

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 17
8,- €
83480

DDIV aktuell



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

25. Deutscher Verwaltertag

Treffpunkt Berlin: gezielt informiert und gemeinsam mit den Kollegen das Unternehmen Zukunft ins Auge fassen.

- **Praxistipps**
Rund um die Gebäudetechnik
- **Wahljahr**
Was die Parteien künftig planen
- **Immobilien**
Der Markt und die Verwaltung





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

goldgas ist
Premiumpartner des

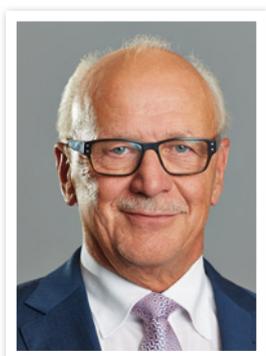


Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

25. Deutscher Verwaltertag – zwischen Wahlplakaten und ersten Vorboten des Winters



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

manchmal sieht man die Stadt vor lauter Wahlplakaten nicht mehr. An nahezu jeder Ecke animieren sie dazu, am 24. September das Kreuz an der richtigen Stelle zu machen. Die vergangenen Wahlkampfwochen waren

indes so heiß wie der Sommer es zumindest in Teilen Deutschlands war. Auch die parteipolitischen Gemüter gerieten dabei ins Schwitzen – **zu Fragen der Immobilienpolitik**. Kaum verwunderlich, denn noch immer fehlen jährlich rund 400 000 Wohnungen, um den Engpässen, vor allem in den Ballungsräumen, wirkungsvoll zu begegnen. Städte erfahren einen enormen Zuzug und somit steigende Mieten und wachsende Wohnraumknappheit. Andere Regionen dagegen kämpfen mit Bevölkerungsschwund und Leerstand. Die Herausforderungen sind vielfältig, ebenso die Lösungsvorschläge der Parteien: Verschärfung der Mietpreisbremse, mehr staatliche Förderung für junge Familien oder die Renaissance der Wohnungsgemeinnützigkeit. Wie auch immer die Bundestagswahl ausgeht – die neue Regierung darf das Thema „Bauen und Wohnen“ nicht mehr auf die lange Bank schieben. Dazu gehört es u. a. auch, **das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mit neuem Leben zu füllen** und die dort gemeinsam erarbeiteten zehn Aktionspunkte endlich anzupacken.

Unterdessen fiebern wir dem Branchentreffen des Jahres entgegen. Ich freue mich, viele von Ihnen in Berlin zum **25. Deutschen Verwaltertag** begrüßen zu dürfen. „Unternehmen Zukunft – Innovationen und Perspektiven“ lautet in diesem Jahr unser Motto. Ich lade Sie herzlich ein, gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus ganz Deutschland alte und neue Strategien sowie damit verbundene **unternehmerische Konzepte auf den Prüfstand** zu stellen. Beruflicher Erfolg hat viele Gesichter, und in Zeiten der Digitalisierung, ständig und überall verfügbarer Nachrichten oder steigender Ansprüche lohnt es sich, bestehende Modelle der Immobilienverwaltung um flexible oder variable Prozesse zu ergänzen, zugunsten der eigenen Konzentration auf das Wesentliche. Erste Impulse möchten wir Ihnen in dieser Ausgabe und auch an den beiden Tagen in Berlin mit auf den Weg geben.

Einen ganz besonderen Programmpunkt stellt erneut auch **der Festabend** dar. Freuen Sie sich auf **kulinarische wie musikalische Highlights** und den Stimmenimitator und Parodisten Jörg Knör, der uns humorvoll und charmant durch den Abend begleiten wird. **Vergessen Sie Ihre Tanzschuhe nicht!** Denn auch in diesem Jahr dürfen Sie wieder eine flotte Sohle aufs Parkett legen.

Als Lektüre, z. B. für die gegebenenfalls anstehende Heimfahrt nach dem Branchenevent, kann ich Ihnen das neue und komplett überarbeitete **Kompodium „Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften“** empfehlen. Praxisnah und am Sanierungsprozess orientiert vermittelt es aus erster Hand, wie energetische Sanierungen vom Keller bis zum Dach gelingen und worauf in den Prozess involvierte Verwalter achten sollten.

Wenn es Ihnen im Sommer zu heiß war, dürfen Sie sich schon einmal auf den Winter freuen: Vom 28. Januar bis 2. Februar 2018 lade ich Sie herzlich nach Österreich ein, zur **7. DDIV-Wintertagung** im Hotel Salzburger Hof, in Leogang. Unser beliebtes Winterformat überzeugt auch im nächsten Jahr wieder mit einer einzigartigen Mischung aus Fachseminaren und erholsamen Stunden in alpiner Landschaft. Auch der Termin für die **2. DDIV-Sommerakademie** steht bereits: Vom 6. bis 11. Mai 2018 geht es wieder nach Mallorca, und Frühbucher sichern sich schon heute ihr Flugticket!

Ich wünsche Ihnen eine unterhaltsame Lektüre und freue mich auf einen spannenden 25. Deutschen Verwaltertag.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Wolfgang
D. Heckeler

PLÄTZE SICHERN!

Es lohnt sich, schnell zu sein – das beliebte Format ist begehrt! Melden Sie sich gleich an zur **7. DDIV-Wintertagung vom 28.1. bis 2.2.2018**. Info und Anmeldung: www.ddiv-wintertagung.de

Inhalt



4

Mehr Wohnraum, mehr Eigentum: FDP-Chef Christian Lindner über die Pläne seiner Partei



36

Vernetzte Gebäudetechnik: Die Nachrüstung im Bestand braucht Systematik.



54

Genial digital: Von dieser Lösung profitieren Verwaltungsmitarbeiter und Eigentümer.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:** die wohnungspolitischen Pläne der FDP
- 7 **Wahlprogramme:** Bauen und Wohnen im Fokus der Parteien
- 10 **DDIV DenkWERKSTATT:** Positionen zur WEG-Reform
- 12 **Aktuelle Meldungen**
- 16 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 17 **25. Deutscher Verwaltertag**
- 18 **10 Tipps für zukünftige Erfolge**
- 20 **Professionalisierung,** eine Frage der Vergütung
- 23 **Auf nach Berlin:** alles über den Spitzenkongress

GEBÄUDE & TECHNIK

- 26 **Flachdächer:** Inspektion & Wartung
- 28 **Fit für den Herbst:** die Dachentwässerung
- 31 **Betreiberpflichten:** die Trinkwasserversorgung
- 32 **Türöffner:** schlüssellos mehr Sicherheit
- 34 **Stufenlos:** barrierefrei durchs Treppenhaus
- 36 **Smart Home –** der Weg in den Bestand
- 38 **E-Mobilität:** Wie sicher sind private Ladestationen?
- 40 **Gewerbeimmobilien:** Wie die Verwaltung den Cashflow sichert

RECHT & STEUERN

- 42 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
 - 48 **Zweckentfremdung:** Wo drohen Konflikte?
- ## VERWALTUNG & FINANZEN
- 50 **Immobilienmarkt:** Wie entwickeln sich die Preise?
 - 54 **Best Practice:** eine App für Eigentümer

DDIV AKTUELL

- 56 **Bayern**
- 57 **Berlin-Brandenburg**
- 58 **Baden-Württemberg**
- 61 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 61 **Hessen**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**



17

ab Seite
Gezielt informiert: rund um den 25. Deutschen Verwaltertag

AUF DIE BRETT, FERTIG, LOS!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



JETZT ANMELDEN!

7. DDIV-WINTERTAGUNG 28. JANUAR - 02. FEBRUAR 2018

Im Hotel Salzburger Hof Leogang ★★★★★ erwartet Sie:

Berufliche Weiterbildung in alpinem Ambiente +++ Aktiver Austausch mit Kolleginnen und Kollegen +++ Exklusives Sport- und Wellness-Angebot +++ Direkter Pisteneinstieg ins abwechslungsreichste Skigebiet Österreichs und vieles mehr ...

Programm und Anmeldung unter: www.ddiv.de/wintertagung



Den Respekt vor dem Eigentum wieder stärken

Vor der Bundestagswahl: Wahlkampfgetümmel allerorten! Was aber ist insbesondere immobilienwirtschaftlich relevant? **DDIV**aktuell fragt Vertreter aus Verbänden, Wirtschaft und Politik nach Plänen, Positionen und Visionen – diesmal: FDP-Spitzenkandidat Christian Lindner.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



Christian Lindner, MdB

Der Bundesvorsitzende der Freien Demokraten ist seit 2012 Mitglied des Landtags und Vorsitzender der Landtagsfraktion sowie des Landesverbandes der FDP in Nordrhein-Westfalen.

Herr Lindner, das Programm Ihrer Partei zur Bundestagswahl steht unter dem Titel: „Schauen wir nicht länger zu“. Wo sehen Sie wohnungsbaupolitisch den dringendsten Handlungsbedarf?

Die Herausforderungen in der Wohnungsbaupolitik sind enorm: Wir erleben eine immer stärkere Landflucht. Die Menschen wollen die Attraktivität der urbanen Metropolstädte genießen. In Folge dieses Trends steigen die Mieten in Deutschlands Städten und in den angrenzenden Landkreisen immer weiter an, und in ländlich geprägten

Regionen kommt es vermehrt zu Leerstand. Zusätzliche Wohnraumangebote sind insbesondere in Ballungsgebieten dringend erforderlich. Die FDP setzt sich daher für eine Politik ein, die das Bauen in Deutschland vereinfacht und attraktiver macht. Der Staat selbst ist der Kostentreiber Nr. 1 im Wohnungsbau. Immer neue staatliche Auflagen und beispielsweise auch Anforderungen an Baumaterialien haben das Bauen in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich verteuert. Allein die letzte Verschärfung der Energieeinsparverordnung

(EnEV) hat die Baupreise um sieben bis acht Prozent in die Höhe getrieben. Dabei standen die erzielten Einsparungen volkswirtschaftlich in keinem Verhältnis zu den dafür erforderlichen Investitionen.

Wie will Ihre Partei dem begegnen?

Deutschland hat heute schon die weltweit höchsten Energie- und Umweltstandards. Die FDP fordert daher ein mehrjähriges Moratorium der Energieeinsparverordnung. Dadurch werden zunächst weitere Baukostensteigerungen verhindert, und es schafft Zeit und die Gelegenheit, den effizientesten Weg zur Erreichung weiterer Energieeinsparungen einzuschlagen.

Wie stehen Sie zu regulierenden Instrumenten des Wohnungsmarktes?

Wir wollen unwirksame Instrumente einer verfehlten Wohnungsbaupolitik abschaffen. Von Anfang an hat sich die FDP eindeutig gegen das planwirtschaftlich ausgerichtete Instrument der Mietpreisbremse ausgesprochen. Union und SPD haben sie dennoch eingeführt. Ihre Wirkungslosigkeit wurde zwischenzeitlich von unabhängiger Seite belegt. Würde die Mietpreisbremse

Die **Mietpreisbremse** ist das **Misstrauensvotum** der Politik gegenüber sozial verantwortlich agierenden Vermietern.

verschärft, käme es zu noch weiteren Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere das Angebot an relativ günstigem Mietwohnraum würde noch weiter reduziert und Investitionen in den Wohnungsbestand unterblieben. Die FDP will daher die Mietpreisbremse abschaffen. Sie ist das Misstrauensvotum der Politik gegenüber sozial verantwortlich agierenden Vermietern. Wir wollen den Respekt vor dem Eigentum wieder stärken und steuerliche Anreize für den Wohnungsbau setzen. Denn es ist bekannt, dass nach wie vor der größte Teil der Mietwohnungen auf dem deutschen Markt von privaten nicht-institutionellen Vermietern angeboten wird und diese Gruppe an einer langfristigen und sozial ausgerichteten Vertragsbeziehung interessiert ist. Über ein Viertel der privaten Vermieter erhöht die Miete ausschließlich bei einem Mieterwech-

sel. Wir wollen zudem eine verbesserte jährliche Abschreibungsrate auf Immobilien und diese von zwei auf drei Prozent anheben. Das ist insbesondere auch ein Anreiz für Immobilieninvestoren, für mehr Wohnraum zu sorgen.

Wie würden Sie die bisherige Arbeit der Bundesbauministerin bewerten?

Es ist der Großen Koalition nicht gelungen, eine bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik zu gestalten. Mit der Einführung der Mietpreisbremse haben sie zigtausend Mietern Sand in die Augen gestreut. Anstelle von konsequentem Bürokratieabbau und Investitionsanreizen für den Wohnungsbau haben sich Union und SPD mit Scheinlösungen für den Wohnungsmarkt zufriedengegeben. Anstatt angekündigte steuerliche Verbesserungen für den Mietwohnungsneubau zu beschließen, haben sich Union und SPD in den Details der Ausgestaltung verstrickt – mit dem Ergebnis, dass das Projekt gänzlich fallen gelassen wurde. Da hat die Bundesbauministerin nichts für den Wohnungsneubau erreicht. Auch die defizitäre Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat insbesondere junge Menschen und Rentner vom Kreditmarkt ferngehalten. Erforderliche Renovierungsmaßnahmen und Anschlussfinanzierungen wurden gefährdet. Erst auf massive Kritik hin wurde nachgebessert. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Zeitraum Januar bis Mai 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum insgesamt um fast acht Prozent gesunken. Das ergibt zusammenfassend kein ausreichendes Bild.

„Deutschland muss ein Land der Eigentümer werden!“ – so Ihr Appell im letzten Jahr auf dem 24. Deutschen Verwaltertag. Viele Schwellenhaushalte scheitern aber schon am aufzubringenden Eigenkapital. Wie wollen Sie Bürgern zum Wohneigentum verhelfen? Trotz der hiesigen anhaltend guten konjunkturellen Lage liegt die Wohneigentumsquote



Geschärftes Profil: Beim 24. Deutschen Verwaltertag zog Christian Lindner die Hörer in seinen Bann und erntete Beifallstürme.

in Deutschland bei unterdurchschnittlichen 45,5 Prozent. Nur die Schweiz bleibt innerhalb der OECD-Staaten noch unter diesem Wert. Ökonomen berechnen, dass sich mit Beginn der Niedrigzinsphase vielerorts die Vorteilhaftigkeit des Immobilienerwerbs gegenüber der Mietwohnung weiter verbessert hat. Die Kaufnebenkosten, die nicht mit in die Immobilienfinanzierung einfließen, belasten jedoch den deutschen Immobilienmarkt besonders und halten Menschen vom Immobilienkauf ab. Die Grunderwerbsteuer stellt dabei den größten Faktor der Erwerbsnebenkosten dar. Viele Bundesländer haben die Grunderwerbsteuer angehoben und erschweren so den Hauskauf erheblich. In den Niederlanden fallen für den Kauf einer Wohnimmobilie für 250.000 Euro in Summe 6.525 Euro an Kaufnebenkosten an, während dafür hierzulande in Bundesländern mit einem Grunderwerbsteuerhebesatz von 6,5 Prozent 28.987,50 Euro fällig werden. Wir wollen, dass sich Menschen wieder Eigentum erlauben und aufbauen können. Unser Baustein für das Eigenheim ist ein Grunderwerbsteuerfreibetrag für natürliche Personen von bis zu 500.000 Euro für selbstgenutztes Wohneigentum. Damit wollen wir Menschen die Chance geben, sich – insbesondere in Zeiten anhaltender Diskussionen über die Zukunftsfähigkeit unseres Rentensystems – auch durch Eigentumsbildung im Laufe ihres Erwerbslebens gegen Altersarmut abzusichern.

Sicher für die private Altersvorsorge können Immobilien nur sein, wenn sie fachgerecht verwaltet werden. Brauchen wir insofern nicht Mindestanforderungen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters, um den Verbraucherschutz zu stärken?

Die FDP steht für effizienten Verbraucherschutz. Statt auf einen einmaligen Sachkundenachweis für Immobilienverwalter



Spitzentreffen mit der DDIV-Führung: Christian Lindner, Steffen Haase, Martin Kaßler und Wolfgang D. Heckeler

zu setzen, erkennen wir größere Chancen für besseren Verbraucherschutz in der Verpflichtung zur kontinuierlichen Weiterbildung von Immobiliensachverwaltern in qualitativ hochwertigen Einrichtungen.

Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Digitalisierung stellen die Immobilienwirtschaft vor enorme Herausforderungen. Reicht die Selbstregulierung des Marktes hier noch aus, oder brauchen wir mehr und vor allem gezielte Förderung, um einem zukunftsfähigen Wohnungsmarkt den Weg zu bereiten?

Die Anforderungen an optimalen Wohnraum sind so vielfältig wie die Menschen selbst, die Herausforderungen des klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 immens, die Chancen der Digitalisierung, auch für die Wohn- und Immobilienwirtschaft, enorm. Eine gezielte und technologieoffene Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung ist der richtige Weg, auch in der

Wohnungswirtschaft. Den Wunsch einer immer älter werdenden Bevölkerung, möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, gilt es, vonseiten der Politik zu respektieren und zu unterstützen. Entsprechende Förderprogramme zum Abbau von Barrieren sind daher angemessen weiterzuentwickeln. Auch der Einsatz intelligenter und präziserer Planungssysteme wie etwa Building Information Modeling (BIM) ist in diesem Sinne zu fördern.

Zum Abschluss ein Blick in die Kristallkugel: Sollte die FDP Regierungsverantwortung bekommen, würde Ihre Partei das Bundesbauministerium übernehmen?

Die FDP hat sich in der Zeit der außerparlamentarischen Opposition im Bundestag einem umfänglichen Erneuerungsprozess unterzogen, hart an ihren Inhalten gearbeitet und damit auch ihr Profil geschärft. Es geht uns an erster Stelle um die Umsetzung unserer Inhalte. In den Ländern haben wir in unterschiedlichen Konstellationen gezeigt, dass wir bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, wenn unsere Inhalte umgesetzt werden können. Im Gegenzug gilt aber auch: Wenn wir unsere Inhalte nicht in einem hinreichenden Maß umsetzen können, gehen wir in die Opposition.

Menschen die **Chance geben**, sich auch durch **Eigentumsbildung** im Laufe ihres Erwerbslebens gegen Altersarmut **abzusichern**.

Die Qual der Wahl

Ein Blick in die Parteiprogramme: Bauen und Wohnen im Fokus des Bundestagswahlkampfes

Von Franziska Bock



Am 24. September findet die Wahl zum 19. Deutschen Bundestag statt. Der Wahlkampf indessen läuft bereits seit Januar. Spätestens mit Veröffentlichung der Programme im Frühling und Sommer brachten sich die Parteien und ihre Spitzenkandidaten auch inhaltlich in Stellung. Eins der zentralen Wahlkampfthemen ist die Immobilienpolitik und damit verknüpft das bezahlbare Wohnen und Bauen: Der Druck auf die Mietmärkte wächst, die Mietpreislösung entpuppte sich als zunehmend wirkungslos und trotz günstiger Finanzierungsbedingungen verharrt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei rund 45 Prozent – viel zu tun für die neue Regierung! Wofür aber stehen die Parteien, und wie wollen sie den dringend notwendigen Wohnungsbau ankurbeln oder Mietmärkte dauerhaft entlasten? Wir betrachten die Programme der Parteien, die nach der Wahl Aussicht auf Einzug in den Deutschen Bundestag haben.

CDU: Bessere Rahmenbedingungen schaffen

Neubau ist der beste Mieterschutz: Die Christdemokraten möchten die Rahmenbedingungen und Anreize für Investitionen verbessern. Dafür soll die jährliche Normalabschreibungsrate für die Abnutzung von Gebäuden von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Eine einheitliche Musterbauordnung soll mehr Sicherheit für Neubauprojekte gewährleisten. Im Fokus stehen auch Familien, die beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt werden sollen. Die CDU plädiert für die Einführung eines Baukindergeldes in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr. Darüber hinaus plant sie die Absenkung der Grunderwerbsteuer durch einen Freibetrag. Die Partei will auch bei der energetischen Gebäudesanierung neue Impulse setzen. So ist u. a. eine steuerliche Sonderabschreibung für die energetische Optimierung im Programm verankert. Eine Verschärfung der Mietpreislösung oder eine Renaissance der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft finden sich dagegen nicht auf der CDU-Agenda. Dafür sollen alle Beteiligten von Bund, Ländern, Gemeinden sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft noch im ersten Halbjahr 2018 auf einem „Wohnungsgipfel“ Lösungsvorschläge erarbeiten und verbindliche Regelungen treffen. Nicht im Regierungsprogramm, dafür aber im Rechtspolitischen Programm des Bundesarbeitskreises Christlich Demokratischer Juristen zur Bundestagswahl sind Pläne zu einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes formuliert, die über eine Harmonisierung mit dem Mietrecht den Verbraucherschutz im Wohneigentum verbessern und auch bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit, energetischen Sanierung und Sicherung gegen Einbruchdiebstähle erleichtern sollen.

SPD: Im Zeichen der Gerechtigkeit

Die Sozialdemokraten um Spitzenkandidat Martin Schulz wollen Wohnen und Bauen gerechter gestalten – Investitionsanreize und bundesweit einheitliche Standards sollen den Neubau ankurbeln. Auch die SPD spricht sich für ein Baukindergeld aus, um Familien die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Sie setzt dabei auf ein sozial gestaffeltes Baukindergeld. Zusätzlich sollen die KfW-Förderprogramme flexibler gestaltet werden. Das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt!“ soll nach dem Willen der Sozialdemokraten auch beim Verkauf eines Grundstücks oder einer Immobilie gelten. In Sachen Energieeffizienz hat die SPD vor allem Mieter im Blick: Mieterhöhungen in Folge energetischer Sanierungen sollen begrenzt werden. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind den Sozialdemokraten dagegen nicht transparent genug. Vermieter sollen künftig verpflichtet werden, die Miete des Vormieters offenzulegen. Zu viel bezahlte Miete kann – nach diesem Modell – auch rückwirkend zurückverlangt werden. Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen mit dem steigenden Bedarf an Sozialwohnungen Schritt halten. Die SPD fordert daher eine Anpassung der entsprechenden Fördertöpfe.



Bündnis 90/Die Grünen: Alles auf Nachhaltigkeit

Anders als die Regierungsparteien CDU und SPD lehnen Die Grünen eine Erhöhung der pauschalen Abschreibung ab. Sie setzen dagegen auf passgenaue Instrumente für eine nachhaltige Neubauentwicklung. Vage sprechen auch sie sich dafür aus, Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen zu unterstützen. Einen konkreten Vorschlag, wie beispielsweise das Baukindergeld, sucht man im Programm aber vergeblich. Konkreter wird die Partei bei der Grunderwerbsteuer: Eine deutliche Senkung lehnt sie ab. Bei der parteieigenen Kernkompetenz „Klimaschutz“ sind die Ziele dagegen gesteckt: Die Gesetze zur Energieeinsparung und Erneuerbaren Wärme sollen zusammengeführt werden und sich stärker an den Klimaschutzziele des Pariser Abkommens ausrichten. Dafür sollen die Fördergelder des Bundes verdoppelt werden, um die Energiewende im Gebäudebereich auch sozialverträglich zu gestalten. Die Partei möchte die Mietpreisbremse verschärfen und die bisherige Ausnahmeregelung für Modernisierungen abschaffen. Auch die damit verbundene Modernisierungumlage soll gesenkt werden. Ein neues Konzept der Wohnungsgemeinnützigkeit soll zusätzlich dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen.

DIE LINKE: Mehr Staat für mehr Wohnraum

DIE LINKE möchte ein öffentlich gefördertes Wohnungsbauprogramm schaffen, um der Wohnraumknappheit und den steigenden Mieten wirksam zu begegnen. Jährlich sollen mindestens 250 000 Wohnungen erbaut oder angekauft werden, die in öffentlicher Hand sozial gebunden sind. Die Wohneigentumsförderung möchte die Partei nur mittelbar durch bezahlbare Mieten bespielen. „Die Mieten runter!“ steht ganz oben auf der Agenda der Linkspartei. Sie setzt sich daher für eine bundesweit flächendeckende und unbefristete „echte“ Mietpreisbremse ein. Bis zu ihrer Einführung soll ein Moratorium greifen, das Mieterhöhungen ausschließt. Eine Umgehung der Bremse soll künftig als Betrug geahndet werden. Günstige Kredite und Mindeststandards für eine klimafreundliche und ökologische Bauweise sollen die Energiewende vorantreiben. Dabei setzt DIE LINKE auf den Ausbau erneuerbarer Energien und dezentrale Stromversorgung. Hindernisse für nachhaltige Baumaterialien im Baurecht sollen beseitigt werden. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollen mit Hilfe einer Aufstockung der Wohnraumförderung und privilegiertem Zugang zu Steuererleichterungen oder Fördermitteln unterstützt werden, die so geschaffenen Wohnungen anschließend einer Sozialbindung unterliegen.

FDP: Weniger ist mehr

Die Liberalen positionierten sich früh in diesem Wahlkampf und möchten die Bundesländer bei der Schaffung von Wohnraum verstärkt in die Pflicht nehmen. Unter anderem sollen die Mittel zur Wohnungsbauförderung ausschließlich zweckgebunden eingesetzt werden. Um den Neubau anzukurbeln und mehr Investitionsanreize zu schaffen, soll auch die jährliche Abschreibungsrate von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Keine Investition ohne Bauland! Die FDP erachtet daher auch die großzügigere Ausweisung von Baugebieten als einen notwendigen Baustein, um den Wohnungsbau zu fördern. Junge Familien sollen beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt werden. Die Liberalen sprechen sich daher für einen Grundsteuer-Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro für den Ersterwerb aus. Die Mietpreisbremse gehört nach Ansicht der FDP abgeschafft. Anders als intendiert, führe das Instrument nicht dazu, dass Mieten sinken. Im Gegenteil: Privatpersonen werden dadurch von Investitionen in Wohnraum abgeschreckt. Auch die soziale Wohnraumförderung steht auf der Agenda. Sie ist nach Ansicht der Liberalen ein wichtiger Impulsgeber für flächendeckende Wohnraumversorgung, vor allem in unteren Preissegmenten. Programme zur sozialen Wohnraumförderung sollen daher weitergeführt werden.

AfD: Vorschriften bremsen Neubau aus

Die Alternative für Deutschland erachtet die Ausweisung neuer Baugebiete und die gleichzeitige Optimierung bestehender Gebiete als wirksames Instrument, um den Wohnungsbestand zu erhöhen. Unnötige Vorschriften, beispielsweise zur Wärmedämmung, oder andere Baustandards gehören nach Ansicht der AfD ebenso abgeschafft wie die EnEV oder das EEWärmeG. Zur Eigentumsförderung setzt die Partei ebenfalls auf die Senkung der Grunderwerbsteuer. Zusätzlich sollen auch Grundstücke aus öffentlicher Hand zur Verfügung gestellt oder genossenschaftliches Wohnen gefördert werden. Der Klimaschutzplan 2050 wird unter Regierungsbeteiligung der AfD aufgehoben, das Pariser Klimaschutzabkommen gekündigt. Das „planwirtschaftliche“ Instrument der Mietpreisbremse ist für die Partei kein Lösungsansatz, da sie private Investitionen in Neubau unrentabel macht und den benötigten Wohnungsbau ausbremst.

..... Smarte Netzwerke fürs Upgrade Living. Mit Minol Connect



Schaffen Sie jetzt die richtige Basis für eine smarte Bewirtschaftung.

Mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect – mehr Transparenz, Einsichten und Effizienz. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 6: Plädoyer für die Eintragung des Wohnungseigentumsverwalters ins Grundbuch

Von Prof. Wolfgang Schneider, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Konsequente verfahrensrechtliche Einbindung

Mein Änderungsvorschlag zielt ab auf die konsequente verfahrensrechtliche Einbindung des gewählten Wohnungseigentumsverwalters. Damit verbinden sich allerdings nicht nur eine formalisierte (Grundbuch-) Eintragung, sondern tiefgreifende sachlich-rechtliche Auswirkungen. Systematisch ließe sich die Ergänzung problemlos im derzeitigen § 26 WEG verorten.

