Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 16
8,– €
83480

DDIV aktuell

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

Das ist der Gipfel

Auf zum Spitzentreffen des Jahres – Willkommen zum 24. Deutschen Verwaltertag!

- **Technik**
  Wartung, Instandhaltung, Verkehrssicherung
- **Tendenzen**
  Was die Branche heute bewegt
- **Tipps**
  Expertenrat zu Finanzen und Versicherung

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 oder immobilienwirtschaft@goldgas.de

Unser Partner:

Premiumpartner
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

goldgas
VNGGRUPPE

Verwaltertags-Vorfreude, WoEigG-Reformbedarf und starke Landesverbände

Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Spannung steigt! Ich freue mich sehr, Sie in wenigen Tagen auf dem **24. Deutschen Verwaltertag** in Berlin begrüßen zu dürfen. Unser Tagungsprogramm ist wieder prall gefüllt. Getreu unserem diesjährigen **Motto: „Immer einen Schritt voraus: Zukunft denken – Trends setzen"** widmen wir uns der Frage, ob wir eine **Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes** benötigen. Zwei Novellierungsrunden (1973 und 2007) hat das Gesetz bisher mitgemacht. Ob in Kürze die dritte Runde eingeläutet wird, steht indes noch nicht fest – Bedarf ist aber durchaus vorhanden. Der DDIV geht hier mit Impulsen und Ideen voran, immerhin beeinflusst das Gesetz die Arbeit von Immobilienverwaltungen in Deutschland maßgeblich. Wir warnen aber vor politischen Kurzschlusshandlungen. Vielmehr brauchen wir vor einer erneuten Reform eine fundierte Bestandsanalyse, um die Komplexität des Gesetzes zu Gunsten von Verbrauchern und Verwaltern zu reduzieren. Weniger ist manchmal eben doch mehr!

Die **Digitalisierung** ist in aller Munde. Sie beherrscht die gesellschaftspolitische Debatte und beeinflusst auch unsere **Arbeitswelt.** Datensicherheit oder neue Arbeitszeitmodelle sind hierbei nur zwei Trends, denen wir uns auch auf dem diesjährigen Verwaltertag widmen. Wir wagen in dieser Ausgabe einen (kleinen) Ausblick in die Zukunft der Immobilienverwaltung. So viel sei schon verraten: Digitale Lösungen allein sind nicht der Schlüssel für den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Dass der DDIV die richtigen Themen setzt und auch in den Landesverbänden eine starke Interessenvertretung betreibt, bewiesen zuletzt wieder zwei unserer Landesverbände. Die energetischen **Sanierungsquoten in Eigentümergemeinschaften** (WEG) sind bescheiden. Nur etwa 0,6 Prozent sind energetisch auf dem neuesten Stand. Viele scheitern jedoch an zu geringen Instandhaltungsrücklagen und den hohen Investitionskosten für eine umfassende Modernisierung. In Hessen bietet die landeseigene WIBank spezielle Kredite für WEG an. Der **hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Tarek Al-Wazir,** erläutert in dieser Ausgabe, wie hessische WEG von diesem Programm profitieren und mehr Sanierungserfolge verzeichnet werden können. Auch unsere **nordrhein-westfälischen Kolleginnen und Kollegen** vermelden einen Erfolg. Die NRW.BANK legte Ende August ein ähnliches Programm auf, das WEG nun „ganz frisch" zur Verfügung steht. Die Bank übernimmt sogar 50 Prozent des Risikos der Hausbank. Das Bürgschaftsmodell macht also Schule. Bereits vor drei Jahren führte die L-Bank in Baden-Württemberg ein solches Programm für WEG ein, um den Sanierungsstau im Bundesland anzugehen. Maßgeblich an der Ausarbeitung und Entwicklung beteiligt war auch hier unser Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg. Eine starke Interessenvertretung zahlt sich eben aus! Ausreden gibt es für WEG also (fast) keine mehr. Dies bedeutet aber auch: mehr Arbeit für Immobilienverwaltungen, die sich einer Vielzahl von Förderprogrammen und Instrumenten gegenüber sehen und sie in der Praxis anwenden müssen. Einmal mehr wird deutlich, dass die tägliche Verwaltungsarbeit eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe ist, die sich durch äußere Einflüsse stetig verändert und erweitert. Sichern Sie sich also Ihren Wissensvorsprung und nutzen Sie den **24. Deutschen Verwaltertag** zur Weiterbildung, zum Netzwerken und Treffen alter (und neuer) Freunde.

Netzwerken steht natürlich auch wieder ganz oben auf der Agenda unserer Veranstaltungs-Highlights im kommenden Jahr. Freuen Sie sich auf wintersportliche Freuden und exklusive Weiterbildung auf unserer **6. DDIV-Wintertagung** vom 29. Januar bis 3. Februar 2017 in Gaschurn, Vorarlberg (Österreich). Wenn Sie es lieber sommerlich-warm mögen, vermerken Sie sich schon einmal den Termin für die **1. DDIV-Sommerakademie** auf der Sonneninsel Mallorca. Vom 15. bis 20. Mai 2017 erwarten Sie interessante Seminare und ein abwechslungsreiches Sport- und Kulturprogramm.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre
und freue mich auf einen spannenden
24. Deutschen Verwaltertag!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Info & Anmeldung

Kaum angekündigt, schnell ausgebucht: Sichern Sie sich Ihren Platz bei der 6. DDIV-Wintertagung, 29.01. bis 03.02.2017, rechtzeitig:
www.ddiv-wintertagung.de

Inhalt

Wohnungseigentum im Wandel: Ist auch die Gesetzgebung dazu reformbedürftig?

Das Kaufvertragsrecht: Der BGH hat geltendes Recht bei Verjährung ergänzt.

Nach Unterschrift zurückgetreten: der Verwaltervertrag und das Widerrufsrecht der WEG.

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview: Hessen hilft Sanieren.

6 Neues Förderprogramm: WEG-Kredite in NRW

7 Wohnungseigentumsgesetz: Brauchen wir eine Reform?

10 Aktuelle Meldungen

14 Veranstaltungen

TITELTHEMA

15 24. Deutscher Verwaltertag

16 10 Fragen, die Verwalter bewegen

19 Prognose: die Zukunft der Branche

22 Auf Wachstumskurs: Digitalisierung als Erfolgsrezept

24 Neue Perspektiven: rund um den Verwaltertag

GEBÄUDE & TECHNIK

26 Gut vernetzt: Potenziale für Quartiere

28 Schlüsseltechnologien: neue Möglichkeiten eröffnen

32 Flachdächer: Pflege, Wartung & Sanierung

36 Aufzugtechnik: Neues zur Betriebssicherheit

38 Noch vor dem ersten Frost: verkehrssicher & winterfest

40 Trinkwasserhygiene: Prüfungspflicht & Fristen

RECHT & STEUERN

42 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

VERWALTUNG & FINANZEN

48 Gebäudeversicherung: Das gilt für die Wiederherstellung

50 Der Verwaltervertrag: Achtung Widerrufsrecht!

52 Rahmenverträge: Zweck, Gestaltung, Zusatznutzen

DDIV AKTUELL

55 Berlin-Brandenburg

56 Baden-Württemberg

57 Bayern

58 Hessen

60 Rheinland-Pfalz/Saarland

61 Schleswig-Holstein/Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern

62 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite 15

Perspektiven entdecken: der Ausblick auf den Verwaltertag.

TOP AKTUELL +++ KURZ VOR DRUCK +++ TOP AKTUELL +++ KURZ VOR DRUCK +++ TOP AKTUELL

Berufszulassungsregelung für Verwalter und Makler im Bundeskabinett **beschlossen**

Verbraucherschutz für Eigentümer rückt näher – Schutz von Mietern noch nicht gewährleistet.

Das Bundeskabinett hat am 31. August den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen. Die Umsetzung des Koalitionsvertrages rückt damit in greifbare Nähe. Bis zuletzt hatte der Normenkontrollrat Bedenken erhoben.

Nur geringe Änderungen

Gegenüber dem im Juli 2015 vorgelegten Referentenentwurf gibt es nur kleinere Änderungen. Weggefallen ist der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Makler. Hier sieht der Gesetzgeber keinen Handlungsbedarf, da das erhöhte Haftungsrisiko fehlt.

Prinzipiell soll eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt werden. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Ebenso soll für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen. Der DDIV hatte im laufenden Verfahren immer wieder auf das Schadenrisiko hingewiesen.

Foto: © Abel Tumik / Shutterstock.com

„Alte-Hasen"-Regelung für Sachkundenachweis

Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Makler, die bereits sechs Jahre am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein. Dies gilt auch für sich selbstverwaltende Eigentümergemeinschaften oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung durch einen Miteigentümer. Ohne Regelung bleibt auch die bloße Verwaltung eigenen Vermögens, da nicht von einer Gewerbsmäßigkeit ausgegangen wird.

Künftig hat der Gewerbetreibende auch die Pflicht, die Qualifikation seiner Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor diese tätig werden. Ein Sachkundenachweis ist aber nicht erforderlich, es genügen Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien. Dies soll insbesondere dann gelten, wenn eine aktive Mitwirkung bei der Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen oder der Erstellung von Wohngeldabrechnungen gegeben ist. Sekretariatsarbeiten, Buchhaltung oder Personalverantwortliche sind davon ausgenommen.

Mietverwalter bisher nicht miteinbezogen

Derzeit ist der Mietverwalter noch nicht in die Erlaubnispflicht einbezogen, jedoch hat Bundesminister Gabriel angekündigt, dass dies im weiteren Gesetzgebungsprozess geklärt werden muss. Der DDIV steht hier im engen Schulterschluss mit dem Deutschen Mieterbund sowie Haus & Grund und hält am erklärten Ziel fest, dass auch der Mietverwalter entsprechende Nachweise für die Erlaubnis einer gewerberechtlichen Tätigkeit erbringen muss. Zudem wird der DDIV im nun kommenden parlamentarischen Verfahren u. a. weiterhin für eine Weiterbildungspflicht plädieren.

Mit einer Verkündung des Gesetzes ist spätestens im ersten Quartal 2017 zu rechnen, was dann die Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung nach sich zieht. In dieser werden dann u. a. die Kriterien für den Sachkundenachweis festgelegt. Ende 2017 dürfte dann die Berufszulassungsregelung in Kraft treten. Mit einer Übergangsfrist von zwölf Monaten haben Immobilienverwalter und Makler dann die Möglichkeit nachzuweisen, dass sie von der Sachkunde befreit sind. Die Zulassungsregelung wird dauerhaft eingeführt und innerhalb der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert.

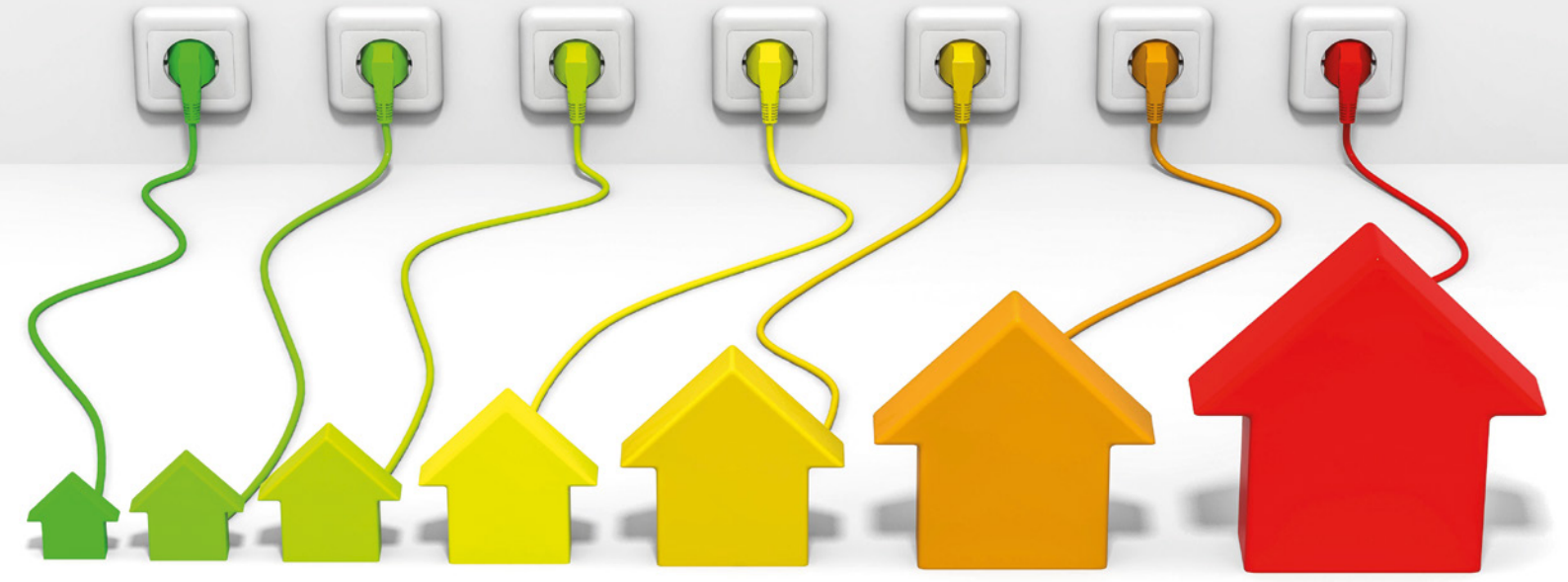
Zielführende Interessenvertretung

Der DDIV als Berufsverband der Branche zeigt sich erleichtert, dass das Gesetzgebungsverfahren nach mehr als einem Jahr Stillstand wieder Fahrt aufgenommen hat, der politische Wille zu mehr Verbraucherschutz deutlich wird. Dies bringt die Branche auch auf dem Weg der weiteren Professionalisierung ein Stück weiter, verbunden mit der berechtigten Hoffnung des DDIV, dass die Tätigkeit des WEG- und Mietverwalters eine höhere Wertigkeit und Akzeptanz bei Eigentümern und Mietern, in Gesellschaft und Politik erlangen wird. Einmal mehr zeigt sich aber auch, dass eine starke Interessenvertretung für unsere Branche unabdingbar ist: **www.ddiv.de**

„Unser Ziel ist eine Sanierungsquote von 2,5 bis 3 Prozent.“

Wohnkomfort steigern, Energie sparen und die Umwelt schonen: Die Energiewende in Deutschland ist noch nicht in allen Haushalten angekommen. Hessen ergreift nun die Initiative.

Interview: Martin Kaßler



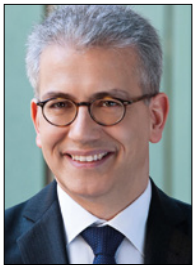
Trotz vielfältiger Förderprogramme zur Steigerung der Sanierungsquote und umfangreicher Kampagnen bleiben Wohneigentümer bei der Umsetzung solcher Maßnahmen zurückhaltend. Insbesondere das Sanierungspotenzial von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) bleibt oftmals unberücksichtigt. So liegt die Sanierungsquote nach Schätzungen bundesweit bei nur etwa 0,6 Prozent. Um vor allem auch Eigentümergemeinschaften verstärkt für umfassende Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen, rief das Bundesland Hessen vor zwei Jahren ein Bürgschaftsprogramm zur Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen in WEG ins Leben. Förderberechtigt sind teilrechtsfähige WEG, die durch ihren Immobilienverwalter vertreten werden. Die Darlehen aus den bekannten KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ sowie „Barrierefreies Bauen und Umwandeln“ werden durch die hessische WIBank an WEG ausgereicht. Das Besondere daran: Das Land Hessen verbürgt die Darlehen, sodass auf eine dingliche Sicherung verzichtet wird.

An der praxistauglichen und nachvollziehbaren Ausarbeitung der Fördereckwerte sowie insbesondere der Antragsbedingungen des Programms hat der Verband der Immobilienverwalter Hessen (VdIVH) großen Anteil. In intensiven Gesprächsrunden hat der Landesverband unter Führung seines Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel Gespräche mit dem zuständigen Ministerium und der WIBank geführt, um die Antragsbedingungen verständlich und für Verwalter so einfach wie möglich zu gestalten. Denn nicht zuletzt sind es vor allem die Verwalter, die Sanierungsprozesse in WEG anstoßen und kompetent begleiten können und müssen. Dies zeigen auch die Ergebnisse des 4. DDIV-Branchenbarometers: Knapp 67 Prozent der befragten Verwaltungsunternehmen gaben an, im Jahr 2015 Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz initiiert zu haben, 47 Prozent haben im selben Zeitraum Sanierungsarbeiten in WEG begleitet.

Im Interview mit dem hessischen Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Tarek Al-Wazir

Foto: © iCreative3D / Shutterstock.com

NACHGEFRAGT



Tarek Al-Wazir
Der heute 46-Jährige ist gebürtiger Offenbacher und Diplom-Politologe. Seit 1989 ist er Mitglied der Grünen, bekleidete verschiedene Ämter im Hessischen Landtag und ist seit 2014 Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung.

(Bündnis 90/Die Grünen), sprach der DDIV über das Bürgschaftsprogramm des Landes Hessen, die energetische Sanierung in WEG im Bundesland Hessen und die Rolle von Immobilienverwaltern.

Herr Minister, Ziel der Energiewende ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Um dies zu erreichen, müssten jährlich zwei Prozent der bestehenden Gebäude saniert werden. Die Sanierungsquote von WEG liegt im Bundesdurchschnitt derzeit bei jährlich rund 0,6 Prozent. Wie sind Ihre Erfahrungen speziell in Hessen?
Die Hessische Landesregierung verfolgt das Ziel, den Energiebedarf unseres Bundeslandes bei Strom und Wärme bis 2050 möglichst vollständig aus erneuerbaren Quellen zu decken. Dies ist nur zu erreichen mit einem deutlichen Energiesparbeitrag des Gebäudesektors, und dafür müssen wir die Sanierungsquote deutlich erhöhen. Unser Ziel sind 2,5 bis 3 Prozent im Jahr. Dafür haben wir bereits einige Programme aufgelegt, mit denen wir die Bundesprogramme ergänzen. Es ist jedoch offenkundig, dass es gerade bei WEG-Gebäuden zusätzlicher Anstrengungen bedarf.

Den **Energiebedarf Hessens** bei **Strom und Wärme bis 2050** möglichst vollständig aus **erneuerbaren Quellen** decken.

Woran scheitern energetische Sanierungen und altersgerechte Umbauten in WEG aus Ihrer Sicht am häufigsten?
Für beides gibt es zinsgünstige Kredite der KfW, die über die Hausbanken ausgereicht werden. Prinzipiell stehen sie auch WEG zur Verfügung. Dabei stellt sich aber das Problem, dass die Hausbanken normalerweise nur Einzelanträge der jeweiligen Eigentümer bearbeiten können und die Darlehen im Grundbuch absichern müssen. Die ganze Bearbeitung wird also sehr kleinteilig. Letztlich führt das dazu, dass die KfW-Darlehen in der Praxis Eigentümergemeinschaften kaum angeboten werden. Mit dieser Situation kann die Hessische Landesregierung natürlich nicht zufrieden sein.

Warum hat sich die hessische Landesregierung für ein WEG-Bürgschaftsprogramm entschieden und genau dieses Förderinstrumentarium gewählt?
Um die Schwierigkeiten, die ich gerade geschildert habe, zu umgehen, bieten wir hessischen WEG die KfW-Kredite in einem vereinfachten Verfahren als Verbandskredit an. Das läuft über die landeseigene Wirtschafts- und Infrastrukturbank, die WIBank. Dabei unterlegen wir die KfW-Kredite mit einer Landesbürgschaft. Bei der Ausarbeitung der Fördereckwerte haben wir den Verband der Immobilienverwalter Hessen einbezogen, für dessen Mitarbeit wir sehr dankbar sind. Unser Programm ist damit ausgesprochen praxisorientiert geworden. Ich kann nur dazu aufrufen, es zu nutzen.

Wie muss dieses Programm beantragt werden und wie lange dauert die Bearbeitung bis zur Zusage?
Das Programm ist direkt bei der WIBank zu beantragen. Die Informationen dazu sind auf www.wibank.de abrufbar. Wenn alle erforderlichen Unterlagen und Beschlüsse der WEG vorliegen, rechnen wir einschließlich der erforderlichen Beteiligung des Hessischen Finanzministeriums mit einer Bearbeitungsdauer von etwa vier bis sechs Wochen.

Gibt es nach knapp zwei Jahren bereits erste Erfolge?
Der Informations- und Diskussionsbedarf in Eigentümergemeinschaften ist naturgemäß besonders hoch. Deshalb benötigt ein neues Produkt für diese Zielgruppe generell längere Anlaufzeiten. Inzwischen verzeichnen wir allerdings eine stetige Nachfrage.

Damit die energetische Sanierung in WEG gelingen kann, bedarf es fachlich versierter Immobilienverwalter, die diese Prozesse managen. An die Ausübung der Verwaltertätigkeit werden aber bis heute keine Mindestanforderungen gestellt. Seit einem Jahr liegt ein Referentenentwurf zu beruflichen Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwalter „auf Eis". Wie stehen Sie zu der Einführung von Mindestqualifikationen für Immobilienverwalter, um die Altersvorsorge zu sichern und die Energiewende voranzubringen?
Ich verfolge diese Diskussion auf Bundesebene mit Interesse, aber es gibt ja auch einen Grund, warum das Für und Wider sorgsam abgewogen werden sollte. Immerhin geht es hier um die grundgesetzlich verankerte Garantie der Berufsfreiheit, und dort, das gebe ich offen zu, bin ich eher zurückhaltend.

Unser **Programm** ist mit **Hilfe des Verbands** der Immobilienverwalter Hessen ausgesprochen **praxisorientiert** geworden. Ich kann nur dazu **aufrufen, es zu nutzen.**

Potenzial erkannt!

Die NRW.BANK gewährt WEG-Kredite für Sanierungen.

Die langjährige Arbeit des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) zahlt sich nun aus: die NRW.BANK hat ein Programm zur Förderung von energetischen und barrierefreien Sanierungsmaßnahmen von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) aufgelegt und übernimmt 50 Prozent des Risikos der Hausbank.

Geringe Sanierungsquote in WEG

Neue Fenster, eine energieeffiziente Heizung oder die Beseitigung von Barrieren – auch eine Immobilie kommt in die Jahre und bedarf früher oder später umfassender Sanierung, nicht zuletzt auch, um den Wert des Hauses zu erhalten und den Wohnkomfort zu sichern. Großen Nachholbedarf gibt es vor allem bei der Energieeffizienz. Auf Wohn- und Nichtwohngebäude in Deutschland entfallen rund 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. In privaten Haushalten werden bis zu 85 Prozent der Energie für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Die Energieeinsparpotenziale sind also enorm! Bisher sind Schätzungen zufolge knapp vier Prozent aller Wohnungen in Deutschland vollumfassend saniert. Bei Eigentümergemeinschaften fällt der Anteil mit unter zwei Prozent noch deutlich geringer aus – zu wenig, um aktiven Klimaschutz zu betreiben. In Sachen Barrierefreiheit gestaltet sich dies ähnlich: Nur ein bis zwei Prozent aller Wohnungen in Deutschland gelten als barrierefrei.

Landesbank unterstützt WEG mit Kredit und Risikobeteiligung

Für Eigentümergemeinschaften ist der Weg zur umfassenden Sanierung oft steinig. Das liegt an den unterschiedlichen Interessen und Ausgangslagen der Einzeleigentümer sowie den Abstimmungsprozessen. Zahlreiche Gemeinschaften verfügen zudem über zu geringe Instandhaltungsrücklagen und scheuen die hohen Investitionskosten. Über die Landesbank werden Investitionen zur Optimierung der Energieeffizienz, des Umweltschutzes und der Barrierefreiheit gefördert.

Erhältlich ist ein Darlehen von bis zu 10 Millionen Euro pro WEG und Antrag. Dabei sind maximal 30.000 Euro pro Wohneinheit abrufbar. Den festen Zinssatz sichern sich sanierungswillige WEG für eine Laufzeit von 10 Jahren mit einem tilgungsfreien Jahr. Der Vorteil: Das Darlehen wird direkt über die Hausbank beantragt. Die NRW.BANK übernimmt 50 Prozent des Risikos der Hausbank, wenn die Hausbank eigene Refinanzierungsmittel oder ein geeignetes KfW-Programm einsetzen möchte. Die Landesbank verzichtet auf dingliche Sicherheiten und jedes WEG-Mitglied haftet nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Wie auch bei den KfW-Krediten muss die Antragstellung jedoch vor Baubeginn erfolgen.

VNWI fungierte als Ideen- und Ratgeber

Der VNWI zeigt sich zufrieden: „Endlich findet sich das enorme Sanierungspotenzial von WEG auch in den landeseigenen Förderprogrammen in NRW wieder. „Wir haben lange darauf hingearbeitet und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK als Ideengeber und Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Bedürfnisse von WEG beraten. Ich bin zuversichtlich, dass das Programm großen Anklang findet und somit mehr WEG zur Sanierung ermutigt“, so der VNWI Vorstandsvorsitzende Dr. Michael Casser.

Der VNWI und die NRW.BANK gehen nun in die Offensive: kürzlich in Düsseldorf mit einer Auftaktveranstaltung mit Landesbauminister Michael Groschek und Fachreferaten von Mitgliedern des VNWI-Vorstands, vom 21. September bis 5. Oktober werden weitere WEG-Infoveranstaltungen in verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens das Programm vorstellen.

Foto: © Andrey_Popov / Shutterstock.com

Das **große Ganze** im Blick

Brauchen wir eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes? Und wie sollte man sie angehen?

Von Martin Kaßler

Bereits 65 Jahre sind seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) vergangen. Nach zwei Novellierungen in den Jahren 1973 und 2007 steht es nunmehr erneut auf dem Prüfstand und weiterer Aktualisierungsbedarf wird verschiedentlich angemahnt. Auch seit der letzten Reform im Jahr 2007 haben sich sowohl Technologien als auch die politisch-wirtschaftlichen Begleitumstände insoweit weiterentwickelt als dass viele Normen anpassungswürdig erscheinen.

Die Reform von 2007

Mittlerweile gibt es 1,8 Mio. Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) mit rund neun Mio. Eigentumswohnungen, von denen ca. 3,7 Mio. von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Und der Trend zum Wohnungseigentum setzt sich weiter fort. So wurden im Jahr 2015 fast 60 000 neue Eigentumswohnungen gebaut und bereits in den ersten fünf Monaten des Jahres 2016 der Bau von über 30 000 Wohnungen genehmigt. Mit der seit der Wiedervereinigung gewachsenen Bedeutung der Eigentumswohnung als Wohnform und Geldanlage haben sich insbesondere der Abstimmungsaufwand innerhalb von WEG und die gesetzlichen Anforderungen an sie stetig erhöht. Infolge des BGH-Urteils zu sog. Zitterbeschlüssen (BGH, Beschluss v. 20.09.2000, V ZB 54/99) und der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG (BGH, Beschluss v. 02.06.2005, V ZB 32/05) wurde der Reformbedarf offenkundig.

Kernpunkt der umfassenden Gesetzesreform 2007 war, neben der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG, die Erweiterung ihrer Beschlusskompetenz, beispielsweise für die Festlegung des Verteilungsschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss. Weitere Änderungen bezogen sich auf die Tätigkeit des Verwalters, u. a. durch die Verpflichtung zur Führung einer Beschlusssammlung.

Seitdem ist viel passiert. So hat z. B. die BGH-Entscheidung zur Verbrauchereigenschaft von WEG deren Selbstverständnis grundlegend verändert – mit erheblichen rechtlichen und praktischen Auswirkungen (Urt. v. 24.03.2015, Az. VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14). Bei vielen weiteren Fragen, beispielsweise zur werdenden WEG, gibt es nach wie vor Auslegungsprobleme.

Die Politik wird wach.

Dass eine umfassendere Anpassung des WoEigG erneut die Aufmerksamkeit der Politik weckt, zeigen zwei in den vergangenen Monaten entstandene Initiativen: Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellte Mitte April einen Antrag (BT-Drs. 18/8084) zur Reform des WoEigG. Sein Schwerpunkt liegt neben der berechtigten Forderung nach der Einführung von Berufszugangsregelungen für Verwalter von Wohnungseigentum und Mietverwalter auf der energetischen Modernisierung und verbrauchernahen

Viele **Normen** erscheinen heute **anpassungswürdig,** aber vor **Stückwerk ist zu warnen.**

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

Aareal

Ausgestaltung des Gesetzes. Einzelne Forderungen beziehen sich auf neue Regelungen der Transparenz und der Verwaltung von Finanzen, beispielsweise die Festschreibung offener Fremdgeldkonten als Kontenform. Offene Fremdgeldkonten sind aber bereits heute bei der Mehrheit der Verwaltungen gebräuchlich, bzw. Eigenkonten, für die die WEG als Konteninhaberin gelistet ist – schließlich besagt § 27 Abs. 5 WoEigG, dass das Geld der Gemeinschaften getrennt vom eigenen Vermögen zu halten ist.

