

# DDIV aktuell



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



## Bestens verwaltet

**Kundenfreundlich und effizient:  
Wie man die steigenden Erwartungen  
der Eigentümer erfüllt.**

■ Digitalisierung  
Kommt die Energie-  
wende in Gang?

■ Zugangsvoraussetzungen  
Was bringt das neue  
Gesetz?

■ 24. Verwaltertag  
So verlief der  
Branchen-Event.



Weil Beständigkeit  
**goldwert** ist.

Jetzt über den  
**DDIV**  
Mitgliedervorteil  
informieren:  
06196-7740190

## goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! [vertrieb@goldgas.de](mailto:vertrieb@goldgas.de)

goldgas ist  
Premiumpartner des



Premiumpartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

# Zeitgemäße Gesetzgebung, Reformbedarf, und wie es die Nachbarn machen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Herbst ist immer geprägt von zahllosen Fortbildungsveranstaltungen. Würde man alle Einladungen wahrnehmen, sähe man seinen Schreibtisch fast gar nicht mehr. Das ist leider auch keine Option. Richtig und gut ist es daher, eine Auswahl zu treffen. Auftakt nach den Sommerferien ist immer

**der Deutsche Verwaltertag.** Im kommenden Jahr – am 7./8. September 2017 – findet er zum 25. Mal statt. Er ist zum Klassiker geworden, zum Klassiker einer Veranstaltung, die bei Verwaltern immer mehr Zuspruch findet – das freut uns und mich ganz besonders.

Großen Zuspruch findet auch unsere Sonderpublikation **DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat.** Sie erscheint zeitgleich mit diesem Heft zum dritten Mal, mit 20 Prozent mehr Inhalt – und schon jetzt alle Erwartungen weit übertreffenden Vorbestellungen. Nutzen Sie das individualisierbare Magazin auch für Ihre Werbung, versenden Sie es an Ihre Beiräte. Informationen zur Bestellung finden Sie auf Seite 43.

Mit der DDIV-Denkwerkstatt zur **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG)** gehen wir neue Wege und leisten einen wichtigen Beitrag zu seiner Weiterentwicklung. Mit einem hochkarätig besetzten Podium haben wir die Erforderlichkeit einer solchen Reform diskutiert. Erinnern wir uns: Das Gesetz stammt aus dem Jahr 1951 und hat seitdem zwei große **Reformen in den Jahren 1973 und 2007** erlebt. Mit der Reform 2007 wollte man die Willensbildung der Eigentümer erleichtern, Mehrheitsentscheidungen verstärken, die Informationsmöglichkeit über Beschlüsse verbessern, Gerichtsverfahren harmonisieren und die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung optimieren. Ist dies gelungen? Meiner Meinung nach, nur zum Teil.

**Wohneigentum muss attraktiv bleiben,** und dazu gehört, dass die Willensbildung der Eigentümer erleichtert und Mehrheitsentscheidungen gestärkt werden müssen. Greifen wir nur die bauliche Veränderung heraus: Wendet man Gesetz und Rechtsprechung konsequent an, ist die **bauliche Veränderung in der Praxis tot.** Der Eigentümer ist aber sehr verantwortungsbewusst und möchte seine Wohnanlage weiterentwickeln, und zwar individuell. Das ist heute kaum noch möglich.

Für sinnvoll und erforderlich halte ich daher mehr gesetzliche Öffnungsklauseln. Ich bin auch kein Freund der doppelt qualifizierten Mehrheit. Sie hat eine zu hohe Schwelle. **Wir brauchen gesetzliche Öffnungsklauseln – ohne hohe Schwellen:** Die doppelt qualifizierte Mehrheit gehört abgeschafft! Die Zustimmung aller gehört abgeschafft! Das Grundgesetz lässt sich mit einer 2/3-Mehrheit ändern – die maximale Hürde für mich.

Hier fordern wir Verwalter mehr Rechte für Wohnungseigentümer. Denken sollten wir dabei aber auch an uns, unsere Aufgaben und Vollmachten. Der Grundsatz, dass sich Verwalter für fast alles eine Legitimation holen müssen, ist nicht mehr zeitgemäß. Dabei denke ich insbesondere an die gerichtliche Geltendmachung von Wohngeldforderungen, an Vertragsabschlüsse und Kündigungen. Auch hier sehe ich großen Reform- und Diskussionsbedarf. In **§ 20 Österreichisches Wohnungseigentumsgesetz** heißt es:

„(1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.“ – Ein interessanter Ansatz.

Wir werden die Diskussion weiter begleiten und voran treiben. Auch in unserem Fachmagazin **DDIVaktuell.** Wie Sie wissen, freuen wir uns über Rückmeldungen von Ihnen: **Wo sehen Sie Nachbesserungsbedarf am Wohnungseigentumsgesetz?** Was hat sich in der Praxis für Sie als besonders hinderlich erwiesen? Ich freue mich auf Ihre Zuschriften.

Ihr

Steffen Haase

**Der Berg ruft:**

zur 6. DDIV Wintertagung in Gaschurn, Montafon – 29. Januar bis 3. Februar 2017. Sichern Sie sich Ihre Teilnahme! Einladung und Anmeldung in diesem Heft als Beilage.

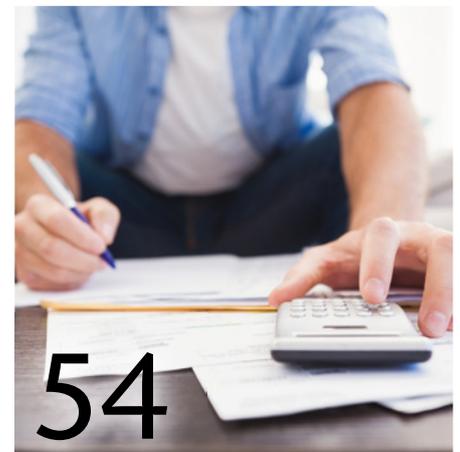
# Inhalt



**46**  
Aktuelles zum Mietrecht: Wenn Mieter fortgesetzt gegen ihre Pflichten verstoßen.



**52**  
Verbrauchskosten korrekt erfassen: Was, wenn Heizung und Wasser nicht abgelesen werden können?



**54**  
Einnahmen, Ausgaben: Was gehört wann in die Steuererklärung der Eigentümer?

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 Interview:**  
Was bringt die Digitalisierung?
- 6 Berufszugang:**  
Das fordert der DDIV
- 8 Aktuelle Meldungen**
- 12 Veranstaltungen**
- 13 24. Deutscher Verwaltertag:**  
die Highlights

## TITELTHEMA

- 19 Eigentümer**
- 20 7 Goldene Regeln** für die Vermittlung von Wohnraum
- 22 Der Verwaltungsbeirat:** wichtige Instanz im Beziehungsgeflecht
- 25 Cloud-Computing:**  
Ohne geht es fast nicht mehr
- 28 Workflow:**  
Abläufe effizienter gestalten
- 30 Schritt halten:** Wie man steigenden Anforderungen begegnet.

- 32 Verkaufen oder halten?**  
Immobilienwerte entwickeln

- 34 Entscheidend:** Verwalter und die Einlegung von Rechtsmitteln

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 38 Medienversorgung:**  
Glasfaser vs. Vectoring
- 40 Rauchwarnmelder:** die Zuständigkeit für Einbau und Wartung

## RECHT & STEUERN

- 44 Aktuelle Urteile** rund um WEG- und Mietrecht

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 49 WEG-Musterabrechnung:**  
VNWI kündigt Neufassung an.
- 50 Im Streitfall:** wichtige Klauseln der Vermögensschaden-Haftpflicht
- 52 Ablesung nicht möglich:**  
Regeln der Verbrauchs-Schätzung
- 54 Aufklärung:**  
die Steuererklärung der Eigentümer

## DDIV AKTUELL

- 57 Baden-Württemberg**
- 58 Berlin-Brandenburg**
- 59 Bayern**
- 60 Hessen**
- 61 Mitteldeutschland**
- 62 Rheinland-Pfalz/Saarland, Sachsen-Anhalt**
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**

ab Seite **19**  
Wie man Eigentümern, Immobilien und sich selbst gerecht wird.

# IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2016



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## 1. PLATZ

**ImmoConcept Verwaltungsgruppe,  
Niederkassel**

Unter dem Stichwort Immobilienverwaltung 4.0 stößt das Unternehmen die Tür zu einer neuen Generation in der Verwaltung auf. Die Digitalisierung von Arbeitsprozessen und flexible Strukturen für Mitarbeiter legen den Grundstein für den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

## 2. PLATZ

**Krase Immobilienverwaltung  
GmbH, Hamburg**

Lösungsorientiert, unkompliziert und mit der richtigen Idee zum richtigen Zeitpunkt hat es die Immobilienverwaltung geschafft, Bewohner und Mitarbeiter mit eigens entwickelten „ImmoTerminals“ zu vernetzen und Prozesse zu vereinfachen.

## 3. PLATZ

**Apropos-Service GmbH & Co. KG,  
Dirmstein**

Mit einer mobilen App revolutioniert das Unternehmen die Kommunikation zwischen Eigentümern, Mitarbeitern und Partnern. Die digitale Datenerfassung spart Zeit und Kosten, bindet Kunden und macht die Immobilienverwaltung fit für die Zukunft.

### Der DDIV gratuliert den Preisträgern des diesjährigen Projektwettbewerbs.

Unter dem Motto „Vom Gedanken zur Umsetzung“ hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter in diesem Jahr innovative Projekte und zukunftsorientierte Konzepte ausgezeichnet. Der Berufsverband der professionellen Immobilienverwalter freut sich, die diesjährigen Preisträger verkünden zu dürfen: [www.immobilienverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienverwalter-des-jahres.de)

Die Auszeichnung wird gefördert von



Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft.

# Den Breitbandausbau flächendeckend beschleunigen

Im schnellen Datenfluss wie auch in der Digitalisierung überhaupt steckt viel Potenzial für die Wohnungswirtschaft. Ein Thema also, das dringend auf die Agenda sollte.

Interview Martin Kaßler

## NACHGEFRAGT



**Rainer Bomba**

Der Staatssekretär ist seit 2009 im Verkehrsministerium tätig, seit 2013 im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur zuständig

für Infrastruktur, Mobilität, Forschung, Raumordnung, Digitale Gesellschaft und Straßenbau.

**D**as Verkehrsministerium wacht nicht nur über die digitale Infrastruktur, sondern auch über die technische Versorgung mit Bandbreiten im Land. Am 7. Juli 2016 wurde das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) vom Bundestag verabschiedet – Ziel ist es, den Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze durch die Verringerung der Ausbaukosten zu fördern und zu beschleunigen. Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur,

im Gespräch mit dem DDIV über die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft.

**Herr Staatssekretär, was kommt damit auf die Wohnungswirtschaft und insbesondere auf Eigentümer zu?**

Mit dem DigiNetz-Gesetz wird die Nutzung bestehender Infrastrukturen beim Breitbandausbau erleichtert. Das senkt die Kosten und wird den flächendeckenden Breitbandausbau beschleunigen. Wenn dadurch die Attraktivität bislang unversorgter Regionen steigt, profitiert davon auch die Wohnungswirtschaft. Das Gleiche gilt für die im Gesetz enthaltene Verpflichtung zur Mitverlegung von Glasfaserkabeln beim Neubau und der Sanierung von Straßen. Außerdem muss, wer zukünftig neue Wohn- und Gewerbegebiete erschließt, neben Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüssen auch den Anschluss an die digitalen Netze sicherstellen. Der schnelle Datenfluss darf dann nicht vor dem Grundstück aufhören. Bei Neubauten und umfangreichen Renovierungen müssen in Zukunft Leerrohre mit verlegt werden. Das erspart Immobilienbesitzern kostspielige und aufwändige Nachrüstungen.

**Ein Schwerpunkt Ihres Ministeriums liegt auf der Einführung des „digitalen Bauens“**

**durch Digitalisierung planungs- und realisierungsrelevanter Bauwerksinformationen. Was versprechen Sie sich von der Förderung dieses sogenannten Building Information Modelings (BIM), auch in Hinblick auf die Gebäudeverwaltung und -bewirtschaftung?**

Ich bin fest davon überzeugt, dass die verstärkte Nutzung digitaler Methoden des Planens, Bauens und Betriebens von Bauwerken der gesamten Branche einen erheblichen Effektivitätsschub verleihen kann. Um die Einführung von BIM wirksam zu unterstützen, haben wir den „Stufenplan Digitales Planen und Bauen“ entwickelt. Wir wollen, dass BIM ab Ende 2020 bei allen neu zu planenden Vorhaben der Verkehrsinfrastruktur des Bundes regelmäßig angewendet wird. Der Stufenplan kann als Modell auch für andere Bereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft genutzt werden. Die Entwicklung von digitalen Bauwerksmodellen verlangt eine enge Kooperation aller Beteiligten. Planungsfehler, unerwartete Kostensteigerungen, gestörte Bauabläufe und unnötig hohe Betriebskosten – all das kann, wenn man BIM richtig nutzt, erheblich reduziert werden. Insgesamt können mit BIM viele Risiken besser beherrscht werden. Visualisierungen unterstützen den Bauherrn zudem bei den zu

treffenden Projektentscheidungen. Das verhindert teure Nachträge und Terminüberschreitungen. Die Vorteile reichen im Übrigen bis in die Nutzungsphase. Digitale Modelle erlauben eine effizientere Bewirtschaftung und bessere Steuerung von Instandhaltungs- und Ersatzmaßnahmen, denn die Daten lassen sich über den gesamten Lebenszyklus nutzen. Dies kann auch die Verwaltung einer Liegenschaft deutlich erleichtern.

**Wie weit ist die Entwicklung, wann ist mit ersten Ergebnissen und dem Einsatz von BIM in der täglichen Praxis rechnen?**

Gegenwärtig wird BIM im Infrastrukturbau bei mehreren Pilotprojekten erprobt. Erste Ergebnisse bestätigen die vielfältigen Vorteile. Eine Vielzahl von Anwendungen und Nutzungsmöglichkeiten ist schon heute Realität. Zudem werden sich uns viele neue Wertschöpfungspotenziale mit wachsender Erkenntnis und zunehmender Anwenderkompetenz erschließen. Deshalb appelliere ich an die gesamte Branche, sich dem Thema schon jetzt umfassend und aufmerksam zu widmen.

**Die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum, gerade in Ballungsgebieten, wirkt weiterhin preistreibend. Verbände, Wirtschaft und Politik sind sich einig, dass eine Entspannung des Wohnungsmarktes nur durch stärkere Neubauaktivitäten erreicht werden kann. Neue Wohngebäude und -gebiete erfordern allerdings auch eine erweiterte Infrastruktur aus Straßen- und ÖPNV-Anbindung, Versorgungsleitungen und Datennetzen. Wie stehen Sie zu einer Abgabepflicht, um dies zu finanzieren?**

Hier sind vorrangig die Kommunen gefragt, die im Rahmen von Erschließungsbeiträgen zum Beispiel Kosten für den Anschluss an das öffentliche Straßennetz umlegen können.

**Gibt es aus Ihrem Haus spezielle Förderprogramme oder Initiativen, die die Schaffung neuer Infrastruktur für den Wohnungsbau unterstützen?**

Mit den mehr als 11 Mrd. Euro, die unser Haus allein in diesem Jahr in den Erhalt, Aus- und Neubau der Bundesverkehrswege und den Ausbau der digitalen Infrastruktur

investiert, stellen wir uns vorrangig den Herausforderungen einer überregionalen Mobilitätssicherung. Hier gibt uns das Grundgesetz klare Vorgaben. Im Bereich der digitalen Infrastruktur sorgen wir mit dem Bundesförderprogramm zum Breitbandausbau dafür, dass bislang unterversorgte Gebiete einen leistungsfähigen Zugang zu den superschnellen Datennetzen erhalten. Hierfür stellt die Bundesregierung insgesamt rund 4 Mrd. Euro Fördermittel zur Verfügung. Vor wenigen Tagen hat Bundesminister Alexander Dobrindt 116 Förderbescheide mit einem Volumen von mehr als 900 Mio. Euro für Netzausbauprojekte in Kommunen und Landkreisen vergeben. Allein damit werden Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 1,8 Mrd. Euro ausgelöst. Diese kommen auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugute.

**Der Ausbau der Elektromobilität läuft aktuell eher schleppend. Begründet wird dies immer wieder mit der sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich unzureichenden Ladeinfrastruktur. Insbesondere für Mieter und Wohnungseigentümer bestehen nach wie vor erhebliche Hürden für die Nachrüstung in Garagen oder an Stellplätzen. Wie kann unter diesen Vorzeichen das Ziel von einer Million Elektroautos bis 2020 erreicht werden?**

Die Qualität und Netzdichte der Ladeinfrastruktur ist ein wesentlicher Faktor bei der Entscheidung der Verbraucherinnen und Verbraucher über den Kauf eines Elektrofahrzeugs. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, eine flächendeckende Ladeinfrastruktur mit bundesweit 15 000 Ladesäulen aufzubauen. Um dies zu erreichen, stellt die Bundesregierung aus ihrem im Mai 2016 geschnürten Eine-Milliarde-Euro-Paket für die Elektromobilität bis 2020 insgesamt 300 Mio. Euro Fördermittel bereit. Eine entsprechende Förderrichtlinie wird von meinem Haus derzeit erarbeitet. Daneben überprüft die Bundesregierung die Regelungen des Wohneigentumsrechts und Mietrechts auf mögliche Hemmnisse bei der Einrichtung von Ladepunkten in Wohngebäuden und Möglichkeiten ihrer Beseitigung. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

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

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



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung.  
[www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

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

# Da ist noch **Luft** nach oben...

Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter beschlossen – Mieterschutz und Weiterbildungspflicht stehen noch aus.

Von Martin Kaßler



**W**as lange währt, wird doch noch gut. Das Bundeskabinett hat den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum am 31. August 2016 beschlossen. Der Umsetzung des Koalitionsvertrages und vor allem dem Beginn eines gestärkten Verbraucherschutzes steht somit nichts mehr im Wege. Dennoch gibt es Verbesserungsbedarf, den der DDIV bereits nach Veröffentlichung des Referentenentwurfs im Sommer 2015 immer wieder anmahnte. So sind für die nachhaltige Sicherung der Eigentümer- und Mieterinteressen der Einschluss des Mietverwalters und die Weiterbildungspflicht unverzichtbar. Immerhin sind rund 76 Prozent der im 4. DDIV-Branchenbarometer befragten Immobilienverwalter in der Mietverwaltung

tätig und auch die Weiterbildungspflicht erachten 93 Prozent als geboten.

## **Status Quo: Was steht drin?**

Der Entwurf sieht die Einführung einer Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung vor. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Für die Erteilung der gewerberechtigten Erlaubnis soll auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen. Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Makler, die bereits seit mindestens sechs Jahren am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein. Für die ausreichende Qualifikation der Mitarbeiter trägt künftig der Gewerbeinhaber Sorge. Hier eröffnet sich nach Ansicht des DDIV ein Problemfeld, denn die Immobilienverwaltung ist in vielen Rechtsformen „beheimatet“. Die

Erlaubnispflicht kann natürlichen und juristischen Personen erteilt werden. Sie bezieht sich auf geschäftsfähige natürliche Personen, beispielsweise im Handelsregister eingetragene Kaufleute (e. Kfm.) und auf Personengesellschaften wie Gesellschaften des bürgerlichen Rechts, OHG oder KG. Hier ist der Sachkundenachweis für jeden, z. B. geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter zu beantragen. Bei juristischen Personen (GmbH oder AG) stellt die Gesellschaft selbst den Antrag, der dabei von den vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer oder Vorstandsmitglieder) zu erbringen ist. Hier treffen politische Wunschkonstellationen auf die Wirklichkeit, denn in vielen Unternehmen sind es vor allem die Mitarbeiter, die aktiv mit der täglichen Immobilienverwaltung betraut sind und z. B. Eigentümerversammlungen einberufen oder Wohngeldabrechnungen erstellen. Auch sie übernehmen Verantwortung für die Werte und Vermögen der Eigentümer, sodass sie nicht von der Sachkundeprüfung



ausgeschlossen sein sollten. Sekretariatsmitarbeiter, Buchhalter oder Personalverantwortliche, die nicht mit der inhaltlichen Verwaltungsarbeit betraut sind, können allerdings vom Sachkundenachweis befreit werden.

### **Viel Verantwortung und umfangreiche Aufgaben: Mietverwalter einbeziehen!**

Der Mietverwalter ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht von der Erlaubnispflicht betroffen. Noch ist aber nicht aller Tage Abend. Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel kündigte gegenüber seinen Kabinettskollegen an, den Einschluss des Mietverwalters im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen zu wollen. Richtig so! Denn in der Praxis sind bereits rund 5 Mio. Eigentumswohnungen und 9 Mio. Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern privater Eigentümer vermietet. Tendenz steigend. Nur in wenigen Fällen bringen Eigentümer das notwendige wohnungswirtschaftliche und rechtliche Know-how mit,

um ihr Eigentum fachgerecht zu verwalten. Der Verwalter ist Beauftragter, Geschäftsbesorger und Vermögensverwalter in einem und vertritt im Rahmen der Mietverwaltung den Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter. Von der Verwaltung der Kautions- und Mietkonten bis hin zum Instandhaltungsmanagement: Das Aufgabenspektrum ist groß, wächst beständig und ist zudem mit erheblichen Haftungsrisiken verbunden. Genügend Gründe also, auch den Mietverwalter in das Gesetz einzuschließen.

### **Weiterbildungspflicht für Gabelstaplerfahrer – aber nicht für den Verwalter?**

In einer Studie des DDIV und der INWIS (EBZ) gaben 98 Prozent der befragten Branchenvertreter an, dass die Anforderungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters zuletzt deutlich gestiegen sind. Kein Wunder, beinahe täglich verändern neue Urteile der Mietrechtsprechung oder novellierte Gesetze den Handlungsrahmen für WEG- und Mietverwalter. Energetische Sanierungen oder altersgerechte Optimierungen sind Mammutaufgaben und verlangen zusätzliches Wissen und Kompetenzen, die nicht mit einem einmaligen Sachkundenachweis gesichert werden können. Ohne kontinuierliche Weiterbildung bleibt die Qualität der Verwalterleistungen auf der Strecke. Das wissen auch die Unternehmen selbst. Im aktuellen Branchenbarometer erachteten 93 Prozent der befragten Verwaltungen eine Weiterbildungspflicht für geboten. Für den DDIV steht fest: Eine Qualitätssicherung der Verwalterleistungen kann nachhaltig nur gelingen, wenn Haftungsfälle, die durch fehlende Sachkenntnisse verursacht wurden, weitgehend ausgeschlossen werden können. Bildung für alle, lautet daher das Motto. Eine Weiterbildungspflicht sollte nicht beim Firmeninhaber aufhören. Auch Mitarbeiter, die mit der Verwaltungstätigkeit betraut sind und beispielsweise Eigentümerversammlungen

vorbereiten und begleiten, sollten ein jährlich verpflichtendes Wissens-Update absolvieren und ihre Kenntnisse auffrischen. Schließlich verwalten auch sie das steinerne Vermögen von Millionen Wohnungseigentümern. Eine Weiterbildungsverpflichtung ist im Übrigen bereits in zahlreichen Branchen angekommen. So sind unter anderem Berufskraftfahrer, Gabelstaplerfahrer, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zu regelmäßigen Fortbildungen verpflichtet. Was für sie gilt, sollte dann auch für Verwalter gelten, die enorme Werte und Vermögen verwalten und sichern.

### **Alte-Hasen-Regelung: Ab wann ist alt eigentlich alt?**

Der aktuelle Gesetzentwurf sieht vor, dass Verwalter, die länger als sechs Jahre am Markt tätig sind, von einer Sachkundeprüfung befreit sind. Eine sog. „Alte-Hasen-Regelung“ ist durchaus sinnvoll, denn ein Verwalter, der mehrere Jahre transparent und erfolgreich am Markt tätig ist, verfügt in der Regel über einen großen Erfahrungs- und Wissensschatz. Der DDIV macht sich dennoch für eine Verschärfung dieser Regelung auf zehn Jahre stark. Schließlich muss der Verwalter den Anforderungen und Erwartungen der Eigentümer gerecht werden und die dauerhafte Werterhaltung der Immobilie garantieren können – beides zeigt sich meist erst nach vielen Jahren, z. B. in einer ausreichend hohen Instandhaltungsrücklage. Wird ein Verwalter zudem erstmals mit einer WEG betraut, so sehen Eigentümer häufig erst bei einem Verwalterwechsel, wie die Verwaltung gearbeitet hat. An dieser Stelle gilt wohl: Je älter, desto besser!

Bei aller Kritik muss jedoch festgehalten werden, dass der Gesetzentwurf erstmals die Tätigkeit des Immobilienverwalters als Dienstleister und Vertrauensperson ins Zentrum rückt. Dies sollte man auch als Startsignal für das Schaffen eines eigenen Berufsbildes begreifen.

Ohne kontinuierliche Weiterbildung bleibt die **Qualität der Verwaltung auf der Strecke.**



Das DDIV-Präsidium: (v. l. n. r.) Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Astrid Schultheis, Ralf Michels und Werner Merkel

## DDIV-Präsidium stand zur Wahl

**Wolfgang D. Heckeler mit großer Mehrheit im Präsidentenamt bestätigt.**

Eine Amtszeit im DDIV-Präsidium dauert fünf Jahre, dann wird von den Vertretern der Landesverbände neu gewählt. Die 32. Delegiertenversammlung des DDIV kam einen Tag vor dem diesjährigen 24. Deutschen Verwaltertag zu diesem Zweck zusammen – und bestätigte mit großer Mehrheit Wolfgang D. Heckeler in seinem Amt als Verbandspräsident, der damit in seine dritte Amtszeit geht. Ebenfalls wiedergewählt wurden Steffen Haase als Vizepräsident, Schatzmeister Werner Merkel sowie Vorstandsmitglied Ralf Michels. Als neues Vorstandsmitglied kommt Astrid Schultheis hinzu. Sie tritt die Nachfolge von Dietmar Strunz an, der seit 2006 in dieser Funktion war und sich nicht mehr zur Wahl stellte. Wolfgang D. Heckeler verabschiedete ihn im Rahmen seiner Eröffnungsrede zum Verwaltertag feierlich mit Dankesworten und der goldenen DDIV-Ehrennadel.

### Die Mitglieder des Präsidiums

DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler ist auch Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Baden-Württemberg und vertritt die Interessen der bundesdeutschen Immobilienverwalter in der BID

Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Vizepräsident Steffen Haase, der dieses Amt ebenfalls schon langjährig innehat, ist Geschäftsführer der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH Hausverwaltung in Augsburg, die mehr als 3 000 Wohneinheiten verwaltet, und Mitglied im Vorstand des VDIV Bayern.

Schatzmeister Werner Merkel ist geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH im hessischen Neu-Isenburg. Das Unternehmen verwaltet rund 18 000 Einheiten an 77 Standorten. Merkel ist zudem Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Hessen und engagiert sich auch als Vorstandsvorsitzender im Internationalen Verband für Immobilienmanagement IVIM Minsk/Belarus.

Vorstandsmitglied Ralf Michels ist Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- und Projektentwicklungs-GmbH, Hamburg, die mehr als 4 500 Verwaltungseinheiten betreut. Er ist im Vorstand des Landesverbandes der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern engagiert.

Vorstandsmitglied Astrid Schultheis ist anerkannte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung und gehört auch dem Vorstand im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter an. Sie ist Geschäftsführerin der Focus Immobilienverwaltung GmbH in Brühl, die mehr als 4 200 Wohneinheiten verwaltet.

### Die Spitze des Verbandsrates

Keine Veränderung gibt es an der Verbandsratsspitze: Sylvia Pruß bleibt Vorsitzende des ehrenamtlich tätigen Organs, das als Bindeglied zwischen dem Präsidium und den Mitgliedern der Landesverbände fungiert, Wolfgang Mattern ihr Stellvertreter.

Sylvia Pruß ist Immobilienverwalterin, deren Strausberger Pruß Hausverwaltung e. K. 2 600 Wohneinheiten betreut. Sie ist zudem Vorsitzende des Landesverbandes Berlin-Brandenburg.

Ihr ebenfalls im Amt bestätigter Stellvertreter Wolfgang Mattern ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Mattern & Kollegen, Kiel, und darüber hinaus geschäftsführender Vorstand des Landesverbandes Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern.

# Eigentumsförderung zurück auf die politische Agenda!

In Deutschland stagniert die Eigentumsquote seit 2003.

Von Martin Kaßler

Im Vergleich zu anderen Staaten ist der Wohnungsmarkt in Deutschland eher von einer geringen Eigentumsquote und einem relativ starken Mietsegment gekennzeichnet. Neben historischen Gründen liegt dies auch an den relativ hohen Anschaffungskosten sowie der räumlichen Struktur in Verbindung mit der Urbanisierung, da in ländlichen Gebieten traditionell Haushalte eher in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, in Städten hingegen der Mietmarkt vorherrschend ist. Dabei kann Wohnungseigentum insbesondere für mittlere und untere Einkommensschichten ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung der Altersvorsorge sein – eine zielgruppenspezifische Förderung ist daher geboten.

## Eigentümerquote in Deutschland stagniert seit Jahren

Insgesamt gibt es in Deutschland mittlerweile in rund 1,8 Mio. Wohnungseigentümergeinschaften mehr als 9 Mio Eigentumswohnungen, von denen ca. 3,7 Mio. von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Und der Trend in Richtung Wohnungseigentum setzt sich weiterhin fort. So wurden im Jahr 2015 fast 60 000 neue Eigentumswohnungen gebaut, und bereits im ersten Halbjahr des Jahres 2016 der Bau von über 38 000 Wohnungen genehmigt.

Die letzte verlässliche Eigentümerquote wurde durch das Statistische Bundesamt auf Basis der vergangenen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe im Jahr 2013 ermittelt. Diese wird alle fünf Jahre durchgeführt. Demzufolge stagniert die haushaltsbezogene Eigentümerquote in Deutschland seit 2003 bei ca. 43,2 Prozent.