Zur Begründung

a) Aktuelle Nachweisprobleme: Derzeit gibt es immer wieder Probleme, die

Vertretungsbefugnis eines Wohnungseigentumsverwalters nachzuweisen. Verursacht werden sie durch die fehlende Registerpublizität. So ist die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrem (eingeschränkt) vertretungsberechtigten Verwalter im deutschen Rechtsraum wohl der einzige Personenverband, der nicht in eines der bestehenden öffentlich geführten Register eingetragen werden kann. (Eine Sonderstellung nimmt insoweit die ebenfalls als rechtsfähig erkannte Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein, deren Vertretungsverhältnisse sich aber inzwischen

aus dem Grundbuch ergeben.) Diese Nachweisprobleme bestehen sowohl im Bereich des rechtsgeschäftlichen Handelns als auch bei der Abgabe prozessualer Erklärungen, z. B. gegenüber WEG-, Grundbuch- und Vollstreckungsgerichten.

b) Kein Schutz Gutgläubiger: Für Dritte, die gutgläubig vom Fortbestand der Verwaltereigenschaft ausgehen, gibt es derzeit keinen Schutz. Auch ein Beststellungsbeschluss in der Form des § 26 Abs. 3 WEG genießt keinen Vertrauensschutz i. S. d. § 172 ff. BGB, etwa

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten.

Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode ver-

wiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesepapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

wie bei einer Vollmacht (z. B. bei nachträglicher Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses). Als Nachweis soll nach derzeitiger Rechtslage insoweit allein die Erteilung einer Vollmachtsurkunde gemäß § 27 Abs. 6 WEG geeignet sein (BGHZ 200, 195 = NJW 2014, 1587 = ZfR 2014, 484 m. Anm. Rüscher = ZMR 2014, 566 m. Anm. Füllbeck = ZWE 2014, 181 m. Anm. Fuhrmann). Die Zuständigkeit für die Erteilung einer solchen Urkunde ist jedoch in der Literatur umstritten; darüber hinaus zeigen sich in der Praxis Abwicklungsprobleme.

- c) **Erstreckung der gesetzlichen Vermutungswirkungen:** Die Eintragung des Wohnungseigentumsverwalters in das Grundbuch erstreckt demgegenüber die gesetzlichen Vermutungswirkungen des § 891 Abs. 1 und 2 BGB auf den Bestand bzw. den Wegfall der Verwaltereigenschaft im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht des § 27 Abs. 2 und 3 WEG. Das bedeutet für die Beteiligten zunächst einmal: Wer als Wohnungseigentumsverwalter im Grundbuch eingetragen ist, hat die Vermutung der Richtigkeit für sich, solange nicht das Gegenteil bewiesen ist. Umgekehrt kann aber auch jemand nicht mehr als Verwalter behandelt werden, der inzwischen nicht mehr als solcher im Grundbuch eingetragen ist.

Weitergehende Überlegungen

- a) **Zwingende oder fakultative Grundbucheintragung:** Es wird ggf. zu überlegen sein, ob die Eintragung des Wohnungseigentumsverwalters in das Grundbuch zwingend oder lediglich fakultativ ausgestaltet werden soll. In

diesem Zusammenhang könnte z. B. auch über die sich im Gesetzgebungsverfahren befindende gewerberechtliche Zulassung nach § 34c GewO-E als Zugangsvoraussetzung zum Ausschluss von Laienverwaltern nachgedacht werden.

- b) **Umfang der verlautbarten Vertretungsmacht:** Zu diskutieren ist ggf. auch die weitere Folgefrage, ob eine Verlautbarung der Verwalterbestellung auf die gesetzliche Vertretungsmacht gemäß § 27 Abs. 2 und 3 WEG beschränkt bleiben soll, oder ob auch Eintragungsmöglichkeiten für erweiternde Vereinbarungen bzw. Beschlüsse gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG und § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG geschaffen werden sollten.

Mögliche Einwände

- a) **Einführungsaufwand:** Diesem Einwand kann durch Hinweis auf die derzeit ohnehin laufenden Programmierungsarbeiten für das sog. Datenbankgrundbuch begegnet werden. In diesem Rahmen könnte für jede Wohnungseigentumsserie technisch problemlos ein „Verwalterverzeichnis“ zur Eintragung des Wohnungseigentumsverwalters zur Verfügung gestellt werden, das durch Verknüpfung mit den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern der Anlage vorangestellt wird. Die jeweilige Grundbucheintragung eines Wohnungseigentumsverwalters erfolgt dabei anlassbezogen, also nur bei Bedarf, und belastet daher den laufenden Geschäftsbetrieb der Gerichte nicht. Im Gegenzug entfallen zukünftig bei denjenigen Wohnungseigentumsanlagen, die ein Zustimmungserfor-

dernis gemäß § 12 WEG vorsehen, die bisher notwendigen Einzelprüfungen der Verwaltereigenschaft, sodass durch die Eintragung in ein Verwalterverzeichnis (neben dem Ausschluss sonst u. U. divergierender Rechtsansichten) auch für die Grundbuchgerichte Entlastungspotenzial entsteht.

- b) **Laufender Vollzugsaufwand:** Dieser Einwand kann kompensiert werden durch Erhebung einer angemessenen Eintragungsgebühr. Bereits heute sieht Nr. 14160 KV-GNotKG eine Festgebühr von 50 Euro für näher definierte Eintragungen ins Grundbuch vor; der Gebührentatbestand könnte entsprechend erweitert werden.
- c) **Fehlende Registerpflege:** Die Eintragung der Verwalterbestellung ins Grundbuch erfolgt lediglich für die gesetzlich normierte Höchstdauer (vgl. § 26 Abs. 1 S. 2 WEG); dieser Zeitpunkt ist im Eintrag ausdrücklich zu nennen. Solange er im Grundbuch eingetragen ist, ist die Bestellung des Wohnungseigentumsverwalters Teil der Vermutungswirkung des § 891 Abs. 1 BGB. Entfällt die Verwalterstellung vor Ablauf der Bestellungsfrist (z. B. durch Amtsniederlegung, Widerruf der Bestellung, Tod), besteht nach allgemeinem Verfahrensrecht (§ 13 Abs. 1 GBO) ein Antragsrecht sowohl des (vormaligen und ggf. aktuellen) Verwalters als auch der Wohnungseigentümer zur Berichtigung des Grundbuchs (§ 22 Abs. 1 GBO). Nach Ablauf der gesetzlichen Höchstdauer kann außerdem über ein Amtslöschungsverfahren gem. § 84 ff. GBO in Hinblick auf die dann gegenstandslose Eintragung nachgedacht werden.

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Erreichen Sie berufsbegleitend den anerkannten Abschluss zur/zum

Geprüfte/n Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

nur 10 Wochenenden, Lehrgang ab Oktober oder November 2017
gtw-Teilnehmer in 2016 mit bester Erfolgsquote der IHK München-Oberbayern!



gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Infos zur IHK Zulassung und Beratung unter Tel.: 089-57 88 79, alle Lehrgangs-Starttermine unter:

www.immobilienfachwirt-ihk.de

Praktischer Ratgeber für Verwalter

DDIV- Kompendium „Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften“ ab September in Neuauflage

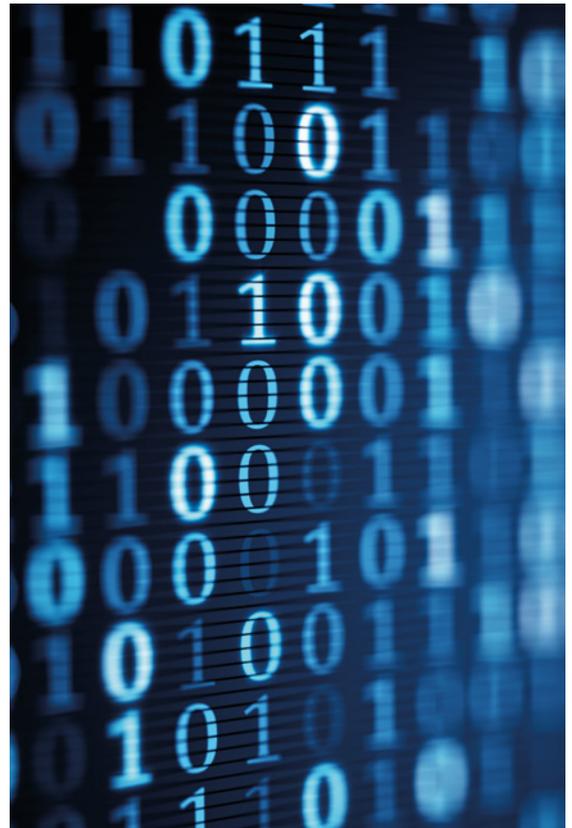
Pünktlich zum 25. Deutschen Verwaltertag erscheint die komplett überarbeitete 3. Auflage des DDIV-Kompendiums zu Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften. Auf knapp 200 Seiten enthält sie unter anderem aktuelle Hintergründe der Energie- und Klimapolitik, relevante Gesetze und Akteure, Finanzierungsoptionen und gebäudetechnische Einsparpotenziale, praxisnah und verständlich dargelegt.

Sanierungsprozesse erfolgreich begleiten

Kernstück der Neuauflage ist das Kapitel „Der Energetische Sanierungsprozess in der Praxis“, das alle Teilschritte einer Sanierung, von der ersten Eigentümersammlung bis hin zur Abnahme der Sanierungsmaßnahme, exemplarisch erläutert. Tipps und Musterbeschlüsse garantieren dabei Praxisnähe, komplexe und technische Sachverhalte sind verständlich und nachvollziehbar aufbereitet. Aufgezeigt wird auch, welche Erfolgsfaktoren umfassende energetische Baumaßnahmen begünstigen können – von innerbetrieblichen Optimierungsprozessen bis hin zu spezifischen Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Mitarbeiter.

Neu: Barrierefreiheit und E-Mobilität

Erstmals werden auch Barrierefreiheit und der Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge thematisiert, die sich im Rahmen anfallender Sanierungen finanziell oftmals leichter realisieren lassen. Das Kompendium „Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften“ ist für Immobilienverwalter ein unverzichtbarer Ratgeber, der sowohl sanierungsunverfahren als auch erfahrenen Immobilienprofis einen umfassenden Überblick über aktuelle Trends, Finanzierungsmodelle und Modernisierungsstrategien vermittelt. Es erscheint in einer Auflage von 12 000 Exemplaren und kann ab September kostenfrei bestellt werden:
www.ddiv.de



KfW fördert Digitalisierung

Innovationskredit für Unternehmen

Seit 1. Juli fördert die KfW Digitalisierungs- und Innovationsvorhaben mit zinsgünstigen Krediten, um die Digitalisierung von Arbeitsprozesse in kleinen und mittelständischen Unternehmen der Immobilienverwaltung voranzubringen. Der „ERP-Digitalisierungs- und Innovationskredit“ kann u. a. für die Finanzierung von Verfahren zur Vernetzung digitaler Systeme, aber auch für Maßnahmen zur Ausrichtung der Unternehmensstrategie bzw. -organisation auf digitalisierte Abläufe beantragt werden. Dies umfasst z. B. den Aufbau digitaler Plattformen und Vertriebskanäle, Datensicherheitskonzepte oder auch Social-Media-Strategien.

Das Programm richtet sich an etablierte Unternehmen, die seit mindestens zwei Jahren am Markt aktiv sind. Antragsberechtigt sind kleine und mittlere Unternehmen mit weniger als 250 Mitarbeitern, Freiberufler sowie größere mittelständische Unternehmen, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden.

Finanziert werden bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten bzw. Betriebsmittel. Der Kreditbetrag beträgt maximal 25 Mio. Euro, mindestens 25.000 Euro.

Weitere Informationen: www.kfw.de

Steuerliche Anreize für Betriebsrenten

Bundesrat stimmt Betriebsrentenstärkungsgesetz zu.

Die Betriebsrente ist die älteste Zusatzversorgung, aber gerade in kleinen Unternehmen nicht ausreichend verbreitet. Um dies zu ändern, stimmte der Bundesrat am 7. Juli dem Betriebsrentenstärkungsgesetz zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung zu. Es soll dazu beitragen, Betriebsrenten insbesondere in kleinen Betrieben attraktiver und stärker zu verankern und Geringverdiener vor Altersarmut zu schützen. Geplant ist unter anderem eine steuerliche Förderung für Geringverdiener. Arbeitgeber erhalten einen direkten Steuerzuschuss von 30 Prozent, wenn sie Beschäftigten mit weniger als 2.200 Euro Brutto-Monatsgehalt eine Betriebsrente anbieten. Dafür müssen sie Beiträge zahlen – zwischen 240 und 480 Euro jährlich.

Neu ist auch, dass Gewerkschafter und Arbeitgeber die Möglichkeit haben, Betriebsrenten zu vereinbaren, ohne dass der Arbeitgeber eine bestimmte Höhe garantiert.

Dafür muss er sich jedoch an der Zielrente mit Sicherungsbeiträgen beteiligen.

Im Falle einer Entgeltumwandlung sind Arbeitgeber künftig verpflichtet, die ersparten Sozialversicherungsbeiträge an die Beschäftigten oder die Versorgungseinrichtungen weiterzuleiten.

Die Neuregelung gilt ab 2019 für neue und ab 2022 auch für alte Vereinbarungen. Darüber hinaus wird es in der Grundsicherung erstmals Freibeträge bis zu 202 Euro geben. Auch die Beiträge zu Riester-Produkten sind steuerlich absetzbar.



Ärgern Sie sich noch grau über Ablesetermine und Abrechnungstress?

Oder freuen Sie sich schon über ista **einfachSmart?**

Mit ista einfachSmart können Sie viel Zeit und Nerven sparen:

Denn die digitale Vernetzung zwischen Hausverwaltung, Gebäude und ista vereinfacht Ihren Aufwand rund um eine verbrauchsgerechte Abrechnung.

Deshalb jetzt umstellen und von allen Vorteilen eines digitalen und effizienten Gesamtprozesses profitieren: von der schnellen Erfassung aller Verbrauchsdaten über die Analyse bis hin zur Abrechnung.

**Jetzt informieren unter:
einfachsmart.ista.com**

Es gibt mehr Geld

Tarifergebnis 2017 für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft

Die rund 64 000 Beschäftigten der Wohnungswirtschaft erhalten ab Juli 2017 mehr Entgelt. Insgesamt werden die Löhne und Gehälter in zwei Stufen um 4,6 Prozent erhöht, die unteren Entgeltgruppen sowie die Vergütungen der Auszubildenden dabei überproportional angehoben. Darauf einigten sich Anfang Juni die Gewerkschaften ver.di und IG BAU mit dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Im Detail sieht die Einigung vor, dass Löhne und Gehälter ab 1. Juli 2017 um 2,4 Prozent, mindestens aber um 65 Euro steigen. Eine zweite Erhöhung um 2,2 Prozent erfolgt zum 1. Juli 2018, wobei alle Erhöhungen auf volle fünf Euro aufgerundet werden. Die Ausbildungsvergütung wird zum 1. Juli 2017 um 40 Euro, zum 1. Juli 2018 um 30 Euro angehoben. Der nun geltende Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2019.



Wirtschaftlich vertretbarer Klimaschutz

Allianz für klimaneutralen Wohnungsbestand legt erste Ergebnisse eines groß angelegten Forschungsprojekts vor.

Klimaschutz im Gebäudebereich und bezahlbares Wohnen sind in Deutschland in den vergangenen Jahren immer mehr zu Gegensätzen geworden. Um das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050, zu erreichen, sind umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die zu immer höheren Sanierungskosten und somit auch steigenden Mieten führen. Die Mehrbelastungen lassen sich jedoch weder für Vermieter noch für Mieter durch höhere Mieten oder eingesparte Energiekosten refinanzieren. Des Weiteren führen immer neue Anforderungen, beispielsweise der neue Klimaschutzplan der Bundesregierung zur CO₂-Einsparung in Gebäuden, dazu, dass Wohnen immer teurer wird. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stößt zusehends an die Grenzen des Machbaren.

Alternativen zu teuren Sanierungen

Einen Ausweg aus diesem Dilemma weist die bundesweite „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ auf, zu der sich elf Unternehmen und Institutionen aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Forschung zusammengeschlossen haben. Ein Schlüssel zur Erreichung bezahlbaren Klimaschutzes liege der Allianz zufolge in der Steigerung der Effizienz der Wärmeversorgung von Wohngebäuden. Über Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle hinaus müsse insbesondere die technische Infrastruktur verbessert werden. Den Auftakt, um dies zu

evaluieren, macht die Allianz mit der bislang größten wissenschaftlichen Untersuchung gängiger Energieeffizienzmaßnahmen für Wohngebäude in einem eigens angelegten, praxisnahen Forschungsprojekt: Deutschlandweit werden in mehr als 500 Mehrfamilienhäusern verschiedene Technologien auf ihre Einspareffekte hin untersucht.

Effizienzsteigerung im Wärmesystem

Laut ersten Auswertungen führten dabei die Optimierung der Wärmeverteilung durch einen hydraulischen Abgleich im Heizungskeller oder direkt an den Heizkörpern prinzipiell zu einem niedrigeren Energieverbrauch. Gleiches gilt für die verbesserte Steuerung der Heizkörpertemperaturen durch programmierbare oder fernsteuerbare Thermostate. Auch zu hohe Vor- und Rücklauftemperaturen verringern nicht nur den sogenannten Brennwerteffekt moderner Heizkessel, sondern auch die Präzision der Heizkörpersteuerung. Für eine volle Effizienzsteigerung müsse stets das gesamte Wärmesystem des Hauses betrachtet und optimiert werden. In vielen Fällen kann so bereits mit einer optimierten Einstellung und Steuerung der Heizungsanlage, des Verteilsystems und der Heizkörpertemperatur viel Energie eingespart werden – im Vergleich zur energetischen Sanierung des Gebäudes relativ kostengünstige Maßnahmen. Die abschließende Auswertung der im ersten Forschungsjahr erhobenen Daten wird für den Herbst erwartet.

Aktuelle Zahlen zum Wohnungsbestand

Mehr Wohnungen, aber auch mehr Fläche pro Einwohner

Ende 2016 gab es in Deutschland rund 41,7 Mio. Wohnungen mit insgesamt gut 3,8 Mrd. qm Fläche, so das Statistische Bundesamt (Destatis). Im Vergleich zum Jahr 2000 erhöhte sich der Wohnungsbestand damit um 7,5 Prozent bzw. 2,9 Mio. Wohnungen, der Flächenzuwachs betrug 17,2 Prozent bzw. 0,6 Mrd. qm. Im gleichen Zeitraum stieg aber auch die Zahl der Wohnungen pro 1 000 Einwohner: Lag sie im Jahr 2000 noch bei 467, waren es zum Zeitpunkt der aktuellen Erhebung bereits 502. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung lag 2016 bei 92,2 qm, pro Einwohner bei 46,3 qm.

Entkopplung von Mieten und Einkommen

Diesem Trend entgegenlaufend können sich Mieter in Deutschland immer weniger Wohn-

fläche leisten – eine Folge des Wohnraum Mangels, der mittlerweile in einem Drittel aller deutschen Kommunen angekommen ist. Das weist eine Studie aus, die das Prognos-Institut jüngst auf dem 9. Wohnungsbau-Tag in Berlin vorstellte: In den Top 7-Städten ist selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen lediglich eine Wohnfläche deutlich unter 70 qm realistisch, in München, Berlin und Hamburg sogar unter 60 qm. Zugrunde gelegt wurde hier ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von 2.168 Euro monatlich und ein Anteil der Warmmiete daran von 35 Prozent. Im Bundesdurchschnitt reicht dies gerade noch, um eine Wohnung von 77 qm zu mieten. Das Fazit liegt auf der Hand: Es wird nach wie vor zu wenig, zu groß und zu teuer gebaut.



wohnen & modernisieren MIT DER IBB



Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662

E-Mail: immobilien@ibb.de

www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.



Das war der 2. DDIV Golf-Cup!

Texas Scramble um Punkte und Höhenmeter

Mehr als 70 Golf spielende und Interessierte aus der Verwaltungswirtschaft kamen am 21. Juli im Taunus zum 2. DDIV Golf-Cup zusammen. Gastgeber diesmal: das Hofgut Georgenthal, nordwestlich von Frankfurt am Main, mit ausgezeichnetem Hotel und seit 2016 mit einem der schönsten, wegen der teils erheblichen

Höhenunterschiede aber auch schwierigsten Golfplätze Deutschlands.

Nach dem Warm-up auf der Driving Range eröffneten DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und die Sponsoren das Turnier: Texas Scramble in Vierer- und Dreier-Teams. Eine gute Wahl, wie sich herausstellte. Das hügelige Gelände hat

es in sich. Um Punkte und Höhenmeter kämpften Amateure und Profis Loch für Loch, während zwei Golf-Pros den Teilnehmern des Schnupperkurses die Grundzüge des Puttens und Pitchen beibrachten – mit abschließendem Putt-Turnier. Hinreichende Stärkung auf dem 5 700 Meter langen Course boten Halfway-Station und Rundenverpflegungen an den Bahnen.

Zum gemeinsamen Essen mit anschließender Siegerehrung kamen am Abend alle wieder zusammen – ein gelungenes, sportlich anspruchsvolles und sehr geselliges Event, für dessen Unterstützung den folgenden Unternehmen herzlich zu danken ist: goldgas GmbH, Kalorimeta AG & Co. KG, Aareon Deutschland GmbH, DOMUS Software AG, Domcura AG, Roto Dach- und Solartechnologie GmbH, WestWood Kunststofftechnik GmbH und WOWIKOM GmbH.

Der Termin für den 3. DDIV Golf-Cup steht schon fest: 22. Juni 2018

Kommende Termine im Überblick

DDIV & VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> **Fachsymposium**

Modernisierung und Umbau in WEG

Datum/Ort: 19.10.2017, NBank, Hannover

Anmeldung: www.ddiv-service.de/seminare

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> **12. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik**

Datum/Ort: 13.9.2017, Hotel Wyndham Garden, Dresden

Anmeldung: www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> **Verwalterforum Miet- und WEG-Recht,**

Sonderevent: 20 Jahre VDIV RPS

Datum/Ort: 27.9.2017, Pyramide, Mainz

Anmeldung: www.vdiv-rps.de

oder Tel.: +49 6238 98358-13

VDIV SACHSEN-ANHALT

> **XXXVIII. Naumburgseminar**

Datum/Ort: 28./29.9.2017, Naumburg-Haus, Naumburg

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> **10. Bielefelder Verwalterforum**

Aktuelles aus Recht und Praxis für Verwalter

Datum/Ort: 18.10.2017, Mercure Hotel Bielefeld Johannisberg

Anmeldung: www.vnwi.de

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

Das Unternehmen Zukunft

Innovationen eröffnen Perspektiven –
beim 25. Deutschen Verwaltertage

DDIV ZUM THEMA

Mit Kompetenz gezielt mehr meistern

Man könnte meinen, Verwaltungsunternehmen hätten mit den sie und ihre eigentliche Tätigkeit beeinflussenden Rahmenbedingungen heute mehr zu tun als mit der ordnungsgemäßen und sorgfältigen Betreuung von Immobilien. Fast müßig, die vielfältigen Aspekte einzeln aufzuzählen. Sie sind ja hinreichend bekannt. Und natürlich stellen sie die Branche vor stetig neue Aufgaben – unternehmensintern zu lösende wie auch solche, die als Ergebnis ökologischer, gesellschaftlicher und in der Folge meist gesetzlicher Veränderungen zu erfüllen sind. Machen wir uns nichts vor: Es ist ganz schön was in Bewegung – nicht nur in unserer Branche, sondern tatsächlich auch global betrachtet. Und das war bereits seit Langem absehbar. Nun hat aber jede Zeit schon immer ihre spezifischen Probleme mit sich gebracht, und irgendwie waren sie immer zu lösen. Gehen wir also auch die unserer Zeit gemeinsam und geschlossen an – indem wir sie thematisch aufgreifen, Lösungsansätze entwickeln und uns das fachliche Rüstzeug aneignen, angemessen zu handeln. Die Profession Immobilien zu verwalten wird damit anspruchsvoller, aber auch vielfältiger und bedeutender. Die gebührende Anerkennung dafür zu finden, ist eins der wichtigsten Ziele. Im Schulterchluss werden wir es erreichen – auch ihm dient der diesjährige Spitzenkongress in Berlin: Gehen wir es gemeinsam an.





10 TIPPS, mit denen Sie die Zukunft gezielt ins Auge fassen

Bestens vorbereitet auf künftige Aufgaben: Der 25. Deutsche Verwaltertag eröffnet Perspektiven.

Von Andrea Körner

1. KEINE ANGST VOR VERÄNDERUNG

Total digital, oder egal? Dem allgemeinen Trend zur Effizienzsteigerung durch automatisierte Prozesse kann sich kaum jemand entziehen. Und es ist ja auch eine Tatsache, dass vieles davon durchaus Vorteile und Annehmlichkeiten mit sich bringt. Der erste Schritt ist bekanntlich der schwerste, denn er führt auf unbekanntes Terrain. Berührungängste lassen sich aber abbauen. Dabei hilft z. B. der professionelle Blick auf den Status quo: Die Realität ist längst digital, der erste Schritt also bereits gemacht! Weitere sind nur die konsequente Folge. Das kann auch spannend sein, denn Visionen gibt es genug. Und wer sich nun als letztes analoges Rädchen im digitalen „Getriebe“ fühlt, der sollte sich an sein erstes Smartphone erinnern: So fremd und neu es damals war, so unersetzlich ist es heute.

**Vorträge: Do. 7.9., 11:30 Uhr
und 14:00 Uhr**

2. PERSPEKTIVISCH DENKEN

Bis hierher lief es gut im Unternehmen: gute Führung, tolles Team, einträgliches Geschäft. Was aber, wenn sich die Gegebenheiten ändern? Wie weiter, wenn ein Führungswechsel, gar Verkauf ansteht? Auf Erfolgskurs bleiben! Um in großen wie in kleineren Unternehmen Führungsqualität zu zeigen, bedarf es keines Kapitänspatentes, aber es zahlt sich aus, zu wissen, woher der Wind weht, ob es Klippen sicher zu umschiffen gilt – und dass der Käpt'n wirklich als Letzter von Bord geht.

**Podiumsdiskussion: Do. 7.9., 15:00 Uhr
Fachforum I: Do. 7.9., 16:30 Uhr; Fr. 8.9., 13:45 Uhr**

3. RECHTSSICHER AGIEREN

Wie gut, dass hierzulande alles schön sauber, ordentlich und unmissverständlich geregelt ist! So sind Verwalter immer auf der sicheren Seite, wenn sie sich streng an Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht halten. Schön wär's! Auch ihre immer komplexere Tätigkeit führt im Streitfall zu immer neuen, auch höchstrichterlichen Gerichtsentscheiden. Und so gibt es für den rechtssicheren Umgang mit Mietern, Eigentümern, Abrechnungen, Verträgen, baulichen Maßnahmen und allem, was sonst noch zum Tagesgeschäft gehört, mit schöner Regelmäßigkeit neue rechtliche Aspekte und Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dem Laufenden bleiben!

**Vorträge: Fr. 8.9., ab 9:00 Uhr
Fachforen III & IV: Do. 7.9., 16:30 Uhr; Fr. 8.9., 13:45 Uhr**

4. SORGFALT WALTEN LASSEN

Wenn es um Instandhaltung und Instandsetzung verwalteten Eigentums geht, ist auch der Verwalter in der Pflicht. Irgendwas ist ja immer, und das muss ordnungsgemäß vorbereitet, geplant und umgesetzt werden. Wenn's gut läuft, schön für die Eigentümer – wenn nicht, kann es auch dem Verwalter an den Kragen gehen. Dabei geben Gesetz und Richtlinien klare Spielregeln vor. Lassen Sie sich von Experten anhand praktischer Beispiele aufklären.

Vortrag: Fr. 8.9., 11:00 Uhr

Fachforum II: Do. 7.9., 16:30 Uhr; Fr. 8.9., 13:45 Uhr

6. TUN, WAS GETAN WERDEN MUSS

Sind Ratten im Keller ein Notfall? Ist es gut und richtig, als Verwalter sofort die Schädlingsbekämpfung zu beauftragen? Oder lieber der Reihe nach: Eigentümerversammlung, Beschlussfassung, dann im Auftrag der WEG Abhilfe schaffen? Die bis dahin von den Nagern zerstörten im Kellerabteil eines Miteigentümers eingelagerten teuren Teppiche könnten dem Verwalter genauso zum Verhängnis werden wie die ohne Beschluss verursachten Kosten der Soforthilfe. Nur ein Beispiel, sicher – aber es lässt ahnen, was es mit der Notgeschäftsführungscompetenz auf sich hat.