Des Weiteren umfasste der Forderungskatalog die „Stärkung des Beirats als Kontrollorgan". Hier gab der DDIV zu bedenken, dass die Eigentümerversammlung das höchste Beschlussorgan sei und eine Ausgestaltung des Beirats als Kontrollorgan eher zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der Gemeinschaft führen könne und neue Haftungsrisiken für den Beirat nach sich ziehen würde. In seiner umfassenden Stellungnahme zum Antrag machte der DDIV klar, dass viele Vorschläge im Grundsatz zu begrüßen sind, die bestehenden gesetzlichen Normen jedoch in den meisten Fällen völlig ausreichen und meist nur der konsequenten Anwendung – in vielen Fällen durch die WEG – bedürfen.

Ein weiterer Antrag, diesmal aus den Reihen des Bundesrates (BR-Drs. 340/16), zielt nicht nur auf die Elektromobilität, sondern auch auf die Förderung der Barrierefreiheit in WEG: Entscheidungen über Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sollen durch eine Absenkung der zustimmungsrechtlichen Erfordernisse bei der Beschlussfassung erleichtert werden. Auch die Elektromobilität ist, bedingt durch den technologischen Fortschritt der letzten Jahre und die politische Schwerpunktsetzung darauf, zur „Baustelle" geworden. Strittig ist hier insbesondere, inwieweit für den Einbau der für den Betrieb von Elektrofahrzeugen notwendigen Ladestationen, z. B. an Tiefgaragenstellplätzen, die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer eingeholt werden muss. Die Rechtsprechung bietet hier kein kohärentes Bild, weshalb der Bundesrat in seinem Antrag auch dafür eine Absenkung der zustimmungsrechtlichen Erfordernisse fordert.

Denken geht vor Handeln, Praxis vor Theorie.

Änderungsbedarf ist also durchaus gegeben. Blinder Aktionismus und die einseitige Fokussierung auf aktuell scheinbar drängende Probleme stellen jedoch keine Lösung dar. Die Reform des WoEigG sollte daher kein Stückwerk sein, sondern umfassend und detailliert der Frage nachgehen, wo einzelne Normen im Sinne der Verwalter, Verbraucher, Behörden und Gerichte verbessert werden können – allen Überlegungen eine umfassende Bestandsanalyse aller beteiligten Akteure vorangehen.

Sie müsste vor dem Hintergrund des ständig steigenden Abstimmungsbedarfs innerhalb der WEG und der daraus resultierenden erheblich gewachsenen Anforderungen an die Verwalter durchgeführt werden. Legionellenprüfung, Rauchwarnmelderpflicht oder energetische Sanierungen sind hier offenkundige Beispiele. Denn

Eine **grundlegende Bestandsanalyse** muss allen **Novellierungsbestrebungen** vorausgehen.

Foto: © Imagenet / Shutterstock.com

trotz oder gerade wegen der aktuell desolaten Sanierungsquote in WEG werden energetische Sanierungen den Abstimmungsbedarf in den nächsten Jahren noch erhöhen. Das Baualter vieler Mehrfamilienhäuser lässt Sanierung nicht nur nötig erscheinen, sondern mittlerweile oft auch wirtschaftlich sinnvoll. Rechtssichere Beschlüsse auf Basis einer eindeutigen Gesetzeslage für energetische Sanierungen sind hierfür allerdings die Grundvoraussetzung. Gleiches gilt für den altersgerechten Umbau, wobei die Ansätze des o. g. Antrags aus dem Bundesrat zu begrüßen sind und von Anfang an vom DDIV unterstützt wurden. Gleichwohl sollten sich nach Auffassung des DDIV mögliche Reforminhalte über „tagesaktuelle" Themen hinaus auch auf vermeintlich simple Lösungen erstrecken, die oft erhebliche Praxiswirkung entfalten.

Beispielhaft kann hier die starre Regelung des § 29 Abs. 1 WoEigG zum Verwaltungsbeirat genannt werden, wonach dieser aus „einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern" bestehen soll. Sie ist seit 1951 unverändert geblieben und macht den Novellierungsbedarf anschaulich, der allzu oft aus dem Blickfeld gerät: Während WEG zu den Anfängen des Gesetzes aus nur wenigen Parteien bestanden, gibt es heutzutage Gemeinschaften mit bis zu 2 000 Einheiten. Eine Öffnungsklausel, die die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder flexibel hält, wäre daher eine sowohl einfache als auch praxisnahe Verbesserung für Eigentümer wie Verwalter.

DDIV als die Interessenvertretung bereits aktiv.

Um weitere reformbedürftige Regelungsinhalte aufzuzeigen, die nicht nur tagesaktuelle Themen betreffen, dennoch erhebliche Auswirkungen auf die Praxis besitzen, ist der DDIV seit geraumer Zeit intensiv im Gespräch mit den zuständigen Ministerien des Bundes und der Länder. Darüber hinaus tagte im Juni ein Expertengremium aus führenden Juristen für Wohnungseigentumsrecht und Vertretern der Verwalterpraxis. Im Rahmen einer zweitägigen „DDIV-DenkWERKSTATT WEG-Reform" wurde auf Grundlage einer 40-seitigen Thesensammlung des DDIV eine Reihe von Komplexen identifiziert und im Workshop detailgenau diskutiert. Der Schwerpunkt einer möglichen Gesetzesreform sollte demnach grundsätzlich auf der Komplexitätsreduktion liegen und im Sinne der Verwalter, Eigentümer und nicht zuletzt der Gerichte darauf hinwirken, die Zahl der Rechtsstreitigkeiten zu minimieren. Es liegt auf der Hand, dass die Umsetzung neuer Regelungen eines novellierten Gesetzes zwingend qualifizierter und gut ausgebildeter Verwalter bedarf.

Ausgiebig diskutiert wird der Reformbedarf des WoEigG auch am ersten Tag des diesjährigen 24. Deutschen Verwaltertages, am 15. September. DDIV-Vizepräsident Steffen Haase wird dort die Anforderungen an das „ideale" Wohnungseigentumsgesetz formulieren, im Anschluss ein hochkarätig besetztes Podium den Reformbedarf unter Berücksichtigung von Theorie und Praxis mit den Teilnehmern diskutieren. Der DDIV zeigt damit einmal mehr, dass er Themen und Trends setzt – und die Wahrung der Interessen der Verwalterbranche dabei in den Mittelpunkt stellt.

DER BERG RUFT: JETZT ZUM DDIV-WINTEREVENT ANMELDEN!

6. DDIV WINTERTAGUNG GASCHURN, MONTAFON

29. JANUAR – 03. FEBRUAR 2017

Exklusive Weiterbildung, Wintersport und Netzwerken in einem:
Im Sporthotel Silvretta Montafon ★★★★ erwartet Sie ein einzigartiger Mix aus beruflicher Fortbildung und aktiver Erholung in der winterlichen Kulisse des Vorarlbergs.

Informationen und Anmeldung:
www.ddiv.de/wintertagung

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Neubau setzt auf erneuerbare Energien

Von den im Jahr 2015 fertiggestellten Wohngebäuden werden 61,5 Prozent ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. Knapp 106 000 von ihnen erhielten Heizanlagen, die erneuerbare Energien verwenden. Primär mit erneuerbaren Energien wurden 38 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude beheizt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lagen die erneuerbaren Energien somit auf Platz 2 der primären Energiequellen, hinter Gas, das in 51,5 Prozent der Neubauten für die Heizung eingesetzt wurde. Andere Energiequellen (unter anderem Fernwärme, Öl und Strom) erreichten zusammen 10,5 Prozent.

Bestellerprinzip verfassungskonform

BVerfG weist Klage zweier Makler ab.

Bei der Wohnungsvermittlung von Mietwohnungen gilt weiterhin der Grundsatz: Wer bestellt, der zahlt. Dies entschied das Bundesverfassungsgericht und bestätigte damit, dass das Gesetz vom April 2015 den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Danach muss derjenige den Makler bezahlen, der ihn beauftragt hat. Geklagt hatten zwei Makler, die durch das Bestellerprinzip ihre wirtschaftliche Existenz bedroht sehen, und ein Wohnungsmieter, der sein Recht auf Vertragsfreiheit verletzt sah. Das Gericht bestätigte zwar, dass die Regelung die Berufsfreiheit der Makler einschränke, dies sei aber verfassungsrechtlich in Ordnung und hinzunehmen. Dies begründete das Gericht damit, dass das Gesetz ein angemessener Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Ungleichheiten sei, die häufig zu Lasten der Wohnungssuchenden geht. Bereits im Mai 2015 wurde eine ähnliche Klage im Eilverfahren abgelehnt.

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

Jens Well, Ihr persönlicher Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

KALO
einfach persönlicher.

Heiz- und Betriebskosten
Rauchwarnmelder
Trinkwasser
Kontrollierte Wohnraumlüftung

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Tel. 040 – 237 75-0
Fax 040 – 237 75-555

info@kalo.de
www.kalo.de

Wie digital ist die **Verwalterbranche?**

DDIV veröffentlicht Studienergebnisse.

Ergebnissen der jüngst durchgeführten Umfrage zufolge setzen Immobilienverwaltungen bereits flächendeckend digitale Technologien ein. Allerdings beschränkt sich dies zumeist auf vereinzelte Anwendungen, z. B. E-Mail und die Erstellung des Wirtschaftsplans. Komplexe und vernetzte Anwendungen bis hin zu umfassenden digitalen Lösungen sind nach wie vor eher selten. Auch vermeintlich einfache Software-Lösungen wie etwa zur Dokumentation von Abstimmungsergebnissen in Eigentümerversammlungen sind bei den rund 140 Verwaltungen, die an der Umfrage teilnahmen, nur vereinzelt gebräuchlich – und das, obwohl die Mehrheit von solchen Technologien erhebliche Einspareffekte erwartet. Es zeigt sich: Die Branche hat erheblichen Nachholbedarf, insbesondere weil über 90 Prozent der Unternehmen digitalen Technologien zukünftig eine zentrale Rolle zuschreiben.

Die Mitglieder der DDIV-Landesverbände können die Publikation als PDF über die Landesverbände oder das Intranet des DDIV beziehen.

Beschlossene Sache

Die Digitalisierung der Energiewende kommt.

Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende wurde Ende Juni beschlossen – und damit die Verpflichtung, Verbraucher von mehr als 6 000 kWh Strom jährlich mit intelligenten Zählern auszustatten. Private Verbraucher von bis zu 10 000 kWh jährlich sollen dem Einbau widersprechen können. Die Digitalisierung des Stromnetzes soll für Energieeinsparungen sorgen, weil der Verbrauch transparenter dargestellt wird. Die Kosten der Geräte wie auch des Einbaus müssen Eigentümer und Mieter tragen. Vorangetrieben werden soll die Digitalisierung auch durch die optionale Integration von Kleinerzeugeranlagen mit Leistungen von ein bis sieben kWh in das intelligente Stromnetz. Dies jedoch begrenzt auf Neuanlagen und mit einer Kostenobergrenze. Perspektivisch sind jedoch auch solche Anlagen von WEG betroffen. Auch auf Betreiben des DDIV konnte erreicht werden, dass die Heizkostenverordnung von der gesetzlichen Neuregelung unberührt bleibt.

Kein Ausweg aus der **Wohnungsnot**

Privater Neubau ist für Mieter überwiegend zu teuer.

Der private Wohnungsbau, auf den die Politik bei der Bekämpfung der Wohnungsnot in großen Städten vorrangig setzt, schafft so gut wie keine bezahlbaren Mietwohnungen. 95,3 Prozent der privaten Neubauwohnungen in den 20 größten deutschen Städten sind für die Mehrheit der Mieter nicht bezahlbar. Das ist das Ergebnis einer Marktanalyse des ARD-Politikmagazins „Panorama“ mit der empirica-systeme-Marktdatenbank. Demnach sind in München die Mieten von lediglich 8,2 Prozent der angebotenen privaten Neubauwohnungen bezahlbar, in Köln 5,7 Prozent, in Hamburg 5,1 Prozent, in Dresden 3,5 Prozent, in Frankfurt am Main 2,6 Prozent, in Berlin 2,5 Prozent. Schlusslicht ist Düsseldorf mit 2 Prozent. In vielen kleineren Städten ist die Lage sogar noch dramatischer. Im bundesweiten Schnitt sind derzeit 16,5 Prozent der angebotenen Neubauwohnungen bezahlbar, 2014 waren es noch 27,4. Ausgewertet wurden Mietangebote im Zeitraum Mai 2015 bis Mai 2016. Als Gründe für die teuren Neubauwohnungen nennen Experten neben hohen Renditeerwartungen der Investoren auch die hohen Preise für Baugrundstücke sowie viele unterschiedliche Regulierungen von Energieverordnungen über Brandschutzpflichten bis zu Stellplatzvorgaben. Als Berechnungsgrundlage der „bezahlbaren“ Miete dient nach dem Eduard Pestel Institut eine Verdopplung des örtlichen Satzes der SGB II-Leistungen. So ergeben sich regional unterschiedliche Werte: In München gilt eine Wohnung demnach als bezahlbar, wenn die Kaltmiete bis zu 13,94 Euro/qm beträgt, in Leipzig bis zu 5,66 Euro/qm. Der allgemeine Richtwert für bezahlbares Wohnen liegt im Bundesdurchschnitt bei 7,50 Euro/qm und maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens.

Foto: © Robert Kneschke, Zsolt Biczo / Shutterstock.com

Steigende Stromkosten für Privathaushalte

EEG-Prognose 2017: bis zu 1,4 Mrd. Euro Mehrkosten

Nach einer ersten Prognose von Agora Energiewende steigt die EEG-Umlage 2017 auf bis zu 7,3 Cent pro kWh Strom netto. Für eine Familie mit einem Jahresverbrauch von 5 000 kWh bedeutet das bis zu 56 Euro höhere jährliche Stromkosten (brutto), für einen Einpersonenhaushalt (2 000 kWh/Jahr) bis zu 23 Euro mehr.

Spätestens am 15.10.2016 müssen die Übertragungsnetzbetreiber die Höhe der EEG-Umlage für das kommende Jahr veröffentlichen. Bestätigt sich die Prognose, würde der Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien einen neuen Höchststand erreichen. Auf die privaten Haushalte in Deutschland könnte eine zusätzliche jährliche Belastung von rund 1,4 Mrd. Euro zukommen.

Mindestlohn steigt ab 2017

Arbeitnehmer erhalten 34 Cent mehr pro Stunde.

Die Mindestlohnkommission hat am 28. Juni 2016 einstimmig beschlossen, den gesetzlichen Mindestlohn ab 1. Januar 2017 auf 8,84 Euro brutto je Zeitstunde festzusetzen. Grundlage für die Berechnung der nachlaufenden Tarifentwicklung ist der Tarifindex des Statistischen Bundesamtes vom Zeitpunkt der Einführung des gesetzlichen Mindestlohnes bis zum Zeitpunkt der ersten Entscheidung (28. Juni 2016). Einbezogen wird auch die Tarifvereinbarung für die Beschäftigten des öffentlichen Dienstes. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes entspricht die Entwicklung der Tarifverdienste in diesem Zeitraum 4,0 Prozent. Daraus errechnet sich die Erhöhung des Mindestlohns um 34 Cent.

Basiszinssatz sinkt auf -0,88 Prozent

Der Richtwert für gesetzliche Verzugszinsen geht damit zurück.

Zum 01.07.2014 hat die Deutsche Bundesbank den Basiszinssatz auf -0,88 Prozent festgelegt. Er sinkt damit nochmals um 0,05 Prozentpunkte – mit Auswirkungen auf die Festsetzung von Verzugszinsen. Bei Geschäften zwischen Privatleuten liegen die Verzugszinsen bei 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 BGB). Vermieter von Gewerberaum können als Mindest-Verzugsschaden 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz verlangen (§ 288 Abs. 2 BGB), sofern der Mietvertrag seit dem 29.07.2016 abgeschlossen wurde. Wurde das gewerbliche Mietverhältnis vor diesem Datum begründet, betragen die Verzugszinsen für Mieten, die bis Juni 2016 fällig werden, 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

••• VERANSTALTUNGEN ••• RÜCKBLICK••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN ••• RÜCKBLICK••• ANKÜNDIGUNG

Schön gespielt!

Erfolgreiche Premiere des 1. DDIV Golf-Cups

Rund 80 Immobilienverwalter aus ganz Deutschland trafen sich Ende Juli in Gernsheim zum 1. DDIV Golf-Cup. Die erfahrenen Golfer tauschten sich auf dem Grün über aktuelle immobilienwirtschaftliche Fragen aus und arbeiteten an ihrem Handicap. Zugleich traten sie auf 18 Spielbahnen zum Wettbewerb an, während den rund 20 Golf-Neulingen das Spiel und die Technik des Golfsports in einem Schnupperkurs nähergebracht wurde. Abgerundet wurde der ereignisreiche Tag mit einem gemeinsamen Abendessen im Clubhaus und der Auszeichnung der Besten der Besten. Der Dank für die freundliche Unterstützung gilt den Sponsoren: goldgas GmbH, Kalorimeta AG & Co. KG, Domcura AG, Immomio GmbH, ImmoSolve GmbH sowie Roto Dach und Solartechnologie GmbH.

Wer auf den Geschmack gekommen ist, darf sich auf 2017 freuen: Dann wird der 2. DDIV Golf-Cup ausgetragen.

Veranstaltungshinweise

DDIV
> 24. Deutscher Verwaltertag
Datum/Ort: 15./16.09.2016, Hotel InterContinental, Berlin
Anmeldung: www.ddiv.de/verwaltertag

VDIV Niedersachsen/Bremen
> 7. Bremer Verwalterforum
Verschiedene Referenten zu neuesten Entwicklungen in der Wohnungs- und Mietverwaltung
Datum/Ort: 01.11.2016, Steigenberger Hotel, Bremen
Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland
> Verwalterforum Trier
Sascha Lambert zum Miet- und WEG-Recht
Datum/Ort: 27.09.2016, Nell's Park Hotel, Trier
Anmeldung: www.vdiv-rps.de **oder Tel.:** 06238/98358-13

VNWI Nordrhein-Westfalen
> 9. Bielefelder Verwalterforum
Verschiedene Referenten zu Aktuellem im Miet- und WEG-Recht
Datum/Ort: 28.09.2016, Park Inn by Radisson, Bielefeld
Anmeldung: www.vnwi.de

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

Foto: © Chayapun Thailand / Shutterstock.com

Zukunft denken, Trends setzen

24. Deutscher Verwaltertag – das Gipfeltreffen der Branche

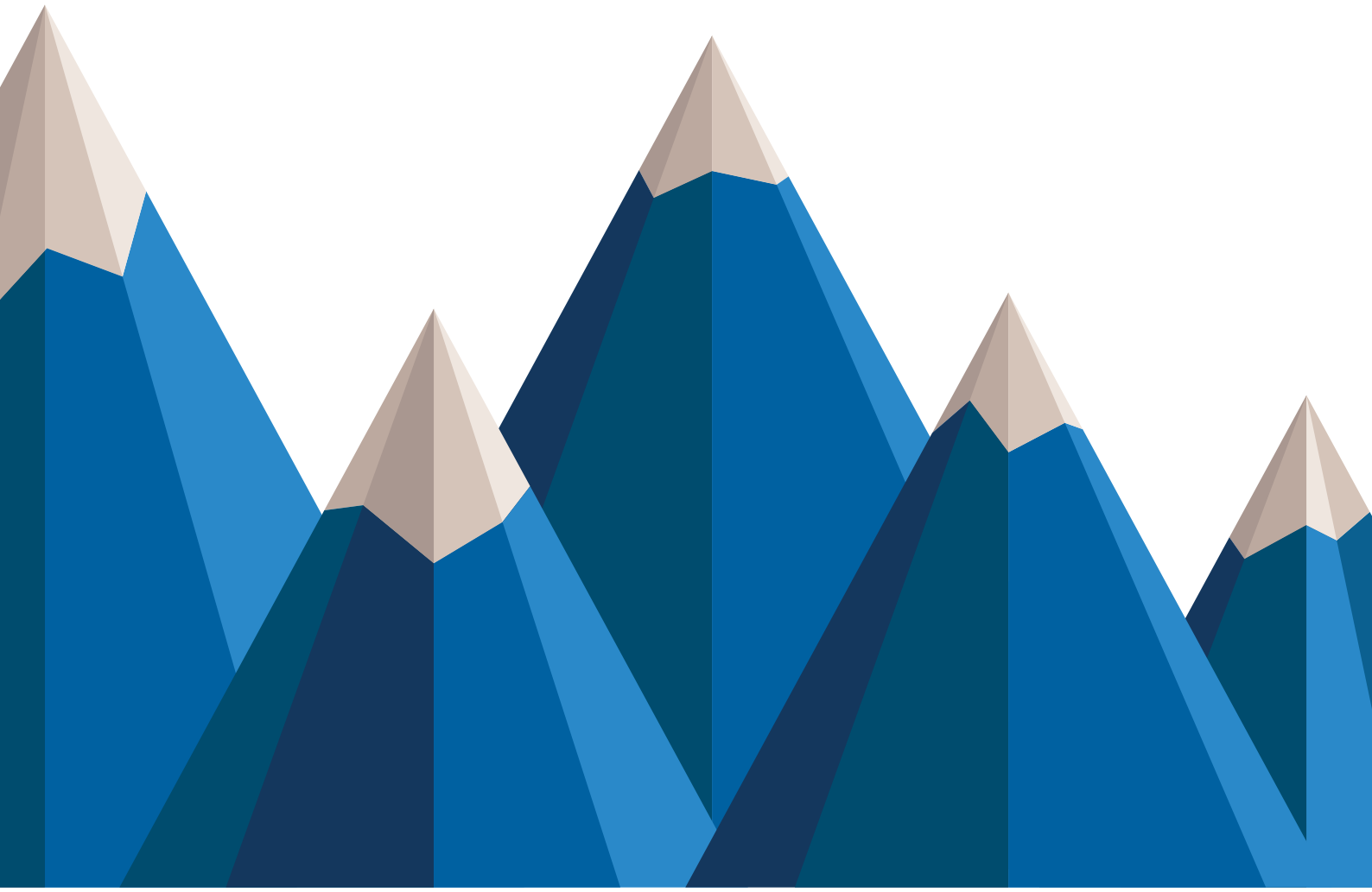
DDIV ZUM THEMA

Der wichtige Schritt voraus

Sichern Sie sich Ihren Kompetenzvorsprung, um sich auf dem Markt zu behaupten. Der Spitzenkongress in Berlin bietet Gelegenheit dazu: Informieren Sie sich über aktuelle und zukünftig anstehende Themen, innovative Trends, neue Dienstleistungen und Produkte. Diskutieren Sie mit und setzen Sie selbst Themen und Trends für sich und Ihren Berufszweig.

Aber damit nicht genug: Auch das inhaltlich facettenreiche Fachprogramm rund um die relevanten Fragestellungen der Immobilienbranche bietet mit erfahrenen Referenten praktikable Lösungsansätze. Zudem ist für abwechslungsreiche Unterhaltung gesorgt: Das Rahmenprogramm und der spannend gestaltete Festabend auf hohem kulinarischen Niveau setzen viel versprechende Highlights, auch für Ihre Begleitung. Was Sie in diesem Jahr erwartet und mit welchen Themen der DDIV schon einen Schritt voraus ist, darauf geben die folgenden Seiten einen ersten Ausblick.

Illustration: © Alex Oakenman / Shutterstock.com



10 Fragen zu Themen, die Verwalter heute bewegen

Beim 24. Deutschen Verwaltertag gibt es hierzu die besten Antworten.

Von Andrea Körner

1 Spinn' ich, oder ist das wirklich so vertrackt?

Professionelle Verwalter handeln nach festgelegten Spielregeln. Niedergeschrieben sind diese im Wohnungseigentumsgesetz. Und es ist gut, dass es das gibt. Aber: Es gestaltet so manche Verwaltungspartie in der Praxis zum „Mensch ärgere dich nicht" – in der man sich natürlich doch ärgert, und das aus gutem Grund. Beispielsweise die doppelt qualifizierte Mehrheit als erforderliche Voraussetzung für Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung oder die Verwalterhaftung für Prozesskosten. Sie spinnen also nicht! Und es gibt auch Lösungen. Oder ist das Gesetz einfach nicht mehr zeitgemäß und muss novelliert werden?

Vortrag & Podiumsdiskussion:
Donnerstag, 15.09., ab 14:00 Uhr

Illustration: © Alex Oakenman / Shutterstock.com

2 BIN ICH DIE LÜCKE IM SYSTEM?

Alles spricht von der Digitalisierung der Arbeitswelt: Mobile Computing, ein Muss für Verwalter! Alles wird einfacher, transparenter, effizienter – am Ende auch für Datendiebe? Beherrschen Sie das kleine Einmaleins der Datensicherheit? Machen Sie die Probe aufs Exempel. Keine Sorge, das kann durchaus unterhaltsam sein – und am Ende sind Sie schlauer.

Vortrag: Donnerstag, 15.09., 11:45 Uhr

3 HABE ICH DAS ZEUG ZUM RAUBTIERDOMPTEUR?

Die Eigentümerversammlung: professionelle Pflicht, aber auch oft emotionales Schlachtfeld für Verwalter. Beschwerdeführer, die Allianzen bilden, unsachliche Anwürfe, Neid und Missgunst stehen häufig zwischen den Zeilen der offiziellen Tagesordnung. Die Kunst der Konfliktlösung ist für Verwalter das, was für Dompteure die Peitsche ist. Aber sie wirkt ganz anders – damit unzufriedene Eigentümer Sie nicht auffressen.

Fachforum: Donnerstag, 15.09., 16:30 Uhr, Freitag, 16.09., 13:15 Uhr

4

Wo eigentlich geht die Reise hin?

Zukunft denken – Trends setzen: Unter diesem Motto beleuchtet der diesjährige Verwaltertag auch visionäre Ideen, die die Branche personell, politisch und unternehmerisch bewegen werden. Referenten aus Forschung und Politik gehen gedanklich schon einmal den wichtigen Schritt voraus, und es gibt gute Gründe, ihnen zu folgen.

Vorträge: Donnerstag, 15.09., 11:15 Uhr, Freitag, 16.09., 10:00 Uhr

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista® schafft die Basis für eine verbrauchsgerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: www.ista.de/funk

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ▪ 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de ▪ www.ista.de

5 Ist mein Unternehmen zukunftssicher?

Zwei Phrasen, die viel Wahrheit enthalten: „Gutes Personal ist schwer zu kriegen." und: „… wenn man nicht alles selber macht!" Der Fachkräftemangel, das Menetekel für Verwalter. Es gibt durchaus Wege, diesem offensiv zu begegnen. Wenn man weiß, wie. Und da kann man von den Großen viel lernen.

Fachforum: Donnerstag, 15.09., 16:30 Uhr, Freitag, 16.09., 13:15 Uhr

6 BIN ICH RECHTLICH NOCH AUF DER SICHEREN SEITE?

WEG- und Mietrecht sowie die vielfältigen Facetten ihrer Anwendung beschäftigen die Gerichte nahezu ständig. In der Folge haben es Verwalter mit immer neuen Urteilen bis hin zu Grundsatzentscheidungen des BGH zu tun. Wohl dem, der sich auskennt und entsprechend immer alles richtig macht! Gut zu wissen: Drei Vorträge widmen sich dem, was laut BGH gerade Recht ist, und beleuchten jeweils andere Themenkomplexe.

Vorträge: Freitag, 16.09., 9:00 Uhr und ab 15:15 Uhr

Bin ich ein guter Berater?

Modernisierung tut not, und man muss sie vorantreiben. Dies ist oft die Aufgabe des Verwalters. Nur ist es meist mit der Umsetzung der Maßnahme an sich nicht getan. Es entstehen Kosten, Folgekosten und Verpflichtungen. Wer hat sie zu tragen? Wie werden sie abgerechnet? Und inwiefern sind dabei auch Mieter zu berücksichtigen? Achtung: Fallstricke! Wie man sie erkennt und geschickt umgeht, vermitteln zwei Veranstaltungen, das Fachforum zum Thema Contracting und ein Vortrag zur Handhabung von Kosten baulicher Veränderungen.