Insbesondere in den letzten Jahren scheint sich die Entwicklung der Eigentümerquote gänzlich vom Wachstum der Baufertigstellungen und -genehmigungen von Eigentumswohnungen abgekoppelt zu haben. Denn während 2014 (55 954 ETW, + 26 Prozent) doppelt so viele Eigentumswohnungen gebaut wurden wie noch 2010 (27 364 ETW), hat sich die nationale Eigentümerquote in diesem Zeitraum so gut wie nicht verändert. Mehr noch, sie scheint auf Basis der Daten von Eurostat für 2014 sogar zu sinken.

Betrachtet man das ökonomische Umfeld Deutschlands, ist diese Entwicklung nicht verwunderlich. Denn niedrige Zinsen, fehlende Anlagealternativen sowie die Aussicht auf steigende Mieten, vor allem in Großstädten, ziehen Kapitalanleger und Investoren aus dem In- und Ausland an. Neu gebaute Eigentumswohnungen sind dementsprechend zunehmend seltener im Besitz von Familien bzw. Privatpersonen. Die Entkopplung von Bautätigkeit und Wohneigentumsquote ist die Folge.

## Wohnungseigentum beugt Altersarmut vor

Wohnungseigentum ist ein wichtiger Baustein zur privaten Altersvorsorge und ist auch so von der Politik gewollt. Der DDIV plädiert dafür, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Eigentumsquote nachhaltig zu erhöhen und insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen in Wohnungseigentum zu bringen.

Gerade die aktuelle Niedrigzinsphase bietet Chancen, um auch unteren und mittleren Einkommensschichten den Besitz von Wohneigentum zu ermöglichen. Die Selbstnutzung von Wohneigentum ist um bis zu 30 Prozent günstiger als das Mieten einer vergleichbaren Wohnung. Selbst in den viel diskutierten angespannten Wohnungsmärkten der Ballungsgebiete liegt der Kostenvorteil noch bei über 20 Prozent, wie jüngst eine Studie des IW Köln herausfand (Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung – Analyse von Wohnnutzernkosten für 402 Kreise, IW Köln 2016). Basis der Berechnungen ist das sog. Wohnnutzernkostenkonzept, das die laufenden Kosten von Wohneigentümern – unter Berücksichtigung der Zinskosten, der Opportunitätskosten, der laufenden Instandsetzungs- und Abnutzungskosten sowie der Grundstückspreisentwicklung – einbezieht. Vor dem Hintergrund unstetiger Erwerbsbiographien besteht hier

QUALITY<sup>®</sup>  
made by AAREAL

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

BK01

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

Aareal

großes Potenzial, um vor allem Geringverdienern zu Wohneigentum und damit auch zu einer sicheren Altersvorsorge zu verhelfen. Die Politik könnte durch geeignete, zielgruppengerechte Maßnahmen so die Eigentumsquote auch in sozial schwächeren Schichten erhöhen. Denn das größte Hindernis für Wohneigentum von Geringverdienern stellt immer noch das aufzubringende Eigenkapital dar, das bis zu 30 Prozent des endgültigen Kaufpreises beträgt.

Um das aufzubringende Eigenkapital zu verringern, sollten staatlich garantierte Nachrangdarlehen vergeben werden, die zielgruppengerecht als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einfließen. Dieses Instrument muss nichtsdestotrotz mit Sicherheitsmechanismen ausgestattet sein, um eine Immobilienblase zu verhindern. Das soll durch sehr geringe Zinskosten und lange

Zinsbindungen, kombiniert mit hohen Tilgungssätzen, erfolgen. So können Mieter trotz einer hohen Fremdkapitalquote ihre Wohnkosten senken. Das Nachrangdarlehen soll an die bereits bestehenden sozialpolitischen Instrumente wie Wohnberechtigungsscheine und damit auch die Einkommenshöhe gekoppelt werden.

Der DDIV plädiert zudem für die Einführung einer Freizugsprämie für aktuell zur Miete wohnende Haushalte beim Neubau oder Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit anschließender Selbstnutzung. Die Prämie würde das Eigenkapital erhöhen, wodurch auch Haushalte einen dinglich besicherten Kredit aufnehmen können, der ihnen nach den neuen Regeln der Wohnimmobilienkreditrichtlinie versagt wäre. Eine solche Freizugsprämie erhöht nicht nur die Wohnungseigentumsquote nachhaltig,

sondern sorgt im Umkehrschluss auch für mehr freien und bezahlbaren Wohnraum auf dem Mietmarkt. Die Prämie sollte aber ebenfalls an Einkommensgrenzen gekoppelt sein, um zielgruppengerecht wirken zu können.

### **Verbraucher sollte im Mittelpunkt stehen**

Nach der langen Diskussion und dem Scheitern der steuerlichen Sonder-AfA zur Ankerbelung des Mietwohnungsneubaus und der nachweislich wirkungslosen Mietpreisbremse muss die Politik nun gegensteuern und andere Modelle zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum prüfen. Dabei sollten nicht nur Investoren oder Bauträger von einer Förderung profitieren, sondern das Wohnungseigentum wieder verstärkt im Fokus stehen. Im Zentrum der Überlegungen sollte daher der Verbraucher stehen, der freiwillig Altersvorsorge betreibt.

## Ausgeschöpfter Fördertopf

**Nachfrage übersteigt Angebot beim KfW-Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“.**

Die Nachricht ist eigentlich eine gute: Seit Juli sind die Fördergelder der KfW für Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Badumbauten vollständig ausgeschöpft. Weitere Anträge können nicht mehr bewilligt werden. Der Grund: Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Seit Oktober 2014 wurden insgesamt 64 000 Anträge für 77 000 Wohneinheiten mit einem Volumen von 83 Mio. Euro bewilligt. Dennoch sind bislang nur 0,7 Mio. Wohnungen in Deutschland als weitgehend barrierefrei einzuordnen, weniger als 2 Prozent des Gesamtbestandes. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden zukünftig etwa 3 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Anfang September sprach sich Bundesbauministerin Barbara Hendricks anlässlich des Demographiekongresses für weitere Investitionen in diesem Bereich aus: „Wir müssen uns, wie im 'Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen' von allen Verbänden einhellig gefordert, intensiv dafür einsetzen, dass für das Jahr 2017 wieder Mittel für den altersgerechten Umbau bereitgestellt werden können.“

## Neuer Service: DDIV-Beirats-Newsletter

**Aktuelle Informationen für Verwaltungsbeiräte und Eigentümer**

Wohneigentum lebt in besonderem Maße auch vom Engagement der Eigentümer. Verwaltungsbeiräte leisten einen nicht unerheblichen Beitrag zur Gestaltung und Erhaltung des gemeinsamen Eigentums. Und: In einer Immobilie ist eigentlich (fast) immer etwas zu tun. Setzen Sie Ihre Eigentümer und Beiräte mit dem neuen Beirats-Newsletter des DDIV noch besser ins Bild und informieren Sie fachkundig und zielgruppengerecht über neue Urteile der WEG- und Mietrechtsprechung, aktuelle Gesetzesvorhaben und die neuesten Entwicklungen in der Immobilien- und Verwalterwirtschaft.

Der Beirats-Newsletter erscheint viermal im Jahr und wird per E-Mail von den Landesverbänden an die Mitgliedsunternehmen verschickt. Nutzen Sie diesen zusätzlichen und kostenfreien Service, um Ihre Beiräte und Eigentümer auf dem Laufenden zu halten. Die Nachrichten können je nach Bedarf auf die firmeneigene Webseite oder in einen Newsletter eingebunden werden. Eigens dafür erscheint der Newsletter im Word-Format, so dass die Inhalte leichter zu übernehmen sind.

## Klimaschutz wird Branchenthema

Immer mehr Verwaltungen sehen sich mit energetischen Sanierungen konfrontiert.

Energetische Voll- und Teilsanierungen kommen zukünftig auf das Gros der Verwaltungen zu, wie eine Umfrage des DDIV in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) ergab. Begleiten aktuell noch weniger als die Hälfte aller Befragten regelmäßig energetische Sanierungsmaßnahmen, wird der Bedarf bald kräftig steigen, denn das Thema Klimaschutz ist in den Köpfen der Immobilieneigentümer angekommen. In gleichem Maße wird auch der Qualifizierungs- bzw. Fortbildungsbedarf der damit Befassten steigen, deren Aufgabe es sein wird, Eigentümergemeinschaften hinsichtlich möglicher Maßnahmen an der Gebäudehülle und Heizungstechnik umfänglich zu beraten, Entscheidungen in Form von Beschlüssen zu ermöglichen sowie die Umsetzung zu koordinieren. Sie nehmen bei der Erfüllung der klimapolitischen Ziele also durchaus eine Schlüsselposition ein.

Im Rahmen des von der nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Modellprojekts „KlimaVerwalter“ forciert der DDIV gemeinsam mit dem EBZ die Einrichtung einer Akademie, die Verwaltern bundesweit geeignete Angebote bereitstellt, um sich für energetische Sanierungen und altersgerechte Modernisierung zu qualifizieren.

## Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Massive Kritik könnte Nachbesserung bringen.

Die weitreichenden Konsequenzen der seit März geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die in Deutschland besonders streng ausfällt, wurden in **DDIVaktuell 5/16** umfassend dargestellt. Nun hagelt es massive Kritik auch vonseiten der Finanz- und Immobilienwirtschaft. Durch die unkritische und fehlerhafte Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht wurden die Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung für Banken erheblich verschärft. Im Endeffekt wird der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wohnung, der oftmals über dem Wert des beantragten Kredits liegt, nicht mehr als Sicherheit herangezogen. Nachteilig insbesondere für Rentner, die z. B. einen dinglich besicherten Kredit zum altersgerechten Umbau des Hauses oder der Eigentumswohnung aufnehmen möchten und alters- und einkommensbedingt für Banken ein Risiko darstellen. Auch junge Familien und Selbstständige mit schwankenden Einkünften sind davon betroffen. Dabei war in der ursprünglichen Richtlinie zumindest vorgesehen, dass Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen von der Fokussierung auf die laufende Vertragserfüllung ausgenommen bleiben. Im Gegensatz zu Österreich verzichtete Deutschland jedoch auf diese Ausnahme. Die rückläufige Zahl der Kreditbewilligungen wird nun auch in einer Umfrage des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) offensichtlich. Die Politik gerät in Zugzwang. Schon mehren sich Stimmen aus der großen Koalition, die Nachbesserung verlangen, und selbst das Bundesfinanzministerium äußerte sich kritisch. Die Bundesregierung lenkt nun offenbar ein und signalisierte Nachjustierung. Wie, das bleibt abzuwarten.



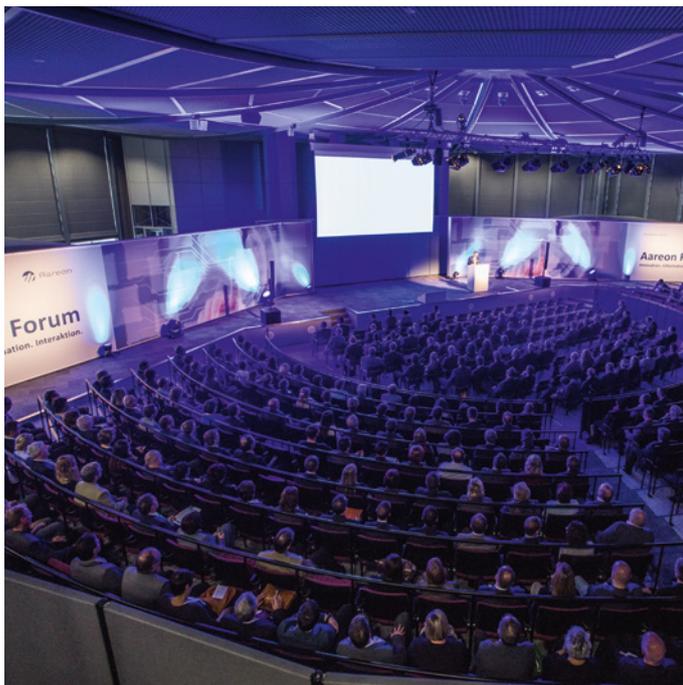
Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

[www.aareon.de](http://www.aareon.de) →

WE MANAGE IT FOR YOU



## Aareon Forum 2016

**Jetzt vormerken: 29./30. November 2016,  
Convention Center Deutsche Messe, Hannover**

„Innovation. Information. Interaktion.“ stehen im Fokus der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland. Digitale Innovationen zur effektiven Gestaltung der Prozesse zwischen den Akteuren der Wohnungswirtschaft sind wesentliche Programmpunkte des Fachtreffens. Workshops und Fachvorträge demonstrieren praxisnah die Lösungen der Aareon Smart World, die beispielsweise mit Aareon Smart World Cockpit quasi als zentraler Schaltstelle eine neue Dimension des mobilen Arbeitens und der Vernetzung mit den relevanten Marktteilnehmern ermöglicht, ebenso wie das neue Wodis Sigma Release viele Neuerungen, u. a. zur Liegenschaftsverwaltung, bietet.

Die begleitende Fachausstellung lädt zu Erfahrungsaustausch und Expertengesprächen ein. Darüber hinaus gibt es Tipps und Tricks zur effektiven Nutzung digitaler Lösungen und neue Impulse fürs Tagesgeschäft.

Neben Fachvorträgen sowie dem Praxisbericht eines Wohnungsunternehmens über Erfahrungen mit der Migration von GES nach Wodis Sigma stehen die Vorträge zweier Keynote Speaker auf der Agenda: Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, setzt sich mit der Frage „BIM für den Wohnungsneubau – Hokusfokus oder Mehrwert?“ auseinander, und der Vortrag des Journalisten, Autors und Referenten Christoph Koch verspricht spannende Erkenntnisse, wenn es heißt „Ich bin dann mal offline“.

**[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)**

## Veranstaltungshinweise

### **VDIV Baden-Württemberg**

#### > 26. Verwalter-Workshop

**Datum/Ort:** 24./25. November 2016,

Kronenzentrum Bietigheim-Bissigen

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/1076](http://www.vdiv.de/1076)

### **VDIV Berlin-Brandenburg**

#### > 7. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

**Datum/Ort:** 8.11.2016,

Ludwig-Erhard-Haus, Berlin

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

### **VDIV Mitteldeutschland**

#### > 11. Herbstforum

Zum Thema „Immobilienverwaltung & Technik“

**Datum/Ort:** 11.11.2016,

Hotel Wyndham Garden Dresden

**Anmeldung:** [www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de](http://www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de)

### **VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland**

#### > Verwalterforum Frankenthal

Zum Thema WEG-Recht

**Datum/Ort:** 9.11.2016,

CongressForum Frankenthal

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

**Tel.:** +49 6238 98358-13

### **VNWI Nordrhein-Westfalen**

#### > VNWI-Tag der WEG-Jahresabrechnung

**Datum/Ort:** 18.11.2016,

Spielbank Hohensyburg

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

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



Herzliche Begrüßung der Teilnehmer mit klaren Worten und deutlichen Forderungen an die Politik: DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler



Enormes Interesse: Schon ab dem frühen Morgen füllte sich das Foyer des InterContinental in Berlin.

# Das war der 24. Deutsche Verwaltertäg

Teilnehmerrekord: Mehr als 600 Fach- und Führungskräfte aus der Immobilienverwaltung nutzten die bedeutendste Branchenveranstaltung zum fachlichen Austausch und zur Weiterbildung.

Von Andrea Körner

**A**m 15. und 16. September traf sich die Branche im Berliner Hotel InterContinental zu einem umfangreichen und qualifizierten Tagungsprogramm mit Seminaren, Fachforen und der begleitenden Ausstellung, in der rund 70 Unternehmen Produkte und Dienstleistungen für die Immobilienverwaltung vorstellten. Thematisch umfasste das Spektrum alle relevanten Fragen der Verwaltertätigkeit – vom Fortschritt der Digitalisierung über Zukunftsperspektiven der Arbeitswelt bis hin zu ganz praktischen Fragen, die sich im Tagesgeschäft einfach immer wieder stellen.

DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler würdigte in seiner Eröffnungsrede die jüngst beschlossene Berufszulassungsregelung für Verwalter und Makler als wichtigen Schritt für die weitere Professionalisierung der Branche und einen Gewinn für das Ansehen der Branche. Er betonte aber auch, dass sich der DDIV im anstehenden Gesetzgebungsprozess weiterhin für die Umsetzung seiner

Forderungen einsetzen werde. Zudem appellierte er an die Politik, die Unterstützung zur Bildung von Wohneigentum insbesondere einkommensschwächerer Haushalte zu stärken, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Energiewende im Gebäudebestand voranzutreiben. Mit klaren Worten forderte er zum Umdenken in der Wohnungspolitik auf – und fasste damit auch eindrücklich das starke Engagement des DDIV in den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leitthemen zusammen. Zuversichtlich zeigte er sich, dass im Rahmen innovativer Verbandsangebote Lösungen und Antworten auf drängende Fragen gefunden werden können. Die DDIV-Denkwerkstatt, in der sich namhafte Juristen und Praktiker dem Reformbedarf des Wohnungseigentumsgesetzes widmen, die Zusammenarbeit mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zur Gründung der KlimaVerwalter-Akademie und nicht zuletzt das im Rahmen des Verwaltertages begründete Netzwerk der Verwalterinnen unterstrichen beispielhaft die exponierte Stellung des DDIV als Branchenverband, der mit heute 2 100 Mitgliedsunternehmen einen jährlichen Zuwachs von knapp zehn Prozent verzeichnet.

# Immer einen Schritt voraus – Zukunft denken, Trends setzen.

Unter diesem Motto warf so mancher Referent einen visionären Blick in die Zukunft.

Dr. Cornelia Topf



Dr. Klaus Lützenkirchen



IT-Experte  
Tobias Schrödel



Prof. Dr.  
Florian Jacoby



Prof. Dr. Reinhold Popp



Prof. Dr. Stefan Hügel



Prof. Dr. Martin Häublein



**S**chwungvoll moderiert von Fachanwalt Stephan Volpp gaben sich an zwei dicht gepackten Veranstaltungstagen hochkarätige Redner das Mikro in die Hand. Anerkannte Fachleute aus Politik und Wohnungswirtschaft, Juristen, Wissenschaftler und Berater gestalteten ein Vortragsprogramm, so facettenreich wie der Verwalteralltag

selbst: Der Wandel der Arbeitswelt im Zuge der Digitalisierung, die vermeintliche Sicherheit von Smartphone & Co., die Vision von einem verwalterfreundlichen Wohnungseigentumsgesetz, neueste BGH-Entscheidungen zum WEG- und Mietrecht, aber auch ganz praktische Fragen wie die Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen, die Anforderungen an formell wirksame Betriebskostenabrechnungen und der Komplex

der werdenden Eigentümergemeinschaft zogen das überwiegend voll besetzte Plenum in den Bann. Zudem wurden in den Foren zu Konfliktmanagement, Personalgewinnung, zur bindenden Wirkung von Grundbucheinträgen und zum Contracting Problemlösungen praxisnah aufgezeigt. Aber es wurde auch heiß diskutiert. Die Podiumsdiskussion zum WEG-Reformbedarf mit Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Prof. Dr. Stefan Hügel und Prof. Dr. Florian Jacoby wurde durch zahlreiche Wortmeldungen aus dem Publikum befeuert.

## Disput zum WEG-Reformbedarf: Theorie und Praxis im Gespräch

Eine Podiumsdiskussion mit:

Dr. Michael Casser, Vorstandsvorsitzender der VWAG  
Steffen Haase, Vorsitzender des DVV  
Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck  
Prof. Dr. Stefan Hügel, Leiter des Kuratoriums Pöschel und Hügel  
Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bayreuth



Podiumsdiskussion

Fachanwalt  
Stephan Volpp



Dr. Stefan Ollig



Steffen Haase



Thomas Hannemann



Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

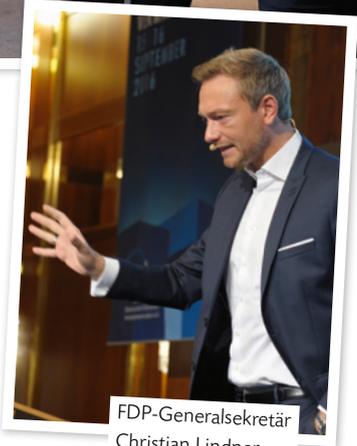


Rundgang durch die Fachausstellung: der FDP-Bundesvorsitzende Christian Lindner mit Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler.

## Mehr Mut zur Marktwirtschaft!

Der lebhafteste Appell des FDP-Bundesvorsitzenden Christian Lindner an Politik und Gesellschaft war Höhepunkt des zweiten Konferenztages. Mit seinem Postulat, dass (Wohn-) Eigentum der „Kitt“ der Gesellschaft sei, der das gemeinsame Verantwortungsgefühl, auch für die Werte anderer steigere,

begeisterte er die Hörer. Mit den Worten „weniger Regulierung ist oft mehr“ kritisierte er u. a. die gescheiterte Mietpreisbremse. Sie löse das Problem steigender Mieten nicht, sei kein zielführendes Instrument zur Bekämpfung der Wohnraumknappheit. Auch die Anhebung der Grunderwerbsteuer sei ein Ausdruck der fehlgeleiteten Wohnungsbaupolitik des Bundes. Sie stehe der Schaffung und Förderung von Wohneigentum, vor allem in Haushalten mit mittleren Einkommen, kontraproduktiv entgegen. Mehr Mut zur Marktwirtschaft sei erforderlich, so Lindner, um Wohnraum zu schaffen und Eigentum zu stärken.



FDP-Generalsekretär  
Christian Lindner



Begeisterte den vollen Saal:  
Christian Lindners Appell an die Politik

# WER JETZT WECHSELT, PROFITIERT VOM KABELANSCHLUSS DER ZUKUNFT

GLEICH  
BERATUNGS-  
TERMIN  
VEREINBAREN

## DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Exklusiver Festabend

Über den Dächern der Stadt wurden die Besten der Branche gekürt.

Zum krönenden Abschluss des ersten Kongresstages wurden die Teilnehmer unter der gläsernen Kuppel des Wintergartens im Traditions- und Kongresshaus KaDeWe, hoch über den Dächern der Stadt empfangen. Die Aussicht: spektakulär, das Büffet: kulinarisch vom Feinsten, reichlich gedeckt, die Gästeliste: reichlich überbucht. Und dennoch fanden die mehr als 600 Gäste letztlich alle Platz, rückten zusammen, um gemeinsam den Abend zu genießen. Musikalisch begleitet vom Quartett des Filmorchesters Babelsberg und launig unterhalten von witzigen und überraschenden Show-Einlagen, stand dennoch die festliche Auszeichnung der diesjährigen Preisträger im Mittelpunkt des Interesses: der ImmoStar 2016, die Verwalter des Jahres 2016 und der NachwuchsStar 2016. Durch den Abend führten DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und der preisgekrönte Radiomoderator Stefan Rupp.



Kollegialer Erfahrungsaustausch: Viel mehr Gäste als erwartet fanden sich im festlich eingedeckten Wintergarten des KaDeWe ein.



Rechtsanwalt Horst Müller (Mitte) mit Martin Kaßler (l.) und Wolfgang D. Heckeler

## IMMOSTAR 2016

Mit dem Sonderpreis für sein Lebenswerk wurde in diesem Jahr der Münchner Immobilienrechtler Horst Müller geehrt. Er ist dem DDIV und seinen Landesverbänden seit mehr als 30 Jahren verbunden und hat sich zudem u. a. als Referent und Autor in der Immobilienwirtschaft profiliert.



Svea Gronert (Mitte) mit Martin Kaßler (l.) und Wolfgang D. Heckeler

## NACHWUCHSSTAR 2016

Die 23-jährige Svea Gronert aus Bielefeld schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Immobilienverwaltung ImmoTEC CASA GmbH & Co. KG in diesem Jahr mit besonderem Erfolg ab.



Glanzvoller Auftritt für die Besten der Branche: (v. l. n. r.) DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, Max Schmietendorf und Thomas Reddig, Krase Immobilienverwaltung; ImmoStar 2016 Rechtsanwalt Horst Müller; Frank Hillemeier, Geschäftsführer ImmoConcept Verwaltungsgruppe; DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler; NachwuchsStar Svea Gronert; die DDIV-Stipendiatinnen Manuela Jarmer und Lily Homeyer; Markus Herrmann, Geschäftsführer Apropos-Service GmbH

## DIE VERWALTER DES JAHRES

Der DDIV hatte in diesem Jahr Verwaltungsunternehmen zum Projektwettbewerb aufgerufen, Ideen und Konzepte zur Optimierung von Arbeitsprozessen und zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit einzureichen. Große Bühne bekamen aber auch die beiden Nachwuchskräfte, die sich erfolgreich um das DDIV-Stipendium beworben hatten: Manuela Jarmer und Lily Homeyer nahmen an diesem Abend auch ihre Urkunden entgegen.

### 1. Platz

Die begehrte und bedeutendste Auszeichnung der Branche ging in diesem

Jahr an die **ImmoConcept Verwaltungsgruppe** aus Niederkassel. Die „Immobilienverwaltung des Jahres“ überzeugte die Jury mit einem ganzheitlichen Konzept, das die Interessen von Kunden und Mitarbeitern miteinander in Einklang bringt: mit der Implementierung u. a. virtueller Eigentümer-, Objekt- und Schadensakten, automatisiertem Posteingang und einer standortübergreifenden Telefonzentrale.

### 2. Platz

Die Hamburger **Krase Immobilienverwaltung** punktete mit einem eigens für die Verwaltung konzipierten und

erfolgreich implementierten „Immo-Terminal“ für eine Ferienhausanlage, das es Bewohnern und Kunden ermöglicht, ihre Anliegen über einen Touchscreen an die Verwaltung zu übermitteln.

### 3. Platz

Die Dirmsteiner **Apropos-Service GmbH** beeindruckte erneut mit modernen Kommunikations- und Interaktionslösungen, die einen weit über das Übliche hinausgehenden Service bieten. Das umfangreiche Leistungsportfolio ergänzt nun eine App, die Eigentümer, Verwaltungsmitarbeiter und weitere Partner miteinander vernetzt.

## Ein Gewinn für alle

Informationen aus erster Hand und attraktive Sachpreise

Selten zuvor war die den Kongress begleitende Fachausstellung so frequentiert wie in diesem Jahr. Die rund 70 Unternehmen, die hier über ihre Angebote speziell für die Verwalterbranche informierten, füllten den Saal des InterContinental komplett – und eh man sich’s versah, fand man sich ganz zwanglos im Gespräch mit Fachleuten oder auch mit Verwalterkollegen. Die zwischendrin aufgebauten Pausenbüffets förderten die kommunikative Atmosphäre noch zusätzlich. Und die Besucher dankten

es mit großem Interesse. Nicht zuletzt, weil es ja auch attraktive Sachpreise der Sponsoren zu gewinnen gab. Die Verlosung war das große Finale des 24. Deutschen Verwaltertages, den Wolfgang D. Heckeler in seiner Schlussnote als durchaus gelungen, hochkarätig und ereignisreich bezeichnete – und bereits fürs nächste Jahr einlud: **zum 25. Deutschen Verwaltertag am 7. und 8. September 2017 ins Berliner Hotel Estrel.**

**HERZLICHEN  
GLÜCKWUNSCH,  
SIE HABEN  
GEWONNEN!**

Vom Apple iPad über Veranstaltungstickets und Reisegutscheine bis hin zu Workshops und Dienstleistungen war alles drin, in der Verlosung der von 16 Sponsoren zur Verfügung gestellten Sachpreise. Alle Gewinner, alle Preise finden sich unter:  
[www.ddiv.de/verwaltertag](http://www.ddiv.de/verwaltertag)

## Immobilienfrauen vor!

Verwalterinnen engagierten sich beim Gründungstreffen des DDIV-FrauenNetzwerks.

Auch hier zeigte sich der DDIV beim 24. Deutschen Verwaltertag innovativ: Das neu gegründete Netzwerk soll die beruflichen Chancen engagierter Frauen in der Immobilienverwaltung fördern und die Potenziale weiblicher Führungskräfte besser sichtbar machen. Zum Gründungstreffen im Rahmen des Verwaltertags riefen die Initiatorinnen Sylvia Pruß, Dr. Brigitta Reise und Astrid Schultheis im Juni auf, allesamt gestandene Immobilienverwalterinnen. Gleich zum Auftakt wurden erste Ideen skizziert, die die Plattform zukünftig aufgreifen will: Fortbildungsangebote, die sich speziell an Frauen richten, ein eigener Newsletter zu relevanten Themen und der intensive gedankliche Austausch zu allen Aspekten der Immobilienverwaltung gehören dazu. „Wir wollen Netz-

werk, Forum und Impulsgeber sein. Im Rahmen der zahlreichen DDIV-Veranstaltungen bieten sich vielfältige Möglichkeiten zum fachlichen Austausch und von Erfahrungen. Das wollen wir nutzen“, erklärt Dr. Brigitta Reise, Geschäftsführerin der Leipziger Dr. Reise & Partner Immobilienverwaltung, das Konzept der Initiative, die sich ausschließlich an in der Immobilienverwaltung tätige Frauen aus den DDIV-Landesverbänden richtet. Auch Astrid Schultheis, jüngst gewähltes DDIV-Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin der Focus Immobilienverwaltung, Brühl, zieht ein positives Resümee: „Seit dem Gründungsauftrag haben wir viel Zuspruch und zahlreiche Anfragen erhalten. Dass ihm



Engagierte Netzwerk-Frauen: Mehr als 60 Interessierte kamen zum Gründungstreffen.

zum Gründungstreffen bereits so viele engagierte Kolleginnen gefolgt sind und wir nun durchstarten können, freut uns sehr.“ Und Sylvia Pruß, DDIV-Verbandsratsvorsitzende und Geschäftsführerin der Pruß Hausverwaltung e. K. im brandenburgischen Straußberg ergänzt: „Unser Netzwerk ist der erste Zusammenschluss dieser Art in der Immobilienverwalterbranche, und der DDIV als führender Berufsverband bietet den bestmöglichen Rahmen, um weibliche Führungskräfte miteinander zu vernetzen.“ Das erste Treffen des Netzwerks ist noch für dieses Jahr geplant.