Vortrag: Fr. 8.9., 15:30 Uhr

8. MIT KONTAKTEN GEWINNEN

Wer sein Netzwerk pflegt, ist besser informiert! Von Erfahrungen und Ratschlägen der Kolleginnen und Kollegen profitieren zu dürfen, kann hilfreich sein. Professionelle Unterstützung bringt auf jeden Fall weiter. Und genau die bieten 80 Unternehmen der Immobilienwirtschaft in der bundesweit größten Fachausstellung zum 25. Deutschen Verwaltertag. Eine gute Gelegenheit, sich über sinnvolle Angebote und Dienstleistungen zu informieren, aber auch: Zeit für persönliche Kontakte und attraktive Sachpreise!

9. BENCHMARKS SETZEN

Wie machen das eigentlich die anderen? Wer den selbstkritischen Vergleich nicht scheut, sollte ruhig genau hinsehen. Vorausgesetzt, es lohnt sich. Und das ist in diesem Fall garantiert: Wo die Verwalter des Jahres prämiert werden, ist Best Practice Ehrensache. Man lernt ja nie aus!

Preisverleihung: Do. 7.9., Festabend

5. SACHKUNDIG BERATEN

Der Bedarf besteht schon längst, an der Umsetzung hapert es noch immer gewaltig, und das nicht zuletzt aus rechtlichen Gründen: barrierefrei zugängliches Gemeinschaftseigentum und private Ladestationen für die zukünftige E-Mobilität in Eigentümergemeinschaften. So unterschiedlich die Thematik, so ähnlich die Problematik: Wer kann, muss, darf was beschließen, dulden, fordern? Ist das Grundproblem gesetzlich zu lösen? Und haben Verwalter überhaupt eine Handhabe, notwendige Baumaßnahmen in die Wege zu leiten?

Vorträge: Fr. 8.9., ab 11:45 Uhr

7. VERANTWORTLICHKEITEN ERKENNEN

Meins, deins, unser – wenn es um die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum geht, wird's meistens knifflig, sind Kosten mit im Spiel, oft umso schwieriger. Gerade bei geplanten Sanierungen ein fruchtbarer Boden für endlose Auseinandersetzungen. Tipp: Wo der Blick in die Teilungserklärung zu wenig Aufschluss gibt über die Vereinbarungen der Eigentümer, hilft maßgeblich die Rechtsprechung des BGH.

Vortrag: Fr. 8.9., 16:15 Uhr

10. AUS DEM VOLLEN SCHÖPFEN

Keine Sorge, beim 25. Deutschen Verwaltertag wird niemand die Zeit lang – weder den Fachbesuchern, deren professionelles Interesse an zwei Tagen mit Vorträgen und Fachforen sicherlich hinreichend bedient wird, noch mitgereisten Begleitungen mit anders gelagerten Vorlieben. Auch für sie ist bestens gesorgt: Facettenreiches Sightseeing macht Berlin zum Erlebnis. Und dann gibt es ja auch noch das eigens zum Verwaltertag zusammengestellte bunte Rahmenprogramm mit Ausflügen, kulturellen Highlights und inspirierenden Angeboten – auch für die Verlängerung ins Wochenende. Info & Anmeldung: www.ddiv-service.de/verwaltertag



Von **Verwaltungen** und **Vergütungen**

Professionalisierung gibt's nicht kostenlos!

Von Martin Kaßler

Die Immobilienverwaltung als Bindeglied zwischen den wesentlichen Einflussfaktoren

Technische Innovationen, verändertes Anspruchdenken und steigende gesetzliche Anforderungen – viel wurde in den vergangenen Monaten und Jahren über kommende Herausforderungen und die anstehenden, tiefgreifenden Veränderungen in der Immobilienverwaltungsbranche geschrieben und vorgetragen. Ein umfassendes Rezept, um all das als Chance zu begreifen und entsprechend zu bewältigen, sucht man jedoch vergeblich. Vielmehr gilt es, ein unternehmerisches Fundament zu schaffen, das zielgerichtetes Agieren und Reagieren zulässt.

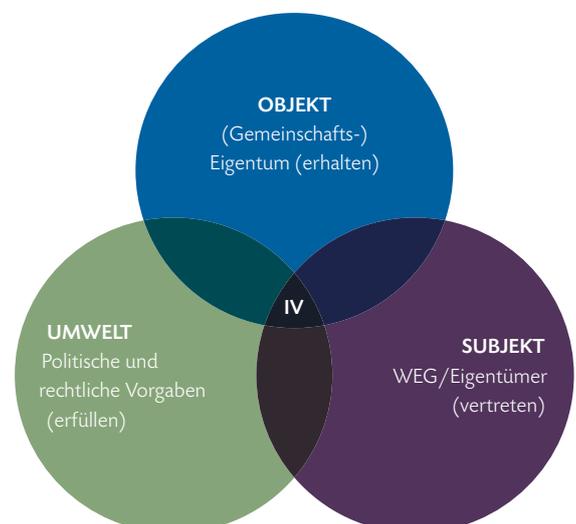
Die Stellung der Verwaltung

Die unterschiedlichen Ansprüche und Herausforderungen lassen sich am besten grafisch darstellen – sie werden in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Mietshäusern von drei Seiten an die Verwaltung herangetragen:

- dem Gesetzgeber (Umwelt), dessen Vorgaben zu erfüllen sind,
- dem Gebäude oder Gemeinschaftseigentum (Objekt), dessen Wert zu erhalten oder zu steigern ist,

- dem Gebäudeeigentümer oder der WEG (Subjekt), der/die zu vertreten und dessen/deren Ansprüche zu berücksichtigen sind. In der Mietverwaltung sind zusätzlich noch die Belange der Mieter zu beachten.

Diese drei Dimensionen definieren zum Großteil die Arbeit des Immobilienverwalters. Er agiert im Mittelpunkt (IV) als Bindeglied zwischen ihnen:



An der Schnittstelle der objekt-, subjekt- und umweltzentrierten Perspektive steht die Immobilienverwaltung, die alle Dimensionen durch konzeptionelles Handeln zusammenführt. Als zentraler Ansprechpartner bringt sie nicht nur die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer mit den notwendigen Maßnahmen am Gebäude in Einklang, sondern hat gleichzeitig die sich stets ändernden gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen und umzusetzen. Das Vorgehen muss daher sowohl an subjektbezogenen rechtlichen Bestimmungen (z. B. Wohnungseigentumsgesetz, BGB) als auch an objektbezogenen rechtlichen/technischen Vorgaben (z. B. Fördermittel, Gebäuderecht) und den Bedürfnissen der WEG (z. B. finanzielle Leistungsfähigkeit, spezifische Bedürfnisse) ausgerichtet werden.

Barrierefreiheit, Digitalisierung & Co.

Tagesaktuelle Herausforderungen sind in vielen Fällen wohl eher die nächste Betriebskostenabrechnung oder die Eigentümerversammlung als die Herstellung von Barrierefreiheit, das Aufsetzen neuer digitaler Prozesse und Abläufe, die Installation von Ladeinfrastruktur im Gebäude, energetische Sanierungen oder Smart Meter. Letztgenannte Vorgänge sind dabei aufwändiger und bedürfen einer umfassenderen Vorbereitung. Gleichzeitig sind es jedoch Prozesse, die erfolgreich zur Verbreiterung des eigenen Portfolios dienen und damit Wettbewerbsvorteile am Markt bedeuten.

Werden die „Zukunftsthemen“ auf das obige Modell übertragen, verdeutlicht sich die Vielschichtigkeit der Immobilienverwaltung, die den unterschiedlichen Interessen gerecht werden muss.

- Die Herstellung von Barrierefreiheit und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität erfolgt in den meisten Fällen auf Initiative einzelner Wohnungseigentümer und kann somit der Dimension „Subjekt“ zugeordnet werden.
- Energetische Sanierungen und Energieeffizienzmaßnahmen werden oft durchgeführt, wenn das Gemeinschaftseigentum ohnehin stark sanierungsbedürftig ist (Objekt). Gleichzeitig sind Energieeffizienzmaßnahmen auch aufgrund gesetzlicher Regelungen (Umwelt) vorgesehen, z. B. bei Fassadenerneuerungen über der Bagatellgrenze von zehn Prozent oder beim Austausch von sogenannten C4-Heizthermen durch Brennwerttechnik.
- Die Digitalisierung ist zum einen auf den innerbetrieblichen Wandel der Arbeitswelt zurückzuführen, auf der anderen Seite aber auch eine Konsequenz aus der digitalen Transformation des Alltags und dem damit veränderten Anspruchsdenken der Kunden (Subjekt), die durchgängige Erreichbarkeit sowie kurze Reaktionszeiten erwarten. Zugleich gibt der Gesetzgeber (Umwelt) mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende verpflichtend vor, Smart Meter im Gebäude (Objekt) einzubauen.

„**IMMOWARE24** bringt meine Immobilienverwaltung ganz einfach in die Cloud!“



Alle reden über die Cloud - Immoware24 als **Branchenspezialist** bietet seine Verwaltungssoftware als **webbasierte SaaS-Lösung** seit 2008 an. Bereits **über 1000 Hausverwalter** sind von unserem Service überzeugt:

- ✓ **Sofort nutzbar, ohne Installation.**
- ✓ **Kein Investitionsrisiko, Mieten statt Kaufen.**
- ✓ **Ortsunabhängig und permanent verfügbar.**
- ✓ **Höchste Datensicherheit, deutsches Rechenzentrum.**

Ihr „Rundum-Sorglos-Paket“



= **Immoware24**

Immoware24 Produkthighlights +++ Komplettes integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

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

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

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

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

www.immoware24.de
vertrieb@immoware24.de

Die Kosten von Qualifizierung und neuen Technologien stellen bestehende Vergütungsstrukturen in Frage.

Damit diese Herausforderungen als Chancen genutzt und für alle Beteiligten zufriedenstellend gemeistert werden, bedarf es in der Immobilienverwalterwirtschaft eines zentralen Faktors: der Qualifikation. Denn sowohl die innerbetriebliche Optimierung als auch die externen Entwicklungen können nur durch qualifizierte Verwalterinnen und Verwalter begleitet werden.

Das nunmehr verabschiedete Gesetz zur Einführung von Zulassungsvoraussetzungen führt – entgegen seinem Namen – zwar keine Zulassungsvoraussetzungen ein, dafür aber die Verpflichtung zur Weiterbildung. Mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren kann sie jedoch nur ein erster Schritt zur Aufwertung der Verwaltertätigkeit sein. Langfristig soll ihre Ausübung einer Zulassungsbeschränkung unterliegen, um angemessene Qualität und hohe Professionalität von Beginn an zu gewährleisten. Doch die Qualifizierung der Branche gibt es ebenso wie Investitionen in neue Technologien nicht kostenlos, und so rückt das Thema Vergütung immer mehr in den Mittelpunkt.

Brauchen wir neue Vergütungsstrukturen?

Die Auswertung des 5. DDIV-Branchenbarometers zeigt, dass die Vergütungen seit 2010 inflationsbereinigt um knapp 6,2 Prozent gestiegen sind. Ein moderater Anstieg, der aber noch immer nicht im ausgeglichenen Verhältnis zu den in den vergangenen Jahren erheblich gewachsenen Aufgaben steht. Noch deutlicher wird das, wenn man das Umfeld betrachtet: Deutschlandweit stiegen die Reallöhne – inflationsbereinigt – von 2010 bis 2016 um rund 7,9 Prozent, also um 1,7 Prozentpunkte mehr als in der Immobilienverwalterbranche.

Eine faire, der Verantwortung und den Aufgaben angemessene Vergütung muss das Fundament einer qualitativ hochwertigen Immobilienverwaltung sein. Auch der Fachkräftemangel wird sich weiter bemerkbar machen. Auf lange Sicht könnten daher auch die Personalkosten überproportional zur Vergütung steigen. Denn auch hier gilt oft: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis.

Wie also agieren? Wie können wir eine angemessene Vergütung erzielen und vor allem auch Eigentümergemeinschaften davon überzeugen?

Warum überdenken wir in diesem Kontext nicht unsere Vergütungsstrukturen radikal? Anstatt einen monatlichen Grundpreis pro Wohneinheit aufzurufen, ließe sich doch ebenso gut die detaillierte Erfassung der Arbeitszeit pro Objekt heranziehen. Ein Großteil der Arbeit des Verwalters liegt für Eigentümer bekanntermaßen im Verborgenen. Eine Kalkulation auf Basis von Stundensätzen bei der Übernahme von Eigentümergemeinschaften würde hingegen das gesamte Aufgabenspektrum, den kompletten Arbeitsaufwand sowie alle anfallenden Kosten darstellen – und genau das könnte doch auch abgerechnet werden. Allein die Zahl der verwalteten Einheiten sagt dagegen wenig aus über die technische Ausstattung, den Wartungsbedarf, den Instandhaltungsaufwand, die Anzahl der Eigentümer oder über bestehende Rechtsstreitigkeiten.

Eine auf betriebs- und objektbezogene Gegebenheiten gestützte Kalkulation der Mindestvergütung garantiert im Umkehrschluss die Wirtschaftlichkeit der verwalteten Objekte – zum Wohle der Eigentümer, die aufgelaufene Kosten noch besser nachvollziehen können.

Perspektivisch kann durchaus auch danach gefragt werden, ob wir einen Grund- und Sonderleistungskatalog abbilden müssen. Wir erbringen Leistungen und wollen entsprechend honoriert werden.

Ein „faires Honorar“ hat auch positive betriebsinterne Effekte – sei es bei der Fachkräftebindung, der Mitarbeitermotivation oder der Qualitätssicherung. Qualität setzt sich auf Dauer durch! Trotz neuer digitaler Kommunikationskanäle und Online-Portale basiert eine erfolgreiche Immobilienverwaltung nach wie vor auf dem persönlichen Austausch mit Eigentümern, Mietern und Dienstleistern.

Kalkulationen auf Basis von Stundensätzen würden den Arbeitsaufwand realistischer abbilden.





Treffpunkt Berlin

Willkommen zum 25. Deutschen Verwaltertag, dem Impulsgeber für zukünftige Erfolge!

Am 7. und 8. September ist Berlin zum 25. Mal Mittelpunkt der Verwaltungsbranche. Ihr wichtigster Jahreskongress begeht im ESTREL Hotel sein Silberjubiläum. Grund genug, optimistisch in die Zukunft zu sehen, gibt es: Wohnungswirtschaftlich wie auch -politisch ist einiges in Bewegung. Die Aktivitäten im Wohnungsbau stimmen zuversichtlich, Wohneigentum gewinnt an Interesse – gute Vorzeichen also für Immobilienverwalter, die sich inmitten eines dynamischen Umfeldes bewegen. Die darin liegenden Chancen richtig zu erkennen, zu ergreifen und zu nutzen, ist oft Herausforderung genug. Und genau hier setzt der Verwaltertag mit dem Programm unter dem diesjährigen Motto an: „Unternehmen Zukunft – Innovationen und Perspektiven“.

Foto: © Pixabay

Chancen erkennen und nutzen

Wo sind unternehmensinterne Prozesse und Strukturen auf den Prüfstand zu stellen, wo liegen neue Perspektiven oder gar Einnahmequellen? Und nicht zuletzt: Was ist die Tätigkeit des Immobilienverwalters angesichts der aktuellen Entwicklungen eigentlich wirklich wert?

Fragen wie diese werden auf dem diesjährigen Verwaltertag von Experten aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Praxis erläutert und diskutiert – mit dem Ziel, sinnvolle und zielführende Impulse für die Entwicklung zukunftsfähiger Unternehmensstrategien zu setzen. So facettenreich sich die Verwaltertätigkeit gestaltet, so vielfältig sind auch die Aspekte, die sie beeinflussen. Zehn Vorträge hochqualifizierter Referenten, eine kompetent besetzte Podiumsdiskussion und vier praxisorientierte Fachforen greifen genau die Themen auf, die Verwalter heute im Tagesgeschäft

Grund zum Optimismus gibt es genug, aber es geht darum, Chancen zu erkennen und zu nutzen.



Für die geballte Ladung Wissen gibt es den Qualifizierungsnachweis, zur Entspannung lockeres Miteinander.

Ein besonderer Anlass für ein besonderes Fest: Bühne frei für beste Unterhaltung!

bewegen: Digitalisierung, notwendige Sanierungsvorhaben im Zuge der Energiewende, die Schaffung barrierefreien Wohnraums und die Umsetzung von Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern. Praxisrelevante Updates gibt es zudem zu stetig wiederkehrenden und neuen juristischen Problemen des Mietrechts und des Wohnungseigentumsgesetzes. Besonderes Augenmerk verdienen in diesem Zusammenhang die vier Fachforen. Ihr Workshop-Charakter sieht vor, Themenkomplexe gemeinsam mit dem jeweiligen Referenten zu erarbeiten, wobei auch individuelle Fragestellungen berücksichtigt werden. An beiden Veranstaltungstagen bieten sie Teilnehmerinnen und Teilnehmern so die Gelegenheit, sich das im Tagesgeschäft geforderte Know-how gezielt anzueignen.

Mehr als trockener Wissenstransfer

Eine geballte Ladung Wissen ist also das Mindeste, was aus Berlin mit nach Hause genommen werden kann. Nicht umsonst wird die Teilnahme als Qualifizierungsnachweis bescheinigt. Damit aber niemand der Kopf allzu sehr schwirrt, ist auch der 25. Deutsche Verwaltungstag das, was die vorherigen schon immer waren: die Gelegenheit, um in entspannter Atmosphäre ein paar Takte mit den Kolleginnen und Kollegen zu plaudern, sich über Erfahrungen auszutauschen oder über Vortragsinhalte zu diskutieren. Für Auflockerung ist durchaus gesorgt: Moderierend trägt Stephan Volpp dazu bei – als einer der führenden deutschen Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht wird er gewohnt unterhaltsam und sachkundig durch das Fachprogramm

führen. Zwischendurch laden die Kaffeepausen und Mittagsempfänge dazu ein, sich in der begleitenden Fachausstellung der wohnungswirtschaftlich relevanten Unternehmen über Innovationen und Produkte zu informieren und im Gespräch mit den Ausstellern das persönliche Netzwerk zu pflegen.

Highlight: der Festabend

Das muss gefeiert werden! Der 25. Deutsche Verwaltungstag ist ein besonderer Anlass für den traditionellen Festabend. In Europas größtem Festival Center im ESTREL Hotel Berlin sind daher alle Tische festlich gedeckt, und es heißt „Bühne frei“ für ein fulminantes Show-Programm. Zum erlesenen Menü serviert der Komiker, Parodist und Stimmenimitator Jörg Knör bestes Entertainment, und die „Stars in Concert“ brillieren stimmungsvoll mit den Top-Hits der größten Stars der Rock- und Popgeschichte – kulinarisch erlebnisreich, ironisch und spannend. Aber es wird natürlich noch spannender, nämlich dann, wenn es an die Preisverleihung geht und die Immobilienverwalter des Jahres sowie der ImmoStar 2017 ihre Auszeichnungen entgegennehmen. Im Anschluss hält es dann wohl kaum jemand noch auf den Stühlen: Es darf getanzt werden! Genießen Sie diesen Festabend der Extraklasse.

Die Redaktion wünscht einen angenehmen, inspirierenden und erfolgreichen 25. Deutschen Verwaltungstag.

TREFFEN DER NETZWERK-FRAUEN

Das Gründungstreffen des Netzwerkes „Frauen in der Immobilienverwaltung“ liegt ziemlich genau ein Jahr zurück. Der 24. Deutsche Verwaltertag bot den idealen Rahmen für Frauen in Führungspositionen oder in der Geschäftsleitung von Immobilienverwaltungen, um den Bedarf speziell zugeschnittener Fortbildungs- und Förderungsangebote für weibliche Fachkräfte in der Immobilienverwaltung auszuloten und Erfahrungen auszutauschen. Seither ist einiges passiert, das Netzwerk lebt! Bereits zweimal trafen sich die Netzwerkdamen, um die inhaltliche Arbeit des Netzwerkes zu gestalten und sich in einer rein weiblichen Runde fortzubilden. Erster Höhepunkt dieses Jahres war das Frühjahrstreffen in Weimar, das unter dem Motto „Der erste Eindruck zählt!“ stattfand.

Einladung zum Business-Lunch unter Frauen

Auch in diesem Jahr steht ein Netzwerktreffen im Rahmen des Verwaltertages auf dem Programm: Am

7. September sind alle Immobilienverwalterinnen, die Mitglied in einem DDIV-Landesverband sind, zum Business-Lunch unter Frauen eingeladen, um gemeinsam die Netzwerkarbeit zu intensivieren und die thematische Ausrichtung für das kommende Jahr zu planen. Eine gute Gelegenheit, einfach mal „reinzuschnuppern“, um die Teilnehmerinnen und die Arbeit der Gruppe kennenzulernen, die hier über die bisherigen Treffen berichten werden, aber auch, um frisch einzusteigen, mitzuwirken und davon zu profitieren: Das Herbsttreffen ist für den 3. November in Hamburg geplant, auch darüber informiert dieses Treffen. Zunächst aber allen interessierten Netzwerk-Frauen ein herzliches Willkommen zum:

**Business-Lunch unter Frauen, 7.9.2017 12:45 Uhr,
Raum „Paris“, ESTREL Hotel Berlin**

Anmeldung per E-Mail an: frauennetzwerk@ddiv.de



WENIGER

ist mehr für die Umwelt: Unsere innovativen Systeme sparen jedes Jahr mehr als 6,5 Mio. Tonnen CO₂.

techem

Lang lebe das Dach!

Insbesondere Flachdächer danken regelmäßige Wartung und Inspektion durch Langlebigkeit und sicheren Schutz des Gebäudes.

Das Dach bildet den obersten Abschluss eines Gebäudes, um es vor Wind und Wetter zu schützen. Für den Immobilienbereich gibt es Normen und Regelwerke, die auf die Instandhaltung von Gebäuden zielen. Dies ist zum einen die europäische DIN EN 13306 „Begriffe der Instandhaltung“, zum anderen die überarbeitete DIN 31051 „Grundlagen der Instandhaltung“.

Für Flachdächer gibt es diesbezügliche Regelungen in der im Juli neu erschienenen DIN 18531-4 „Nicht genutzte und genutzte Dächer – Instandhaltung“. Auch die seit Dezember 2016 neue Flachdachrichtlinie regelt in Kapitel 5 „Grundsätze für die Pflege und Wartung von Flachdächern“.

Mit Instandhaltung bezeichnet man im Allgemeinen die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustands eines Gebäudes oder Bauteils, z. B. des Dachs oder der Fassade. Sie beinhaltet nach den Definitionen der Normen, der Rechtsprechung und des allgemeinen Verständnisses die Einzelmaßnahmen Wartung, Inspektion, Instandsetzung und – falls notwendig – Sanierung.

DER AUTOR



DIPL.-ING. HANS-PETER SOMMER

Der Bauingenieur betreibt im Schleswig-Holsteinischen Horst ein Ingenieur-Büro für Bauwerksabdichtungen mit den Schwerpunkten Dächer, Brücken und Tunnel.

Regelmäßigkeit tut Not

Nun zeigt sich in der Praxis die Tendenz, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an Dächern immer nur dann durchzuführen, wenn sich bereits Schäden zeigen oder ihr schlechter Zustand dies ohnehin erfordert. Ist das Dach erst undicht, die Regenrinne verstopft oder das Dachfenster beschädigt, liegen die Argumente für die Vergabe eines Reparaturauftrags klar auf der Hand.

Flachdachabdichtungen aber halten nachweislich länger, wenn regelmäßige Wartungen vorgenommen werden. Alter und Art der Abdichtung sowie der baulichen Dachkonstruktion und der geographischen Lage des Gebäudes bestimmen dabei wesentlich die Lebensdauer des intakten Zustands. Bedeutend sind hier auch die Zahl der Dachdurchdringungen und -durchführungen, das Gefälle der Abdichtung, häufig auch die Belastung durch Produktionsstäube und aufgebaute technische Anlagen, die ebenfalls für Wartungszwecke eine regelmäßige Begehung erfordern.

Dachabdichtungen sollten in bestimmten Zeitabständen überprüft werden. Um hier eine gewisse Regelmäßigkeit sicherzustellen, ist der Abschluss eines Inspektions- und Wartungsvertrags zu empfehlen – und ggf. sollten auch Instandsetzungsmaßnahmen gleich durchgeführt werden, um die generelle Funktionsfähigkeit des Dachs zu erhalten oder wiederherzustellen. Generell sollten Wartung und Inspektion mindestens zweimal jährlich stattfinden.

Neuralgische Punkte

Zur Wartung gehört insbesondere die Beseitigung von Schmutzablagerungen. Gerade im Spätherbst sind die Dachabläufe zu säubern, damit das Abführen von Nieder-

schlagswasser nicht behindert wird. Diese Säuberungsmaßnahmen umfassen selbstverständlich auch die Notabläufe, wenn sie denn überhaupt vorhanden sind – bei älteren Dächern fehlen sie häufig noch gänzlich. Das kann bei Leichtdachkonstruktionen in Anbetracht der zunehmenden Starkregenfälle problematisch sein, sogar zu Einsturzgefahr führen.

Wichtig ist die regelmäßige Überprüfung und Säuberung von Flachdachabläufen, wenn die Entwässerung mit Druckströmung arbeitet, die im Unterschied zur Freispiegelentwässerung planmäßig vollgefüllte Rohrleitungen (Füllungsgrad H/D 1,0) voraussetzt. Die Funktionsfähigkeit dieser Druckentwässerungsleitungen ist nur oberhalb der Rückstauenebene gegeben. Das Problem: Die hierfür verwendeten relativ kleinen Rohrdurchmesser können sich sehr viel schneller zusetzen als große. Häufig reichen schon zwei, drei Blätter, um sie zu verstopfen.

PRAXISTIPP

Verschiedene Hersteller von Dachbahnen bieten Checklisten für die sachgemäße Inspektion von Flachdächern an. Als Arbeitshilfe stellt auch der vdd-Industrieverband Bitumen-Dach- und Dichtungsbahnen e.V. in der Infothek auf seinem Internetportal eine Checkliste zur Verfügung, die alle für die Inspektion sowie für eine Bestandsaufnahme relevanten Punkte enthält:
www.derdichtebau.de

Verschmutzung birgt Gefahr

Inspektion und Wartung umfassen natürlich auch außenliegende Rinnen, Abdeckungen von Fahrstuhlüberfahrten, Ausstiegsöffnungen und ggf. die Überprüfung des Blitzschutzes. Zudem sind auch Rauchabzugsanlagen, Oberlichter und Lichtbänder in Augenschein zu nehmen. Dabei geht es zum einen um die Überprüfung der Abdichtungsanschlüsse, zum anderen um die Reinigung, zumindest um den laut Arbeitsstättenverordnung vorgesehenen Tageslichteinfall in Büro- und Produktionsräume zu gewährleisten.

Die Dachinspektion bezieht sich nicht nur auf die genannten Einrichtungen, sondern auch auf die Beschaffenheit der freiliegenden Abdichtungswerkstoffe – insbesondere auch an allen Anschlüssen und am Dachrand. Protokolliert und nach Möglichkeit auch fotografisch dokumentiert werden hierbei sichtbare Veränderungen durch äußere Einwirkung.

Bei mangelhafter Entwässerung und Pfützenbildung auf dem Dach ist die Abdichtung Belastungen gleich in mehrfacher Hinsicht ausgesetzt: Im Sommer bilden sich Rotalgen, im Winter kann Eisschub Schäden anrichten. Lagert sich im stehenden Wasser zusätzlich Schmutz an, wird dies zum Härtesten: Beim Abtrocknen der Pfützen und der Schmutzablagerungen entstehen

Verkrustungen, die zu Scherspannungen in der Dachabdichtung führen, was auf Bitumendächern mit leichtem Oberflächenschutz (Beschieferung) häufig der Fall ist. Die Pflege des Oberflächenschutzes von Dachbahnen gehört unbedingt zu den Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Bei einlagigen Dachabdichtungen mit Kunststoffbahnen sollten im Zuge von Inspektion und Wartung die Nähte überprüft werden, insbesondere wenn es sich um unvermeidliche Kreuz- oder T-Stöße handelt.