Fachforum: Donnerstag, 15.09., 16:30 Uhr, Freitag, 16.09., 13:15 Uhr
Vortrag: Freitag, 16.09., 11:15 Uhr

8 WO STEHE ICH UND WO DIE ANDEREN?

Wettbewerbs- und Innovationsdruck, steigende Anforderungen, neue Gesetze – all dem setzen sich Verwalter ständig aus. Und jeder tut, was er kann, um sich regelkonform zu verhalten und sein Unternehmen wirtschaftlich auf stabile Bahnen zu lenken. Der Blick über den eigenen Tellerrand hinaus kann dabei enorm helfen. Der Deutsche Verwaltertag bietet hierzu hinreichend Gelegenheit – als Plattform fürs Networking und den Austausch unter Kollegen, aber auch als Bühne für die Besten des Jahres:

Preisverleihung: Donnerstag, 16.09., Festabend

9 Nutze ich alle Möglichkeiten?

Es gibt zahllose Angebote, mit denen Verwaltungen gewinnen können – in mehrfacher Hinsicht. Zum einen sind dies Leistungen, die speziell auf den Bedarf des Tagesgeschäfts abgestimmt sind, zum anderen bietet deren Kenntnis und Nutzung häufig einen gewissen Vorsprung im Arbeitsalltag. Und zum Dritten: Es winken attraktive Sachpreise. Wo? In der bundesweit größten Fachausstellung von über 70 Anbietern und Dienstleistern für die Branche, mit denen Sie persönlich in Kontakt treten können.

10 WOHIN MIT MEINER BEGLEITUNG?

Bitte keine Zweifel! Es ist eine gute Idee, den 24. Deutschen Verwaltertag als Anlass für ein verlängertes Wochenende in Berlin zu nutzen – selbst dann, wenn das „Gipfeltreffen" der Branche für Ihre Begleitperson weniger relevant ist. Es ist für alles gesorgt: Das abwechslungsreiche Rahmenprogramm bietet Kunst, Kultur, Shopping und Natur, fast rund um die Uhr und für jedwede Interessenlage. Nicht zu vergessen: Das lukullische Highlight ist der Festabend im KaDeWe. Sie sind doch schon angemeldet?!

Festabend: Donnerstag, 15.09., 19:30 Uhr

Zwischen Fachkräftemangel und Digitalisierung

Wohin geht die Entwicklung der Immobilienbranche, und wie sieht die Zukunft der Verwaltung aus?

Von Tilman Müller

Umsatzprognosen: positiv, Ertragsprognosen: positiv, Vergütungsentwicklung: positiv – der Immobilienverwalterbranche scheint es gut zu gehen, und die dynamische Bautätigkeit sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnungseigentum lassen auf eine rosige Zukunft hoffen. So einfach? Nicht ganz, denn abseits der positiven Geschäftsaussichten muss jede Branche und damit auch die der Immobilienverwalter eigene Herausforderungen bewältigen. Gestiegene Kundenerwartungen, Fachkräftemangel und immer neue gesetzliche Anforderungen sind die schiefen „Zwischentöne" in den ansonsten so harmonischen Zukunftsaussichten. Ihr Dreiklang wird tonangebend für die nähere Zukunft sein.

Eine Branche fast ohne „Big Player"

Fakt ist, die Branche ist nach wie vor von einer Fragmentierung und kleinteiligen Struktur geprägt. Laut 4. DDIV-Branchenbarometer sind rund 27 Prozent der Unternehmen Kleinstverwaltungen mit unter 400 verwalteten Einheiten, weitere 31 Prozent zählen zu den Kleinverwaltungen mit bis 1 000 Einheiten und knapp 30 Prozent zu den mittleren Verwaltungen, die bis zu 3 000 Einheiten verwalten. Nur rund 12 Prozent sind demnach große Verwaltungen mit mehr als 3 000 Einheiten. Nur 34 der befragten Unternehmen, also knapp 0,2 Prozent, zählen mit Umsätzen ab 50 Mio. Euro zu den extrem großen Verwaltungen. Dennoch lassen sich eindeutige Tendenzen hin zu einer Konsolidierung und Professionalisierung der Branche erkennen. So stieg die durchschnittliche Zahl der verwalteten Einheiten von 1 084 im Jahr 2014 auf rund 1 500 an, und fast 10 Prozent der Großverwaltungen vergrößerten ihren Bestand durch Übernahmen.

Denn nicht zuletzt erhöhen gestiegene Kundenerwartungen und immer neue gesetzliche Anforderungen die Komplexität der Verwaltertätigkeit. Der drohende bzw. oft schon vorhandene Fachkräftemangel setzt dabei insbesondere kleinen und Kleinstunternehmen weiter zu, die zu über 80 Prozent in der Zukunft einen Fachkräftemangel erwarten. Verschärfend kommt hinzu, dass nur knapp 7 Prozent der Kleinstverwaltungen eigenes Fachpersonal ausbilden. Großverwaltungen hingegen beschäftigen zu über 78 Prozent eigene Auszubildende. Eine breitere Personaldecke und professionelle Strukturen lassen große und mittelgroße Unternehmen daher leichter auf gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Herausforderungen reagieren, was den Trend zur Konzentration weiter verstärken dürfte.

Breitere Personaldecke und professionelle Strukturen: Mittlere und große Unternehmen begegnen Herausforderungen leichter.

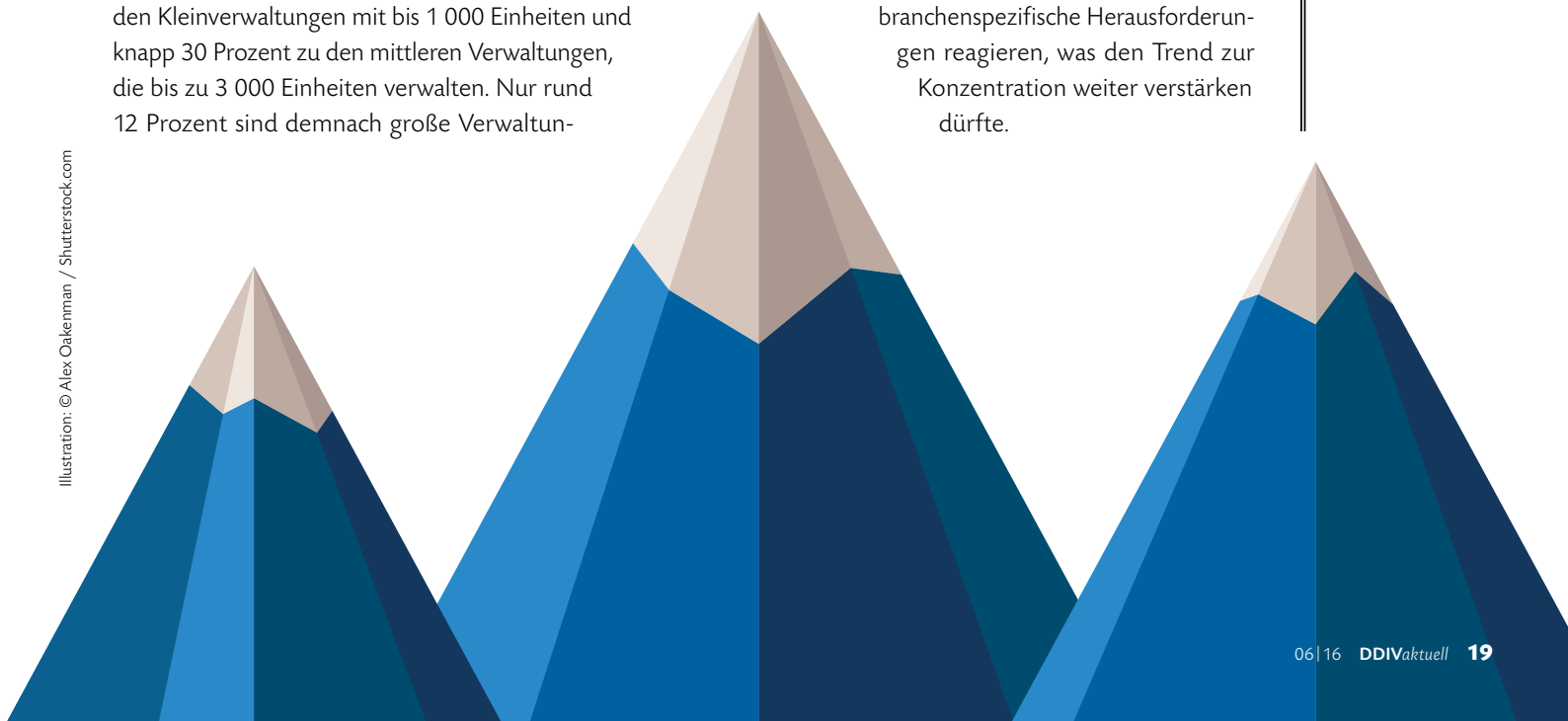


Illustration: © Alex Oakenman / Shutterstock.com

Folgen der Prozessoptimierung: mehr Effizienz, Freisetzung von Ressourcen, höhere Qualität und Kundenzufriedenheit.

Das ökonomische Prinzip gilt auch hier.

Beschränkte personelle Ressourcen, eine steigende Komplexität und wachsende Kundenanforderungen: Human- und Sachkapital sind die Variablen (Aufwand), die zur Bewältigung der steigenden Herausforderungen und alltäglichen Aufgaben (Ergebnis) optimal eingesetzt werden müssen. Dem ökonomischen Prinzip folgend werden durch die Optimierung der Prozesse Effizienzsteigerungen erreicht und Ressourcen freigesetzt, was wiederum eine Qualitätssteigerung und Angebotsverbreiterung zur Folge hat, somit auch die Kundenzufriedenheit erhöht. Letztendlich wächst mit Effizienz- und Qualitätssteigerungen die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Die Prozessoptimierung sollte sich dabei auf wiederkehrende Kernprozesse eines Unternehmens beziehen. Für Immobilienverwaltungen sind dies beispielsweise die Abwicklung eines Versicherungsfalls, das Beschwerdemanagement oder die Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung und ihrer Ergebnisse. Diese Prozesse müssen identifiziert, standardisiert und bestenfalls quantifiziert werden, was die Messbarkeit und das Monitoring der anschließenden Optimierungsmaßnahmen erlaubt. Im Idealfall mündet der gesamte Vorgang nicht in der isolierten, punktuellen Verbesserung einzelner Teilprozesse, sondern in einer ganzheitlichen prozessorientierten Organisationsstruktur. Gleichwohl sollte eine nachhaltige und dauerhafte Optimierung der innerbetrieblichen Prozesslandschaft immer mit dem Aufbau einer entsprechend modernen Unternehmenskultur, die Innovationen und dynamische Entwicklungsprozesse zulässt und fördert, einhergehen.

Willkommen im digitalen Zeitalter

In puncto Kundenanforderungen zeichnet sich nicht nur in der Immobilienverwaltung ein klar erkennbarer Trend ab: Kunden erwarten mehr Leistungen und diese durchgängig zeitnah und möglichst zu einem günstigen Preis. Zielkonflikte scheinen hier vorprogrammiert, doch der Einsatz digitaler Technologien kann dabei Abhilfe schaffen. Bevor jedoch die Digitalisierung sämtlicher Geschäftsprozesse Einzug hält,

NEU! Ab Oktober 2016 – die 3. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Fördermöglichkeiten ••• Hausordnung ••• WEG-Recht ••• Energetische Sanierung ••• Jahresabrechnung

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie ihr kostenloses Musterexemplar der zweiten Ausgabe an: redaktion@ddivaktuell.de

sollte die analoge Optimierung bereits erfolgt sein. Nur so lässt sich die kostspielige doppelte Bearbeitung vermeiden und eine effiziente Aufgabenerfüllung garantieren.

Wie weit die Digitalisierung in der Branche bereits fortgeschritten ist, hat der DDIV im Rahmen einer Umfrage bei knapp 180 Unternehmen untersucht. So nutzen rund 93 Prozent der Befragten E-Mails zur externen Kommunikation, die Bestandsverwaltung wird von immerhin fast 78 Prozent digital durchgeführt, jedoch nur rund 15 Prozent verwenden Abstimmungssoftware bei Eigentümerversammlungen. Unternehmensübergreifende Prozesse, wie die elektronische Rechnungsstellung, werden von rund 28 Prozent der Befragten verwendet.

Der Digitalisierungsgrad der Branche ist daher von vielen vereinzelten Anwendungen gekennzeichnet, abgestimmte und umfassende digitale Lösungen sind dabei jedoch eher selten. Hier besteht Nachholbedarf, denn immerhin schreiben über 90 Prozent der befragten Unternehmen digitalen Technologien in der Zukunft eine zentrale Rolle zu und rund drei Viertel bescheinigen dem regelmäßigen Einsatz digitaler Lösungen große Zeitspareffekte.

Auch hier sind mittelgroße und große Unternehmen gleichermaßen im Vorteil, wenn es an die Bewältigung und Anpassung an Megatrends geht. Für die Branche bedeutet dies, dass sich die Digitalisierung der Immobilienverwaltung vorerst auf die Großstädte und die umliegenden Agglomerationen konzentrieren wird, da dort bereits heute die Mehrheit der großen bis mittelgroßen Verwaltungsunternehmen ansässig und aktiv ist.

Wohin geht die Entwicklung?

Wie also könnte ein Zukunftsszenario für die Immobilienverwaltung aussehen? Nach der Implementierung flexibler Unternehmensstrukturen, einer modernen Unternehmenskultur und einer konsequenten Kundenorientierung werden die Kernprozesse standardisiert, quantifiziert, optimiert und schließlich digitalisiert. Als Folge werden Kundenanfragen schneller und effizienter bearbeitet, die rechtssichere Aufgabenerledigung wird durch mittlerweile eingeführte Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter ohnehin gewährleistet sein.

Das Kerngeschäft bleibt dennoch erhalten, denn Immobilienverwaltungen werden auch zukünftig als Kommunikationsknoten, Multiplikator und Anstoßgeber fungieren. Neue Geschäftsfelder (z. B. Smart Services oder Facility Management, energetische Sanierungen), in denen der größte Wertezuwachs zu erwarten ist, werden zusätzlich identifiziert, um den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern und so seinen vollständigen Umbau obsolet zu machen.

Ob dies so eintreffen wird oder – um im Bilde zu bleiben – nur Zukunftsmusik bleibt, liegt neben dem Gesetzgeber nicht zuletzt auch an den Führungskräften und Verantwortlichen in der Immobilienverwalterbranche selbst.

Zukunftsmusik? Flexible Strukturen, standardisierte digitale Prozesse und konsequente Kundenorientierung.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

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

Auf Wachstumskurs

Erfolgsgeschichten werden auch auf dem Land geschrieben: Die Innova Hausverwaltung GmbH aus Bad Heilbrunn gewinnt regelmäßig neue Objekte für die WEG-Verwaltung. Das Erfolgsrezept:

Von Dr. Ilonka Kunow

Mit den Preisen für Wohneigentum steigen auch die Erwartungen der Eigentümer an die Verwaltung.

Die Wirtschaft floriert im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Arbeitslosenquote liegt unter drei Prozent, die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Anders als in vielen ländlichen Gebieten Deutschlands wächst die Bevölkerung; das Bayerische Landesamt für Statistik sagt bis zum Jahr 2034 eine Zunahme um 7,5 Prozent voraus.

Die Region am Rand der Bayerischen Alpen ist nicht nur eine Alternative für Familien, die sich die hohen Miet- und Immobilienpreise in München kaum mehr leisten können. Auch Rentner ziehen zu. Besonders beliebt bei der älteren Generation ist der Kurort Bad Tölz. Vielfältige Gesundheitsangebote, eine gute ärztliche Versorgung, attraktive Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés, die fußläufig zu erreichen sind, machen die Stadt an der Isar perfekt für das Leben im Alter. So sind vor allem hochwertige, barrierefreie Wohnungen gefragt, was sich in einer verstärkten Bautätigkeit rund um das Kurviertel widerspiegelt.

Solvente Eigentümer mit hohen Ansprüchen

Für Stephan Heufelder ist das eine gute Entwicklung. Der Geschäftsführer der Innova Hausverwaltung GmbH ist mit seinem Unternehmen auf Wachstumskurs. Kürzlich hat er ein neues Objekt mit 45 Eigentumswohnungen und drei Gewerbeeinheiten hinzugewonnen. Die Anlage, fünf elegante Villen, wird vom Projektentwickler, der Augsburger Klaus Wohnbau GmbH, bis Ende 2016 fertiggestellt. Weit über 4.000 Euro zahlen die Eigentümer hier für den Quadratmeter, entsprechend hoch sind ihre Ansprüche an die Hausverwaltung. Wie überzeugt Stephan Heufelder Bauträger und Wohnungseigentümergemeinschaft, ihm und keinem anderen Anbieter die Verwaltung des Objekts anzuvertrauen?

Wie gewinnt man als Verwalter das Vertrauen der Kunden? Die Jahresabrechnung ist hier ein wichtiges Instrument.

Zum einen kann er hervorragende Referenzen aufweisen: Das Spektrum reicht von der vermieteten Studentenwohnung in Bamberg bis zum Luxusobjekt auf Schloss Eurasburg. „Wir betreuen auch die WEG in den Fontavia Parkvillen", erklärt Stephan Heufelder. „Hier haben wir zu 60 Prozent älteres Klientel, das sehr anspruchsvoll ist."

Lückenlos informiert in der Jahresabrechnung

Zum anderen können sich Interessenten schon anhand des ausführlichen Informationsmaterials überzeugen, dass die Innova Hausverwaltung GmbH sehr professionell arbeitet. Sie erhalten Muster eines Begehungsprotokolls, eines Wirtschaftsplans und einer Jahresabrechnung. Gerade letztere ist ein wichtiges Marketinginstrument, das dem Kunden zeigt, wie sorgfältig die Innova fremdes Eigentum verwaltet. Alle Einnahmen und Ausgaben, sowohl die Gesamt- als auch die anteiligen Kosten, sind mit Datum und Betrag gelistet, von den Betriebskosten bis zur Verwaltergebühr. Der Eigentümer sieht, wann er welche Vorauszahlungen geleistet hat, was der Instandhaltungsrücklage zugeführt wurde und wie sich diese entwickelt hat. Hat er seine Wohnung vermietet, kann er sehen, welche Kosten grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden können und welche nicht. Auch die Entwicklung der Geldkonten bzw. des Barvermögens ist dargestellt, gefolgt von der Einnahmen-/Ausgabenrechnung und dem Status des Gemeinschaftsvermögens.

Die Fontavia Parkvillen in Bad Tölz. Die WEG wird von der Innova Hausverwaltung GmbH betreut.

Doppelte Buchführung als Standard

Verständlich, dass Stephan Heufelder im kaufmännischen Bereich besonders hohe Ansprüche hat. „Ich brauche eine Buchhaltung, mit der ich alles nachvollziehen kann. Für mich ist das unumgänglich", sagt er. Dass er umsetzen kann, was ihm vorschwebt, liegt an der Software, die er und sein Team nutzen: Haufe PowerHaus, eine modulare Lösung des Freiburger Anbieters Haufe, entwickelt für die professionelle Immobilienverwaltung. „Die Kunden schätzen die erläuterte Jahresabrechnung mit der Vermögensaufstellung", sagt Stephan Heufelder. „Wir haben hier höchstens fünf Prozent Rückfragen." Gleichzeitig sorgt die Software durch automatische Bearbeitung aufwändiger Prozesse für mehr Effizienz im Verwalteralltag. Der digitale Datentausch mit Heizkostenabrechnungsfirmen wie zum Beispiel der BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG sowie der integrierte Zahlungsverkehr sind dafür gute Beispiele. „Seit wir diese Module nutzen, sparen wir bei der Abrechnungserstellung sowie bei der Bearbeitung der Zahlungsvorgänge die Hälfte der Zeit ein", beschreibt Stephan Heufelder den Effekt.

Digitale Unterstützung in vielen Bereichen

Überhaupt sind digitale Abläufe für den Geschäftsführer eine wichtige Voraussetzung, um erfolgreich zu arbeiten. Das papierlose Büro treibt er schon lange voran. „Mir geht bei der Suche in Aktenordnern zu viel Zeit verloren", sagt er. „Daher haben wir alle Dokumente wie Verträge usw. digitalisiert und zentral in unserer Software archiviert." Aus dem gleichen Grund schätzt er die lückenlose Dokumentation, die vom Programm unterstützt wird. So kann er nachweisen, in welcher Weise er für eine WEG tätig wurde, oder belegen, was er telefonisch mit einem Kunden besprochen hat. „Die Dokumentation ist Gold wert, weil es rechtlich immer komplizierter wird", urteilt er. Entscheidend ist auch, dass die Mitarbeiter vieles direkt in der Anwendung erledigen können und nicht in andere Programme wechseln müssen, zum Beispiel, wenn sie eine E-Mail oder einen Serienbrief verschicken. Projekte und Vorgänge können sie mit Hilfe des Termin- und Vorgangsmanagements nachhalten. „Wenn zum Beispiel ein Schaden gemeldet wird, eröffnen wir einen Vorgang beim Objekt und hinterlegen dort alles, was relevant ist: Angebote, die beauftragte Firma, Rechnungen, Telefonate mit der Versicherung und Stand der Bearbeitung." Die Kollegen können sich so gegenseitig problemlos vertreten. „Man weiß sofort, was los ist, das spart wirklich Zeit."

Gut aufgestellt mit breitem Portfolio

Wer gut organisiert ist, kann seinen Kunden auch mehr und bessere Leistungen anbieten. So hat die Innova Hausverwaltung GmbH neben der WEG- die Sondereigentumsverwaltung im Portfolio, was sich nicht viele Verwalter zutrauen. „Da gibt es Konflikte zwischen Miet- und WEG-Recht, etwa bei der Abrechnung zwischen Leistungs- und Zahlungsflussprinzip", erklärt Stephan Heufelder. Daher übernimmt er gerne Objekte direkt vom Bauträger und verwendet die gleichen Mietverträge. Ein Modul, das die speziellen SEV-Aufgaben wie die Weiterleitung der Mieten an den Eigentümer oder den Abzug der Verwaltergebühr abdeckt, hat er mit eingekauft. „Mir war von Anfang an eine Lösung wichtig, die alles bündelt", betont er.

Seit Stephan Heufelder die ehemalige Prager Hausverwaltung GmbH im Jahr 2008 mit zwei Mitarbeitern übernommen hat, hat sich die Zahl der betreuten Einheiten mehr als verdreifacht; sein Team besteht inzwischen aus zehn Mitarbeitern. „Man muss fachlich gut aufgestellt und flexibel sein, um Spezialisierung und Digitalisierung zu stemmen", beschreibt er die aktuellen Herausforderungen. Mit seiner Organisation sieht er sich gut aufgestellt: „Wir haben uns ‚innovativ und kompetent' auf die Fahnen geschrieben." Ihre hochwertigen Kundenservices sind der beste Beweis, dass die Innova Hausverwaltung GmbH dieses Versprechen einlöst.

Stephan Heufelder

Geschäftsführer der Innova Hausverwaltung GmbH, die von ihren Büros in Bad Heilbrunn und Bamberg aus über 2 500 Einheiten betreut. Die Liegenschaften haben eine Größe von 8 bis 316 Einheiten, den Hauptanteil macht die WEG-Verwaltung, rund ein Viertel die Sondereigentumsverwaltung aus. Das Unternehmen ist Mitglied im VDIV Bayern e. V. und im Haus- und Grundbesitzerverein München.

Gute Organisation schafft Kapazitäten für neue Aufgaben: Warum nicht auch die Sondereigentumsverwaltung?

In den vergangenen acht Jahren hat sich die Zahl der verwalteten Einheiten mehr als verdreifacht.

Foto: © Innova Hausverwaltung GmbH; Illustration: © Alex Oakenman / Shutterstock.com

Neue Perspektiven

Der 24. Deutsche Verwaltertag am 15./16. September in Berlin bietet vielfältige neue Eindrücke und Ausblicke

Auf höchster Ebene sind Frauen meist in der Minderheit. Das könnte sich bald ändern.

Namhafte Referenten, ein Vortragsprogramm, dessen Themenspektrum die facettenreiche Arbeitswelt der Immobilienverwalter praxisrelevant beleuchtet und Lösungen für häufige Problemstellungen bietet, sowie Fachforen, die als Workshops Kenntnisse anwendungsorientiert vermitteln – all das bietet das Gipfeltreffen der Branche den Teilnehmern auch in diesem Jahr. Natürlich sind es neue Aspekte, teils visionäre Gedanken und Fragestellungen, die das Programm maßgeblich gestalten: „Zukunft denken – Trends setzen", so das Motto 2016. Und warum sollten Verwaltungen der ohnehin rasant fortschreitenden Entwicklung nicht auch mal einen Schritt voraus sein? Der Verwaltertag gibt den Anstoß dazu, zum Auftakt gleich mit einer neuen Initiative:

Netzwerk der Verwalterinnen

Erinnern wir uns: In den vergangenen Jahren gab es bei der Verleihung des NachwuchsStars immer eine Siegerin, die ihre immobilienwirtschaftliche Ausbildung als Beste ihres Jahrgangs abgeschlossen hatte. Darüber hinaus machen Frauen zwei Drittel der Beschäftigten in Immobilienverwaltungen aus. In Führungspositionen sind sie allerdings selten vertreten. Das ist kein spezifisches Problem der Verwalterbranche. Aber hier tut sich jetzt was: Mit der Gründung des Netzwerkes „Frauen in der Immobilienverwaltung" zum Auftakt des Verwaltertages verleiht der DDIV seinem Eintreten für Chancengleichheit und Gleichberechtigung, auch bei der Vergütung, Nachdruck – mit dem Ziel, die beruflichen Möglichkeiten engagierter Frauen zu erweitern, ihr Potenzial sichtbarer zu machen, das sie häufig als Fachkraft qualifiziert. Und gerade hier besteht zukünftig Bedarf.

Das neue Netzwerk richtet sich sowohl an Frauen, die in Führungspositionen oder der Geschäftsleitung von Immobilienverwaltungen tätig sind, als auch an Mitarbeiterinnen mit vergleichbarer beruflicher Qualifikation. Entsprechend wird es nicht nur dem Austausch und der Bildung von „Seilschaften" dienen, sondern auch konkrete Angebote machen. „Weiterbildung, Imagepflege und Karriereförderung sind wichtige Bereiche, in denen wir uns gegenseitig unterstützen können", sagt Sylvia Pruß, Geschäftsführerin der Pruß Hausverwaltung e. K. Als eine der drei Initiatorinnen des Netzwerkes stellt sie fest, dass es mehr Handlungsfelder gibt: „Konfliktmanagement beim Umgang mit ‚schwierigen' Eigentümern und Mietern oder die Flexibilisierung von Arbeitszeiten, um Familie und Beruf besser miteinander in Einklang zu bringen, sind wichtige Aspekte für weibliche Fachkräfte." Dass Frauen ganz eigene Stärken haben, die eben nur erkannt werden müssen, um in der Immobilienverwaltung strategisch eingesetzt werden zu können, ist der Ansatz von Mitinitiatorin Astrid Schultheis, Geschäftsführerin der Focus Immobilienverwaltung GmbH: „Es geht darum, Einstiegshürden abzubauen, um die Zahl der Entscheidungsträgerinnen in der Branche zu erhöhen. So manche gewohnte Struktur gehört

Illustration: © Alex Oakenman / Shutterstock.com

daher auf den Prüfstand." Ebenfalls als gestandene „Immo-Frau" ist Dr. Brigitta Reise, Geschäftsführerin der Dr. Reise & Partner GmbH Immobilienverwaltung, Leipzig, die Dritte im Bunde. Ihr ist es wichtig, Frauen aus der Reserve zu locken und ihnen klarzumachen, dass erfolgreiche Unternehmensführung nicht unbedingt vermeintlich männliche Qualitäten erfordert.

DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler begrüßt die Initiative und unterstützt ihr Engagement: „Gesellschaftlich wie auch in der Immobilienverwaltung nehmen Frauen immer bedeutendere Positionen ein. Der innovative Einfluss einer solchen Initiative kann ein Gewinn für unsere Branche und die Arbeit des Spitzenverbandes sein, nicht nur vor dem Hintergrund des drohenden Fachkräftemangels."

Zum Gründungstreffen des Netzwerkes, das zum Verwaltertag am 15.09.2016 stattfindet, sind alle „Immo-Frauen" aus den DDIV-Landesverbänden eingeladen.

Tagen im Zentrum Berlins

Mit dem Hotel InterContinental® liegt der Veranstaltungsort diesmal im Herzen der Stadt, nahe dem Kurfürstendamm und dem Tiergarten. Für Begleitpersonen der Teilnehmer sicherlich ein Standortvorteil. Denn von hier aus kann man bequem auf Entdeckungstour gehen. Das Rahmenprogramm bietet an drei Tagen jede Menge Anregungen für Sightseeing in und um Berlin: Naturliebhaber, kulturell und architektonisch Interessierte sowie Nachtschwärmer kommen dabei gleichermaßen auf ihre Kosten. Musical, Kabarett, Oper, ein Ausflug in den Spreewald, den Botanischen Garten, den Zoo oder eine Besichtigung der Königlichen Porzellan-Manufaktur sind nur einige der vielen Highlights. Es ist ratsam, sich gleich für begehrte Programmpunkte anzumelden.

