

# DDIV aktuell



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

## Schlüsselrolle

Nichts geht über gute Beziehungen: Wie man hohe Erwartungen erfüllt,  
Zusammenarbeit erfolgreich gestaltet und seinen Platz sichert –  
an der Seite der Eigentümer.



■ **Kompetent**  
Branchendaten zur  
Aus- und Fortbildung

■ **Kooperativ**  
So klappt's mit dem  
Verwaltungsbeirat.

■ **Kollegial**  
Rückblick auf den  
Verwaltertag 2018

# 2018

## IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES

## DER DDIV GRATULIERT DEN PREISTRÄGERN!

Unter dem Motto „Die Zukunft der Immobilienverwaltung. Mit Kreativität Wertschöpfungspotenziale heben, Prozesse optimieren und Kunden binden“ zeichnete der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) in diesem Jahr bereits zum 21. Mal die Immobilienverwalter des Jahres aus. Der Berufsverband der professionellen Immobilienverwalter freut sich, die diesjährigen Preisträger präsentieren zu dürfen, die sich durch ein umfangreiches Leistungsspektrum, eine ausgeprägte Servicequalität und Vergütungen über dem Branchenstandard auszeichnen.

# 2.

nunovo  
Immobilienverwaltung GmbH,  
Ottobrunn

Individueller Kundenservice, Automatisierung betriebsinterner Prozesse, aktives Betriebskostenmanagement – so optimiert das Unternehmen sein Kerngeschäft und steigert zudem mit Effizienz und Mitarbeiterbeteiligung die Profitabilität.

# 1.

3KOMM1 Immobilienservices  
GmbH & Co. KG, Ratingen

Mehr Zeit für das Wesentliche – das bietet das Unternehmen den Bewohnern. Zahlreiche Angebote erweitern das Leistungsspektrum, Servicepoints sind lokale Ansprechpartner und per App können Informationen zum Objekt abgerufen und Dienste beauftragt werden. Der Verwalter als Quartiersmanager – mit neuen Wertschöpfungspotenzialen.

# 3.

VR Immobilienmanagement  
GmbH, Landau

Die Kompetenzen einer Immobilienverwaltung vereint mit dem umfangreichen Leistungsspektrum der Kundenbetreuung einer Bank – mit dem „PrivatSekretär“ entlastet das Unternehmen die Bewohner zeitlich und organisatorisch.

[www.immobilienerverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerverwalter-des-jahres.de) | [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Die Auszeichnung wird gefördert von



# Politische Verunsicherung, fragwürdige Entscheidungen, notwendige Reformen



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

gute Arbeit, schöner Urlaub – und **eine tiefe politische Verunsicherung**: Das kennzeichnet laut einer Umfrage die Stimmung der 30- bis 59-Jährigen in Deutschland. Die „Generation Mitte“ sei tief verunsichert, so die Chefin des Allens-

bach-Instituts Renate Köcher. Den meisten geht es wirtschaftlich so gut wie nie, die Sorge um den Arbeitsplatz ist gering. Bezog aber 2015 noch knapp jeder Zweite von ihnen ein Gefühl von Sicherheit aus der politischen Stabilität, ist es nun nur noch gut jeder Vierte. Woran das liegt, lässt die Umfrage nicht erkennen, Ursachen wurden nicht erfragt. Dass die Stimmung trotz der brummenden Wirtschaft nicht gut ist, zeigt sich aber auch in der regelmäßigen Sonntagsfrage: Wen würden Sie heute wählen?

**Auch die Immobilienbranche leidet immer wieder unter politischer Verunsicherung** – zuletzt als Gunther Adler zwei Tage vor dem wichtigen Wohngipfel im Bundeskanzleramt als Baustaatssekretär abberufen werden sollte. Die Kunde von der Abberufung erfolgte zu einem denkbar unglücklichen Zeitpunkt und rief vielerorts Fassungslosigkeit hervor. Schließlich sollte die Regierung mit allen verfügbaren Kräften dafür Sorge tragen, dass der **Bau von 1,5 Millionen Wohnungen in dieser Legislaturperiode** auch tatsächlich vorankommt. Weit schlimmer wog aber die Diskussion, dass ein abzuberufender Verfassungsschutzpräsident woanders wieder auftaucht und dies auch noch mit einer höheren Besoldungsstufe. Nur gut, dass es hier doch noch ein Umdenken gab. Somit bleibt uns auch der Baustaatssekretär erhalten!

Neben Wohnungsneubau bedarf es dafür auch **mehr Wohnungseigentum**. Doch damit dieses den angespannten Mietwohnungsmarkt tatsächlich entlasten kann, brauchen wir hier **mehr Verbraucherschutz**. Deswegen führt – wie bereits deutlich vom DDIV gefordert – kein Weg an einer umfassenden **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes** und dem **Nachweis der Sachkunde für die treuhänderische Verwaltung** vorbei.