Dächer mit Kiesschüttungen sollten gesäubert werden. Auch Dachbegrünungen, ob extensiv oder intensiv, müssen gewartet und gepflegt werden.

Früherkennung mit System

Hinzuweisen ist an dieser Stelle noch auf seit Jahren bewährte Monitoring-Systeme, die in den Dachaufbau integriert werden und dessen Zustand überwachen können. Sie werden im Wesentlichen von zwei Berliner Unternehmen angeboten:

PROGEO verwendet ein elektrisch leitfähiges Vlies, das zwischen Wärmedämmung und Abdichtung angeordnet wird, wobei moderne Sensorik und Informationstechnologie die Qualität der Informationsbereitstellung sichert. Das kabellose System der HUM-ID GmbH arbeitet mit in der Wärmedämmung platzierten Sensoren, die sich über einen Scanner auslesen lassen und anzeigen, ob Feuchtigkeit eingedrungen ist. Sinnvoll erscheint der Einsatz solcher fest installierten Kontrollsysteme an Gebäuden mit sehr hochwertiger Nutzung, um Leckagen oder durchfeuchtete Wärmedämmung von Flachdächern frühzeitig zu erkennen.

BUCHTIPP

Den laut geänderter Flachdachrichtlinie aktuellen Stand der Technik für Planung, Abdichtung und die Sanierung von Flachdächern, aber auch Musterverträge für Wartung und Inspektion enthält der Band Flachdach, Planen – Konstruieren – Sanieren.

WEKA MEDIA GmbH & Co. KG,
2017, 300 Seiten mit CD-ROM,
ISBN 978-3811150256,
99,- Euro



Absolut Dicht. Auf Dauer.

- Geprüftes System mit den höchsten Leistungsklassen nach ETAG 005
- Wurzelfestigkeit nach dem FLL-Verfahren bestätigt



Herbstputz fürs Dach

Worauf es ankommt, wenn in absehbarer Zeit Herbststürme durchs Land ziehen, mit starken Regenfällen zu rechnen ist, Schneefall in Aussicht steht – und Gebäudedächer all dem trotzen sollen.



Als eins der wichtigsten Funktionsteile eines Gebäudes muss das Dach nach den anerkannten Regeln der Technik aufgebaut sein. Nicht umsonst planen erfahrene Fachleute die Kombination der Baustoffe, ihre handwerkliche Verarbeitung. Die Arbeit des Dachdeckers ist damit jedoch nicht beendet,

DER AUTOR



STEPHAN MÖLLER

Geschäftsführer der Fachplanung-Dach GmbH, Planungs- und Sachverständigenbüro, Glauburg
www.fachplanung-dach.de

denn Dachflächen sind in besonderem Maße der Witterung ausgesetzt: UV- und Infrarotstrahlen bewirken Alterung, Windsog und Nutzung verursachen mechanische Beanspruchung, Schmutz und Staub bilden Krusten und können Entwässerungsteile verstopfen, ebenso durch Flugsamen angesiedelte Pflanzen oder Wildwuchs auf Gründächern.

Dass Herbststürme und Starkregen hier eine besondere Belastung darstellen, dürfte bekannt sein. Erschütterungen durch Sturm können Befestigungen lockern, bis hin zur Ablösung ganzer Bauteile wie Dachziegeln oder gelockerten Dichtungsbahnen. Spannungen können entstehen bei starken Temperaturschwankungen, sodass sich Risse bilden und An- und Abschlüsse beschädigt werden. Wasser und Schmutz können dann ungehindert – und zunächst meist unent-

deckt – in Hohlräume eindringen und dort großen Schaden anrichten: Feuchtigkeit kann bei Frost Teile des Daches regelrecht aufbrechen, bei Wärme faulen oder Schimmel bilden. Grund genug, Dächer rechtzeitig und fachmännisch auf ihre Wintertauglichkeit zu prüfen.

Die Umsetzung einer dauerhaft regensicheren oder wasserdichten Dachbedeckung obliegt seit jeher dem deutschen Dachdeckerhandwerk. Das im Handwerk erarbeitete Fachregelwerk mit dem Status der allgemein anerkannten Regeln der Technik bildet die technische Grundlage zur Ausführung von Dachbedeckungen und ihrer Wartung. Die regelmäßige Inspektion und Wartung von Dächern verlängert nicht nur ihre Lebensdauer, sie liegt auch im Verantwortungsbereich des Eigentümers, der damit Schäden

vorbeugt und seiner Obliegenheitsverpflichtung gegenüber Sachversicherern und Unbeteiligten nachkommt. Spätestens seit der BGH einen Hausverwalter für die von einem Flachdach herab gewehrte Dachpappe in Folge mangelhafter Unterhaltung der Dachkonstruktion in Regress nahm, dürfte klar sein, welche Bedeutung regelmäßige Überprüfungen haben (BGH-Urteil vom 23.3.1993 – VI ZR 176/92).

Eindeckung und Abdichtung

Art und Umfang der Überprüfung sind der jeweiligen dachspezifischen Eigenart geschuldet. Grundsätzlich kann zwischen der Inspektion und Wartung eines geneigten Daches und eines Flachdaches unterschieden werden: Während geneigte Dächer in der Regel mit einer schuppenförmigen Dacheindeckung bedeckt sind, haben Flachdächer eine Dachabdichtung. Dacheindeckungen sind regensicher, was bedeutet, dass lotrecht fallender Niederschlag sicher zur Dachtraufe abgeführt wird. Flachdachab-

Mangelhafter Unterhalt der Dachkonstruktion kann **Haftungsrisiken** mit sich bringen.

dichtungen müssen im Unterschied dazu bis zu ihrem obersten Ende wasserdicht hergestellt sein und bleiben.

Die in beiden Fällen auftretenden Belastungen sind unterschiedlicher Art und müssen auch verschieden gehandhabt werden. Während bei Flachdächern beispielsweise häufig Verschmutzungen und punktuelle Fehlstellen in der Abdichtung vorliegen, zeigen geneigte Flächen häufig durch Windsog verursachte Schäden an der Eindeckung: verschobene Dachziegel oder schadhafte Vermörtelung an Firststeinen. Die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit, bedarf in beiden Fällen eines hohen Maßes an Fachkenntnis. Beginnend bei oberflächlichen Veränderungen der Dachbedeckungen bis hin zu Fehlstellen, welche

Feuchtigkeit direkt in das Gebäudeinnere leiten, ist eine Vielzahl von Details in die Überprüfung mit einzubeziehen: An- und Abschlüsse, konstruktive Unterbrechungen der Dachbedeckung, Durchdringungen, Einbauteile und Belichtungselemente sind nur ein kleiner Ausschnitt dessen. Insbesondere zur niederschlagsreichen Jahreszeit kommt es darauf an, dass wasserableitende Bauteile gesäubert werden. Bei Flachdächern sind dies Dachgullys, die von Laub und eventuellem Wildwuchs verstopft sein können oder aber durch Kiesverwehungen. Bei Gefälledächern gilt dies für Regenrinnen und Fallrohre, aber auch für die Einfassungen von Dachfenstern, Kaminen etc. Staut sich hier Niederschlag, wird das Wasser unkontrolliert abgeleitet – oft mit gravierenden Folgen für

Mit einer Gebäudeversicherung können wir nicht dienen.

Dafür mit maximaler Dachsicherheit.

Als führender Hersteller von Systemlösungen für Flachdach und Steildach liefern wir alles rund ums Dichten, Dämmen, Begrünen und Energie-Gewinnen. Plus ein Mehr an Planungs- und Ausführungssicherheit durch Ihren Bauder Fachberater.

www.bauder.de/fachbersuchersuche



BAUDER
macht Dächer sicher.

Ist-Zustand und Handlungsempfehlungen dokumentiert immer das **schriftliche Protokoll.**

Dachkonstruktion und Fassade oder auch für Unbeteiligte, wenn sich an der verstopften Regenrinne bei Frost massive Eiszapfen bilden.

Gefahr erkannt, Gefahr gebannt

Eine vorschriftsmäßige Überprüfung ist von einem Fachunternehmen vorzunehmen, das die entsprechende Fachkenntnis nachweisen kann. Die Innungsbetriebe im Dachdeckerhandwerk haben sich neben der Errichtung von Dächern auch auf deren Instandhaltung spezialisiert. Allerdings gibt es auch Tätigkeits-schwerpunkte, die im Vorfeld abgefragt werden sollten. Hilfe bei der Auswahl können die Dachdeckerinnungen der Landkreise bieten.

Der Zentralverband Deutsches Dachdeckerhandwerk schreibt für die Inspektion von Dächern folgende Sichtprüfungen vor und bezieht darin auch die zum Herbst/Winter notwendigen Bauteil-Kontrollen mit ein:

- Lagesicherung der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung sowie von Laufbohlenanlagen, Dachhaken und Schneefanggittern und anderen Einbauteilen
- Dachdeckung bzw. Dachabdichtung auf Funktionstüchtigkeit bzw. Schäden an An- und Abschlüssen und Einbauteilen, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachrinnen, Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
- Lichtkuppeln und sonstige Belichtungselemente
- Holzbauteile auf Schädlings- und Fäulnisbefall
- Schmutzablagerungen bzw. Pflanzenbewuchs der Dachfläche, insbesondere in Ecken und Kanten
- Metalloberflächen (Korrosion)

Für Wartungen von Dachflächen, die in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und Beanspruchungen erfolgen sollten, gibt der Zentralverband Folgendes vor:

- Beseitigung von Verschmutzungen, Laub und unerwünschtem Pflanzenbewuchs
- Reinigung der Dachabläufe, Rinnen und Fallrohre
- Ausgleich von Kiesverwehungen
- Reinigung von Be- und Entlüftungsöffnungen
- Ersatz und Befestigung einzelner fehlender oder defekter Deck- bzw. Dachabdichtungswerkstoffe und Einbauteile
- Erneuerung des Korrosionsschutzes von Metallbauteilen

Grundlage jeder Wartung und Inspektion ist ein schriftliches Protokoll. Es listet die zu besichtigenden Bauteile im Einzelnen auf und enthält nach Sichtung Aussagen über ihren gegenwärtigen Zustand und ggf. Handlungsempfehlungen. Die Aufstellung eines solchen Protokolls ist in Abstimmung mit dem Fachunternehmer vorzunehmen. Grundlegende Leistungen wie das Reinigen von Entwässerungseinrichtungen wie Dachrinnen und Dachabläufe, das Nacharbeiten dauerelastischer Fugen etc. können in einem entsprechenden Vertrag vereinbart werden.

Mission impossible?

Die Begehung von Dächern und Arbeiten daran sind grundsätzlich gefährlich, und natürlich sind entsprechende Absturz-sicherungen bereits bei der Errichtung vorzusehen und jährlich fachkundig zu warten. Fehlen sie aber, obwohl die Nachrüstung bis auf wenige Ausnahmen fast immer möglich

ist, ist das Dach nur nach Einzelfallentscheidung und mit besonderen Sicherungsmaßnahmen zu betreten. Zudem gibt es aber auch Dachflächen oder -teile, die kaum oder gar nicht zugänglich sind. Hier kann moderne Technik zumindest einen vagen Überblick verschaffen: Flugdrohnen können unterstützend zum Einsatz kommen, wenn sie auch die eigentliche Dachbegehung nicht hinreichend ersetzen. Auch dies sollte man allerdings dem Fachmann überlassen: Die Fluggeräte unterliegen der Drohnen-Verordnung. Wer sie in Betrieb nimmt, braucht eine Aufstiegs-genehmigung und muss sein Können im Umgang ihnen sowie eine Versicherung nachweisen, sich zudem an örtliche Flugverbotszonen halten.

SO ENTSCHIED DER BGH

1. Den Verwalter von Wohnungseigentum, der gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG für die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen hat, trifft aufgrund § 838 BGB die Einstandspflicht für den durch die Ablösung von Teilen des verwalteten Gebäudes verursachten Schaden nach Maßgabe des § 836 BGB.

2. a) Der für die Sicherheit eines Gebäudes Verantwortliche hat alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung von Dachteilen, sei es auch nur bei starkem Sturm, nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihr zu begegnen; dies gilt umso mehr, je älter das Gebäude und seine Dachkonstruktion ist.



Alles ordnungsgemäß?

Was gilt für die Inspektion und Überwachung von Trinkwasserversorgungsanlagen – wozu sind Betreiber verpflichtet?

Mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom November 2011 wird hauptsächlich die verpflichtende Legionellenprüfung im Drei-Jahres-Turnus in Verbindung gebracht. Bei Bestandshaltern sowie Verwaltern herrscht in der Praxis vielfach Verunsicherung, welche zusätzlichen Maßnahmen im Betrieb von Trinkwasserversorgungsanlagen erforderlich sind, um den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen. Erste Gerichtsentscheide gegen Anlagenbetreiber schüren die Unsicherheit.

Welche weiteren Pflichten haben Betreiber von Trinkwasseranlagen?

Über die TrinkwV hinaus umfasst die Verantwortlichkeit den ordnungsgemäßen Betrieb, d. h. die turnusgemäße Inspektion und Wartung, den Anlagenbetrieb nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die vollständige Dokumentation der daran durchgeführten Maßnahmen. Die Verletzung der aus der TrinkwV resultierenden umfangreichen Anzeige-, Dokumen-

tations-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten kann als Straftat und Ordnungswidrigkeit empfindlich geahndet werden. Insbesondere auf die Wartung gemäß der Vorgaben nach DIN EN 806 ist erhöhtes Augenmerk zu legen.

Ein erstes Urteil des BGH (VIII ZR 161/14) zu einer durch Legionellen verursachten Krankheit macht deutlich, dass Betreiber für Pflichtverletzungen haftbar gemacht werden und dabei hohe Geldstrafen drohen. Dennoch werden Trinkwasseranlagen vielfach noch nicht vorschriftsgemäß gewartet, und es fehlt häufig an nachvollziehbaren und vollständigen Dokumentationen – für den Betreiber/Verwalter eine drohende Haftungsfalle. Da sich Betreiber solcher Anlagen nicht darauf verlassen können, von einem Mangel passiv Kenntnis zu erlangen (z. B. Meldung durch die Bewohner), unterliegen sie der Pflicht, die Hausinstallation aktiv zu prüfen, etwaige Mängel zu erfassen und abzustellen. Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht beruht nun einmal auf dem Gedanken, dass Eigentümer dafür Sorge zu tragen haben, Personen vor Schäden im Kontakt mit ihrem Eigentum zu schützen (§ 823 Abs. 1 BGB). Zur Verhinderung möglicher Personen- oder Sachschäden sind Anlagenbetreiber demnach verpflichtet, erkennbare Gefahrenquellen aktiv zu beseitigen oder zumindest abzusichern. Somit sind Gebäude und deren Bauteile, insbesondere die versorgungstechnischen Anlagen wie die für das Trinkwasser, verkehrssicher zu halten. Welche konkreten Maßnahmen dabei zu ergreifen sind, dafür

GUT ZU WISSEN

Für die Umsetzung in die Praxis hat der DDIV in Zusammenarbeit mit Eurofins ht-analytik ein Konzept für eine rechtssichere Inspektion und Wartungskontrolle von Trinkwasseranlagen entwickelt.

Weitere Informationen unter:

02166 / 99 86 78-0

wird vor allem den technischen Regelwerken wie DIN-Vorschriften oder sonstigen Richtlinien besondere Bedeutung zugeschrieben. Gerade im Bereich des Wohnungseigentums ist zu beachten, dass regelmäßig nur eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik folgende Instandhaltung und Instandsetzung rechtmäßig ist (§ 17 Abs. 1 TrinkwV und BGH Urteil vom 24.5.2013).

Unterstützung für Betreiber

Um das Haftungsrisiko für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie für WEG-Verwalter zu minimieren, besteht für Verkehrssicherungspflichtige die Möglichkeit, diese Pflicht durch Beschluss auf Dritte zu übertragen. Diese Übertragung, z. B. mit einem rechtssicheren Wartungsvertrag für die komplette Trinkwasserversorgungsanlage, löst eine erhebliche Haftungserleichterung für Gebäudeeigentümer, Vermieter und Verwalter aus.

DER AUTOR



PETER GERHARDT
Director Sales & Marketing
Eurofins ht-analytik

Sesam, öffne dich!

Schlüssellose digitale Zugangssysteme entriegeln nicht nur Türen, sondern eröffnen auch deutliche Einsparpotenziale – erst recht, wenn man die Verwaltung der Zutrittsrechte in einschlägige Portale integriert.

Es geht Schlag auf Schlag: Die Digitalisierung eröffnet der Immobilienbranche immer neue Chancen, Prozesse zu optimieren und komfortabler zu gestalten. Was gestern noch undenkbar schien, ist heute schon Realität: Immobilienverwalter rechnen Betriebskosten automatisiert ab, Dokumente werden digital archiviert, Bestandsdaten lassen sich mobil pflegen, und zu Wohnungsabnahmen muss niemand mehr Daten nachträglich am Schreibtisch erfassen. Jüngstes Beispiel für den digital erzeugten Mehrwert: der schlüssellose Zugang zu Gebäuden.

Smarte Gebäude gewähren selbsttätig Zugang

Der Gedanke ist so einleuchtend wie genial: Gebäude lassen sich von der Verwaltung heute so steuern, dass das smarte Haus automatisch „weiß“, wer wann an welcher Tür in welchem Zeitraum Zugang erhalten soll. Im privaten Smart Home und im Gastgewerbe hat dieser Ansatz bereits Fuß gefasst. In vielen Hotels können Gäste ihr Zimmer per Smartphone nicht nur buchen, sondern auch öffnen und verschließen – ganz ohne Schlüssel oder Stechkarte. Das Prinzip: Eine App oder ein Transponder entriegeln den Zugang, sobald man sich der Haustür nähert. Zutrittsrechte werden online über das Portal des Anbieters verwaltet. Der Schlüssel im klassischen Sinne dürfte damit über kurz oder lang überflüssig werden.

Das Plus für die laufende Instandhaltung

Sind die technischen Voraussetzungen erst einmal geschaffen, lässt sich die Verwaltung der Zutrittsrechte im zweiten Schritt über eine sichere Schnittstelle auch in Online-Portale für Dienstleister integrieren. Handwerker beispielsweise, die über ein solches Portal mit

Instandhaltungsarbeiten beauftragt sind, erhalten dank dieser Vernetzung gezielt Zugang zum Objekt. Als virtueller Schlüssel dient eine App auf dem Smartphone des Auftragnehmers, mit der sich nicht nur Hauseingänge, sondern auch Kellertüren und andere Zugänge öffnen lassen. Selbst Wohnungstüren können – etwa während einer Modernisierung – einbezogen werden.

Voraussetzung ist, dass die für den Zugang erforderlichen Türen technisch entsprechend ausgerüstet sind. Und das ist einfacher als gedacht: Die Technologie lässt sich nicht nur in neue Haustüren einbauen. Auch die nachträgliche Integration in bestehende Klin-
gelanlagen ist einfach möglich.



„Was nicht aus der Hand gegeben wird, geht nicht verloren. Digitale Zutrittslösungen bieten mehr Sicherheit.“

Karsten Nölling, Vorsitzender
der Geschäftsführung
KIWI.KI GmbH

Weniger Kosten, mehr Sicherheit

Die Vorteile liegen auf der Hand: Weder der Immobilienverwalter noch ein Hausmeister muss mehr vor Ort sein, um aufzuschließen. Verabredungen zur Schlüsselübergabe sind ebenfalls passé. Das spart nicht nur viel Zeit und Kosten, es entspannt die Terminplanung aller Beteiligten.

Zugleich erhöht der integrierte Prozess auch die Sicherheit: Wo kein Schlüssel aus der Hand gegeben wird, kann auch keiner verloren gehen – ein Pluspunkt, der gerade bei großen Schließanlagen schon jetzt erhebliches Gewicht hat. Schließlich müssen – anders als bei rein mechanischen Schließanlagen – nicht mehr alle Schlösser ausgetauscht werden, um dem Missbrauch verlorener Schlüssel vorzubeugen.

DIE AUTORIN



KARIN VEYHLE
Pressesprecherin Aareon AG



„Enorme Vorteile,
weil Terminverein-
barungen und die
Notwendigkeit, vor
Ort sein zu müssen,
entfallen.“

Dr. Manfred Afflen, Vorstands-
vorsitzender Aareon AG

Potenzial für die Zukunft

Der Sicherheitsaspekt wird noch wichtiger werden, wenn erst einmal auch die Mieter digitale Schlüssel erhalten. Solche virtuellen Mieterschlüssel lassen sich ebenfalls über eine App oder alternativ über Transponder realisieren. Verliert ein Mieter seinen Transponder oder versäumt es, ihn bei Auszug zurückzugeben, wird dieser einfach deaktiviert – und die Sicherheit der Schließanlage ist wiederhergestellt. Die ganze Bandbreite der Vorteile wird sich in der Praxis erst noch zeigen, denn neben den Immobilienunternehmen profitieren auch Handwerker von dieser

Smart Home-Lösung. Wer nicht mehr jede Menge Schlüssel mit sich führen, sie objektgenau zuordnen und immer darauf achten muss, dass ja keiner abhanden kommt, wird sich im Tagesgeschäft entlastet fühlen.

AAREON UND KIWI ÖFFNEN TÜREN

Die Aareon Deutschland GmbH, Tochtergesellschaft der Aareon AG, und die KIWI.KI GmbH haben Ende 2016 eine Vertriebskooperation vereinbart. Das Berliner Start-up ist in kurzer Zeit deutschlandweit zu den führenden Anbietern schlüsselloser Zugangssysteme aufgerückt: Die KIWI App oder der KIWI Transponder entriegeln Türen, sobald man sich ihnen nähert. Die Zutrittsrechte werden online über das KIWI Portal verwaltet.

Den KIWI Service hat Aareon über eine API-Schnittstelle in das Handwerker-Portal Mareon integriert, das Teil der Aareon Smart World ist. So erhalten Mareon-Kunden, also im Portal angemeldete und beauftragte Dienstleister, den benötigten Zugang zu Objekten mit der Mareon-App auf ihrem Smartphone.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



Vergiffen.
Neuaufgabe
folgt

ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompodium: Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften

3., überarbeitete Auflage
September 2017, kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



5. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de



DDIVservice GmbH

Einfach stufenlos

Was tun, wenn die Treppe zu beschwerlich wird, ein Aufzugeinbau im Gemeinschaftseigentum aber nicht infrage kommt? Ein Treppenlift kann hier die praktikable „kleine“, aber effektive Lösung sein.

Was müssen Verwalter, Nutzer und Miteigentümer dabei beachten?

Spätestens seit dem „Aufzugurteil“ des BGH (siehe S. 42) ist klar: Wer die Treppe nicht mehr schafft, kann als Miteigentümer einer WEG nicht unbedingt auf einen Aufzug hoffen. Oft sind dies nur „Einzelschicksale“, aber schon die demographische Entwicklung bringt es mit sich, dass Zugänge eigentlich barrierefrei sein müssten. Und so stehen immer mehr Eigentümergemeinschaften vor der gleichen Frage, wie man mit dem Wunsch eines Eigentümers nach einem altersgerechten Zugang zu seiner Wohnung umgeht. Speziell im Gemeinschaftseigentum, wo die Interessen verschiedener Parteien aufeinandertreffen, gilt es beim Einbau eines Treppenliftes einiges zu berücksichtigen. Wenn Verwalter jedoch die rechtlichen, finanziellen und auch menschlichen Stolpersteine geschickt umgehen, ist schnell Hilfe in Sicht.

Die technischen Aspekte

Ein Treppenlift, auch als Treppensitzlift bezeichnet, ist die einfachste Form eines Aufzugs und besteht aus einem Stuhl mit Motor und aus einer Fahrbahn. Entlang des Treppenverlaufs geführt, kann ein Treppenlift so mehrere Geschosse miteinander verbinden. Bei der Montage des Lifts

ist es möglich, mittels spezieller Montagetechniken kaum Spuren auf der Treppe zu hinterlassen. Ein spezieller Antrieb macht den Treppenlift zudem extrem laufruhig und kaum hörbar, sodass die Bewohner des Hauses selbst zu später Stunde nicht gestört werden. Selbstverständlich sind Treppenlifte mit wichtigen Sicherheitseinrichtungen ausgestattet. Hierzu zählt auch eine Verschlüsselung, um sie nur einem bestimmten Nutzerkreis zugänglich zu machen.

Rechtliche Voraussetzungen

Idealerweise hat die Eigentümergemeinschaft schon im Vorfeld einen Beschluss



Technisch machbar, ohne Mitbewohner über die Maßen zu beeinträchtigen: Das Treppenliftmodell HIRO 160QN auf einer reinen Edelstahlfahrbahn.

DER GEEIGNETE ANBIETER

Folgende Aspekte sollte man der Auswahl des Unternehmens, das den Treppenlift liefert und einbaut, zugrunde legen:

- Ist der Anbieter in der Lage, einen Treppenlift so zu installieren, dass Treppenstufen nicht beschädigt werden? Das verhindert den Wertverlust der Treppe und ermöglicht einen so gut wie spurlosen Rückbau – insbesondere im Gemeinschaftseigentum ein wichtiger Faktor.
- Kennt der Anbieter alle technischen Regeln und Sicherheitsbestimmungen?
- Kennt der Anbieter die baurechtlichen Voraussetzungen und kann bauvorlageberechtigt mit dem Bauamt kommunizieren?
- Steht ein gut funktionierendes Servicenetz zur Verfügung?
- Gibt es Referenzanlagen, um einen bereits installierten Treppenlift in einem ähnlichen Umfeld besichtigen zu können?
- Ist der Anbieter bereit, das Projekt auf einer Eigentümerversammlung (auch außerordentlich) vorzustellen?

DER AUTOR



WOLFGANG ZEFERER
Vertriebskoordinator der auf Treppenlifte und Aufzüge spezialisierten HIRO LIFT GmbH
www.hiro.de



gefasst. Wichtige Inhalte sind hierbei: Einhaltung des Baurechts; wer trägt die Kosten für Anschaffung und Unterhalt des Lifts; Klärung der Haftpflicht und auch der Frage, ob der Lift nur vorübergehend eingebaut werden soll. Die Höhe der Kautions für einen Rückbau sollte ebenfalls festgelegt werden.

Zur zivilrechtlichen Frage ist zu sagen, dass die geringfügige Veränderung eines Einbaus und die Belange der Miteigentümer in den Hintergrund treten, denn die Erreichbarkeit der eigenen Wohnräume ist ein Grundrecht.

Das Baurecht ist in den meisten Bundesländern eindeutig: Der Einbau eines Treppenlifts ist baugenehmigungsfrei, sofern einige Vorschriften der Landesbauordnungen beachtet werden. Dort sind beispielsweise erforderliche

Resttreppenbreiten nach dem Lifteinbau und die Parkmöglichkeiten des Treppenlifts festgelegt.

Die Frage der Finanzierung

Oftmals kommt es zu Missverständnissen, weil Miteigentümer glauben, das Projekt müsse gemeinschaftlich bezahlt werden. Der Einbau eines Treppenlifts im Gemeinschaftseigentum trifft eher auf allgemeine Zustimmung, wenn nur der oder die Nutzer des Lifts das Projekt finanziell stemmen.

Nutzen mehrere Personen im Haus den Lift, dann empfiehlt es sich, eine Sondergemeinschaft „Treppenlift“ zu gründen. Dort sollte der Umgang mit Kosten und Folgekosten genauso geregelt sein wie die Voraussetzungen, unter denen zukünftig weitere Menschen Zugang zum Lift erhalten können. Eine nachträgliche Nutzererweiterung sollte geklärt sein, denn schließlich kann jeder in eine ähnliche Lage geraten und den Lift benötigen.

Eine **Baugenehmigung** braucht es für **Treppenlifte** nicht. Den Rest regeln die Landesbauordnungen, die zu beachten sind.