Feiern über den Dächern der Stadt

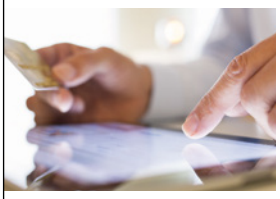
Hoch hinaus geht es diesmal zum Festabend des Verwaltertags am Donnerstag, dem 15.09. Ab 19:30 Uhr ist das Glanzstück einer der ersten Shopping-Adressen Europas für die Gäste des Verwaltertages geöffnet: der Wintergarten in der 7. Etage des KaDeWe. Die beeindruckende gläserne Kuppel bietet den Rahmen für kulinarische Hochgenüsse aus der weltberühmten Feinschmeckerabteilung des Hauses – begleitet von bester Unterhaltung. Und dabei wird es auch in diesem Jahr wieder spannend: Die Besten der Branche werden gekürt. Der preisgekrönte Radio Eins-Moderator Stefan Rupp führt durch den Abend und durch die Preisverleihung an die „Verwalter des Jahres 2016", den „ImmoStar 2016" und den „NachwuchsStar 2016". Ein Abend, dem man durchaus freudig entgegensehen darf und der nachhaltig beeindrucken wird.

Die Redaktion wünscht allen Teilnehmern einen anregenden und angenehmen 24. Deutschen Verwaltertag, einen schönen Aufenthalt in Berlin und einen vergnüglichen Festabend.

Vorsprung durch Technologie

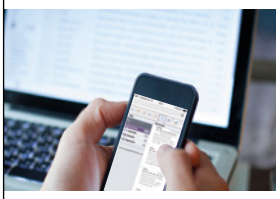
Immoware24 ist eine professionelle Online-Verwaltungssoftware für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.

Integriertes Onlinebanking



Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Für Massenzahlungen steht das EBICS-Verfahren zur Verfügung.

Integrierter E-Mail-Client



Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

jetzt neu: Der E-POSTBRIEF

Auf Knopfdruck versenden Sie Ihren Schriftverkehr per E-Post, als Standardbrief oder Einschreiben. Kein Drucken, Falten und Kuvertieren mehr. Sparen Sie Zeit, verkürzen Sie Prozesse, senken Sie Kosten!

Ihr „Rundum-Sorglos-Paket"

Software + Rechenzentrum + Wartung & Updates

= Immoware24

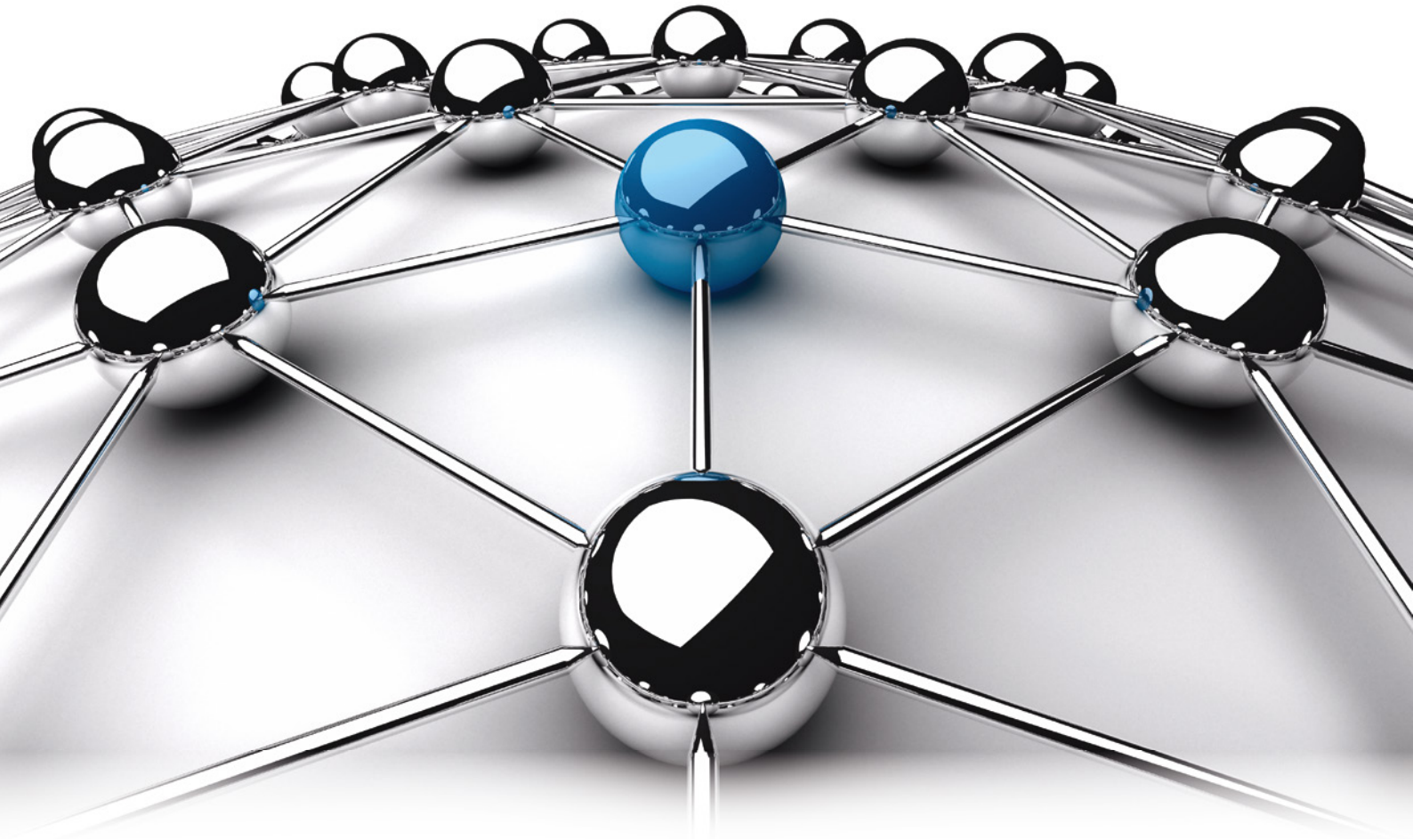
Sie verwalten einfach online und wir machen den Rest!

Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3



Das vernetzte Quartier

Digitale Technologien halten Einzug in den Wohnalltag. In den nächsten Jahren werden sie unser Zuhause, das nachbarschaftliche Umfeld und die Gebäude an sich verändern.

Die große Smart Home Revolution lässt noch auf sich warten, kommt aber langsam ins Rollen. Von Immobilienverwaltungen erfordert dies eine gesteigerte Anpassungsfähigkeit, um die Entwicklung hin zum vernetzten Wohnen aktiv mitzugestalten und zum eigenen Vorteil nutzen zu können.

Martin Pietzonka, Geschäftsführer von Connected Living e. V., der sich gemeinsam mit Mitgliedsunternehmen wie SAP, Vattenfall und Vodafone den Themen Smart Home und vernetztes Leben widmet, sieht vor allem in den Anwendungsfeldern Wohnen, Mobilität, Gesundheit, Gebäude sowie Städte großes Potenzial: „Unternehmen der Wohnungswirtschaft können sich in Zukunft mit erweiterten Dienstleistungen, neuen digitalen Geschäftsmodellen und gewinnbringenden Kooperationen mit Dienstleistern unterschiedlicher Bereiche differenzieren, wachsen und ihre Kunden langfristig binden. Um diese Chancen zu nutzen, muss sich die Wohnungswirtschaft jedoch aktiv mit den neuen Entwicklungen und Möglichkeiten auseinandersetzen und bereit sein, das Wohnerlebnis durch innovative Technologien und Ansätze nachhaltig positiv beeinflussen zu wollen."

Der Gebäudezugang wird schlüssellos.

Es muss nicht immer das intelligente Küchengerät sein. Ein praxisnahes Beispiel für die schleichende Digitalisierung der Immobilienbranche ist der schlüssellose Gebäudezugang. Zu jedem Haus muss eine Vielzahl von Personen Zutritt haben: Angefangen bei den Bewohnern über Hausmeister bis hin zu Ablesedienstleistern und

DER AUTOR

PETER SCHINDLMEIER
Geschäftsführer des in München ansässigen Start-ups casavi GmbH
www.casavi.de

Foto: © defokes / Shutterstock.com

Postboten. Spezialisierte Anbieter haben erkannt, dass man sich dieses Problems mittels digitaler Lösungen unkompliziert und kostengünstig annehmen kann. Das Berliner Unternehmen KIWI.KI GmbH bietet ein nachrüstbares System, mit dem sich jede Haustür via Transponder oder Smartphone öffnen lässt. Die Zutrittsberechtigung kann ganz einfach per Mausklick vergeben werden. Gleichzeitig werden Besuche von Dienstleistern dokumentiert und der Aufwand für die Hausverwaltung reduziert.

Neue Paketangebote entstehen.

Der übergreifende Vernetzungsgedanke der Digitalisierung spiegelt sich auch in der Kooperation zwischen Panasonic und dem Versicherer Allianz wider. Sie haben gemeinsam ein Produktpaket aus verschiedenen Hardware-Komponenten und einem speziellen Versicherungsschutz entwickelt: Die von Panasonic gelieferten Sensoren für Glasbruch und Feuchtigkeit erkennen auftretende Schäden und melden sie automatisch dem betroffenen Bewohner, gegebenenfalls auch der Hausverwaltung und dem Allianz Notfallservice. So können Erstmaßnahmen rasch eingeleitet werden, selbst wenn der Bewohner gerade im Urlaub ist. Das Modell eignet sich gleichermaßen für einzelne private Wohnungseigentümer wie für Wohnungsunternehmen und Fremdverwalter, bei denen die Schadenminimierung im Vordergrund steht.

Auch die auf Gebäudeversicherungen spezialisierte Hamburger Pantaenius Versicherungsmakler GmbH sieht in der Digitalisierung die Zukunft. „Die Meldung und Abwicklung eines Schadens ist oftmals noch ein sehr konventionell durchgeführter Vorgang mit verschiedenen Beteiligten und unterschiedlichen, zumeist inkompatiblen Systemen. Eine stärkere Vernetzung schafft hier mehr Transparenz, erhöht den Automatisierungsgrad und führt damit schneller zu Ergebnissen", fasst Kay Hildebrandt, Leiter Wohnungswirtschaft bei Pantaenius, den Status quo zusammen. Konkret sind es die Arbeits- und Kommunikationsprozesse zwischen Versicherung, Schadensanierer, Verwaltung und betroffenen Bewohnern, die sich an vielen Stellen optimieren lassen.

Digitale Lösungen verbinden Nachbarschaften kommunikativ und **steigern die Wohnqualität.**

Im Neubau mehr als eine Option

Vor allem beim Neubau widmen sich immer mehr Projektentwickler ganz gezielt der digitalen Vernetzung. Dabei entstanden im deutschsprachigen Raum zuletzt einige neue Stadtquartiere, bei denen schon während der Planungs- und Bauphase ein Modell zur Bereitstellung digitaler Services entwickelt wurde. So stehen den Bewohnern des Erlenmattquartiers in Basel Informationen zu Wohnung und Gebäude über eine App zur Verfügung. Und im Düsseldorfer Le Flair lassen sich Fahrräder oder Gästeappartements online reservieren.

Das Münchener Immobilienunternehmen Jost Hurler setzte für das Ende 2015 bezugsfertig gestellte Stadtquartier „Schwabinger Tor" auf „Sharing und Community". Hier wurde von casavi eigens eine App für das Quartier entwickelt, die als direkter Kommunikationskanal für das Quartiersmanagement und die Hausverwaltung dient, die aber auch den nachbarschaftlichen Austausch in der Anlage mit über 200 Wohnungen fördert. So können Bewohner in ihrem Nachbarschaftsprofil angeben, zu welchen nachbarschaftlichen Hilfeleistungen sie bereit wären. Über eine integrierte Messaging-Funktion lassen sich dann Paketannahmen, Blumengießen oder gemeinsame Sportaktivitäten organisieren. Die Ganzheitlichkeit des Konzepts ist ein Modell für moderne Wohnanlagen. Für dieses Quartier war entscheidend, dass praktische und nachbarschaftliche Aspekte miteinander kombiniert werden, damit die App zum integralen Bestandteil des Wohnens wird. In einer weiteren Ausbaustufe wird den Bewohnern auch ein gemeinsamer Car Pool zur Verfügung stehen, mit der Möglichkeit, bequem online zu buchen.

Nachbarschaften werden gestärkt.

Auch abseits einzelner Wohnanlagen und Quartiere lässt sich der Trend zur digital vernetzten Nachbarschaft erkennen. 2011 ging in den USA der Onlineservice nextdoor.com an den Start. Das Unternehmen sieht sich als soziales Netzwerk für das unmittelbare Wohnumfeld. Mittlerweile zehn Millionen registrierte Nutzer sind dort in einzelne Nachbarschaften gegliedert, in denen man sich zu lokalen Themen austauschen, Dienstleistungen suchen und anbieten sowie gemeinsame Initiativen starten kann. Auch im Notfall, z. B. bei Überschwemmungen durch Unwetter, kommt die Plattform zum Einsatz, um Hilfsmaßnahmen zu koordinieren. In Deutschland gehen Start-ups wie nebenan.de, wirnachbarn oder Polly & Bob einen ähnlichen Weg. Gemeinsames Ziel dieser jungen Unternehmen ist es, die Lebensqualität vor allem in urbanen Regionen durch eine gestärkte Nachbarschaft zu verbessern. All dies findet unabhängig von offiziellen Projekten zur Quartiersentwicklung oder anderen kommunalen Initiativen statt und wird von den Bewohnern selbst getragen.

Verwaltungen können profitieren.

In einem sind sich Branchenexperten einig: Die Verwaltung von Immobilien wird in Zukunft verstärkt auch digitale Aspekte umfassen. Dies einerseits in Form der in Gebäuden verbauten digitalen Infrastruktur – von elektronischen Türöffnungssystemen bis hin zu Sensoren, die Daten über den Zustand einzelner Gewerke in Echtzeit liefern. Andererseits durch digitale Kommunikations- und Arbeitsprozesse, die Bewohner, Wohnungseigentümer und Dienstleister mit der Hausverwaltung vernetzen. Für die Branche ergeben sich durch den digitalen Wandel neue Möglichkeiten der Prozessoptimierung und Kundenorientierung. Die Gewinner des Wandels sind jene Unternehmen, die sich den Chancen und Herausforderungen schon jetzt aktiv zuwenden.

Für viele Verwaltungen ergeben sich daraus **neue Wege der Prozessoptimierung.**

Der Bart ist ab

Elektronische Zutrittssysteme ersetzen in modernen Gebäuden immer häufiger den guten alten Schlüssel. Meist können sie sogar mehr, als nur Türen zu öffnen – bequeme Lösungen für Verwaltungen und Nutzer. Vier Beispiele:

HAUSTÜREN, DIE SICH AUTOMATISCH ÖFFNEN

Zutrittskontrolle: Der Postbote darf rein, der KIWI Ki bleibt in der Tasche.

Der KIWI Ki und die KIWI App öffnet Türen.

Einen Ausweg aus dem „Schlüsselchaos" suchte die Berliner GESOBAU AG. Das städtische Wohnungsunternehmen, das mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 41 000 eigenen Wohnungen bewirtschaftet, engagiert sich für bezahlbaren Wohnraum und gute Nachbarschaften in den Quartieren. Effiziente Lösungen sind dabei willkommen. Verlorene Schlüssel, deren aufwendige Verwaltung, die Organisation des Zugangs für Dienstleister, Postboten etc. gehören nicht dazu.

Derzeit stattet das Unternehmen einen ersten Teilbestand seiner Häuser in Berlin-Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem schlüssellosen Türzugangssystem der KIWI.KI GmbH aus. Die Haustüren dieser Häuser werden sich in Zukunft automatisch öffnen, sobald sich jemand mit autorisiertem Transponder oder der KIWI App nähert. Der KIWI Ki, so der Name des Transponders, bleibt dabei bequem in der Tasche. Sein Gegenstück, der KIWI Türsensor, befindet sich hinter dem Klingelpaneel an der Haustür. Für Nutzer ist dies eine komfortable Option, denn auch ihr Schlüssel ist weiterhin parallel im Dienst.

Alle, die regelmäßig und uneingeschränkt Türen eines Hauses passieren müssen, bekommen permanenten Zugang. Postboten und Müllwerkern, aber auch Notdiensten und der Feuerwehr kann Zugang gewährt werden. Ebenso können Handwerker und Ablesedienste bei Bedarf ins Haus gelassen werden. All das managen Mitarbeiter der Hausverwaltung zentral vom Büro aus. Die Schlüsselaus- und -rückgabe entfällt ersatzlos. Mit nur wenigen Klicks ist ein Zutritt erteilt, verändert, entzogen oder eine Tür auch einfach aus der Ferne geöffnet. Vergebene Zutrittsrechte werden im dafür entwickelten KIWI Portal übersichtlich gelistet. So bleibt die volle Schlüsselhoheit bei der Hausverwaltung, Fragen, wer wohl welchen Schlüssel und damit Zugang zum Haus hat, entfallen. Geht einmal ein Transponder verloren, lässt er sich in Echtzeit sperren und ist für mögliche Finder wertlos.

www.kiwi.ki

INNOVATIVES BAUPROJEKT, MULTIFUNKTIONALE LÖSUNG

Das „VIER" im Pelikan-Viertel in Hannover ist ein Leuchtturmprojekt der familiengeführten Firmengruppe Gundlach. Unter der Leitidee „Wohnvielfalt" setzen vier in internationalem Wettbewerb ausgewählte Architekten ihre Interpretationen von vier Wohnstilen um. Im Ergebnis ist keine der Wohnungen im Objekt wie die andere. Auch für den Gebäudezugang wurde nach einer innovativen elektronischen Lösung gesucht, die Multifunktionalität mit Prozessoptimierung verbindet. Hauseingangstüren, Briefkastenanlagen, Wohnungen und Kellertüren sind über ein System von PACO unlimited zugänglich. Damit werden Tiefgaragenzufahrten und Fluchttürterminals über integrierte Wandleser gesteuert, die mit den vorhandenen Türöffnern oder Steuerungen kommunizieren, berührungslos, wetterfest und verschleißfrei. Alle anderen Türen sind autark mit elektronischen Schließzylindern ausgestattet, die nur bei Vorhalten eines berechtigten PACO Clips aufkuppeln und das Schloss ver- oder entriegeln.

Der Komfort der Zugangslösung entspricht dem Wohnangebot des Objekts: Alle Schließungen erfolgen durchgängig mit einem Transponder. Zutrittsrechte für Hausmeister und Handwerker lassen sich einfach zentral steuern und von der Verwaltung reibungslos über die PACO ERP-Schnittstelle organisieren – mit der geforderten Sicherheit: Geht ein Transponder verloren, lässt er sich auf diesem Weg jederzeit sperren.
www.paco-unlimited.de

Individuelle Wohnvielfalt: das VIER in Hannover

Elektronisch gesteuert: die Briefkastenanlage im VIER

SALTO
inspiredaccess

VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

FLEXIBEL
KOMFORTABEL
ZUVERLÄSSIG

- für Außentüren, Büros, Besprechungs- und Technikräume, automatische Türsysteme, Tore, Briefkastenanlagen, Aufzüge, Spinde, Parkflächen u. v. m.
- maßgeschneiderte Systemarchitektur: online, offline, funkvernetzt und mobil
- Systemplattform mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlössern, Software u. v. m.
- weltweit an über 2 Millionen Türen im Einsatz; davon ca. 600.000 in Deutschland, Österreich und der Schweiz

24. DEUTSCHER VERWALTERTAG, 15./16.09.2016, HOTEL INTER-CONTINENTAL BERLIN, STAND 42

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

Abrechnung: nutzerbezogene Buchung und Zahlung von Services

Mieterkommunikation: Kurzmitteilung auf der Video-Innenstation

DIGITALE GESAMTLÖSUNG FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2.0

Bei Wohnungsunternehmen finden derzeit digital vernetzte Zutrittsmanagement-Systeme großes Interesse, die vielfältige Funktionen des Gebäudemanagements übernehmen. Eine zukunftsweisende Lösung hat die TCS TürControlSysteme AG auf der diesjährigen Light & Building vorgestellt: TCS:PLUS bietet intelligente und leicht bedienbare Systemlösungen, deren Vernetzung enorme Möglichkeiten eröffnet. So wird nicht nur die Zutrittskontrolle, sondern auch das Namensmanagement, die Information von Bewohnern und die Gebäudeautomation digital gesteuert. Über den in die TCS:BUS Infrastruktur eingebundenen Server und eine Internetverbindung können Informationen übermittelt, dokumentiert und gespeichert werden. Für die Administration aller Anwendungen gibt es mit der auf allen Endgeräten nutzbaren TCS:PLUS Software-Applikation eine Bedienoberfläche.

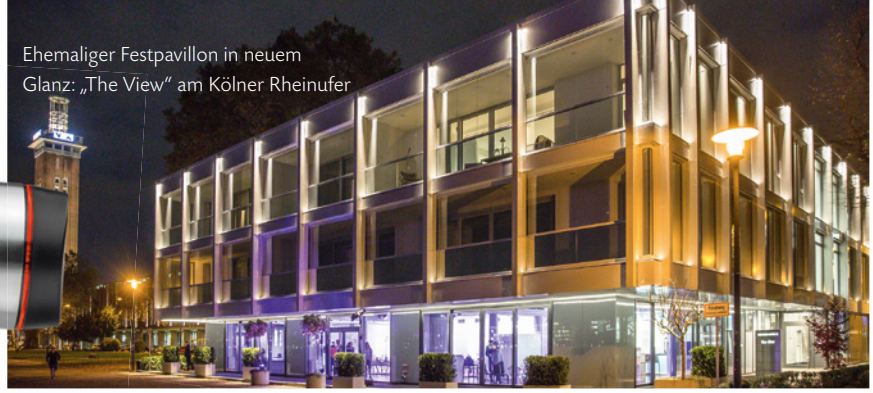
Nutzungsberechtigte erhalten einen elektronischen Schlüssel in Form eines Chips oder einer Transponderkarte, der einen Code trägt. Für den Code ist in der Software ein Autorisierungsprofil hinterlegt, das bedarfsgerecht geändert werden kann, und beim nächsten Schließkontakt sofort wirksam wird. Das gilt auch im Notfall für Einsatz- oder Hilfskräfte, für die der Zugang von den Bewohnern per Assistenzruf sofort und zeitlich begrenzt aktiviert werden kann.

Zum System gehörende Display-Außenstationen, ehemals Klingelbrett, lassen sich digital beschriften, so dass Namen bei Nutzerwechseln nicht mehr manuell geändert werden müssen. Auch Nachrichten an Wohnungsnutzer lassen sich digital übermitteln: über die Software als TCS:BUS Nachricht an die Video-Innenstation, was auch die Einrichtung einer digitalen Kundenservice-Plattform ermöglicht. Darüber hinaus können Anwendungen der Gebäudeautomation wie Energie-Contracting, Erfassung und Weiterleitung von Sollwerten der Heizung und Sensoren für Luftfeuchtigkeit oder Fensterkontakte überwacht, übertragen, dokumentiert und administriert werden.

www.tcsag.de

Fotos: © TCS AG (2)

An sämtlichen Türen im Einsatz:
elektronische XS4 GEO Zylinder von SALTO.



Ehemaliger Festpavillon in neuem Glanz: „The View" am Kölner Rheinufer

Fotos: © SALTO Systems (2)

HOCHWERTIGE LÖSUNG NACH KERNSANIERUNG

Der 1969 erbaute Festpavillon der Kölner Messe am Rheinufer wurde in den vergangenen Jahren kernsaniert und erstrahlt nun als „The View" in neuem Glanz – mit hochwertig ausgestatteten Wohnungen, Büros, Café und Eventlocation. Der Name ist Programm: „The View" bietet einen atemberaubenden Blick auf den Kölner Dom. Zur insgesamt kompromisslos modernsten Technik passte eine mechanische Schließanlage einfach nicht. Als Projektentwickler entschied sich die Opus GmbH für eine kabellose elektronische Anlage mit batteriebetriebenen Türkomponenten auf Basis der XS4 Systemplattform der SALTO Systems GmbH.

Das gesamte Gebäude wird schlüssellos betrieben. An sämtlichen Türen kommen insgesamt 39 elektronische XS4 GEO Doppelzylinder zum Einsatz, davon zehn in der VdS-zertifizierten Version, die hohe Sicherheit gegen Aufsperrversuche bietet. An der Haustür ist ein XS4 Original Wandleser installiert, um das Motorschloss anzusteuern. Insgesamt werden 80 Nutzer im System verwaltet – über einen beauftragten Dienstleister aus der Ferne, der die Anlage auch für das Gebäude konzipiert hat. Technologisch basiert die Zutrittslösung auf dem SALTO Virtual Network (SVN) mit patentierter Schreib-Lese-Funktionalität und verschlüsselter Datenübertragung. Im SVN werden die Informationen zu den Schließberechtigungen programmiert und auf dem Identmedium gespeichert, wodurch eine Verkabelung der Türen entfällt. Gleichzeitig wird die Verwaltung übersichtlich und effizient, die elektronische Lösung damit auch sicher. Dafür sorgen die hohe Flexibilität bei der Berechtigungsvergabe und schnelle Reaktionszeiten bei Schlüsselverlusten – für die dann auch niemand mehr schnell vor Ort sein muss.

www.saltosystems.de

Kooperationspartner im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
www.ddiv.de

www.kiwi.ki

Öffnet Türen schneller als die Feuerwehr. Für die Feuerwehr.

Ohne Schlüssel. Ohne Suchen. Mit Sicherheit.
So einfach funktioniert KIWI. Mit dem Online-Türzugangssystem KIWI sparen Sie sich, Ihren Dienstleistern und Ihren Bewohnern wertvolle Zeit. Mit KIWI ermöglichen Sie Feuerwehr, Post und Handwerkern schnellen Zutritt. Erhöhen Sie Sicherheit und Komfort Ihrer Objekte – mit nur einem Mausklick. **Noch mehr Vorteile finden Sie unter www.kiwi.ki**

KIWI®
Opening Doors

Aufs Dach gestiegen

Woran man bei Instandhaltung und Pflege, Objektkontrolle und Wartung sowie bei notwendigen Sanierungen denken sollte.

Flachdächer sind weit verbreitet und haben so ihre neuralgischen Punkte. Einer davon: die Abdichtung. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, Niederschlagswasser vom Gebäude abzuleiten. Dabei sind sie einer Vielzahl weiterer Einflüsse ausgesetzt, denen sie oft über Jahrzehnte standhalten müssen: Die Belastung durch Schnee und Eis, aber auch Wind und UV-Strahlung fordern der Abdichtung einiges ab. Hinzu kommen teils enorme Temperaturwechsel, bei – 20 °C im Winter und bis zu 80 °C im Sommer erreicht die Spanne je nach Konstruktion 80 bis 100 °C. Die Materialien der Abdichtung müssen diese Schwankungen und auch anhaltend hohe Temperaturen schadenfrei überstehen.

Woher kommt der schlechte Ruf von Flachdächern?

Bauherren stellen häufig die Haltbarkeit und Sicherheit von Flachdächern in Frage. Ihrer Erfahrung nach werden Flachdächer mit der Zeit undicht, mit Folgeschäden im Gebäudeinneren. Stellenweise ausgeführte Reparaturen führen dann erfahrungsgemäß nicht zur abschließenden Lösung, sondern ziehen nur weitere Reparaturmaßnahmen nach sich. Aufgrund der beschriebenen starken Bauteilbeanspruchung zeigen Dachabdichtungen nach einer Einsatzzeit von 25 bis 30 Jahren Alterungsschäden und grundsätzlichen Sanierungsbedarf.

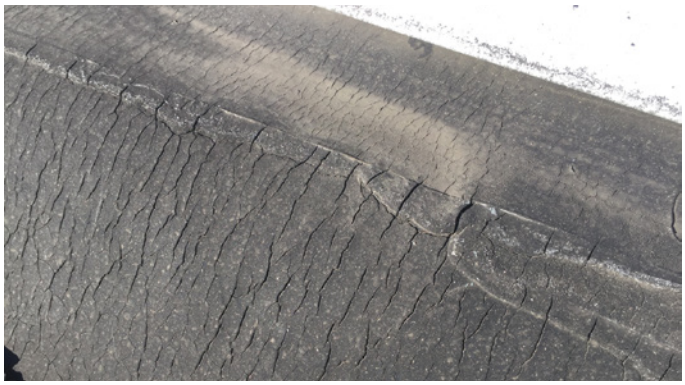
DER AUTOR

STEFAN HOLZ
Der Diplom-Ingenieur bietet über die Münchener Metallbüro Holz GmbH Fachberatung für nachhaltige Dächer und ist Sachverständiger (BVFS) für Flachdach- und Fassadenabdichtung sowie Spenglerarbeiten.
stefan.holz@metallbuero-holz.de

Illustration: © 3d_kot / Shutterstock.com

Sachverständige beschreiben hier mitunter auch wesentlich kürzere Zeiträume. Das Bundesbauministerium hat mit dem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen" (BNB) die durchschnittliche „Lebenserwartung" verschiedener Bauteile ausgewiesen. Demnach erreichen Bitumen-, Elastomer- und Kunststoffbahnen eine Nutzungserwartung von 20 Jahren, mit Bekiesung oder Begrünung von 30 Jahren.