## Chinesische Delegation zu Gast

Hochrangige Experten aus dem „Reich der Mitte“ informierten sich auf dem Verwaltertag.

Geschäftsführer und Direktoren großer chinesischer Wohnungsunternehmen waren nach Berlin gekommen, um sich auf dem Verwaltertag über die Strukturen der Immobilienverwalterbranche in Deutschland und die Arbeit des DDIV als Berufsverband zu informieren. Organisiert und angeführt wurde die Exkursion vom China Property Management Institute.

DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Präsidiumsmitglied Werner Merkel empfangen die zwölköpfige Delegation, die Wolfgang D. Heckeler in seiner Eröffnungsrede begrüßte. Im Anschluss erläuterte Merkel den Teilnehmern die aktuellen Themen und Herausforderungen der Branche in Deutschland sowie die Arbeit des Verbandes. Bei einem anschließenden Rundgang über die Fachausstellung knüpften die Gäste Kontakte

zu zahlreichen Firmen. Starkes Interesse zeigten die Besucher vor allem daran, wie hierzulande Interessenvertretung und der politische Dialog mit der Regierung funktionieren. Wie der Verwaltertag selbst, stand auch die Reise der Delegation ganz im Zeichen der Aus- und Weiterbildung. Die Immobilienverwaltung hat sich in China in den vergangenen 30 Jahren rasant entwickelt und ist heute ein wichtiger Wirtschaftszweig des Landes. Das im Jahr 2000 gegründete China Property Management Institute unterstützt die Branche in regulatorischen und rechtlichen Belangen und begleitet, wie der DDIV auch, alle relevanten Gesetzgebungsprozesse im Land. „Der DDIV genießt auch über die deutschen Grenzen hinweg ein hohes Ansehen. Als einziger Fachverband für Immobilienverwalter sehen wir es daher auch als unsere Aufgabe an, die Länder mit unserem Know-how zu unterstützen, in denen die Immobilienverwaltung immer mehr an Bedeutung gewinnt“, so Werner Merkel abschließend.



East meets West: Die Chinesische Delegation mit Martin Kaßler (6. v. l.), Werner Merkel, Sylvia Pruß und Roswitha Pihan-Schmitt (Mitte) auf dem Verwaltertag.

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# 6. DDIV WINTERTAGUNG GASCHURN, MONTAFON

**29. JANUAR – 03. FEBRUAR 2017**

Sporthotel Silvretta Montafon ★★★★★

# 6. DDIV-WINTERTAGUNG 2017

## GASCHURN, MONTAFON

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

der Berg ruft – und zwar zu einer Fortbildungsveranstaltung der besonderen Art: Erleben Sie mit uns gemeinsam die 6. DDIV-Wintertagung in Österreich. Freuen Sie sich auf einen gelungenen Mix aus beruflicher Weiterbildung und aktiver Erholung in der winterlichen Kulisse des Skigebietes Silvretta Montafon und profitieren Sie von neuen Impulsen zu aktuellen Themen der Immobilienverwaltung.

Von der Übernahme einer Erstverwaltung, über die Gestaltung und den Abschluss des Verwaltervertrages bis hin zur Einberufung und Dokumentation der Eigentümerversammlung erhalten Sie in praxisnahen Vorträgen wichtiges Rüstzeug für das anstehende Verwaltungsjahr. Stärken Sie zudem Ihr Verhandlungsgeschick und erweitern Sie Ihre sozialen Kompetenzen. Wir geben Ihnen wertvolle Instrumente für Ihren kommunikativen Erfolg mit an die Hand. Vergrößern Sie auch Ihr Netzwerk und erörtern Sie mit Kollegen, renommierten Referenten und ausgewählten Partnern die Schlüssel einer erfolgreichen Zusammenarbeit.

### Weiterbildung im sportlichsten Skigebiet Österreichs

Zur Wintertagung empfängt Sie das 4-Sterne-Sporthotel Silvretta Montafon, das nicht nur für ein umfangreiches Sport- und Wellnessangebot, sondern auch für eine ausgezeichnete Küche bekannt ist. Mitten im Skigebiet gelegen, ist es idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Skitouren, Schneewanderungen und Ausflüge zwischen den Seminaren.

Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung für ein erfolgreiches Jahr 2017 und erleben Sie mit uns eine einzigartige Mischung aus Weiterbildung, Wintererlebnis und aktivem Netzwerken.

Wir freuen uns auf Sie!



Ihr Wolfgang D. Heckeler  
Präsident



Ihr Martin Kaßler  
Geschäftsführer

### Große Nachfrage - Frühzeitig anmelden!

Ihre Anmeldungen nehmen wir bis zum 5. Dezember 2016 entgegen. Bitte beachten Sie jedoch, dass nur ein begrenztes Teilnehmerkontingent zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren war dieses bereits frühzeitig ausgebucht. Sichern Sie sich daher rechtzeitig Ihren Platz. Anmeldung auch online möglich unter [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung).

---

### SONNTAG, 29. JANUAR 2017

---

Individuelle Anreise nach Gaschurn, Österreich.

18.00 Uhr

#### Empfang zur 6. DDIV-Wintertagung

Zum Auftakt empfängt Sie der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) zu einem Begrüßungs-Cocktail. DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler informieren Sie über den Ablauf der kommenden Tage und laden anschließend gemeinsam mit dem Hoteldirektor zur Küchenparty. Lernen Sie in entspannter Atmosphäre alle Teilnehmer kennen und treffen Sie Kollegen und Freunde aus der Branche.

---

### MONTAG, 30. JANUAR 2017

---

9.00 Uhr

#### Einberufung der Eigentümerversammlung: Einfache Routinemaßnahme oder gefahrgeneigte Tätigkeit des Verwalters?

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck  
Auch wenn die jährliche Eigentümerversammlung schnell zur Routine werden kann, sollte jede Sitzung sorgfältig vorbereitet werden. Am Anfang einer jeden Versammlung steht deren Einberufung und die Frage: Wer ist einzuladen? Mit den Stichwörtern „Zwangsverwalter“, „Betreuer“ oder „Erbengemeinschaft“ greift Prof. Dr. Häublein einige Problemfälle auf.

Der Referent erläutert zudem, wie Einladungsschreiben zu gestalten sind und ob die Tagesordnung besser knapp gefasste Punkte oder bereits fertig formulierte Beschlusspanträge enthalten sollte. Schließlich geht er auf die Gestaltung von Vollmachten ein und gibt wichtige Hinweise zur Eventualeinberufung und Zweitversammlung.

17.00 Uhr

#### Die Versammlungsniederschrift: wichtige Grundlagen und aktuelle Entwicklungen

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck  
Als Versammlungsleiter muss der Verwalter nach der Eigentümerversammlung eine Niederschrift über die gefassten Beschlüsse erstellen. Die Gesetzesvorgaben dazu sind sehr knapp. Allerdings misst der Bundesgerichtshof dem Protokoll eine über die reine Dokumentation hinausgehende Funktion bei. Nach jüngstem Urteil müssen auch Belehrungen über die aus einem Beschluss erwachsenden Haftungsrisiken dokumentiert sein. Erfahren Sie, wie umfangreich die Niederschrift sein sollte, welche Inhalte sie enthalten muss und was zu tun ist, wenn sich Wohnungseigentümer der Unterschrift verweigern.

# PROGRAMM

## 29. JANUAR - 03. FEBRUAR 2017

---

### DIENSTAG, 31. JANUAR 2017

---

9.00 Uhr

#### **Hurra, es wird gebaut! Besonderheiten bei der Übernahme einer Erstverwaltung**

Steffen Haase, Geschäftsführer Haase & Partner GmbH, Augsburg  
Der Erstverwalter spielt eine besondere Rolle im Leben einer WEG. Viele Entscheidungen, die bei Übernahme eines neu erbauten Objektes getroffen werden, haben maßgeblichen Einfluss auf die spätere Verwaltung der WEG. Abnahme des Gemeinschaftseigentums, Zusammenarbeit mit dem Bauträger, richtige Objektdokumentation, Formulierung der Gemeinschaftsordnung, Beststellungsbeschluss und Verwaltervertrag sind nur einige Baustellen für mögliche Fallstricke der Erstverwaltung.

Erfahren Sie, welche Schritte es für Erstverwalter zu beachten gilt, um einen langfristigen Verwaltungserfolg zu gewährleisten.

17.00 Uhr

#### **Podiumsdiskussion: Netzwerk Immobilienverwaltung – Partner als Schlüssel zum Erfolg**

Moderation: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV, Berlin  
Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Partnern und ein belastbares Netzwerk zu Dienstleistern können den Erfolg der Immobilienverwaltung maßgeblich beeinflussen.

Diskutieren Sie gemeinsam mit ausgewählten Partnern des DDIV über die Schlüssel zum Erfolg und die Bedürfnisse Ihrer Branche. Die Podiumsdiskussion gibt Ihnen die Gelegenheit sich über gegenseitige Erfahrungshorizonte, neueste Entwicklungen und Erwartungen auszutauschen.

---

### MITTWOCH, 01. FEBRUAR 2017

---

9.00 Uhr

#### **Interessen managen – souverän verhandeln: Teil 1**

Dr. Marion Duparré, Managementberatung, Berlin  
Wir alle verhandeln vielfach am Tag. Die Kunst, sein Gegenüber für sich zu gewinnen, ist dabei zu einer wichtigen Schlüsselqualifikation geworden. Wer die Kompetenz besitzt, souverän Verhandlungen zu führen, sichert sich langfristige Erfolge. Typologische Aspekte und ein breites, möglichst routiniertes Verhaltensportfolio im Kommunikationsbereich der Verhandlung sind die Erfolgsfaktoren.

Lernen Sie Optionen zur Analyse und Struktur kennen und erfahren Sie, welche Werkzeuge in Ihre kommunikative Toolbox gehören.

17.00 Uhr

#### **Interessen managen – souverän verhandeln: Teil 2**

Dr. Marion Duparré, Managementberatung, Berlin  
Unbestritten gehören kommunikative Fähigkeiten zu den entscheidenden beruflichen Erfolgsfaktoren. Kluges Verhandeln kennt verschiedene Modelle und Theorien. Neben diesen erfahren Sie etwas über die Schlüsselaspekte bei der Vorbereitung, Strategieentwicklung und Taktik als Vermittler zwischen naturgemäß differenzierten Interessen. Der Einsatz dieser Instrumente unterstützt Sie bei einer emotionsarmen, lösungsorientierten und effizienten Verwalterarbeit.

---

### DONNERSTAG, 02. FEBRUAR 2017

---

9.00 Uhr

#### **Verwaltervertrag Teil 1: Vertragsgestaltung, Grundvergütung und besondere Leistungen**

Prof. Dr. Florian Jacoby, Professor an der Universität Bielefeld  
Der Verwaltervertrag fungiert oft als Visitenkarte eines jeden Verwalterbüros. Er vermittelt den ersten und damit unwiderruflichen Eindruck einer jeden Verwaltung und fixiert durch die Festlegung der Vergütung das wirtschaftliche Fundament der Verwaltung. Was gehört überhaupt in den Verwaltervertrag? Und welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Gemeinschaftsordnung?

Prof. Dr. Jacoby vermittelt das nötige Rüstzeug zum Thema Vertragsgestaltung, Grundvergütung und besondere Leistungen.

17.00 Uhr

#### **Verwaltervertrag Teil 2: Der rechtssichere Vertragsschluss**

Prof. Dr. Florian Jacoby, Professor an der Universität Bielefeld  
Der zweite Teil des Vortrags zum Thema Verwaltervertrag legt das Augenmerk auf den rechtssicheren Vertragsschluss. Sie erfahren, wie der Beststellungsbeschluss formuliert sein muss und welche Hürden es beim Vertragsabschluss zu bewältigen gibt.

Zudem geht Prof. Dr. Jacoby auf die Möglichkeit eines Verbraucherverwiderrufs der Gemeinschaft und dessen Folgen ein. Abgerundet wird der Vortrag mit einer Empfehlung, welche Beschlüsse der Verwalter als sogenannte Annexbeschlüsse insbesondere im Rahmen der Verwaltervollmacht und Kostenverteilung noch treffen lassen sollte.

---

### FREITAG, 03. FEBRUAR 2017

---

Individuelle Heimreise oder eigenständiger, verlängerter Aufenthalt im Anschluss (auf eigene Kosten).

Wir danken unseren Partnern für die freundliche Unterstützung.



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

### Organisation:

Die DDIVservice GmbH im Auftrag des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.  
DDIVservice GmbH  
Leipziger Platz 9  
D-10117 Berlin

Telefon: +49 30 3009679 0  
Telefax: +49 30 3009679 21  
info@ddiv.de  
www.ddiv.de

### Tagungs-Hotel:

Sporthotel Silvretta Montafon ★★★★★  
Dorfstraße 11b  
A-6793 Gaschurn

Telefon: +43 5558 8888  
Telefax: +43 5558 8267  
sporthotel@silvretta-montafon.at  
www.sporthotel-silvretta-montafon.at



# ANMELDUNG 6. DDIV-WINTERTAGUNG



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

29. Januar - 3. Februar 2017 Gaschurn, Österreich

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

Fax: 030 - 300 96 79 22 | E-Mail: [wintertagung@ddiv.de](mailto:wintertagung@ddiv.de) | Online: [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung)

Unternehmen	
Straße, Hausnummer	
PLZ / Ort	
Telefonnummer	E-Mail

## Kategorie: Bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu.

Immobilienverwaltung - Mitglied im Landesverband (LV):

Landesverband

Immobilienverwaltung - bisher kein Mitglied

Dienstleister für Immobilienverwaltungen

## Teilnehmer 1

Vorname Name
--------------

## Teilnehmer 2

Vorname Name
--------------

**Preise & Zimmer** (Preise pro Person zzgl. 19% gesetzlicher Umsatzsteuer, inkl. 5 Übernachtungen mit Halbpension und Teilnahme am Fach- und Freizeitprogramm)

	Mitglied im DDIV-LV	Verwalter/Nichtmitglieder	Dienstleister
<b>Einzelzimmer</b>	<input type="checkbox"/> 990,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.090,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.980,- Euro
<b>Doppelzimmer zur Einzelnutzung</b>	<input type="checkbox"/> 1.090,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.190,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.180,- Euro
<b>Doppelzimmer (ab 2 Personen)</b>	<input type="checkbox"/> 890,- Euro	<input type="checkbox"/> 990,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.780,- Euro
<b>Suite (ab 2 Personen)</b>	<input type="checkbox"/> 990,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.090,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.180,- Euro
<b>Verlängerung des Aufenthalts (auf eigene Kosten)</b>		von <input type="text"/>	bis <input type="text"/>

**Skikurse/Skipass** (Preise pro Person; vor Ort zu bezahlen; Ski- und Snowboardausleihe ist ebenfalls vor Ort auf eigene Kosten möglich)

**4-Tage-Skikurs Anfänger** (190,- Euro) / Anzahl:

**4-Tage-Skipass** (173,- Euro) / Anzahl:

**4-Tage-Skikurs Fortgeschrittene** (190,- Euro) / Anzahl:

## Freizeitprogramm

Mo	<b>Besuch des Käsehauses Montafon</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mo	<b>Fackelwanderung am Abend</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Di	<b>Geführter Stadtrundgang durch Bludenz</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mi	<b>Schneeschuhwanderung</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Mi	<b>Weinverkostung</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do	<b>Pferdeschlittenfahrt</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do	<b>Langlauf tour</b> <input type="checkbox"/> Anfänger <input type="checkbox"/> Fortgeschrittene	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Do	<b>Traditioneller Hüttenabend</b>	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2

\* **Teilnahme- und Stornierungsbedingungen:** Anmeldeschluss ist der 05.12.2016. Ihre Anmeldung ist verbindlich. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Bei Absage durch den Teilnehmer fallen folgende Stornierungskosten an: bis 30.10.2016 ist eine Stornierung kostenfrei, bis 30.11.2016 fallen 25 % des Teilnehmerpreises an, bis 31.12.2016 50 %. Bei einem Rücktritt nach dem 31.12.2016 ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten. Die DDIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Veranstaltung beauftragt.  
Veranstalter: DDIVservice GmbH | Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin | 030 - 3009679 0 | [info@ddiv-service.de](mailto:info@ddiv-service.de) | [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)

Ort, Datum

Unterschrift\*

# FREIZEITPROGRAMM

## 6. DDIV-WINTERTAGUNG 2017

### TÄGLICH

11.00 Uhr

#### Wintersportvergnügen, geführte Ski-Touren & Skikurse

Auf die Bretter, fertig, los! Zwischen den Fachforen können Sie das Ski-gebiet Silvretta Montafon, eines der schönsten Skigebiete Österreichs, stets auf eigene Faust erkunden. Egal ob mit Abfahrtski, Snowboard oder Langlaufausrüstung – in der Region kommt jeder Wintersportler auf seine Kosten. Einsteiger erhalten fachkundige Anleitung in einem Skikurs, in dem erste Abfahrten unternommen oder bestehende Fahrtechniken aufgefrischt werden. Darüber hinaus stehen Ihnen täglich Tourguides zur Verfügung. Sie zeigen Ihnen die schönsten Pisten und begleiten Sie über die Hänge und Abfahrten.

### MONTAG, 30. JANUAR 2017

11.00 Uhr

#### Besuch des Käsehauses Montafon

Das Käsehaus Montafon empfängt Sie zu einer kleinen Sennschulung und zu einer Käseverkostung. Produzieren Sie unter fachmännischer Anleitung Ihren eigenen Käse und erfahren Sie jede Menge Wissenswertes zur Käseherstellung.

21.00 Uhr

#### Fackelwanderung am Abend

Nach dem Abendessen starten Sie mit ortskundiger Begleitung zu einer Fackelwanderung. Warm eingepackt und mit leuchtenden Fackeln ausgerüstet, geht es gemeinsam durch die abendliche Winterwelt. Im Anschluss können Sie sich bei einer Tasse Glühwein am Hotel-Kamin aufwärmen.

### DIENSTAG, 31. JANUAR 2017

11.00 Uhr

#### Geführter Stadtrundgang durch Bludenz

Bei einem Ausflug besichtigen Sie das historische Zentrum der Alpenstadt Bludenz. Lernen Sie bei einer Turmbesteigung die St. Laurentiuskirche, eines der Wahrzeichen der Stadt, kennen und schlendern Sie durch die mittelalterlichen Gassen, die von mehr als 300 Jahre alten Häusern gesäumt sind.

19.30 Uhr

#### Abendessen mit magischen Momenten

Lassen Sie sich beim Abendessen im Hotel verzaubern – und zwar nicht nur von den Köstlichkeiten aus der Küche. Freuen Sie sich auf einen unterhaltsamen Abend mit kleinen Tricks und großen Effekten.

### MITTWOCH, 1. FEBRUAR 2017

11.00 Uhr

#### Schneeschuhwanderung

Wandern Sie mit einem Bergführer durch die weiße Winterwelt. Mit Schneeschuhen ausgestattet, erkunden Sie die Alpenregion. Die mittelschwere Tour bietet sowohl geübten Anfängern als auch erfahrenen Schneeschuhwanderern Abwechslung und sportliches Wintervergnügen.

21.00 Uhr

#### Weinverkostung

Genießen Sie einen entspannten Abend im Hotel und verkosten Sie eine Auswahl österreichischer Weine.

### DONNERSTAG, 2. FEBRUAR 2017

11.00 Uhr

#### Pferdeschlittenfahrt

Entspannen und erleben Sie die herrliche Winterlandschaft bei einer romantischen Pferdeschlittenfahrt. Während Sie dick eingepackt die winterliche Fahrt genießen, zieht die verschneite Landschaft an Ihnen vorbei und eröffnet eine neue Sicht auf die weiß bepuderten Berge und Wälder des Montafons.



#### Langlauftour

Mögen Sie es etwas sportlicher? Dann brechen Sie mit Langlauf-Skiern, die vor Ort auch ausgeliehen werden können, zu einer begleiteten Tour durch die Berglandschaft auf. Anfänger erhalten eine umfangreiche Einweisung und professionelle Begleitung. Und auch die Profis unter Ihnen kommen auf der abwechslungsreichen Route gewiss auf ihre Kosten.

19.30 Uhr

#### Traditioneller Hüttenabend

Lassen Sie den letzten Abend beim urigen und traditionellen Hüttenabend in einem der größten Bergrestaurants in den Alpen auf 2.010 Metern Höhe ausklingen. Neben herzhaften Köstlichkeiten erwarten Sie ein gemütlich-rustikales Ambiente und heiteres Beisammensein.

**Über weitere Details informieren wir Sie vor Ort.**

Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass Änderungen einzelner Programmpunkte möglich und gestattet sind, soweit sie nicht erheblich sind. Bei Rücktritt von der Reise sind wir berechtigt, unseren Ausfallschaden in Rechnung zu stellen. Der vermittelte Skipass und Skikurs sind Fremdleistungen, für deren Durchführung wir nicht haften. Außerdem haften wir nicht für Schäden im Rahmen der angegebenen Freizeitaktivitäten.



# König Kunde Eigentümer

Er will ja nur das Beste für seine Immobilie. Verständlich, und darum bekommt er es auch.

## DDIV ZUM THEMA

### *Gut aufgestellt in die Service-Offensive*

**K**eine Frage, professionelle Verwalter verstehen nicht nur etwas von der ordnungsgemäßen Einhaltung der relevanten Gesetze und Verordnungen – sie verstehen auch ihre Kunden, pflegen die Beziehung zu den Eigentümern und üben dabei den oft schmerzhaften Spagat zwischen Kundenfreundlichkeit und unternehmerischer Wirtschaftlichkeit. Mittel und Wege,

das Verhältnis zu den Eigentümern ohne Abstriche beim Service so zu gestalten, dass alle auf ihre Kosten kommen, gibt es genug. Die Stellschrauben liegen in transparenter Kommunikation und umfassender Information, in optimierten Arbeitsabläufen und im erforderlichen Know-how. Und dazu haben wir auf den folgenden Seiten den ein oder anderen wertvollen Tipp zusammengetragen.

# 7 Goldene Regeln

Wenn Verwalter, dem Makler vergleichbar, vermittelnd tätig werden:  
Wie verhält es sich mit der Provision?

Von Rechtsanwältin und Immobilienmediatorin (DIA)  
Ricarda Breiholdt, Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB, Hamburg, [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

Verwirrung macht sich breit, wenn danach gefragt wird, ob der Verwalter Provision nehmen darf bei Verkauf oder Vermietung von Objekten. Diese Fragestellung ist falsch. Es gibt nicht „den Verwalter“, sondern eine Vielzahl von Verwaltungstätigkeiten. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welche Art der Tätigkeit der jeweilige Verwalter ausübt und ob er provisionspflichtig tätig werden kann, bzw. ob er mit dem Eigentümer/Vermieter/Verkäufer verflochten ist. Dabei ist wie folgt zu unterscheiden:

## 1 Der Wohnraumverwalter und das Bestellerprinzip

Seit Einführung des sogenannten Bestellerprinzips, das zum 1.6.2015 in Kraft getreten ist, sieht das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) eine neue Regelung im Bereich der Immobilienwirtschaft für Immobilienmakler im Bereich der Wohnungsvermittler vor. Danach ist es dem Wohnungsvermittler untersagt, vom Wohnungssuchenden eine Provision zu verlangen, es sei denn, der Vermittler sucht ausschließlich im Auftrag des Suchenden, mit dem ein Mietvertrag dann auch zustande kommt, vgl. § 2 Abs. 1a WoVermRG. Damit soll nur derjenige den Makler zahlen, der ihn auch beauftragt hat. Dies vorausgeschickt, ist wie folgt weiter zu unterscheiden:

## 2. Vermittlung verwalteten Wohnraums

Wird der Verwalter von Wohnraum tätig, um Wohnungen nachzuweisen bzw. Wohnungsmietverträge zu vermitteln, darf und kann er gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 WoVermRG eine Provision für seine Tätigkeit vom Mieter nicht nehmen. Dieser Verwalter ist zwingend von der Provision ausgeschlossen. D. h. er kann auch nicht bei Aufklärung über seine Verwalterstellung eine Provision mit dem Mieter wirksam vereinbaren. Das bedeutet, dass auch für den Fall, dass das Bestellerprinzip nicht gilt, weil der Mieter den Makler mit der Wohnungssuche beauftragt hat, er keine Provision nehmen darf.

## Der WEG-Verwalter und die Vermietung von Sondereigentum

Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums, der nicht die im Sondereigentum stehende Wohnung verwaltet, kann eine Provision mit dem Mietinteressenten für die Vermittlung des Mietvertrages nur dann verlangen, wenn der Mieter ihm einen Suchauftrag im Sinne des § 2 Abs. 1a WoVermRG erteilt hat. Ausgeschlossen soll auch dieser Provisionsanspruch dann sein, wenn der Verwalter des Gemeinschaftseigentums für die im Sondereigentum stehende Wohnung Verwaltungsleistungen erbringt, die über gelegentliche Serviceleistungen und die Verwaltungstätigkeit des Gemeinschaftseigentums, die auch das Sondereigentum berühren kann, hinausgeht.

## Der WEG-Verwalter und der Verkauf von Sondereigentum

Bei Verwaltern von Gemeinschaftseigentum, die einen Kaufvertrag über eine im Sondereigentum stehende Wohnung vermitteln, gilt es zu unterscheiden zwischen dem Verwalter, der einer Veräußerung des Wohnungseigentums nach der Teilungserklärung zustimmen muss, und dem Verwalter, der einer Veräußerung nicht zustimmen muss:

- a) Der Verwalter, der nach der Teilungserklärung dem Verkauf der im Sondereigentum stehenden Wohnung zustimmen muss, kann nach der Rechtsprechung nicht als Makler tätig werden und Provision verlangen. Er gilt als verflochten mit dem Verkäufer. Er kann allerdings, wenn er den Kaufinteressenten von vornherein über diese die Verflechtung begründenden Umstände aufklärt, und zwar schon im Exposé und dann auch im notariellen Kaufvertrag, ein Entgelt mit dem Käufer vereinbaren, das durchaus in Höhe der Provision liegen kann.
- b) Ist nach der Teilungserklärung eine Zustimmungspflicht des Verwalters für den Verkauf der im Sondereigentum stehenden Wohnung nicht vorgesehen, kann der Verwalter als Makler tätig werden und Provision geltend machen. Eine Unterrichtungspflicht entfällt, da eine Verflechtung nach der Rechtsprechung nicht vorliegt.

## 5 Der Verwalter und der Verkauf von Gewerbeobjekten

Für Verwalter von Gewerberaum gilt beim Verkauf des Objektes: Eine Verflechtung des Verwalters von Gewerberaum ist mit dem Eigentümer nicht gegeben. Der Verwalter kann als Makler für den Käufer provisionspflichtig tätig werden. Ausnahmen können dann gegeben sein, wenn der Verwalter ganz überwiegend nur für einen Eigentümer tätig wird und damit eine gewisse Abhängigkeit von diesem Auftraggeber/Eigentümer zu unterstellen ist. Gleiches gilt für den Verwalter von Häusern mit Mietwohnungen.

## 6 Der Verwalter und der Verkauf von Wohnobjekten

Auch für den Verwalter von Häusern mit Mietwohnungen gilt: Der Verwalter solcher Wohnhäuser gilt beim Verkauf als nicht mit dem Eigentümer verflochten. Er kann Provision verlangen. Auf seine Verwalterstellung muss er nicht besonders hinweisen. Eine Ausnahme kann sich auch hier dann ergeben, wenn der Verwalter überwiegend nur für einen Auftraggeber tätig ist.

## Der Verwalter und die Vermietung von Gewerberaum

Bei der Verwaltung von Gewerberaum ist die Rechtslage in Bezug auf die Vermittlung eines Mietvertrages nicht eindeutig. Hat der Verwalter umfassende Vollmacht und kann das Objekt ohne Rücksprache mit dem Eigentümer an einen von ihm gefundenen Interessenten vermieten, so ist eine Maklertätigkeit ausgeschlossen. Ein Provisionsanspruch entsteht nicht. Der Verwalter steht dann nicht zwischen Eigentümer und Mietinteressent, er steht vielmehr an Stelle des Eigentümers, da er darüber entscheidet, ob und zu welchen Bedingungen jemand Mieter des Objektes wird. In einem solchen Fall kann ein Entgelt nur vereinbart werden, wenn der Verwalter den Mieter über diese die Verflechtung begründenden Umstände

aufklärt und mit ihm ein Entgelt vereinbart, das durchaus wieder in Höhe der Provision liegen kann. Kann der Verwalter des Gewerberaums nicht darüber entscheiden, wer Mieter wird, sondern verbleibt diese Entscheidung dem Vermieter, dürfte eine Verflechtung zwischen Verwalter und Eigentümer nicht bestehen. Da hierfür aber eine eindeutige Rechtsprechung nicht vorliegt, ist nachhaltig zu empfehlen, dass der Verwalter von Gewerberaum, der Mietverträge vermitteln soll, bereits im Exposé auf seine Verwaltertätigkeit hinweist und im Mietvertrag erneut diesen Hinweis einbringt zusammen mit dem echten Vertrag zu Gunsten des Maklers, mit dem der Mieter sich verpflichtet, ein Entgelt/eine Provision an den Verwalter zu zahlen.

# Der **Verwaltungsbeirat**

In der Wohnungseigentümergeinschaft spielt er eine bedeutende Rolle, sowohl für den Verwalter als auch für die Eigentümer. Man sollte sich also durchaus einmal mehr mit ihm auseinandersetzen und die vielleicht eingeschliffene Praxis überdenken.