Die WEG-Novelle steht derzeit auf der politischen Agenda – was allein auf den nachdrücklichen und anhaltenden Einsatz des DDIV zurückzuführen ist. Hier besteht erheblicher Anpassungsbedarf, um das veraltete Gesetz zukunftsfest auszurichten. **Seit 2013 hat sich der DDIV dafür mit Nachdruck eingesetzt**

und legte bereits zu diesem Zeitpunkt ein DDIV-Gutachten von Prof. Martin Häublein zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht vor. Später folgte die DDIV-DenkWERKSTATT mit namhaften Juristen aus Wissenschaft und Praxis und erfahrenen Wohnungseigentumsverwaltern bis hin zu diversen Stellungnahmen und zahlreichen politischen Gesprächen. Im Koalitionsvertrag ist nun von der WEG-Reform und einer Harmonisierung mit dem Mietrecht die Rede. Selbst beim **Wohngipfel im Bundeskanzleramt** wie auch im anschließend veröffentlichten Papier findet die Reform Erwähnung. Ob es tatsächlich ein großer Wurf wird, bleibt abzuwarten. Auf knapp 200 Seiten hat der DDIV seine Reformvorstellungen Bund und Ländern kundgetan, u. a. mit einem weiteren Gutachten von Prof. Häublein.

**Ein voller Erfolg hingegen war unser 26. Deutscher Verwaltertag**, den wir Anfang September veranstaltet haben. In unserem Jubiläumsjahr zum 30-jährigen Bestehen des Dachverbandes haben wir großartige Rekorde gefeiert: Rund 900 Teilnehmer und über 90 Aussteller durften wir begrüßen. Abwechslungsreiche Vorträge, Anregungen und Inspirationen abseits des klassischen Verwalteralltags und ein glamouröser Festabend zeichneten die beiden Tage aus. Auch wenn wir im Jubiläumsjahr den Blick konsequent nach vorne richten und uns nicht auf unseren Erfolgen ausruhen, möchten wir in dieser Ausgabe das Branchenevent des Jahres Revue passieren lassen und haben **die Highlights für Sie zusammengefasst**.

Auch für die kommenden 30 Jahre haben wir viel vor. Sicher ist: Langweilig wird es uns nie werden. Und: Wir werden uns immer für praxisrelevante und sinnvolle Lösungen der Politik einsetzen. Denn unsere Branche hat es verdient.

Ihr

Steffen Haase

**AUF DIE BRETTEN,  
FERTIG, LOS!**

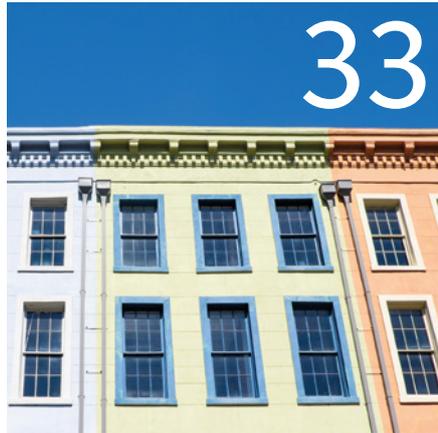
Bei der 8. DDIV-Wintertagung starten Sie mit exzellenter Weiterbildung ins neue Verwalterjahr: Vom 27. Januar bis 1. Februar 2019 im exklusiv gebuchten Hotel Salzburger Hof in Leogang. Programm und Anmeldung liegen diesem Heft bei, oder gehen Sie online: [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung)

# Inhalt



9

26. Deutscher Verwaltertag:  
Alles rund um den diesjährigen Spitzenkongress



33

Wie man den Wert einer Immobilie aktiv entwickelt:  
Strategien und Ansätze aus der Praxis



52

Spermmüll oder wertgeschätzt? Wenn Gemein-  
schaftsflächen zu Abstellplätzen werden

## POLITIK & AKTUELLES

- 3 **WEG-Reform:**  
die Position des DDIV
- 6 **Aktuelle Meldungen**
- 8 **Veranstaltungen**

## 30 JAHRE DDIV

- 9 **Rückblick:**  
der 26. DDIV-Jahreskongress

## TITELTHEMA

- 19 **Eigentümer**
- 20 **10 Tipps:** So klappt's mit dem  
Verwaltungsbeirat.
- 22 **Fahrlässigkeit:**  
Was Beiräte vor Folgen schützt.
- 24 **Was Kunden wollen:**  
So gewinnt man sie für sich.
- 26 **Verwalterverträge:**  
Was darf, was muss?
- 29 **Prozessoptimierung:**  
Schnittstelle zur Digitalisierung

- 30 **Wohnraumvermittlung:**  
Verwalter als willkommene  
Alternative
- 32 **Objektvermarktung:**  
Der Weg zum Erfolg ist digital.
- 33 **Wertentwicklung:**  
Strategien fürs Objektmanagement
- 36 **Wertschöpfung:**  
Praxisbeispiel Dachnutzung
- 37 **Bauplanung:**  
Warum sie in professionelle  
Hände gehört.