Die **neuralgischen Punkte** der Dachabdichtung sollten **regelmäßig geprüft** werden.



Altersbedingte Rissbildung in einer Bitumenabdichtung

Wildwuchs behindert den Wasserablauf.

Stellenweise Reparaturen ziehen oft weitere nach sich.

Unsachgemäße nachträgliche Abdichtung eines Sanitärlüfters

Instandhaltung und Pflege

Flachdächer bedürfen einer regelmäßigen Instandhaltung und Pflege, um eine möglichst lange Standzeit zu erreichen. Schadhafte Flachdachabdichtungen entstehen häufig durch vermooste Dachabläufe und unbeabsichtigte Begrünung, deren Wurzelwerk die Abdichtung durchstößt. An stark der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Stellen ist es möglich, durch frühzeitig vorgenommene Instandhaltungsmaßnahmen den Alterungsprozess zu verlangsamen. Insbesondere Durchstoßpunkte wie Sanitärlüfter, Absturzsicherungselemente und Lichtkuppelanschlüsse sind Schwachstellen, die der regelmäßigen Kontrolle und rechtzeitigen Instandsetzung bedürfen. Auch Blitzschutzanlagen und die Attikaabdeckung können in diesem Zuge in Augenschein genommen und ggf. instandgesetzt werden. Für viele sicherheitsrelevante Bauteile wie z. B. Absturzsicherungen und Rauch-/Wärmeabzugsanlagen (RWA) ist eine regelmäßige Prüfung vorgeschrieben. Hier sollte ein Fachmann hinzugezogen werden, um sinnvolle Maßnahmen abzustimmen. Hausverwaltungen sind nach § 27 WoEigG in der Pflicht, die für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Leider wird in der Praxis die dazu gehörende Dachbegehung häufig nicht durchgeführt.

Dachwartung vertraglich regeln?

Eine Möglichkeit, die Regelmäßigkeit von Inspektion und Instandhaltung zu sichern, bietet der Abschluss eines Wartungsvertrages. Empfehlenswert ist es, hierbei nicht nur den Empfehlungen des Dachdeckers zu folgen, sondern einen auf das Objekt abgestimmten Wartungsvertrag von einem unabhängigen Fachmann ausarbeiten bzw. einen schon vorliegenden Vertrag von ihm überprüfen zu lassen. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf bereits beeinträchtigte Stellen gelegt werden. Alle Maßnahmen sollten protokolliert und fotografisch dokumentiert werden, um Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung abzusichern, was häufig zwar eingefordert, aber nicht ausgeführt wird. Denn die Erhaltung der Dachabdichtung ist nur ein Aspekt des Wartungsvertrages. Für Schäden, die anderen z. B. durch sich ablösende Teile entstehen, haften die Eigentümer. Ein Wartungsvertrag kann dieses Risiko minimieren. Enthalten sollte er unbedingt folgende Maßnahmen und Leistungen:

- Entfernung funktionsbeeinträchtigender Schmutzablagerungen auf der Fläche, an Ecken und Kanten

Vertraglich geregelte sorgsame **Wartung** sollte alle **relevanten Details** umfassen.

- Überprüfung der Dachhaut, der An- und Abschlüsse sowie sonstiger An- und Einbauteile
- bei sichtbaren Nähten der Dachhaut: Nachverschweißung oder -verklebung erkennbarer Ablösungen
- Reinigung von Dachrinnen, Fallrohren und sonstiger Entwässerungsteile wie Dachgullys, Notabläufe usw.
- Überprüfung der mechanischen Festigkeit von Profilen, Lüftungselementen, Lichtkuppeln, Dachausstiegen usw.
- Überprüfung dauerelastischer Fugenausbildungen und von Anschlussbauteilen mit elastischen Fugenausbildungen
- Entfernung von Pflanzeneinwuchs und fachmännische Beseitigung von Wurzeleinwuchs inkl. örtlicher Reparatur der Eindichtung, wenn Wurzeln die Dachabdichtung durchstoßen haben
- Prüfung der Bekiesung/Begrünung im Eckbereich, ggf. ausgleichende Umlagerung der Auflast bei Windverfrachtung
- Prüfung der Absturzsicherung nach Herstellervorgaben und Wartungseintrag auf dem Systemschild
- Überprüfung der Blitzschutzeinrichtungen
- Erstellung eines Wartungsprotokolls mit Fotodokumentation und ausführlichem Zustandsbericht, aus dem notwendige oder empfehlenswerte Instandsetzungsarbeiten hervorgehen, die über die Maßnahmen des Wartungsvertrages hinausgehen
- Bei Gründächern: Prüfung des Bewuchses, Austausch nicht angegangener Pflanzungen und Prüfung auf Krankheits- und Schädlingsbefall, je nach Ausführung auch weitere Pflegemaßnahmen
- RWA-Anlagen müssen gesondert von einem Fachbetrieb gewartet werden. Diese sicherheitsrelevanten Bauteile müssen zusätzlich zum allgemeinen Zustand auf Ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden, sodass sie ihre Funktion im Ernstfall übernehmen können.

Auch die Überprüfung der Zugänge zum Dach und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gehören in einen Wartungsvertrag. Da jedes Gebäude ein Unikat ist, müssen Umfang und Häufigkeit individuell festgelegt werden.

So wird saniert

Sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, sollten Umfang und Qualität der Ausführung eindeutig bestimmt sein. Bei den typischen Abdichtungswerkstoffen Bitumen und Folie ist in der Regel eine Dacherneuerung erforderlich, also der vollständige Neuaufbau des alten Dachs mit der Abdichtung, nach Abriss des bisherigen Schichtenaufbaus. In der Fachregel für Abdichtungen werden seit der letzten Überarbeitung zwei Anwendungskategorien unterschieden: Anwendungskategorie K1 als „Standardausführung" und Anwendungskategorie K2 als „höherwertige Dachkonstruktion". Da bei einer Dacherneuerung neben den Dacharbeiten selbst auch Kosten für Baustelleneinrichtung, Entsorgung und Gerüststellung entstehen, ist es empfehlenswert, von vornherein Anwendungskategorie K2 zu wählen und die Instandsetzungsmaßnahme entsprechend zu planen. Des Weiteren sind die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV), der Anschlusshöhen und der Einbau von Absturzsicherungen sowie Notabläufe zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen sind stets vom konkreten Bauvorhaben abhängig.

Langlebige Alternativen

Es gibt alternative Materialien für Flachdachabdichtungen, die eine wesentlich höhere Nutzungsdauer erwarten lassen. Edelstahl beispielsweise bietet deutliche Vorteile in Bezug auf UV-Stabilität, Temperaturwechsel, Wurzelfestigkeit und Sicherheit. Durch ein Rollnahtschweißverfahren werden die Edelstahlscharen druckwasserdicht miteinander verbunden und ermöglichen auch den Einsatz ohne Gefälle. Vorhandene Punktabläufe (Gullys) können so weiter genutzt werden. Die zu erwartende Nutzungsdauer liegt gemäß BNB-Bewertung bei über 50 Jahren. Der Einsatz von rollnahtgeschweißtem Edelstahl ist nicht nur eine wirtschaftliche Lösung, sondern auch wertsteigernd, da eine nachhaltige und sichere Dachabdichtung ein überzeugendes Argument für potenzielle Käufer ist.

Nachhaltige Abdichtung mit rollnahtgeschweißtem Edelstahl und Begrünung

Illustration: © 3d_kot / Shutterstock.com

Bei der Sanierung kann häufig die vorhandene Dämmung und Abdichtung erhalten werden, was zu erheblichen Kosteneinsparungen führt. Ein weiterer Vorteil: Die vorhandene Abdichtung bleibt während der Bauzeit als Gebäudeschutz erhalten. Eine zusätzliche EnEV-konforme Dämmung sichert die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, erhöht den Wohnkomfort und kann die Heizkosten reduzieren.

Als weitere Alternativen sind Profiltafel- und Doppelstehfalzdächer aufzuführen. Dabei wird ein flacher Dachstuhl wie ein Schirm auf die Dachkonstruktion gesetzt, der die alte Flachdachabdichtung ersetzt. Nicht immer erlauben die statischen Gegebenheiten und die Entwässerungssituation eine solche Lösung.

Da jedes Gebäude ein Unikat ist, muss die jeweils am besten geeignete Lösung bauwerksbezogen gefunden werden. Bauherren, Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen sollten sich von einem Fachmann entsprechend beraten lassen.

ACHTUNG DACHARBEITEN – VERSICHERUNGSTIPP

Die Erneuerung einer Dachabdichtung und die dazu ggf. notwendige Einrüstung des Gebäudes stellen u. a. für die Gebäudeversicherung eine sogenannte „Gefahrerhöhung" dar. Das heißt, dass das Schadenrisiko für das Objekt für die Dauer der Bauarbeiten steigt: Gerüstteile könnten sich lösen und die Fassade beschädigen, das abgedeckte Dach kann Wasserschäden nach sich ziehen. Diese Ausnahmesituation muss dem Gebäudeversicherer unbedingt gemeldet werden, so der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GDV). Nicht immer führt eine solche Meldung zur Erhöhung der Versicherungsprämie. Erfolgt die Meldung aber nicht, kann der Versicherer in einem Schadenfall, der durch diese Gefahrerhöhung entsteht, die Leistung verweigern.

Gleiches gilt für die Hausratversicherung der Wohnungsnutzer. Da ein Gerüst am Haus das Einbruchrisiko deutlich erhöht, stellt es auch für diese Versicherung eine Gefahrerhöhung dar. Zu empfehlen ist, Wohnungsnutzer im Objekt darüber zu informieren, dass sie ihrer privaten Hausratversicherung die geplanten Bauarbeiten im Voraus mitteilen müssen, um vollumfänglichen Versicherungsschutz für die Dauer der Arbeiten zu genießen.

Energiesparende Schachtentrauchungen!

- Antragsfreie Inverkehrbringung
- Vertrieb, Montage und Wartung durch Aufzug Fachbetrieb
- Für Neubau- und Bestandsanlagen
- Montage erfolgt komplett im Schacht
- Einfach und schnell zu montieren
- Integrierte vollautomatische Lüftungsfunktionen
- CO_2 Sensorik, Feuchtigkeitssensor, Temperaturüberwachung, Timer
- Alles aus einer Hand spart Zeit und Geld

Die Vorteile:

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

enev-kit

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

Aleatec

Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

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

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 Immobilienverwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

Aufzüge und der Stand der Technik

Zweiter Akt: Die Verwirrung um die Anforderungen an bestehende Aufzüge auf Basis der Betriebssicherheitsverordnung setzt sich fort. Ist die notwendige Klarheit für Betreiber bereits absehbar?

Seit Einführung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) im Juni 2015 gibt es zur Anpassung bestehender Aufzugsanlagen an den Stand der Technik Unsicherheiten in der praktischen Umsetzung. Dies ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass in der neuen BetrSichV der § 27 „Übergangsvorschriften" entfallen ist. Er hatte den Weiterbetrieb einer „überwachungsbedürftigen Anlage, die vor dem 1. Januar 2005 befugt errichtet und betrieben wurde," damals für zulässig erklärt. Zum anderen haben Marktteilnehmer den Wegfall des Paragrafen eigenständig interpretiert, weil sie hier neue Marktchancen und Umsätze sehen. Anknüpfend an die Ausführungen dazu in **DDIV***aktuell* 6/2015 geht es heute um die nicht unerheblichen Veränderungen im vergangenen Jahr.

Aktuelle Entwicklungen

Im ersten Schritt hat sich der Erfahrungsaustauschkreis zugelassener Überwachungsstellen (EK ZÜS) der Deutung dieses Sachverhalts mit einem Papier unter dem Titel „ZÜS-BA-011 Sichere Verwendung von Aufzugsanlagen nach dem Stand der Technik" vom 20.05.2015 angenommen. Es sollte zur Füllung des oben erwähnten Vakuums dienen. Leider war diese Auslegung nicht für alle Marktteilnehmer ausgewogen genug, sodass der EK ZÜS diesen Beschluss am 05.11.2015 ersatzlos zurückziehen musste. Dieser Rückzug und der damit verbundene zeitliche Ablauf ist besonders unbefriedigend, da es zwischenzeitlich eine erhebliche Anzahl von Mängeln zur Anpassung an den Stand der Technik in Prüfberichten der zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) gab, die teilweise bereits abgearbeitet wurden. Zeitgleich zu diesen Entwicklungen wurden auch Aufzugsunternehmen tätig und erstellten auf Basis des EK ZÜS-Beschlusses Angebote für Modernisierungen. Ob der Wegfall des Beschlusses und die damit fehlende rechtliche Grundlage für Angebote und Aufträge zu Konsequenzen für diese Unternehmen geführt hat, soll hier nicht beleuchtet werden. Verständnis muss man aber für die Aufzugsfirmen haben, die sich mit neuen Angeboten für Modernisierungen zurückhalten, um die abschließende Klärung von Seiten des Gesetzgebers abzuwarten. Vor dem Hintergrund, dass auch die BetrSichV derzeit eine Überarbeitung erfährt, sollte dieses Zögern nachvollziehbar und im Sinne des Betreibers sein.

Ergänzend gibt es derzeit einen noch nicht öffentlichen Entwurf für eine technische Regel für Betriebssicherheit (TRBS) zur „Anpassung an den Stand der Technik bei der Verwendung von Aufzugsanlagen", die als verbindliche Auslegung zur Umsetzung der BetrSichV nach Erscheinen herangezogen werden kann. Allerdings sind der weitere zeitliche Ablauf und die Veröffentlichung der TRBS momentan nicht absehbar.

Wie bereits in den Vorjahren ist von Seiten der ZÜS der EK ZÜS-Beschluss „ZÜS-BA-002 Mängelbewertung bei Aufzugsanlagen", im Fachjargon „Mängelkatalog" genannt, am 27.04.2016 revisioniert veröffentlicht und um einen neuen Mangelpunkt 712 erweitert worden. Unter der Zuordnung „Allgemeines" findet man hier den Mangel „Die Anlage kann hinsichtlich nachfolgender Gefährdungen/Gefährdungssituationen nicht uneingeschränkt sicher nach dem Stand der Technik verwendet werden". Ergänzend gibt es eine Tabelle mit 22 Punkten, die dabei geprüft werden sollen. Mit Zustimmung der Zentralstelle der Länder für Sicherheitstechnik (ZLS) findet dieser Mangelpunkt einheitlich Anwendung ab dem 01.08.2016, sodass mit einer erheblichen Zahl an Mängeln an Bestandsanlagen gerechnet werden muss, deren Sicherheit derzeit keinesfalls zu beanstanden ist.

Fotos: VFA-Mitglied Brobeil Aufzüge, Dürmentingen (Kunstmuseum Stuttgart)

DER AUTOR

DIPL.-ING. (FH) JAN KÖNIG
Der Technische Referent im Verband für Aufzugstechnik, VFA-Interlift e. V., ist Mitglied in allen Normungsgremien des Verbands und in VDI-Ausschüssen tätig. International arbeitet er in Brüssel beim Europäischen Aufzugsverband ELA mit. www.vfa-interlift.de

Anlagensicherheit

Am 2. Mai ist der Anlagensicherheitsreport 2016 des VdTÜV erschienen. Diese als Bericht dargestellte Statistikaufbereitung enthält neben der Auswertung unterschiedlicher Unfall- und Mängelzahlen auch Einschätzungen zur Anlagensicherheit. Der Schwerpunkt in diesem Jahr: Aufzugsanlagen. Leider bleibt der VdTÜV den Betreibern und ihren Vertragspartnern eine Aufstellung der Mängelschwerpunkte schuldig. Diese wäre jedoch notwendig, um einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess initiieren zu können. Das jährlich wiederkehrende Fazit im Report ist, dass die ZÜS dank ihrer Unabhängigkeit die Sicherheit der Aufzugsanlagen gewährleisten. Und weiter: Der Zustand der Anlagen sei bedenklich, nur gut ein Drittel der Aufzüge waren 2015 mängelfrei. Beachtenswert in diesem Zusammenhang ist, dass bereits das Fehlen einer Prüfplakette ein Mangel ist. Die Medien werden in ihrer Berichterstattung mit derartigen Einschätzungen zusehends kritischer, objektiv betrachtet sind Aufzugsanlagen eines der sichersten Transportmittel überhaupt.

Was nun?

Mehr als ein Jahr nach Einführung der BetrSichV gibt es noch immer viele Unsicherheitsfaktoren. Damit stellt sich die Frage nach den aktuellen Notwendigkeiten: Zunächst wird für Aufzüge eine Gefährdungsbeurteilung mit Blick auf den Stand der Technik notwendig. Ergibt diese Analyse ein erhebliches Gefährdungspotenzial, so besteht Handlungsbedarf in Form von Reparaturen, Umbauten oder Modernisierungen. Die Durchführung der Gefährdungsbeurteilung obliegt dem Betreiber. In der Regel wird er nicht das nötige Know-how haben, sodass eine externe Stelle mit der Aufgabe betraut wird, etwa Sachverständige oder Sachkundige. Der Markt assoziiert mit dem Begriff „Sachverständiger" automatisch die Mitarbeiter der ZÜS, wobei diese mittlerweile überwiegend aus Prüfern bestehen, die keine Anerkennung als Sachverständige mehr haben. Dem Angebot dieser Dienstleistung durch die ZÜS steht der Gesetzgeber äußerst kritisch gegenüber, da die Unabhängigkeit durch wirtschaftliche Interessen untergraben wird, und er hat es daher verboten. Als Reaktion darauf gliederten die ZÜS diese gewinnorientierten Bereiche in scheinbar unabhängige Unternehmen aus. Diese Unternehmen firmieren teilweise sogar in der Außendarstellung weiterhin als ZÜS und ergänzen sie – für Branchenkenner sichtbar – mit einem kleinen Zusatz als Hinweis auf die eigentliche Firma. Ob das von der ZLS, der dafür zuständigen Einrichtung des Bundes, so gedacht war, kann und soll hier nicht beurteilt werden. Sehr wohl sollten Betreiber aber im eigenen Interesse bei der Vergabe von Aufträgen derartige Konstellationen ins Kalkül ziehen.

FAZIT

Es wird in Zukunft zu einer erheblichen Zahl von Modernisierungen bei Aufzügen kommen, einerseits durch den Wegfall des § 27, andererseits durch die umfassende Betrachtung der in Betrieb befindlichen Anlagen. Bevor man sich mit Umbauten auseinandersetzt, benötigt man jedoch zunächst Rechtssicherheit – in unserem Fall also finale Fassungen der BetrSichV, der TRBS und der EN 81-Reihe. Die EN 81-Reihe befindet sich weiterhin in Überarbeitung.

WestWood Kunststofftechnik GmbH
Fon: 05702/8392-0 · www.westwood.de

WestWood®
Qualität + Erfahrung

Der nächste Winter kommt bestimmt

Es geht um die Verkehrssicherheit: Woran ist bei Gebäuden, Bäumen und Spielgeräten noch vor dem nächsten Frost zu denken?

Damit Gebäude, Wege, Bäume und Spielplätze nicht zur Gefahrenquelle werden, muss ihr baulicher und technischer Zustand regelmäßig überprüft werden. Umfang und Intervalle sind z. T. geregelt, bei Spielgeräten nach DIN, bei Bäumen nach FLL-Richtlinie, bei Immobilien hat sich die jährliche Prüfung etabliert. Regelmäßige Prüfungen schaffen Rechtssicherheit, bringen organisatorische Vorteile und unterstützen die Instandhaltungsplanung, hat die Grieseler Gmbh bei Auswertung verschiedener Prüfrhythmen festgestellt – mit kontinuierlich rückläufigen Mängelfeststellungen. Die lückenlose Dokumentation der Prüfungsergebnisse ist maßgeblich für die Verkehrssicherungspflicht, aber auch rechtlich relevant, da sie im Schadenfall die Chancen erhöht, dass zugunsten des Eigentümers entschieden wird. Zu beachten ist jedoch, dass auch die Beauftragung eines externen Dienstleisters den Vermieter im Verhältnis zum Mieter nicht von der Haftung befreit. Ein Dienstleister ist rechtlich gesehen immer nur Erfüllungsgehilfe des Vermieters, was bei zivilrechtlichen Entscheidungen zum Vertragsrecht jedoch nicht immer hilft.

Wenn der Winter naht

Vor der kalten Jahreszeit sind bei der Verkehrssicherheitsprüfung einige Dinge besonders zu beachten, die in der tabellarischen Übersicht rechts als Ergänzung des üblichen Prüfkatalogs aufgeführt sind. Dies vor dem Hintergrund, dass die Verkehrssicherungspflicht nicht direkt gesetzlich geregelt ist. Grundlage dafür sind u. a. § 823 BGB, Schadensersatzpflicht, und §§ 836 – 838 BGB, Haftung des Grundstücksbesitzers/Gebäudeunterhaltungspflichtigen. Die Verantwortung für die Sicherheit von Gebäuden inkl. Wegen, Bäumen und Spielgeräten liegt beim Betreiber des Objektes, der für entstehende Schäden haftet. Laut BGB ist als Betreiber (und damit Träger der Betreiberverantwortung) die juristische Person des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers anzusehen, bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften und Privateigentümern die natürliche Person. WEG-Verwalter sind ebenso in der Pflicht, wobei zu beachten ist, dass sie per Gesetz und Vertrag die Pflichten des Gebäudeeigentümers übernommen haben und damit für Schäden, die durch pflichtwidrige Unterlassungen entstehen, haften können. Eigentümern ist es meist nicht möglich, jede Aufgabe oder Pflicht selbst wahrzunehmen, zu leiten bzw. zu überwachen. Die Betreiberfunktion kann aber per Vertrag übertragen werden, so dass Mitarbeiter, interne oder externe Dienstleister und evtl. auch Mieter/Nutzer zusätzlich zum Eigentümer als Betreiber fungieren und die entsprechenden Aufgaben wahrnehmen. Faktisch übernimmt je nach Funktion eine Vielzahl von Personen in einem Unternehmen bzw. in der Betreiberorganisation die Betreiberverantwortung:

- Geschäftsführer, Vorstände
- Immobilienverwalter
- Bereichs-/Hauptabteilungsleiter
- Abteilungs-, Teamleiter (letztlich alle mit Personalverantwortung)
- Hausmeister, Gärtner, Reinigungskräfte, Handwerker

Ungeachtet ihrer Funktion sind in der Regel schon auf Grund ihrer Qualifikation technisch oder juristisch ausgebildete Personen eingebunden.

Die Inhalte der Verkehrssicherheitsprüfung

Die meisten Wohnungsbaugesellschaften führen die Überprüfung des Bestandes jährlich durch. Sie umfasst die Begehung von Treppenhaus, Keller und Dachboden sowie die Sichtprüfung von Gebäudehülle und Außenanlagen, um die Standfestigkeit von Geländern, die Brand- und Stolpersicherheit oder die Zugänglichkeit von Rettungswegen festzustellen. Die dabei erstellten Protokolle qualifizieren die Mängel nach abgestuften Kriterien und lösen je nach Dringlichkeit Maßnahmen des technischen Dienstes aus. Ist Gefahr im

DER AUTOR

DIPL.-ING. GOTTHARD GRIESELER
Geschäftsführer der Grieseler Gmbh, die jährlich ca. 12 000 Mehrfamilienhäuser sowie Bäume und Spielplätze prüft. www.grieseler-gmbh.de

Foto: © Arve Bettum / Shutterstock.com

Je nach Größe und Ausstattung des Objekts zu überprüfen sind u. a.:	Üblicher Prüfkatalog	Zur Winterzeit
Gebäude innen	■ Treppenhaus, Geländer, Aufgänge ■ Sichtbare elektrische Installationen ■ Kellerabgänge, Kellerflur ■ Waschküchen ■ Dachboden, Dachstuhl	■ Treppenaufgänge vom Laub und Moos befreien ■ Sichtbare elektrische Installationen ■ Dacheindeckung auf Schäden untersuchen ■ Fensterdichtungen überprüfen und reparieren
Gebäude außen	■ Gebäudehülle, Fassade ■ Treppengeländer, Aufgänge ■ Kellerabgänge, Lichtschächte ■ Dach, Kamine, Gauben ■ Balkone, Balkonplatten, -brüstungen	■ Treppenaufgänge/Kellerabgänge vom Laub und Moos befreien ■ Dach vom Schnee befreien ■ Verhinderung von Dachlawinen ■ Säuberung der Dachrinnen ■ Dacheindeckung auf Schäden untersuchen ■ Eiszapfen am Dach entfernen ■ Wasserleitungen frostsicher machen.
Außenanlagen/Wohnumfeld	■ Hof- und Wegebereich ■ Garagen, -anlagen, Einstellplätze ■ Rettungswege ■ Mauern und Zäune	■ Hof- und Wegebereich Schneeräumung ■ Garagen, -anlagen, Einstellplätze, Schneeräumung ■ Streugut/Tausalz einlagern
Technische Anlagen	■ Elektrische Anlagen (z. B. E-Check) ■ Aufzüge, Treppenlifte ■ Kraftbetätigte Türen und Tore/ Brandschutztüren ■ Gastechnische Anlagen ■ Brandmelde-/Feuerlösch-/ Rauch-Wärme-Abzugsanlagen ■ Heizungs-/Lüftunganlagen ■ Rauchwarnmelder ■ Trinkwasser-/Druckerhöhungsanlagen	■ Trinkwasser-/Druckerhöhungsanlagen: auf Frostsicherheit prüfen ■ Wartung der Heizungsanlagen

Verzug, übernimmt der Dienstleister meist die sofortige Sicherung und veranlasst die Mängelbeseitigung.

Das gilt für Baumbestand

Die Prüfung von Bäumen wird i. d. R. von Dienstleistern durchgeführt, je einmal jährlich in belaubtem und unbelaubtem Zustand. Zum Winter ist das Umfeld von Bäumen von Laub zu befreien, Schneelasten von Bäumen und Ästen zu entfernen.

Spielplätze und -geräte

Spielplätze sollten in kurzen Intervallen überprüft werden. Dazu gehören die Standfestigkeit von Spielgeräten, die Fallräume, Einfriedungen und eventueller Bewuchs mit Giftpflanzen. Nach DIN EN 1176: 2008 gilt Folgendes:

- Täglich bis wöchentlich: Sichtkontrolle auf offenkundige Schäden
- Monatlich bis 3-monatlich: operative Inspektion auf z. B. Verschleiß
- Jährlich: Hauptinspektion auf weitere Mängel und Schäden, z. B. der Standfestigkeit

Zusätzlich zur Winterzeit

- Überprüfung der Spielgeräte auf Korrosion
- Spielplätze von Laub befreien
- Ggf. Abbau der Spielgeräte über den Winter

Weitere Besonderheiten

Derzeit werden die zulässigen Höhen von Treppengeländern und Brüstungen häufig konträr diskutiert. Die Behebung festgestellter Mängel wegen zu geringer Höhen kann hohe Kosten nach sich ziehen. Zwar gibt es einen Bestandsschutz, allerdings nur baurechtlich, nicht hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht. Juristen empfehlen, über die Anpassung nicht normgerechter Bauteile im Einzelfall zu entscheiden – unter Berücksichtigung der Breite des Treppenauges, des Benutzerklientels und der tatsächlichen Abweichung von der Norm. Erfahrungsgemäß werden bei 20 Prozent aller Treppengeländer Abweichungen von den Vorschriften der Landesbauordnungen festgestellt.

Wer prüft?

Für Hausmeister und -techniker ist es auf Grund anderer Tätigkeiten oft schwierig, der Verkehrssicherungspflicht planmäßig, nachvollziehbar und professionell nachzukommen. Zu ihrer Entlastung, zur Verbesserung des Sicherheits-Managements und zum Wohl der Mieter entscheiden sich Gebäudebetreiber zunehmend für die Beauftragung externer Dienstleistungsunternehmen.

Alles klar?

Die Trinkwasserverordnung, ihre Pflichten und Fristen für die Prüfung auf Legionellen. Wer muss was beachten?