Zuschüsse und Förderprogramme

Der Kauf eines Treppenlifts ist natürlich keine geringe Investition. Daher gibt es zahlreiche Förderprogramme und Zuschussmöglichkeiten, die die eigene finanzielle Belastung reduzieren können. Die staatliche Förderbank KfW unterstützt den altersgerechten Umbau entweder mit einem Zuschuss oder mit einem günstigen Darlehen. Derzeit sind die Bundesmittel für Zuschüsse bereits ausgeschöpft. Wenn für 2018 wieder Mittel für diesen Zweck im Bundeshaushalt vorgesehen werden, ist die Beantragung wieder möglich und sollte zeitnah erfolgen. Neben der KfW fördert auch die Pflegeversicherung Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit. Liegt eine Einstufung in einen Pflegegrad vor, können Umbauten mit bis zu 4.000 Euro pro pflegebedürftiger Person unterstützt werden. Leben bis zu vier Pflegebedürftige in einem Haus zusammen, lässt sich der Zuschuss entsprechend vervielfachen.

Auch Städte oder Landkreise bieten verbreitet individuelle Förderprogramme an, um Barrieren abzubauen. Hier kann es sich lohnen, die Stadtverwaltungen und Landratsämter anzusprechen. Bei allen Fördermöglichkeiten ist zu beachten, dass der Zuschuss bzw. die Förderung beantragt und genehmigt sein muss, bevor der Lift eingebaut wird. Eine nachträgliche Bezuschussung ist in der Regel nicht mehr möglich.

Der menschliche Aspekt und der Umgang mit Zweifeln

Neben all diesen rechtlichen und finanziellen Fragen darf man nicht vergessen, dass hinter dem Wunsch einen Treppenlift zu installieren fast immer ein menschliches Schicksal steht. Es ist daher schwer nachzuvollziehen, warum u. a. Miteigentümer nicht selten versuchen, das Projekt zum Scheitern zu bringen – stattdessen dazu raten, die seit Jahrzehnten bewohnten Räumlichkeiten

doch zu verlassen und umzuziehen, oder behaupten, dass der Einbau eines Treppenlifts den Wert der Immobilie mindere.

Hier ist es wichtig, dass sich Miteigentümer und Verwalter in die Situation desjenigen hineinversetzen, der den Lift benötigt, und versuchen, seinen Wunsch nachzuvollziehen. Insbesondere in Eigentümerversammlungen fällt sonst schnell eine unangebrachte Frage oder Bemerkung. Es gilt: Auch Menschen mit Handicap oder Menschen im Herbst des Lebens benötigen unsere besondere Unterstützung.

FAZIT

Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg: Wenn eine Eigentümergemeinschaft einen Treppenlift einbauen möchte, dann ist dies zeitnah umsetzbar. Die Beachtung baurechtlicher Anforderungen, eine Recherche bezüglich möglicher Förderprogramme, die Berücksichtigung menschlicher Aspekte und die sorgfältige Auswahl des Anbieters bilden das Rezept für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Lösung für alle Eigentümer. Denn wir werden alle älter, und davon auszugehen, dass uns keine Veränderung der Lebensumstände ereilen kann, zeugt von fehlender Weitsicht. Nur dort, wo man gemeinsam realistisch in die Zukunft blickt, findet sich eine funktionierende Gemeinschaft.

Home, Smart Home!?

Wie steht es um die Möglichkeiten des flächendeckenden Einsatzes vernetzter Gebäudetechnik? Ist es ein Thema für Verwalter, und wie geht man die Nachrüstung im Bestand an?



Smart Home – derzeit ein Schlagwort, das die Branche beschäftigt. Es geht um Energieeffizienz – längst ein gesellschaftliches Thema, das weit über die Grenzen der Wohnungswirtschaft hinausreicht. Stromerzeugung, Autos und unser gesamtes Konsumverhalten werden zunehmend kritischer hinterfragt, und dies längst nicht mehr nur von wenigen Idealisten, sondern auch von vielen, denen Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein ein Anliegen sind: Mit durchschnittlich vier von fünf möglichen Punkten bewerteten 200 Teilnehmer einer

Erhebung, welche Priorität nachhaltige Energienutzung für sie persönlich hat – grundsätzliches Bewusstsein ist also vorhanden. Ganz anders sieht es beim Thema Smart Home aus: Nur jeder zehnte Befragte gab an, bereits vernetzte und intelligente Systeme im eigenen Haushalt zu verwenden, überwiegend lediglich zur Steuerung der Beleuchtung per Smartphone – in gravierender Unterschied, der Handlungsbedarf offenbart! Wohnungsunternehmen und mittelständische Betriebe der Wohnungswirtschaft sind demnach nicht nur in Bezug auf die technischen Aspekte von Smart Home gefordert. Vielmehr müssen sie auf dem Weg zur Digitalisierung und Automatisierung ihrer Objekte auch die Bewohner, also die Anwender, für diese Systeme gewinnen.

den Einsatz intelligenter Gebäudetechnik zu entwickeln, wurden auf Basis der Umfrageergebnisse fünf Kategorien potenzieller Smart Home-Nutzer (1–5) gebildet: von Personen, die kein Interesse an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit oder der Automatisierung ihres Haushalts haben, überdies mit geringer Investitionsbereitschaft (= Kategorie 1), in Abstufungen bis hin zum genauen Gegenteil – ausgeprägtes Interesse an den genannten Themen sowie hohe Investitionsbereitschaft (= Kategorie 5).

DER AUTOR



TOBIAS KLÜPPEL

Der Mitarbeiter einer Haus- und Wohnungsverwaltung entwickelte in seiner Abschlussarbeit an der EBZ Business School eine Methode zur Ermittlung der Voraussetzungen für die Nachrüstung von Smart Home-Technologie im Objektbestand.

Das systematische Vorgehen

Objekt und Bewohner sind bei Plänen für eine Smart Home-Nachrüstung also gleichermaßen zu berücksichtigen. Um eine Strategie für den flächendecken-

	E1	E2	E3	E4	E5
	D1	D2	D3	D4	D5
	C1	C2	C3	C4	C5
	B1	B2	B3	B4	B5
	A1	A2	A3	A4	A5
hoch – Enerreeffizienz – niedrig					
	hoch – Energieeffizienz – niedrig				

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online – die Hausbank Services für Immobilienverwalter

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

Software Immobilienverwaltung online **Mietkautionen schnell und einfach**

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

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

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen
- Schnittstellen zu diversen Wärmemessdienstleistern, CRM Programmen und DATEV zur automatisierten Datenübertragung

- Gesetzeskonforme Anlagen gem. §551 BGB
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Integrierter Zahlungsverkehr mit taggenauer Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente der Mietkaution
- Teilverfügung bankarbeitsfähig möglich
- unterschiedliche Empfänger bei Kautionsabrechnung möglich



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

Telefon: 089 55141-499 · Mail: verwalter@hausbank.de
Weitere Informationen: www.hausbank.de

Parallel dazu wurden zehn Referenzgebäude fünf Kategorien (A–E) zugeteilt: von Gebäuden nahezu optimaler energetischer Qualität (= Kategorie A) in Abstufungen bis hin zu Gebäuden mit erheblich optimierbarer energetischer Qualität (= Kategorie E). Im zweiten Schritt erfolgte die Analyse der Bewohner dieser Gebäude und ihre Zuordnung zu den zuvor erstellten Kategorien 1 bis 5. Das Ergebnis lässt sich nun in einer Gebäude-Nutzer-Matrix darstellen.

Die Farben in der Matrix geben an, welche Objekte für den Einsatz intelligenter und vernetzter Gebäudetechnik geeignet sind, welche weniger oder gar nicht. Immobilien in den grünen Feldern sind besonders geeignet. Ihre mittlere bis schlechte energetische Qualität weist deutliches Optimierungspotenzial auf, und ihre Bewohner sind Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Smart Home gegenüber aufgeschlossen. Auf die Objekte in den gelben Feldern trifft dies nur bedingt zu. Entweder ist hier das energetische Optimierungspotenzial bereits ausgereizt oder ihre Bewohner sind nur eingeschränkt für die Nutzung vernetzter Gebäudetechnik zu gewinnen. Die roten Felder enthalten Immobilien, die keines der Kriterien für die Ausstattung mit intelligenter Gebäudetechnik erfüllen.

Die Nutzung der Matrix

Mit Hilfe der Kategorisierung des gesamten Wohnungsbestandes können Wohnungsunternehmen ihre Strategie entwickeln: Zunächst etwa die Objekte zu Smart Homes umrüsten, die für den Einsatz intelligenter Gebäudetechnik geeignet erscheinen. Im zeitlichen Verlauf von mehreren Jahren dann den gesamten Bestand ausstatten. Aus dieser Vorgehensweise ergeben sich zwei Vorteile: Zum einen werden die Produktions- und Montagekosten für Smart Homes mit der steigenden Zahl umgerüsteter Haushalte sinken, zum anderen werden sich die Bewohner an die Nutzung der Systeme gewöhnen. Grundsätzlich wird die Akzeptanz der Nutzer beim flächendeckenden Einsatz vernetzter Gebäudetechnik entscheidend bleiben. Wohnungsunternehmen, aber auch mittelständische Unternehmen und private Vermieter werden auf ihre Bedürfnisse Rücksicht nehmen müssen, damit Smart Home zum Standard in der Wohnungswirtschaft wird.

Bedeutung für Haus- und Wohnungsverwaltungen

Das beschriebene Vorgehen ist eine Möglichkeit, sich dem Thema Smart Home zu nähern. Für Haus- und Wohnungsverwalter ergeben sich im Vorfeld zunächst aber andere Probleme: Im Wesentlichen ist zwischen Wohnungseigentümergeinschaften und Mietshäusern zu unterscheiden. Intelligente Gebäudetechnik unter dem Begriff Smart Home greift im Regelfall in das Sondereigentum der jeweiligen Eigentümer ein. Somit können Verwaltungen nur begrenzt Einfluss nehmen. Per Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung kann die Ausstattung des Sondereigentums mit Smart Home-Technologie nicht verbindlich verfügt werden. So bleibt der WEG-Verwaltung nur, über technische Möglichkeiten zu informieren und beratend zur Seite zu stehen.

In der Mietverwaltung hingegen kann Smart Home praktische Vorteile bieten. Insbesondere im hochpreisigen Segment wird intelligente Gebäudetechnik künftig zur Steigerung des Wohnwertes und des Komforts beiträgend eingesetzt werden. Rentieren kann sich die Umrüstung daher nicht nur bei Neuvermietungen, sondern auch als Modernisierungsmaßnahme in laufenden Mietverhältnissen.

FAZIT

Smart Home ist für Haus- und Wohnungsverwaltungen nicht immer einfach in die Praxis umzusetzen. Dennoch lohnt es sich, strategisch zu überprüfen, ob bestimmte Objekte im Verwaltungsbestand für den Einsatz intelligenter Technik geeignet sind. Unabhängig davon ist es für Verwalter sicherlich ratsam, sich mit dem Thema zu befassen, da die Digitalisierung unseres Alltags längst die Immobilienbranche und damit auch die Verwaltung von Bestandsimmobilien erfasst hat.

Dr. Adams Consulting

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGS-UNTERNEHMEN 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.adamsconsulting.de
Tel. +49 (0) 6196 400 108



Risiko E-Mobilität?

Birgt das Aufladen von E-Fahrzeugen an privaten Ladestationen eigentlich erhöhtes Gefahrenpotenzial?

Von Tilman Müller

Elektromobilität und die dafür notwendige Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand von Wohnungseigentümergeinschaften – ein brandaktuelles Thema, auch in **DDIVaktuell**: Um die rechtlichen Rahmenbedingungen ging es in Heft 3/16, die Hürden der praktischen Umsetzung in Heft 8/16, um die gesamtgesellschaftliche Einordnung in den Heften 3/17 und 5/17. Eine ganz konkrete und sicherlich praxisrelevante Frage wurde bisher noch nicht gestellt: Wie sicher ist das Laden der Fahrzeuge in der eigenen Immobilie eigentlich, und können Fahrzeug-Akkus in Brand geraten?

Der Fahrzeug-Akku, ein Risikofaktor?

Bei den heute gebräuchlichen Fahrzeugbatterien handelt es sich um Lithium-Ionen-Akkus, die mit einer hohen Leistungs- und Energiedichte, relativ hohem Wirkungsgrad sowie ohne Memory-Effekt Elektromobilität in ihrer heutigen Form erst ermöglichen. Akkus dieser Bauart, die auch in Digitalkameras oder Handys zum Einsatz kommen, können durch mechanische, thermische oder elektrische Einwirkung in Brand geraten.

Während sich bei konventionell betriebenen Fahrzeugen nach schweren Unfällen schlimmstenfalls der Treibstoff entzündet, befindet sich entflammbares Material beim E-Mobil im Akku: Das Elektrolyt enthält ein organisches Lösungsmittel, das die Beweglichkeit der Ionen sicherstellt. Gleichwohl wird Elektrofahrzeugen in der Praxis kein höheres Brandrisiko bescheinigt. Um höchstmögliche mechanische und thermische Sicherheit zu gewährleisten, werden die Akkus mittlerweile ordentlich „verpackt“ und im Fahrzeug so sicher verbaut, dass sie keine erhöhte Brandgefahr bergen.

Brandgefahr beim Ladevorgang?

Brandrisiken beim Laden von Pedelecs bzw. E-Bikes bestehen vor allem durch unsachgemäße Handhabung. Insbesondere das (unbe-

aufsichtigte) Laden mit Geräten ohne Herstellerzulassung kann dazu führen, dass der Akku überhitzt, sich im ungünstigsten Fall auch entzündet. Für Elektroautos ist dies aus mehreren Gründen praktisch jedoch unwahrscheinlich. Hier greifen drei Komponenten das Brandrisiko minimierend ineinander:

- das Fahrzeug selbst bzw. der Akku
- die Ladeinfrastruktur
- die Elektroinstallation

Für Ladevorgänge in Wohngebäuden bietet sich Lademodus 2 an, der auch vom europäischen Automobilherstellerverband empfohlen wird, insoweit Lademodus 3 nicht realisierbar erscheint. Die Ladeleitung der E-Fahrzeuge verfügt über eine Steuer- und Schutzrichtung gegen Isolationsfehler, zum Austausch von Informationen sowie zur Überwachung der Schutzleiterverbindung. Dies schließt die Überladung des Akkus aus.

Die Ladevorrichtungen selbst sind nach bestehenden Normen und unter Verantwortung von Elektrofachbetrieben zu installieren, elektrisch zu überprüfen und entsprechende Prüfprotokolle zu erstellen. Werden diese Bestimmungen bei der Einrichtung eingehalten, können Ladestationen sicher und ohne Bedenken genutzt werden, wie von mehreren Seiten bestätigt wird. In der entsprechenden VDI-Richtlinie wird attestiert, dass durch den Ladevorgang bei Elektrofahrzeugen keine zusätzlichen Gefahren entstehen, die konstruktive Sicherheit gegeben ist und sich keine entzündlichen Gase bilden. Zum selben Ergebnis kommen auch DEKRA sowie der Arbeitskreis Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz in der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in Deutschland. Demnach stellen zertifizierte Ladestationen in Garagen „kein wesentlich erhöhtes Gefahrenpotenzial dar“ und können ohne besondere Auflagen geduldet werden.

Zum Sicherheitsrisiko kann allerdings die Elektroinstallation des Gebäudes bei unkorrekter Dimensionierung werden. Ist sie nicht hinreichend auf die erforderliche Leistung ausgelegt, kann es zu Überlastung, Ausfall oder – wenn Schutz-einrichtungen fehlen – auch zum Kabelbrand kommen. Die korrekte Auslegung der Leitungsinfrastruktur ist essenziell für den sicheren Betrieb und wird von der Berücksichtigung folgender Faktoren bestimmt:

- Art und Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge
- Ladeleistung der anzuschließenden Fahrzeuge
- erwartete durchschnittliche Ladedauer
- Ladeverhalten der Fahrzeughalter

Die dafür erforderliche elektrische Belastbarkeit der Hauptleitung ist von einem sachkundigen Elektroinstallateur zu ermitteln, wobei ein Lastmanagementsystem zur Steuerung der Ladevorgänge angeschlossener Fahrzeuge die Anschlussleistung reduzieren kann. Ohne ein solches System müssen Leitungen so ausgelegt sein, dass das gleichzeitige Laden aller vorgesehenen Fahrzeuge überlastungsfrei möglich ist (Gleichzeitigkeitsfaktor = 1). Im Allgemeinen ist also von einer erhöhten Brandgefahr durch Ladevorgänge von E-Fahrzeugen nicht auszugehen – sofern alle Komponenten sachgemäß gehandhabt werden und ordnungsgemäß installiert sind.

Wie steht's um die Versicherung?

Da der Einbau einer Ladestation für E-Fahrzeuge aus den genannten Gründen nicht als Gefahrenerhöhung angesehen wird, ist Ladeinfrastruktur ohne Weiteres in der Gebäudeversicherung eingeschlossen – ohne Nachteile für den Versicherten. Je nach Versicherung kann allerdings eine Anzeigepflicht für private Ladestationen bestehen.

Trotz der noch niedrigen Absatzzahlen von Elektroautos in Deutschland befindet sich die Automobilbranche im Umbruch. So wird sich beispielsweise der schwedische Autohersteller Volvo bis 2019 schrittweise vom Verbrennungsmotor verabschieden und zukünftig ausschließlich auf Elektro- und Hybridantriebe setzen. Auch in Frankreich soll der Verkauf von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren bis zum Jahr 2040 komplett auslaufen. In Deutschland scheidet der gewünschte Markthochlauf aktuell noch an der fehlenden privaten Ladeinfrastruktur. Um die Verbreitung der E-Mobilität hierzulande zu beschleunigen, plädiert der DDIV für ein Sofortprogramm, das mit Fördergeldern in Höhe von 100 Mio. Euro den Ausbau privater Ladestationen vorantreiben soll. Denn erst wenn E-Mobile auch am Wohnort, insbesondere an geschätzt über vier Millionen Stellplätzen im privaten Wohneigentum geladen werden können, wird Elektromobilität langfristig auch zum Erfolgsmodell auf deutschen Straßen.



Anzeige

Elektromobilität für die Immobilienwirtschaft: ein intelligentes Ladekabel mit mobilem Zähler

Für den Menschen gilt Ähnliches wie für die Elektromobilität: Ab und zu muss Energie aufgeladen werden, um Leistung zu bringen. Im Idealfall, und das gilt für den Menschen wie für das E-Mobil, kann man das immer gleich vor Ort und muss nicht erst zu einem Wellnessstempel respektive Ladepunkt fahren. Die Berliner Firma ubitricity hat dafür eine Lösung entwickelt: das MobileCharging-System. Es bietet Immobilienbesitzern und -verwaltern die Möglichkeit, Mehrparteienhäuser mit günstigen Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten, und stellt dabei sicher, dass die zusätzlichen Stromkosten exakt dem jeweiligen Nutzer mit Elektro-Fahrzeug zugeordnet und in Rechnung gestellt werden.

Technische Grundlage dafür ist der mobile, geeichte Stromzähler, der zusammen mit entsprechender Kommunikationstechnologie im SmartCable verbaut ist. So ist es möglich, die geladenen Strommengen exakt zu erfassen und an ein Backend zu übertragen. Der Anwohner mit Elektroauto erwirbt das Kabel samt Mobilstromvertrag selbstständig beim Energieanbieter seiner Wahl. So werden allein dem Nutzer des Kabels die Stromkosten in Rechnung gestellt, während die allgemeine Hausstromrechnung automatisch und ohne weiteren Aufwand entlastet wird.

Zudem werden die Ladepunkte in der Anschaffung besonders günstig, denn mit der ubitricity-Lösung wurde ein Teil der sonst im Ladepunkt befindlichen Mess- und Abrechnungstechnik aus dem Ladepunkt in das Kabel verlagert. Das ist ein großes Plus für die Immobilienwirtschaft: Denn zum einen fallen so gut wie keine laufenden Kosten am Ladepunkt an, und die Technik ist absolut wartungsarm. In Verbindung mit den verschiedenen Installationsvarianten und -services kann dann künftig wirklich ganz einfach jeder Ort zum Ladepunkt für E-Fahrzeuge werden.

Weitere Informationen unter: ubitricity.com

Wohnen vs. Gewerbe

Was macht modernes Property Management von Wirtschaftsimmobilien aus, wo liegen wesentliche Unterschiede zur Wohnraumverwaltung?

Die professionelle Verwaltung einer Immobilie ist eine der wichtigsten Stell-schrauben zur Sicherung des Cashflows eines Investors. Dieser These werden wohl die wenigsten Branchenteilnehmer widersprechen. Die konkrete Planung von Instandhaltung und Modernisierung entsprechend der Investitionsziele, die durchgehende Mieterkommunikation zur Reduktion der Fluktuation im Bestand und der sukzessive Leerstandsabbau sind längst zur Kernarbeit professioneller Property und Asset Manager geworden. Für Eigentümer und Investoren ist diese Dienstleistung unverzichtbar. Schließlich sind es die Verwalter, die den Erfolg des Investments nach dem Erwerb begleiten und die individuellen Strategien des Investors umsetzen.

Ähnlichkeiten und Unterschiede

Es gibt durchaus Parallelen in der Verwaltung von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien: Die Vermietung von Wirtschaftsimmobilien erfolgt zum Großteil wie bei Wohnungen schnell und reichweitenstark über Online-Portale. Geplante Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Mieterausbauten prognostiziert und kalkuliert das Property Management bereits beim Ankauf. Der Vorteil der Verwaltung von Wirtschaftsimmobilien ist dabei ein ganz wesentlicher: Im Normalfall sind Gewerbemietverträge

zeitlich befristet, eventuelle Verlängerungsoptionen bereits bei Vertragsunterzeichnung geklärt. Für Eigentümer ergibt sich daraus eine bessere Planbarkeit des Immobilieninvestments, stabiler Cashflow ist auch in schwächeren Marktphasen ein entscheidendes Kauf- und Verkaufsargument.

Doch es gibt auch mitunter große Unterschiede, die Property Manager in der Verwaltung von Büroflächen vor individuelle Herausforderungen stellen, weil Büros anders als Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus üblicherweise nicht als Standardprodukte vermarktet werden. Jede Bürofläche wird nutzernah geplant, sodass Mieterumbauten einen Kostenfaktor der Vermietung darstellen und – wenn der Markt es verlangt – vom Investor getragen werden, was die Planbarkeit der Rendite erschwert. Jeder Büronutzer hat unterschiedliche Ansprüche, die es zu erfüllen gilt: Benötigen etwa Anwaltskanzleien zwingend Privatsphäre, setzen beispielsweise Kreativunternehmen häufig auf großzügige Dialogflächen.

Während Wohnimmobilien als festgelegte Einheiten vermietet werden, sind Büroflächen häufig flexibler aufgeteilt. Verwalter müssen also die tatsächlich vermieteten Quadratmeter optimieren. Oft kommt es vor, dass eine zusammenhängende Fläche auf einer Etage zunächst von einem einzelnen Mieter genutzt wird, in der Nachvermietung dann aber mehrere Mieter für die gleiche Fläche gewonnen werden, womit sich die Flächenanforderungen ändern und

ggf. auch die Miethöhe variiert. Während je nach Marktsituation für Großanmietungen ein Abschlag gewährt wird, weil der Investor im Gegenzug höhere Planungssicherheit gewinnt, können kleinteilige Vermietungen höhere Preise erzielen. Zwar steigt damit das Leerstandsrisiko auf einigen Flächen, aber zugunsten eines geringeren Klumpenrisikos.

Der Vermietungsprozess

Auch im Umgang mit Mietern variieren die Anforderungen. Ihre Wohnung wechseln Mieter, je nach persönlicher Situation und insbesondere in jungen Jahren, relativ häufig. Bei Büroflächen ist die Fluktuation, vor allem bei Großanmietungen, meist geringer. Der längeren Nutzungsdauer entsprechend ist aber der Aufwand für die Vermietung

deutlich höher. Großmieter legen Wert auf persönliche Betreuung. Zwar erfolgt der Erstkontakt wie im Wohnsegment auch über klassische Vermittlungsplattformen und Makler, doch der Vermietungsprozess gestaltet sich zeitintensiver und letztlich immer unter Einbindung der Verwaltung: Property Manager kennen

Die nutzernahe Planung von Büroflächen wird in der Vermietung zum relevanten Kostenfaktor.

Objektflächen besser, sodass sie Umbau- und Anpassungsmaßnahmen deutlich einfacher in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer kalkulieren können.

Der Image-Faktor

Für Büroflächen gilt eine weitere Besonderheit: Sie sind die Visitenkarte ihres Nutzers und erfüllen dementsprechend viele Aufgaben. Als Grundlage der Wertschöpfung eines Unternehmens sollten sie unterschiedliche

DER AUTOR



ANDREAS WENDE

Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien

Arbeitsprozesse effizient abbilden können. Zudem müssen Büros bei Terminen mit Stakeholdern auch repräsentativen Ansprüchen genügen – beginnend beim Entree bis hin zum Sitzungsraum oder Einzelbüro. Im „War for Talents“ haben Büros ebenfalls eine tragende Rolle: Ihre Ausstattung, z. B. mit moderner Infrastruktur, lässt Arbeitgeber attraktiv erscheinen – gerade für Young Professionals ein ausschlaggebendes Kriterium.

Die Mieterkommunikation

Wohnungsverwalter, die nur schwer erreichbar sind, werden zwar die Zufriedenheit ihrer Mieter nicht gerade steigern. Grund zu Kündigung oder Auszug liefern sie damit aber vor allem in angespannten Märkten eher nicht. Das Mietausfallrisiko ist hier also vergleichsweise gering. Im Bürosegment, insbesondere wenn man es mit großen Ankermietern zu tun hat, kann der Druck deutlich zunehmen. Ankermieter sind sich ihres Wertes für den Eigentümer bewusst und wissen damit umzugehen. Verwalter müssen also schnell, flexibel und kundenorientiert auf Mieterbelange reagieren.

Die Automatisierung und Digitalisierung wiederkehrender Prozesse kann hier unterstützen. Gängig im modernen Property Management sind beispielsweise digitale Kontaktformulare zur Kommunikation mit gewerblichen Mietern. Online ausgefüllt, gehen sie bei der Verwaltung ein und werden vom ersten verfügbaren Mitarbeiter bearbeitet. Der Mieter erhält umgehend Feedback, und Aufträge an Dienstleister, etwa für Reparaturen oder Reinigungsarbeiten, können schnell und einfach per Knopfdruck erteilt werden – ohne lange Telefonate oder mehrfache Anrufe, wenn ein Ansprechpartner nicht erreichbar ist. Den persönlichen Kontakt allerdings ersetzt das nicht. Die Verwaltung von Büroflächen ist genau wie die

anderer Nutzungsarten „people’s business“: Das persönliche Gespräch hilft, Probleme und Unklarheiten aus dem Weg zu räumen, und sorgt für gute Geschäftsbeziehungen.

Digitalisierung: Ja, aber auch Property Management ist „People’s Business“.

All dies bietet nur einen kleinen Überblick über die vielfältigen und wichtigen Aufgaben, die ein Property Manager heute im Sinne seiner Auftraggeber erfüllen muss. Darüber hinaus kommt es darauf

an, mit der Zeit zu gehen und Märkte richtig einschätzen zu können: Wie hat sich die Makro- und Mikrolage eines Objekts in der Zeit der Vermietung verändert? Lohnt es sich, bei Vertragskündigung Rückgewinnungsgespräche zu führen, oder kann eine Neuvermietung die Rendite auch nach Abzug sämtlicher Kosten erhöhen? Wie zeitgemäß ist eine Fläche, und welche Investitionen sind zur Modernisierung erforderlich?

FAZIT

Verwalter sind derzeit für Eigentümer unverzichtbar und werden es auch zukünftig sein. Anforderungen und Aufgabenfelder entwickeln sich stetig weiter, ein Ende ist nicht in Sicht. Die neuen digitalen Möglichkeiten erfordern noch mehr Kompetenz für vormals fachfremde Themen, und so befindet sich auch das Property Management wie die gesamte Immobilienwirtschaft im Wandel. Um zu gewinnen, wird man sich den neuen Herausforderungen stellen müssen.

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

DDIV aktuell ARCHIV

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE, aus
DDIV aktuell seit 2013!



www.archiv.ddivaktuell.de

Aktuelle Urteile

Was müssen Miteigentümer dulden? Zwei Gerichtsurteile – zur Nachrüstung eines Aufzugs im Gemeinschaftseigentum und zur Zweckverwendung von im Sondereigentum stehenden Räumen.