Von Steffen Haase

**Laut Gesetz können Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat bestimmen, sie müssen nicht.**

**Was die Zahl der Beiratsmitglieder angeht, wäre eine Aufweichung des starren Gesetzes sinnvoll.**

**G**eregelt ist der Verwaltungsbeirat in § 29 WoEigG, der die bisherigen Gesetzesformen ohne Änderung überlebt hat. Leider, denn eigentlich wäre es ein Leichtes, vieles einfacher und flexibler zu gestalten.

§ 29 Abs. 1 besagt: Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Bei dieser Regelung reicht ein Blick ins Gesetz nicht aus. Viele Gemeinschaftsordnungen weichen von dieser Regelung wirksam ab. Ist nach dem Gesetz die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ein „Kann“, sehen viele Gemeinschaftsordnungen seine Bestellung als „Muss“ an. Sieht das Gesetz einen dreiköpfigen Beirat vor, weichen gerade oft große Gemeinschaften hiervon ab und sehen eine andere, oft auch größere Zusammensetzung vor. Gesetzgeberisch wäre hier eine Aufweichung sinnvoll, z. B.: Der Verwaltungsbeirat besteht aus mindestens zwei Wohnungseigentümern. Wieso? Kennen Sie nicht auch Gemeinschaften, in denen sich kein Verwaltungsbeirat findet – sich keine drei Wohnungseigentümer zur Verfügung stellen. Was dann?

Die Gesetzgebung ist hier starr, sie kennt nur den dreiköpfigen Verwaltungsbeirat. Eine von § 29 Abs. 1 S. 2 WoEigG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 2 WoEigG gestellt oder aber die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss

zugewiesen haben, so der BGH im Urteil vom 5.2.2010 – V ZR 126/09.

## Die gesetzlichen Aufgaben

Wichtig ist auch ein Blick auf die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirates. In § 29 WoEigG ist geregelt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Ein relativ nichtssagender Satz, der viel Spielraum für Interpretationen lässt. Jeder Beirat möchte anders eingebunden, jeder Verwalter mehr oder weniger unterstützt werden – Fragen, die individuell zwischen beiden Seiten besprochen und geklärt werden sollten, um Missverständnissen vorzubeugen. Deutlich vor Augen haben sollte man dabei die Aufgabentrennung: Der Beirat unterstützt und berät den Verwalter, der aber letztlich selbst Entscheidungen trifft und handelt.

Des Weiteren ist in § 29 WoEigG geregelt, dass der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden sollen, bevor die Eigentümerversammlung über sie beschließt. Hier tritt die Beraterfunktion wieder deutlich zu Tage.



Zusätzliche Aufgaben des Beirats sind in § 24 WoEigG zu finden – bei der Eigentümerversammlung. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter einberufen werden.

### Die Sitzung des Beirats

Nach § 29 Abs. 4 WoEigG wird der Verwaltungsbeirat nach Bedarf vom Vorsitzenden einberufen. Das heißt, die Verwaltungsbeiräte organisieren sich selbst. Das Gesetz sieht hier keine Einberufung durch den Verwalter vor, auch wenn dies häufig so praktiziert wird. Interessant ist auch die Frage, wer an den Sitzungen teilnehmen darf: Es sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirates. Der Verwalter hat weder das Recht, noch die Pflicht zur Teilnahme. Es empfiehlt sich für den Verwalter, vertraglich zu regeln, an welchen Sitzungen, zu welchen Zeiten und wie oft der teilnehmen muss. Die jährliche Sitzung zur Belegprüfung und Vorbereitung der Eigentümerversammlung wird eine Grundleistung des Verwalters sein. Weitere Sitzungen können gesondert vergütet werden.

Rund um den Verwaltungsbeirat ist, wie man sieht, also gesetzlich wenig geregelt. Das heißt, man hat Spielräume. Ich empfehle, sie auch zu belassen und sie nicht durch eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsbeirat einzudämmen und zu reglementieren.

### Erweiterung der Befugnisse durch Beschluss?

Auf Eigentümerversammlungen werden häufig Beschlüsse unter Einbeziehung des Verwaltungsbeirates gefasst. Hier sind von Verwaltern zwei Faktoren zu beachten: 1. Der Verwaltungsbeirat muss dies auch wollen. 2. Er kann nicht durch einen solchen Beschluss zu einem bestimmten Handeln verpflichtet werden. Viel wesentlicher ist aber die Bestimmtheit solcher Beschlüsse, die häufig im Zuge der Beschlussanfechtung an unbestimmten Formulierungen scheitern:

*„Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeirat ...“*

*„Der Verwalter wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ...“*

Zwei oft verwendete Beispielsätze – was aber bedeuten sie konkret? Definieren sie einmal „zusammen“ oder in „in Abstimmung“. Wie viele Beiräte müssen zustimmen oder mitwirken? Was tut der Verwalter, wenn sich der Verwaltungsbeirat nicht einig ist? Fragen, die der Beschlusstext nicht beantwortet. Formulieren Sie also konkreter – und Ihre Beschlüsse werden rechtssicherer:

*„Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Peter Engagiert ...“*

# Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre  
Herstellerkompetenz  
und Serviceerfahrung.

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

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

**Minol**  
Alles, was zählt.

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

**Verwalter sollten nur mit den Beiratsvorsitzenden kommunizieren, höchstens aber mit den drei Beiräten.**

### Das leidige Thema Kommunikation

Hier beginnt es nun zu „menscheln“. Greifen wir das leider schwierige Thema Kommunikation heraus. Sie steht und fällt mit der Einbeziehung des Kunden. Gerade Verwaltungsbeiräte wollen in die Entscheidungen der Verwaltung involviert werden. Deshalb ist es sinnvoll, auch Kommunikationswege zu definieren. Beispiel E-Mailverkehr: Anstrengend wird es bei Mails, in denen alle Eigentümer in cc stehen. Nur ein Klick auf „allen antworten“ tritt meist eine Diskussion an, die kaum mehr zu kontrollieren ist – und erst recht den Verwalter nicht schlauer macht.

Ergo sollte der Verwalter nur mit dem Beiratsvorsitzenden kommunizieren, maximal mit den drei Beiräten. Der Beirat kann den Kreis gerne erweitern, dem Verwalter gegenüber dann aber mit einer Stimme auftreten. In seiner beratenden Funktion hat der Beirat keine Entscheidungsgewalt. Als Verwalter schlage ich folgenden Weg zur Meinungsbildung vor: Wie sehen sie das als Verwaltungsbeirat?

Wirklich schief läuft etwas, wenn Sie einen Brief erhalten, Absender Peter Wichtig, Beiratsvorsitzender der WEG, Text: „Unter Fristsetzung haben Sie zu erledigen ...“. Auch ein netter Satz: „Sie sind mein Dienstleister – ich bezahle Sie dafür.“ Kommunikation auf gleicher Ebene ist wichtig. Und wir haben unseren Verwaltervertrag mit der WEG geschlossen, nicht dem einzelnen Eigentümer.

### Psychologie für Verwalter

Psychologie kann in der Verwaltungsarbeit hilfreich sein: In einer WEG darf es nach Möglichkeit keine Sieger und keine Besiegten geben. Auch derjenige, der z. B. bei einer hart geführten Auseinandersetzung vor Gericht obsiegt, wird auf Dauer leicht zum Verlierer, weil er weiter in der Wohnanlage mit den „Verlierern“ zusammenleben muss. Die Niederlage in einem Rechtsstreit motiviert unterliegende Miteigentümer, es dem Sieger bei anderer Gelegenheit heimzuzahlen. In jeder WEG sind dazu hinreichend Möglichkeiten vorhanden, denn sie bilden ein komplexes Beziehungsgefüge, sowohl der Wohnungseigentümer untereinander als auch der Eigentümer zum Verwalter. Der Verwaltungsbeirat kann hier wesentliche Mitarbeit leisten und die Verwaltung unterstützen oder im schlimmsten Falle alle Untugenden der Vereinsmeierei wohnungseigentumsrechtlich umsetzen.

Es ist daher wichtig, das Potenzial der Beiräte auch zu erkennen, zu nutzen und zu fördern. Dies kann auf vielfältige Art und Weise geschehen. Klassisch sind hier die Seminare für Verwaltungsbeiräte – ein Abend, ein Tag,

zu dem der Verwalter seine Beiräte einlädt. Sind sie gut informiert, helfen sie ihm auch weiter. Jahr für Jahr empfiehlt sich ein spezielles Thema: Ob Rauchwarnmelder, Trinkwasserverordnung oder Zähler – uns Verwaltern wird es ja nicht langweilig. Das Jahresthema wird um so einfacher durch die Eigentümerversammlung kommen, je besser der Beirat durch eine solche Schulung informiert ist. Mein Tipp: Ein externer Referent, ein gut aufbereitetes Thema, und schon läuft die kommende Versammlungssaison besser. Zuviel Aufwand für Sie? Einige Landesverbände des DDIV bieten zentrale Beiratstage an. Hier müssen Sie Ihre Beiräte nur noch als Teilnehmer anmelden.

Es gibt aber auch noch andere Maßnahmen der Kundenbindung für den Verwaltungsbeirat. Dieses Jahr erscheint zum dritten Mal das Beiratsmagazin **DDIVaktuell** – Verwaltungsbeirat, mit speziell für den Verwaltungsbeirat aufbereiteten und erläuterten Themen. Es erscheint Ende Oktober und kann daher besonders gut z. B. als Weihnachtsgeschenk für Beiräte eingesetzt werden. Auch bei der Kundenakquisition bewährt es sich, um die Wertschätzung gegenüber dem Verwaltungsbeirat zum Ausdruck zu bringen. Minimaler Aufwand, maximaler Erfolg.

### FAZIT

*Das Zusammenwirken des Verwalters mit dem Beirat bringt den Vorteil, dass er in seiner Arbeit die Interessen der Eigentümer bestmöglich wahrt. Handlungsbedarf, Ideen und Anregungen werden ihm über den Beirat zugetragen. Eigentümer und Beiräte sind täglich in ihrer Wohnanlage vor Ort und bemerken so manches schneller als es dem Verwalter auch mit regelmäßigen Objektkontrollen überhaupt möglich ist. Zielvorstellungen der Eigentümer können ebenfalls durch den Beirat formuliert werden. So werden unnötige – weil in die falsche Richtung gehende – Entscheidungsvorbereitungen vermieden. Die Verwaltung kann effektiver arbeiten. Ein mit dem Beirat abgestimmtes Handeln des Verwalters wird selten dem Vorwurf begegnen, der Verwalter handle eigenmächtig oder gar gegen die WEG. Wie intensiv sich der Kontakt zwischen Verwalter und Beirat tatsächlich gestaltet, wird sich in der Praxis zeigen und hängt von den jeweils Beteiligten ab.*

**Gut informierte Beiräte sind der Verwaltungsförderlichkeit, können so manche Entscheidung beschleunigen.**

# Zeit, nach Höherem zu streben!

Eine Branche im Umbruch stellt sich neu auf – und braucht dazu auch neues „Handwerkszeug“. Eins davon, Cloud-Computing mit entsprechender Software, ist auf dem Vormarsch.

**D**ie deutschen Immobilienverwaltungen haben zu kämpfen: mit zu geringen Margen, zu wenig Personal, zu vielen gesetzlichen Regelungen, insgesamt recht hohen, wenn auch berechtigten Anforderungen und recht vielen Zusatzaufgaben, die aber nicht zusätzlich vergütet werden. Und dennoch rechnen dem aktuellen DDIV-Branchenbarometer zufolge mehr als drei Viertel aller professionellen Unternehmen mit Umsatzzuwächsen. Wie soll das gehen? Eigentlich nur mit steigender Effizienz. Abläufe müssen effektiver strukturiert, Prozesse, die sich wiederholen, routiniert abgewickelt werden – als dokumentierter Workflow. Das gilt für wiederkehrende Buchungen, Abrechnungen von Wärme-, Betriebskosten und die jährliche WEG-Kontenklärung. Das sinnvolle Haushalten mit den Ressourcen Arbeitszeit und Arbeitskraft wird über den zukünftigen Markterfolg entscheiden und führt über die Wahl der geeigneten Verwaltungs-Software.

## Technik aus dem letzten Jahrtausend

„Never touch a running system“, dem Motto aus frühen Software-Tagen folgend, tut sich kein Unternehmer ohne Not eine Software-Umstellung an. Denn das bedeutet anfangs viel zusätzliche Arbeit. Aber wie zukunftsfähig sind Programme, deren Plattformen 20 Jahre und älter sind, die ersten Systeme bereits vom Markt genommen werden? Es ist leider eine Tatsache,



das die etablierten Verwaltungsprogramme technisch auf dem Stand des letzten Jahrtausends sind, so zeitgemäß das Design auch sein mag. Wer nun ins Grübeln gerät, sollte zunächst darüber nachdenken, wie in seinem Unternehmen denn eigentlich gearbeitet werden sollte. Im Backoffice beispielsweise wird kein Geld verdient. Deshalb müssen vor allem dort konsequent Prozesse standardisiert und Routinearbeiten automatisiert werden. Zusätzlich bedarf es ausführlicher Dokumentationen und eines jederzeit abrufbaren digitalen Archivs. Wer sein Unternehmen so strukturiert, kann mehr Arbeit in Bereiche investieren, die Umsatz generieren – meist außerhalb des Büros. Und dafür müssen alle Informationen jederzeit ortsunabhängig und auf jedem Endgerät zur Bearbeitung verfügbar sein.

**Alle Informationen müssen jederzeit ortsunabhängig und auf jedem Endgerät zur Bearbeitung verfügbar sein.**

## DER AUTOR



### MATTHIAS SYKOSCH

Der Gründer und Vorstand der Sykosch AG entwickelt Geschäftsanwendungen für die Immobilienwirtschaft.  
[www.sykosch.de](http://www.sykosch.de)



**Fast jedes dritte kleine und mittelständische Unternehmen nutzt bereits Software aus der Cloud.**

Mit herkömmlichen Programmen kommt man da allerdings nicht weit. Entweder erfüllen sie die Anforderungen technisch nicht, oder sie besitzen nicht die Tiefe, um alle wichtigen Prozesse abzubilden. Hier sind die Software-Hersteller gefordert, neue Programme zu entwickeln, mit denen Verwaltungsunternehmen erfolgreich sein können.

#### Die Zukunft liegt in der Cloud

Die Cloud und die dazugehörigen Rechenzentren genießen in Deutschland zunehmend große Akzeptanz. Fast jedes dritte kleine und mittelständische Unternehmen nutzt bereits Software aus der Cloud, mit stark steigender Tendenz. Der IT-Berater Experton Group prognostiziert für 2016 in Deutschland mehr als 12,2 Mrd. Euro Umsatz im Cloud-Markt. 2011 waren es noch rund 1,4 Mrd. Euro. Dass der Bedarf an zentralisierter Datenhaltung in Deutschland enorm ist, zeigt auch die zur CeBIT gestartete Open Telekom Cloud: Bereits wenige Wochen danach war die Kapazität des ersten Rechenzentrums ausgeschöpft. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen ist der Markt für Cloud-Technologie inzwischen ausgereift. Zum anderen sorgt die rasch

zunehmende Digitalisierung des privaten Bereichs für eine Erwartungshaltung, die ohne die neuen technischen Möglichkeiten nicht erfüllt werden kann. Kunden sind heute prompte Bedienung rund um die Uhr gewohnt. Sie können wichtige Unterlagen überall und jederzeit herunterladen – mit jedem Endgerät. Auch bei Anfragen bestehen sie darauf, schnell Antwort zu erhalten.

Eine technische Revolution ist die Cloud nicht, sondern eine neue Geschäftsphilosophie, in der ausgelagerte IT-Dienste flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden. Die Rechenzentren hierzulande bieten bestmöglichen Schutz und ein Sicherheitsniveau, das kleine und mittlere Unternehmen in Eigenregie kaum erreichen können: Datenbestände werden doppelt gespeichert, durch Vorkehrungen wie Brandabschottungen, Kühlsysteme und Zugangskontrollen sowie zusätzlich regelmäßige Sicherheits-Updates geschützt.

Das Arbeiten mit Cloud-Lösungen bietet zudem eine Reihe von operativen und strategischen Vorteilen. Mobiles Arbeiten wird für jeden Mitarbeiter möglich – mit Breitbandinternetanschluss an jedem Ort, zu

jeder Zeit, per Browser mit Desktop-PC, Laptop oder per App mit Smartphone und Tablet – Hauptsache internetfähig! So werden gerade kleinere Unternehmen deutlich flexibler. Und da cloudbasierte Software zentral gepflegt wird, entfällt der Aufwand für Wartungen und Updates.

### Effizienz aus der Cloud

Einer Untersuchung der GfK Enigma zufolge sind Arbeitsabläufe und -prozesse gestützt durch den Einsatz digitaler Medien deutlich effizienter und damit kostengünstiger. Bisher getrennt ausgeführte Tätigkeiten lassen sich zusammenführen und ganzheitlich durch Systeme, einzelne Mitarbeiter oder in Projektteams erledigen. Bereits 2013 hat das Beratungsunternehmen Deloitte die Optimierung von Arbeitsprozessen als einen der größten Treiber der Digitalisierung identifiziert. Das gilt insbesondere für die Verwaltungsbranche, die auch von der Verbesserung der Informationsflüsse profitiert. Sie werden schneller, medienbruchfrei und effizienter. Wer in der Lage ist, durch Automation und Workflows mit weniger Arbeitsaufwand mehr Einheiten zu verwalten als die Konkurrenz, hat im Markt die Nase vorn.

Wie eine Umfrage des eBusinessLotsen 2015 ergab, haben viele kleine und mittelständische Unternehmen die Digitalisierung als Wachstums-Chance zwar erkannt, aber noch nicht umgesetzt. Und das hat seinen Grund: Es gibt bislang keine Lösung am Markt, die cloudbasiert ist und zugleich die Breite und Tiefe eines professionellen Verwaltungsprogramms bietet. Herkömmliche Lösungen sind Stückwerk: auf technisch veralteten Plattformen, nicht für den webbasierten Einsatz entwickelt, mit einzelnen „Online-Modulen“ aufgepeppt. Einige bieten Features für Objektbegehungen, Wohnungsübergaben, Eigentümerversammlungen, die teils erst mit der Verwaltungs-Software im Büro synchronisiert werden müssen, während alle anderen Funktionen nach wie vor daran gebunden sind. Das ist zu kurz gedacht.

Hier müssen sich die Software-Hersteller aus ihrer Komfortzone bewegen und Verwaltern endlich Systeme an die Hand geben, die sie bei ihrem täglichen Tun bestmöglich unterstützen. Mit den heute angebotenen lokal installierten Programmen ist dies nicht möglich. Das Fazit zur Cloud lautet: Jeder braucht sie, keiner bekommt sie.

Wer durch  
Automation  
und Workflows  
mit weniger  
Arbeitsaufwand  
mehr Einheiten  
verwaltet, hat  
im Markt die  
Nase vorn.



# KOMPETENZ VERBINDET

Die ideale Software für professionelle Immobilienverwaltungen mit Fokus auf Miet-, WEG-, Gewerbe- und Sondereigentumsverwaltung



**Haufe PowerHaus** ist das Rückgrat professioneller Immobilienverwaltungen. Ausgereifte Funktionen, Zusatzmodule und Fachinformationen unterstützen Sie bei jeder Art der Objektbetreuung und machen Ihre Verwalterkompetenz durch professionelle Ergebnisse sichtbar.

Die Vernetzung aller Aufgaben, Dokumente und Informationen rund um Ihre Mieter, Eigentümer und Objekte sorgen für reibungslose und effiziente Abläufe. So setzt Haufe PowerHaus entscheidende Akzente bei der Gestaltung Ihres Unternehmenserfolgs.

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



# Digital **genial** organisiert

Digitalisierte Abläufe machen Verwaltungen bei der Dokumentation und Koordination von Instandhaltung und Instandsetzung das Leben leichter.

Die Zusammenführung aller notwendigen Schritte ermöglicht die lückenlose Dokumentation.

Durch die Optimierung der Abstimmung ließen sich Prozessabläufe um mehr als 30 Prozent verkürzen.

Eine Mängelmeldung in der Wohnungswirtschaft ist für alle Beteiligten zeit- und damit kostenaufwendig. Je größer der Schaden, je mehr Personen, Gewerke und Unternehmen in die Schadenbehebung involviert sind, desto komplexer und störungsanfälliger gestalten sich Kommunikation, Prozessorganisation und -dokumentation. Verschiedenste Informations- und Arbeitsstrukturen laufen nebeneinanderher, kosten Zeit, Geld und Nerven. Im Zuge der Digitalisierung eröffnen sich nun aber neue Möglichkeiten, Kommunikation und Dokumentation effizienter zu gestalten und so Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekte schneller und kostengünstiger zu bearbeiten.

Am Klassiker „Wasserschaden“ in einem der Objekte der Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer (WGBG) lässt sich dies gut aufzeigen. Hier erfolgte die vollständige Abwicklung erstmalig mit Hilfe der digitalen Plattform *facilioo*, über die alle Beteiligten in Echtzeit sowohl miteinander kommunizierten als auch die Projektschritte dokumentierten.

## Kommunikation und Dokumentation in Echtzeit

Der Mieter einer Dachgeschosswohnung entdeckte den durch ein undichtes Fenster entstandenen Schaden. Schon die Meldung bei der Hausverwaltung erfolgte per App – inklusive der aus ihr heraus erstellten Fotos im Anhang. Aus der Meldung wurde im System in Echtzeit ein Vorgang generiert, der alle relevanten Daten zu Mieter, Objekt, Einheit, Schaden sowie die übermittelten Fotos hinterlegt – zur sofortigen Verfügung aller zugriffsberechtigten Beteiligten.

## DER AUTOR



### DIPL.-ING. ULRICH STUKE

Der Architekt (FH) ist Geschäftsführer von *facilioo*, einem der *fundis* Gruppe zugehörigen Unternehmen.  
[www.facilioo.de](http://www.facilioo.de)

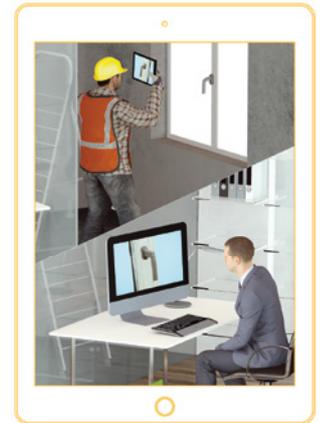
Auf Basis dieser Informationen entschied der Sachbearbeiter der Hausverwaltung umgehend über die erforderlichen Maßnahmen. In diesem Fall: Beauftragung eines Tischlers aus dem in die Plattform integrierten Leistungsverzeichnis, Fristsetzung und Nachhaltung. Das beauftragte Unternehmen dokumentierte die Terminvereinbarung mit dem Mieter,

Fotos vor und nach der Reparatur sowie die Meldung der Fertigstellung ebenfalls direkt im dafür angelegten Vorgang, so dass der Hausverwaltung alle Schritte live angezeigt wurden – auch die Tatsache, dass für die Beschichtung der ausgebesserten Schadstelle noch ein Maler gebraucht werde. Der Vorgang wurde also mit allen bis dahin dokumentierten Ergebnissen von der Verwaltung an den zu beauftragenden Maler geschickt. So umfassend über den aktuellen Stand des Projekts informiert konnte der entsprechend qualifizierte Mitarbeiter per App direkt zur Baustelle entsandt werden – ganz ohne telefonische oder per E-Mail getätigte Rückfragen.

## Verkürzte Abstimmung, effektivere Abläufe

Auch die letzten Schritte erfolgten über die Plattform: Abnahme, Prüfung und Freigabe der von den Handwerkern eingestellten Rechnungen sowie die Eintragung der Gewährleistungsfristen laufen bei der Hausverwaltung digital.

Ergebnis des somit erstmalig von Anfang bis Ende vollkommen digital organisierten Projektes: stark verkürzte Abstimmungszeiten und bestmögliche Dokumentation. Obwohl die vor Ort geleisteten Arbeitsstunden sich im sonst üblichen Rahmen bewegten, wurde der Prozessablauf bis zur Fertigstellung im Vergleich zu ähnlichen Projekten um mehr als 30 Prozent verkürzt. Zudem ist zukünftig die vollständig archivierte Dokumentation aller Schritte per Knopfdruck abrufbar.



Überall wie live dabei: Per Tablet oder Smartphone werden alle Vorgänge direkt ans System übertragen.

# Alles unter **einem Dach**

Wie Web-Applikationen die Digitalisierung in der Hausverwaltung voranbringen können. Ein Überblick mit Praxisbericht.

Von Michael Scholz

**W**as in der Immobilienwirtschaft online alles möglich ist, kann man anhand der neusten Entwicklungen sehen: Der Markt bietet mittlerweile sowohl Online-Kundenportale als auch branchenübergreifende Systeme fürs Dokumenten-, Vorgangs- und Auftragsmanagement. Die meisten Anbieter fokussieren sich auf ein Spezialgebiet. Es gibt aber auch die Möglichkeit, unterschiedliche Dienste zu einer Web-Applikation zusammenzuführen wie das Beispiel Immobil24 der Münchner hpp Informationssysteme GbR zeigt.

## Der Wechsel zur Komplettlösung

Alois Kastner ist Geschäftsführer der NEUBO Hausverwaltung GmbH & Co. Betriebs-KG, die mit 16 Mitarbeitern im Raum München und Berlin rund 4 000 Eigentumswohnungen betreut. Nach über 30 Jahren in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten suchte Kastner nach einer Lösung, um unterwegs jederzeit via Tablet Zugriff auf sein Verwaltungssystem und die hinterlegten Daten zu haben. „Ich wollte die Vorzüge einer Web-Applikation nutzen, ohne den großen Aufwand einer Software-Einführung auf mich nehmen zu müssen“, so Kastner, der im Jahr 2015 das Passende für seine Anforderungen fand und seitdem nutzt: eine Applikation, die regelmäßig Stammdaten und Dokumente

automatisiert einliest und sogar nach Wohneinheiten sortiert, was die Abläufe für seine Mitarbeiter erheblich vereinfacht. Hinzu kommen das Kundenportal, Vorgangsmanagement und ein Dokumentenmanagementsystem (DMS). Die integrierte Suchmaschine erleichtert das schnelle Auffinden wichtiger Dokumente, unabhängig davon, wo sie abgelegt worden sind.

## Digitales Arbeiten, ganz praktisch

Wie's funktioniert, zeigt ein Beispiel aus dem Arbeitsalltag: Ein Eigentümer kommt am Wochenende aus dem Urlaub zurück und stellt fest, dass das Gerüst auch nach dem Fassadenanstrich noch immer steht. Via Smartphone beschwert er sich online bei der Hausverwaltung. Seine Meldung wird am nächsten Morgen von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung gelesen, der per Online-Volltextsuche im System das Stichwort „Fassadenanstrich“ und die Notiz des Gerüstbauers findet: Wegen des schlechten Wetters wurde der Abbau auf Mittwoch verschoben. Diese Information gibt der Mitarbeiter sofort online weiter und schreibt zusätzlich eine digitale Hausmitteilung an alle betroffenen Eigentümer und Bewohner, die automatisch auch per E-Mail benachrichtigt werden – womit der Vorgang innerhalb kürzester Zeit bearbeitet und abgeschlossen ist.

## E-Post-Anbindung in Vorbereitung

Voraussichtlich ab Januar 2017 kann die Applikation noch mehr: Derzeit wird eine Schnittstelle zur deutschen Post AG entwickelt, die dann auch den Versand von E-Postbriefen aus dem System heraus ermöglicht. So wird dann auch der komplette Briefversand automatisiert – ohne den Aufwand des Druckens, Sortierens und Kuvertierens. Alle benötigten Dokumente werden aus den im System hinterlegten Daten generiert, personalisiert und als E-Postbrief ganz konventionell postalisch zugestellt. Insbesondere der Versand der Einladungen zu Eigentümerversammlungen wird auf diese Weise den Arbeitsaufwand für Verwalter erheblich minimieren.

Unterschiedliche Dienste lassen sich mit einer Web-Applikation zusammenführen.

Per Tablet ist auch unterwegs der Zugriff auf die Daten im Verwaltungssystem möglich.



# Steigende Erwartungen

Verwalter müssen immer mehr wissen und leisten. Zugleich wird die Suche nach qualifizierten Mitarbeitern schwieriger. Gibt es Wege aus dem Dilemma?

**Zukünftig werden nur Verwaltungsunternehmen ab einer gewissen Größe das erforderliche Know-how bündeln können.**

**Im Zuge der Berufszugangsregelung gewinnt die Qualifizierung von Quereinsteigern an Bedeutung.**

**N**icht nur Kunden stellen in dem Maße höhere Anforderungen an Verwaltungsunternehmen wie die Immobilienpreise steigen – auch die Gesetzgebung sorgt dafür, dass das für die ordnungsgemäße Ausübung des Berufs erforderliche Wissen stetig größer wird: Legionellenprüfung, Bundesmeldegesetz, EnEV, immer neue BGH-Urteile zum WEG- und Mietrecht und nun auch noch der Sachkundenachweis als Berufszugangsvoraussetzung. Zudem können sich auch Immobilienverwalter globalen Trends wie Digitalisierung, demografischer Wandel, Wertewandel in der Gesellschaft sowie den Veränderungen in der Arbeitswelt (Stichpunkt Arbeitswelt 4.0) nicht entziehen. All dies steigert die Dynamik und Komplexität der Geschäftsmodelle und -prozesse in den Unternehmen.

Diesen Herausforderungen begegnet die Branche aktuell mit Konzentrationsprozessen. Denn nur Verwaltungsunternehmen mit einer gewissen Mindestgröße werden zukünftig in der Lage sein, das notwendige technische, juristische und kaufmännische Know-how zu bündeln.

