

**Wie das? Die Kautions soll doch eigentlich dem Vermieter Sicherheit bieten?**

Das ist selbstverständlich richtig. Aber die Mieter profitieren genauso. Das fängt mit den Formalien an. Oft besteht auf beiden Seiten Unsicherheit, wann die Kautions hinterlegt werden muss. Der Vermieter hat tatsächlich einen Anspruch darauf, die Kautions in höchstens drei Monatsraten zu erhalten, von denen die erste mit Mietbeginn, also nicht mit Abschluss des Vertrags fällig ist. Dennoch wird die Kautions oft früher gezahlt, weil es den Mietern wichtig ist, dass der Mietvertrag auch wirklich zustande kommt, oder um vom Vermieter schon vorab die Schlüssel zu erhalten. Bei der Bürgschaft ist es einfacher: Sie gilt in vollem Umfang ab dem ersten Tag des Mietverhältnisses, kann aber in Form einer Urkunde schon vorher übergeben werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Kautionsbürgschaft Mieter und Vermieter davon entlastet, die Mietkaution gesetzeskonform, also getrennt vom Vermögen des Vermieters, anzulegen – was für Laien auf diesem Gebiet gar nicht so einfach ist.

**Wie kommt nun der Mieter an eine solche Bürgschaft?**

Bei vielen Anbietern kann sie ganz einfach online beantragt werden. Dazu gibt es im Internet umfassende Informationen. Wurde über den Antrag positiv entschieden, kommen die Vertragsunterlagen per Post ins Haus. Die Bürgschaftsurkunde für den Vermieter ist dann gleich dabei. Auf Wunsch kann die Bürgschaft auch direkt an den Vermieter gesandt werden.

**Woran können Mieter einen guten Anbieter erkennen?**

Hilfreich sind aktuelle Testergebnisse. Ganz frisch: Focus Money Ausgabe 9/2016. Für Vermieter sind sicherlich Anbieter zu empfehlen, die „auf erstes Anfordern“ auszahlen. Man kann als Vermieter bzw. Mietverwalter gegenüber neuen Mietern ja auch Empfehlungen aussprechen.

**Was bedeutet der Ausdruck „auf erstes Anfordern“?**

Es bedeutet, dass der Bürge dem Vermieter den beanspruchten Teil der Kautionssumme auch dann auszahlt, wenn der Schadenfall noch nicht bewiesen ist. Das verhält sich also genau wie mit einer hinterlegten Barkautions. Für viele Vermieter ist dies das entscheidende Merkmal, um die Bürgschaft als Kautionshinterlegung zu akzeptieren. Man will ja nicht schlechter gestellt sein als mit einer Barkautions. Zum Nachteil für den Mieter ist dies jedoch nicht: Handelt der Vermieter offensichtlich



rechtsmissbräuchlich, kann der Mieter die Auszahlung verhindern, indem er „liquide Beweismittel“ vorlegt – also zum Beispiel eine einstweilige Verfügung oder einen Gerichtsbeschluss. Ein einfaches Anwaltsschreiben oder ähnliches reicht hier allerdings nicht aus.

#### *Welche Kriterien spielen im Test von Focus Money auch eine Rolle?*

Es wurden sehr viele Details betrachtet. So beispielsweise, ob bei Rückgabe der Bürgschaft taggenau abgerechnet wird, ob die Urkunde bereits vor Zahlung des ersten Beitrags versandt wird und ob es eine Mindestlaufzeit oder Kündigungsfristen gibt.

#### *Welche Kosten sind für Mieter mit einer Kautionsbürgschaft verbunden?*

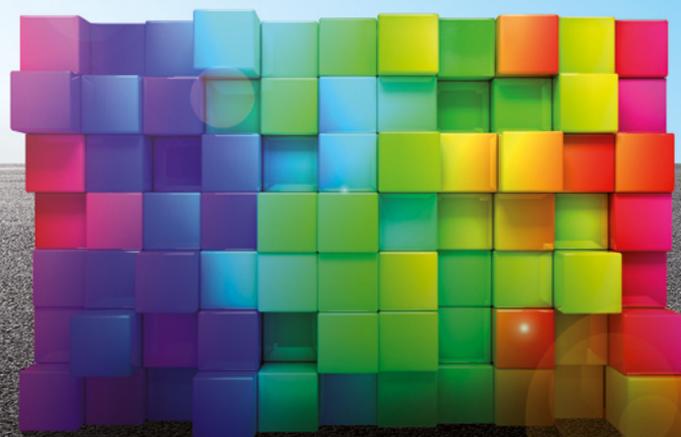
Das hängt davon ab, ob der Vermieter die Bürgschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch nehmen darf. Übergibt der Mieter die Räume in einwandfreiem Zustand, kostet ihn der praktische Service je nach Höhe der Kautionsbürgschaft oft nur ein paar Euro. Nimmt der Vermieter die Mietkautionsversicherung in Anspruch und erhält eine Auszahlung, dann muss der Mieter die ausgezahlte Summe an den Bürgschaftsgeber zurückzahlen. Das ist meist auch in Ratenzahlung möglich.

#### *Was haben Vermieter davon, wenn ihre Mieter statt einer Barkautionsbürgschaft oder eines Sparbuchs eine Mietkautionsbürgschaft anbieten?*

Für Vermieter hat die Bürgschaft gleich drei Vorteile: So wird vor der Ausstellung der Bürgschaftsurkunde geprüft, ob die Bonität der künftigen Mieter ausreichend gut ist und ob andere Risiken bestehen, die das Vertragsverhältnis belasten könnten. Zweitens muss der Vermieter sich in Sachen Kautionsbürgschaft um nichts mehr kümmern. Entgegennahme der Kautionsbürgschaft, Kontenführung, Aufbewahrung des Sparbuchs, Abrechnung – das alles ist überhaupt nicht mehr nötig. Als Vermieter muss man nur noch die Bürgschaftsurkunde sicher verwahren. Das war's! Und der dritte Vorteil ist, dass die Mietsicherheit vom ersten Tag des Mietverhältnisses an in vollem Umfang zur Verfügung steht. Überweisungen in Raten oder gar das Annehmen der Kautionsraten in bar gibt es mit einer Kautionsbürgschaft nicht mehr. Für Vermieter sind Mieter, die ihnen eine Kautionsbürgschaft anbieten, daher in der Regel ein Glücksfall.

Wenn Daten sich selber ordnen

## OfficeWare EasyObject



Das eMail- und Dokumenten-Management-System für den Immobilienverwalter mit Schnittstelle zur kaufmännischen Immobilienverwaltung.

Fordern Sie Informationen an: [www.OfficeWare.de](http://www.OfficeWare.de)

**OfficeWare**  
INFORMATION SYSTEMS GMBH



# Mietverwaltung **digital**

Der Weg zur geeigneten Mietverwaltungs-Software: Worauf kommt es an, was ist bei der Anschaffung zu beachten, wie plant man die Implementierung?