KEIN ANSPRUCH EINES BEHINDERTEN WOHNUNGSEIGENTÜMERS AUF NACHTRÄGLICHEN EINBAU EINES PERSONENAUFZUGS

(BGH, Urteil vom 13.1.2017 – V ZR 96/16)



Mehrhausanlage gelegenen Eigentumswohnung. Einen Personenaufzug gibt es im zugehörigen Treppenhaus nicht, weshalb die Wohnung für gehbehinderte Personen schlecht zu erreichen ist. Zeitweise betreuen der Kläger und seine Ehefrau die zu 100 Prozent schwerbehinderte Enkeltochter, die keine Treppen steigen kann. Auf einer Wohnungseigentümersammlung beantragte der Kläger deshalb gemeinsam mit einigen anderen Wohnungseigentümern, ihm den Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten zu gestatten. Das Fundament des Fahrstuhls sollte im Keller auf der aktuell als Abstellplatz für Fahrräder und Kinderwagen genutzten Fläche errichtet werden.

DIE AUTOREN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwältinnen Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

► DAS THEMA

In Zeiten steigender Lebenserwartung und der damit einhergehenden Sensibilisierung der Bevölkerung für Themen wie Barrierefreiheit und Mobilität im Alter erregt diese BGH-Entscheidung Aufmerksamkeit. Der BGH wies die Klage eines 80-jährigen Wohnungseigentümers auf Duldung des Einbaus eines Personenaufzugs gegen die übrigen Miteigentümer ab.

► DER FALL

Der 80 Jahre alte Kläger ist Eigentümer einer im 5. Obergeschoss einer Plattenbau-

Nachdem der Beschlussantrag abgelehnt worden war, klagte der Eigentümer gegen die übrigen Mitglieder der WEG auf Duldung der Errichtung des Aufzugs, hilfsweise auf eine Beschlussersetzung durch das Gericht gem. § 21 Abs. 8 Wohnungseigentumsgesetz. Der BGH wies die Klage in letzter Instanz ab.

Dem Anspruch des Klägers auf Duldung des Aufzugeinbaus standen nach Ansicht des BGH zwei gewichtige Argumente entgegen: Zum einen führte das Gericht aus, dass ein Duldungsanspruch des Klägers nur dann bestehen könnte, wenn die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer gem. §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 Wohnungsei-

gentumsgesetz nicht erforderlich wäre. Das wäre nur dann der Fall, wenn der Aufzugaufbau keinen erheblichen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz darstellt. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein solcher „Nachteil“ besteht, sind sowohl die Grundrechte des Klägers als auch der übrigen Eigentümer zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung der betroffenen Grundrechte (Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG einerseits und Benachteiligungsverbot gemäß Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG andererseits) entschied der BGH zugunsten der übrigen Miteigentümer. Nach Ansicht des Gerichts dürfte die Interessenabwägung in der Regel ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer zwar die Anbringung eines Treppenliftes oder einer Rollstuhlrampe dulden müssten, wenn ein Wohnungseigentümer unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet. Der Einbau eines Personenauf-

zugs ginge aber über die Duldungspflicht hinaus und stelle einen Nachteil im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes dar. Dabei berücksichtigte der BGH, dass ein Aufzugeinbau nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz erfolgen könnte und zudem auch der im Treppenhaus zur Verfügung stehende Platz maßgeblich eingeschränkt würde.

Zum anderen wies der BGH die Klage mit dem Argument ab, dass im Beschlusswege kein Sondernutzungsrecht geschaffen werden kann. Weil aber die Benutzung des Lifts nur einzelnen Miteigentümern erlaubt sein sollte (nämlich denjenigen, die die Kosten tragen) und das Fundament des Aufzugs auf einer Gemeinschaftsfläche errichtet werden sollte, würde der Bau des Aufzugs faktisch ein Sondernutzungsrecht für diese Gemeinschaftsfläche kreieren. Für ein Sondernutzungsrecht muss jedoch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer vorliegen.

VERWALTERSTRATEGIE

Von erheblicher Bedeutung dürften die Ausführungen des BGH zu der Frage sein, wann ein Wohnungseigentümer seine Miteigentümer zur Duldung eines behindertengerechten Umbaus zwingen kann. Der Gesetzgeber selbst hat bei der neuen Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes abgewogen, dass ein Anspruch auf Duldung des Einbaus einer Rollstuhlrampe im Eingangsbereich oder eines Treppenliftes regelmäßig bestehen müsste, weil Barrierefreiheit geboten ist und diese Maßnahmen ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz technisch machbar sind. Darüber hinausgehende Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum werden üblicherweise einen Nachteil im Sinne von § 14 Wohnungseigentumsgesetz darstellen und deshalb die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erfordern. Es werden jedoch immer die auf beiden Seiten bestehenden Interessen gegeneinander abzuwägen sein.

Energiesparende Schachtrauchungen!

- Antragsfreie Inverkehrbringung
- Vertrieb, Montage und Wartung durch Aufzug Fachbetrieb
- Für Neubau- und Bestandsanlagen
- Montage erfolgt komplett im Schacht
- Einfach und schnell zu montieren
- Integrierte vollautomatische Lüftungsfunktionen
- CO₂ Sensorik, Feuchtigkeitssensor, Temperaturüberwachung, Timer
- Alles aus einer Hand spart Zeit und Geld

Die Vorteile:

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

enev-kit

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



Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

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



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER
VERTRAUEN AUF SIE.
VERTRAUEN SIE UNS!

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

www.ddiv.de

NUTZUNG VON KELLERRÄUMEN ALS WOHNUNG

(OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.10.2016 – 9 U 14/15)

► DAS THEMA

Je nach Baujahr und Zustand bieten Kellerräume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Abstell- oder Lagerraum, als Werkstatt, Partyraum oder Gästezimmer. Entsprechend vielfältig sind auch die möglichen Streitpunkte innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über die Zulässigkeit der unterschiedlichen Nutzungsarten. Mit dem Umbau eines laut Aufteilungsplan als „Keller“ und „Hobbyraum“ bezeichneten Raumes in eine eigenständige Wohnung befasste sich das OLG Karlsruhe.

► DER FALL

Der Beklagte errichtete als Bauherr auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus, das in vier Miteigentumsanteile, jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, unterteilt wurde. Den Wohnungen wurden in der Teilungserklärung auch bestimmte Kellerräume zugeordnet. In § 5 der Teilungserklärung wurde die Nutzung der zum Sondereigentum gehörenden Räume folgendermaßen festgelegt: „Die Bezeichnung einer Zweckverwendung der Räume im Aufteilungsplan ist nicht dinglicher Inhalt des Sondereigentums. Das heißt, jeder Eigentümer kann die Zweckverwendung seiner Räume ändern.“

Festgelegt war (lediglich) die Nutzung der Wohnungen zu Wohnzwecken. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen war nur gestattet, soweit davon gegenüber einer Wohnnutzung keine größere Beeinträchtigung für die übrigen Eigentümer oder das Gemeinschaftseigentum ausgeht. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung einer Wohnung sollte in jedem Falle die vorherige schriftliche Zustimmung des Verwalters benötigen, die auch aus wichtigem Grund versagt werden kann.

Der Beklagte veräußerte die übrigen Wohnungen, blieb jedoch Eigentümer der Wohnung Nr. 4. In die beiden zu dieser Wohnung gehörenden Kellerräume, die im Aufteilungsplan als „Keller“ bzw. „Hobbyraum“ bezeichnet sind, ließ er Küche, Bad und Toilette einbauen. Inzwischen werden die Räume als separate Wohnung vermietet.

Die Eigentümer der Einheit Nr. 3 klagten gegen die Nutzung der Kellerräume als „eigenständige Wohnung“. Die Klage wies das OLG in zweiter Instanz ab. Grundsätzlich kann ein Sondereigentümer gem. § 903 BGB mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren, insbesondere also auch die Nut-

zungsart bestimmen. Da die Teilungserklärung hier ausdrücklich vorsieht, dass jeder Eigentümer die Zweckverwendung seiner Räume ändern kann, gab es hier auch keine entgegenstehende Vereinbarung im Sinne von § 15 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz. Das Gericht stellt klar, dass die Bezeichnung im Aufteilungsplan wegen der Regelung in § 5 der Teilungserklärung gerade keine Einschränkung darstellt, die eine Nutzung zu Wohnzwecken verbietet.

VERWALTER-STRATEGIE

Es gilt die übliche Empfehlung: Ein Blick in die Teilungserklärung kann Unklarheiten beseitigen. Je nachdem, welche Vereinbarungen die Wohnungseigentümer zum Nutzungszweck getroffen haben, können unterschiedliche Nutzungen zulässig oder auch unzulässig sein.

Neben der Frage, ob eine Nutzung wohnungseigentumsrechtlich zulässig ist, ist als ganz eigenständiger Punkt die Frage zu klären, wie die Lage bauordnungsrechtlich zu beurteilen ist. Stets sollte – falls faktisch eine zusätzliche Einheit geschaffen wird – jedenfalls auch daran gedacht werden, ob ggf. eine Anpassung der Kostenverteilungsschlüssel sachgemäß wäre. Für die Zulässigkeit der Wohnnutzung spielte das in der vorgestellten Entscheidung jedoch keine Rolle.



Aktuelle Urteile

Gute und schlechte Nachrichten für Vermieter: Es geht um die verfassungsrechtlich umstrittene Mietpreisbremse und Schönheitsreparaturen.

MIETPREISBREMSE IN BERLIN, ABER NICHT IN MÜNCHEN!

► DAS THEMA

Das Thema „Mietpreisbremse“ ist seit nunmehr zwei Jahren in aller Munde und nicht zuletzt Wahlkampfthema. Inzwischen liegen auch erste Gerichtsentscheidungen vor, über die wir im Folgenden einen zusammenfassenden Überblick geben wollen.

► DIE FÄLLE

Zunächst hatten – bei einem so politischen Thema fast naheliegend – verschiedene Kläger sich an die Landesverfassungsgerichte und das Bundesverfassungsgericht gewandt (BVerfG, 2. Kammer des 1. Senats, Beschluss vom 24.6.2015, Az.: 1 BvR 1360/15; Bayerischer VerFGH, Entscheidung vom 4.4.2017, Az.: 3-VIII-16). Das Bundesverfassungsgericht hat den dortigen Kläger jedoch auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die behauptete Verletzung des Grundrechts ist zunächst mit den zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten zu verhindern bzw. zu beseitigen. Eine Eilbedürftigkeit hat das Bundesverfassungsgericht nicht angenommen, da bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse ja nicht der gesamte Mietvertrag unwirksam wird, sondern lediglich der die zulässige Miete überschreitende Betrag zurückgezahlt werden müsste. Auch der Bayerische Verfassungsgerichtshof weist im Rahmen der erhobenen Popularklage (ein bayrisches Spezifikum, innerhalb dessen Prüfungsmaßstab nur die bayerische Verfassung ist) in erster Linie an die zuständigen Fachgerichte, insbesondere da ein möglicherweise vorliegendes

Begründungsdefizit keinen schwerwiegenden Eingriff in den (bayerischen) Grundrechtsschutz darstellt.

Allerdings hätte die Staatsregierung in der Verordnungsbegründung darstellen müssen, aufgrund welcher Tatsachen ein angespannter Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt – bezogen jeweils auf die einzelne Gemeinde. Zwar liegen der Begründung der Staatsregierung elf Kriterien zugrunde, jedoch ist nicht klar, welches Gewicht welchem Kriterium beigemessen wurde und mit welcher Gewichtung welche Kriterien bei den einzelnen Gemeinden eingestellt wurden. Es handelt sich hier also nur um eine abstrakte Darlegung der Kriterien, nach denen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts ermittelt werden kann.

In Berlin haben das AG Berlin-Neukölln (Urteil vom 8.9.2016, Az.: 11 C 4114/15) und ihm folgend das LG Berlin (Urteil vom 29.3.2017, Az.: 65 S 4124/16) ausführlich auch über die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse in Berlin vor dem Hintergrund dieser beiden verfassungsgerichtlichen Entscheidungen entschieden. Beide Gerichte konnten in ausführlicher Begründung verfassungsrechtliche Bedenken nicht erkennen, und sie gestehen dem Ordnungsgeber, hier dem Senat von Berlin, einen erheblichen Beurteilungsspielraum zu. Die Berliner Landesregierung hat in der Begründung der Berliner Verordnung die vier im Bundesgesetz vorgegebenen Kriterien ausführlich gewürdigt und ein fünftes hinzugefügt, nämlich die erhebliche Diffe-

renz zwischen den Angebotsmieten und den ortsüblichen Vergleichsmieten. Sodann hat der Berliner Ordnungsgeber noch summarisch begründet, warum Berlin insgesamt, und nicht nur einzelne Bezirke, ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist. Das LG Berlin hat in der Berufungsinstanz hauptsächlich diese Frage thematisiert und die diesbezügliche Begründung für ausreichend erachtet. Auch in Hinblick auf den eingeschränkten gerichtlichen Prüfungsmaßstab und den erheblichen Ermessensspielraum des Ordnungsgebers hätte die Gebietsausweisung des gesamten Stadtgebiets von Berlin nur dann zu einer Unwirksamkeit der Mietpreisbremsen-Verordnung geführt, wenn allein eine Beschränkung auf Teile der Stadt sachgerecht gewesen wäre, oder die zugrunde gelegten Indikatoren oder Daten für eine Ausweisung des gesamten Stadtgebiets objektiv ungeeignet gewesen wären. Dies konnte das LG Berlin nicht feststellen.

Nunmehr liegen auch aus München erste amtsgerichtliche Entscheidungen vor, dem zweiten Gebiet in der Bundesrepublik, in dem die Mietpreisbremse besonders viel bewirken sollte: In einem ersten Urteil (vom 8.9.2016, Az.: 422 C 6013/16) hat das AG München die Wirksamkeit der Verordnung nicht thematisiert; allerdings war zu diesem Zeitpunkt auch die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs mit dem Hinweis auf die Begründungspflicht der Staatsregierung noch nicht erlassen. Diesen Hinweis hat eine andere Kammer des AG München



im neuesten Urteil vom 21.6.2017, Az.: 414 C 26570/16, nunmehr aufgegriffen und die Verordnung über die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt. Geklagt hatten Mieter, die ihre – nach Mietpreisbremse überzahlte – Miete wieder zurückbezahlt haben wollten. Das Amtsgericht hat die Klage jedoch abgewiesen, da ein Rückzahlungsanspruch ohne entsprechend gültige Verordnung nicht besteht – dann gilt die vertraglich vereinbarte Miete. Das Gericht verweist zunächst auf die Gesetzesbegründung des Bundes zu § 556d Abs. 2 BGB, die bei Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit Mietpreisbremse eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit in Hinblick auf den Eigentumsschutz gebietet. Die von der Bayerischen Staatsregierung erlassene Mieterschutzverordnung bezieht sich jedoch lapidar auf eine Erhebung zur Wohnungsversorgung und Anhörungen der Gemeinden und erklärt dann 133 bayerische Gemeinden als Gebiete für die Mietpreisbremse. Unter Zitat der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichts stellt das Urteil fest, dass diese Begründung nur auf abstrakte Kri-

terien verweist, sie jedoch nicht für jede Gemeinde im Einzelnen gewichtet. Dies reicht als Begründung für eine Verordnung, die ins Eigentumsgrundrecht eingreift, nicht aus. Die Verordnung ist daher nach Auffassung des AG München jedenfalls für das Stadtgebiet von München nichtig. Das Amtsgericht hatte folglich nicht mehr zu prüfen, ob die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage verfassungsgemäß ist, verweist jedoch insoweit auf die ausführliche Begründung in der zitierten Entscheidung des LG Berlin.

Wie sich der geneigte Leser denken kann, sind aufgrund dieser Entscheidung nicht nur die Gerichte, sondern auch Politik und Verbände in Aufruhr. Gegen das Urteil des AG München ist die Berufung zulässig und wird auch eingelegt, mit einer Entscheidung des LG München ist jedoch erst in einigen Monaten zu rechnen. Zuvor jedoch wird aller Voraussicht nach die Bayerische Staatsregierung ihre Hausaufgaben nachholen: Eine – nach den Maßstäben des Gerichts diesmal ausreichend begründete – Mietpreisbremsen-Verordnung sollte noch im Juli erlassen werden.

VERWALTER-STRATEGIE

In Bayern bleibt zum einen die Entscheidung des LG München zur aktuellen, aber möglicherweise nicht mehr gültigen Mietpreisbremsen-Verordnung abzuwarten. Sobald die Bayerische Staatsregierung jedoch eine entsprechende Verordnung erlassen hat, sind die Parteien – bis zur Feststellung ihrer Nichtigkeit – hieran gebunden. Wenn vorher eine Gerichtsentscheidung rechtskräftig wird, ist in München – und da die Verordnungsbegründung für alle anderen 133 Gemeinden in Bayern gleich war, auch für diese – keine Mietpreisbremse gültig. Mieten könnten also in der Zeitspanne von Rechtskraft bis zum Erlass der neuen Verordnung wieder frei vereinbart werden.

In Berlin dagegen ist die aktuelle Verordnung dauerhaft gültig. In allen anderen Bundesländern ist zu erwarten, dass entsprechende Angriffe auf die aktuelle Mietpreisbremse gestartet werden und insoweit die Begründung des Landes-Verordnungsgebers jeweils gerichtlich überprüft werden wird.

KEINE SCHÖNHEITSREPARATUREN MEHR IN BALLUNGSGEBIETEN!

(Landgericht Berlin, Urteil vom 9.3.2017, Az.: 67 S 7/17)

► DAS THEMA

Die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen hat in den Jahren 2004 und 2015 vor dem BGH ganz entscheidende Meilensteine gesetzt, und mit diesem Urteil setzt das LG Berlin einen neuen und möglicherweise abschließenden hinzu. Vor über zehn Jahren hatte der BGH entschieden, dass Mieter durch die Überwälzung von Schönheitsreparaturen nicht selbst zur Vornahme verpflichtet werden dürfen, sondern nur zur Kostentragung (BGH, Urteil vom 14.7.2004, Az. VIII ZR 339/03). Im Jahr 2015 hatte der BGH (Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14) die Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung für unwirksam erklärt, es sei denn, der Mieter hätte einen entsprechenden Ausgleich für die übernommenen Abnutzungen durch den Vormieter erhalten. Das LG Berlin entscheidet nun, dass Schönheitsreparaturen in Formularverträgen gar nicht auf Mieter abgewälzt werden dürfen, dies gelte insbesondere in Ballungsgebieten mit angespanntem Mietmarkt oder bei Eigenbedarfskündigungen.

► DER FALL

Im entschiedenen Fall hatte sich das Amtsgericht in der Vorinstanz noch ausführlich mit der Tatfrage auseinandergesetzt, ob die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, und wer dies zu beweisen habe. Das Landgericht lässt dies dahinstehen. Es entscheidet, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen weder als sogenannte „Kostenklausel“ noch als sogenannte „Vornahme-Klausel“ ausgelegt werden kann. Bei der Auslegung als „Kostenklausel“ verliert der Mieter ggf. die Berechtigung, die Schönheitsreparaturen auch selbst und damit kostengünstig zu machen. Diese Auslegung wäre daher unwirksam. Bei der Auslegung als „Vornahme-Klausel“, die den Mieter verpflichtet

(und berechtigt) die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen, kann sich dieser jedoch gegenüber dem Vermieter nicht darauf berufen, dass in einem langjährigen Mietverhältnis Schönheitsreparaturen nicht vorgenommen wurden und die Wohnung damit mangelhaft sei. Der Mieter ist ja nach dem Wortlaut des Vertrags gerade verpflichtet, diese selbst durchzuführen. Mit dieser Überwälzung werden dem Mieter allerdings Gewährleistungsrechte gegenüber dem Vermieter genommen, die jedoch formularvertraglich nicht abbedungen werden können. Darüber hinaus weist das LG Berlin zu dem vom BGH in seiner jüngsten Rechtsprechung geforderten Ausgleich für eine unrenoviert übergebene Wohnung darauf hin, dass ein solcher Ausgleich niemals die Kosten und Umstände einer Durchführung von Schönheitsreparaturen in einem jahrzehntelangen Mietverhältnis abgelten könnte. Alternativ bleibt die sogenannte „Entgelt-These“, wonach die Miete geringer ausgefallen sei, weil eben der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen habe. Eine solche Auslegung kommt dem LG Berlin zufolge jedoch nur infrage, wenn diese Entgelt-These ganz klar aus dem Mietvertrag hervorgeht, insbesondere also die Kalkulation der Ausgangsmiete sichtbar wird. Auch insoweit zweifelt das Gericht jedoch daran, ob dies gerade bei langjährigen Mietverhältnissen eine ausreichende Kompensation ergibt. Jedenfalls weist das Gericht darauf hin, dass dem Vermieter durch nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen in der Regel kein Scha-

den entsteht, jedenfalls dann nicht, wenn er die Wohnung – wie im entschiedenen Fall – aufgrund einer Eigenbedarfskündigung zurückerhalten hat und daher eine Verzögerung der Weitervermietung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus erklärt das Gericht, dass ein solcher Schaden in Ballungsgebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch nicht zu beachten ist, da künftige Mietinteressenten die Mietsache in jedem Zustand anmieten würden.

VERWALTER-STRATEGIE

Bei Neuvermietungen ist durchaus zu überlegen, das leidige Thema Schönheitsreparaturen beim Vermieter zu belassen und diese dem Mieter nicht aufzuerlegen, stattdessen aber eine entsprechend erhöhte Miete zu verlangen. Die Erhöhung ist allerdings nur im Rahmen einer eventuell gültigen Mietpreisbremse möglich.

Höchst problematisch ist diese Entscheidung im Rahmen bestehender Mietverhältnisse, in denen der Vermieter mit der Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieter kalkuliert hat. Hier ist im laufenden Mietverhältnis eine Erhöhung der Miete nur in den Grenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich, und diese bezieht den Komplex der Schönheitsreparaturen derzeit noch nicht mit ein.

Zweckentfremdungsverbote

Wo gelten sie? Sind sie wirklich verfassungswidrig?
Und: Inwieweit sind sie auch für Verwaltungen von Belang?

Warum sollten sich Immobilienverwalter dafür interessieren, ob Touristen oder aber Dauermieter das Geld einbringen? Davon abgesehen, dass Gesetzestreue ein Wert an sich ist, könnte es teuer werden, der Spur des Geldes bzw. dem Locken des Marktes allzu forsch zu folgen. Weniger aktuell und daher weniger bekannt, aber auch kein geringerer Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung ist es freilich, bei der Nutzerwahl zu restriktiv zu sein.

Wohnraum ist in den zivilisierten Staaten kein Luxus, sondern ein Elementargut. Weil Gebäude so dauerhaft und langlebig sind, schon ihre Errichtung so zeit- und kostenintensiv ist, können bei Wohnungen die üblichen Marktmechanismen nicht funktionieren oder kommen erst mit beträchtlicher Verspätung zum Tragen. Anders als bei fast allen anderen Konsum- und Investitionsgütern lässt sich nicht kurzfristig mehr oder weniger davon herstellen und über den Preis regeln, wer wo wieviel davon bekommt. Insofern ist es grundsätzlich legitim, dass „unnötige“ Angebotsverknappungen staatlich verhindert werden wollen und dies als Reaktion auf starke Zuzüge in bestimmte Regionen auch tatsächlich versucht wird. Die Möglichkeiten, der „Zweckentfremdung von

Wohnraum“ entgegenzuwirken, führen – zumal bei Überangebot – oft und lange ein Schattendasein, aus gegebenem Anlass, so wie jetzt, treten sie in den Vordergrund.

Wo Zweckentfremdungsverbote gelten

Primär betroffen sind die drei Metropolen Berlin, Hamburg und München, daneben einige besonders beliebte Kommunen in Baden-Württemberg. Während Hamburg seit 1971 ein textlich kaum je geändertes Gesetz vorhält und nur sehr variabel angewendet, wurde in Berlin 2013 ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz erlassen und zu Mai 2014 die Verordnung dazu, die das gesamte Stadtgebiet zur Wohnungsmangelzone erklärt. Konsequenterweise wird hier, insbesondere vom Bezirksamt Mitte, gegen Umnutzungen von Wohnungen zu Beherbergungsstätten vorgegangen. Dass es pflichtwidrig ist und es daher auch nicht den „Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung“ entspricht, einem solchen Verbot zuwider zu handeln, liegt auf der Hand. So muss man sich gegebenenfalls um eine Genehmigung oder ein „Negativattest“ bemühen, d. h. dokumentieren lassen, dass eine zu anderen als Wohnzwecken dienende Nutzung von Teilen oder der ganzen Immobilie beanstandungsfrei ist.

Der Stadtrat von München hat mit Beschluss vom 27.11.2013 eine ähnliche Satzung aufgestellt, in Baden-Württemberg haben Freiburg und Konstanz auf Grund landesrechtlicher Ermächtigung fast gleichlautende Vorschrif-

ten erlassen, ebenso wie Stuttgart zu 2016 und Heidelberg zu 2017 – während dies z. B. in Erlangen nach kontroverser Diskussion schon 2014 abgelehnt wurde. In Tübingen wird zwar gegen Leerstand, nicht aber – wie in den vorgenannten Orten – auch gegen die Ausweitung der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen vorgegangen.

Häufiges Missverständnis

Häufig missverstanden wird der Vorlagebeschluss des OVG Berlin-Brandenburg, die erste obergerichtliche Entscheidung zu allen vorgenannten Städten: Es hat am 6.4.2017 nicht etwa das Zweckentfremdungsver-

bot oder die Berliner Verordnung dazu insgesamt für verfassungswidrig erachtet. Die Zweifel des Gerichts betreffen lediglich die Fälle, wo es bereits erlaubt war, Wohnraum für andere Zwecke zu nutzen, und die nun dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen sein sollten. Nur darin, dass etwas schon Erlaubtes per Verordnung nachträglich unerlaubt wird,

Problematisch
laut OVG: **Etwas
bereits Erlaub-
tes nachträglich
für unerlaubt
zu erklären.**

sieht das OVG ein Problem. Die in Gesetz und Verordnung liegenden Eigentumsbeschränkungen als solche und die Annahme einer „Mangellage“ durch den Berliner Senat werden dagegen nicht beanstandet (5 B 14.16); anders als 2002: In jenem Jahr sah das Gericht eine Mangellage auf dem Berliner Wohnungsmarkt als „offensichtlich“ nicht mehr gegeben an. Berliner Verwalter sind also angehalten, zu prüfen, seit wann eine nicht zu Miet-Wohnzwecken dauerhafte Nutzung dokumentierbar besteht; insbesondere ob vor Mai 2014.

DER AUTOR



**DR. CHRISTIAN
NAUNDORF**

Der Berliner Rechtsanwalt
ist Fachanwalt für Versiche-
rungsrecht.
www.racn.de

Was das Wohnungseigentumsrecht besagt

Der Verwalter darf Wohnungsnutzer auch nicht zu restriktiv auswählen. Der für das WEG-Recht zuständige V. Senat des BGH hat wiederholt ausgesprochen, dass vorbehaltlich einer abweichenden Teilungserklärung die Überlassung von Wohnraum an häufig wechselnde Bewohner (d. h. Feriengäste oder Flüchtlinge) selbst von einer Eigentümermehrheit nicht untersagt und auch nur mit „maßvollen“ Kostenfolgen bepreist werden kann, weil (auch) dies Bestandteil des grundrechtlich geschützten Eigentumsrechtes sei, nicht nur die „Dauervermietung“. Zuletzt wurde eine von der Eigentümerversammlung beschlossene 50-Euro-Pauschale pro Nutzerwechsel als gerade noch zulässig erachtet, die dann allerdings ausnahmslos gelten muss – also auch für Ein- oder Auszüge selbstnutzender Eigentümer (V ZR 72/09 v. 15.1.2010; V ZR 220/09 v. 1.10.2010).

Kurz: Eine ordnungsrechtlich unerlaubte Nutzung dürfen Verwalter nicht veranlassen oder tolerieren, einer erlaubten Nutzung aber dürfen sie nicht entgegenstehen – es sei denn, bereits die Teilungserklärung schränkt die zulässigen Nutzungen ein, wobei freilich noch keineswegs ausgelotet ist, was zulässige Ausschlüsse wären und was nicht.

Kurzzeit-Nutzung als Mietmangel?