Verschärft wird die Situation durch den viel beklagten Fachkräftemangel. Im DDIV-Branchenbarometer 2014 gaben 62 Prozent der befragten Unternehmen an, dass sie Schwierigkeiten bei der Suche nach geeignetem Fachpersonal haben. 2016 liegt das Umfrageergebnis zu diesem Punkt schon bei 79 Prozent, und als wesentliche Gründe werden von den Befragten die nicht

ausreichende Qualifikation und Zahl der Bewerber angegeben. Die vom Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zweijährlich in der gesamten Immobilienbranche erhobene Personalentwicklungsstudie 2015 kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Die Branche hat also ein Problem, das dringend gelöst werden muss. Drei Thesen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen:

## **Die Ausbildungsquote erhöhen**

Die Ergebnisse der EBZ Personalentwicklungsstudie von 2015 zeigen eine starke Korrelation zwischen Ausbildungsquoten und Fachkräftemangel in den jeweiligen Teilbranchen der Immobilienwirtschaft. Solche mit hohen Ausbildungsquoten wie z. B. die Wohnungswirtschaft (Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen u. a.) weisen einen geringen oder nur punktuellen Fachkräftemangel auf. Teilbranchen mit eher schwach ausgeprägten Ausbildungsaktivitäten (Immobilienverwalter, Bauträger) klagen häufiger über den Mangel an qualifiziertem Personal. Hier gilt es, die Aktivitäten im Ausbildungsbereich deutlich zu steigern – insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch den demografischen Wandel die Zahl der Schulabgänger bundesweit weiter sinken wird.

## **Eine Qualifizierungsoffensive starten**

Des Weiteren bedarf es einer zusätzlichen systematischen und praxisnahen Qualifizierung von Quereinsteigern (Studienabbrecher, Berufsrückkehrer, Seiteneinsteiger aus anderen Branchen), die über strukturierte Lehrgangsangebote auf ihre Tätigkeit in der Immobilienverwaltung vorbereitet werden. Hierzu gibt es diverse Bildungsangebote von Akademien; für große Immobilienverwaltungsgesellschaften bieten sich Inhouse-Entwicklungsprogramme an. Im Zuge der geforderten Berufszugangsregelung spricht sich der DDIV nach wie vor für eine kontinuierliche

## **DER AUTOR**



**RÜDIGER GREBE**  
Bereichsleiter EBZ-Akademie  
www.e-b-z.de



Weiterbildungspflicht aus – ganz im Sinne einer Qualifizierungsoffensive, die auch die in Gründung befindliche Verwalterakademie des Dachverbandes mit dem Bildungspartner EBZ stützt.

### Kluge Köpfe finden und binden

Mittelfristig wird es Immobilienverwaltungen nur gelingen, qualifizierte Kräfte zu finden und an sich zu binden, wenn sie sich als Arbeitgeber zur Marke entwickeln und ihre Attraktivität steigern. Was aber macht ein solches Unternehmen für Fachkräfte attraktiv? Eine von Catella Research im Jahr 2015 durchgeführte Befragung junger Absolventen einer immobilienwirtschaftlichen Ausbildung weist hier „Gehalt“ und „Entwicklungsmöglichkeiten im Unternehmen“ aus. Da klassische Karrierewege in den häufig kleinteiligen und inhabergeführten Immobilienverwaltungen begrenzt sind, gilt es, Bewerber innerhalb der bestehenden Strukturen in ihrem Arbeitsumfeld zu fordern, ihnen interessante und abwechslungsreiche Projekte zu bieten oder die Konzentration auf Spezialgebiete zu ermöglichen. Auch gezielte Förderung gehört dazu. Fortbildungen oder ein berufsbegleitendes Studium können dazu beitragen, Leistungsträger im Unternehmen zu halten. Ausschlag gebend ist ihre Zufriedenheit. Wertschätzung und Anerkennung sind hier wichtige Faktoren, die mit einer guten Unternehmens- und Führungskultur untrennbar einhergehen. Die Qualifizierung von Führungskräften und systematische Nutzung von Instrumenten der Personalentwicklung, z. B. in Form von Mitarbeitergesprächen, haben hier entscheidende Bedeutung.

# 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)

Geschäftsstelle Nord  
Channel 8  
Harburger Schloßstraße 30  
21079 Hamburg

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

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



# Alte Werte **neu erfinden**

Unternehmensimmobilien können „Klotz am Bein“ sein – oder neue Perspektiven eröffnen. Gewusst wie!

**Selbstgenutzte Immobilien können den Substanzwert eines Unternehmens schmälern.**

In Zeiten des Anlagedrucks wird es auf den ersten Blick für Immobilienfonds immer schwieriger, geeignete Objekte zu finden. Bei näherem Hinsehen wird jedoch deutlich, dass einfach mal weitergedacht und bei der Objektsuche bislang ungenutztes Potenzial erkundet werden sollte. Chancen bieten sich Fondsverwaltern vor allem im Bereich der Unternehmensimmobilien. Das hat mit einer Besonderheit der deutschen Wirtschaftswelt zu tun: Hierzulande halten Unternehmen deutlich mehr Immobilien im eigenen Besitz als in anderen industrialisierten Ländern. Was viele nicht wissen: Selbstgenutzte Immobilien können den Substanzwert

## DER AUTOR



**STEFFEN UTTICH**

Leiter Fondsmanagement der BEOS AG  
www.beos.net

eines Unternehmens schmälern. Sie bergen Bewertungsrisiken und binden Liquidität, die in anderen Unternehmensbereichen besser aufgehoben wäre. Immer mehr Unternehmen denken daher über eine Sale-lease-back-Lösung nach, was mit deutlichen Vorteilen für Mieter und Investoren verbunden ist.

## Blinder Fleck Unternehmensimmobilie

Ob aus Tradition, als Bekenntnis zum Stammsitz oder als Sicherheit für schlechte Zeiten – deutsche Unternehmen haben die von ihnen genutzten Immobilien am liebsten im eigenen Besitz. Bis zu 10 Prozent ihrer Vermögenswerte sind mittlerweile im vermeintlichen Betongold gebunden. Neben dem für Deutschland typischen Mittelstand sind es vor allem große börsennotierte Unternehmen, die ihren Stammsitz nicht nur in Ehren, sondern auch im Firmeneigentum halten. Die Immobilieneigentumsquote aller deutschen Unternehmen liegt bei etwa 70 Prozent, deutlich über dem globalen Durchschnitt: In Großbritannien zum Beispiel beträgt die Quote nur 40 Prozent, in den USA 30 Prozent. Das weist auf einen großen Nachholbedarf in Deutschland hin, denn Eigenbesitz wirkt sich nicht nur negativ auf die Performance des Unternehmens aus, sondern auch auf die Entwicklung der Immobilie selbst. Dazu drei Thesen:

### Stille Reserven oder stille Last?

**Erstens:** Unternehmen, die nicht selbst in der Immobilienwirtschaft aktiv sind, fehlt häufig die nötige Expertise, um ihre Liegenschaften optimal zu bewirtschaften. Dabei sind Immobilien im Regelbetrieb alles andere als anspruchslos. Mit umsichtigem Management und konstanter Instandhaltung kann man ihre Nutzungsdauer und -qualität erhöhen, verbunden allerdings mit erheblichen Folgeinvestitionen, die auch gezielt getätigt werden müssen. Passiert dies nicht, leidet der Marktwert der Immobilie, der sich bei einem möglichen Verkauf realisieren lässt.

Vor diesem Hintergrund ist es oft fraglich, ob durch Verkauf – gerade im Krisenfall – der gewünschte Erlös zu erzielen ist. Die (Neu-) Vermarktung langjährig genutzter Immobilien ohne vorherige Modernisierung und Umbau bringt in den seltensten Fällen den erwünschten Erfolg. Zyklische Schwankungen auf dem Immobilienmarkt können zudem bei einem Verkauf unter Zeitdruck zu erheblichen Preisabschlägen führen. Gerät ein Unternehmen also tatsächlich einmal in Schieflage oder will sich neu aufstellen, sorgt der geringe Liquiditätsgewinn durch den Verkauf der eigenen Immobilien schnell für Ernüchterung.

### Betonklotz am Börsenwert

**Zweitens:** Das Immobilieneigentum von Unternehmen, die an der Börse gehandelt werden, wirkt sich negativ auf ihren Substanzwert aus. Allein bei den DAX-Unternehmen beläuft sich der Bilanzwert der gehaltenen Immobilien derzeit auf mehr als 85 Mrd. Euro. Immobilien verursachen hohe Ausgaben, für den Kauf und die erwähnten Folgeinvestitionen. Dass Immobilieneigenbesitz deshalb mit Unsicherheiten verbunden ist, wissen auch die Aktienanalysten und professionellen Anleger. Der Anteil an selbstgenutzten Immobilien fließt aus diesem Grund regelmäßig negativ in die Unternehmensbewertung ein. Der Bewertungsabschlag am Aktienmarkt auf den Buchwert beträgt bei börsennotierten deutschen Unternehmen mit einem hohen Anteil an selbstgenutzten Immobilien durchschnittlich 17 Prozent, ermittelte kürzlich eine wissenschaftliche Studie. Von der mangelnden unternehmerischen Flexibilität, die das Festhalten an eigenen Unternehmensimmobilien mit sich bringt, ganz zu schweigen. Umgekehrt profitieren Unternehmen, die einen geringen Immobilienbestand aufweisen, sowohl hinsichtlich der Standortflexibilität als auch mit Blick auf den Börsenwert enorm. Mehr als 31 Prozent Aufschlag auf den Buchwert verzeichnen börsennotierte deutsche Aktiengesellschaften, die auf selbstgenutzte Immobilien ganz verzichten oder den Bestand gering halten.

### Ressourcen besser nutzen

**Drittens:** Unternehmen, die sich von ihren Immobilien trennen, können sich wieder verstärkt auf ihre

Kernkompetenzen konzentrieren. Immobilienbesitz bindet viel Kapital. Dieses Geld steht nicht für Investitionen ins Kerngeschäft oder in Forschung und Entwicklung zur Verfügung. Auf diese Weise werden Immobilien sogar zum Innovationshemmnis. Damit ein Unternehmen im heutigen Wirtschaftsumfeld wachsen kann, muss es jedoch in der Lage sein, sich ständig weiterzuentwickeln. Wer heute erfolgreich ist, kann morgen schon scheitern, weil er den richtigen Trend nicht erkennt. Deshalb ist die Innovationsfähigkeit eines Unternehmens entscheidend für den zukünftigen Erfolg. Insbesondere hiesige kleine und mittlere Unternehmen investieren im Vergleich mit anderen Ländern zu wenig in Forschung und Entwicklung, wie der Innovationsindikator 2015 von BDI und acatech feststellt. Sowohl hier als auch im Kerngeschäft können Unternehmen also zukunftsweisender wirtschaften und flexibler agieren, wenn sie ihre Liegenschaften veräußern und das so freigesetzte Kapital zielgerichtet investieren.

### FALLBEISPIEL

#### Das Kodak-Areal in Stuttgart

*In vielen Fällen kann sich der Verkauf von Immobilieneigentum für Unternehmen lohnen. Wie alle Beteiligten davon profitieren, zeigt das Beispiel des ehemaligen Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen. Das im Jahr 1928 an dieser Stelle gegründete Kamerawerk August Nagel war einer der ersten Hightech-Betriebe am damals noch jungen Industriestandort. Schwäbischer Fleiß und Erfindergeist führten das Unternehmen zum Erfolg. Die Digitalisierung änderte jedoch alles: Um die Jahrtausendwende begann Kodak mit der Restrukturierung, und ein großer Teil der ehemals rund 4 500 Stellen ging verloren. Doch wo alte Rezepte nicht mehr funktionierten, brachten neue Ansätze schließlich den Erfolg zurück. BEOS erwarb den Campus 2006 von Kodak und stand dem Unternehmen als neuer Eigentümer mit einer flexiblen, an den Bedürfnissen des Mieters ausgerichteten Bereitstellung von Flächen zur Seite. Die Neuerfindung des Areals als flexibler Standort für eine Vielzahl großer und kleiner Unternehmen brachte den Innovationsgeist der Anfangsjahre wieder zurück. Gut zu erkennen ist das an Unternehmen wie Deichmann, Daimler, Softmate, Bertrandt und Gigatronik, die sich inzwischen zahlreich neben Kodak auf dem modernen Bürocampus angesiedelt haben.*

**Wird das kostenintensive Immobilienmanagement vernachlässigt, leidet der Marktwert des Objekts.**

**Unternehmen, die ihre Liegenschaften veräußern, können flexibler agieren und zukunftsweiser wirtschaften.**

# Zwischen den Fronten

Was ist zu tun und wer entscheidet, wenn und ob nach einem erstinstanzlich obsiegenden Beschlussanfechtungsverfahren Berufung eingelegt werden soll? Eine Anmerkung u. a. zur Entscheidung des AG Charlottenburg, Urteil vom 11.9.2015, 73 C 17/15.

Von Rechtsanwalt Dr. Wolf-D. Deckert, München

Zum ordnungsgemäßen Handeln des WEG-Verwalters bestehen in diesem Zusammenhang noch viele offene Fragen und ungelöste Probleme. Das oben genannte neuerliche Amtsgerichtsurteil aus Charlottenburg betrifft nicht nur eine rechtliche Auslegungproblematik der aktuellen Gesetzesformulierung. Es ist vielmehr auch für den Verwalter als gesetzlichem Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft und auch der einzelnen Eigentümer von erheblicher praktischer Bedeutung. Dabei geht es um die sicher noch nicht abschließend geklärten Fragen, ob und ggf. durch wen gegen ein erstinstanzlich vor dem Amtsgericht obsiegendes Urteil des Anfechtungsklägers für die beklagten Eigentümer evtl. Berufung eingelegt werden soll – und wie Verwalter dies organisatorisch korrekt vorbereiten.

**Was, wenn der Verwalter gerichtlich dazu aufgefordert wird, zu erklären, ob sich Beklagte Eigentümer im Verfahren verteidigen wollen?**

## Die Rechte und Pflichten des Verwalters

Hier geht es (zunächst) um die erste Instanz eines Beschlussanfechtungsverfahrens. Was Berechtigungen –

und damit auch Verpflichtungen – des Verwalters im Beschlussanfechtungsverfahren erster Instanz betrifft, entspricht es heute herrschender Meinung, dass er zunächst als Zustellungsvertreter auch für die beklagten Eigentümer aus durchaus prozessökonomisch vertretbaren Gründen zu fungieren hat, selbst dann, wenn Schriftstücke entgegen dem bisherigen gesetzlichen Wortlaut in § 27 Abs. 2 Nr. 1 WoEigG im Anfechtungsverfahren gerade nicht an „alle Wohnungseigentümer gerichtet sind“, sondern nur an die beklagten „übrigen Eigentümer“ der Gemeinschaft. Nachfolgend hat er kurzfristig in geeigneter Weise die Eigentümer (d. h. die beklagten Eigentümer) von der Anhängigkeit eines solchen Anfechtungsstreits zu unterrichten (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WoEigG). Sehr rasch wird er auch vom Amtsgericht unter 14-tägiger Ausschlussfrist zur Erklärung aufgefordert, ob sich die Beklagten im Verfahren „verteidigen“ wollen. Schon vor dieser oft schwierigen Entscheidung sollte der Verwalter evtl. anwaltlichen Rat einholen. Da ein entsprechender Mehrheitsbeschluss vorliegt, den er grundsätzlich trotz erfolgter Anfechtung auch auszuführen hat (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WoEigG), wird er dem Gericht im Zweifel zunächst

in eigener, fristgebundener Ermessensentscheidung auch zu Recht Verteidigungsbereitschaft fristgemäß anzeigen, was auch dem mutmaßlichen Willen der beschlussfassenden Eigentümermehrheit entsprechen dürfte. Gleichzeitig hat er in diesem Fall ebenfalls nach herrschender Meinung auch das Recht, für alle beklagten Eigentümer in deren Vertretung einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dies wird aus Gründen der gebotenen Fristwahrung und zur Abwendung sonstiger Rechtsnachteile, wenn auch nur für eine Beklagtenmehrheit, aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WoEigG abgeleitet, zumal dort ausdrücklich auch auf Anfechtungsverfahren gemäß § 43 Nr. 4 WoEigG verwiesen wurde. Entsprechende weitere Berechtigungen ergeben sich für ihn auch aus § 27 Abs. 2 Nr. 4 WoEigG. Wird z. B. eine Anfechtung allerdings vorwiegend oder gar ausschließlich mit formellen, auch objektiv unzweifelhaft begründeten Beschlussfehlern begründet, kann eine Verwalterempfehlung schon zu Beginn des Verfahrens dahingehen, ggf. zu einer neuerlichen außerordentlichen Eigentümerversammlung zu laden, um eine korrekte Zweitbeschlussfassung herbeizuführen. In einem solchen Fall könnte sich das vorausgehende Anfechtungsverfahren vielleicht sehr rasch und noch halbwegs kostengünstig erledigen.

### Soll Berufung eingelegt werden?

Wird dem Verwalter bzw. dem beauftragten Rechtsanwalt nun das klägerisch obsiegende Urteil des Amtsgerichts zugestellt, stellt sich zwangsläufig die Frage, ob das Ersturteil von den Beklagten akzeptiert werden soll, oder ob zunächst das Rechtsmittel einer Berufung für alle oder einzelne Beklagte einzulegen ist. In größeren Gemeinschaften ist es organisatorisch beschwerlich, diese Entscheidung innerhalb der einmonatigen Berufungsfrist im Interesse der beklagten Eigentümer verbindlich

abzuklären, zumal die Erfolgsaussicht einer Berufung auch von fachanwaltlicher Seite überprüft werden sollte.

Aus meiner Sicht ist es strikt abzulehnen, zu dieser Frage eine alle Beteiligten bindende neuerliche Mehrheitsentscheidung in einer kurzfristig einberufenen „Eigentümerversammlung“ herbeizuführen. Insoweit besteht nach derzeitiger Rechtslage keine Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft, eine neuerliche Entscheidung der Eigentümergemeinschaft herbeizuführen. Somit ist ein solcher positiver wie auch negativer Eigentümerbeschluss von Anfang an als nichtig anzusehen. Dies wurde auch schon völlig zu Recht im Jahr 2013 vom AG Erfurt und jetzt neuerlich mit dem hier besprochenen Urteil des AG Charlottenburg entschieden. Dem entgegen steht allerdings ein Urteil des Landgerichts Frankfurt a. M. aus dem Jahr 2015 zur Möglichkeit entsprechender Weisungsbeschlüsse der Gemeinschaft an den Verwalter. Solange der Gesetzgeber auch Beschlussanfechtungsverfahren nur als Auseinandersetzungen der einzelnen Eigentümer wertet (vgl. § 46 Abs. 1 WoEigG) und sie nicht ebenfalls als Verbands- bzw. Gemeinschaftsangelegenheit behandelt sehen will (selbst wenn es in Beschlussanfechtungen meist auch um gemeinschaftliche Verwaltungsbelange geht), kann die Berufungsfrage von den einzelnen beklagten Eigentümern erster Instanz, die bekanntlich verfahrensrechtlich in notwendiger Streitgenossenschaft stehen, m. E. auch nur individuell entschieden werden. Völlig zu Recht wurde damit auch in Charlottenburg entschieden, dass sich insoweit auch aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WoEigG keinerlei ungeschriebene Beschlusskompetenz einer „Wohnungseigentümergeinschaft“ ergäbe, auch nicht für etwaige Weisungsentscheidungen an den Verwalter.

**Die Erfolgsaussicht einer einzulegenden Berufung sollte vorab fachanwaltlich geprüft werden.**



**Zu fragen ist, ob und welche Beklagten das Verfahren fortsetzen wollen – gemeinschaftlich oder nur einzelne.**

**In ein aussichtsloses Berufungsverfahren sollte sich niemand hineindrängen lassen.**

Allerdings führt das AG Charlottenburg nunmehr zu § 27 Abs. 2 Nr. 2 WoEigG in Anlehnung auch an die bisherige Rechtsprechung des BGH zusätzlich aus, dass die dort geregelte Vertretungsmacht des Verwalters auch hinsichtlich der beklagten Eigentümer weit auszulegen und umfassend zu verstehen sei. Der Verwalter sei der „geborene Verteidiger des Mehrheitswillens“, so dass auch die Frage der Berufungseinlegung grundsätzlich seinem pflichtgemäßen Ermessen überlassen bleibe – allerdings mit der Einschränkung, dass Weisungen einzelner beklagter Eigentümer nach entsprechender Information und Abfrage zu berücksichtigen sind. Zu fragen ist also, ob die Beklagten das Verfahren fortsetzen wollen, und ob gemeinschaftlich oder nur einzelne Beklagte der ersten Instanz. Dieses Ergebnis individueller Vollmachts-Abrufe ist sicher der richtige Lösungsweg. Es führt allerdings zu weiteren, oft schwierigen organisatorischen Entscheidungen eines Verwalters, mit allen auch damit verbundenen Haftungsrisiken im Einzelfall.

#### **Wie sollten sich Verwalter verhalten?**

Ich kann Verwaltern nach derzeitiger Rechtslage folgende Empfehlungen ans Herz legen, wenn es um eine Entscheidung zur Berufung und deren Organisation geht:

Der Verwalter ist grundsätzlich allen Eigentümern gegenüber zur Neutralität verpflichtet. Ihm als „geborenem Verteidiger“ der Beklagten sicher unstrittig in erster Instanz, mit Hinweis auf § 27 Abs. 2 Nr. 2 WoEigG aber auch in allen eventuellen Folgeinstanzen Entscheidungskompetenzen zuzuweisen, halte ich nach derzeitigem Gesetzeswortlaut nicht für überzeugend. Dies vor allem, weil seine Entscheidung nicht „alle“ Eigentümer in einem solchen Anfechtungsverfahren betrifft und weil für ihn bei objektiv rechtlich fragwürdiger Entscheidung sogar Haftungsrisiken entstehen können. Auch auf Klägersseite könnte eine „starke“ mehrköpfige Streitgenossenschaft stehen. So extensiv kann und muss m. E. auch § 27 Abs. 2 Nr. 2 WoEigG nicht ausgelegt werden! Der Zeitdruck ist hier sicher nicht so groß, dass von einer Not- oder Eilentscheidung des Verwalters gesprochen werden muss.

Vielmehr hat jeder Verwalter alle beklagten Eigentümer von einem Urteil erster Instanz unverzüglich mindestens randschriftlich zu informieren, unter Hinweis auf die laufende einmonatige Frist für die Berufungseinlegung



bzw. das Ende dieser Frist. Insoweit erwarten auch die beklagten Eigentümer die Einräumung entsprechender Fristen zur Überlegung.

Schon in einem solchen Rundschreiben kann und sollte der Verwalter insbesondere in größeren Gemeinschaften auch beklagte Eigentümer noch rechtzeitig vor Ablauf der Berufungsfrist dazu auffordern, Einzelweisungen und Erklärungen abzugeben. Auch Fiktionserklärungen sollten vorgesehen sein, des Wortlauts etwa: „... ; wer also nicht fristgemäß ablehnend antwortet, stimmt der Berufungseinlegung zu.“ In Würdigung des Amtsgerichtsurteils und unter Wahrung seiner Neutralitätspflichten kann er dabei auch seine – allerdings rechtlich unverbindliche – Rechtsauffassung bekannt geben, evtl. die schon eingeholte Empfehlung des bisher in erster Instanz beauftragten Rechtsanwalts. Zu fragen ist, ob beklagte Eigentümer über Einzelvollmacht die Fortsetzung des Verfahrens wünschen, und zwar entweder durch den bisher vom Verwalter beauftragten Rechtsanwalt erster Instanz oder durch einen neu zu beauftragenden Rechtsanwalt eigener Wahl. Auch zu klären ist, ob einzelne Beklagte das Urteil des Amtsgerichts akzeptieren und damit bei eventueller Berufungsführung durch andere Beklagte ggf. in zweiter Instanz nur als sog. weitere Beteiligte ohne etwaige Kostenfolgen behandelt werden wollen.

Verwalter sollten beklagten Eigentümern allerdings auch klar vor Augen führen, dass sich niemand ungewollt in ein vielleicht auch objektiv wenig erfolgversprechendes Berufungsverfahren mit allen möglichen weiteren Kostennachteilen „hineindrängen“ lassen muss. Das Amtsgericht kann ja durchaus richtig entschieden haben!

Insoweit kann es in kleineren Gemeinschaften auch angezeigt sein, die beklagten Eigentümer rechtzeitig zu



einem informellen gemeinsamen Gespräch im Verwaltungsbüro, einem Tagungsraum oder auch in der Kanzlei des bisher in erster Instanz beauftragten Rechtsanwalts einzuladen, um dort Einzelvollmachtsfragen verbindlich abzuklären.

Die „vorsorgliche“ (bedingte) Berufungseinlegung – wie zu früheren Zeiten unter Anwendung des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) häufig praktiziert – gibt es in der heutigen Zivilprozessordnung nicht mehr.

Bisher noch nicht diskutiert und hinterfragt wurde in diesem Zusammenhang, ob nicht auch eine Beklagtengemeinschaft als notwendige Streitgenossenschaft in kurzlebiger Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB eine solche Berufungsfrage ggf. über § 745 BGB mit absoluter Mehrheit und Verbindlichkeit für alle Beklagten als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung (also nicht per WEG-Beschluss) entscheiden könnte.

### Der BGH sollte entscheiden

Mir scheint es an der Zeit, dass die Klärung der Fragen zu einer gewollt bejahten oder verneinten Berufungseinlegung auch mit Blick auf die entsprechenden Berechtigungen und Pflichten des Verwalters dem BGH überantwortet wird. Dies vor allem aufgrund der bestehenden widersprüchlichen Meinungen: AG Erfurt, AG Charlottenburg, letztlich wohl auch Elzer, ETW 2/249 und MietRB 11/2015, 335/336 vs. LG Frankfurt a. M. 2015 und Abramenko, ZMR 2014, 703. In Auslegung des Gesetzes halte ich es derzeit jedenfalls für rechtlich nicht vertretbar, die oft schwierigen Entscheidungen zur etwaigen Einlegung von Rechtsmitteln in rechtlicher Wertung allein dem evtl. sogar haftungsrelevanten Ermessen eines Verwalters zu überlassen!

# Zettelkasten ade!

## Mit der digitalen Haustafel zur Mieterkommunikation 2.0

Mit der digitalen Haustafel sind Ihre Mieter umfassend und aktuell informiert. Zugleich ersparen Sie sich den bisherigen Zeit- und Kostenaufwand für das Ausdrucken und Verteilen von Hinweiszetteln. Die digitale Haustafel ist nur eine von vielen Innovationen, mit denen die Tele Columbus Gruppe den Wohnwert steigert und Verwaltungsaufgaben vereinfacht.



Bei der digitalen Haustafel handelt es sich um einen in mehreren Größen erhältlichen Touchscreen, der sich diebstahl- und vandalismussicher im Treppenhaus Ihrer Mietobjekte installieren lässt. Mit der Inbetriebnahme setzen Sie der Zettelwirtschaft im Hausflur ein Ende und können Ihren Mietern auf Knopfdruck alle aktuellen und wichtigen Informationen in einer attraktiven und interessanten Übersicht präsentieren. Mit dieser Lösung können Sie sichergehen, dass wichtige Mitteilungen Ihre Mieter rechtzeitig erreichen.

Über die Anzeige hinaus lässt sich die digitale Haustafel so konfigurieren, dass Ihren Mietern weitere hilfreiche Informationen angezeigt werden:

- » Kontaktdaten und Öffnungszeiten der zuständigen Hausverwaltung
- » wichtige Rufnummern bei Havarien und Notfällen
- » Veranstaltungshinweise
- » Einbindung von Echtzeitinhalten, z. B. News und Wetter bis hin zur Einbindung des eigenen TV-Kanals

Über einen persönlichen PIN-Code lassen sich Arbeitsleistungen und Anwesenheitszeiten des Hausmeister- und Reinigungspersonals erfassen. Zusätzlich lassen sich Smart-Meter Messdaten abfragen. Regelmäßige Kontrollmeldungen informieren umgehend über Ausfall oder Defekt einer digitalen Haustafel.

Alle Inhalte lassen über ein benutzerfreundliches, browserbasiertes Content-Management-System problemlos einpflegen.

Sie haben Fragen? Besuchen Sie  
[www.deutschetelelabel.de/kontakt](http://www.deutschetelelabel.de/kontakt)  
 oder sprechen Sie mit unserem  
 Kundenservice: (0341) 609 52 521  
 Mo. - Fr. 8 - 17 Uhr

  
**telecolumbusgruppe**

 telecolumbus  deutschetelelabel  pep.com

# Ohne Glasfaser kein echtes Multimedia

Moderne Kommunikations-Infrastruktur wird für den Wert von Immobilien immer wichtiger.

Von Jürgen Höfling, freier Journalist, München

**E**in Glasfaser-Anschluss, der umfassende Multimedia-Versorgung ermöglicht, ist heute in vielen Immobilien fast schon selbstverständlich. Aber Glasfaser-Anschluss ist nicht gleich Glasfaser-Anschluss. Letztlich können nämlich nur Direktanschlüsse im Gebäude Störungsfreiheit und Netzneutralität gewährleisten – und dann passiert auch das nicht mehr: Ausgerechnet, wenn im EM-Viertelfinale Jonas Hector als neunter Elfmeter-Schütze gegen Italien antritt, flackert der Bildschirm, fällt das Bild komplett aus, und nur der Schrei aus der Nachbarwohnung lässt den erfolgreichen Abschluss erahnen. Probates Mittel gegen solche Katastrophen ist der Aufbau einer modernen Glasfaser-Infrastruktur. Denn Glasfaser macht nicht nur Highspeed-Internet möglich, sondern auch ausfallsicheres Kabelfernsehen als TV-Grundversorgung für Immobilien.

## Warum Glasfaser?

Viele private Aktivitäten, aber auch unsere Arbeitswelt, basieren heute auf einem schnellen und breitbandigen Internet-Zugang. Einige Beispiele: Fernsehen in HD-Qualität über das Internet erfordert je nach Qualitätsanspruch eine Bandbreite von

mindestens 6 Mbit/s. Auch für Video-on-Demand-Kanäle wie YouTube oder gängige Online-Videotheken wie Amazon Instant Video, Maxdome und Videoload sind hohe Bandbreiten unabdingbar. Für Übertragungen in Ultra-HD (4K), also mit besonders scharfem Bild, steigt der Bandbreitenbedarf signifikant. Experten raten hierfür zu Anschlüssen mit mindestens 50 Mbit/s. Und möchte man einen 3D-Film streamen, sollten schon bis zu 72 Mbit/s zur Verfügung stehen. Wohlgedenkt: für einen einzelnen Video-Stream.