**D**ie Immobilienbranche muss sich immer wieder dem Vorwurf stellen, dass im Vergleich zu anderen Branchen

## DER AUTOR



### MATTHIAS MOSIG

Der Prokurist und Bereichsleiter für den Bereich Real Estate Consulting & Advisory (RECA) der cgmunich GmbH, ein Unternehmen

der TÜV SÜD Gruppe, ist Senior Consultant für Kunden im In- und Ausland mit den Schwerpunkten in der Organisations-, Prozess- und IT-Beratung im Real Estate und Facility Management.  
www.cgmunich.de

erheblicher Nachholbedarf in der Digitalisierung besteht. Dieser Vorwurf gründet sich bei kleineren Verwaltungen auf die Erstellung von Miet- und Nebenkostenabrechnungen mit Hilfe von Excel-Listen und Word-Formularen, die viele fehleranfällige und aufwändige manuelle Arbeitsschritte für die Übertragung von Flächen, Kosten, Debitorenstammdaten und weiteren Kontierungsmerkmalen mit sich bringen. Bei größeren Verwaltungen, die bereits datenbankgestützte Software für die Nebenkostenabrechnung einsetzen, fehlen häufig noch durchgängige Verfahren mit integrierten Auftragsbüchern und digitalen Rechnungs-Workflows bis hin zu Schnittstellen zur Banking-Software. Unabhängig von der Größe der Organisation bestehen immer noch Lücken und Systembrüche in der digitalen Bestandsdatenverwaltung z. B. von Grundrissen oder technischen Anlagen,

in der Aufnahme und digitalen Abwicklung von Instandsetzungen und in der Planung, Durchführung und Dokumentation von Wartungen und Prüfungen, die von erheblicher Bedeutung für die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung sind. Auch die Erstellung von Monats- oder Quartalsberichten für die Eigentümerseite ist durch das manuelle Zusammenfügen von unterschiedlichen Informationsquellen noch immer mit mehrtägigem Arbeitsaufwand verbunden und nicht per Knopfdruck abrufbar.

Um sich den Herausforderungen wachsender Portfolios, dem Mangel an qualifizierten Mitarbeitern am Markt, zunehmenden gesetzlichen Anforderungen, nach wie vor hohem Preisdruck, hoher Mitarbeiterfluktuation aufgrund Überlastung und häufigem Verwalterwechsel, resultierend aus der Unzufriedenheit der Eigentümer,

zu stellen, ist die Steigerung der Prozesseffizienz und Qualität durch den Einsatz geeigneter Software für die Immobilienverwaltung unumgänglich.

### Ziele und Nutzen

Bezahlt macht sich der Einsatz geeigneter Software vor allem in diesen Bereichen: Standardisierung und Vereinfachung von Prozessen (Effizienz, Effektivität), Erleichterung der Planbarkeit von Budgets durch Kostentransparenz, Unterstützung der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit und des Werterhalts von Gebäuden und technischen Anlagen, Schaffung eines zentralen Datenpools für alphanumerische und graphische Gebäudedaten, Sicherstellung der flächendeckenden Transparenz und

Aktualität der Gebäudedaten, Erleichterung der Steuerung von internen/externen Beteiligten durch Definition von Standard-Reports, Vergleichbarkeit der Objekte untereinander (Benchmarking) sowie der Unterstützung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Hinsichtlich der Prozesskostenoptimierung können in großen Organisationen durch die Reduzierung der doppelten Datenpflege im Rahmen der Auftragsabwicklung ungeplanter und geplanter Maßnahmen Einsparungen der Größenordnung 150.000 – 300.000 Euro pro Jahr erzielt werden.

### Häufige Fehler

Welche Software in welcher Ausbaustufe wirklich notwendig ist, hängt stark von der

Größe der Immobilienverwaltung und der Beziehung sowie den Prozessabläufen zwischen Eigentümern, Verwalter und externen Dienstleistern ab. Fehler werden häufig bei der Auswahl der geeigneten Software gemacht. Werden zudem Umfang (z. B. Ressourcen, Zeit) und Komplexität von IT-Projekten unterschätzt, fehlt es dem Team und dem Strukturplan an Professionalität, bleiben interne Prozesse, Verantwortlichkeiten und organisatorische Schnittstellen als wichtigste Voraussetzungen für ein funktionierendes System im Unklaren. Gespräche mit Herstellern, die Systemauswahl und Beauftragung erfolgen oft ohne genau formuliertes Anforderungsprofil (Lastenheft), wenig vorausschauend, ohne Perspektive auf Mehrjahresplan und Endausbaustufe sowie häufig ohne Berücksichtigung der marktkonformen Standardfunktionalitäten. Die Erwartungshaltung ist dabei oft zu hoch: Die fachlich logische Idealvorstellung des Funktionsumfangs entspricht nicht immer dem Standardfunktionsumfang

**Geeignete Software** kann die **Effizienz** und **Qualität** in der Verwaltung deutlich **steigern**.



Die ideale Lösung für:  
professionelle Immobilien-  
verwaltungen mit dem Fokus  
auf Miet-, WEG-, Gewerbe- und  
Sondereigentumsverwaltung

## Immobilien kompetent verwalten.

Die Softwarelösung **Haufe PowerHaus** ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf:

- > flexibel durch **modularen Aufbau**: an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > umfangreiche **CRM-Funktionalitäten** mit integriertem Kontakt- und Vorgangsmanagement, TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv
- > hoher Nutzerkomfort durch **intuitive Bedienung**
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, SAP, Aareal Account u. v. m.
- > inklusive Direktzugriff auf das **Haufe Fachwissen**, Mustervorlagen und Formulare

### Gern beraten wir Sie persönlich:

Telefon: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

Web: [www.haufe.de/powerhaus](http://www.haufe.de/powerhaus)



# Optimierte Arbeitsabläufe wirken auf die Amortisation der Investitionskosten ein.

des Anbieters, so dass aufwendige und kostspielige Zusatzprogrammierung erforderlich wären. Bei komplizierten Steuerungsmodellen und vielen Beteiligten (z. B. Planen, Bauen, Verwalten, operative Dienstleistungserbringung) erfolgt die Definition der Anforderungen an die Software oft ohne Einbindung aller relevanten Fachbereiche. Erfolgt die Beauftragung im Rahmen der Beschaffung ohne Pauschalierung der Angebotssumme, werden die Kosten unterschätzt, findet keine professionelle Plausibilisierung der Preise (zu niedrig/zuhoch) statt. Der Aufwand des internen Projektmanagers für die Realisierung wird bei komplexen Einführungsprojekten häufig unterschätzt. Er fällt aber vor allem dann ins Gewicht, wenn die Implementierungsmethodik des Anbieters mangelhaft ist (kein schrittweises Vorgehen, keine To-do-Listen, Terminpläne, Protokolle etc.). Nicht unerheblich ist der Aufwand für die Bereinigung mangelhafter und die Migration der Daten im Bestand (Vollständigkeit, Aktualität von Mietflächen und -einheiten, Kreditoren und Debitorenstammdaten). Die Erwartungen an den IT-Hersteller sollten sich auf das IT-Know-How beschränken; die Organisationsberatung gehört in der Regel nicht zu seinem Geschäftsmodell.

## Das Auswahlverfahren

Zu Beginn eines solchen Projekts sollte die Organisation mit Verantwortlichen, Zielen und Terminen eindeutig definiert werden. Zielsetzungen sollten auch die Strategie des Unternehmens, der IT und in der Vergangenheit bereits durch interne Revision oder Auditoren festgestellte Mängel berücksichtigen.