Es versteht sich, dass der ordnungs- und wohnungseigentumsrechtlich zulässige

Gebrauch einer Wohnung z. B. als Ferienappartement für sich allein keinen „Mangel der Mietsache“ aus Sicht des Nachbarn darstellen kann – konkrete Belästigungen durch Lärm, Dreck, übergriffiges Verhalten der Nutzer usw. allerdings schon. Auch wenn derlei im Prozess stets nur sehr mühevoll darstellbar ist, wird eine kluge Verwaltung es nicht darauf ankommen lassen, dass bei einer gemischten Nutzung die Interessen der Dauernutzer von denen der vorübergehenden Nutzer buchstäblich mit Füßen getreten werden. Dort, wo – wie in Berlin-Mitte – das Problembewusstsein besteht, bietet auch das öffentliche Recht dem belästigten Mieter eine zwar indirekte, aber wirkungsvollere Möglichkeit als das Zivilrecht, Druck auf Eigentümer auszuüben: Da die Erlaubnis zur Vermietung an Feriengäste, die naturgemäß einträglicher ist als Dauermietverhältnisse im Rahmen der ortsüblichen Vergleichspreise, in aller Regel widerruflich ausgestaltet ist, kann die Behörde den Geldhahn auch schnell wieder zudrehen. Hier wie stets gilt für Verwaltungen, dass ein frühzeitiger und fairer Interessenausgleich der Beteiligten lange und teure Streitigkeiten vermeidet. Auf Nachsicht oder Unterbesetzung der städtischen Verwaltung sollte man weder in Berlin noch in anderen Kommunen, die das Thema kürzlich frisch „entdeckt“ haben, hoffen: Im Jahr der Bundestagswahl geht es um Wählerstimmen, und in Städten mit hohem Mietwohnanteil gibt's von Mietern mehr davon zu holen als von Eigentümern.

PRAXISTIPP

Das sollten Sie prüfen, um nicht in Konflikt zu geraten:

- Gilt für meine Kommune eine Zweckentfremdungs-(Verbots-)verordnung? Sie kann auf Grund von Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz oder nach Landesrecht gelten.
- Fällt die bestehende oder beabsichtigte Nutzung darunter?
- Liegt eine Genehmigung/ein Negativattest dafür vor?
- Wenn nein: Lagen die Voraussetzungen für ihre Erteilung bereits vor Inkrafttreten der Verordnung vor? (ggf. rechtliche Schritte prüfen lassen)
- Enthält die Teilungserklärung oder der Verwaltervertrag Einschränkungen oder Vorgaben zu den Nutzungsarten?

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre
Kleinanzeige stehen, weitere
Informationen erhalten Sie bei:
Claudia Seltmann, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-32
cseltmann@avr-verlag.de



**Integriertes
Zugangs- und Abrechnungsmanagement**
innovativ. digital. erfolgreich.

**Sicherer Zugang
Einfaches Bezahlen
Flexible Services
Automatisierte Prozesse**

Droht die Immobilienblase?

Die Immobilienpreise steigen weiter. Zur Einschätzung des Preisrisikos müssen Neubau, Binnenwanderung und Zinsentwicklung sehr genau beobachtet werden – ein Ausblick.

Seit nunmehr sieben Jahren steigen in Deutschland die Immobilienpreise, seit etwa 2009 zunächst nur die Miet- und Kaufpreise zentral gelegener Wohnungen in den attraktiven Schwarmstädten. Das sind jene mit einer Kohortenwachstumsrate von mehr als 150, d. h. aus ursprünglich 100 Einwohnern einer Generation werden

durch Zuwanderung mindestens 150: Junge Menschen verließen ihre Heimat in Nordhessen, Sachsen-Anhalt oder dem Bayerischen Wald (Phase 1). Diese Landflucht füllte zunächst nur die leer stehenden Wohnungen (Phase 1a), wirkte dann aber unversehens preistreibend (Phase 1b). Dieser Preisschub wiederum vertrieb zunehmend junge Familien an den Stadtrand und ins Umland. In der Folge stiegen ab etwa 2011 dort die Preise auch für Eigenheime (Phase 2). Bis hierhin

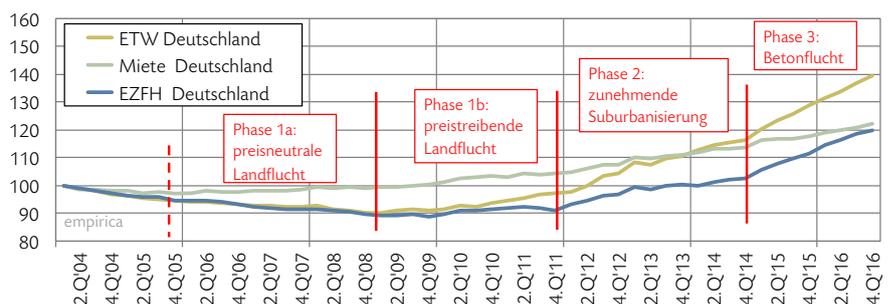
reflektieren die steigenden Miet- und Kaufpreise die zunehmende Knappheit durch Zuzug vom Land in die Schwarmstädte.

Damit aber nicht genug: Seit 2012 befinden sich nun auch die Zinsen auf Wandschaft und beschreiten dabei zunehmend eine Talfahrt. Jetzt flüchten nicht nur Landbewohner in die Stadt und Stadtbewohner ins Umland, sondern auch Kapitalanleger von Geldanlagen in Betongold. Das finden

DER AUTOR



DR. REINER BRAUN
Der Diplom-Volkswirt ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der empirica AG Forschung und Beratung (Berlin), mit Arbeitsschwerpunkten im Bereich Wohnungsmärkte, Einkommens- und Vermögensanalysen sowie Altersvorsorge.



Inserierte Mieten vs. Kaufpreise für ETW und Eigenheime seit 2004, EZFH = Ein-/Zweifamilienhäuser; Quelle: empirica-Preisdatenbank (Angebotspreise aus Inseraten)

sie vornehmlich in Form von Eigentumswohnungen (ETW) in den Stadtkernen. Dort erhalten die Kaufpreise und in der Folge auch die Umlandabwanderung einen zusätzlichen Schub. Spätestens seit 2014 steigen daher die Kaufpreise für ETW wie auch für Eigenheime schneller als die Mieten (Phase 3). Weil die Betonflucht auf die Kaufpreise wirkt, aber weniger auf die Mieten, öffnet sich vor allem bei den Preisen für ETW eine Schere!

Keine Blasengefahr, aber erhebliches Rückschlagpotenzial

Eine klassische Preisblase kann jedoch nicht attestiert werden: Es gibt kein Überangebot, denn im Bestand will kaum jemand verkaufen, Neubau ist mangels Baulandes kaum möglich, und das Kreditvolumen ist gemessen am BIP nicht aufgebläht. Die Renditen sind niedrig, aber durch die Minizinsen dennoch attraktiv: Alternative Anlagen versprechen noch weniger Ertrag. Die hohen

Preise sind also gerechtfertigt. Der Markt ist im Gleichgewicht, aber es ist labil!

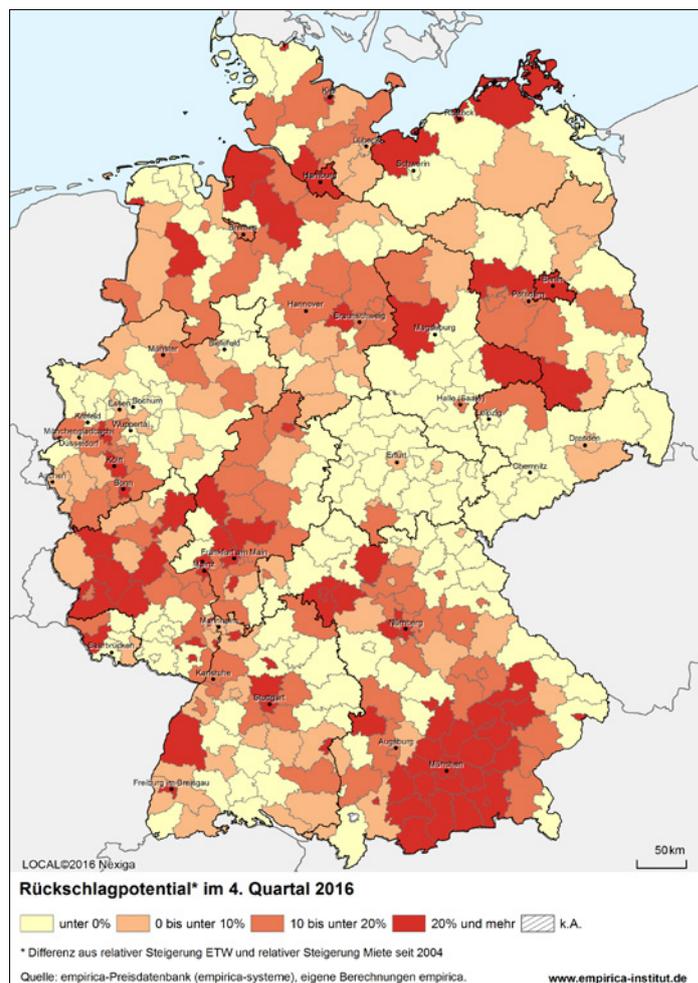
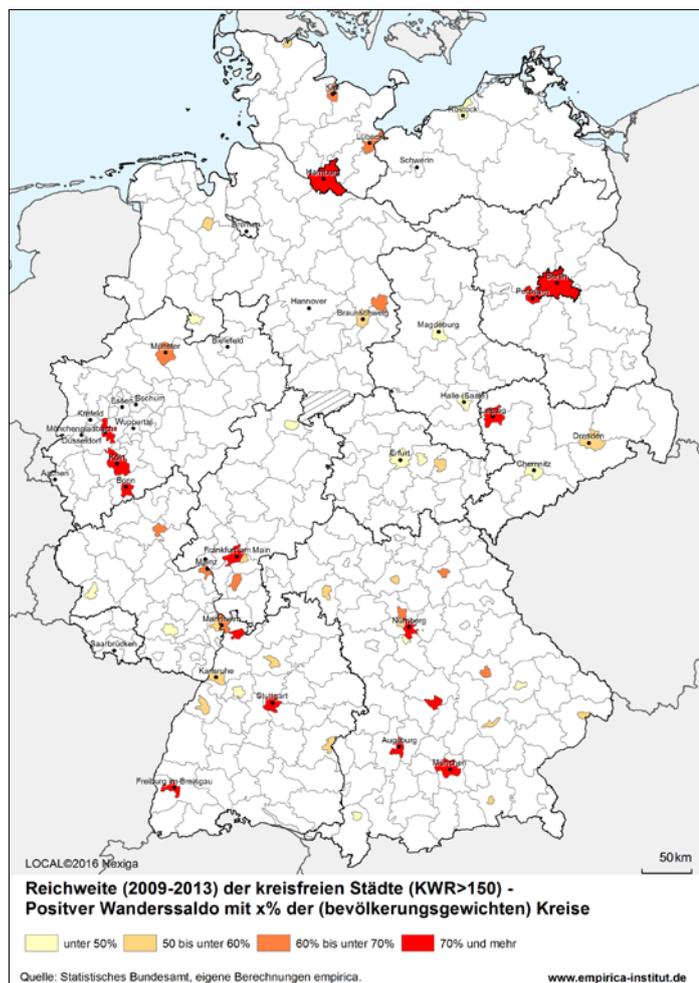
Ein Vergleich: Im Juli ist es warm, eine Heizung nicht erforderlich. Dennoch werden auch im Sommer bezugsreife Wohnungen mit Heizkörpern ausgestattet, weil jeder weiß, dass es im Winter wieder kalt wird. Dasselbe gilt für die Zinsen: Man weiß, dass sie wieder steigen. Unsicher ist nur, wann, wie schnell und wie weit.

Der Kaufpreis einer Immobilie ist nichts anderes als die abgezinste Summe der künftig erzielbaren Mieten. Bei Zinsen nahe null steigt dieser Barwert ins Unermessliche und rechtfertigt hohe Preise. Genau hier, im Rückschlagpotenzial, liegt das Risiko: Bei einer Zinswende werden die Kaufpreise sinken – das ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Das mögliche Ausmaß wird durch die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen

beschrieben, die sich seit etwa 2014 öffnet. Es liegt bundesweit bei knapp 12 Prozent, in den Top 7-Städten eher bei 30 Prozent. Immobilien wären aber selbst dann nicht „billig“, denn 2014 wurden ja auch schon hohe Preiszuwächse beklagt. Gleichwohl würde so mancher Käufer erheblich Eigenkapital einbüßen. Steigt mit den Zinsen auch die Inflation, würde der reale Preisrückgang allenfalls vertuscht, aber nicht verhindert.

Auslöser und Verstärker des Rückschlagpotenzials

Das Ausmaß des Rückschlagpotenzials kann durch überlagernde Effekte beeinflusst werden. In der jüngeren Vergangenheit wurde der durch niedrige Zinsen bedingte Preisanstieg überlagert durch die Zusatznachfrage infolge der Landflucht in die Städte. Dieser Nachfrageschock hat die Mieten gepusht und dadurch zusätzlich die Kaufpreise getrieben.



„Echte“ („unechte“) Schwarmstädte: Die rot (bräunlich) markierten profitieren durch Zuwanderung aus > 70 % (max. 70 %) aller Kreise.

Rückschlagpotenzial: relative Preisluft zwischen ETW und Mieten (alle Baujahre); Quelle: empirica-Regionaldatenbank



Eine **Neubauwelle** kann den **Preisverfall fördern** – insbesondere bei am Bedarf vorbei am **falschen Ort** gebauten Objekten.

am Bedarf vorbei falsch geplant am falschen Ort gebaut wurden.

Genauso lauern auch künftig überlagernde Effekte: Sofern sich die Landflucht fortsetzt und Flüchtlinge nicht zurückkehren, mildert dies den drohenden Sinkflug der Kaufpreise. Das ist am ehesten in „echten“ Schwarmstädten der Fall, die überregional aus einer Vielzahl an Regionen und nicht nur aus einigen wenigen Umlandkreisen Zuwanderer gewinnen. Allerdings meiden viele junge und mobile Menschen mittlerweile die besonders gehypten Städte wie Berlin oder Hamburg und ziehen lieber in die zweite Reihe nach Kiel, Rostock oder Schwerin. Ein abflauer Nachfragedruck könnte den Rückschlag wahrscheinlicher machen.

Genauso kann eine aufkommende Neubauwelle den Sinkflug zusätzlich befördern. Die aktuell hohen Preise konzentrieren sich auf eine Handvoll Bestands- und Neubauobjekte. Wenn die Konzentration der Kommunen auf die Innenentwicklung endlich ein Ende findet und mehr Flächen wieder im Außenbereich zur Verfügung stehen, könnten neue Wohnungen wie Pilze aus dem Boden schießen. Schon jetzt haben Städte wie Frankfurt, Hamburg und vor allem Berlin einen ordentlichen Bauüberhang vorzuweisen. Sobald aus den Genehmigungen Fertigstellungen werden, kann sich das Angebot schnell vervielfachen. Die Preise, bislang durch die extreme Knappheit gepusht, würden umso schneller nachgeben. Das gilt vor allem für Objekte, die

Wohnungen sind nämlich nicht gleich Wohnungen. Die Nachfrage nach jenen in einfamilienhausähnlichen, eher höherwertigen Gebäuden wird nach empirica-Prognosen noch lange steigen. Die Kehrseite: Geschosswohnungen, insbesondere schlechtere Lagen und Qualitäten oder anonyme Großsiedlungen, werden überproportionale Nachfrageeinbußen erfahren. Bei der künftigen Wohnungsnachfrage sind aber nicht nur

Regionen und Gebäudestile zu unterscheiden: Für eine erfolgreiche Vermietung ist es auch wichtig, die Bedürfnisse der wichtigsten Nachfragegruppen zu kennen. Da wäre zum einen die mengenmäßig bedeutende Gruppe der Senioren, die heute mobiler sind als in vergangenen Jahrzehnten. Eine zahlenmäßig kleinere Gruppe sind die Familien. Diese Nachfrager haben aber sehr spezielle Wohnwünsche. Außerdem entscheiden vor allem Familien mit ihrer Wohnstandortwahl darüber, wohin die Umlandwanderung führt: in die Suburbanisierung oder „zurück“ in die Stadt.

FAZIT

Flexibel sein und nicht auf Kante nähen

Die Welt ist nicht schwarz-weiß. Im Gegenteil, Immobilien sind wie Anleger ausgesprochen heterogen. Dabei unterscheiden sich Kapitalanleger und Selbstnutzer in zweifacher Hinsicht: Die Mehrheit der Selbstnutzer hält die Immobilie über Jahrzehnte, kauft aber immer nur „zu Hause“. Kapitalanleger dagegen sind – zumal auf „heißen“ Märkten – eher auf schnellere Wertsteigerung oder zumindest kürzere Haltefristen aus. Auf der anderen Seite sind sie flexibler in der Standortwahl. Klar ist auf jeden Fall: Wer Immobilien länger hält, kann Schwankungen leichter aussitzen. Wer dagegen seine Anlagemöglichkeiten auf eine Region fixiert, erhöht das demographisch bedingte Preisrisiko.

Es gibt also keine allgemeingültige, sondern nur eine tautologische Antwort: Eine langfristige Wertsteigerung ist immer dann (noch) zu erwarten, wenn das richtige Objekt am richtigen Ort gekauft und die Haltedauer lang oder zumindest flexibel ist. Für junge Familien, die über den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum nachdenken, zählt ohnehin nicht die Rendite allein. Wer ein familienfreundliches Zuhause schätzt und die Finanzierung nicht „auf Kante“ näht, der soll kaufen, bevor die Kinder zu alt sind. Die sind schließlich nur einmal klein. Und eines sollte man nicht vergessen: Wenn die Preise sinken, werden auch die Zinsen steigen. Für eigenkapital-schwache Familien gilt daher: Wirklich billiger wird es nicht!

SAVE THE DATES 2018

2018 feiert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. sein 30. Jubiläum mit zahlreichen Veranstaltungshöhepunkten, u.a.:

7. DDIV-WINTERTAGUNG

28. Januar - 2. Februar 2018

Salzburger Hof Leogang Österreich

Freuen Sie sich auf Weiterbildung in alpiner Kulisse und exklusiv gebuchtem Hotel.

FORUM ZUKUNFT III:

21.-22. März 2018

Weimar

Machen Sie Ihr Unternehmen fit für die Zukunft und stärken Sie Ihre Position am Markt: Informieren Sie sich über neue Entwicklungen, Trends und Impulse in der Immobilienverwaltung.

2. DDIV-SOMMERAKADEMIE

6.-11. Mai 2018

Mallorca

Weiterbildung mit Me(e)hrwert erwartet Sie bei der 2. DDIV-Sommerakademie auf Mallorca. Profitieren Sie von inspirierenden und informativen Fachvorträgen und dem Austausch mit Kolleginnen und Kollegen.

3. DDIV GOLF-CUP

22. Juni 2018

Netzwerken Sie auf dem Grün bei dem Golfturnier für Immobilienverwaltungen.

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

6.-7. September 2018

Estrel Hotel Berlin

Der wichtigste Kongress und die größte Messe für Immobilienverwaltungen empfangen Sie mit einem innovativen und praxisnahen Fachprogramm – und in neuen und erweiterten Räumlichkeiten.

Weitere Informationen und Anmeldung unter
www.ddiv.de



Digital integriert

Die Eigentümerverwaltung bekommt bei Vonovia eine neue Dimension, von der Mitarbeiter wie Kunden gleichermaßen profitieren. Best Practice: Digitalisierung.

Drucken, stapeln, heften: Verwaltung bedeutet immer auch eins – sehr viel Papierkram. Über Jahre sammeln

sich Dokumente, deren Aufbewahrung lästig, aber wichtig ist. Insbesondere in der Wohnungswirtschaft füllten ehemals dicke Ordner mit unzähligen Formularen ganze Schrankreihen. Wohnungseigentümer sind ganz besonders betroffen: Berge von Dokumentation, Formularen und Briefverkehr können sich über Jahre aufhäufen.

Die neueste Innovation für Kunden der Vonovia Immobilien Treuhand setzt genau hier an: Die Eigentümer-App bündelt alle wichtigen Dokumente digital und erleichtert die Kommunikation zwischen Eigentümer und Verwalter. Alle Meldungen der Eigentümer werden direkt in SAP integriert und vereinfachen deutlich die derzeitigen Arbeitsprozesse. So bringt das Unternehmen Eigentumsverwaltung auf ein ganz neues Level – bundesweit.

Wachstum und steigende Komplexität

In der täglichen Arbeit der Vonovia Immobilien Treuhand wurden in den letzten Monaten zwei Tendenzen deutlich. Zum einen die zunehmende Komplexität in der Immobilienverwaltung: Datenschutz, Dokumentation und rechtliche Vorgaben bilden die Grundlage für gestiegenen administrativen Aufwand. Gleichzeitig hat die erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Immobilien Treuhand dazu geführt, dass nun deutlich mehr Kunden betreut werden. Auf den ersten Blick steigt dadurch ausschließlich der Bedarf an qualifiziertem Personal. Dieser wird hier aber auf besonders smarte Art und Weise durch den Einsatz geeigneter Tools ergänzt.

Die Aufgabe, die sich dabei eindeutig stellte: Wie schafft man es, Prozesse zu vereinfachen und zugleich das hohe Serviceniveau

DIE AUTOREN



DR. STEFAN OLLIG
Geschäftsführer Vonovia
Immobilien Treuhand



JULIA MORKS
Referentin kfm. Steuerung/
Marketing Vonovia
Immobilien Treuhand

für Kunden zu halten oder sogar zu verbessern? Schnell stellte sich heraus, dass Digitalisierung die richtige Lösung ist. Als zentrales Tool wurde eine mobile App entwickelt: der Einstieg in die digitale Wohnungswirtschaft. Aber nicht nur für Kunden, auch intern werden wichtige Abläufe digitalisiert und effizienter gestaltet. Letztlich wird die Kundenbeziehung so nachhaltig optimiert. Im Juli wurde die Testphase der App in Nordrhein-Westfalen gestartet, der bundesweite roll-out erfolgt wenige Wochen darauf.

Von der Idee zur Umsetzung: der Weg zur App

Die Herausforderung bestand darin, die App so zu entwickeln, dass sie sich in die übrigen Kanäle und Abläufe integrieren lässt. Dazu gehört nicht nur ein App-Design, das alle relevanten Leistungen für Kunden abbildet, sondern auch die Vollintegration in SAP, was die Weiterverarbeitung der Kundenanliegen ermöglicht. Vollintegration heißt, dass die Meldung des Kunden direkt in das System bei der Vonovia Immobilien Treuhand geht, ohne künstliche Schnittstellen. So ist die App zwar das entscheidende Angebot für den Kunden, der Informationsaustausch im Hintergrund jedoch das grundlegende Merkmal der digitalen Struktur bei der Vonovia Immobilien Treuhand.

Natürlich steht für das Unternehmen dabei der Datenschutz an oberster Stelle. Unberechtigte Dritte haben keine Möglichkeit, an Daten zu gelangen. Für die Übermittlung des Zugangscodes findet der höchste Sicherheitsstandard Anwendung – analog zum Online-Banking. Das Ergebnis ist schnell und sicher, so wie es der selbst gewählte Anspruch an die eigene App vorgab.

Eigentumsverwaltung auf neuem Level

Umständlich und lange in zahllosen Ordnern nach Abrechnungen, Kontoauszügen oder ähnlichen Dokumenten zu suchen oder stapelweise Papier mühselig abheften zu müssen, ist für viele Eigentümer eine belastende Begleiterscheinung des Immobilienbesitzes. Digitalisiert sind diese Vorgänge

viel einfacher zu handhaben: Alle relevanten Dokumente zum Eigentum befinden sich digital gebündelt zentral an einem Ort und sind jederzeit verfügbar. In Verbindung mit transparenter Kommunikation in Echtzeit profitieren Kunden der Vonovia Immobilien Treuhand von einer 24-Stunden-Online-Verwaltung – schließlich ziehen viele Eigentümer den digitalen Abruf oder die schnelle Online-Kommunikation einem Telefonat deutlich vor. Den persönlichen Kontakt ersetzt das nicht; vielmehr werden bestehende Kommunikationswege durch die Eigentümer-App erweitert. Und auch telefonisch oder postalisch übermittelte Anliegen werden zukünftig von Vonovia Mitarbeitern digital verwaltet.

Auch in den besonders sensiblen Situationen von Schadensfällen hilft die App: Über einen geführten Schadenskatalog können Eigentümer ihr Anliegen direkt melden, inklusive dokumentierender Fotos, einfach per Smartphone. Der zuständige Verwalter erhält so eine Direktnachricht und kann die Schadensmeldung bearbeiten: Online bestätigt er ihren Eingang und veranlasst sofort alles Weitere, um den Schaden zu regulieren. Der Kunde ist auf diese Weise über alle Schritte informiert – in Sekundenschnelle, per Push-Nachricht sowie per E-Mail in seinem Postfach.

Mehr Effizienz durch interne Digitalisierung

Nicht nur Kunden, auch die Verwalter ziehen aus der digitalen Bearbeitung deutliche Vorteile. Die ehemals zeitaufwändige Kommunikation, bürokratische Prozesse oder komplizierte Vorgänge werden mit der digitalen Lösung transparent, übersichtlich und schnell. Ein Beispiel: Ein Kunde gibt einen konkreten Schaden an, schickt Fotos und eine detaillierte Beschreibung. Lange telefonische Absprachen entfallen, und der Verwalter kann

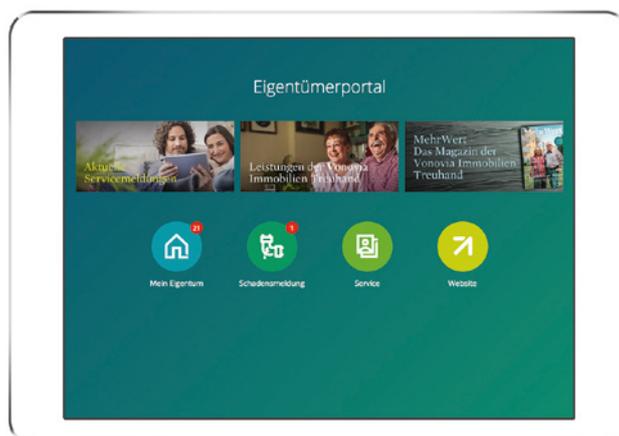
die konkrete Schadensmeldung nutzen und alles Notwendige in die Wege leiten, wobei sogar der bürokratische Aufwand der Dokumentenablage entfällt.

Verbunden ist die digitale Plattform mit dem ERP-System der Verwaltung. Und deren Mitarbeiter erhalten stets eine aktuelle Übersicht über sämtliche laufenden Vorgänge. So bauen digitalisierte Abläufe administrativen Aufwand ab und bieten Mitarbeitern zugleich mehr Sicherheit, da wichtige Informationen automatisch gespeichert werden.

Somit stellt die App keine „Stand alone“-Lösung dar. Vielmehr bindet sie Kunden aktiv in die digitalen Abläufe bei der Vonovia Immobilien Treuhand ein. Auch jene, die nicht die App nutzen, profitieren langfristig von der digitalen Verwaltung, weil auch die Bearbeitung von Aufträgen, die telefonisch oder per Post eingehen, im Unternehmen zukünftig digital abgebildet wird.

Weiterer Ausbau der Funktionen

Die Eigentümer-App, die bei Vonovia schon jetzt als Meilenstein für die Eigentümerverwaltung gilt, ist der erste Schritt einer langfristigen Entwicklung, in deren Verlauf über den Abruf von Dokumenten hinaus viel mehr möglich sein wird. Neuerungen werden Nutzern über regelmäßige Updates bereitgestellt. Die App steht Kunden der Vonovia Immobilien Treuhand kostenlos zum Download zur Verfügung: im App Store, bei Google Play und unter www.vonovia-immobilientreuhand.de



Prozesse vereinfachen mit hohem Serviceniveau für Kunden: die Vonovia Eigentümer-App als direkter Draht zur Verwaltung

Mitgliederversammlung 2017

Auch in diesem Jahr wieder gut besucht war die Mitgliederversammlung des bayerischen Landesverbandes am letzten Freitag im Juni. In den Räumlichkeiten der Hausbank München informierten sich Mitglieder und Vertreter der Partner-Unternehmen über Verbandsaktivitäten und die aktuelle Entwicklung.