Hoher Bandbreitenbedarf entsteht auch aus der Tatsache, dass sich Arbeitswelt und private Umgebung immer mehr verschränken. Viele Freiberufler (Grafiker, Texter, Architekten etc.) nutzen heute die Privatwohnung auch als (Zweit-) Arbeitsstätte, nicht zu reden von den vielen Home-Offices, in denen Mitarbeiter von mittleren und großen Unternehmen einen Teil ihrer Arbeit leisten.

## Vectoring verzögert Glasfaser-Ausbau unnötig

Die oben erwähnte moderne Telekommunikations-Infrastruktur wird in einem solchen multimedialen Umfeld zum entscheidenden Faktor für die Attraktivität einer Immobilie. Modern und zukunftsorientiert ist sie aber

nur, wenn sie auf Glasfaser-Technologie aufbaut. Im Unterschied dazu führen Versuche, die alten Kupferleitungen technisch hochzutunen – beispielsweise durch das sogenannte Vectoring-Verfahren –, letztlich dazu, dass ganze Regionen nur die zweit- oder drittbeste Lösung bekommen und be- bzw. verhindern darüber hinaus auch noch den Wettbewerb unter den Infrastruktur-Anbietern.

Der Glasfaser-Ausbau sollte im Übrigen nicht an den Hauptsträngen Halt machen, sondern direkt in den Keller eines Gebäudes („Fiber to the Building“, FTTB) oder besser noch in die einzelnen Wohnungen („Fiber to the Home“, FTTH) führen, damit die Wegstrecke über die alten Kupferleitungen minimiert und die große Bandbreite beziehungsweise hohe Übertragungsrate in vollem Umfang nutzbar wird. In München wird ein solcher Glasfaser-Ausbau bis ganz nah an den Verbraucher in großem Umfang vorangetrieben. Dazu haben die Stadtwerke München (SWM) und der regionale Telekommunikationsanbieter M-net in den vergangenen Jahren 250 Mio. Euro investiert und den Innenstadtbereich innerhalb des Mittleren Rings erschlossen. Jüngst wurden die weiteren Ausbaupläne vorgestellt: Bis 2021 sollen insgesamt 570 000 Haushalte und über 80 000 Gewerbebetriebe Zugang

zum schnellen Glasfasernetz erhalten. Das entspricht etwa 70 Prozent aller Münchner Haushalte. Auch in Städten wie Augsburg, Erlangen und in einigen ländlichen Regionen Bayerns geht der Glasfaser-Ausbau voran.

### **Multimedia-Nutzung auf ganzer Linie**

Die beschriebenen Glasfaser-Anschlüsse machen im heimischen Wohnzimmer Filmabende ohne Wartezeiten möglich, selbst dann, wenn im Zimmer nebenan zeitgleich riesige Bilddateien ins Netz geladen werden oder Computerspiele in Echtzeit laufen. Die Bandbreite reicht für alle und macht auch problemlos IP-basiertes Fernsehen im heimischen WLAN möglich. Über einen 50 Mbit/s Glasfaser-Internetanschluss lassen sich über 100 Sender empfangen und gleichzeitig bis zu drei unterschiedliche Programme auf mehreren Geräten ansehen,

hinzu kommt brillantes Kabelfernsehen mit kostenfreien HD-Sendern.

### **Sicherung der Netzneutralität**

Mangelnde Netzneutralität hat im täglichen Leben ganz praktische und häufig durchaus ärgerliche Auswirkungen: Da der Datenverkehr im Internet rasant zunimmt, stoßen die (Kupfer-) Netze mancher Internet-Provider aufgrund von beschränkten Leitungskapazitäten bereits jetzt an ihre Grenzen. Um Kunden dennoch die gewohnte Bandbreite zu sichern, gibt es Pläne, gegen entsprechende Gebühren Vorzüge einzuräumen. Heißt: Wer mehr zahlt, bekommt mehr Bandbreite. In der Folge werden sich die Übertragungsraten der Kunden, die nicht bereit sind, mehr zu zahlen, weiter verlangsamen. Im Glasfasernetz treten solche Engpässe in der Regel nicht auf, da es grundsätzlich für viel höhere Kapazitäten ausgelegt ist. Die Netzneutralität ist damit also quasi gesichert.

### **Steigerung der Objektqualität**

Der großflächige Ausbau von Glasfaserstrecken kann im Bausektor wie ein Investitionsprogramm zur Aufwertung von Immobilien wirken – insbesondere dann, wenn es wie im süddeutschen Beispiel die Wohnungswirtschaft, Eigentümer und Mieter nichts kostet. Unternehmen der Wohnungswirtschaft profitieren vom dauerhaft attraktiven Wohnangebot, Eigentümer und Nutzer von der zukunftssicheren Alternative zum kupferbasierten Netz. Ein Vorteil für alle Beteiligten, das bestätigt auch Josef Fischer, Prokurist der Augsburger Areal GmbH Hausverwaltungen: „Wir wollen unseren Kunden in den betreuten Wohn-Objekten nicht nur in puncto Verwaltung und Finanzen, also den klassischen Bereichen unseres Metiers, exzellente Leistung bieten, sondern auch in der Infrastruktur der Wohnanlage. Und dazu gehört heute die erstklassige Ausstattung in Sachen Telefon, Internet und Fernsehen.“

**Ausstattungspflicht  
in NRW bis 31.12.2016**

## **Setzen Sie auf höchste Sicherheit!**

**Mit dem fumonic® 3 radio net noch einfacher  
die Rauchwarnmelderpflicht erfüllen.**



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

**ista**

# Die Sache mit den Rauchwarnmeldern ...

Nun gilt auch in Berlin, was in vielen anderen Bundesländern bereits seit Jahren Gesetz ist: die Rauchwarnmelderpflicht. Ein kleiner Exkurs zu den juristischen Feinheiten der Umsetzung von Einbau und Wartung.

Von Tilman Müller

**A**ls letztes Bundesland hat Berlin im Juni die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern beschlossen. Damit ist die Einbaupflicht nun deutschlandweit flächendeckend. Auch wenn die bestehenden landesbaurechtlichen Regelungen dem Wortlaut nach einen eindeutigen Eindruck vermitteln, gibt es juristische Fein-

heiten bei der Umsetzung der Einbau- und Wartungspflicht. Für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gibt es – wie sollte es anders sein? – einige Sonderfälle zu beachten. Gleichwohl sei darauf verwiesen, dass die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern eine landesrechtliche Norm ist und die Normadressaten sich daher von Bundesland zu Bundesland unterscheiden können (siehe Tabelle).

Zuständigkeit für die Einbaupflicht:	Gebäudeeigentümer	Wohnungseigentümer	Kein Adressat
Geltungsbereich	Baden-Württemberg	Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen*, Nordrhein-Westfalen**, Saarland, Schleswig-Holstein	Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt***, Thüringen

Zuständigkeit für die Wartungspflicht:	Bewohner, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Pflicht	Kein Adressat
Geltungsbereich	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen****, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein	Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen

\* Wohnungen, die bis zum 31.10.2012 errichtet oder genehmigt wurden.

\*\* Wohnungen, die bis zum 31.3.2013 errichtet oder genehmigt wurden.

\*\*\* Auf Verlangen sind Rauchwarnmelder für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten.

\*\*\*\* Die Betriebsbereitschaft hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.3.2013 selbst übernommen.

### Geboren oder gekoren – das ist hier die Frage

Dem BGH-Urteil vom 8.2.2013 (Az. V ZR 238/11) zufolge können Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Unterschiede bestehen jedoch hinsichtlich der „geborenen“ oder „gekorenen“ Wahrnehmungsberechtigung. Dabei ergibt sich eine geborene Wahrnehmungsberechtigung aus § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG), wenn eine Verpflichtung alle Wohnungseigentümer gleichermaßen betrifft. Eine gekorene Kompetenz erwächst aus § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WoEigG in den Fällen, in denen eine gemeinschaftliche Pflichterfüllung förderlich ist. Richtet sich die Norm an den Grundstücks- oder an Bruchteilseigentümer, also an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer wie beispielsweise in der baden-württembergischen Bauordnung



Die Ausstattung von Mehrfamilienhäusern mit einheitlichen Geräten durch den Vermieter, verbessert die Sicherheit, so der BGH.

(§ 15 Abs. 7 LBO BW „Eigentümer bereits bestehender Gebäude“), erwächst daraus eine geborene Wahrnehmungsbefugnis – die Eigentümergemeinschaft muss also handeln (LG Karlsruhe Urteil vom 30.6.2015, 11 S 109/14). Ähnlich verhält es sich, wenn der einzelne Wohnungseigentümer adressiert wird. Beispielfhaft kann hier



### Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir Sie als Vermieter bei Planung, Einbau und Instandhaltung, damit Sie rechtlich immer auf der sicheren Seite sind. Und das Beste ist: Dank Ferninspektion und Techem Rauchwarnmelderservice muss die Wohnung zur Überprüfung nicht mehr betreten werden. So minimieren Sie den Aufwand für Ihre Verwaltung. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**



## In der WEG hat der **einzelne Eigentümer** das Recht auf **eigene Ausstattung**.

§ 44 Abs. 5 S. 3 der niedersächsischen Bauordnung genannt werden, wonach „die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten“ hat. Gemäß BGH-Urteil besteht daher ebenfalls eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Eigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 1 WoEigG). Dies gilt allerdings nur, wenn die Pflicht alle Mitglieder gleichermaßen betrifft. Das ist der Fall, wenn das Objekt aus reinen Wohnungseigentumsseinheiten besteht, also keine Teileigentumsseinheiten (Gewerbe- und Büroeinheiten, selbstständige Garagen, Kellerräume etc.) enthält. Hintergrund ist dabei der Wortlaut aller Bauordnungen, wonach ausschließlich Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind. Für WEG, die über Teileigentumsseinheiten verfügen, besteht folglich eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis (§ 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WoEigG). Es bedarf also erst mal eines Beschlusses der Eigentümer, um der Gemeinschaft die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern zu übertragen.

### **Rauchwarnmelder schon vorhanden – und jetzt?**

Was tun, wenn einzelne Eigentümer oder Mieter bereits Rauchwarnmelder installiert haben und sich die Eigentümergemeinschaft dann entschließt die Ausstattungspflicht gemeinschaftlich wahrzunehmen? Der BGH urteilte hier im Bereich des Mietrechts (Urteil vom 17.6.2015, Az. VIII ZR 216/14), dass die Sicherheit regelmäßig verbessert wird, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter mit einheitlichen Geräten ausgestattet wird. Schließlich, so der BGH, sei es im Interesse des Vermieters, Wohnungen langfristig und mieterunabhängig mit den notwendigen Geräten auszustatten. Bei Eigentümergemeinschaften wird dem einzelnen Wohnungseigentümer

hingegen das Recht auf eine eigene Ausstattung eingeräumt (LG Karlsruhe Urteil vom 17.11.2015, Az. 11 S 38/15). Die Ausstattungsverpflichtung trotz bereits bestehender Geräte erhöht nicht den Brandschutz und greift nach Ansicht des Landgerichts ohne hinreichenden Grund in die Rechte und Interessen des einzelnen Eigentümers ein. Demnach reicht es für WEG aus, wenn die Gemeinschaft die Nachrüstung der noch nicht ausgestatteten Wohnungen beschließt.

### **Die Frage der Wartung**

In den meisten landesrechtlichen Bestimmungen ist der Bewohner bzw. Besitzer der Wohnung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft des Rauchwarnmelders verpflichtet, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Inspektions- und Wartungspflicht selbst. Allerdings besteht auch bei der Wartungsfrage eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WoEigG), da der Gesetzgeber auch der Gemeinschaft freistellt, die Wartung per Beschluss selbst zu übernehmen. Übernimmt die WEG durch Beschluss oder ein Vermieter diese Wartungsverpflichtung durch Erklärung gegenüber dem Mieter, bedeutet dies den Eintritt in die volle Verkehrssicherungspflicht. Inwieweit der Gebäudeversicherungsschutz von der Wartung der Rauchwarnmelder berührt wird, ist nach wie vor umstritten – aber möglich. In Anbetracht der potenziellen Folgen sollte dieser Schritt also wohlüberlegt sein. Liegt die Wartungspflicht beim Besitzer der Wohnung und ist diese vermietet, muss der Mieter eindeutig und transparent auf seine Wartungsverpflichtung hingewiesen werden – am besten durch einen Zusatz im Mietvertrag.

### **Pflichterfüllung geht vor**

Grundsätzlich haben zivilgerichtliche Urteile jedoch keine Auswirkungen auf den materiellen Gesetzesinhalt des öffentlichen Rechts (Bauordnungsrecht), dessen Vorgaben zu erfüllen sind. Die Rauchwarnmelder müssen also ohne Wenn und Aber installiert werden – von wem, ist für die Erfüllung der Norm erst mal zweitrangig. Informationen zur Rauchwarnmelderpflicht stellen auch viele der zuständigen Landesministerien online zur Verfügung. Auf sog. FAQ-Seiten werden häufig gestellte Fragen beantwortet.

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

BESTELLEN SIE JETZT: [www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat](http://www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat)

Fördermöglichkeiten

Hausordnung



20%  
mehr  
Inhalt!

WEG-  
Recht

Energetische  
Sanierung

Individualisierung  
mit farbigem  
Firmeneindruck  
möglich

Jahresabrechnung



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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?  
Fordern Sie Ihr kostenloses Muster-  
exemplar der aktuellen Ausgabe an:  
[redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

# Aktuelle Urteile

Diesmal hatten die Gerichte über die Wirksamkeit einer Erstabnahme durch den Bauträger selbst zu entscheiden und wieder einmal über die Auslegung einer Teilungserklärung.

## UNWIRKSAME ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS DURCH DEN BAUTRÄGER ALS ERSTVERWALTER

(BGH, Urteil vom 30.6.2016, Az.: VII ZR 188/13)

### ► DAS THEMA

Bauträger haben als teilende Eigentümer in der Regel die Möglichkeit, den Erstverwalter der werdenden WEG zu bestellen. Nicht selten finden sich zudem in Bauträger-Verträgen AGB-Klauseln, die den Bauträger ermächtigen, „in seinem Lager stehende Personen“ zum Bevollmächtigten für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu bestimmen. Eine solche Benachteiligung der Erwerber von Wohnungseigentum wird vom BGH in seiner Rechtsprechung konsequent eingeschränkt. Er hat mit Urteil vom 30.6.2016 nun auch ausdrücklich solche Klauseln für unwirksam erklärt, die die Abnahme durch den Bauträger als Erstverwalter selbst ermöglichen. Außerdem wird klargestellt, dass sich der Bauträger

als Verwender der AGB nicht auf deren Unwirksamkeit berufen kann.

### ► DER FALL

Im Dezember 2002 erwarb der Kläger von der beklagten Bauträgerin eine Eigentumswohnung in einer aus zehn Wohnungen bestehenden, zunächst zu sanierenden Anlage. Die Sanierung führte die Bauträgerin durch und erklärte die Wohnungen im Herbst 2004 für bezugsfertig. Im Kaufvertrag war vereinbart, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums „durch die Verwaltung gemäß WEG, gegebenenfalls unter Anwesenheit von Erwerberrn“ erfolgen sollte. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wie auch der Abnahme war die Bauträgerin selbst als Erstverwalterin bestellt. Den Abnahmetermin im November 2004 führte sie dementsprechend selbst durch, außerdem nahmen Mitglieder des Verwaltungsbeirates teil. Der klagende Wohnungseigentümer war dabei jedoch nicht anwesend. Im Januar 2005

wurde dem Kläger seine Wohnung übergeben, woraufhin er unmittelbar einige Mängel am Gemeinschafts- und Sondereigentum anzeigte. Im Januar 2010 wurde der Bauträgerin die Klage des Wohnungseigentümers auf Beseitigung dieser Mängel zugestellt. Die Beklagte hielt die Ansprüche für verjährt, wurde jedoch bereits in der Berufungsinstanz zur Beseitigung zahlreicher Mängel verurteilt. Der BGH bestätigt die Auffassung des Berufungsgerichts, dass eine Verjährung ausscheidet, weil schon keine wirksame Abnahme des Gemeinschaftseigentums stattgefunden hat. Die Vertragsklausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbareren Erstverwalter ermöglicht, ist unwirksam. Der BGH betont auch in diesem Urteil, dass dies erst recht gilt, wenn es sich beim Erstverwalter um den Bauträger selbst handelt. Auch die Tatsache, dass der Verwaltungsbeirat bei der Abnahme zugegen war, ändert an dieser Beurteilung nichts. Die Abnahmeerklärung wurde ausschließlich von der

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEBER

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



#### CLAUDIA OTTLO

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

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

### VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH weist mit diesem Urteil erneut Bauträger in ihre Schranken. Sie sind gut beraten, sich um eine wirksame Abnahme zu bemühen und Vertragsklauseln zu vermeiden, die Erwerber hinsichtlich ihrer Mängelrechte benachteiligen. Das Fehlen einer wirksamen Abnahme, weil der Bauträger selbst als Erstverwalter das Abnahmeprotokoll unterzeichnet hat, bringt empfindliche Nachteile für den Bauträger mit sich.

Beklagten als Bauträgerin und als Verwalterin unterzeichnet.

Die Bauträgerin kann sich als Verwenderin der AGB auch nicht darauf berufen, dass keine Nacherfüllungsansprüche bestehen, weil sich der Vertrag wegen der unwirksamen Abnahme noch im ursprünglichen Erfüllungsstadium befindet. Wie der BGH

erläutert, hat die Bauträgerin mit der von ihr verwendeten Klausel den Eindruck erweckt, dass das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums abgeschlossen sei. Da sie die AGB gestellt hat, muss sie nun den Nachteil gegen sich gelten lassen, dass sie trotz fehlender Abnahme des Gemeinschaftseigentums

mit Mängelansprüchen der Erwerber konfrontiert wird. Der Verwender von AGB kann sich nicht auf die Unwirksamkeit einer von ihm gestellten Klausel berufen, um sich dadurch einen Vorteil zu verschaffen.

Da letztlich keine wirksame Abnahme stattgefunden hat, trägt die Beklagte als Bauträgerin die Beweislast für die Mangelfreiheit.

## UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN – KEIN WIDERSPRUCH ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

(LG Braunschweig, Urteil vom 8.12.2015, Az.: 6 S 409/15)

### ► DAS THEMA

Das LG Braunschweig hatte sich in seinem Urteil mit der Frage zu befassen, ob die Unterbringung von Flüchtlingen von der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umfasst ist. Nach den Ausführungen des Gerichts beeinträchtigt die Nutzung der Räumlichkeiten durch Flüchtlinge die klagenden Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus, das bei einer Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten ist.

### ► DER FALL

Vergeblich versuchten vor dem LG Braunschweig zwei klagende Mitglieder einer WEG die Unterbringung von Flüchtlingen in der Anlage zu verhindern. Es handelt sich dabei um ein großes Gebäude, in dem sich neben 134 Apartments auch Gastronomie befindet. Die Beklagte ist Eigentümerin von 63 dieser Sondereigentumseinheiten und hat weitere 50 davon gepachtet. Sie betreibt in der Anlage ein Hotel.

In der Teilungserklärung aus dem Jahre 1976 heißt es, dass das Teileigentum zu gastronomischen Zwecken genutzt werden soll. In den Wohnungen sollen die Eigentümer nur mit Zustimmung der WEG zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs berechtigt sein, wobei die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Als wichtiger Grund ist in der Teilungserklärung insbesondere benannt,

dass die Ausübung des Gewerbes oder Berufs „eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt“ oder dass sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt. Entsprechendes soll für eine Vermietung oder Verpachtung gelten. Die Teilungserklärung ist also sehr weit gefasst.

Im September 2015 schloss die Beklagte mit dem Land Niedersachsen einen sogenannten „Gruppenvertrag“, der das Land berechtigen sollte, bis Ende des Jahres 2015 auf maximal 104 Zimmer zuzugreifen, um bis zu 300 Flüchtlinge unterzubringen.

Gegen diesen Vertragsschluss wehrten sich die klagenden WEG-Mitglieder vor Gericht. Das LG Braunschweig wies ihren Antrag jedoch in zweiter Instanz zurück.

Das Gericht stützt seine Entscheidung maßgeblich auf die Auslegung der Teilungserklärung, die ausdrücklich Wohnnutzung für zulässig erklärt. Dabei betont es, dass nicht entscheidend sei, ob die Wohnnutzung durch den Eigentümer selbst oder durch Dritte erfolgt. Zulässig sei neben der Eigennutzung auch eine Vermietung, selbst wenn diese kurzfristig an Feriengäste erfolgen sollte. Das Gericht stützt seine Argumentation zudem auf die Tatsache, dass durch die Misch-Nutzung für Gastronomie bzw. als Hotel und zu Wohnzwecken sowieso ein gewisser Widerspruch bereits in der Teilungserklärung selbst angelegt sei.

Nicht zuletzt betont das Gericht, dass die Nutzung der Räumlichkeiten durch

Flüchtlinge die Kläger keineswegs über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei einer Nutzung des Wohnungseigentums üblicherweise zu erwarten ist. Es führt aus, dass die Nutzung der Apartments durch Flüchtlinge sich von einer „normalen“ Vermietung nicht unterscheidet. Für eine intensivere oder nachlässigere Nutzung bestehen laut LG Braunschweig keinerlei Anhaltspunkte.

### VERWALTER-STRATEGIE

Auch aus dieser Entscheidung geht wieder einmal hervor, dass es hinsichtlich der zulässigen Nutzung des Eigentums im Wesentlichen auf den Wortlaut der Teilungserklärung ankommt, da Grenzen weit gezogen werden. Ist eine Wohnnutzung erlaubt, umfasst diese auch die Fremdvermietung des Sondereigentums, und zwar nicht ausschließlich an langfristige Mieter. Auch der Staat als Mieter kann daher in Frage kommen, sofern es hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung bei einer in der Teilungserklärung zugelassenen Nutzung verbleibt.

# Aktuelle Urteile

Zwei recht vertrackte Fälle, in denen es vor Gericht um die eigentliche Streitfrage gar nicht ging. Zwei für Verwalter trotzdem maßgebliche Entscheide:

## FORTGESETZTER VERSTOSS GEGEN MIETERPFLICHTEN NACH RECHTSKRÄFTIGEM URTEIL ALS KÜNDIGUNGSGRUND

(BGH, Urteil vom 13.4.2016, Az.: VIII ZR 39/15)

### ► DAS THEMA

Der BGH konkretisiert mit diesem Urteil die Kündigungsrechte des Vermieters wegen fortgesetzter Pflichtverletzung des Mieters. Darüber hinaus macht er weitere Andeutungen zu den Möglichkeiten des Mieters, sich hinsichtlich einer Zahlungsunfähigkeit zu entlasten.

### ► DER FALL

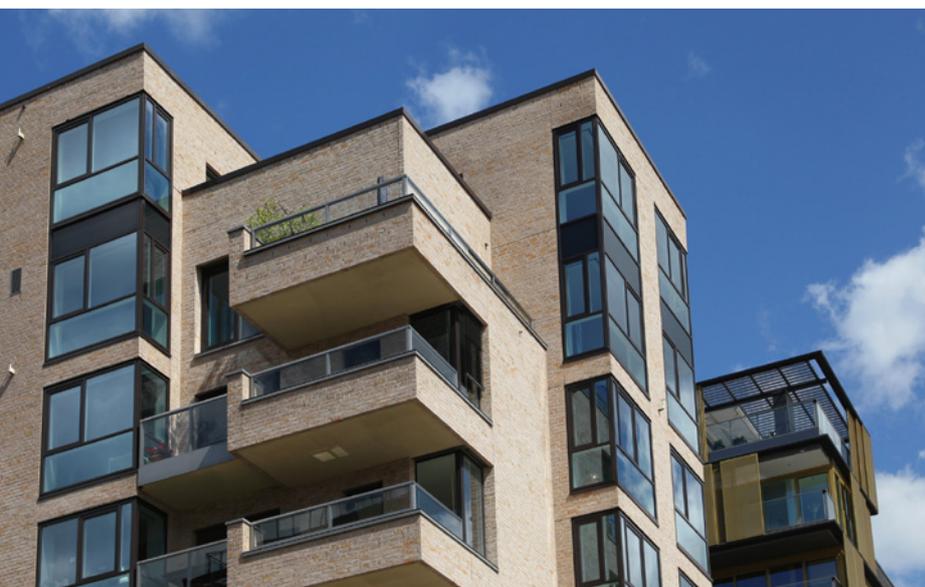
Der beklagte Mieter zeigte dem Vermieter bereits im Jahr 2010 ein Aufwölben des Bodens und Schimmelbildung an verschiedenen Stellen der Wohnung an und minderte die Miete um 25 Prozent, da er die Schimmelbildung auf bauseitige Mängel zurückführte. Die Parteien führten einen Vorprozess, in dem der Vermieter die Zahlung der einbehaltenen Miete sowie die

Kosten der Schadenbeseitigung geltend machte, weil er, zunächst gestützt auf ein Privatgutachten, den Mieter wegen falschen Lüftungs- und Heizverhaltens für die Mängel verantwortlich machte. Dies wurde dem Vermieter durch rechtskräftiges Urteil zugesprochen. Allerdings konnte der Vermieter seinen Schadensersatzanspruch nie realisieren, da der Mieter arbeitslos wurde und die Vermögensauskunft abgab.

In den Folgejahren verstieß der Mieter erneut gegen seine Verpflichtung zum sachgemäßen Heizen und Lüften und behauptete nach wie vor ausdrücklich, dass die Schimmelbildung auf bauseitige Mängel zurückzuführen sei. Er zeigte wiederholt Mängel wegen Schimmel an und machte deshalb Mietminderungen geltend. Daraufhin sprach der Vermieter im Januar 2013 eine fristlose Kündigung des

Mietverhältnisses aus und stützte diese zum einen darauf, dass der Mieter die Zahlung auf Schadensersatz nicht erfüllt habe, zum anderen darauf, dass der Mieter nach wie vor seine rechtskräftig festgestellten Pflichten vernachlässige und dadurch eine Verwahrlosung bzw. erhebliche Gefährdung der Wohnung zu befürchten sei. Das Amtsgericht hat dem Räumungsanspruch zunächst stattgegeben, das Landgericht allerdings wies ihn in der Berufungsinstanz zurück. Der BGH schließt sich nunmehr weitgehend der Auffassung des Amtsgerichts an.

Zwar lässt der BGH offen, ob die Nichtzahlung der Schadensersatzforderung nach vergeblichen Vollstreckungsversuchen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung begründet. Die außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 3 BGB setzt den Verzug mit der Mietzinszahlung voraus. Hier hat der Schuldner in jedem Fall für seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzustehen. Bei der Schadensersatzforderung aus dem ersten Prozess handelt es sich aber nicht um Mietzinszahlungen, sodass eine Kündigung lediglich nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht kommt. Hier kann den Mieter eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit entlasten. Der BGH lässt allerdings offen, ob für das fehlende Verschulden bereits genügt, dass der Mieter eine Vermögensauskunft abgibt, nach der weitere Vollstreckungsmaßnahmen zumindest auf absehbare Zeit sinnlos sind.



# MIETRECHT

Der BGH stellt vielmehr ausdrücklich klar, dass das Fehlverhalten des Mieters, das der Vermieter in seiner Kündigung ebenfalls thematisiert und als Kündigungsgrund angegeben und näher bezeichnet hatte, jedenfalls für eine ordentliche Kündigung wegen Zerrüttung des Mietverhältnisses ausreicht. Wenn der Mieter sein mangelhaftes Lüftungs- und Heizverhalten trotz des rechtskräftigen Urteils im Vorprozess tatsächlich nicht geändert hat und weiterhin beharrlich leugnet, für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein, darüber hinaus wegen der gleichen Mängel auch noch weitere Mietminderungen geltend macht, stellt dies eine schwerwiegende und auch schuldhaftige Vertragsverletzung dar.

Der BGH konnte den Fall nur deshalb nicht selbst entscheiden, weil das Berufungsgericht

fälschlicherweise in seinem Urteil diese Themen nicht aufgegriffen und darüber auch nicht Beweis erhoben hatte.

Die Sache musste daher an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen werden.

## VERWALTERSTRATEGIE

Bei Ausspruch einer Kündigung sind Hausverwaltungen gut beraten, alle vorliegenden Kündigungsgründe im Einzelnen darzustellen. Soweit die Kündigung nicht auf bestimmte Kündigungsgründe gestützt ist, können diese nur noch nachgeschoben werden, wenn sie sich zeitlich nach der Kündigung ergeben haben.

Zum Heizungs- und Lüftungsverhalten des Mieters ist noch darauf hinzuweisen, dass Mietern ganz konkrete Verhaltensvorgaben gemacht werden sollten. Allgemein gehaltene Broschüren oder ein Verweis auf zahlreiche Veröffentlichungen im Internet genügen nicht. Im vorliegenden Fall scheinen die entsprechend konkreten Anweisungen jedoch spätestens im Urteil des Vorprozesses niedergelegt worden zu sein.

## 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](http://www.ddiv-service.de) oder per E-Mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de).