Um wesentliche Prozesse wie z. B. Vertragsmanagement (Miet- und Dienstleisterverträge, Bürgschaften, Baugenehmigungen etc.), Miet- und Nebenkostenabrechnung, Wartung/Prüfung, Instandsetzung, Gewährleistungsmanagement, Budgetplanung und

Dienstleistersteuerung praktikabel digital zu unterstützen, müssen die internen Prozesse und deren Schwachstellen bekannt sein. Hierzu empfiehlt sich eine strukturierte Aufnahme in Tabellenform oder durch graphische Prozessmodellierung. Durch die Analyse dieser Prozesse und entsprechende Optimierung wird deutlich, welche Tätigkeiten durch welche Software und welchen Mitarbeiter zukünftig zu bearbeiten sind, um den größten Mehrwert für das Unternehmen zu generieren. Mit diesen Kenntnissen können dann die Anforderungen an die Funktionalitäten in Form eines Lastenheftes formuliert werden. Verkürzen sich Prozesslaufzeiten durch die Einführung neuer oder die Optimierung bestehender Software, lässt sich dies in Eurobeträge umrechnen, die dem Anschaffungspreis gegenüber gestellt werden sollten. Wirtschaftlichkeit ist in der Regel mit einer Amortisation der Kosten innerhalb von zwei bis drei Jahren erreicht – zudem wird die Qualität steigen.

Der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgt die Priorisierung der Anforderungen an den Funktionsumfang für die Ausschreibung. Das Lastenheft sollte neben einer allgemeinen Projekt- und Unternehmensbeschreibung die Anforderungen an die Funktionalitäten

und die bestehende IT-Infrastruktur, in die das System zu integrieren ist, umfassen. Mehr als zehn Anbieter sollten nicht in die engere Wahl fallen. An sie sollte das Lastenheft, ergänzt um ein Preisblatt, die eigenen AGBs und einen IT-Fragenkatalog zu den Hard- und Softwarevoraussetzungen und allgemeinen Unternehmensdaten, versandt werden.

Die Angebotsauswertung sollte wie auch in anderen Verfahren einen Preisspiegel und eine qualitative Bewertungsmatrix mit Bewertung der Referenzen, Mitarbeiterprofilen, spezifischen Lösungsansätzen und dem Implementierungskonzept umfassen. In die Gesamtbewertung fließen Preis, Angebotsqualität und Softwareeignung mit ein.

## Phasenmodell für die professionelle Einführung neuer Software





Teilabnahme können dann die einzelnen Softwaremodule in Betrieb genommen werden.

Für die weiterführende Betreuung (Hotline, Software-Updates) wird ein Wartungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung, häufig in Prozent der Lizenzkosten, abgeschlossen.

### Die Implementierung

Nach der Vergabeentscheidung, Vertragsverhandlung und -abschluss übernimmt in der Regel der externe Softwareanbieter das Projektmanagement für die folgende Implementierung. Wichtig ist hier die konsequente Steuerung und Qualitätssicherung durch einen internen Projektleiter, der nicht selten ergänzend von externer Seite unterstützt wird.

Implementierungskonzepte können sich unterscheiden. Bewährt hat sich in komplexen Projekten mit mehreren Softwaremodulen eine stufenweise Einführung, um mit Teilprozessen relativ schnell operativ zu werden. Das konkrete Vorgehen und die Terminplanung wird im Kick-off-Workshop mit allen Beteiligten geklärt. Ist die Integration in die bestehende Softwarelandschaft z. B. durch Schnittstellen zu führenden Softwaresystemen des Rechnungswesens oder der Buchhaltung erforderlich, ist auf diesen Aufwand in der Terminplanung besonderes Augenmerk zu legen.

Für jeden Prozess werden dann in Einzelterminen die Anforderungen durch den Softwareanbieter konkretisiert und ein Pflichtenheft (Wie sind die Anforderungen

umzusetzen?) aufbauend auf dem Lastenheft (Was ist umzusetzen?) erstellt. Nach Freigabe des gemeinsamen Verständnisses der Umsetzung und Vollständigkeit der erforderlichen Informationen (Datenattribute) und des Workflows erfolgt die Konfiguration der Software durch den Implementierer, um auf Basis und im Rahmen der Standardsoftware Auftraggeber-spezifische Anpassungen vorzunehmen. Das Ergebnis wird dem Auftraggeber in gemeinsamen Terminen vorgestellt und nach Freigabe erfolgt die Datenübernahme relevanter Stamm- oder Bestandsdaten wie z. B. Mieter, Mieteinheiten und Flächen etc. Für diese Übernahme übergibt der Implementierer in der Regel Blanko-Importlisten, die durch den Auftraggeber zu befüllen sind und dann durch den Implementierer importiert werden. Das Anlegen von z. B. Umlageschlüsseln erfolgt häufig gemeinsam oder unter Anleitung des Auftragnehmers.

Nach den darauf folgenden Schulungen für die späteren Anwender erfolgt die Testphase durch den Auftraggeber, um technische Mängel oder inhaltlichen Anpassungsbedarf noch vor der Teilabnahme anzuzeigen. Nach der

Bei **mehreren Software-Modulen** hat sich die **stufenweise Einführung bewährt.**

### FAZIT

In Abhängigkeit der Größe der Immobilienverwaltung kann eine Verwaltungssoftware als reine Standardversion für einen Einzelarbeitsplatz ab 500 Euro/Lizenz bis hin zu einer komplexen, spezifisch an die Verwaltungsprozesse angepassten und in die Unternehmenssoftwarelandschaft integrierten Lösung von 100.000 bis zu 800.000 Euro für die komplette Einführung sinnvoll sein. Maßgebend für die richtige Entscheidung sind ein professionelles Auswahlverfahren und eine schlüssige Aufwand-Nutzen-Betrachtung. Dann können die Potenziale der Digitalisierung in der Immobilienbranche zukünftig wie auch in anderen Branchen gehoben werden und die Verwaltungsaufgaben zur Zufriedenheit der Kunden und Mitarbeiter wirtschaftlich abgewickelt werden.

Einen Überblick über Software-Anbieter und ihre Produkte bietet die Marktübersicht „CAFM-Software 2016“ (GEFMA 940) der German Facility Management Association, die man auf [www.gefma.de](http://www.gefma.de) bestellen kann, aber auch das Internet:

[www.softguide.de](http://www.softguide.de)  
[www.anbietercheck.de/Immobilien](http://www.anbietercheck.de/Immobilien)



# Mieter **suchen** und **finden**

Wo früher ganz selbstverständlich der Makler auf Mietersuche ging, bieten jetzt vermehrt Online-Portale diese Leistung an. Ein Überblick.

Von Andrea Körner

**S**eit Inkrafttreten des Bestellerprinzips am 1. Juni 2015 kommt viele Eigentümer die Mietersuche teurer als zuvor: Die fällige Maklercourtage zahlt seitdem derjenige, der den Makler beauftragt hat, häufig der Vermieter. In der Folge stieg die Zahl der Online-Angebote, die auf diesem Gebiet aktiv sind und ihre Dienste weit günstiger anbieten als bisher die Immobilienmakler. Nach wie vor gibt es die großen Immobilien-Portale wie Immobilienscout24, Immonet und Immowelt, deren millionenfache Verbreitung in Verbindung mit der Möglichkeit, Objekte wesentlich besser darstellen zu können, längst dafür gesorgt hat, dass klassische Zeitungsinserate aus der Mode gekommen sind. Die neuen Anbieter gehen nun auch neue Wege. Viele von ihnen befinden sich noch in der Start-up-Phase. Der Versuch, sich im derzeit bewegten Markt zu etablieren, geht einher mit schnell wechselnden

Preisangeboten, kostenlosen Testphasen und Vorteilspaketen. Was den meisten gemeinsam ist: Sie sammeln Bewerberprofile. Mietinteressenten melden sich an und hinterlegen ihre Selbstauskunft schon vor der ersten Besichtigung. Je aussagekräftiger die Bewerbung, desto höher der in Aussicht gestellte Erfolg – was sich Faceyourbase und Mietercasting von Wohnungssuchenden vorab bezahlen lassen.