Die aktuell geltende Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zielt darauf ab, Wasser für den menschlichen Gebrauch vor nachteiligen Einflüssen zu schützen, die sich aus Verunreinigungen ergeben können. Zu diesem Zweck enthält sie zahlreiche Regelungen, welche die Genusstauglichkeit und Reinheit des Wassers gewährleisten sollen. Zum 1. November 2011 wurde die TrinkwV novelliert und um eine gesetzliche Prüfungspflicht für Trinkwasserversorgungsanlagen auf Legionellen ergänzt.

Wer muss der Prüfungspflicht nachkommen?

Betroffen von dieser Prüfungspflicht sind Unternehmer oder sonstige Inhaber, die in öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit eine solche Anlage betreiben, die über eine Großanlage zur Erwärmung verfügt, und wenn es durch Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers kommen kann. Die öffentliche Tätigkeit wird dadurch bestimmt, dass das Trinkwasser an einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis abgegeben wird. Klassische Fälle von Trinkwasserabgaben in diesem Sinne sind beispielsweise Schulen oder Kindergärten. Bei der gewerblichen Tätigkeit hingegen handelt es sich um die zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer Vermietung oder eine andere selbstständig, regelmäßig und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübte Tätigkeit. Großanlagen sind laut TrinkwV Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder mit zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer, jeweils mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder wenn mindestens eine Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle (DVGW-Arbeitsblatt W551) mehr als drei Liter fasst. Der Inhalt von Zirkulationsleitungen ist dabei nicht zu berücksichtigen. Diesen Dimensionen entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen nach TrinkwV nicht zu den Großanlagen. Sie unterliegen somit nicht der Untersuchungspflicht. Der Untersuchungspflicht nachkommen müssen allerdings Wohnungseigentümergemeinschaften, wenn in einem Objekt Wohnraum teilweise vermietet wird, sofern die genannten Voraussetzungen auf die Trinkwasseranlage zutreffen. Die dadurch entstehenden Kosten können gleichmäßig auf alle Einheiten umgelegt werden (LG Saarbrücken, Urteil v. 18.12.2015, 5S 17/15). Nur wenn alle Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt werden, liegt keine gewerbliche Tätigkeit gemäß TrinkwV vor, und die Untersuchungspflicht auf Legionellen entfällt.

Wer ist verantwortlich?

Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Umsetzung der Trinkwasserverordnung wird auf mehrere Stellen verteilt. Die Wasserversorger haben die Verantwortung für die Aufbereitung und die Verteilung des Trinkwassers bis zur Übergabestelle im Haus. Ab dieser Übergabestelle sind Unternehmer oder sonstige Inhaber für die Trinkwasserqualität verantwortlich. Dies umfasst neben der ordnungsgemäßen Umsetzung der TrinkwV auch die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der entsprechenden DIN/EN-Normen sowie der technischen Regelwerke. Die Dokumentation aller Vorgänge mit einer Aufbewahrungsfrist von zehn Jahren ist Teil dieser Pflichten.

Wer beauftragt die Prüfung?

Da die TrinkwV nicht nur von den Wasserversorgern, sondern auch vom jeweiligen Unternehmer oder Inhaber der Trinkwasserversorgungsanlage umfassend umzusetzen ist, sind diese als Betreiber verpflichtet, die Überprüfung der Trinkwasserqualität auf Legionellen ohne Aufforderung durch das

Betreiber sind verpflichtet, die **Überprüfung** unaufgefordert **vornehmen** zu lassen.

DER AUTOR

DR. BENNO SCHNEIDER
Geschäftsführer Eurofins ht-analytik GmbH
www.eurofins.de/ht-analytik

Foto: © Volodymyr Krasyuk / Shutterstock.com

Nur **akkreditierte Stellen** dürfen **Wasserproben** entnehmen.

Gesundheitsamt in Auftrag zu geben und durchführen zu lassen. Schließlich wird das Trinkwasser zu diesem Zweck hinter der Übergabestelle untersucht – also im Verantwortungsbereich des Eigentümers.

Wer darf Proben nehmen und prüfen?
Nur akkreditierte Stellen dürfen Wasserproben entnehmen. Probeentnahmen unterliegen vielen Vorgaben und sind somit nur von ausgebildeten Fachkräften vorzunehmen. Auch die Analyse der Wasserproben ist gesetzlich streng geregelt und darf nur von akkreditierten und vom Land gelisteten Laboren durchgeführt werden. Hier gilt § 15 TrinkwV 2001.

Welche Fristen sind einzuhalten?
Stichtag für die nach der novellierten TrinkwV verpflichtende erste Legionellenprüfung war der 31.12.2013. Bis zu diesem Tag mussten Unternehmer oder sonstige Inhaber prüfungspflichtiger Trinkwasseranlagen die Untersuchung von akkreditierten Stellen durchgeführt haben lassen. Es gibt jedoch unterschiedliche Intervalle und Fristen. Trinkwasserversorgungsanlagen, die Trinkwasser an die Öffentlichkeit (Schulen, Kindergärten) abgeben, müssen einmal jährlich auf Legionellen untersucht werden. Trinkwasser aus Großanlagen der Trinkwassererwärmung, die in gewerblicher, aber nicht öffentlicher Tätigkeit (Vermietung) betrieben werden, ist mindestens alle drei Jahre zu untersuchen. Mit Blick auf den Stichtag der Erstprüfung steht für gewerblich genutzte Trinkwasseranlagen nach Ablauf von drei Jahren die nächste Prüfung an. Somit müssen alle Prüfpflichtigen spätestens bis zum 31.12.2016 die Legionellenuntersuchung erneut durchführen lassen.

ERSTAUNLICHE AUSNAHMEN

Das Tückische am Legionellenbefall von Trinkwasserversorgungsanlagen ist, dass das Einatmen kleiner Tröpfchen, sogenannter Aerosole, zur Infektion mit Legionellen führen kann. Daher müssen Anlagen mit aerosolbildenden Einrichtungen wie Duschen untersucht werden. Ohne sie entfällt die generelle Untersuchungspflicht, beispielsweise in Bürogebäuden oder Kaufhäusern, in denen ausschließlich Toiletten und Waschräume versorgt werden. Der Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) erklärt dazu: „Duschen im Bürogebäude [..], eine Arztpraxis oder ein Autohaus mit Duschen für die Mitarbeiter fallen nicht unter die generelle Untersuchungspflicht im Rahmen der Trinkwasserverordnung, da hier keine gewerbliche Tätigkeit im Sinne der Trinkwasserverordnung vorliegt. Z. B. fallen die (kostenlosen) Duschen für die Mitarbeiter in der (nicht gemieteten) Autowerkstatt nicht unter die Legionellenuntersuchungspflicht der Trinkwasserverordnung, unabhängig davon, ob aufgrund anderer Vorgaben (Arbeitsstättenverordnung, Hygienevorschriften, Fürsorgepflichten, Verkehrssicherungspflichten) hier ggf. Untersuchungspflichten bestehen. Dagegen fällt ein Fitnessstudio (mit Duschen für die Trainierenden) unter die Untersuchungspflicht, wenn eine Großanlage in der Trinkwasserinstallation vorhanden ist."

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

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

VERPASSEN SIE NICHTS!

FOLGEN SIE DEM DDIV AUF TWITTER UNTER @verwalterstimme

DDIV – eine starke Gemeinschaft

WEG-RECHT

Aktuelle Urteile

Die vorliegenden Fälle beleuchten neue Aspekte der Verjährung nach dem Kaufvertragsrecht und die Pflichten des Verwalters bei Beauftragung externer Unternehmen.

ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS UND VERJÄHRUNG NACH KAUFVERTRAGSRECHT

(BGH, Urteil vom 25.02.2016, Az.: VII ZR 156/139)

DAS THEMA

In der Abnahme des Gemeinschaftseigentums liegen viele juristische Probleme, einige wurden bereits in **DDIV***aktuell* 5/16 thematisiert. Mit Urteil, ebenfalls vom 25.02.2016, dessen Begründung jedoch später veröffentlicht wurde, hat der BGH das zuletzt besprochene Urteil um diejenigen Aspekte ergänzt, die bei der Anwendung des Kaufvertragsrechts relevant werden. Auch die Abgrenzung zwischen Werkvertragsrecht und Kaufvertragsrecht erhält schärfere Kriterien.

DER FALL

Die Bauträgerin hatte Wohnungen errichten lassen, das Gemeinschaftseigentum war im Februar 2004 durch einen Sachverständigen abgenommen worden. Einige Wohnungen blieben zunächst im Eigentum der Bauträgerin, wurden von ihr vermietet und erst 2007 verkauft. In allen Kaufverträgen findet sich die Regelung, dass der Käufer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bausachverständigen als verbindlich anerkennt, mit der die „Verjährungsfrist für Baumängel am Gemeinschaftseigentum" beginnt. Weiter war geregelt, dass der Käufer innerhalb von „fünf Jahren ab Übergabe bzw. Abnahme die Beseitigung eines Sachmangels (Nacherfüllung)" verlangen kann. Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) war durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt worden, Rechte wegen der Mängel am Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, und erhob im September 2011 Klage. Die unteren Instanzen hielten die Ansprüche für verjährt, da die Abnahme bereits im Februar 2004 stattgefunden hatte und die Käufer nach dem Vertragstext an sie gebunden waren.

Der BGH bestätigt zunächst seine Rechtsprechung, wonach die WEG die Geltendmachung von Mängelrechten am Gemeinschaftseigentum mit Mehrheitsbeschluss an sich ziehen kann. Er weist weiter darauf hin, dass diejenigen „Käufer", die ihre Wohnung erst im Jahr 2007 erworben haben, nachdem diese zunächst von der Bauträgerin vermietet worden

waren, tatsächlich einen echten Kaufvertrag geschlossen haben, der den kaufrechtlichen Verjährungsvorschriften unterliegt. Derartige Eigentumswohnungen sind nach der Verkehrsanschauung nicht mehr als neu errichtete Objekte zu qualifizieren, das Werkvertragsrecht ist damit hier nicht anwendbar. Der BGH betont auch in diesem Urteil, dass er die bisherige Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts für Fälle vor der Schuldrechtsreform auch für nach der Reform abgeschlossene Verträge aufrecht erhalten will.

Für den Käufer einer Eigentumswohnung sind diese Vertragsklauseln jedoch widersprüchlich und damit intransparent. Die Verjährungsregelung bezieht sich auf „Übergabe bzw. Abnahme". Hier ist nicht klar, ob die werkvertragliche Abnahme durch den Sachverständigen im Februar 2004 oder aber

Foto: © nito / Shutterstock.com

DIE AUTORINNEN

DR. SUSANNE SCHIEßER
Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte 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

die tatsächliche kaufrechtliche Übergabe im Jahr 2007 Vorrang haben soll. Im Übrigen liest sich die Kaufvertragsregelung zur Sachmängelhaftung so, dass diese sich auf die kaufvertragliche Übernahme bezieht. Damit erachtet der BGH die Regelung für intransparent und unwirksam. Es gilt die gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren ab Übergabe. Jedenfalls hatten die Käufer der Wohnungen, die ihre Kaufverträge erst im Jahr 2007 schlossen, daher Mängelansprüche, die zum Zeitpunkt der Klageerhebung im September 2011 noch nicht verjährt waren. Dies genügt, dass die gesamte WEG die Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum geltend machen kann.

Allerdings ist höchstrichterlich nach wie vor nicht entschieden, ob im Fall eines echten Verkaufs mit kaufrechtlicher Sachmängelhaftung ein insgesamt mangelfreies Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt werden muss, oder ob der Käufer hier lediglich Anspruch auf eine Quote der Mängelbeseitigungskosten in Höhe des Miteigentumsanteils hat. Dies konnte im vorliegenden Fall jedoch offen bleiben, da die vertragliche Regelung ausdrücklich die Beseitigung eines Sachmangels (Nacherfüllung) vorsah.

VERWALTERSTRATEGIE

Auch nach diesem Urteil ist der Verwalter gut beraten, bei später auftauchenden Mängeln am Gemeinschaftseigentum Nachzügler ins Boot zu holen, die ihre Wohnung später erworben haben. Auch die kaufvertragliche Gewährleistung läuft fünf Jahre und kann je nach Formulierung noch zu einem Nacherfüllungsanspruch für die gesamte WEG führen.

PFLICHTEN DES VERWALTERS BEI EINSATZ EINES EXTERNEN BAULEITERS

(LG München I, Urteil vom 31.03.2016, Az.: 1 S 19002/11 WEG)

DAS THEMA

Das Gericht fast nochmals die Grundsätze zusammen, nach denen eine Hausverwaltung bei der externen Vergabe von Sanierungsarbeiten in die Haftung genommen werden kann. Es führt insbesondere diejenigen Pflichten aus, die der Hausverwaltung trotz einer fachlichen Delegation an externe Bauleiter oder sonstige Spezialisten verbleiben, und äußert sich zum Sorgfaltsmaßstab eines ordentlichen Kaufmanns.

DER FALL

In einer großen Wohnanlage wurde eine umfassende Balkonsanierung mit geschätzten Kosten von knapp 800.000 Euro durchgeführt. Dieses Kostenvolumen wurde als Höchstgrenze in einem WEG-Beschluss festgelegt. Darüber hinaus wurde die Verwaltung ermächtigt, einen Techniker mit der Bauleitung zu beauftragen, der insbesondere folgende Aufgaben erfüllen sollte: Abschluss eines VOB-Vertrags mit den ausführenden Firmen, Bauüberwachung, Bauabnahme und Mängelverfolgung. In einer weiteren Eigentümerversammlung forderten verschiedene Eigentümer, dass dieser Bauleiter solvent sein und über eine angemessene Versicherung verfügen müsse. Der Bauleitervertrag wurde daher unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Bauleiter eine angemessene Haftpflichtversicherung nachweisen müsse. Der Bauleiter legte daraufhin einen Versicherungsschein vor, nach dem die Haftpflicht für Schäden und Mängel an den errichteten, betreuten oder verkauften Bauwerken und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden ausdrücklich nicht versichert waren. Der tatsächliche Aufwand belief sich auf knapp 1,5 Mio. Euro und damit auf etwa das Doppelte des Betrags, den die WEG-Versammlung genehmigt hatte. In der nachfolgenden Eigentümerversammlung wiesen weder die Hausverwaltung noch der beauftragte Bauleiter auf die Überschreitung des Limits hin. Darüber hinaus war die Sanierung wegen schwerer Mängel, insbesondere im Bereich der Abdichtungen, unbrauchbar. Dies war auf mangelhafte Bauleitung zurückzuführen. Da der Bauleiter und die weiteren ausführenden Firmen teils insolvent waren, teils sich der Mängelprozess hinzog, nahm die WEG auch die Hausverwaltung auf Schadensersatz in Anspruch. Das Landgericht München I sprach der WEG diesen Schadensersatzanspruch gegen die Hausverwaltung zu und begründete dies mit einem erheblichen Verstoß der Hausverwaltung gegen diejenigen Pflichten, die ihr trotz der Beauftragung des externen Bauleiters noch verblieben waren; hierbei arbeitet die Kammer den Schadensersatzanspruch geradezu schulmäßig auf:

Eine Pflichtverletzung der Hausverwaltung gegenüber der WEG lag trotz der Beauftragung eines externen Bauleiters durch sie in zweierlei Hinsicht vor. Zwar wurde insbesondere die Wahrnehmung von Gewährleistungs- und Zurückbehaltungsrechten mit Beschluss der WEG wirksam auf den bestellten Bauleiter übertragen. Bei Übertragung auf eine Fachkraft ist die Verwaltung von den übertragenen Pflichten weitgehend

WEG-RECHT

entbunden. Gewisse Pflichten verbleiben jedoch bei der Verwaltung, insbesondere muss sie im Rahmen einer Evidenzkontrolle auf die Einhaltung des insgesamt genehmigten Kostenvolumens achten. Dies verbleibt jedem Bauherren auch in eigenen Angelegenheiten typischerweise zur Kontrolle, insbesondere auch neben einer Delegation von fachlichen Aufgaben. Sobald die Überschreitung des Kostenrahmens drohte, hätte die Verwaltung dafür sorgen müssen, dass sich die Eigentümer zügig mit dieser Problematik befassen. Diese wesentlichen Entscheidungen können die Eigentümer gerade im kostenträchtigen Sanierungsbereich nicht delegieren. Auch durfte sich die Hausverwaltung insoweit nicht auf die Freigabevermerke des Bauleiters verlassen, da die Kontrolle des Limits gerade nicht auf den Bauleiter übertragen war, und in jedem Fall auch bei den Eigentümern, deren Rolle die Hausverwaltung wahrnimmt, verbleiben muss. Die Hausverwaltung hat diese Pflicht auch fahrlässig verletzt, da sie insoweit die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns hätte walten lassen müssen.

Der Schaden liegt zunächst in dem Betrag, um den die Kosten das zunächst genehmigte Limit überstiegen haben. Das Gericht prüft sogar noch, ob diesem Schaden die Differenz zwischen den ursprünglich genehmigten und den tatsächlich entstandenen Kosten eine Zusatzleistung gegenüberstand, die als Vorteil angerechnet werden könnte. Dies wird verneint, weil die Sanierungsmaßnahmen insgesamt mangelhaft waren.

In einem zweiten Teil der Entscheidung befasst sich das Gericht mit dem fehlenden Versicherungsschutz des Bauleiters. Hieraus hätte sich, ganz unabhängig vom Überschreiten des Limits, ebenfalls ein Schadensersatzanspruch gegen die Hausverwaltung ergeben. Es war offensichtlich der Wunsch mehrerer Eigentümer, dass ein Versicherungsschutz gerade für die typischen Risiken in dem hier betroffenen Sanierungsbereich, fachlich anspruchsvolles und besonders kostenträchtiges Bauen im Bestand, nachgewiesen werden müsste. Da der Bauleitervertrag unter der ausdrücklichen Bedingung des Nachweises eines solchen Versicherungsschutzes stand, dürfte er wohl schon nicht wirksam zustande gekommen sein. So konnte der Bauleiter die Gemeinschaft nicht wirksam nach außen vertreten, jedenfalls aber im Innenverhältnis nicht wirksam verpflichten. Auch in diesem Punkt wäre es an der Hausverwaltung gewesen, die Eigentümer unverzüglich im Rahmen einer Eigentümerversammlung mit der Frage zu befassen, ob trotz des fehlenden Versicherungsschutzes der Vertrag mit dem Bauleiter geschlossen werden und dieser seine Tätigkeiten durchführen solle. Auch dies wäre eine wesentliche Entscheidung der Gemeinschaft gewesen, die nicht an die Verwaltung delegiert werden kann. Zwar ist die Verwaltung nach ständiger Rechtsprechung nicht verpflichtet, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Unternehmen zu prüfen, die für Sanierungsarbeiten herangezogen werden. Hier handelte es sich jedoch um eine offensichtliche Vertragsvoraussetzung, die vergleichsweise einfach zu prüfen war. Auch hier hätte die Hausverwaltung die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns walten lassen müssen. Der Pflichtverstoß der Verwaltung ist auch kausal: Nach der Entscheidung des Gerichts durfte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass die Eigentümergemeinschaft den Bauleiter nicht beauftragt hätte, wenn ihr der fehlende Versicherungsschutz bekannt gewesen wäre; dann wäre es auch nicht zu den erheblichen Mängeln gekommen, die auf der unzureichenden Überwachung durch den Bauleiter beruhten.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei Zusammenarbeit mit externen fachlichen Beratern muss die Verwaltung genau beachten, welche Pflichten der Hausgemeinschaft delegiert werden können, und somit immer auf Eigentümerseite, also bei der Verwaltung verbleiben. Hierzu gehört eine Evidenzkontrolle der anfallenden Kosten; sowie die Kontrolle der Wirksamkeitsvoraussetzungen von Verträgen, z. B. der Eintritt von aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen. Die fachliche Überprüfung und auch die Prüfung von Verträgen können dagegen – mit entsprechender Zustimmung der WEG-Versammlung – delegiert werden. Stellen sich aufgrund der Evidenzkontrolle Probleme heraus, so hat die Verwaltung diese umgehend der Eigentümerversammlung, ggf. auf einer außerordentlichen WEG-Sitzung, zu unterbreiten.

Foto: © Halfpoint / Shutterstock.com

Aktuelle Urteile

Wann und in welchen Fällen endet die Einwendungsfrist für Mieter beim Dauerstreitthema Betriebskostenabrechnung? Und: Können Mieter den Einbau fernwartungsfähiger Rauchwarnmelder verweigern?

EINWENDUNGSAUSSCHLUSS DES MIETERS GILT AUCH BEI NICHT UMLAGEFÄHIGEN KOSTEN

(BGH, Urteil vom 11.05.2016, Az.: VIII ZR 209/15)

DAS THEMA

Mit der hier vorzustellenden Entscheidung versucht der BGH, eine Befriedung im Dauerstreitthema der Betriebskosten zu erreichen. Im Wohnraummietrecht ist für den Vermieter eine Abrechnungsfrist von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwingend (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB). Umgekehrt ist auch der Mieter verpflichtet, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen bis zwölf Monate nach ihrem Zugang mitzuteilen, anderenfalls ist er damit ausgeschlossen. Diese Regelung wurde ins Gesetz aufgenommen, um hinsichtlich bereits lange zurückliegender Abrechnungszeiträume einen Abschluss zu erreichen. Danach kann der Vermieter damit rechnen, die abgerechneten und geleisteten Betriebskostenzahlungen endgültig behalten zu dürfen. Offen blieb bisher in der Rechtsprechung, ob sich der Einwendungsausschluss nur auf rechnerisch fehlerhafte bzw. nach dem Mietvertrag als nicht umlagefähig vereinbarte Positionen erstrecken sollte, oder ob er auch solche Abrechnungsbestandteile erfasst, die im Wohnraummietrecht schon kraft Gesetzes grundsätzlich nicht umgelegt werden dürfen.

DER FALL

Die Fallgestaltung kommt so zugespitzt wohl selten bis zum BGH: Der Vermieter hatte in der Betriebskostenabrechnung für seine vermietete Eigentumswohnung gleich zwei erhebliche Abrechnungsfehler gemacht: Zum einen hat er die Abrechnung der WEG-Verwaltung in voller Höhe auf die Mieter umgelegt, obwohl diese ordnungsgemäß die auf die Mieter umlegbaren Kosten und nicht umlegbare Verwaltungs- und Instandhaltungskosten getrennt ausgewiesen hatte. Zum anderen hatte sich der Vermieter bei den von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen verrechnet und hier anstelle der von den Mietern tatsächlich bezahlten 2.800 Euro nur 2.100 Euro angesetzt. So entstand statt eines Guthabens der Mieter eine Nachzahlung von wenigen 100 Euro.

Die Mieter bemerkten diese Fehler zunächst nicht und zahlten anstandslos nach. Erst ca. zwei Jahre später rügten sie die Abrechnung der nicht umlagefähigen Gemeinschaftskosten und die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen. Nun verweigerte der Vermieter die Rückzahlung mit dem Hinweis auf die Einwendungsausschlussfrist des BGB.

Schulmäßig weist der BGH zunächst darauf hin, dass die Einwendungsausschlussfrist nur in Lauf gesetzt wird, wenn die Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist. Trotz der massiven Berechnungsfehler ist dies hier der Fall, da sowohl die zu niedrig angesetzte Vorauszahlung als auch die Abrechnung nicht umlagefähiger Betriebskosten lediglich inhaltliche Fehler der Abrechnung waren.

Der BGH erklärt unter Bezugnahme auf das Berufungsurteil lapidar, dass der Einwendungsausschluss (zwölf Monate ab Zugang der Betriebskostenabrechnung) jedenfalls für den Rechenfehler bei den geleisteten Vorauszahlungen greift. Diesen Betrag können die Mieter daher nicht mehr zurück verlangen.

Zu den umgelegten Verwaltungs- und Instandsetzungskosten argumentiert der BGH, dass der Einwendungsausschluss grundsätzlich auch für solche Positionen greift, die nach dem Gesetz im Wohnraummietrecht nicht umlegbar sind. Der BGH verwirft die Ansicht, die auch in der Literatur vertreten wird, dass ein Wertungswiderspruch entstehe, wenn das Gesetz im Wohnraummietrecht die Umlage solcher Kosten generell nicht gestattet, jedoch dem Mieter die rechtzeitige Geltendmachung aufgebürdet werde. Der BGH schließt sich vielmehr der herrschenden Auffassung in der Literatur an, wonach es keinen Unterschied machen kann, ob sich der Abrechnungsfehler aus dem Vertrag oder bereits aus dem Gesetz ergebe. Der BGH betont den Zweck des Einwendungsausschlusses, Rechtsfrieden über die Betriebskostenabrechnung zu schaffen. Außerdem könne der Grund für die Unrichtigkeit der Abrechnung

MIETRECHT

höchst streitig sein. Die Mieter hätten also auch gegen diese eindeutig nicht umlegbaren Verwaltungs- und Instandhaltungskosten beim Vermieter Einspruch erheben müssen.

Allerdings entscheidet der BGH am Ende doch zugunsten der Mieter und wendet hier den allgemeinen Maßstab von Treu und Glauben an, indem er hier ausnahmsweise mit dem tatsächlichen Vorgehen des Vermieters argumentiert. Dieser hat nämlich gerade nicht die Beträge aus der Abrechnung der WEG-Verwaltung in seine eigene Abrechnung übernommen, sondern den Mietern die gesamte WEG-Abrechnung als Dokument vorgelegt. Damit hat er sich nach Ansicht des BGH diese Abrechnung zu eigen gemacht und klargestellt, dass ihm die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, die darin ausdrücklich als nicht umlagefähig gekennzeichnet waren, eigentlich gar nicht zustehen. Aufgrund dessen bejaht der BGH ausnahmsweise eine Rückzahlungspflicht des Vermieters, wobei fraglich bleibt, ob er nach Veröffentlichung dieses Urteils so noch ein weiteres Mal argumentieren würde.

VERWALTERSTRATEGIE

Mit dieser BGH-Entscheidung erlangt der Vermieter (und der Miet-Verwalter) nach Ablauf der zwölfmonatigen Einwendungsfrist nun endgültig Rechtssicherheit über die Betriebskostenabrechnung. Dies gilt allerdings nur für formal korrekte Betriebskostenabrechnungen, die dem Mieter ein nachprüfbares Rechenwerk bieten. Die hier am Ende getroffene Treu-und-Glauben-Entscheidung des BGH dürfte nicht zu verallgemeinern sein.

RAUCHWARNMELDER UND INFORMATIONELLE SELBSTBESTIMMUNG

(BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 08.12.2015, Az.: 1 BvR 2921/15)

DAS THEMA

Das Thema Rauchwarnmelder wird um einen interessanten Aspekt ergänzt, da auch hier der technische Fortschritt nicht Halt macht. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hatte sich mit der Frage zu befassen, ob das Recht auf informationelle Selbstbestimmung eines Mieters verletzt ist, wenn die Vermieterin fernwartbare Rauchwarnmelder installieren möchte.

Zum Verständnis der Entscheidung ist vorauszuschicken, dass das BVerfG jährlich mit einer Flut von Verfassungsbeschwerden konfrontiert ist, von denen im Schnitt ca. zwei Prozent erfolgreich sind. Auch diese wurde bereits durch Beschluss als unzulässig abgewiesen. Nichtsdestotrotz ist die Begründung des Beschlusses i. d. R. für die Rechtsprechung der Instanzgerichte, soweit sie die Grundrechte zu berücksichtigen hat, aufschlussreich.

DER FALL

Die Vermieterin hatte den Mieter auf Duldung des Einbaus von fernwartbaren Rauchwarnmeldern verklagt und damit in der Berufung vor dem Landgericht letztinstanzlich gewonnen, die Revision war nicht zugelassen worden. Der Mieter hatte bereits in den zivilgerichtlichen Instanzen geltend gemacht, dass die Vermieterin durch die Geräte personenbezogene Daten erheben sowie ein Bewegungssensor eingebaut werden könne und sogar die Aufzeichnung von Gesprächen in der Wohnung technisch möglich sei. Die Vermieterin machte geltend, dass das Funksystem lediglich dem Zweck dient, eine Fernwartung der Geräte über eine im Hausflur installierte Steuerung zu ermöglichen, die Erhebung weiterer Daten nicht beabsichtigt und auch nicht so programmiert sei. Der Mieter führte jedoch an, dass die Rauchwarnmelder mit entsprechender krimineller Energie jedenfalls so programmiert werden können.