### DDIV-Praxishilfen



**ZMR Sonderheft 2011**  
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften  
€ 15 (zzgl. MwSt.)



**Kompendium Energetische Sanierung**  
2., überarbeitete Auflage,  
Februar 2014  
kostenfrei

### DDIV-Branchenbarometer



**4. DDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016  
kostenfrei

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

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



#### WEG-Verwaltung

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



#### Mietverwaltung

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



#### SE-Verwaltung

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

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



DDIVservice GmbH

## VERTRETUNG, VOLLMACHT UND ZURÜCKWEISUNG BEI MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

(AG Dortmund, Urteil vom 22.12.2015, Az.: 427 C 7526/15)

### ► DAS THEMA

Grundsätzlich kann sich jeder bei der Abgabe von Willenserklärungen vertreten lassen. Die Erklärung ist auch wirksam, wenn der Vertreter nur behauptet, Vertretungsmacht zu haben (z. B. durch Unterzeichnung mit dem Zusatz „i. V.“), diese aber im Moment der Erklärung nicht nachweist. Das Gesetz sieht allerdings eine Ausnahme für Erklärungen vor, die mit ihrer Abgabe sofort einschneidende Folgen haben (einseitige Willenserklärung). Hierzu gehört insbesondere die Kündigung, die mit ihrem Ausspruch ein Mietverhältnis zum erklärten Zeitpunkt (ggf. sogar fristlos) beendet. Bei diesen Erklärungen kann nicht auf einen späteren Nachweis der Vollmacht gewartet werden. Wenn diese Erklärungen nicht unter Vorlage einer ausreichenden schriftlichen Originalvollmacht abgegeben werden, kann der Erklärungsempfänger die Erklärung zurückweisen, sie wird dann unwirksam. Diese Zurückweisung muss allerdings unverzüglich erfolgen, bei Privatleuten, die eventuell eine Rechtsberatung benötigen, üblicherweise innerhalb einer Frist von einer Woche bis maximal zehn Tage, bei Unternehmen i. d. R. in kürzerer Frist.

Das AG Dortmund hatte nun einen Fall zu entscheiden, bei dem es nicht um eine Kündigungserklärung, sondern um Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Mieter ging. Auch hier gilt der Nachweis der Vollmacht und das Recht zur Zurückweisung.

### ► DER FALL

Der Vermieter hatte gegenüber der Mieterin eine Mietspiegel-Mieterhöhung erklärt und eine vorgefertigte Zustimmungserklärung beigegeben, die der Sohn der Mieterin als deren Vertreter unterschrieb. Allerdings hatte der Sohn keine ordnungsgemäße Vollmacht beigelegt. Der Vermieter wies daher die durch

den Sohn erklärte Zustimmung zurück und klagte die Mieterhöhung ein. Auch im Prozess erklärte die Mieterin nicht ausdrücklich nochmals die Zustimmung zur Mieterhöhungserklärung, sondern berief sich lediglich darauf, dass ihr Sohn Vertretungsmacht gehabt habe und der Vermieter die Zustimmungserklärung nicht hätte zurückweisen dürfen. In letzter Konsequenz ging der Rechtsstreit nur noch um die Verfahrenskosten, da die Mieterin auch keine materiellen Einwände gegen die Mieterhöhung erhoben hatte.

Das Gericht gab dem Vermieter Recht. Es ging zunächst davon aus, dass sowohl das Zustimmungsverlangen des Vermieters als auch die Zustimmungserklärung des Mieters jeweils einseitig empfangsbedürftige Willenserklärungen sind. Auf diese wäre das Zurückweisungsrecht des § 174 BGB direkt und unmittelbar anzuwenden. Das Gericht wendet die Vorschrift allerdings nur analog an und begründet dies sehr plausibel mit den Besonderheiten sowohl der Mieterhöhungserklärung als auch der Zustimmungserklärung. Für das Erhöhungsverlangen des Vermieters ist dies schon seit den frühen 80er-Jahren gängige Rechtsprechung (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 28.5.1982). Das AG Dortmund zieht nun Parallelen auch

für die Zustimmungserklärung des Mieters. Beide Seiten müssen sich schnell, einfach und sicher Klarheit darüber verschaffen können, dass durch die Zustimmung die erhöhte Miete nunmehr Vertragsinhalt geworden ist, vom Vermieter verlangt und gegebenenfalls auch eingeklagt werden kann.

Eine andere Literaturmeinung sieht im Zustimmungsverlangen des Vermieters und in der Zustimmungserklärung des Mieters gerade keine einseitigen Willenserklärungen, sondern einen ganz normalen Vertragsschluss bzw. eine Vertragsänderung, mit dem einzigen Unterschied, dass der Vermieter (bei wirksamem Erhöhungsverlangen) einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf die Zustimmungserklärung des Mieters hat. Lediglich in diesem Fall ist eine analoge Anwendung des Zurückweisungsrechts in § 174 BGB angebracht, wie hier vom Amtsgericht gut begründet.

Welcher Rechtsmeinung man auch folgt, nach diesem Urteil ist sowohl das Erhöhungsverlangen des Vermieters als auch die Zustimmungserklärung des Mieters bei Stellvertretung mit einer Originalvollmacht zu versehen, sie können anderenfalls zurückgewiesen werden.

### VERWALTERSTRATEGIE

Bei jedem Mieterhöhungsverlangen ist zu prüfen, ob der Erklärung selbst eine Original-Vollmachtsurkunde beigelegt werden muss, oder ob die Vollmacht des Verwalters dem Mieter bereits anderweitig im Original übermittelt wurde, z. B. bei Abschluss des Mietvertrags, in dem der Verwalter zum Vertreter bestimmt worden ist. Das Gleiche gilt jetzt auch umgekehrt für die Abgabe der Zustimmungserklärung durch den Mieter. In der Regel ist in Mietverträgen eine Klausel vorgesehen, nach der sich Ehegatten gegenseitig vertreten. Vertritt allerdings wie hier ein (volljähriges) Kind, ist eine gesonderte Vollmacht von Nöten, wenn sich der Vermieter nicht nur auf die mehrfache rechtzeitige Zahlung der erhöhten Miete verlassen will.

# Fazit nach dem Praxistest

Fünf Jahre WEG-Musterabrechnung des VNWI:  
Was hat sich in der Praxis bewährt? Was ist zu ändern?

Das „who is who“ des Wohnungseigentumsrechts traf sich Ende August zum Extraforum des VNWI auf Burg Schnellenberg in Attendorn und diskutierte mit zahlreichen interessierten Verbandsmitgliedern zwei Tage nichts anderes als Fragen zur Jahresabrechnung. Elf Referenten, zwei Moderatoren und viele Ehrengäste aus der Justiz ließen kein einziges Problem rund um die Jahresabrechnung unbeleuchtet: Das Verhältnis von Jahresabrechnung zu Wirtschaftsplan, das Finanzierungssystem der WEG, das Einnahmen- und Ausgabenprinzip, die Funktion und Gestaltung der Gesamtabrechnung, Abgrenzungsfragen, Sonderumlagen, Abrechnungssumme und Abrechnungsspitze, Darstellungsformen der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung, Verbuchung von Teilzahlungen, Sollvermögen, Nachweis des tatsächlich verfügbaren Vermögens, Vermögensstatus – In ihren Präsentationen und Statements gingen die Experten den Dingen auf den Grund. Dies nicht immer zur Freude aller Teilnehmer, die gerne klarere Antworten auf die vielen drängenden Fragen ihrer Abrechnungspraxis gehört hätten. Erst der Disput aber macht die Herausforderungen

deutlich, die eine Musterabrechnung meistern muss, um rechtssicher und damit praxistauglich zu sein.

Das Fazit der Veranstaltung: Die Musterabrechnung des VNWI hat sich bewährt, bedarf aber einzelner Modifikationen und kann etwas schlanker gestaltet werden. Einige Änderungen werden sein: eine übersichtlichere Gestaltung der Einnahmen- und Ausgabenrechnung mit direkter Verknüpfung zur Einzelabrechnung und eine deutlichere Darstellung des verfügbaren Vermögens. Schon am 18.11.16 ist es soweit: Die Musterabrechnung 2.0 wird im Rahmen des VNWI-Winterseminars vorgestellt, und dann werden auch alle praktischen Fragen rund um die Erstellung der Jahresabrechnung behandelt und beantwortet.

## DIE AUTOREN



**DR. MICHAEL CASSER UND ASTRID SCHULTHEIS**  
sind Verfasser der Musterabrechnung des VNWI.



Das „who is who“ des Wohnungseigentumsrechts:  
(v. l. n. r.) Dr. David Greiner, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Werner Niedenführ, Prof. Dr. Matthias Becker, Prof. Dr. Martin Häublein, Dr. Hendrik Schultzy, Dr. Georg Jennißen, Wolfgang Dötsch, Michael Drasdo, Dr. Dr. Andrik Abramenko (sitzend).

Die Musterabrechnung des VNWI ist im **ZMR Sonderheft 1/2011** veröffentlicht und beim **DDIV** oder **VNWI** erhältlich. Die Neuauflage wird beim **Winterseminar des VNWI am 18.11.2016** in Dortmund vorgestellt. Weitere Infos und Anmeldungen unter: [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)

## DIE EXPERTENRUNDE AUF BURG SCHNELLENBERG

Fragen rund um die WEG-Jahresabrechnung diskutierten unter Moderation der VNWI-Vorstandsmitglieder Astrid Schultheis und Dr. Michael Casser:

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am AG Idstein; Prof. Dr. Matthias Becker, Fachhochschule für Rechtspflege NRW; Michael Drasdo, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln; Dr. David Greiner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck; Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld; Dr. Georg Jennißen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin; Dr. Werner Niedenführ, Vorsitzender Richter am OLG Frankfurt; Dr. Hendrik Schultzy, Richter am OLG Nürnberg



# Vorsicht Falle!

Bei so mancher Versicherung kann es hinsichtlich der Bedingungen und Regulierung eng werden. Was muss die Vermögensschaden-Haftpflicht im Streitfall wirklich können?

Jeder Verwalter braucht eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Niemand mit professionellem Anspruch wird darüber heute mehr diskutieren. Zwar bieten viele Versicherer diesen Schutz inzwischen an, selten aber sind deren Produkte bezüglich der mitversicherten Klauseln vollständig. Hinzu kommt, dass in mehr als 85 Prozent aller Schadenfälle zunächst eine Ablehnung erfolgt, die Verwalter als Versicherungsnehmer meist nur schwer wieder

## Die **Regulierung** mit dem Versicherer muss **über einen Spezialisten** erfolgen!

aus der Welt schaffen können. Was also muss Ihre Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung beinhalten?

Versicherer lehnen die Schadenregulierung häufig mit Begründungen (wie z. B. „bedingter Vorsatz“) ab, die strittig sind, nicht ausreichen oder der Verwalterpraxis nicht gerecht werden. Für die in den Versicherungsbedingungen formulierten Ausschlüsse (z. B. verbotene Eigenmacht, wesentliche Pflichtverletzung, nicht ordnungsgemäße Verwaltung etc.) gibt es vielfältige Auslegungsmöglichkeiten – und Versicherer nutzen diesen Spielraum häufig, um im Schadenfall gegen den Versicherten zu argumentieren. Präzedenzfällen sowie bereits vorliegender Rechtsprechung wird oftmals keine Beachtung geschenkt – dies nicht zuletzt deshalb, weil die zuständigen Sachbearbeiter, selbst mit juristischer Ausbildung, meist

nur über sehr geringe Kenntnisse des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEiG) verfügen.

Da relevante Klauseln in den Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR), in den Besonderen Vereinbarungen, im Versicherungsschein oder in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) gemischt hinterlegt sind, ist für Versicherungslaien nur schwer zu durchschauen, welche Einschlüsse ihr Vertrag wirklich enthält. Unbedingt dazu gehören:

### 1. **Kosten gemäß § 49 II WoEiG**

Prozesskosten laufen schnell zu Beträgen in fünfstelliger Höhe auf. Und, auch wenn dies von der Gegenseite gar nicht beantragt wurde, kann sie der Richter dem Verwalter auferlegen – was leider häufig vorkommt.

### DIE AUTORIN



#### SABINE LEIPZIGER

Geschäftsführerin der Münchner VDIV-INCON GmbH, die bereits mehr als 700 Fälle der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung erfolgreich abgewickelt hat.

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

## 2. Verstöße beim Zahlungsakt

Verwalter und ihre Mitarbeiter tätigen große Mengen von Überweisungen und Zahlungsvorgängen – mit entsprechender Fehlerhäufigkeit. Ärgerlich wird es vor allem dann, wenn Irrtümer zu spät bemerkt werden, so dass falsch angewiesenes Geld nicht zurückgeholt werden kann.

## 3. Schäden aus nicht oder nicht ordnungsgemäß abgeschlossenen, erfüllten oder fortgeführten Versicherungsverträgen

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko, das aus mitunter hohen Schadenssummen auf Grund mangelnden oder fehlenden Versicherungsschutzes resultieren kann. Marktübliche Verträge schließen dies in der Regel aus – ein guter Rahmenvertrag bei einem Spezialmakler hingegen nicht. Dies gilt auch für Fehler, die bei der Regulierung von Versicherungsschäden unterlaufen, selbst wenn sie das Sondereigentum betreffen.

## 4. Schäden aus der Beantragung und Bearbeitung von Darlehen und Fördergeldern für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

## 5. Schäden aus der vereinfachten Bauabnahme durch den Verwalter

Diese Klausel ist vor allem dann wichtig, wenn die WEG aus Kostengründen auf die Hinzuziehung von Sachverständigen, Ingenieuren o. ä. verzichtet.

## 6. Einschluss unbegrenzter Nachhaftungszeit

Wann auch immer ein Schaden durch den Verwalter bzw. einen Eigentümer festgestellt wird – es kommt darauf an, dass der Zeitraum zwischen seiner Entstehung und der Meldung bei der Versicherung, innerhalb dessen der Versicherer dafür aufkommen muss, unbefristet ist – ggf. auch über das Vertragsende hinaus.

## 7. Einschluss unbegrenzter Rückwärtsversicherung

## 8. Einschluss der Abwehrkosten bei wissentlicher Pflichtverletzung

Die Liste könnte noch fast beliebig erweitert werden. Ein versierter Versicherungsmakler wird einen solchen Vertrag daher auf mehr als 30 Klauseln prüfen – aus gutem Grund, denn die Inanspruchnahme des Verwalters für einen entstandenen Vermögensschaden ist nicht nur immer unangenehm, sondern gefährdet häufig sogar die unternehmerische Existenz. Genauso wichtig wie ein alle relevanten Klauseln umfassender Vertrag ist die Hinzuziehung eines auf solche Fälle spezialisierten Fachmanns, der die Schadenabwicklung mit dem Versicherer übernimmt, vor Fallstricken in Fragen warnt, die vor Vertragsabschluss beantwortet werden müssen, und der die umfangreiche Korrespondenz führt.

Mitglieder in den DDIV-Landesverbänden sind hier eindeutig im Vorteil. Sie können die mit dem Dachverband gemeinsam ausgearbeiteten Rahmenverträge der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung zu günstigen Konditionen nutzen und wissen, wenn's drauf ankommt, über die Kooperationspartner auch immer fachlich versierte Spezialisten an ihrer Seite.

Viele **wichtige Klauseln** sind in den **Grundbedingungswerken** **nicht eingeschlossen!**

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

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

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

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



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

# Geschätzte Werte

Wenn Verbrauchswerte für die Wasser- oder Heizungsabrechnung nicht vorliegen, kann man sie auch schätzen – aber nach klaren Regeln.

Nach Erfahrung des Messdienstleisters Minol ist zum Zeitpunkt der Verbrauchsablesung heute jede neunte Wohnung in Deutschland nicht zugänglich – mit steigender Tendenz, denn die Zahl der Single-Haushalte, gerade in Ballungsräumen, nimmt zu. Viele berufstätige Bewohner wollen oder können für den Ablesestermin keinen Urlaub nehmen. Korrekte Ablesewerte sind aber die Voraussetzung für eine präzise Verbrauchsabrechnung. Schätzungen sind daher nur im Notfall zulässig, wenn etwa Messgeräte defekt sind, Bewohner auch beim zweiten Ableseversuch nicht vor Ort sind oder den Zugang zur Wohnung verweigern. Die rechtliche Grundlage für Schätzungen ist eindeutig: Kann der anteilige Wärme- oder Wasserverbrauch eines Nutzers nicht ordnungsgemäß erfasst werden, müssen die Werte nach einer angemessenen Methode geschätzt werden. So sieht es die Heizkostenverordnung, § 9a, vor. Bis zu 25 Prozent der Gesamtmietfläche eines Gebäudes können geschätzt werden. Überschreitet die Schätzquote diesen Grenzwert, muss das gesamte Objekt für alle Bewohner nach Quadratmetern abgerechnet werden.

## Wie wird geschätzt?

In der Heizkostenverordnung sind drei Schätzmethoden verankert. Letztendlich entscheidet der Vermieter oder der

## DER AUTOR



**FRANK PETERS**  
Minol Messtechnik  
W. Lehmann  
GmbH & Co. KG



## Die exakteste Methode ist die **Schätzung nach Vorjahresverbrauch.**

Messdienstleister, welches Verfahren er je nach Situation anwendet. Die exakteste Methode ist die Schätzung nach Vorjahresverbrauch: Sie kommt dem realen Verbrauch am nächsten, indem sie den prozentualen Vorjahresanteil – nicht den absoluten Vorjahreswert – bei der Kalkulation einsetzt: Verzeichnete ein Heizkörper in der vorangegangenen Abrechnungsperiode 1,2 Prozent der gesamten Verbrauchseinheiten des Gebäudes, hat er auch in der Schätzung

für die aktuelle Abrechnungsperiode einen Anteil von 1,2 Prozent. Für dieses Verfahren gibt es allerdings eine Einschränkung: Es wird nur bei der ersten Schätzung angewendet. Sonst könnten Nutzer theoretisch einmal drastisch sparen, um in den Folgejahren niedrige Schätzwerte zu erzielen.

Sind die Vorjahreswerte für diese Methode nicht geeignet – etwa bei Neubauten oder nach einem Nutzerwechsel – gibt es die

Möglichkeit, nach vergleichbaren Räumen im Haus zu schätzen. Fehlen zum Beispiel die Ablesewerte eines Schlafzimmer-Heizkörpers, gilt der Durchschnittsverbrauch der anderen Schlafzimmer-Heizkörper des Gebäudes. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass es dort mindestens zwei vergleichbare Räume gibt.



Sind die ersten beiden Verfahren nicht anwendbar, kann der Verbrauch der gesamten Wohnung nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes geschätzt werden. Liegt zum Beispiel der durchschnittliche Heizungsverbrauch eines Gebäudes bei 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter, gilt derselbe Wert auch für die zu schätzende Wohnung. Eine Variante

hiervon ist die Schätzung einzelner Geräte nach dem Durchschnittsverbrauch der abgelesenen Geräte aus derselben Wohnung.

Abgesehen von den drei Schätzmethoden, die die Heizkostenverordnung vorsieht, nutzen viele Vermieter und Abrechnungsdienstleister Hochrechnungen – laut Bundesgerichtshof ebenfalls ein zulässiges Verfahren. Sinnvoll ist es vor allem, wenn Messgeräte verspätet eingebaut wurden und nur ein verkürzter Zeitraum erfasst ist: etwa der Warmwasserverbrauch für acht statt für zwölf Monate. Die fehlenden vier Monate werden dann auf Basis der vorhandenen Werte berechnet.

### Wie sind Schätzwerte in der Abrechnung anzugeben?

Erfahrungsgemäß werden Schätzwerte meist akzeptiert und keine detaillierten Informationen zu den Berechnungen verlangt. In der Regel reicht es deshalb aus, in der Abrechnung kurz auf die Schätzung und das angewandte Verfahren hinzuweisen.

### Gleichen sich Schätzwerte wieder aus?

Bei Messgeräten mit fortlaufender Anzeige wie Wasser- oder Wärmezählern wird der Schätzwert aus dem Vorjahr mit der Ablesung im darauffolgenden Jahr ausgeglichen. Anders ist dies bei Geräten, die nach Ablauf der Abrechnungsperiode wieder bei null anfangen: Sie geben für jedes Jahr einen eigenständigen Messwert an. Schätzdifferenzen aus dem Vorjahr werden also nicht abgezogen oder addiert. Das gilt zum Beispiel für elektronische Heizkostenverteiler. Bei Verdunsten ist ein Ausgleich aus technischen Gründen nicht möglich: Die festgeschriebene Zusatzmenge an Messflüssigkeit, welche die Kaltverdunstung im Sommer kompensiert, ist nach einem Jahr aufgebraucht. Wird sie dann nicht wieder aufgefüllt, ist der Verbrauch im darauffolgenden Jahr unverhältnismäßig hoch. In solchen Fällen wird der Verbrauch für beide Abrechnungszeiträume geschätzt.

## PRAXISTIPP

Gibt es Probleme mit Heizkostenabrechnungen, hat dies in der Regel technische Ursachen, meist in der Ausführung der Heizungsanlage, der Betriebsführung, der Auswahl oder des Einbaus der Mess- und Erfassungsgeräte begründet. Reine Berechnungsfehler findet man ja selbst. Bedarf es jedoch eines Sachverständigen zur Prüfung, sollten fundierte technische Kenntnisse vorausgesetzt werden können. Auf Basis rein kaufmännischer Vorbildung kam es schon oft zu fehlerhaften Beurteilungen technischer Sachverhalte, unter Missachtung aktueller europäischer Normen, und zu Behauptungen, die eigenen, nicht normenkonformen Thesen stünden qualitativ über den Ausarbeitungen der europäischen Fachtechniker – mit der Folge kostenintensiver Obergutachten und weiterer Verzögerung der Klärung.

Zur Prüfung des Einbaus von Wärme- und Kältezählern steht Sachverständigen die PTB-Richtlinie K9 (Inbetriebnahme von Wärme- und Kältezählern) zur Verfügung.

Hilfreich für die komplexe Begutachtung von Abrechnungen über Heizkostenverteiler sind praktische Erfahrungen auf dem Gebiet der Ausstattung mit diesen Erfassungsgeräten und ihrer Bewertung. Die Eichbehörden haben hier nach § 5 HKVO drei Zulassungsstellen als Obergutachter autorisiert:

- A1: Prof. Michael Schmidt, Stuttgart
- A2: Prof. Stefan Faulhaber, Mannheim
- C3: Dr. Martin Konzelmann, Berlin

Weitere Sachverständige, die dem Verfasser aus Fachseminaren oder Gutachten bekannt sind: Dr.-Ing. Wilhelm Adä, Stuttgart • Frank de Boitte, Siegen • Andreas Ehret, Ketsch • Stefan Genster, Köln • Klaus Hummel, Schönwald • Erhard Knapp, Ilvesheim • Prof. Dr. Günter Mügge, Hochschule Lausitz • Tom Petters, Weinböhla • Torsten Peuckert, Erfurt • Prof. Alexan-

der Reinartz, Langenlonsheim • Eberhard Schmid, Ottobrunn • Christian Thomele, Marktoberdorf • Prof. Markus Tritschler, Hochschule Esslingen • Ralf Virnich, Aachen • Dr.-Ing. Stefan Wirth, Karlsruhe • Peter Zeiler, Frechen

### Der Kostenrahmen

Es ist sinnvoll, bei Privatgutachten für die Erstanalyse einen verbindlichen Kostensatz zu vereinbaren. Ein Richtwert von etwa 600 Euro scheint hier angemessen. Auch für ggf. erforderliche weitere Detailanalysen sind Kostenvereinbarungen mit einer Obergrenze zu empfehlen, um Überraschungen durch überhöhte Rechnungen zu vermeiden.

### Autor: Dipl.-Ing. Joachim Wien

Verbands-Sachverständiger des VfW für Heizkostenabrechnung, Fachreferent, Mitarbeiter in den Normungsausschüssen Heizkostenverteiler, Wasserzähler und Wärmezähler, Hrg.: Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung.





# Die Eigentümer und die Steuer

Zur Aufklärung verbreiteter Missverständnisse: Welche Angaben aus der Jahresabrechnung brauchen Eigentümer vom Verwalter für ihre Einkommensteuererklärung?

**D**er von Chefredakteur Steffen Haase regelmäßig auf Seite 64 ausgegebenen Devise „Wir lieben Feedback“ folgten zum Beitrag in **DDIVaktuell** 3/16, S. 48 f. zwar nur wenige Leser, einer jedoch im Auftrag eines Landesverbandes. Die recht kritischen Zuschriften lassen darauf schließen, dass hinsichtlich

der von den Wohnungseigentümern für ihre persönliche Steuererklärung benötigten und durch den Verwalter vorzulegenden Unterlagen allgemein erhebliche Missverständnisse bestehen – nicht nur in den Reihen der Immobilienverwalter. Folgende Ansichten wurden dabei vertreten:

## Das steht doch auf dem Kontoauszug

Ein Verwalter merkte an, dass jeder Wohnungseigentümer seine Kosten doch auf dem Kontoauszug stehen habe, die er ggf. auf der Grundlage des vorliegenden Wirtschaftsplans in einzelne Positionen aufteilen könne. Gleiches würde für die vereinnahmten Mieten gelten, da aus der Jahresabrechnung für die WEG nichts anderes hervorgehen würde. Weiterhin verwies er auf den Inhalt einer Verwaltungsanweisung (BMF-Schreiben zuletzt vom 10.1.2014), nach welcher die steuerlichen Aufwendungen erst in dem Jahr zu berücksichtigen wären, in dem die Jahresabrechnung genehmigt worden ist.

## DER AUTOR



### WOLFGANG WILHELMY

Der Steuerberater betätigt sich auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht.  
[www.steuerberater-wilhelmy.de](http://www.steuerberater-wilhelmy.de)

### Der Geldabfluss des Eigentümers ist entscheidend

Ein anderer Leser trug vor, dass nach den Bestimmungen des § 11 EStG der Geldabfluss beim jeweiligen Wohnungseigentümer entscheidend sei. In einem Beispiel für die Steuererklärung 2013 eines vermietenden Eigentümers rechnet er demnach sämtliche im Jahr 2013 geleisteten Hausgeldvorauszahlungen abzüglich der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage den Werbungskosten zu. Weiterhin die ebenfalls im Jahr 2013 geleistete Hausgeldnachzahlung aus der Jahresabrechnung 2012. Darüber hinaus verweist auch er auf das vorgenannte BMF-Schreiben, jedoch nur bezüglich der Handwerkerleistungen und haushaltsnahen Dienstleistungen i. S. des § 35 a EStG. Diese könnten ohnehin erst im Jahr der Beschlussfassung der Jahresabrechnung steuerlich berücksichtigt werden.

### Die Bedeutung der BMF-Verwaltungsanweisung

Die Praxis zeigt, dass die Finanzämter im Rahmen des automatisierten Veranlagungsverfahrens zwar seit Jahren ohne nähere Prüfung fast alles übernehmen, was in den eingereichten Steuererklärungen dokumentiert wird – dies ist jedoch nicht immer auch automatisch ein Beweis für die Richtigkeit.

So bleibt zunächst festzustellen, dass eine Verwaltungsanweisung – wie das Wort schon sagt – lediglich eine Anweisung an die Verwaltung ist. Für den einzelnen Steuerbürger entfaltet sie keinerlei Bindungswirkung. Aus durchaus verständlichen Gründen wurden durch das Bundesministerium der Finanzen seinerzeit die hier in Frage kommenden Sonderregelungen für Wohnungseigentümer verfügt. Allerdings sind sie lediglich als Angebot an den Steuerbürger zu verstehen und eröffnen ihm somit die Wahlmöglichkeit, abweichend von den Grundsätzen der §§ 8 und 11 EStG zu verfahren.

## Eine Verwaltungsanweisung ist nicht bindend. Das Wahlrecht der Eigentümer schon.

Hintergrund dieser Regelung ist die für alle Beteiligten äußerst unbefriedigende Situation, die sich aus der nicht rechtzeitigen Vorlage der Jahresabrechnung ergibt: Für die einen ist es im Zweifel die verspätete Abgabe der Steuererklärung, für die Finanzverwaltung die verzögerte Bearbeitung im Veranlagungsverfahren und für die Immobilienverwalter der zeitliche Druck, die Jahresabrechnung vorzulegen.

Bei allem Verständnis für diese Probleme muss gesagt werden, dass jedem Wohnungseigentümer vorrangig das Recht zusteht, die Daten der Jahresabrechnung nach den Grundsätzen der §§ 8 und 11 EStG zeitlich deckungsgleich in das Jahr der einzureichenden Steuererklärung zu übernehmen. Jedem Eigentümer muss letztlich aufgrund seiner persönlichen steuerlichen Verhältnisse die Entscheidung vorbehalten bleiben, ob er die allgemein gültigen gesetzlichen Regeln in Anspruch nimmt oder aber auf die Sonderregelung der Verwaltungsanweisung zurückgreift. Sinngemäß wurde dies bereits durch das Finanzgericht Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, durch Urteil vom 20.11.2012 (Az. 11 K 838/10) in aller Deutlichkeit klargestellt.

Die im Urteil angesprochene Änderungsmöglichkeit bereits bestandskräftiger Bescheide „aufgrund neuer Tatsachen“ gem. § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO sollte bitte nicht dahingehend verstanden werden, dass sie allgemein immer dann anzuwenden ist, wenn Jahresabrechnungen

### Kleinanzeigen

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

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

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

Dr. Adams Consulting

### Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

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

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

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

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

## Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage.

durch die Verwaltung verspätet vorgelegt werden. Die Vorschrift ist vielmehr nur dann anzuwenden, wenn der betroffene Eigentümer in seiner Steuererklärung bisher noch keinerlei Angaben zu einer möglichen Steuerbegünstigung i. S. des § 35 a EStG oder Werbungskosten im Fall der Vermietung gemacht hat. Lediglich eine Korrektur der evtl. bereits vorläufig erklärten Angaben ist im Rahmen dieser Änderungsvorschrift nicht möglich.

### Der Einfluss der Geldbewegungen des Eigentümers auf seine Steuererklärung

Wie bereits in **DDIVaktuell** 3/16 ausgeführt, sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass dem Finanzamt grundsätzlich die Besteuerungsgrundlagen (gemeinsame Einkünfte, Steuerabzugsbeträge etc.) der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) im Rahmen des gesonderten Feststellungsverfahrens gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO zu erklären sind. In der überwiegenden Zahl aller Fälle verzichtet die Finanzverwaltung jedoch auf dieses auch für die Behörden sehr aufwendige Verfahren, soweit die Fälle von geringer Bedeutung sind (§ 180 Abs. 3 Nr. 2 AO). Die Finanzämter begnügen sich dann regelmäßig mit der Vorlage der durch den Verwalter erstellten Jahresabrechnung, wenn aus ihr die gemeinschaftlichen Einnahmen (z. B. Zinserträge, Mieteinnahmen etc.) und Steuerabzugsbeträge hervorgehen. Hierzu zählen dann auch Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen i. S. des § 35 a EStG.