Vermieter zahlen in der Regel für die eingestellten Inserate bzw. Exposés. Anbieter wie Devepo, Domiando, Ohne-Makler und Vermietster kooperieren hierbei auch mit weiteren Immobilienportalen und stellen Vermietern dann auf Basis ihrer Bewerberprofile eine Auswahl geeigneter potenzieller Mieter zusammen. Häufig bieten sie kostenpflichtige Zusatzleistungen an, die je nach Bedarf den gesamten Immobilienvermarktungsprozess abdecken – bis hin zum kompletten Makler-Service, und den gibt's beispielsweise bei McMakler zum Festpreis von 498 Euro, zahlbar im Erfolgsfall.

Mehr als 30 Online-Firmen, die bei der Mietersuche helfen, wurden gegründet, seit das Bestellerprinzip gilt. Viele agieren derzeit noch regional oder bieten ihre Dienste lediglich für private Vermieter bzw. zur Nachmietersuche an. Die folgende Übersicht enthält ohne Anspruch auf Vollständigkeit die auch für Verwaltungen relevanten Anbieter.

- **devepo.de** stellt Inserate auf überregionalen Immobilien-Portalen ein und bietet Zusatzleistungen bis hin zum rechtsgültigen Mietvertrag an. Kosten für Vermieter, je nach Umfang: ab 59 Euro für 14 Tage.
- **domiando.de** inseriert Miet- und Kaufinserate bundesweit in Portalen, filtert Mietinteressenten, prüft deren Bonität und stellt den Mietvertrag. Kosten für Vermieter, je nach Leistungsumfang: ab 39,90 Euro für 14 Tage.
- **faceyourbase.com** ist ein Matching-Portal, auf dem sich Mietinteressenten bewerben. Vermieter inserieren kostenlos, für Interessenten fallen unterschiedliche Gebühren an, bis hin zur Löschung der Anzeige für 29 Euro.
- **homey.de** bietet als Matching-Portal an, aktuell vermietete Wohnungen kostenlos zu inserieren, um so schon einmal einen Interessentenpool zu generieren für die umgehende Belegung bei Leerstand. Für Mieter kostenlos, für Vermieter bei leerstehenden Wohnungen pro Inserat 22,95 Euro für 14 Tage.
- **immobilienscout24.de** ist Deutschlands größtes Online-Portal für Immobilien. Vermieter können Angebote inserieren, aber auch weitere Leistungen in Anspruch nehmen. Die Kosten für Inserate variieren nach Wert und Lage der Immobilie: ab 23,90 Euro für 14 Tage.

- **immomio.de** versteht sich als Vermietungs-Tool für Wohnungsgesellschaften und Verwalter. Es sammelt und filtert Online-Selbstauskünfte von Interessenten, plant Besichtigungstermine und koordiniert Mitarbeiter. Kosten für Vermieter: ab 39 Euro pro Wohnung.
- **immowelt.de** und **immonet.de**, zwei der größten Portale zur Verbreitung von Immobilienangeboten, gehören zusammen. Kosten für ein Objekt: monatlich ab 52 Euro für ein Jahr.
- **lifelife.io** bietet mit dem Ziel „der weltweite Marktführer in der Miet- und Hausverwaltung zu werden“, derzeit nur in Berlin die komplette Vermarktung von Immobilien an: Exposé-Erstellung, Mieter-Matching, Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungen, Vertragsgestaltung. Kosten für Vermieter im Erfolgsfall: 499 Euro pro Objekt.
- **mcmakler.de** bietet Vermietern und Verkäufern von Immobilien einen Rundum-Maklerservice zum Festpreis: im Erfolgsfall für Mietobjekte 498 Euro.
- **mietercasting.de** bringt Mieter und Vermieter zusammen. Aus den eingestellten Interessentenprofilen wählen Anbieter die geeigneten zunächst anonymisiert aus. Die Basisanmeldung ist für Mieter wie Vermieter kostenfrei, Premiumpakete mit Zusatzleistungen müssen bezahlt werden. Mieter: monatlich ab 2 Prozent der maximalen Monatskaltmiete, Vermieter: 10 Prozent der Kaltmiete einmalig pro Objekt, monatlich 95 Euro für fünf Objekte, für 495 Euro monatlich ist die Zahl der Objekte unbegrenzt.



**mietercasting.de**

## DIE REVOLUTION IN DER WOHNIMMOBILIEN-VERMIETUNG

Zeit und Kosten sparen – sofort den richtigen Mieter finden!  
Über 20.000 Mietinteressenten warten auf Sie, auch in Ihrer Region!

Keine Anzeige – keine Bewerberflut!

[www.mietercasting.de/ddiv](http://www.mietercasting.de/ddiv)

Sie haben Fragen? Rufen Sie uns an: 08031 3911330





■ **myrealid.com** versteht sich als Software für die Erstellung und Verwaltung digitaler Selbstauskünfte mit aktivem Bewerbermanagement auf Basis der Vorfilterung aller Interessenten, mit intelligenter Terminvereinbarung mit allen vorab ausgewählten Idealbewerbern. Vermieter zahlen pro Objekt

5 Euro Aktivierungsgebühr und pro Tag 0,10 Euro, für Mieter ist nur die Verifizierung ihrer Bonität kostenpflichtig.

■ **moovin.de** bietet Vermietern Maklerservice im Baukastensystem. Vom Energieausweis über Vermarktung bis Wohnungsübergabe werden alle Leistungen nach Bedarf gewählt und bezahlt: Energieausweis 29 Euro, Exposé 79 Euro, Vermarktung 199 Euro, Mietvertrag 49 Euro, Besichtigung 79 Euro, Wohnungsübergabe 99 Euro.

■ **nesthub.de** ist eine Matching-Plattform, auf der sich Interessenten kostenlos für geeignete Objekte bewerben. Anbieter stellen ihre Inserate ein, definieren ihren Wunschmieter und erhalten ausgewählte Kontaktdaten für Besichtigungen. Kosten: ab 49 Euro pro Objekt.

■ **ohne-makler.net** inseriert provisionsfreie Immobilien deutschlandweit auf zwölf Portalen. Kosten für Mietwohnungen: ab 35 Euro für 14 Tage.

■ **rentkit.de** bietet Vermietungsservice von der Erstellung des Inserats mit virtueller 360°-Besichtigung des Objekts und Vermarktung auf Immobilienscout24, Interessenten- und Terminmanagement bis zur Schlüsselübergabe. Kosten: 199 Euro pro Objekt.