Als erster Verbandsvorsitzender begrüßte Marco J. Schwarz die Anwesenden, worauf eine Erläuterung des Jahresberichtes folgte. Bilanz: 529 Verwaltungsunternehmen sind derzeit im VDIV Bayern organisiert, der im 1. Halbjahr 2017 rund 25 Fortbildungs- und Informations-Veranstaltungen mit insgesamt 929 Teilnehmern durchführte. Wachsender Beliebtheit erfreute sich dabei der „Crashkurs WEG-Verwalter für Quereinsteiger“, der mit 46 Teilnehmern besser besucht war als im Jahr zuvor.

Umfrage Verwaltervergütung

Berichtet wurde auch über den Stand der jüngsten Mitgliederbefragung des VDIV Bayern zum Thema Verwaltervergütung: Ein Drittel aller Mitglieder haben sich an der repräsentativen Umfrage beteiligt, wobei sie Bewertungen nach dem Schulnotensystem abgaben. Die Umfrageergebnisse stehen ab Oktober auf der Website des Landesverbandes im persönlichen Mitgliederbereich zum Download bereit – dazu gedacht, sie als Anlage den Bewerbungsunterlagen zur Kundenakquisition hinzuzufügen.

Neues zur Verbands-Website

Beim Rückblick auf das Verbandsjahr 2016/17 wurden folgende Projekte thematisiert: Im neu aufbereiteten Mitgliederbereich der Homepage www.immobilienerwalter-bayern.de haben registrierte Nutzer nach dem Login nun die Möglichkeit, ihre Unternehmensdaten selbst zu ändern. Zudem bietet dieser Bereich Übersichten über bereits gebuchte oder besuchte Seminarveranstaltungen,

und auch Teilnahmebestätigungen sowie Informationen über Gutscheinnutzungen können dort abgerufen werden. Zum Download sind hier die vom Verband zur Verfügung gestellten VDIV Praxistipps hinterlegt: Informative und erläuterte Zusammenfassungen zu aktuellen und relevanten Themen wie Rauchwarnmelder, Tarifvertrag, Elektroautos und neueste Rechtsprechung.

Neuwahl der Verbandsorgane

Ein wichtiger Tagesordnungspunkt war die Neuwahl von Vorstand und Beirat, die von der Mitgliederversammlung einstimmig für die nächsten zwei Jahre in ihren Ämtern bestätigt wurden. Um die vakante Beiratsstelle beworben hatte sich Andreas Reich, Inhaber der Reich Hausverwaltungs GmbH, der ohne Gegenstimmen gewählt wurde.

Die Gremien des VDIV Bayern fürs kommende Verbandsjahr:

Vorstand	Beirat
Walter Plank Geschäftsführender Vorstand	Marianne Kraheberger
Marco J. Schwarz Vorsitzender	Nicole Rauchfuss
Brigitte Stenders	Rüdiger Wöhl
Steffen Haase	Georg Zacher
Gerhard Frieser	Andreas Reich
Josef Schraufstetter	
Carsten Philippi	
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub	

Das anschließende gesellige Beisammensein bot den Mitgliedern Gelegenheit zum kollegialen Austausch – Fazit: Der VDIV Bayern e.V. präsentiert sich auch zur diesjährigen Versammlung als starke und stetig wachsende Gemeinschaft.

20. Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter

Beim diesjährigen Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter auf Gut Rieden am Starnberger See trotzten 120 Golfbegeisterte der eher widrigen Witterung und stärkten sich zunächst mit einem schmackhaften Weißwurst-Frühstück für die anstehenden Turniere: im Wettbewerb auf 9- und 18-Loch-Course und zum Reinschnuppern mit Abschlag, Putten und Pitchen für Neu-

linge, die beim anschließenden kleinen Putt-Turnier zeigen konnten, was sie gelernt haben. Ausgehend von den in den vergangenen Jahren stets hochsommerlichen Temperaturen am Tag des Golf-Cups hatte sich Partnerunternehmen Strobl Service GmbH diesmal etwas Besonderes einfallen lassen: Der Eisstand am Halfway erfreute sich aber auch bei wolkenverhangenem Himmel großer Beliebtheit.

Der gute Zweck

Verbunden ist das bayerische Golf-Event schon traditionell mit sozialem Engagement: Unter dem Motto „Putten für den guten Zweck“ wurden stattliche 500 Euro erspielt – bei zwei Euro pro direkt eingelochtem Putt. Als Gastgeber stockte der Verband die Spendensumme auf 1.000 Euro auf, die dem Münchner H-Team e.V. übergeben wurden, einer Hilfsorganisation für

Menschen, die auf Grund des Messie-Syndroms in Wohnungsnot geraten.

Preise en masse

Mit den letzten Flights kam auch die Sonne zum Vorschein, und so konnten die Teilnehmer noch vor dem gemeinsamen Abendessen die Aussicht auf der Panoramaterrasse genießen. Zur Siegerehrung im Rahmen der Abendveranstaltung fanden sich dann alle ein, und es gab reichlich Preise – von Putt-Turnier bis Bruttosieger. Letzterer wurde Alexander Heim-Kiechle überreicht, dem Besten im 18-Loch-Turnier. Den ersten Platz in gleich drei Kategorien machte Claudia Menge: als Bruttosiegerin, im Longest Drive der Damen und im Nearest to the Line der Damen. Sieger des 9-Loch-Turniers wurde Gerhard Mayer, Techem Energy Services GmbH; als bester Golfneuling setzte sich Alois Hlawatsch durch. Alle Pokale wurden von den Teilnehmern dankend entgegengenommen – und so ging wieder ein gemeinsames Golf-Turnier zu Ende, für dessen Ausgestaltung und freundliche

Unterstützung den Sponsoren herzlich zu danken ist: 089 Immobilienmanagement GmbH, Brunata Metrona, Butz & Neumair, Geiger, Hachinger, Hausbank, Junkers, Kalo, Klaus Multiparking, M-net, Montana, Rohr-Royal, Strobl, Tielmann & Meyer, Techem und Vodafone Kabel Deutschland. Auf ein Neues im kommenden Jahr: Der 21. Golf-Cup findet am 20.7.2018 statt!



Erfrischung am Halfway: Partner Strobl spendierte den Eisstand.



Strahlende Sieger vor Abenddämmerung: Es gab reichlich Preise.

VDIV Berlin-Brandenburg

Ankündigung: 8. Berlin-Brandenburger Verwalterforum



Elzers Allerlei – Die amüsanten Darlegungen des Richters am Kammergericht Berlin Dr. Oliver Elzer ziehen Jahr für Jahr in ihren Bann.

Traditionell lädt der Berlin-Brandenburger Landesverband Anfang November zum Verwalterforum ins Berliner Ludwig-Erhard-Haus ein. Auf der Agenda steht eine vielseitige Fachvortragsreihe mit renommierten Referenten und zu aktuellen Themen, die im Tagesgeschäft der Immobilienverwaltung eine wesentlich Rolle spielen: Aktuelles aus den Gerichtssälen zu WEG- und Mietrecht, Beispiele der effektiven Sanierung von Wasserschäden sowie Tipps für den Ausdruck von Wert-

schätzung im Schriftverkehr per E-Mail. Zudem wird eine Expertenrunde Rede und Antwort stehen zu Fragen in Bezug auf die Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht in Berlin und Brandenburg.

Begleitend präsentieren sich Unternehmen der Wohnungswirtschaft in einer Fachausstellung, stellen ihre aktuellen Angebote vor und stehen für informative Gespräche zur Verfügung – eine hervorragende Gelegenheit, sich zu informieren, das Netzwerk zu pflegen, Kollegen zu treffen und mit Referenten in Kontakt zu treten.

8. November 2017, Ludwig-Erhard-Haus, Fasanenstraße, Berlin.

Weitere Informationen und Anmeldung bis zum 13. Oktober 2017 unter:

www.vdivbb.de/Veranstaltungen

Ein Forum, auch für den Gedankenaustausch: die großzügig angelegte Fachausstellung



1. Verwalterforum **Mietrecht**

Eine mit 220 Führungskräften und Mitarbeitern der Immobilienverwaltung enorm hohe Beteiligung erreichte das 1. Verwalterforum Mietrecht am 19. Juli 2017 in der Stadthalle Sindelfingen. Vielfältige Fachvorträge hochkarätiger Referenten und die Ausstellung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft ergaben ein umfassendes Programm. Als Vortragende übernahmen das Rednerpult: Rechtsanwalt Michael Wiegner, CAVADA LÜTH & PARTNER, Bietigheim; Rechtsanwalt Joachim Schmidt, ebl factum, Frankfurt; Rechtsanwalt Stephan Volpp, Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp, Stuttgart; Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe; und Sabine Leipziger, VDIV-INCON GmbH, München.

Zum Update Mietrechtsprechung gab es u. a. auch Informationen über Fallstricke bei der Wohnungsübergabe, den Umgang mit Schönheitsreparaturen und Möglichkeiten der Mieterhöhung nach Modernisierung und Umbau. Zudem wurden Aspekte des Gewerbemietrechts, Wertsicherung und doppelte Schriftformklauseln sowie Schriftformheilungsklauseln, thematisiert und die Handhabung von Flächenabweichungen bei Mietwohnungen mit den daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.



Auch Betriebskosten sichern die Rendite:
Rechtsanwalt Joachim Schmidt



Fallen bei der
Wohnungs-
abnahme:
Rechtsanwalt
Michael
Wiegner



Aktuelle
Regelungen
für Mieter-
höhungen:
Rechts-
anwalt
Stephan
Volpp



Mietrechtliche Problemfälle:
Rechtsanwalt Thomas Hannemann

Verwaltungsbeiratsschulung in Weingarten

Bereits zum fünften Mal organisierte der VDIV Baden-Württemberg für seine Mitglieder aus dem Bodenseeraum eine Verwaltungsbeiratsschulung. Sie fand am Dienstag, dem 25. Juli 2017, mit sehr hoher Beteili-

gung statt: Rund 120 Verwaltungsbeiräte folgten der Einladung zur Informationsveranstaltung ins Hotel Best Western.

In ihrer Begrüßung der Teilnehmer brachte die Geschäftsführerin des Landesverbandes, Diana Rivic, zum Ausdruck, wie vorteilhaft es ist, mit einem Verwalter zu tun zu haben, der sich dem VDIV BW angeschlossen hat, und beglückwünschte die Anwesenden zu ihrer Entscheidung, sich mit der Veranstaltung über aktuelle Themen aus der Wohnungswirtschaft und die Rechte und Pflichten der Verwaltungsbeiräte zu informieren.

Den Auftakt zur Vortragsreihe machte Michael Lukas aus dem Hause des Premiumpartners Unitymedia BW GmbH, der über die Vorteile der Kabel-Voll-

digitalisierung für die Wohnungswirtschaft referierte. Im Anschluss folgten die Ausführungen von Vianney de La Houplière, Vertreter des Premiumpartners Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, zum Thema „Gut geschätzt – Alles was Sie zu Schätzungen in der Heizkostenabrechnung wissen müssen“. Den Hauptvortrag gestaltete Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Kanzlei Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen, zum Thema „Rechte und Pflichten von Verwaltungsbeiräten“.

In der die Schulung flankierenden Fachausstellung der Partnerunternehmen des Landesverbandes konnten sich die teilnehmenden Beiräte im Anschluss an die Vorträge aus erster Hand fachlichen Rat einholen und sich eingehend informieren.

Eine weitere Schulung für Verwaltungsbeiräte der im VDIV BW organisierten Unternehmen findet am 16. November 2017 in Karlsruhe statt.

Auftakt vor dicht besetztem Plenum: Michael Lukas, Unitymedia BW GmbH, zu den Vorteilen der Kabel-Volldigitalisierung



Erläuterung der Rechte und Pflichten: Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Kanzlei Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen

Save the Date!

1. ZUKUNFTSWERKSTATT

Um „Digitalisierung in der Immobilienverwaltung“ geht es für Mitarbeiter und Führungskräfte aus Verwaltungsunternehmen am 17. Oktober im Urban Harbor, Ludwigsburg. Zwischen 150 und 180 Teilnehmer werden erwartet. Themen wie Kundenbetreuung in der digitalen Welt, Rechtssichere Umsetzung der Digitalisierung, Digitale Schadensaufnahme mit mobilen Endgeräten, Prozessoptimierung und Digitalisierung – Turbo für Immobilienverwalter & Lösungen für Verwalter am Beispiel eines Musterprozesses richten sich gleichermaßen an WEG- und Mietverwalter. Als Referenten stehen bereits Prof. Dr. Florian Jacoby, Uni Bielefeld, sowie Dr. Manfred Alflen und Ina Kimmel, Aareon AG, auf der Agenda. In der flankierenden Fachausstellung informieren Partner der Wohnungswirtschaft über ihre Angebote, und abschließend sind alle Teilnehmer zur „After-Work-Party“ in das derzeit deutschlandweit innovativste Küchen- und Einrichtungshaus eingeladen.

Die Einladung mit weiteren Informationen und Anmeldeformular wird Anfang September versandt.

VERWALTER-WORKSHOP 2017

Traditionell organisiert der VDIV jährlich im November den Verwalter-Workshop im Kronenzentrum in Bietigheim-Bissingen – diesmal am 30. November und 1. Dezember, unter dem Motto „Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung“.

Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. A. Olrik Vogel wird sich mit der Abnahme von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum befassen und dabei Vorbereitung, Organisation, typische Beschlussmängel, die Vertragsgestaltung und Einbindung von Planern und Sonderfachleuten genauso beleuchten wie Aspekte, die die Haftung und den Aufwand für Verwaltungen minimieren.

Das Kreuz mit baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum – ein Gebot für richtiges Verwalterhandeln ist Gegenstand des Vortrags von Rechtsanwalt Horst Müller. Er widmet sich der eigennützigen baulichen Veränderung sowie der gemein-



schaftlich gewollten, auch im Verhältnis zur Modernisierung und der Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung, der Nichtzustimmung als Instrument der Kostenbefreiung und der richtigen Beschlussverkündung.

Um die Verwalterbestellung geht es in den Ausführungen des Fachanwaltes für WEG- und Mietrecht Stephan Volpp. Aspekte seines Vortrags werden die Bestellung durch Teilungserklärung/Beschluss sein, der Abschluss des Verwaltervertrags, Sondervergütungen nach § 21 Abs. 7 WEG, Besonderheiten der Wiederbestellung sowie der Rechtsschutz gegen Abberufung und Kündigung.

An beiden Tagen steht den Teilnehmern die große Fachausstellung rund um die Wohnungswirtschaft offen.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Branchentreff für Immobilienverwalter in Homburg

Das Schlossberghotel in Homburg (Saar) war am 28.6.2017 wieder Treffpunkt der Immobilienverwalter aus der Region: Nach der erfolgreichen Premiere im vergangenen Jahr veranstaltete der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. hier bereits sein zweites Verwalterforum zum Thema Miet- und WEG-Recht.

Das Vortragsprogramm der Fachanwälte informierte die Besucher aus der Immobilien- und Verwalterbranche zeitlich kompakt über die aktuelle Rechtsprechung. Im Mittelpunkt standen jeweils relevante Themen aus dem Berufsalltag einer modernen Immobilienverwaltung: So sprach Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Sascha Lambert aus Saarlouis über das Wohnungseigentumsrecht und thematisierte dabei unter anderem die Möglichkeiten eines Verwalters im Umgang mit störenden Bewohnern. Nach der Mittagspause übernahm er auch den Part der leider erkrankten Barbara Michelbach, Ludwigshafen, zu den Möglichkeiten der Vertragskündigung in Mietverhältnissen sowie über Rechte und Pflichten auf dem eventuell einzuschlagenden Weg von der Räumungsklage bis zu deren Umsetzung. Parallel zu den interessanten Fachseminaren konnten sich die Besucher an den Ständen einer Fachmesse über das breite Dienstleistungsangebot aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft informieren und sich in entspannter Runde mit Referenten und Kollegen austauschen.

Axel Ewen, Vorstandsmitglied im Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. resümierte wie folgt: „Auch der schöne Sommertag hielt die Immobilienverwalter nicht davon ab, sich zahlreich für unser Forum und den Crashkurs rund

um das Miet- und WEG-Recht zu begeistern. Informative und praxisbezogene Vorträge lassen sich mit Kollegen in der tollen Atmosphäre des Schlossberghotels doch viel entspannter aufnehmen als beim Selbststudium im Büro.“



Reges Interesse und anregende Gespräche mit Kollegen und Dienstleistern der Immobilienwirtschaft in der Fachausstellung

Bestritt das Vortragsprogramm allein: Dr. Sascha Lambert, Fachanwalt für Mietrecht aus Saarlouis



Trotz Sommerwetter viel gefragt: Vorstandsmitglied Axel Ewen am umringten Stand seines Landesverbandes

Save the Date: Verwalterforum „Miet- und WEG-Recht“ in Mainz

Der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. wird 20! Aus diesem Anlass versteht sich das 1. Mainzer Verwalterforum als Sonder-Event an einem besonderen Ort: In der Pyramide Mainz dreht sich am 27.09. alles rund ums Thema Miet- und WEG-Recht. Die Besucher erwarten u. a. Fachvorträge von Ste-

phan Volpp (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) und Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko (Richter am Amtsgericht Idstein) – und natürlich wird das Verbandsjubiläum auch angemessen gefeiert. Mitstreiter sind herzlich willkommen und können sich ab sofort über die Verbands-Homepage anmelden:

www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

Konjunkturbericht AWI-Hessen 2016/17



Trotz Wohnraum Mangels erfreut über positive Trends in der hessischen Immobilienmarkt:
Der VdIVH-Vorsitzende Werner Merkel (r.) mit Vertretern der in der AWI-Hessen kooperierenden Verbände

Der Mangel an Grundstücken überschattet den positiven Trend des Wohnungsbaus in Hessen: Auch wenn im Jahr 2016 deutlich mehr Wohnungen gebaut wurden als im Vorjahr, reicht dies immer noch nicht aus, um den Bedarf zu decken. Vor allem der Mangel an Grundstücken und die hohen Baukosten erschweren in Hessen derzeit den Bau neuer Wohnungen immens – darin waren sich die Vertreter der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI-Hessen) einig, die am 22.6.2017 in Frankfurt den aktuellen Konjunkturbericht vorstellten, eine Analyse verschiedener für die beteiligten Verbände relevanter Bereiche des Immobilienmarktes.

Die Positionen der Verbände

Der Sprecher der AWI-Hessen, Gerald Lipka, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., stellte die Forderung an die Politik, weitere Flächen

in den Ballungsgebieten und im Umland zu aktivieren. Auch die Verteuerung der Baukosten – in Hessen um 1,7 Prozent beim Wohnungsneubau – wirkt sich nach seiner Einschätzung als Hemmnis aus.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW Südwest) wies auf die Relevanz einer aktiven Außenentwicklung, z. B. durch Schaffung des neuen Stadtteils im Nordwesten Frankfurts, und einer stärkeren Nachverdichtung hin, um dem Mangel an Wohnungen effektiver zu begegnen.

„Die Wohnungsnachfrage in Hessen ist ungebrochen“, erklärte Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen. „2016 sind die Wohnungsmieten ohne Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent gestiegen.“ Die große Nachfrage zeige sich auch in der in Teilen Hessens sehr geringen Leerstandsquote, die in Frankfurt beispielsweise bei lediglich 0,5 Prozent liege.

Hierbei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand, der nur jene Wohnungen erfasst, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stehen. Werner Merkel machte aber auch noch einmal darauf aufmerksam, dass ein gewisser Leerstand herrschen muss, damit der Markt funktioniert – als Puffer für Sanierungen, Umzüge etc.

Wie Stephan Schlocker vom Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte (IVD) berichtete, sind auch die Preise für Wohneigentum 2016 weiter gestiegen. Während sie in den ländlicheren Regionen stagnierten, wird das Stadt-Land-Gefälle hingegen immer steiler.

„Nur wenn mehr Bauland ausgewiesen wird und die Abläufe in der Verwaltung beschleunigt werden, können auf Dauer mehr Wohnungen entstehen. Hier bleibt weiter viel zu tun“, erklärte AWI-Sprecher Lipka abschließend.

Info-Veranstaltung: Vorteile der WEG-Förderung

Rund 70 Prozent der etwa 1,8 Mio. Wohnungseigentümergeinschaften gelten als unsaniert. Die Gründe sind vielschichtig: Uneinigkeit in der Gemeinschaft, ungenügende Rücklagen, fehlende Kreditwürdigkeit und oft auch ein Kosten-Nutzen-Dilemma. Neben den rechtlichen Voraussetzungen einer energetischen und altersgerechten

Sanierung spielt die Finanzierung eine immer größere Rolle, insbesondere dann, wenn zunächst nicht ausreichende finanzielle Mittel vorhanden sind.

Hier kann die KfW mit Fördermitteln unterstützen, die durch die Wirtschafts- und Infra-



strukturbank Hessen (WIBank) als Darlehen an die WEG ausgereicht werden.

Der VDIV Hessen hat die Ausarbeitung der Fördereckwerte, der Antragsbedingungen sowie der Beschlussvorlage für die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ unterstützt, um sie praxisnah zu gestalten und damit Maßnahmen für Verwalter möglichst einfach zu realisieren sind.

Welche Fördermöglichkeiten bestehen, welche Voraussetzungen für die Kreditbewilligung durch die WIBank gelten und wie der Vorgang praktisch und zeitlich abläuft, erläutern die Referenten in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung der KfW und der WIBank am Dienstag, dem 26.9.2017 in Frankfurt.

NEUE MITGLIEDER UND KOOPERATIONSPARTNER

Starkes Wachstum durch regen Zulauf verzeichnete der hessische Landesverband in der 1. Jahreshälfte 2017. Als neue Kooperationspartner konnten pronoxa GmbH und VESTNER GmbH gewonnen, des Weiteren 14 neue Mitglieder aufgenommen werden: HDG e.K. Hausverwaltung, Kassel; Hausverwaltung Langknecht, Hanau; GWS Hausverwaltung GmbH, Bad Kreuznach; Baugesellschaft Hanau GmbH, Hanau; TK Immobilien & Hausverwaltung, Liederbach; Dittmar Zettl WEG- und Hausverwaltungen, Lauterbach; Objektwert GmbH, Seligenstadt; Hausverwaltung Tobias Matern, Oberursel; Buchhaltungsbüro und Hausverwaltung Antje Samer, Gelnhausen; Bohnwagner GmbH, Künzell; Becker – Hausverwaltung Zentral Hessen, Eschborn; ConSigma Rhein-Main GmbH, Wiesbaden; Mehrwert Beratung & Verwaltung GmbH, Rodgau; Bärbel Schauland Hausverwaltung UG, Limburg

••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER •••

SALTO beteiligt sich an Danalock

SALTO Systems hat einen signifikanten Anteil an Poly-Control, dem Hersteller von Danalock, erworben. Damit stärkt das Unternehmen seine Position insbesondere im Markt der elektronischen Zutrittslösungen für Privatanwender.

Poly-Control International wurde 2003 gegründet und ist mit der Marke Danalock auf elektronische Schließlösungen für Privatanwender spezialisiert. Erst kürzlich kam die dritte Generation des Motorschlösses auf den Markt, mit dem sich mechanische Schließzylinder ganz einfach durch eine elektronische Lösung, die mobil steuerbar ist, erset-

zen lassen. Danalock V3 bietet neben der Verwaltung über die Smartphone-App individuelle Zutrittsprofile und Benachrichtigungen. Das System kommuniziert 256-Bit-verschlüsselt über Bluetooth zur Türöffnung sowie über Z-Wave, Zigbee oder WLAN für die Einbindung in Smart-Home-Anwendungen.

Poly-Control sitzt im dänischen Harlev und beschäftigt momentan 20 Mitarbeiter. Vertrieb und Support laufen in den bisherigen Bahnen weiter.



■ SALTO Systems GmbH:
info.de@saltosystems.com

■ Poly-Control International ApS:
info@danalock.com



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

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

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 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. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

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

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

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

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Franziska Bock, Dr. Reiner Braun, Peter Gerhardt, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Tobias Klüppel, Andrea Körner, Stephan Möller, Julia Morks, Tilman Müller, Dr. Christian Naundorf, Dr. Stefan Ollig, Claudia Ottlo, Dr. Susanne Schießer, Prof. Wolfgang Schneider, Hans-Peter Sommer, Karin Veyhle, Andreas Wende, Wolfgang Zeferer
Anzeigenleitung:	Claudia Seltmann Tel.: +49 89 419694-32 cseltmann@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Wilms, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© WHYFRAME / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes 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

Der Gentleman von Forrest Leo

London, Pocklington Place, um 1850: Lionel Savage, Dichter, gerade einmal 22 Jahre alt, hat beschlossen, Selbstmord zu begehen, da er des Geldes wegen geheiratet hat und danach feststellen musste, dass er seitdem keine Zeile mehr zu Papier bringen kann. Er zieht seinen Butler Simmons zurate, weil er nicht weiß, wie er den Selbstmord genau angehen soll. Der einfachste Weg scheint ihm der Tod durch Kopfschuss zu sein. Doch Simmons gibt zu bedenken, dass dabei allerlei Körperflüssigkeiten austreten würden, die jemand aufwischen müsste. Da Savage seinem treuen Butler eine solche Schweinerei nicht zumuten will, muss er eine andere Lösung für sein Problem finden. Just in dem Moment spaziert ein freundlicher Gentleman in sein Arbeitszimmer, der sich als der Teufel höchstpersönlich entpuppt. Und bevor er sich versieht, hat Savage seine Ehefrau an ihn verkauft. So glaubt er zumindest. Doch kaum ist die Ehefrau verschwunden, stellt Savage fest, dass sie die Liebe seines Lebens ist. Er muss sie wiederfinden. Nur wo zum Teufel soll die Hölle sein?

Faule Aristokraten, ein Butler, der Teufel, eine hinterlistige kleine Schwester, Duelle und Beinahe-Duelle, Arktisexpeditionen und Scotland Yard. Der Gentleman ist ein rasanter Abenteuerroman und eine feine kleine Tollerei. In seinem Debütroman gelingt es Leo, die Konventionen viktorianischer Fiktion zu parodieren. Wahnsinnig witzige Dialoge und komische Komplikationen runden die Geschichte ab.

Forrest Leo: Der Gentleman • Aufbau
Verlag 2017 • Gebunden, 296 Seiten •
ISBN: 978-3-351-03673-7 • 20 Euro



Lob & Tadel

Die Sommerferien sind nun auch in den südlichen Bundesländern vorbei. Ich hoffe, Sie haben sich auch alle gut erholt und sind voller Tatendrang für das 2. Halbjahr. Mal Hand auf Herz: Wie haben Sie es im **Urlaub mit dem Handy** gehalten? War es dabei und eingeschaltet? Haben Sie **Kundenanrufe entgegengenommen** – und damit die wohltuende Entspannungsphase unterbrochen? Wenn Sie zu dieser Kategorie gehören, dann gilt Ihnen heute mein Tadel. Mein Lob gilt dem, der abschalten kann – **das Handy und auch sich selbst runterfahren**. Schließlich gibt es ja auch **professionelle Lösungen** und Anbieter, sogar für Notrufe. Schreiben Sie mir, wie Sie dies für Ihr Unternehmen gelöst haben. Wir werden das Thema in **DDIVaktuell** aufgreifen und suchen daher nach Praxistipps.

DDIVaktuell 7/17

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

- Immobilienverwaltung online
- Vermietung & Verkauf
- Milieuschutz für den Werterhalt
- Angemessene Verwaltervergütung



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner

DDIV-Kooperationspartner



NEU! Ab Oktober 2017 – die 4. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Einlagensicherung

Hausordnung

**JETZT
bestellen!**

**EXPERTEN-
TIPPS**
Rund um Verwaltung,
Vermietung, Sanierung,
Modernisierung,
Recht, Finanzen und
Versicherung Ihres
Eigentums.

WEG-Recht

**Individualisierung
mit farbigem
Firmeneindruck
möglich**

Heizungssanierung

Jahresabrechnung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?
Fordern Sie ihr kostenloses Muster-
exemplar der dritten Ausgabe an:
redaktion@ddivaktuell.de