In beiden Fällen ist jedoch das Augenmerk auf die Gemeinschaft zu richten. Damit wird der Zeitpunkt der Zu- und Abflüsse aller Geldbewegungen ebenfalls ausschließlich danach bestimmt, wann die Zahlungen innerhalb der Gemeinschaft geflossen sind. Anders ließe sich auch die ständige Rechtsprechung des BFH zur „Instandhaltungsrücklage“ nicht verstehen (BFH IX R, 119/83; BstBl II 88, S. 577; Schmidt/Kulosa EStG § 21 Rz 148; Wilhelmy in Weitnauer, Anh. II zu § 28 WoEigG, Rz 50). Der BFH ist immer wieder zu dem Ergebnis gelangt, dass Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage nicht zum Zeitpunkt ihrer Zahlung durch die einzelnen Wohnungseigentümer steuerlich als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, sondern vielmehr die Entnahmen aus der Rücklage zum Zeitpunkt der Zahlung durch die WEG für entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen.

Diese Grundsätze haben sich auch durch die Entscheidung des BGH vom 2.6.2005, V ZB 32/05, zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht geändert. Hierauf hat der Autor bereits in einem ausführlichen Beitrag in DWE 1-2006 S. 14 ff. hingewiesen.

Auch für den Fall, dass die Jahresabrechnung der WEG abweichend vom Kalenderjahr erstellt wird, ist für die Berücksichtigung als Werbungskosten grundsätzlich auf den Zeitpunkt abzustellen, wann die Zahlungen durch die Eigentümergeinschaft geleistet worden sind. Solange bei einzelnen Eigentümern aufgrund ihrer persönlichen steuerlichen Verhältnisse kein besonderer Grund besteht, in diesen Fällen die gesetzlichen Bestimmungen des Zu- und Abflussprinzips in Anspruch zu nehmen, wäre aus praktischer Sicht durchaus zu empfehlen, den im BMF-Schreiben vom 10.1.2014 dargelegten Sonderregelungen zu folgen.

### FAZIT

Die Ausführungen sollten verständlich machen, dass Steuerklärungen der einzelnen Wohnungseigentümer keinesfalls nur auf Grundlage der eigenen Kontoauszüge erstellt werden können. Weder laufende Hausgeldzahlungen noch Nachzahlungen oder Gutschriften auf Vorjahresabrechnungen sind für die aktuelle Steuererklärung maßgebend.

Soweit sich zwischen dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung meist keine größeren Abweichungen ergeben, wären die steuerlichen Auswirkungen im Regelfall zwar nur von geringer Bedeutung. Doch letztlich sollte es immer dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorbehalten bleiben, nach Vorlage der für ihn maßgeblichen Zahlen die für ihn günstigste Lösung selbst zu wählen. Nicht selten sind neben steuerlichen Vergünstigungen, z. B. durch Veränderung der Einkünfte und damit verbundener Progressionsverschiebung, auch andere Sachverhalte zu bewerten, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Bezug von Elterngeld etc.

Hinsichtlich der in **DDIVaktuell** 3/16 genannten Fristen ist abschließend noch zu vermerken: Das am 17.6.2016 beschlossene Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens (StModernG) verlängert die steuerlichen Abgabefristen jeweils um zwei Monate. Erstmals im Jahr 2018 können nicht beratene Steuerpflichtige ihre Erklärung für das Jahr 2017 beim Finanzamt bis zum 31. Juli 2018 einreichen.

## VDIV Baden-Württemberg



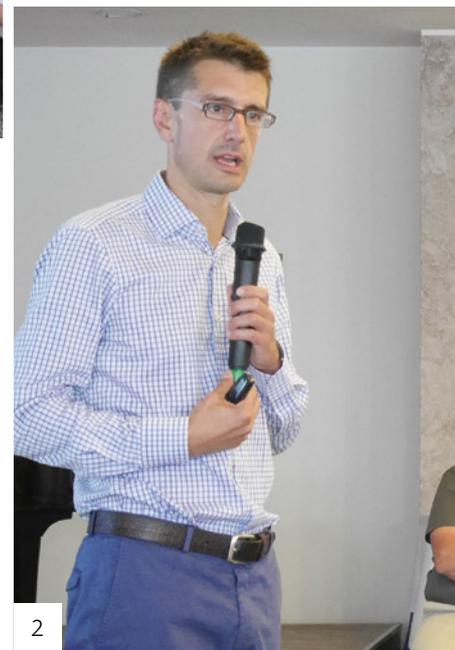
## 17. Gardasee-Seminar

Es hat schon Tradition, das Verwalterseminar am Gardasee. Seit 17 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zum Tagen ins mediterrane Peschiera del Garda. 115 Teilnehmer folgten in diesem Jahr der Einladung vom 29. bis 31. August, um sich auf den aktuellen Stand des Wohnungseigentumsrechts zu bringen. An drei Seminartagen informierten drei hochkarätige Referenten über Themen, die in der täglichen Verwalterpraxis eine Rolle spielen. Am ersten Tag referierte zunächst Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt aus Hamburg über die aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht. Das Thema „Wie hätten Sie entschieden?“ war Auftakt für die abendliche Podiumsdiskussion, in der er gemeinsam mit Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld, und Rechtsanwalt Dr. A. Olrik Vogel, München, den Teilnehmern Rede und Antwort stand. Am Tag zwei widmete sich Prof. Dr. Florian Jacoby der Instandsetzung von Gebäudeteilen: Wer entscheidet, wer zahlt? so die Leitfrage. Die Vortragsreihe beschloss

am dritten Tag Rechtsanwalt Dr. A. Olrik Vogel mit einem Themendoppel über die Bestimmtheit von WEG-Beschlüssen und ihre Auswirkungen sowie die Fallstricke bei der Verfolgung von Mängelansprüchen gegen den Bauträger.

Die juristischen Fachvorträge begleitend informierten auch die Sponsoren, Premium- und Kooperationspartner des Landesverbandes, in Kurzvorträgen über aktuelle Themen und ihre Dienstleistungen. Für die gute Unterstützung der gelungenen Veranstaltung geht besonderer Dank an: VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Unitymedia BW GmbH, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, etg24 GmbH, EKB GmbH und ista Deutschland GmbH.

Die Seminartage wie auch das Rahmenprogramm, das zum Genuss der landschaftlichen Schönheit des Gardasees einlud, begeisterte die Teilnehmer. Schon jetzt freut man sich auf das Treffen im nächsten Jahr.



Zum 18. Gardasee-Seminar vom 28. bis 30. August 2017 haben die Rechtsanwälte Stephan Volpp, Thomas Hannemann und Konstantin Riesenberger ihre Teilnahme bereits zugesagt.

1 Familientreffen: Verwalter aus allen Teilen Deutschlands trafen sich am Gardasee.

2 Wer entscheidet, wer zahlt? Prof. Dr. Florian Jacoby zur Instandsetzung von Gebäudeteilen

## 4. Verwaltungsbeiratsschulung, Weingarten

Auf unglaubliche Resonanz stieß die Beiratsschulung für Mitglieder aus dem Raum Bodensee am 26. Juli 2016. Rund 180 Beiräte folgten der Einladung ihrer jeweiligen Verwaltungen, um sich für die ehrenamtliche Funktion in ihrer Eigentümergemeinschaft „fit“ zu machen. Zur Begrüßung beglückwünschte sie Geschäftsführerin Diana Rivic dazu, einen Verwalter zu haben, der Mitglied im VDIV BW ist und ihnen die Möglichkeit gibt, sich über aktuelle Themen aus der Wohnungswirtschaft und die Rechte und Pflichten der Beiratsfunktion zu informieren.

Den Auftakt des Vortragsprogramms übernahm der Premiumpartner EnBW Energie Baden-Württemberg AG: Rudolf Schiller zeigte Lösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen auf. Martin Kovacevic widmete sich anschließend im Namen des Premiumpartners TÜV SÜD der Betriebskostensenkung und Qualitätsverbesserung von Aufzugsanlagen, gefolgt von Simon Graf, der die Aktualisierungen der Betriebssicherheitsverordnung erläuterte. So bereits bestens eingestimmt, ging es dann an den Hauptvortrag, für den Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Kanzlei Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen, das Mikrofon übernahm und den anwesenden Verwaltungsbeiräten die mit ihrer Aufgabe verbundenen Rechte und Pflichten darlegte.

Umrahmt wurde die Veranstaltung von der Fachausstellung der Partnerunternehmen des Landesverbandes, bei denen sich die Teilnehmer aus erster Hand informieren konnten. Der Dank für ihre Unterstützung geht an die Premiumpartner EnBW Energie Baden-Württemberg AG, TÜV SÜD Industrie Service GmbH und VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler sowie an die Kooperationspartner Geiger Bauwerksanierung GmbH & Co. KG und Techem Energy Services GmbH.

Die nächste Beiratsschulung des VDIV BW findet am 25. Oktober 2016 in Karlsruhe statt.



Vor voll besetztem Plenum: Rechtsanwalt Dr. David Greiner beleuchtet die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats.

## 7. Berlin-Brandenburger Verwalterforum



Am 8. November 2016 setzt der VDIV BB im 20. Jahr seines Bestehens seine erfolgreiche Veranstaltungsreihe fort: Das Berlin-Brandenburger Verwalterforum findet nunmehr zum 7. Mal statt. Im Ludwig-Erhard-Haus in Berlin gibt es auch 2016 eine Vielzahl von Fachvorträgen renommierter Referenten zu hören, die zu aktuellen Themen der Immobilienverwaltung informieren. Natürlich bietet sich auch die Gelegenheit zum Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Berufskolleginnen und -kollegen. Die begleitende Fachausstellung stellt branchenspezifische Dienstleistungen und Produkte vor. Wie im vergangenen Jahr wird das Forum in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Berlin organisiert.

Die Teilnahme ist kostenfrei und lohnt sich auf jeden Fall.

Information und Anmeldung bis 24.10.2016 unter: [www.vdivbb.de](http://www.vdivbb.de)

## 19. Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter

In freudiger Erwartung und bester Stimmung fanden sich rund 100 Teilnehmer zum diesjährigen 19. Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter auf der Anlage Gut Rieden am Starnberger See ein. Passionierte Spieler, aber auch Neulinge sahen dem gemeinsamen Erlebnis am letzten Freitag im Juli gespannt entgegen. Bei strahlendem Sonnenschein traten sie an, um sich im 9- und im 18-Loch-Turnier zu messen.

Zuvor jedoch konnten sich alle beim Weißwurst-Frühstück noch hinreichend stärken, um dann auf der insgesamt 6 000 qm großen Anlage ihr Können unter Beweis zu stellen. Wo es noch an Equipment fehlte, boten die Sponsoren die Möglichkeit, sich noch vor dem ersten Abschlag mit dem Notwendigen auszustatten.

Auch für die Golfneulinge war einiges geboten – und sie nutzten zahlreich die Gelegenheit, sich von den Profis des Golfclubs in einem Schnupperkurs an Abschlag, Pitchen, Chippen und Putten heranführen zu lassen.



Wer auf 18 Bahnen angetreten war, konnte sich am Halfway House in geselliger Runde erfrischen, um mit neuer Kraft an Loch 10 zu starten. Der geschäftsführende Vorstand Walter Plank und der langjährige Sponsor Montana Energieversorgung GmbH & Co. KG hatten dies möglich gemacht.

Der gute Zweck kam auch in diesem Jahr nicht zu kurz: Das kleine Putt-Turnier fand großen Zuspruch. Bei 2 Euro pro Putt kam ein stattlicher Spendenbetrag von 1.000 Euro zusammen, die auch in diesem Jahr wieder dem Münchener H-Team e.V. zugute kommen. Der Verein, der sich ausschließlich mit

Spenden finanziert, betreut seit Jahren Menschen, die bedingt durch das Messie-Syndrom in Wohnungsnot geraten, – und kann nun seine Arbeit weiterführen.

Ein gelungener Tag, der zum Abend hin auf der Panoramaterrasse beim gemeinsamen Essen seinen gemütlichen Ausklang fand, musikalisch begleitet von Jazz-a-Weng und natürlich nicht ohne die Ehrung der zahlreichen Sieger. Nach dem Turnier ist vor dem Turnier: Der 20. Golf-Cup findet am Freitag, dem 28.7.2017, wieder auf Gut Rieden statt – Teilnehmer sind auch dann wieder herzlich willkommen!



### Nachruf **Beirätin Marianne Ernstberger**

Zutiefst erschüttert sind die Mitglieder des Vorstands, des Beirats und der Geschäftsstelle des VDIV Bayern von der unfassbaren Nachricht, dass Marianne Ernstberger (57) bei einem tragischen Unfall ums Leben kam. Sie verunglückte am 10. August auf einer vermeintlich leichten Bergtour im Monte-Rosa-Massiv.

Die als liebenswürdig, lebensfroh und sehr zuverlässig geschätzte Verwalterkollegin aus Tirschenreuth war seit über zehn Jahren Mitglied im VDIV Bayern und stets auf Veranstaltungen des Landesverbandes präsent. Im vergangenen Jahr konnte der Vorstand sie davon überzeugen, als Mitglied des Beirates das Vereinsleben aktiv mitzugestalten. Mit viel Engagement und der ihr eigenen pragmatischen Herangehensweise bereicherte die sympathische Unternehmerin dessen Arbeit – und wird hier eine schwer zu füllende Lücke hinterlassen.

## Nachmittagsseminar „Fernwärme & Versicherungsschäden“

Am 7. September fand ein weiteres Seminar des im vergangenen Jahr eingeführten Veranstaltungsformats „Wissen für die Praxis“ des VdIVH statt. Thema diesmal: „Fernwärme & Versicherungsschäden“. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel begrüßte die Teilnehmer in der Event- und Conference-Location Percuma in Eppstein und übergab das Wort an Slaven Grizelj, Geschäftsführer inteligy GmbH. Das Unternehmen hat eine bislang einmalige Möglichkeit geschaffen, der „Kostenfalle Fernwärme“ zu entkommen. Verwalter standen bisher vor der Problematik, ohne Wechselmöglichkeit die Preise für den Fernwärmebezug hinnehmen zu müssen. In einem patentierten Verfahren übernimmt inteligy nun die Messung des Wärmeverbrauchs in der Liegenschaft und überprüft dadurch den Anschlusswert des Versorgers. Nach bisherigen Erfahrungen ist dieser in rund 50 Prozent aller Gebäude zu hoch angesetzt. „Der Anschlusswert wird gemäß einer EN-Norm ermittelt. inteligy ermittelt den realen Anschlusswert – dabei werden verändertes Nutzungsverhalten, neue Baumaterialien und Energieeffizienz-Maßnahmen berücksichtigt“, erklärte Grizelj den Verwaltern. Durch die Senkung des Anschlusswerts kann in der Liegenschaft

bares Geld gespart werden, und die Verhandlung mit dem bisherigen Versorger übernimmt inteligy, die dann auch als Vertragspartner gilt. Im Rahmen der anschließenden intensiven Diskussion gab es viele Fragen zum konkreten Ablauf des Verfahrens, den Einsparmöglichkeiten und in welchen Liegenschaften die Messung sinnvoll ist.

Fortgesetzt wurde das Seminar durch Dennis Stern, Bestandsmanagement Wohnungswirtschaft Pantaenius Versicherungsmakler GmbH. Seinen Erläuterungen von Statistiken zur Schadenentwicklung bei Wohngebäuden folgte die Darstellung der Aufgaben des Verwalters im Versicherungsfall, unter Hinweis auf Haftungsfragen: Aus Fehlern in der Abwicklung können Ansprüche Dritter resultieren, die aber im DDIV-Rahmenvertrag zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mitversichert sind. Auch der Aspekt der Verwaltervergütung für den zusätzlichen Aufwand kam zur Sprache und wurde kontrovers diskutiert. Erleichterung bei der Schadenabwicklung wird zukünftig das von Pantaenius in Kooperation mit casavi entwickelte Online-Portal bieten, das über optimierte Prozesse den Zeitaufwand des Schadenmanagements verkürzt – bei hoher Transparenz. „Vereinheitlichung bringt

Vereinfachung!“, brachte Dennis Stern die Vorteile auf den Punkt.

Zum Abschluss stellte Bernhard Bohne, Immo IT GbR, die Software „ev Easy – Der Versammlungsmanager“ vor, die bei vorbereitenden Aufgaben der Eigentümerversammlung wie Erstellung der Tagesordnung, Einladungsversand etc. unterstützt, aber auch bei ihrer Durchführung, der Protokollerstellung bis hin zum Versand und der Pflege der Beschlussammlung.

Bei spätsommerlichen Temperaturen erwartete die Teilnehmer draußen später ein Grill-Bufferet, bei dem die Themen des Tages ebenso lebhaft diskutiert wurden wie aktuelle Probleme der Verwaltung. Den Veranstaltungspartnern inteligy GmbH und Pantaenius Versicherungsmakler GmbH ist für ihre Unterstützung herzlich zu danken, wie auch den Teilnehmern für spannende Diskussionen.

- 1 Kosten der Fernwärme optimieren: Slaven Grizelj, inteligy
- 2 Neue Lösung fürs Schadenmanagement: Dennis Stern, Pantaenius



1



2

# Geschäftsstelle unter **neuer Führung**

**K**atja Niebling übernahm zum 1. Juli die Leitung der Geschäftsstelle des Landesverbandes in Neu-Isenburg. Nach ihrem Studium der Kulturwissenschaft, Neueren Geschichte und Politikwissenschaft war sie zunächst fünf Jahre beim Bundesverband der Energiemarktdienstleister e.V. im Bereich Pressearbeit, später zusätzlich als Assistentin der Geschäftsführung tätig. Zum 1. Januar 2016 wechselte sie zum VdIVH und führt nun die Geschäftsstelle in Abstimmung mit dem Vorstand, vornehmlich dem Vorstandsvorsitzenden

Werner Merkel und seinem Stellvertreter Rainer Marcus. Unterstützt wird sie durch die bisherige Mitarbeiterin der Landesgeschäftsstelle, Ines Schley. Von der personellen Verstärkung verspricht sich der Landesverband eine weitere Verbesserung seiner Arbeit zur Wahrnehmung der Interessen und Unterstützung seiner Mitglieder. Insbesondere die aktive Mitarbeit in den Arbeitsgemeinschaften Allianz für Wohnen in Hessen sowie in der AWI-Hessen, dem Zusammenschluss der wohnungswirtschaftlichen Verbände, erfordert mehr Professionalität und schnellere



Das neue Gesicht der Geschäftsstelle: Katja Niebling

Katja Niebling ist wie folgt erreichbar:  
Tel. 0 61 02/57 45-218,  
E-Mail [K.Niebling@hausverwalter.de](mailto:K.Niebling@hausverwalter.de)

Reaktionen auf aktuelle Situationen. Profitieren wird letztlich auch der Dachverband davon, denn je besser die Landesgeschäftsstellen aufgestellt sind, desto vorteilhafter gestaltet sich die Zusammenarbeit für alle.

## Der Landesverband begrüßt fünf neue Mitglieder:

Borig Immobilienverwaltung GmbH, Bad Homburg; Hausverwaltung Bianca Kollig, Heusenstamm; Immobilienteam Odenwald GmbH, Fränkisch-Crumbach; Immobili-

verwaltung Effenberger, Großkrotzenburg; RI – Residential Investments GmbH, Neu-Isenburg.

... und **drei neue Premium-Kooperationspartner:** inteligny GmbH, KALORIMETA AG & Co. KG, wattline GmbH

## VDIV Mitteldeutschland

### 1. Sportevent

**U**nter dem Motto „**Laufend am Ball bleiben!**“ ... **Golfen kann jeder...** waren die mitteldeutschen Verwalterkollegen erstmals in der Verbandsgeschichte zum Sport eingeladen. Am 1. September trafen sie sich in der Schladitzer Bucht, um einen Nachmittag lang „dem Stress wegzulaufen“. Der ehemalige Braunkohletagebau nahe Leipzig ist heute ein beliebtes Freizeitrever und genau der richtige Ort für das 1. Sportevent des Landesverbandes. Erste Befürchtungen, mit Sport könne man Verwalter nicht locken, waren schnell zerstreut, als mehr als 100 Teilnehmer, unter ihnen fast der gesamte Vorstandsvorstand, zum Laufen, Walken und dem VDIV-Beachvolleyball-Cup antraten. Lautstark angefeuert von Zuschauern und Fans nahmen es die Läufer mit den Distanzen von 4 und 8,5 km auf, und sieben Teams baggerten, blockten und pritschten um die Volleyball-Meisterschaft – nicht umsonst, denn zum großen Vergnügen gab es als Lohn für alle die außergewöhnliche Finisher-Medaille des Künstlers Michael Fischer-Art. Nach gemütlicher Runde am Lagerfeuer klang der Tag in der Verwalterlounge aus. Für diesen Abend jedenfalls war der Alltag vergessen – ein gelungener Start! Der Termin fürs nächste Sportevent steht: der 1. September 2017 ist schon gebucht! Und schon jetzt sieht man der Teilnahme möglichst vieler neuer Mitstreiter, Kollegen und Dienstleistungspartner voller Freude entgegen.



1 Sieben Teams traten zum VDIV-Beachvolleyball-Cup an.

2 Großes Finish: die Künstlermedaille von Michael Fischer-Art

## Thementag Energie in Saarbrücken

Das Saarbrücker Schloss war am 31.8. Anlaufstelle für viele Immobilien-Interessierte: Der Landesverband veranstaltete in dieser besonderen Location gemeinsam mit dem Verband für Wärmewirtschaft e.V. ein Sonderevent rund um Wärmeschutz und Heiztechnik, zwei nicht erst seit der Energiewende viel diskutierte Themen. Das qualifizierte Vortragsprogramm lieferte den an diesem Nachmittag anwesenden Immobilienverwaltern weitere nützliche Informationen: Aus verschiedenen Blickwinkeln sorgten die Fachreferenten für die Klärung vieler „Energiefragen“.

Nach der Begrüßung der 60 Teilnehmer startete der Helvetia-Vortrag „Risikominimierung mit dem richtigen Versicherungsschutz“ das Programm; anschließend ging es Dipl.-Ing. Zineb Theissen-Louah um Fragen und Antworten zum Thema Energieberatung.

Weitere Themen auf der Agenda: Die BfW-Bank informierte über einfache und

unkomplizierte Wege der WEG-Kreditgewährung, ein Vertreter des Wiener Unternehmens Keimfrei berichtete über neue Möglichkeiten der Schimmelbekämpfung, ENGIE Energielösungen erklärte die Folgen der beschlossenen Energiewende. Außerdem referierte Prof. Thomas Giel, Technische Gebäudeausrüstung, Fachhochschule Mainz, über Stellschrauben der Energieeinsparverordnung.

Im Anschluss an das Vortragsprogramm hatten die Teilnehmer beim „Networking“ auf der Schlossterrasse mit Grill-Bufferet und

Livemusik die Gelegenheit, sich mit Kollegen und Experten auszutauschen.

Fazit des VDIV-Saarland-Vorstands Axel Ewen: „Unser Verband informiert Immobilienverwalter traditionell regelmäßig bei Verwalterforen in Homburg, Trier und Frankenthal. Bei unserer Sonderveranstaltung hier in Saarbrücken wollten wir zusätzlich und in lockerer Atmosphäre gezielt den Schwerpunkt auf das Thema „Energie“ legen. Der große Zuspruch unserer Besucher zeigt, dass hier Gesprächsbedarf vorhanden ist.“



Networking auf der Schlossterrasse: schöner Ausklang des Sonderevents

## XXXVI. Naumburgseminar

Am 20./21. Oktober 2016 lädt der VdIV Sachsen-Anhalt zum diesjährigen Naumburgseminar. Als Referenten werden sich Dr. Oliver Elzer und Prof. Dr. Florian Jacoby der Thematik der rechtsfähigen Gemeinschaft als Verbraucher widmen und dem Verbraucherschutz, insbesondere bei Wärmemess-, Darlehens- und Verwalterverträgen. Zudem steht mit der Digitalisierung ein Thema auf der Agenda, das auch kleinen und mittleren Verwaltungsunternehmen zur Modernisierung ihrer Prozessabläufe dienen kann. Kooperationspartner Minol wird hierzu einen Überblick liefern und erläutern, wie Automatisierung und Vernetzung die Kernaufgaben der Verwaltung, vor allem im Abrechnungswesen, effizienter gestalten kann. Als Vertriebsleiter für die Region Mitte-West wird Bosco Mirtschink hier Lösungen und Angebote vorstellen, die Digitalisierungsprozesse unterstützen.

## Neuer Kooperationspartner

Über die neue Kooperation mit CarFleet24 kommen Mitglieder des Landesverbandes ab sofort in den Genuss von Sonderkonditionen für Fuhrpark und Neuwagen. Weitere Informationen: [www.vdiv-sa.de](http://www.vdiv-sa.de)





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

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

# Mitgliedsverbände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Philip Kehr

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

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

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

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

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

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

# Impressum

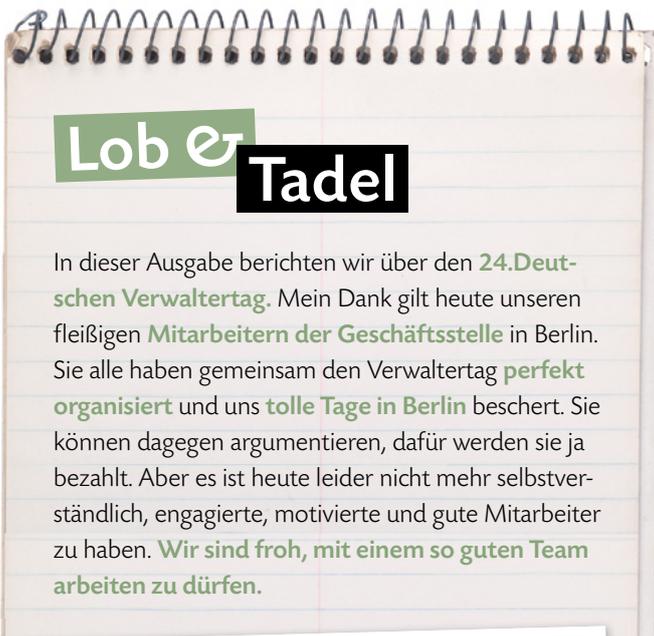
<b>Herausgeber:</b>	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
<b>Chefredaktion:</b>	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
<b>Verlag und Redaktionsanschrift:</b>	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Waltenburger 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
<b>Geschäftsführung:</b>	Thomas Klocke, Alfred Schwan
<b>Redaktionsleitung:</b>	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
<b>Projektleitung:</b>	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
<b>Redaktionsbeirat:</b>	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
<b>Autoren dieser Ausgabe:</b>	Ricarda Breiholdt, Dr. Michael Casser, Dr. Wolf-D. Deckert, Rüdiger Grebe, Steffen Haase, Jürgen Höfling, Martin Kaßler, Andrea Körner, Sabine Leipziger, Tilman Müller, Claudia Ottlo, Frank Peters, Dr. Susanne Schießler, Michael Scholz, Ulrich Stuke, Matthias Sykosch, Steffen Uttich, Joachim Wien, Wolfgang Wilhelmy
<b>Anzeigenleitung:</b>	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
<b>Art Direction und Bildredaktion:</b>	Patricia Fuchs
<b>Stellv. Art Direction:</b>	Sonja Lex
<b>Grafik:</b>	Simone Popp, Anna Spinnen-Riemath
<b>Composing:</b>	Tabea Meßner, Stefan Samabor
<b>Titelbild:</b>	© 3d_kot / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
<b>Auflagenhöhe:</b>	14 000 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	<b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter <b>Digital:</b> eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	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
<b>Hinweis:</b>	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
<b>Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen</b>	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

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



## BUCHTIPP

### Raumpatrouille von Matthias Brandt

Die Geschichten in Matthias Brandts erstem Buch sind literarische Reisen in einen Kosmos, den jeder kennt, der aber hier mit einem ganz besonderen Blick untersucht wird: der Kosmos der eigenen Kindheit. In diesem Fall einer Kindheit in den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts, in einer kleinen Stadt am Rhein, die damals Bundeshauptstadt war. Einer Kindheit, die bevölkert ist von einem manchmal bissigen Hund namens Gabor, von Herrn Vianden, dem mysteriösen Postboten, verschreckten Nonnen, kriegsbeschädigten Religionslehrern, einem netten Herrn Lübke von nebenan, bei dem es Kakao gibt und dem langsam die Worte ausgehen. Es gibt einen kauzigen Arbeitskollegen des Vaters, Herrn Wehner, einen Hausmeister und sogar einen Chauffeur, da der Vater gerade Bundeskanzler ist.



Matthias Brandt: Raumpatrouille  
Kiepenheuer & Witsch 2016  
176 Seiten gebunden  
ISBN 3462045679, 18 Euro



Foto: © optimarc, Norbert A. / Shutterstock.com

## DDIVaktuell 8/16

erscheint am 5. Dezember mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Fassaden- und Flächensanierung
- Verkehrssicherung
- Barrierefreiheit
- Energie- und Medienversorgung



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

# Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV-Premiumpartner



Vodafone Kabel Deutschland Partner der Immobilienwirtschaft.

## DDIV-Bildungspartner



## DDIV-Vorsorgepartner



## DDIV-Kooperationspartner



# Mit M-net Kabelfernsehen gut beraten

*„Von der Projektvorbereitung bis hin zur heutigen  
fortlaufenden Betreuung aller Angelegenheiten hat M-net sein  
Können und seine Serviceorientiertheit durchgehend  
bewiesen.“ Martin Leopold, Bauverein Giesing*

Ihre  
persönliche  
Beratung unter  
0800 66493 36