■ **smmove.de** versteht sich als für Mieter kosten- und provisionsfreie Matching-Plattform. Sie legen ihr Profil an und geben ein Mietpreisgebot für das gewünschte Objekt an. Vermieter inserieren kostenfrei, können unterstützende Dienstleistungen nutzen, bis hin zum Online-Mietvertrag, und zahlen im Erfolgsfall 25 Prozent einer Nettokaltmiete.

■ **vermietster.de** ist ein Online-Portal, das komplette Maklerleistungen anbietet. Pro vermittelter Wohnung wird für den Vermieter eine halbe Kaltmiete fällig, für Verwaltungen mit größeren Angeboten gibt es Rabatte.

■ **wunderagent.de** vermarktet Immobilien online mit Hilfe einer Bewerberplattform, auf der Interessenten selektiert und bewertet werden. Zusatzleistungen wie Exposé-Erstellung und Besichtigungen können hinzu gebucht werden. Das Basispaket ist kostenlos.

ANZEIGE

**Immomio** ist eine deutschlandweit einzigartige Software für Immobilienverwalter. Der bisher komplexe und offline orientierte Vermietungsprozess wird durch einen innovativen und individuell anpassbaren Matching-Algorithmus digitalisiert. Sie erhalten eine hochwertige und zuverlässige Vorsortierung und Bewertung der Mietinteressenten und identifizieren schnell Ihre Favoriten.

Dadurch steigert Immomio die Effizienz Ihrer Vermietungsabteilung und beseitigt die zeitintensive E-Mail-Kommunikation mit den Interessenten.

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

## VDIV Bayern Kompakt

### > Partnertag mit Klausurtagung

VDIV Partner tauschten sich aus: In diesem Jahr bot das Kloster Holzen den Partnern des VDIV Bayern sowie dem kompletten Vorstand und Beirat eingediegenes Ambiente für den Partnertag mit anschließender Klausurtagung. Ziel des Partnertages ist es, geeignete Ideen und Projekte zu entwickeln und anzustoßen, die den Mitgliedern des Landesverbandes bestmögliche Unterstützung in ihrer täglichen Arbeit bieten. Diesmal stand die Umsetzung neuer Informationsbroschüren im Vordergrund. Viele Ideen wurden gesammelt, für einige ist die Umsetzung bereits im Gange. Die neue Schriftenreihe, die unter dem Titel „VDIV Verwaltertipps“ in loser Folge erscheinen wird, wird sich thematisch jeweils einem Spezialgebiet widmen und aus für Verwalter relevanter Sicht beleuchten.

### > Erfolgreiche Seminare im ersten Quartal!

Trotz oder gerade wegen der starken Reduzierung der Zahl der Angebote haben die Tagesseminare des VDIV Bayern im ersten Quartal des Jahres einen neuen Teilnehmerrekord aufgestellt. Knapp 860 Personen nahmen an den ersten 23 Veranstaltungen teil. Auch der Seminarkalender für die zweite Jahreshälfte ist wieder voller neuer und 3 aktualisierter Angebote. Interessenten erhalten ihn auf Wunsch per Post. Bestellung per E-Mail an: [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)

### > Save the Date: 19. Golf-Cup der Immobilienverwalter

Am Freitag, den 29. Juli 2016, lädt der bayerische Landesverband seine Mitglieder zum 19. Verwalter-Cup im Golf- und Landclub Gut Rieden bei Starnberg ein. Die Turnierausschreibung und Anmeldeunterlagen können Mitglieder des DDIV e.V. per E-Mail bei der Geschäftsstelle des VDIV Bayern anfordern:

[info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)

Foto: © Andres / Shutterstock.com



Dr. Adams Consulting

### Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.  
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG  
[www.dr-s-adams.com](http://www.dr-s-adams.com)  
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen,  
weitere Informationen erhalten Sie bei:

Alexandra Figueiredo  
Mediaberaterin  
Tel.: +49 89 419694-42  
[afigueiredo@avr-verlag.de](mailto:afigueiredo@avr-verlag.de)

[www.aufzugberatung-kostenguenstig-online.de](http://www.aufzugberatung-kostenguenstig-online.de)

Mit über 45-jähriger Berufserfahrung!  
aac Aufzug Anlagen Consulting  
C.J. Warneke GmbH

**BEI UNS SIND DIE BEREICHE IMMOBILIEN & HANDWERK BESTENS VERKNÜPFT.**

*Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt Verstärkung in den folgenden Bereichen:*

**Immobilienkauffrau/-mann für WEG-Verwaltung  
Techniker/in Wohnungswirtschaft**

Eine detaillierte Beschreibung der ausgeschriebenen Stellen erhalten Sie auf unserer Internetseite. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Bewerbung unter Angabe der Gehaltsvorstellung.

 **KNEILMANN**  
IMMOBILIEN & HANDWERK

**Kneilmann GmbH**  
Harkortstr. 24 | 48163 Münster  
Frau Webers: T 0251 202400-14  
[www.kneilmann.de/jobs](http://www.kneilmann.de/jobs)

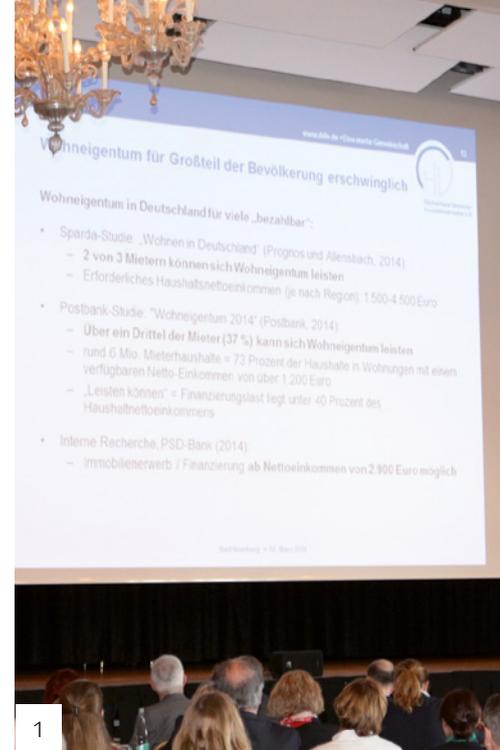
## 13. Verwalterforum mit **Beiratsseminar**

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. freute sich in diesem Jahr über Besucher- und Ausstellerrekorde beim 13. Verwalterforum und 10. Beiratsseminar am 18./19.3.2016. Beide Veranstaltungen fanden wie auch in den vergangenen Jahren im Kongresszentrum in Bad Homburg statt.

Über 200 angemeldete Teilnehmer nutzten am 18.3.2016 die Möglichkeit zur fachlichen Weiterbildung beim Verwalterforum. Erneut konnte der Verband namhafte Referenten für praxisnahe Vorträge gewinnen und begrüßte eine Reihe von Ehrengästen – u. a. aus weiteren Landesverbänden und kooperierenden Verbänden. Erfreulich war auch die rege Teilnahme von Studierenden der Philipp-Holzmann-Schule Frankfurt, die vom VdIVH im Weiterbildungslehrgang „Staatlich geprüfte/r Gebäudemanager/in“ bei der Gestaltung des Curriculums und der Durchführung von Unterrichtseinheiten unterstützt wird.