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 40 **Sanieren, aber richtig:**  
das Flachdach
- 42 **Neue Norm:** zur Ferninspektion von  
Rauchwarnmeldern
- 44 **Fehlalarm:**  
Es gibt Schutz vor Folgekosten.
- 45 **Kabelnetze:**  
Anschub für die Digitalisierung

## RECHT & STEUERN

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

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 52 **Entrümpeln,  
aber ordnungsgemäß!**
- 54 **Facebook-Seiten:**  
Risiko für Betreiber
- 55 **Energiegewinnung:**  
So wird die WEG besteuert.

## DDIV AKTUELL

- 58 **Baden-Württemberg**
- 60 **Hessen**
- 61 **Berlin-Brandenburg,  
Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**

# Eine umfassende WEG-Reform muss das Ziel sein

Aus Berlin und Bayern liegen Diskussionsentwürfe vor – greifen allerdings zu kurz.  
Es besteht erheblicher weiterer Reformbedarf.



Im Koalitionsvertrag, den Union und SPD im März dieses Jahres unterzeichneten, heißt es: „Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.“

„Den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mieterinnen und Mietern sowie

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern werden wir rechtlich erleichtern.“

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll kommen – endlich. Dieser Erfolg ist allein auf den jahrelangen und nachdrücklichen Einsatz des DDIV zurückzuführen.

Bereits 2013 beauftragte der DDIV Prof. Dr. Martin Häublein mit einem Gutachten zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht (NZM 2014, S. 97 ff.). Auch die vielfach gewürdigte DDIV-DenkWERKSTATT trug dazu bei, dass der Koalitionsvertrag zwei entscheidende Passagen zu diesem wichtigen Thema enthält. Denn bei der Analyse des WEG mit namhaften Juristen aus Wissenschaft und Praxis sowie erfahrenen Wohnungseigentumsverwaltern zeigte sich, dass bei mindestens einem Drittel aller Paragraphen Anpassungsbedarf besteht – und eine grundlegende WEG-Reform unabdingbar ist.

Nachdem sie im Koalitionsvertrag 2018 verankert wurde, wandten sich auf Initi-

ative des DDIV bemerkenswerterweise BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Bundesnotarkammer, Deutscher Anwaltverein und Deutscher Mieterbund gemeinsam mit dem DDIV an die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley: Es dürfe bei der anstehenden Novelle nicht nur auf den im Deutschen Bundesrat anhängigen Gesetzesantrag (BR-Drs. 19/401) abgestellt werden, der Barrierefreiheit und E-Mobilität fördern soll, stattdessen müsse das Thema – wie im Koalitionsvertrag formuliert – umfassend angegangen werden.

## Diskussionsentwürfe greifen zu kurz

Anfang Juni beschloss die Justizministerkonferenz, eine länderoffene Arbeitsgruppe mit Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) einzurichten. Rund einen Monat später luden das BMJV und das Bayerische Staatsministerium der Justiz (BStMjJ) zu einem politisch-fachlichen Austausch im Bundesjustizministerium, an dem die genannten

## DER AUTOR



**MARTIN KABLER**  
Geschäftsführer des DDIV

Verbände sowie Haus & Grund und wohnen im Eigentum teilnahmen.

Beide Ministerien legten derweil Diskussionsentwürfe für eine WEG-Novelle vor. Im Anschreiben an den DDIV hierzu heißt es ausdrücklich: „Darüber hinaus wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns [...] über die Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf des WEG mitteilen können.“

Dies nahm der Verband zum Anlass, erneut Prof. Häublein mit einem Rechtsgutachten zu beauftragen und weitere Stellungnahmen aus der Praxis einzuholen. Die Analyse der beiden Diskussionsentwürfe kommt dabei klar zu dem Urteil, dass mit ihnen das WEG nicht zukunftsfest gemacht werden kann. Sollte der Gesetzgeber nur ein solches „Reparatur-Gesetz“ auf den Weg bringen, wird die WEG-Reform-Diskussion nicht abebben, und viele Probleme bleiben ungelöst.

### Weitergehender Reformbedarf

Um Schwachstellen zu beheben, Wohnungseigentum noch attraktiver zu gestalten und letztlich auch die vom Gesetzgeber gestellten Anforderungen wie Digitalisierung, Klimaschutz, Technik, Demografie sowie Aufbau und Schutz der Altersvorsorge zu erfüllen, bedarf es einer intensiveren Auseinandersetzung mit dem Thema. Deswegen ist der DDIV der Bitte nachgekommen, den weiteren Reformbedarf aufzuzeigen. Wichtige Grundlage hierfür sind die Ergebnisse und Lösungsansätze der DenkWERKSTATT.