Die 2. Kammer des Ersten Senats des BVerfG hat die Verfassungsbeschwerde zwar als unzulässig, da nicht ausreichend

Foto: © Goodluz / Shutterstock.com

begründet, zurückgewiesen. Die Begründung dieses Zurückweisungsbeschlusses lässt jedoch darauf schließen, dass das BVerfG die Überlegungen der Zivilgerichte teilt und keine Grundrechtsverletzung zu erkennen vermag, wenn eine entsprechende Programmierung nur mit krimineller Energie möglich wäre. Gegenüber einem privaten Vermieter ist zunächst das bürgerliche Recht maßgebend. Die Grundrechte haben lediglich Ausstrahlungswirkung auf das hier bestehende Rechtsverhältnis. Der Mieter hätte zunächst darlegen müssen, warum im Rahmen der Interessenabwägung bei der Modernisierung überhaupt Grundrechte berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus hätte er für den vorliegenden Einzelfall beweisen müssen, dass seine Grundrechte konkret beeinträchtigt werden können. Die Möglichkeit einer Manipulation genügt hierfür nicht. Umgekehrt würdigt das BVerfG ausführlich die Vorzüge, die mit fernwartbaren Rauchwarnmeldern nicht nur für die Vermieterin, sondern gerade auch für die Mieter verbunden sind. Es weist ausdrücklich darauf hin, dass der Vermieter berechtigt ist, Typ, Anzahl und auch das zu beauftragende Fachunternehmen für die Rauchwarnmelder auszuwählen. Das Argument des Vermieters, dass gerade die einheitliche Ausstattung ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet und die vereinfachte Ablesung einen Vorteil für die Mieter darstellt, überwiegt zunächst. Warum die reine Möglichkeit einer Manipulation der Geräte mit krimineller Energie in diesem Einzelfall Vorrang vor diesen grundlegenden Überlegungen des Vermieters haben soll, war in der vorliegenden Verfassungsbeschwerde nicht ausreichend begründet.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Rechtsprechung bis hinauf zum BVerfG gewährt den Vermietern inzwischen relativ freie Hand bei Wartung und Auswahl von Rauchwarnmeldern, auch wenn Mieter schon eigene Geräte angebracht haben. Etwas restriktiver ist die Rechtsprechung bei Wohnungseigentumsanlagen, bei denen die WEG für bereits installierte Eigengeräte ggf. Ausnahmen bei der Beschlussfassung machen muss.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen

ZMR Sonderheft 2011
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften
€ 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

DDIVservice GmbH

Entschieden gegen „Warmen Abriss“

Die Wiederherstellungsklausel in der Wohngebäudeversicherung kann zur verhängnisvollen Falle werden.

Eine aktuelle Entscheidung des für Versicherungssachen zuständigen IV. Zivilsenates des BGH gibt dem Immobilienverwalter Anlass, sich mit dem „Kleingedruckten“ der Wohngebäudeversicherung zu befassen (Urteil vom 20.04.2016 – IV ZR 415/14).

Der Fall: Das versicherte Haus war abgebrannt. Es stellte sich heraus, dass es eine deutlich höhere Wohnfläche hatte als im Versicherungsvertrag angegeben. Bereits das gab dem Versicherer Anlass zu einer anteiligen Kürzung der Zeitwertentschädigung – und die nahm der Eigentümer auch hin. Aber: Um vom Versicherer die Neuwertspitze zu erhalten, musste er das Haus wieder herstellen bzw. baureif planen. Auch das tat er ordnungsgemäß und fristgerecht – allerdings mit einer gegenüber dem abgebrannten Haus um 37 Prozent vergrößerten Grundfläche – und klagte die noch ausstehenden Wiederherstellungskosten bei der Versicherung ein.

Das Oberlandesgericht gab ihm Recht: Es meinte, mit der anteiligen Kürzung sei der Eigentümer „genug gestraft“. Anders aber der BGH: Sinn der „strengen Wiederherstellungsklausel“ der Wohngebäudeversicherung sei es, auch – und gerade – für den durchschnittlichen Versicherungsnehmer (VN) erkennbar jeden, aber auch jedweden Anreiz für einen „warmen Abriss“ zu verhindern. Und das heiße vorliegend, dass der Eigentümer (VN) den Versicherer nicht an den Neuwertkosten beteiligen könne; denn es bleibt dabei, dass das damit zu errichtende Haus größer würde als das alte versichert war – was allein genug bzw. zu viel der Motivation für den warmen Abriss sein könnte; obgleich im konkreten Fall ansonsten nichts, aber auch gar nichts in diese Richtung deutete.

Ein klarer Pannenfall – und auch ein klarer Haftungsfall für den, der die korrekte Versicherung des Gebäudes sicherzustellen hatte. Denn das wäre ja ohne großen Aufwand und (vermutlich) mit überschaubaren, zudem auf die Mieter umlegbaren Mehrkosten zu verhindern gewesen ...

PRAXISTIPP:

Prüfen Sie, ob Ihr Verwalterauftrag auch den Versicherungsschutz umfasst, oder ob dafür klar abgegrenzt ein Makler o. ä. zuständig ist. Ist dies nicht eindeutig geregelt: Schaffen Sie Klarheit!

Selbst in letzterem Falle: Achten Sie akribisch darauf, dass die Beschreibung des Gebäudes im Versicherungsschein den Tatsachen entspricht. Der Eigentümer wird es Ihnen im Ernstfall danken.

Und in ersterem: Haken Sie einmal jährlich – am besten in der Saure-Gurken-Zeit – nach, ob Veränderungen eingetreten sind. Bedenken Sie bei baulichen Veränderungen am Gebäude, ob diese einem Versicherer mitgeteilt werden sollten oder müssten – und schicken Sie lieber eine überflüssige Änderungsmitteilung zu viel heraus als eine wesentliche zu wenig. Nichts ist ärgerlicher als eine Versicherung, für die laufend beträchtliche Prämien gezahlt werden, die aber aus eigenem Verschulden nicht leistet, wenn sie denn mal gebraucht würde!

DER AUTOR

DR. CHRISTIAN NAUNDORF
Der Berliner Rechtsanwalt ist Spezialist für Versicherungsrecht. www.racn.de

Foto: © stockfotoart / Shutterstock.com

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIV*aktuell* –
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).[1] Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)
Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIV*aktuell*** 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[1]**

○ **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

Geldinstitut

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

Datum | Unterschrift

[1] Ich erhalte **DDIV*aktuell*** 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 **DDIV*aktuell***-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.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

www.ddivaktuell.de

Foto: © Gruffi / Shutterstock.com

Da bin ich Verbraucher!

Was gilt für das gesetzliche Widerrufsrecht beim Abschluss von Verwalterverträgen?

Als mittlerweile gesichert gilt die rechtliche Erkenntnis, dass gewerblich handelnde Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages den Mieter, sofern dieser Verbraucher ist, im Regelfall über dessen gesetzliches Widerrufsrecht nach den §§ 312 ff BGB belehren müssen (siehe **DDIV***aktuell* 4/16, S. 11). In diesem Kontext ist die Praxis mit den Vorschriften über den Verbraucherwiderruf mittlerweile hinreichend vertraut. Demgegenüber ist bislang rechtlich umstritten und noch nicht höchstrichterlich entschieden, ob einer WEG anlässlich des Abschlusses eines Verwaltervertrages ein gesetzliches Verbraucherwiderrufsrecht zusteht. Es verwundert daher nicht, dass diese Problematik in der täglichen Verwalterpraxis bislang – mit Ausnahme einiger Verwaltervertragsformulare – nur wenig Beachtung gefunden hat.

Das gesetzliche Verbraucherwiderrufsrecht und die Widerrufsfrist

Das gesetzliche Widerrufsrecht steht Verbrauchern u. a. beim Abschluss von Verträgen zu, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden. Der Verbraucher soll so vor unüberlegten Vertragsabschlüssen und einer Überrumpelung durch den Vertragspartner geschützt werden. Über das Bestehen seines 14-tägigen Widerrufsrechts ist der Verbraucher zu belehren. Erfolgt diese gesetzlich vorgeschriebene Belehrung nicht ordnungsgemäß oder unterbleibt diese sogar gänzlich, besteht das Widerrufsrecht des Verbrauchers nicht nur für die reguläre Dauer von 14 Tagen ab Vertragsabschluss, sondern erlischt erst nach Ablauf eines weiteren Jahres. Das Widerrufsrecht besteht dann im Ergebnis für die Dauer von einem Jahr und 14 Tagen ab Vertragsschluss.

Das Widerrufsrecht der WEG beim Abschluss des Verwaltervertrages

Das gesetzliche Widerrufsrecht besteht nur bei Verträgen zwischen Verbrauchern und Unternehmern, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Vertragsgegenstand haben (§ 312 BGB). Grundvoraussetzung ist also zunächst die Verbrauchereigenschaft des Vertragspartners des Verwalters, konkret also die Verbrauchereigenschaft der WEG. Der Bundesgerichtshof hat die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft in einer vielbeachteten Entscheidung, welche einen Gaslieferungsvertrag zum Gegenstand hatte, im Jahr 2015 anerkannt (BGH, Urteil v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13).

Nach dieser Entscheidung ist die WEG im Interesse des Verbraucherschutzes als Verbraucher zu behandeln, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und der betreffende Vertrag weder einer gewerblichen noch beruflichen Tätigkeit dient. Diese Voraussetzungen dürften bei Abschluss des Verwaltervertrages stets erfüllt sein.

DER AUTOR

DR. ALEXANDER FRANK
Der Rechtsanwalt ist in der LKC Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in München-Bogenhausen tätig.
www.lkc.de

Foto: © Stocksnapper / Shutterstock.com

Insbesondere dient der Abschluss von Verwalterverträgen durch die WEG weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken, sondern allein der privaten Vermögensverwaltung der Mitglieder der WEG. Bei Abschluss von Verwalterverträgen handelt die WEG folglich als Verbraucher, so dass die erste Voraussetzung für das Bestehen eines Widerrufsrechts der WEG erfüllt ist.

Der Ort des Vertragsschlusses

Weitere Voraussetzung für das Bestehen eines Verbraucherwiderrufsrechts der WEG ist, dass der Vertragsabschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien in Räumlichkeiten stattfindet, die nicht Geschäftsräume des Verwalters sind (§§ 312b Abs. 1, 312g Abs. 1 BGB). Infolgedessen ist bei der Frage, ob der WEG ein Widerrufsrecht zusteht, danach zu differenzieren, unter welchen Rahmenbedingungen der Verwaltervertrag zwischen WEG und Verwalter geschlossen wird:

Üblicherweise wird in der Eigentümerversammlung sowohl über die Bestellung des Verwalters als auch über die Annahme des Angebotes des Verwalters abgestimmt. Der Verwaltervertrag wird bei positiver Beschlussfassung und Annahme der Bestellung des Verwalters (der Akt der Bestellung nach § 26 WoEigG ist vom Abschluss des Verwaltervertrages zu unterscheiden) regelmäßig noch in der Eigentümerversammlung unterzeichnet. Findet die Eigentümerversammlung in den Besprechungs-/Geschäftsräumen des Verwalters, mit dem der Verwaltervertrag geschlossen wird, statt, so besteht nach oben genannten Voraussetzungen kein Widerrufsrecht der WEG.

Findet bei einem anstehenden Verwalterwechsel die Eigentümerversammlung in den Räumlichkeiten des bisherigen Verwalters statt und wird in der Versammlung sogleich der Vertrag mit dem neuen Verwalter geschlossen, so handelt es sich um einen außerhalb der Geschäftsräume (des neuen Verwalters) geschlossenen Vertrag im Sinne der §§ 312b Abs. 1, 312g Abs. 1 BGB. In dieser Fallkonstellation besteht nach dem Gesetzeswortlaut ein Widerrufsrecht der WEG, über dessen Bestehen und Ausübungsmodalitäten dann auch belehrt werden muss.

Fehlt die Widerrufsbelehrung, gilt das **Widerrufsrecht** für die Dauer von **einem Jahr und 14 Tagen** nach Vertragsschluss.

Gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften ist es aus Platz- oder Praktikabilitätsgründen oft nicht möglich, die Eigentümerversammlung in den eigenen Besprechungs-/Geschäftsräumen abzuhalten. In aller Regel wird dann auf Räumlichkeiten in Gaststätten, Vereinslokalen oder in sonstigen öffentlichen Lokalitäten zurückgegriffen. Kommt der Verwaltervertrag anlässlich einer Eigentümerversammlung in einer solchen öffentlichen Lokalität zustande, so erfolgt der Vertragsabschluss ebenfalls nicht in den Räumen des Verwalters, sondern außerhalb der Geschäfträume im Sinne der §§ 312b Abs. 1, 312g Abs. 1 BGB. Auch in diesen Fällen besteht nach dem Gesetzeswortlaut ein gesetzliches Widerrufsrecht der WEG. Die WEG ist folglich über das Bestehen und die Modalitäten der Ausübung des Widerrufsrechts zu belehren.

Konsequenzen und Fazit

Ausgehend vom Gesetzeswortlaut kann der WEG in bestimmten Konstellationen ein gesetzliches Widerrufsrecht zustehen. Der juristische Diskurs, ob die Zuerkennung eines solchen Widerrufsrechts, welches ja eigentlich nur vor einer Überrumpelung bei Vertragsschluss schützen soll, in Ansehung der Regelungen des § 24 WoEigG überhaupt sachgerecht ist, ist in vollem Gange. In der Praxis wird die reguläre 14-tägige Widerrufsfrist wohl nicht zum Tragen kommen, da zunächst erneut eine Versammlung einzuberufen wäre. Die 14-tägige Widerrufsfrist dürfte dann regelmäßig abgelaufen sein. Praxisrelevant sind hingegen die Fälle, in denen nicht ordnungsgemäß über ein bestehendes Widerrufsrecht belehrt wurde oder wird. Das Widerrufsrecht kann dann für die Dauer von einem Jahr und 14 Tagen ab Vertragsschluss ausgeübt werden. Geschieht dies binnen der (verlängerten) Frist, ist das gesamte Vertragsverhältnis einschließlich erhaltener Zahlungen rückabzuwickeln. Besondere Probleme bereitet in diesem Zusammenhang die Vorschrift des § 357 Abs. 8 BGB, wonach von der WEG Wertersatz an den Verwalter für dessen bereits erbrachte Tätigkeiten nur unter den dort genannten Voraussetzungen zu leisten wäre. Im schlimmsten Fall könnte ein Widerruf also dazu führen, dass der Verwalter für seine bereits erbrachten Leistungen nicht einmal eine Aufwandsentschädigung erhält. Bis zur Klärung der Problematik durch die Rechtsprechung sollte bei Sachverhalten, die dem Wortlaut des Gesetzes nach ein Widerrufsrecht der WEG begründen können, eine ordnungsgemäße (!) Widerrufsbelehrung erteilt werden. Mitunter wird von Beratern die gegenteilige Empfehlung dahingehend ausgesprochen, in einschlägigen Fallkonstellationen bei Vertragsabschluss gerade keine Widerrufsbelehrung zu erteilen, um nicht „schlafende Hunde zu wecken". Angesichts der doch erheblichen potenziellen Konsequenzen einer fehlenden Widerrufsbelehrung – Rückabwicklung des Vertrages auch noch nach über einem Jahr – sollte dieser sicherlich wohlgemeinte Ratschlag zumindest in Zweifel gezogen werden.

Könnte ein **Widerrufsrecht bestehen,** ist zur **ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung** dringend zu raten.

Das Zuckerl für Eigentümer

Rahmenverträge und Rahmenvereinbarungen: Was verbirgt sich dahinter?
Worauf ist bei Gestaltung, Abschluss und Handhabung von Verträgen zu achten?

Wer kennt sie nicht, die Frage (fast) jedes Beirates, der auf der Suche nach einem neuen Verwalter bei Ihnen anklopft: „Haben Sie auch Rahmenverträge, von denen wir profitieren können?" Und reflexartig antworten Sie: „Ja, natürlich, mit Handwerkern und Lieferanten. Aufgrund unserer Größe haben wir für unsere Kunden attraktive Preise ausgehandelt."

Der Grundgedanke der meisten Rahmenverträge ist lobenswert: Der Verwalter versucht, ob seiner Marktstellung, sprich: seiner Größe, der Anzahl verwalteter Einheiten und Objekte, „Einkaufsmacht" zu bündeln und Rabatte oder sonstige Preis- bzw. Leistungsvorteile für seine Kunden zu erzielen. Dies bietet sich u. a. für Strom-, Gas-, Fernwärme-, TV-Signallieferung, Versicherungen, Aufzugwartung, Messdienstleistungen und Hausmeisterdienste an.

Was darf der Verwalter?

Als Verwalter sind Sie nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WoEigG ermächtigt, die „laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen". Sie haben in diesem Rahmen also sozusagen Geschäftsführungsbefugnis, können ohne Beschluss selbstständig handeln. Für Lieferverträge reicht diese Ermächtigung jedoch nicht aus. Übliche Gemeinschaftsordnungen ermächtigen den Verwalter meist, gängige Liefer- und Versicherungsverträge abzuschließen sowie Hausmeisterdienste zu beauftragen. Auch zeitgemäße Verwalterverträge umfassen diese Ermächtigung. Sollten Sie in einer von Ihnen verwalteten Gemeinschaft über sie jedoch nicht verfügen, brauchen Sie zum Abschluss von Lieferverträgen eine Beschlussfassung und können erst dann gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WoEigG den Beschluss durchführen, um die entsprechenden Verträge zu schließen.

Die Vertragspartner

Alle Verträge und Aufträge haben eines gemeinsam: Sie müssen immer auf Namen und Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossen werden. Rahmenverträge werden jedoch üblicherweise zwischen dem Verwalter und dem Lieferanten zugunsten eines Dritten, der von ihm verwalteten Gemeinschaft, geschlossen.

DER AUTOR

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

Foto: © Pressmaster / Shutterstock.com

Für die Vertragserfüllung haftet damit also nicht die Gemeinschaft, sondern der Verwalter, z. B. für Abnahmemengen und Laufzeiten.

Gas- und Stromrahmenverträge beinhalten regelmäßig Abnahmemengen, die sich aus dem durchschnittlichen Verbrauch sämtlicher Objekte, die Vertragsbestandteil sein sollten, addieren, sowie Preisanpassungsklauseln für Mehr- und Mindermengen. Nehmen wir an, Sie verlieren Ihren größten Gasabnehmer. Der Lieferant hat die entsprechende Menge bereits eingekauft und Ihre anderen Gemeinschaften können diese nicht zusätzlich abnehmen. Wer zahlt nun den Mindermengenzuschlag?

Es gilt also, Rahmenverträge so abzuschließen, dass der Verwalter nicht selbst in die Haftung für das wirtschaftliche Risiko genommen werden kann. Dabei muss auch beachtet werden, dass die WEG, wie der BGH kürzlich bestätigte, Verbraucher ist. Durch den Rahmenvertrag dürfen die Verbraucherschutzbestimmungen also nicht ausgehebelt werden. Z. B. darf nach § 309 Nr. 9 BGB – Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen – ein Vertrag die WEG nicht länger als zwei Jahre binden und die Kündigungsfrist nicht mehr als drei Monate betragen.

Dienstleistungsverträge

Für bestimmte Leistungen, z. B. Aufzugwartungen, ist ein zweigleisiges Verfahren sinnvoll. Der Aufzug ist i. d. R. bereits baseitig vorhanden. Moderne Anlagen können meist nur vom Hersteller ordnungsgemäß gewartet werden. Verhandeln Sie also unter Berücksichtigung Ihrer Kompetenzen zuerst zwischen dem Hersteller und der einzelnen Gemeinschaft den bilateralen Wartungsvertrag. Das Ergebnis wird ein Angebot „von der Stange" sein. Beachten Sie bereits in dieser Phase, dass Sie ggf. verpflichtet sind, Vergleichsangebote einzuholen, vor allem dann, wenn der Aufzug „älteren Semesters" ist und auch von freien, meist lokalen Dienstleistern gewartet und ggf. mit Ersatzteilen instandgesetzt werden kann.

Ermitteln Sie anschließend über Ihren Bestand, mit welchen Unternehmen welche Vertragsvolumina bestehen. Sofern Sie mit einzelnen Vertragspartnern umfassendere Geschäftsbeziehungen pflegen, definieren Sie, welche Leistungen, Prozesse, Preise eventuell vereinheitlicht werden könnten, so dass die WEG davon gegenüber dem Einzelvertrag profitiert. Bei der Aufzugwartung können dies Vereinbarungen zu Dokumentation und Kommunikation von Wartungsnachweisen, zusätzlichen Rabatten auf Wartungsrechnungen, die zwingend der Gemeinschaft direkt zuzuweisen sind, Zahlungszielen, Stundensätzen und Preisgleitklauseln sein.

Energielieferverträge

Bei Energielieferverträgen werden Sie Preisvorteile nur über ausreichende Abnahmemengen erzielen. Diese gilt es, als erstes zu ermitteln, um auf dieser Basis eine Ausschreibung für den zu vergebenden Bestand durchzuführen. Seit der Liberalisierung

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
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Alexandra Figueiredo, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-42 • afigueiredo@avr-verlag.de

www.aufzugberatung-kostengünstig-online.de

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

Verwaltung Dresden/Leipzig

Lange genug gearbeitet? Kompetente, seit 25 Jahren erfolgreiche Verwaltungsfirma in Dresden/Leipzig, bietet Kooperation oder Geschäftsübernahme. Zuschrift unter Chiffre AF310533 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

8 FlowFact Lizenzen zu verkaufen

Chiffre an AF310532 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

der Strom- und Gasmärkte und dem damit verbundenen transparenten Handel an der European Energy Exchange (EEX) bietet sich eine Vielzahl an Preis- und Laufzeitmodellen, deren detaillierte Erläuterung den Rahmen dieses Beitrags sprengen würde. Grundsätzlich besteht die Wahl zwischen variablen und festen Preismodellen. Bei variablen Modellen wird die Energie zum börsentäglichen Kurs gekauft, der üblichen Schwankungen unterliegt, zudem aber auch auf unvorhersehbare Ereignisse, z. B. die Ukrainekrise im April 2014, empfindlich reagieren kann. Der Lieferant berechnet neben dem Mengenpreis für Gas oder Strom eine Handling-Fee. Die Höhe dieser Bearbeitungsgebühr ist abhängig von der abgenommenen Gesamtmenge. Feste Preismodelle sichern einen fixierten Preis für eine definierte Laufzeit. Sie erfordern immer die Entscheidung, an einem Tag X eine Energiemenge Y einzukaufen. Erst retrospektiv lässt sich feststellen, ob der vereinbarte Preis attraktiv oder vielleicht zu hoch war. Zwischen diesen Modellen existieren Mischvarianten, die das Risiko, zum falschen Zeitpunkt eingekauft zu haben, reduzieren sollen.

Beim Abschluss von Energielieferrahmenverträgen ist den Regelungen zu den Vertragspartnern, den Laufzeiten und den ggf. definierten Gesamtabnahmemengen besondere Beachtung zu schenken. Zu empfehlen ist eine Anlage zum Vertrag, die eine Bestandsliste der zu versorgenden Objekte, die Vereinbarung, dass der Verwalter im Rahmen und auf Rechnung der Gemeinschaften handelt und Ansprüche des Lieferanten immer gegen diese zu richten sind, enthält. Anzuraten sind auch überschaubare Laufzeiten von normalerweise einem Jahr. Zudem sollte der Umgang mit Objekten geregelt sein, die den Vertragsbestand verlassen. Dies ist insbesondere in Hinblick auf Preisanpassungsklauseln für ggf. sinkende Abnahmemengen wichtig, die zur Preiserhöhung für den restlichen Bestand führen können.

Versicherungsverträge

Versicherungsrahmenverträge stellen aufgrund der komplexen Regelwerke der Versicherungen eine Besonderheit dar. Preise und Leistungen lassen sich oft nicht transparent vergleichen, machen es Eigentümern und Verwaltern schwer, eine wirtschaftlich sinnvolle Entscheidung zu treffen. Üblicherweise lassen sich Verwalter deshalb von Versicherungsmaklern unterstützen, die i. d. R. vom Versicherer nach dem vermittelten Prämienvolumen vergütet werden. Ein solcher Makler wird bei der Ausschreibung eines Rahmenvertrags die Standardbedingungen um zusätzliche Leistungen und so den Versicherungsschutz erweitern. Nach wie vor kalkulieren Versicherer oft nicht auf Objekt- sondern auf Portfolio-Ebene. Für sie ist die Gesamtgeschäftsverbindung aus dem Rahmenvertrag von Interesse, nicht das einzelne Objekt. Prämien werden dann z. B. nach Anzahl der Wohneinheiten erhoben – mit dem Risiko, dass weniger schadenträchtige Objekte solche mit hoher Schadenquote „quersubventionieren". Die Dokumentation des bisherigen Schadenaufkommens pro Objekt kann dazu beitragen, marktgerechte Angebote zu erhalten. Ein guter Versicherungsmakler kann hier „auf Knopfdruck" helfen.

FAZIT

Die Erfahrung zeigt, dass Strukturierung, Ausschreibung und Handhabung von Rahmenverträgen nicht nur rechtliche Risiken birgt, sondern auch mit erheblichem Arbeitsaufwand verbunden ist. Sofern solche Verträge Kunden einen echten, messbaren Mehrwert bringen, können sie ein attraktives Marketinginstrument sein. Lässt sich dies nicht eindeutig herausarbeiten, sollte man sich als Verwalter ernsthaft überlegen, ob Chancen und Risiken beim Abschluss von Rahmenverträgen in akzeptabler Relation stehen.

Foto: © Pressmaster / Shutterstock.com

VDIV Berlin-Brandenburg

Verwalter Workshop und Mitgliederversammlung

Der Workshop „Der Verwalter im digitalen Zeitalter" und die Mitgliederversammlung des VDIV BB fanden am 31.05.2016 statt.

Zunächst ging es um die Nutzung digitaler Anwendungen und Dienstleistungen, die auch in der Immobilienverwaltung zunimmt. Der Workshop in den Räumlichkeiten der Oracom GmbH in Berlin bündelte Angebote und Lösungen, die Verwaltungen in ihrer Arbeit unterstützen. Zeit- und Ressourceneinsparung, Visualisierung, neue Wege in der Kommunikation mit Kunden und Partnern sowie die Vereinfachung von Tagesroutinen standen dabei im Fokus. Bernd Schneider, Geschäftsführer der StadtArt Hausverwaltung GmbH, machte die Teilnehmer mit verschiedenen in der Praxis erprobten Möglichkeiten zur EDV-gestützten Ermittlung von Abstimmungsergebnissen in WEG-Versammlungen bekannt.

Gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktion auf Telefonate und E-Mails gewährleisten die Dienstleistungen der Oracom GmbH zum Outsourcing von Erstkontakten im Kundenservice für die Immobilienwirtschaft. Andreas Tutsche, Geschäftsführer des Unternehmens, stellte Möglichkeiten dar, den Kundenkontakt zu verbessern und Arbeitsprozesse in der Verwaltung zu optimieren.

Schlüsselbunde ade! Karsten Nölling, Vertriebsleiter der KIWI.KI GmbH, präsentierte intelligente Hauszugangskonzepte und den Mehrwert der vereinfachten Schlüsselverwaltung für Immobilienverwaltung, Eigentümer, Mieter und Dienstleister.

Ordentliche Mitgliederversammlung 2016

Im Anschluss an den Workshop zog der Landesverband Bilanz für 2015/16. Das kann sich sehen lassen: Mitgliederzuwachs auf über 100 Unternehmen und zahlreiche gut besuchte VDIV BB Fortbildungsangebote – hier vor allem das Verwalterforum im November 2015 in Berlin mit über 230 Teilnehmern – tragen zum abschließend positiven Ergebnis des Verbands für das Geschäftsjahr 2015 bei. Die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß berichtete zudem über die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Industrie- und Handelskammern in Berlin und Brandenburg im Vorjahreszeitraum und den gelungenen Jahresabschluss 2015, bei dem Partnerunternehmen und Mitglieder sich austauschen konnten.

Auch für das 2. Halbjahr 2016 stehen verschiedenste Veranstaltungen an: Neben einem Online-Seminar und dem nunmehr 4. Verwaltungsbeiratsseminar ist auch das 7. Berlin-Brandenburger Verwalterforum am 08.11.2016 in Vorbereitung, wieder in Kooperation mit der IHK Berlin im Ludwig-Erhard-Haus. Das Jahr 2016 wird der VDIV BB mit der Jubiläumsfeier zu seinem 20-jährigen Bestehen beschließen, mit Mitgliedern und Partnern, im Capital Club Berlin.

Besonderer Dank der Vorstandsvorsitzenden Sylvia Pruß ging an Mirko Jahn, der sich jahrelang im Vorstand des Verbandes engagiert hatte und ihn nun auf eigenen Wunsch verlässt.

Zu beschließen hatte die Mitgliederversammlung über einige Änderungen der Verbandssatzung und Beitragsordnung. Außerdem stellte Sabine Leipziger, Geschäftsführerin der VDIV INCON GmbH Versicherungsmakler, die neue Servicehotline für Mitglieder zu Versicherungsfragen vor. Wer 2015 regelmäßig an Fortbildungsveranstaltungen des VDIV BB und DDIV teilgenommen hatte, konnten sein Fortbildungszertifikat entgegennehmen.