Rainer Marcus, stellv. Vorstandsvorsitzender, begrüßte die Teilnehmer, auch im Namen des Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel, der urlaubsbedingt Grüße aus der Ferne senden ließ. Nach Grußworten des Oberbürgermeisters der Stadt Bad Homburg, Alexander W. Hetjes, hielt Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV e.V., den Eröffnungsvortrag. Er stellte zum einen aktuelle Entwicklungen der Immobilienwirtschaft in Deutschland dar und wusste zum anderen auch über derzeitige Diskussionen um die Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter in den Ministerien zu berichten. Überraschend für die teilnehmenden Verwalter: Der Normenkontrollrat hält in seiner Stellungnahme vom Dezember 2015 die Erforderlichkeit der angestrebten Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter für nicht hinrei-

chend belegt. Als nächste Schritte werden Stellungnahmen des BMJV und des BMUB erwartet – vom ursprünglichen Zeitplan sei man aber weit entfernt, stellte Kaßler fest. Rechtsanwalt Marcus Haack, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Offenbach, erläuterte in seinem Vortrag die Möglichkeiten, aber auch die Risiken von Mietpreiserhöhungen nach Modernisierung. Er riet den Verwaltern, bei wirksamen Mieterhöhungsankündigungen allergrößte Sorgfalt walten zu lassen. Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, widmete sich in seinem Vortrag dem Mietrecht – Rauchen, Grillen, Kinderlärm und Versterben sind nur einige Schlagworte, deren rechtliche Handhabung er in gewohnt humorvoller Art diskutierte. Immer wieder führen unklare Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung zu Verunsicherungen seitens Eigentümern und Verwaltern. Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Solingen, brachte hier Licht ins Dunkel. Eine aktuelle Anforderung an Eigentümer ist das energetische Sanieren. Markus Merzbach, Abteilungsleiter der KfW-Bankengruppe, stellte nach der Mittagspause die Möglichkeiten zur Finanzierung durch KfW-Förderprogramme vor. Hilfreich war für viele Verwalter, dass diese Förderungen auch mit dem altersgerechten Umbau kombinierbar sind – und somit zukünftigen Anforderungen von Bewohnern entsprochen werden kann. Dr. Riecke setzte in seinem zweiten Vortrag an diesem Tag seinen Schwerpunkt auf die Eigentümerversammlung: Was passiert, wenn Berechtigte fehlen, aber Unbefugte kommen? Auch Rechtsanwalt Fritsch betrat an diesem Nachmittag ein zweites Mal die Bühne und stellte Praxiserfahrungen mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 vor – Bestellerprinzip, Mietpreispbremse und Verbraucherschutz standen im Fokus seines Vortrags.



Während der Pausen waren die beiden Foyers des Bad Homburger Kongresszentrums gut gefüllt. Mit knapp 40 Unternehmen aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft konnte der VdIVH eine abwechslungsreiche Ausstellung bieten. Aufgrund des Interesses der Teilnehmer haben einige Unternehmen bereits in der Woche nach der Veranstaltung wieder eine Standfläche für das nächste Jahr reserviert. Wer auch die Pausen zur Fortbildung nutzen wollte, fand sich in den angrenzenden Seminarräumen ein, wo Impulsvorträge u. a. zum Thema Digitalisierung, Legionellen, Leerstandmanagement, WEG-Kreditgewährung, Schimmelbekämpfung und Energieeigenversorgung zu hören waren und Experten für Gespräche bereitstanden.

Nach dem Verwalterforum fanden sich Aussteller, Ehrengäste und Referenten in der Orangerie im Bad Homburger Kurpark zu einem festlichen Abend ein, den der mehrfach preisgekrönte Zauberer und Mentalmagier Nicolai Friedrich heiter auflockerte.

Das Beiratsseminar am 19.3.2016 brachte das Kongresszentrum an seine Kapazitätsgrenzen. Aufgrund der hohen Nachfrage der Mitglieder des VdIVH konnten nach 500 Anmeldungen keine weiteren angenommen werden. Im vollbesetzten Landgraf-Friedrich-Saal eröffnete Rainer Marcus die Veranstaltung und begrüßte die Beiräte, ebenso wie Oberbürgermeister

Verwalterforum, Beiratsseminar und die Fachausstellungen mit **Teilnehmerrekorden.**



sind den Mitgliedern im internen Bereich zugänglich. Die Termine für 2017 stehen bereits fest. Vorstand und Geschäftsstelle freuen sich auf das 14. Verwalterforum und das 11. Beiratsseminar am 24./25.3.2017, wieder im Kongresszentrum Bad Homburg.

- 1 200 Teilnehmer informierten sich über aktuelle Tendenzen in der Immobilienwirtschaft, vorgestellt von Martin Kaßler.
- 2 Gut besucht und informativ: Die Fachausstellung zeigte Produkte und Dienstleistungen für die Immobilienbranche.
- 3 Der vollbesetzte Landgraf-Friedrich-Saal: 500 Beiräte nutzten die Chance zur Weiterbildung.

Alexander W. Hetjes, der auch auf den Immobilienmarkt im Taunus einging. Rechtsanwalt Marcus Haack klärte Fragen zum Verwaltungsbeirat und erläuterte in seinem Vortrag die Bestellung, Kompetenzen aber auch dessen Haftung. Markus Merzbach ging erneut auf die Finanzierung energetischer Sanierung ein, allerdings aus dem Blickwinkel der Eigentümer. Der Ausschluss Berechtigter und die Teilnahme Unbefugter an der Eigentümerversammlung war Schwerpunkt des Vortrags von Dr. Olaf Riecke. Welche gravierenden Auswirkungen es haben kann, wenn u. a. Brandschutzstore in Tiefgaragen nicht ordnungsgemäß gewartet werden oder Nutzer Haushaltsgegenstände dort lagern, zeigte Rolf Strobel. Der Brandamtsrat bei der

Berufsfeuerwehr Stuttgart präsentierte Videos von Bränden in Tiefgaragen, die er in seinem Arbeitsalltag bereits erlebt und bewältigt hat. Das Beiratsseminar abschließend behandelte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch die Frage „Sonder- und Gemeinschaftseigentum?“. Mit den erläuternden Beispielen überraschte er so manchen Beirat.

Der VdIVH freut sich über die Rekord-Teilnehmerzahlen und das überdurchschnittlich gute Feedback der Teilnehmer. Ihnen, den Referenten und den Ausstellern ist für den Besuch in Bad Homburg herzlich zu danken. Die Unterlagen des Verwalterforums stehen auf der Website des VdIVH zum Download zur Verfügung, die Präsentationen des Beiratsseminars

### Neue Mitglieder

Der VdIV Hessen freut sich, die folgenden Unternehmen begrüßen zu dürfen: Freimuth & Spiegel OHG, Langen; Immobilienverwaltung Kumpf & Widmaier OHG, Griesheim; Hausverwaltung Alexander Wringer, Offenbach; Hecht Hausverwaltung GmbH, Darmstadt

## Mitglieder- versammlung 2016

Am 13. April 2016 fand die 33. Jahreshauptversammlung des VDIV Baden-Württemberg statt. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic informierten die Verbandsmitglieder ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr 2015. Heckeler gab einen umfassenden Bericht über die Tätigkeiten des Verbandes sowie des Bundesverbandes ab und erläuterte den Jahresabschluss eingehend. Neben Wahlen standen diesmal auch eine Satzungsänderung sowie die Verabschiedung eines Vorstandsmitgliedes auf der Tagesordnung:

### Anton Schuster scheidet aus Verbandsrat aus.

Nach 20 Jahren aktiven „VDIV-Daseins“ schied Anton Schuster auf eigenen Wunsch aus dem Gremium des VDIV Baden-Württemberg aus. In dieser Zeit war Schuster sechs Jahre im Beirat und die letzten 14 Jahre im Vorstand vertreten. Für seine langjährige Tätigkeit im Vorstand dankte Wolfgang D. Heckeler Anton Schuster mit lobenden Worten für seine tatkräftige Unterstützung. Schuster bedankte sich mit einer sehr persönlichen Rede an seine Kollegen und Mitstreiter in Vorstand und Beirat herzlich bei all seinen Weggefährten für die tolle Zeit und Zusammenarbeit. Beirat und Vorstand ernannten ihn zur Verabschiedung zum Ehrenmitglied im VDIV Baden-Württemberg.



1

### Vorstands- und Beiratswahlen

Turnusgemäß stand nach dreijähriger Amtszeit von Wolfgang D. Heckeler die Wahl des Vorstandsvorsitzenden an. Zur Wiederwahl trat Heckeler an und wurde von der Versammlung einstimmig in seinem Amt bestätigt. Des Weiteren wurden Andreas Veit und Peter Stammer ohne Gegenstimmen in den Vorstand gewählt, ebenso Willi Groner in den Beirat. Im Anschluss an die Wahlen berichtete Geschäftsführerin Diana Rivic über die vdivService GmbH & Co. KG, informierte über das abgelaufene Geschäftsjahr, die Premium- und Kooperationspartnerschaften sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses 2015.

Der VDIV Baden-Württemberg gratuliert sehr herzlich zur Wahl und Wiederwahl.



2

1 Schon eingeschworen, der neue Vorstand: Rainer Gehring, Gottfried Bock, der Vorsitzende Wolfgang D. Heckeler, Andreas Veit und Peter Stammer (v.l.n.r)

2 Weiterhin verbunden: Wolfgang D. Heckeler (r.) überreicht Anton Schuster die Urkunde der Ehrenmitgliedschaft im VDIV Baden-Württemberg.



## Gottfried Bock im **Verbandsrat** des DDIV

Nachdem Anton Schuster nach 10-jähriger Verbandsrats-tätigkeit ausgeschieden ist, ist nun Gottfried Bock, Vorstandsmitglied des VDIV Baden-Württemberg,

seit April 2016 im Verbandsrat des DDIV vertreten. Der ehrenamtlich tätige Verbandsrat des DDIV ist das Bindeglied zwischen dem Präsidium und den Mitgliedern der Landesverbände, er ist beratend aktiv.

Gottfried Bock, Vorstandsmitglied des VDIV Baden-Württemberg und neuer DDIV-Verbandsrat

## 35. Naumburgseminar

Von Mike Rückleben

Weiterbildung mit Tradition: Zum diesjährigen Frühjahrsseminar am 10./11.3.2016 konnte der Landesverband wieder mehr als 70 Teilnehmer in der Domstadt im Süden Sachsen-Anhalts begrüßen. Praxisnahe und praxisrelevante Fortbildung der Mitglieder ist eins der Hauptanliegen des Verbands, und so stand auch das Naumburgseminar unter dem Motto „Von Praktikern für Praktiker“.

Umrahmt von der Fachausstellung informierten hochkarätige Referenten zu „Mietrecht und Betriebskosten aktuell“: der Kölner Fachbuchautor und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Klaus Lützenkirchen und Dr. Dr. Andrik Abramenko, Fachautor und Richter am AG Idstein. Ihre juristischen Beiträge wurden durch kompetente Vorträge der Fachaussteller aus der Praxis ergänzt. Mit großer Sachkompetenz und in erfrischender Weise ist es den Referenten wieder vorzüglich gelungen, den Teilnehmern aktuelle Entscheidungen der Rechtsprechung 2015/2016 vorzustellen und daraus folgende Handlungsempfehlungen für

die tägliche Praxis zu geben. Aus aktuellem Anlass wurden auch die Anforderungen bei der Vermietung an Flüchtlinge thematisiert. Zudem gingen die Referenten auf Fragen zu Versicherungsschäden und zu Problemen im Fall einer Zwangsversteigerung ein.

Insbesondere die Art der Vorträge wird von den Anwesenden hoch geschätzt und ist letztlich einer der Gründe für die lange Tradition der Naumburgseminare. Ausdrücklich gewünscht: die rege Beteiligung

der Anwesenden. Fragen an die Referenten und Diskussionen während der Vorträge und im Laufe der anschließenden Abendveranstaltung geben Weiterbildung den Praxisbezug.

Mit dem Herbstseminar am 20./21.10.2016 wird die Veranstaltungsserie zum Thema „Wohnungseigentum aktuell“ in Naumburg fortgesetzt.

Informationen unter: [www.vdiv-sa.de](http://www.vdiv-sa.de)



Foto: © hdsdesign / Shutterstock.com

# DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

[www.ddiv.de/newsletter](http://www.ddiv.de/newsletter)



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



## Mitgliederversammlung in Frankenthal

Der Landesverband erweiterte seinen Vorstand: Die Mitglieder wählten Oliver Martin als fünften Mann neu hinein. Der Wormser Jurist verstärkt künftig die bislang vierköpfige Führungsriege. Oliver Martin ist Geschäftsführer der Seibel Haus- und Mietverwaltungs-GmbH in Worms. Das Unternehmen bietet seinen Kunden seit mehr als 40 Jahren alle wichtigen Dienstleistungen rund um die Immobilie – von der Mietverwaltung über das Facility-Management bis hin zur Energieberatung oder Erstellung von Schadens- und Wertgutachten. Das Unternehmen ist seit 2013 Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Rhein-

land-Pfalz/Saarland. Nun möchte Oliver Martin sein Engagement hier weiter ausbauen: „Verantwortung ist ein zentraler Wert unserer Unternehmensphilosophie. Ich freue mich auf die neue Herausforderung und gehe motiviert an die kommenden Aufgaben. Ich möchte im Verband etwas bewegen, das ist das Ziel meiner Arbeit.“



Der neue Vorstand des VDIV-RPS: (v.l.) Wolfgang Ries, Vorstand Rheinland-Pfalz; Axel Ewen, Vorstand Saarland; Jutta Holberg, Verbandskommunikation; Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand; Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender; Oliver Martin, neues Vorstandsmitglied

Der Vorstandsvorsitzende Oliver Philipp Kehry begrüßt die Wahl des Wormsers: „Immobilienverwalter stehen durch neue Gesetzesverordnungen vor vielen Herausforderungen. Unser Verband möchte alle Mitglieder bei diesen Problemen unterstützen. Dabei wird uns Oliver Martin mit Blick auf sein juristisches Know-how künftig eine große Hilfe sein.“

## Tagesseminar Rechnungswesen

Vom Wirtschaftsplan bis zur Jahresabrechnung – der VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. sorgt für Durchblick im Verwalteralltag. Volles Haus beim Tagesseminar „Rechnungswesen“: Mit rund 40 Teilnehmern war die Veranstaltung im Ludwigshafener Europa Hotel bereits Wochen vorher bis auf den letzten Platz ausgebucht.