Optimierte Kommunikation: Oracom-Geschäftsführer Andreas Tutsche erläutert sein Outsourcing-Modell.

SAVE THE DATE

Das 4. Verwaltungsbeiratsseminar des VDIV BB findet am Samstag, 10. September 2016, in den Räumen der BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG, Storkower Straße 207, 10369 Berlin statt. Information, Programm und Anmeldung unter: **www.vdivbb.de**

Gruppenbild mit Weingut: die Fachexkursion vor „El Club Ysios“

Fachexkursion 2016 nach Bilbao

Die diesjährige Fachexkursion des Landesverbandes führte vom 2. bis 7. Juli nach Bilbao, San Sebastian und ins Rioja. Fast 50 Teilnehmer folgten der Einladung, unter fachkundiger Führung die beiden Städte zu besuchen. Der in Bilbao ansässige deutsche Architekt Bernd Nitsch führte zu ausgewählten Orten und gab unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten Einblicke in Geschichte und Entwicklung der Stadt, die hellauf begeisterten. Unter den vielen Highlights in Bilbao: die älteste Schwebefähre der Welt, der Puente de Vizcaya über den Fluss Nervión und das nach Plänen des US-amerikanischen Architekten Frank O. Gehry erbaute Guggenheim-Museum, eines der weltweit wichtigsten Beispiele avantgardistischer Architektur des 20. Jahrhunderts.

Stadtplanerisch ebenfalls beeindruckend: In Bilbaos Infrastruktur wurde viel investiert. Namhafte Architekten prägen das heutige Bild der ehemaligen Industriestadt, so z. B. die moderne U-Bahn des Briten Norman Forster oder die Zubizuri Fußgänger-Brücke des Spaniers Santiago Calatrava. Auch die Region hat ihre Reize, wie der Tagesausflug zu den landschaftlichen Schönheiten am Golf von Biskaya zeigte – insbesondere der Jugendstil San Sebastiáns, der Europäischen Kulturhauptstadt 2016. Hier standen das Gebäudeensemble des Kursaals, die Altstadt und die Iglesia de Iesu auf dem Programm, gefolgt von der bestaunten Kirche in Riberas de Loiola. Das außen hermetisch wirkende Bauwerk wurde als eines der jüngsten von Rafael Moneo für einen neu errichteten Stadtteil geplant.

Der vierte Reisetag führte ins Rioja und zu interessanten Bodegas des Weinbaugebietes: Die älteste der Rioja Alta, „López de Heredia Viña Tondonia“, überraschte neuzeitlich mit ihrem Verkaufsraum von Zaha Hadid. Im Kontrast dazu stand die neu errichtete „Bodegas Baigorri“ in Samaniego: außen eher unscheinbar, innen eine bemerkenswerte Umsetzung des Konzepts der Weinherstellung unter Nutzung der Schwerkraft. Dies alles und nicht zuletzt die neue baskische Küche hat die Teilnehmer nachhaltig beeindruckt; sie freuen sich schon jetzt aufs nächste Mal. Für die Ermöglichung der diesjährigen Fachexkursion ist den Sponsoren herzlich zu danken: Unitymedia BW GmbH, EKB GmbH, METRONA Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Ista Deutschland GmbH.

Info-Veranstaltung zur Mitgliedergewinnung

Zu einer exklusiven Informationsveranstaltung hatte der VDIV Baden-Württemberg am 13.07.2016 nach Baden-Baden eingeladen. Rund 80 Teilnehmer, mehr als die Hälfte Nichtmitglieder, konnte der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler dazu begrüßen und über die Vorteile der Verbandsmitgliedschaft informieren. Das Interesse war groß und wurde dankbar wahrgenommen. Sabine Leipziger, VDIV-INCON, referierte zur Vermeidung von Leitungswasserschäden, Vianney de La Houplière, Minol, erläuterte die Eichpflicht für Messgeräte, und Rechtsanwalt Thomas Hannemann gab in seinem einstündigen Hauptvortrag praxisrelevante Einblicke in die aktuelle Rechtsprechung zum WEG. Für die Unterstützung der erfolgreichen Veranstaltung ist den Premiumpartnern VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler und Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG zu danken.

Wolfgang D. Heckeler (l.) und Sabine Leipziger mit den Referenten Thomas Hannemann und Vianney de La Houpliére (r.)

VDIV begrüßt
400. Mitgliedsunternehmen

Das Interesse an einer Mitgliedschaft im VDIV Baden-Württemberg e. V. ist auch 2016 ungebrochen. Zur Vorstands- und Beiratssitzung am 29.06.2016 konnte das 400. Mitglied begrüßt werden. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic reisten persönlich nach Göppingen, um dem Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Filstal mbH, Thomas Dalm, dazu zu gratulieren. Seit der Gründung 1950 hat das Unternehmen mehr als 1 500 Wohnungen und Häuser gebaut, verwaltet heute rund 2 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus eigenem und fremdem Bestand.

Gratulation: Wolfgang D. Heckeler (l.) und Diana Rivic überreichen Thomas Dalm, Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, in Göppingen die Mitgliedsurkunde.

VDIV Bayern

Mitgliederversammlung

Im Rahmen der Veranstaltung am 24.06.2016 informierte der Landesverband Mitglieder und Partner über seine aktuelle Entwicklung. Am Anfang stand die Erläuterung des Jahresberichtes mit dem neuesten Stand der Mitgliederzahlen.

500er-Grenze geknackt!

Besonders erfreulich: Als 500. Mitglied wurde die Property First GmbH, München, in den Verband aufgenommen, zu dem derzeit 506 Unternehmen zählen – eine Entwicklung, die den Vorstand sowie die Geschäftsstelle des VDIV Bayern in ihrer intensiven Verbandsarbeit für die Mitglieder bestätigt.

Umfrage ergibt hohe Zufriedenheit

Um den Anforderungen der Mitglieder auch weiterhin gerecht werden zu können, führte der Verband Anfang des Jahres eine Mitgliederbefragung durch, in der es schwerpunktmäßig um die Zufriedenheit mit Service und Seminarangeboten ging. Fast ein Viertel der Mitglieder, nahm teil – und das mit durchweg positiver Resonanz. Erhoben wurden dabei auch interessante Kennzahlen der Mitgliedsunternehmen zu Größe der Verwaltungen, Tätigkeitsschwerpunkten, Vergütung und bestehenden Versicherungen. Die repräsentativen Ergebnisse können per E-Mail angefordert werden: **info@vdiv-bayern.de**

Neue Projekte 2015/2016

Im Rahmen der Veranstaltung vorgestellt wurde auch die neue Homepage des VDIV Bayern e. V., die seit November 2015 online ist. Ihr Herzstück, der ausgebaute Mitgliederbereich, bietet nun die Möglichkeit, Unternehmensdaten selbstständig zu aktualisieren, Übersichten über besuchte und gebuchte Seminarangebote zu erstellen, Teilnahmebestätigungen auszudrucken und sich über Gutschein-Guthaben zu informieren. Zudem hält der neue VDIV-Newsletter Mitglieder auf dem Laufenden über aktuelle Rechtsprechung, Neuigkeiten aus dem Landesverband und die Themen des Dachverbandes.

Neu ist auch der VDIV-Praxistipp, der für Immobilienverwalter relevante Themen praxisnah aufbereitet und Handlungsempfehlungen gibt. Die erste Ausgabe widmet sich den wichtigsten Fakten zum Thema Rauchwarnmelder und beantwortet häufig gestellte Fragen.

Fazit der diesjährigen Mitgliederversammlung: Der VDIV Bayern präsentiert sich als starke und wachsende Gemeinschaft.

VDIV Hessen

Konjunkturbericht 2015/16 AWI-Hessen

Wohnraum ist knapp – vor allem im Rhein-Main-Gebiet. Eine Meldung, die nicht überrascht, aber eine Tatsache, die der hessische Immobilienmarkt bewältigen muss. Wie, das wurde am 29.06.2016 in der Villa Bonn in Frankfurt diskutiert. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI-Hessen) präsentierte ihren 8. Konjunkturbericht, diesmal unter der Kernfrage: Woher kommen die Flächen? Zur Diskussion der Frage und möglicher Lösungsansätze sowie zu den analytischen Ausführungen über verschiedene relevante Bereiche des Immobilienmarktes fanden sich rund 50 Mitglieder der in der AWI-Hessen zusammengeschlossenen Verbände ein. Der VdIVH-Vorstandsvorsitzende Werner Merkel ging in seinem Vortrag auf den insbesondere von Mieterverbänden befeuerten öffentlichen Diskurs zur Mietpreisbremse ein: Die aktuelle Entwicklung zeige, dass „bezahlbares Wohnen" kein so eklatantes Problem sei, wie behauptet würde. Der stark gesunkene Ölpreis wirke sich positiv aus – Kostentreiber seien eher die Kommunen. Wasser, Abwasser und Straßenreinigung hätten nur geringes Gewicht, gravierend sei der Hebesatz Grundsteuer B. „Die Kommune will überhaupt nicht, dass gebaut wird!", kritisierte er die Politik und belegte mit grafischen Darstellungen, dass 2015 nahezu alle Bestandteile der warmen Nebenkosten gesunken, die der kalten Nebenkosten hingegen ausnahmslos gestiegen sind. Ferner führte er aus, dass die hessische Leerstandsquote knapp unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt, mit niedrigsten Werten im Main-Taunus-Kreis, Darmstadt und Frankfurt/Main. Die laute Forderung von „bezahlbarem Wohnraum", so Merkel, käme ohne genauere Definition nicht aus. Es gäbe Verschiebungen bei der Art des Wohnungsbedarfs: weg von großen Wohnungen, hin zu 1- und 2-Zimmer-Appartements für Studenten und kleine Seniorenhaushalte.

Als Hauptrednerin präsentierte Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin des Instituts für Wohnen und Umwelt, die Ergebnisse der aktuellen Studie zum Wohnungsbedarf in Hessen. Grundlegende Tendenzen haben sich in den letzten Jahren nicht verändert: Stagnation bzw. Schrumpfung in Nordhessen, weiteres Wachstum in Südhessen. Wohnungsbedarf allerdings bestehe schon seit etwa 2010, nahm Meyer die Politik in die Pflicht, mit dem Vorwurf an die Kommunen, vorhandenes Bauland nicht zu entwickeln, da der dafür notwendige Ausbau der sozialen (Kindergärten, Schulen etc.) und der Verkehrsinfrastruktur mit erheblichen Investitionen für die Gemeinden verbunden wäre.

Vermisst Förderungen und politische Unterstützung: Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH

Die anschließende Podiumsdiskussion der Verbandsvertreter mit IWU-Geschäftsführerin Meyer widmete sich Ideen zur Lösung der Wohnraumknappheit: Ein Nachverdichtungs-Kataster und die schnellere Ausweisung von Bauland durch die Kommunen unter Einbindung der Anwohner, um ihrem möglichen Widerstand entgegenzuwirken, wurden vorgeschlagen. „Wir müssen über freie Förderung sprechen, damit verstärkt gebaut wird", plädierte Merkel für Subventionen. „Wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt wieder einen Überschuss an Wohnungen haben, ist das nicht schlimm. Der Markt wird sich selbst regeln. Momentan ist die Branche reguliert und demotiviert. Die ständige Bevormundung durch die Politik führt dazu, dass keiner Geld in die Hand nimmt."

Auch der nur wenige Tage zurückliegende „Brexit"-Entscheid und seine Auswirkungen, insbesondere auf das Rhein-Main-Gebiet, wurde aufgegriffen: „Die Preissituation in London ist eine ganz andere. Banker, die womöglich in den nächsten Jahren nach Frankfurt kommen, sind das Vierfache unserer Mietpreise gewohnt", erklärte Merkel. „Das ist eine völlig neue Lage, die eine Verschiebung in das Luxus-Wohnsegment bringen wird."

Fazit und Schlusswort der Vertreter, die ihre Sicht mit der Antwort auf die Kernfrage „Woher kommen die Flächen?" auf den Punkt brachten: Neben einer stärkeren Zusammenarbeit verschiedener Ebenen, dem verbesserten Bewusstsein für den Wohnungsbedarf und der Berücksichtigung des Strukturwandels muss „mehr Markt" erlaubt sein. „Steuerliche Anreize schaffen Kreativität. Die entsteht nicht, wenn Akteure immer nur ausgebremst werden", so abschließend Werner Merkel.

Die Präsentationen der einzelnen Verbände wie auch der Konjunkturbericht 2015/2016 stehen im Mitgliederbereich der VdIVH-Website zum Download zur Verfügung.

Erweiterter Service für Mietverwalter

Die Mietverwaltung rückt bei den Verwaltern im VdIVH immer stärker in den Fokus. Deshalb wird der Landesverband Mitglieder in diesem Bereich verstärkt unterstützen – mit zwei weiteren Service-Leistungen:

Seit dem 13.06.2016 stellt der Kooperationspartner Haus & Grund Hessen e. V. seine Mietvertragsformulare für Wohnraum, Gewerberaum und Garagen im Online-Shop für Mitglieder des VdIVH zu Mitgliederpreisen zur Verfügung.

Eine Rahmenvereinbarung mit der VSK Vermieterschutzkartei Deutschland bietet VdIVH-Mitgliedern Bonitätsprüfungen zu deutlich rabattierten Konditionen – für potenzielle Mieter und im Rahmen der Verwalterzustimmung bei Veräußerungen innerhalb von Wohnungseigentümergemeinschaften für potenzielle Käufer.

Fachtagung mit Werksbesichtigung

Die 8. Fachtagung mit Besichtigung der Viessmann-Werke in Allendorf/Eder findet am Mittwoch, 12.10.2016, in Kooperation mit der Viessmann Deutschland GmbH und der Techem Energy Services GmbH statt. Die Veranstaltung vermittelt Eindrücke von der Produktion heiztechnischer Systeme, und im Tagungsverlauf stehen (wärme-)technische sowie rechtliche Aspekte auf der Agenda: Es geht um Digitalisierung bei Heizungsanlagen, den Nutzen von Energiekennwerten, alternative Dämmstoffe, Fragen des Steuerrechts und das Miet- und WEG-Recht. Die Veranstaltung ist für alle Teilnehmer kostenfrei. Informationen und Anmeldung über die Geschäftsstelle des VdIVH.

WOWI-Golftour: Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz

Zum vierten Mal zieht die von der PresseCompany organisierte WOWI-Golftour für Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchs Land. Zweite Station nach Berlin/Brandenburg war am 10.06.2016 der Golfclub Nahetal bei Bad Kreuznach – mit hohem Baumbestand, Wasserhindernissen und Bunkern eine Herausforderung, von Kennern aber als „fair" erachtet. Unterstützt wurde das Turnier vom VdIVH e. V., BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, VdW Südwest und BPS Südwest. Die Begrüßung der rund 80 Teilnehmer erfolgte u. a. durch Rainer Frick, Geschäftsführer PresseCompany, und VdIVH-Vorstandsmitglied Christoph Venema. Auf 18 Spielbahnen traten die Teilnehmer an, für Einsteiger gab es einen Schnupperkurs unter Anleitung. Das gemeinsame Abendessen mit Siegerehrung war eine gute Gelegenheit zu Networking und fachlichem Austausch. Das Abschlussturnier der Sieger aus sieben regionalen Turnieren findet am 15.10.16 im Golf Resort Weimarer Land statt. Der VdIVH dankt der PresseCompany für einen schönen Golftag und die gute Zusammenarbeit.

Die Sieger der 2. Etappe der WOWI-Golftour 2016

Foto: © sulaco229 / Shutterstock.com

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

2. Verwalterforum 2016 in Homburg / Saar

Das Schlossberghotel stand am 28.06.2016 ganz im Zeichen des Miet- und WEG-Rechts. Über den Dächern der Altstadt empfing der Landesverband die Teilnehmer im noblen Ambiente des exklusiven Hauses. Der Begrüßung der Fachbesucher durch den Vorstandsvorsitzenden Oliver Philipp Kehry folgte der Vortrag von Prof. Dr. Florian Jacoby (Universität Bielefeld) zu aktuellen BGH-Urteilen im Mietrecht und möglichen Auswirkungen einer Mieterinsolvenz. Höhepunkt der Agenda: der Auftritt des Unternehmensberaters und Executive-Coachs Felix Maria Arnet, der über modernen, erfolgreichen Führungsstil referierte und darlegte, wieso „ich-bezogene" Unternehmensführung mit Kontrollzwang und Bevormundung heute nicht mehr zielführend sein könne. Weitere Ausführungen zur Rechtsprechung schlossen sich an: Fachanwalt Johannes Drabek zur aktuellen Rechtslage im Wohnungseigentumsgesetz und den Rechten und Pflichten des Verwalters in gerichtlichen Verfahren. Die begleitende Fachausstellung informierte eingehend über Angebote verschiedener Dienstleister für die Wohnungswirtschaft. Beim gemeinsamen Mittagsbuffet diskutierten Referenten und Kollegen ausgiebig in entspannter Atmosphäre.

Fazit: Ein aktuelles, kompaktes Programm, das wieder einmal brennende Fragen der Verwalter beantwortete, und eine effektive Plattform zum direkten Meinungsaustausch. Das nächste Verwalterforum ist bereits in Planung: Am 27.09.2016 in Trier, ebenfalls zum Miet- und WEG-Recht.

1

3

2

1 Die Fachausstellung: Ort für Gespräche und nützliche Information.

2 Zufriedene Veranstalter: (v.l.) Oliver Philipp Kehry, Jutta Holberg und Axel Ewen

3 Zur aktuellen Rechtslage im WoEigG referierte Fachanwalt Johannes Drabek.

12. Drachenboot Cup 2016

Die „Verwalterfüchse“ schlugen sich wacker: Wie schon in den letzten zwei Jahren nahm der Landesverband Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V. auch beim 12. Drachenboot Cup auf der Hamburger Binnenalster am 12.06.16 mit eigenem Boot teil. Das von der Michael Stich Stiftung ins Leben gerufene Event, welches mittlerweile schon über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist, dient sowohl der Aufmerksamkeit als auch dem Sammeln von Spenden für HIV-infizierte und an Aids erkrankte Kinder. So kommen der Stiftung jährlich über 200.000 Euro zu Gute. 21 Boote waren am Start. Die „Füchse“ landeten trotz mäßiger Trainingserfahrung und anfänglichen krankheitsbedingten personellen Engpässen, die jedoch mit Spaß, Ehrgeiz, Teamgeist und der wiederholten Leihgabe hochmotivierter Paddler anderer Teams kompensiert wurden, im Mittelfeld. Der abendliche Empfang im Designhotel East rundete den mit strahlendem Sonnenschein an der Alster begonnen Tag bei leckerem Essen und einem Konzert der Hamburger Band „Revolverheld“ grandios ab.

Zu danken ist an dieser Stelle der Michael Stich Stiftung, allen voran aber den Sponsoren, die die Teilnahme der „Verwalterfüchse“ ermöglicht haben: inteligy GmbH, DOMUS Software AG, svt Brandsanierung GmbH, EKB GmbH, Pantaenius Versicherungsmakler GmbH, Techem Energy Service GmbH, ADLER Solutions GmbH. Schon jetzt erhofft der Landesverband erneute Unterstützung im kommenden Jahr und freut sich auf weitere Unternehmen, die 2017 mit „im Boot“ sitzen wollen.

1 Krönender Abschluss im East Hotel mit dem Auftritt der Hamburger Band „Revolverheld“

2 Stiftungsgründer Michael Stich im Kreis der „Verwalterfüchse“

1

2

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

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

www.ddiv.de/newsletter

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

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

Ihre Anforderungen – eine Lösung: MVV ImmoSolutions

Energie für Immobilien kann ganz einfach sein – mit dem richtigen Partner! Steigende Energiepreise, strengere Emissionsgesetze, komplizierte rechtliche Auflagen für Sanierungen: Auf Immobilienbesitzer und -verwalter kommen immer größere Herausforderungen zu. Gut, wenn man einen Partner hat, der sich um alles kümmert – und der mit seinen Lösungen für mehr Immobilieneffizienz sorgt.

Ihre Energie – dezentral und zukunftsfähig: Die börsennotierte MVV Energie AG gehört zu den führenden Energieunternehmen in Deutschland. Mit derzeit rund 6 200 Beschäftigten erwirtschaftete das Unternehmen im letzten Geschäftsjahr einen Umsatz von 3,4 Mrd. Euro. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Mannheim setzt auf nachhaltiges Wachstum im Bereich der erneuerbaren Energien, auf die Stärkung der Energieeffizienz und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie auf intelligente, leistungsfähige Netze, professionelle, zukunftsorientierte Produkte und Dienstleistungen sowie innovative Geschäftsmodelle.

Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: MVV ImmoSolutions ist der kompetente und erfahrene Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft innerhalb der MVV Energie Gruppe. Ob effiziente Energieerzeugung, intelligente Dienstleistungen oder innovative Energielösungen von morgen – das modulare Leistungsangebot bietet eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie und steigert dadurch die Effizienz.

Unsere Lösungen für Sie: ■ Intelligente Energiebeschaffung ■ Effiziente Contracting-Lösungen ■ Dezentrale Energielösungen – BHKW, Photovoltaik und Speichertechnik ■ Individuelle Mieterstrom-Modelle ■ Ganzheitliche energetische Sanierung ■ Infrastruktur für E-Mobility-Lösungen ■ Submetering-Konzepte ■ Messstellenbetrieb sowie Messdienstleistungen ■ Reporting- und Analysesysteme ■ Individuelle Abrechnung und eBilling ■ Variable Schnittstellen in Ihre Systeme
www.mvv-energie.de/immobilien

MVV Energie

Prozessoptimierung: Pantaenius digitalisiert Schadenmanagement

Die Erfassung, Behebung und Nachbearbeitung von Versicherungsschäden gehört zu den aufwändigsten Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Pantaenius stellt daher die Unterstützung durch digitale Prozesse unter Einbeziehung aller Beteiligten ins Zentrum zukunftsorientierten Schadenmanagements.

Ziel der neuen Initiative: Eine digitale Schadenmanagement-Plattform wird im Schadensfall Meldung, Verfolgung und Dokumentation für Hausverwaltungen erleichtern. Sie wurde in Kooperation mit dem Münchner Technologie-Unternehmen casavi entwickelt und legt einheitliche Standards für die Zusammenarbeit während der Schadenbearbeitung fest. So lassen sich etwa bearbeitungsrelevante Versicherungsdaten – Objektstammdaten, Versicherungsnummer, Erstattungskonto etc. – zentral hinterlegen, was den initialen Abstimmungsaufwand reduziert.

Für Hausverwaltungen, die Ansprechpartner der Wohnungseigentümer, Bewohner und Dienstleister, ist es entscheidend, stets über den aktuellen Bearbeitungsstand eines Schadens informiert zu sein. Hier schafft die neue Plattform Transparenz. Und durch die direkte Anbindung an das Kundenportal der Verwaltungen können ausgewählte Prozessschritte – etwa die Auftragsvergabe an Handwerker oder die Freigabe durch die Versicherung – auch direkt und automatisch den betroffenen Personen mitgeteilt werden.

Folgen soll auf diese Art und Weise auch die vereinheitlichte Anbindung von Schadensanierern, um mit der einheitlichen Datenbasis Synergien für die Beteiligten zu schaffen. Pantaenius macht mit dieser Lösung einen wichtigen Schritt zu einem integrierten Serviceangebot für die Wohnungswirtschaft, das Medienbrüche und doppelte Dateneingaben erspart.

Möchten auch Sie Ihre Prozesse verschlanken? Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.

Kay Hildebrandt, Leiter Wohnungswirtschaft
E-Mail: khildebrandt@pantaenius.com
Tel.: +49 40 37091 217
Pantaenius Versicherungsmakler GmbH
Großer Grasbrook 10
20457 Hamburg

Ihre Experten für Gebäudeversicherungen

PANTAENIUS
Unternehmensversicherungen

Foto: © Mykola Mazuryk / Shutterstock.com

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-westfälischen Immobilienverwalter e. V.
Vaalser 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 Philipp Kehry

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

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

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
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. Alexander Frank, Gotthard Grieseler, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Stefan Holz, Martin Kaßler, Jan König, Andrea Körner, Dr. Ilonka Kunow, Dr. Christian Naundorf, Tilman Müller, Claudia Ottlo, Dr. Susanne Schießer, Peter Schindlmeier, Dr. Benno Schneider, Michael Wintzer
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Popp, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Udo Karohl, Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© Alex Oakenman / 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.

© AVR GmbH 2016

Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 7/16

erscheint am 19. Oktober mit dem Titel Eigentümer und u. a. folgenden Themen:

- **Makler, eine Perspektive für Verwalter?**
- **Werterhalt von Immobilien**
- **Rauchwarnmelder**
- **digitale Arbeitshilfen**

Lob & Tadel

Wenn jemand bei seiner Hausverwaltung anruft, hat das meist nur einen Grund: Ich habe ein **Problem** und will eine Lösung! Selten, dass ein Kunde sich meldet und sagt: „Ich sitze gerade auf meinem Balkon und genieße das schöne Leben hier – toll wie Sie uns verwalten!" Gut gefallen hat mit daher die **Postkarte an den Lieblingsnachbarn.** Wir loben viel zu wenig – die Nachbarn wie auch den Verwalter. Also greifen Sie doch mal zum Äußersten: zur Postkarte oder einfach per E-Mail, und loben jemand. **Das hebt die Stimmung.**

BUCHTIPP

Mein Leben als Mensch von Jan Weiler

Es gibt Neues von der Familie: von Sara, der Ehefrau, und den Kindern Carla und Nick. Und natürlich von Antonio, dem italienischen Schwiegervater. Der zum Beispiel vor der „Wä-Emme", der Fußball-Weltmeisterschaft, noch schnell „eine Geräte mitte Flakebilde" kaufen muss. Und damit seinen Schwiegersohn ebenso in den Wahnsinn treibt wie das gesamte Verkaufspersonal. Und wo es einmal nicht um die Familie geht, werden andere, mindestens genauso brisante Themen erörtert: der grassierende Kevinismus unter Deutschlands Eltern, das Wesen der schwedischen Krimis oder das Geheimnis erfolgreicher Kontaktanzeigen. Jan Weiler lesen macht einfach Spaß. Das Buch ist geprägt durch kurze Kapitel – ideal für die kurze und kurzweilige abendliche Lektüre.

Jan Weiler: Mein Leben als Mensch • Kolumnen • Verlag rororo 2011 • Taschenbuch 224 Seiten • ISBN 978-3-499-25401-7 • 8,99 Euro

Foto: © dedi57, optimarc / Shutterstock.com

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner

Aareon
ASTRA
DKB Deutsche Kreditbank AG
EKB energie kompetent beschaffen
eurofins | Umwelt
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
ista
KALO einfach persönlicher.
knappe business development
MVV Energie
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen
telecolumbus
T
Vodafone Kabel Deutschland Partner der Immobilienwirtschaft

DDIV-Bildungspartner

EBZ Akademie

DDIV-Vorsorgepartner

TPC Betriebliches Vorsorgemanagement

DDIV-Kooperationspartner

Aareal Bank
ALCO Immobiliensoftware
AllTroSan
auctores
BALCO www.balco.de
BELFOR
BRUNATA METRONA Einfach. Mehr. Qualität.
Buderus
canexx TRINKWASSER | TECHNOLOGIE | SERVICE
CAPAROL
casavi
Deutsche Kautionskasse
DOMCURA KSH
Dr. Adams Consulting
etg24 intelligenter verwalten
facilioo
goldpower
HAUFE.
Immomio
immosolve
IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten.
inteligy The power people
JUNKERS BOSCH
KIWI Opening Doors
Aufzüge Rolltreppen Automatiktüren KONE
LOCATEC
Maklaro Die effizienteste Art Immobilien zu verkaufen
Minol Alles, was zählt.
PETERS ABFALLMANAGEMENT
RhönENERGIE FULDA
Roto Das Dachfenster.
SALTO inspiredaccess
MANAGEMENT KONTOR
Werte besser schützen. svt SANIERUNG
S!MPLIFA
techem
TERCENUM AG Datenschutz & Informationssicherheit
ubitricity
UTS innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler
webmaps
WestWood Qualität + Erfahrung
WeWash. Shine Brig
wowikom DIENSTLEISTER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Techem Wärmeservice – das Komplettpaket für die Wärmeversorgung

Passgenaue Versorgungskonzepte bei Neubau und Sanierung inklusive Nahwärmelösungen und Übernahme von Investitionen in geeignete Technologien plus Direktstrom-Lösungen. Wir stellen Ihnen Ihr Komplettpaket gerne zusammen.

Rufen Sie uns an:

08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)

techem
Näher sein. Weiter denken.

www.techem.de/waermeservice