Astrid Schultheis, von der IHK Köln öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung, gab den Teilnehmern des ganztägigen Workshops einen interessanten Überblick über die Grundlagen des Abrechnungswesens in WEG-Verwaltungen. Der Hintergrund: Immobilienverwalter sind dazu verpflichtet, Immobilienbesitzern für jedes Kalenderjahr objektbezogen einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung mit detaillierter Aufschlüsselung der Kosten zu erstellen. Diese Aufgaben stellen

Führungspersonal und Sachbearbeiter im Tagesgeschäft oft vor große Herausforderungen.

Das Seminar veranschaulichte, wie sich die Hürden des problemlos umsetzbaren Wirtschaftsplans sowie der exakten, rechtskonformen Jahresabrechnung erfolgreich meistern lassen. Die Referentin ging thematisch auf alle notwendigen Bausteine einer Jahresabrechnung und die Problematik von Verbrauchskostenabrechnungen ein. Dabei berücksichtigte sie auch die Bereiche Instandhaltungsrücklage und Verwaltervermögen. Im zweiten Teil erhielten die Teilnehmer umfassenden Einblick in Wirtschaftsplanung und Rechnungsprüfung.

Fazit: Das Seminar war für alle Anwesenden ein kompakter Crashkurs, um bei Fragen rund um Abrechnungen und Wirtschaftspläne künftig auf der sicheren Seite zu stehen und drohende Rechtskonflikte zu vermeiden.



Rechtskonflikte vermeiden: Die Sachverständige Astrid Schultheis gab Informationen und Tipps zum Rechnungswesen.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

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

# Mitgliedsverbände

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

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

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

Sonnenstraße 11 • 80331 München  
Tel. 089-553916  
info@immobilienverwalter-bayern.de  
www.vdiv-bayern.de  
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:**  
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel  
Tel. 0431-84757  
**Geschäftsstelle Hamburg:**  
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •  
22047 Hamburg  
Tel. 040-69691168  
**Geschäftsstelle  
Mecklenburg-Vorpommern:**  
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

**Herausgeber:** Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3009679-0  
Fax: +49 30 3009679-21  
info@ddiv.de  
www.ddiv.de

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

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

**Geschäftsführung:** Thomas Klocke, Alfred Schwan

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

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

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

**Autoren dieser  
Ausgabe:** Dr. Marc Dickersbach, Steffen Haase,  
Gerold Happ, Wolfgang D. Heckeler,  
Andrea Körner, Thomas Lipphardt, Stefan  
Löfflad, Matthias Mosig, Tilman Müller,  
Dr. Joachim Näke, Birgit Noack, Claudia Ottlo,  
Mike Rückleben, Dr. Susanne Schießler,  
Vera Schmitz, Helge Schulz, Dr. Michael Selk,  
Wedigo von Wedel, Martina Westner

**Anzeigenleitung:** Alexandra Figueiredo  
Tel.: +49 89 419694-42  
afigueiredo@avr-verlag.de

**Art Direction und  
Bildredaktion:** Patricia Fuchs

**Stellv. Art Direction:** Sonja Vorbeck

**Grafik:** Simone Popp

**Assistenz der  
Kreation:** Anna Spinnen-Riemath

**Composing:** Tabea Meßner

**Titelbild:** © style-photography / Shutterstock.com

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

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

**Auflagenhöhe:** 14 000 Exemplare

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

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

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

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

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



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)



## Begegnung des Monats

Der DDIV ist auch in Afrika präsent: Der afrikanische Kollege am Bahnhof von Victoria Falls Zimbabwe befand sich auf dem Rückweg vom Kölner Verwalterforum im Februar 2016. Was nahm er nicht alles auf sich, um deutsches Know-how zu erlangen! Eingeschickt wurde das Foto vom DDIV-Auslandskorrespondenten aus Harare, Zimbabwe.

## BUCHTIPP

### Im Reich der Pubertiere von Jan Weiler

Inzwischen hat es der Pubertier-Forscher nicht mehr nur mit einem weiblichen, sondern auch mit einem männlichen Exemplar der Gattung zu tun. Zu einigen Erkenntnissen ist er bereits gekommen: Pubertiere bewohnen am liebsten schlecht belüftete Räume, in denen sich Müllberge türmen. Die Unterschiede zwischen männlichen und weiblichen Vertretern dieser Art erscheinen signifikant: Während das weibliche Pubertier durch maßlosen Konsum, unverständliches Monologisieren und multiples Dauermeckern auffällt, verbringt das Pubertier-Männchen seine Lebenszeit im Wesentlichen mit drei lautlosen Tätigkeiten: Schweigen, Müffeln – und Zocken. Das klingt alles schlimm, schlimm, schlimm. Doch ohne Pubertiere wäre das Leben arm und öde. Und das Haus zu still und zu leer. Genau wie der Vorgänger „Das Pubertier“, das von betroffenen Eltern wie von Kindern in der Pubertät heiß geliebt wurde, stürmte „Im Reich der Pubertiere“ kurz nach Erscheinen Platz 1 der Spiegel Bestsellerliste.

Jan Weiler: Im Reich der Pubertiere • Kindler 2016 • Hardcover 176 Seiten • ISBN 978-3-463-40661-9 • 12 Euro



DDIVaktuell 5/16 erscheint am 20. Juli mit dem Titel **Unternehmensführung & Organisation** und u. a. folgenden Themen:

- Arbeitsrecht
- Aus- und Weiterbildung
- Prozessoptimierung: Software & CRM

## Lob & Tadel

Marketing kann oft ganz einfach sein. Doch viele Verwalter nutzen das nicht. Wie kann man mit **wenig Aufwand große Wirkung** erzielen? Die

Apropos-Service Hausverwaltung aus Dirmstein zeigt es. Vor Ort beim Mieter und Eigentümer. Und damit es auch die Bewohner aus dem 1. Stock mitbekommen, kann man's sogar **auf dem Dach des Firmenwagens** lesen. Ebenfalls ganz einfach und sinnvoll: Auf der Internetseite des Unternehmens sind immer die neusten DDIV-Nachrichten eingestellt – das erhöht die Zugriffsraten auf der Homepage.





Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

# Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV-Premiumpartner



## DDIV-Bildungspartner



## DDIV-Vorsorgepartner



## DDIV-Kooperationspartner



24.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG  
15 | 16  
SEPTEMBER  
2016

IMMER EINEN SCHRITT VORAUS:  
ZUKUNFT DENKEN – TRENDS SETZEN!

Hacking für Manager  
Personalführung  
Zukunft Arbeitswelt  
Grundbucheinträge  
Konfliktmanagement  
Betriebskostenabrechnung  
Contracting und Modernisierung  
Werdende Eigentümergemeinschaft  
Kostenverteilung bei Baumaßnahmen

Brauchen wir eine Novellierung  
des Wohnungseigentumsgesetzes?

DISKUTIEREN SIE MIT UNS!  
[WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE](http://WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE)

FREUEN SIE SICH U. A. AUF

Christian Lindner (FDP),  
Dr. Michael Casser,  
Thomas Hannemann,  
Prof. Dr. Martin Häublein,  
Prof. Dr. Stefan Hügel,  
Prof. Dr. Florian Jacoby,  
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter,  
Dr. Klaus Lützenkirchen

JETZT ANMELDEN  
ZUM BRANCHEN-  
EVENT DES JAHRES

HOTEL  
INTERCONTINENTAL  
BERLIN

FESTABEND  
IM WINTERGARTEN  
DES KADEWE



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.