Wie groß der Anpassungsbedarf der Diskussionsentwürfe ist, zeigt sich nicht zuletzt an dem Umfang des Gutachtens von Prof. Häublein, das allein auf 117 Seiten kommt. Denn vielen der Änderungsvorschläge von BMJV und BStMdB fehlt der letzte wichtige Bezug zur Praxis, um Prozesse zu erleichtern und Rechtssicherheit für Verwalter auf der einen, sowie für Eigentümer und Mieter auf der anderen Seite zu schaffen.

## Vielen Änderungsvorschlägen von BMJV und BStMdB fehlt der letzte wichtige Bezug zur Praxis.

### Die werdende Eigentümergemeinschaft

Der Reformbedarf beginnt bereits bei dem Moment, in dem Wohneigentum begründet wird und die Eigentümergemeinschaft entsteht. Diese Phase zieht sich häufig über mehrere Jahre hin – doch trotz ihrer großen Relevanz fehlen gesetzliche Regelungen bislang weitestgehend. Bis zu welchem Zeitpunkt genießt ein (Erst-) Erwerber die Privilegien eines werdenden Eigentümers? Wie und durch wen erfolgt die Bestellung des Erstverwalters? Wie kann die Kontinuität der im Rahmen der Verwaltung abgeschlossenen Geschäfte gesichert werden? Für diese Fragen braucht die Verwalterbranche endlich praxisorientierte Lösungen und Regelungen.

### Willensbildung und Beschlussfähigkeit

Von großer Praxisrelevanz ist auch die Beschlussfassung über Maßnahmen i. S. v. § 22 Abs. 2 (und § 16 Abs. 4) WEG. Sie scheitert häufig daran, dass qualifizierte Mehrheiten aufgrund zu geringer Anwesenheit nicht erreicht werden. Auch hierzu liefert der DDIV Lösungsstrategien durch fundiert ausgearbeitete Änderungsvorschläge: nachträgliche Zustimmungsverfahren oder abgesenkte Zustimmungsquoren. Sie ebnen den Weg zu sinnvollen Sanierungsmaßnahmen und entsprechen der heutigen Lebensrealität, in der sehr heterogene Eigentümerstrukturen und die wachsende Zahl an Kapitalanlegern zu geringeren Teilnehmerzahlen in Eigentümerversammlungen führen.

Für Unsicherheiten und Probleme in der Praxis sorgt zudem die Frage, ob der Verwalter berechtigt ist, bei baulichen Veränderungen

solche Beschlüsse als zustande gekommen zu verkünden, die zwar eine Mehrheit, aber nicht die qualifizierten Mehrheitserfordernisse erreichen. Gleiches gilt für Beschlüsse, bei denen zwar eine Mehrheit zustimmt, aber nicht jeder über das Maß des § 14 WEG hinaus Beeinträchtigte. Die Folge: Aufgrund der Rechtsunsicherheit werden erforderliche Baumaßnahmen, beispielsweise im Rahmen energetischer Sanierungen, behindert. Deswegen ist hier eine Klarstellung dringend erforderlich.

### Führen einer Beschlussammlung

Gestützt durch Gutachten und Stellungnahmen engagiert sich der DDIV zudem dafür, dass die 2007 eingeführte Pflicht zum Führen einer Beschlussammlung reformiert wird. Denn sie hat sich in der Praxis schlichtweg nicht bewährt. Zum einen wird das Grundbuch entwertet, da es die zwischen den Eigentümern geltenden Vereinbarungen nicht mehr vollständig wiedergibt, sofern diese durch Beschlüsse abgeändert, aufgehoben oder ergänzt wurden. Zum anderen nutzen Erwerber die in Konkurrenz zu den Niederschriften über die Beschlüsse stehende Beschlussammlung kaum, um einen Überblick zur Gemeinschaft zu erlangen.

Hinzu kommen der unverhältnismäßig hohe Aufwand für den Verwalter und das Nebeneinander von Grundbuch, Niederschrift und Beschlussammlung. Folgt der Gesetzgeber hier dem Anliegen des DDIV und der Bundesnotarkammer und lässt Beschlüsse mit Vereinbarungsinhalt („vereinbarungs- und gesetzesändernde“ Beschlüsse) zur Eintragung in das Grundbuch zu, kann er die Beschlussammlung – jedenfalls in ihrer geltenden Form – abschaffen.

### Förderung von E-Mobilität und Barrierefreiheit

Der Diskussionsentwurf des BMJV räumt dem Mieter einen gesetzlichen Anspruch

Ein bloßes „Reparaturgesetz“ würde bestehende Probleme nicht lösen.



gegen den Vermieter auf Erteilung einer Erlaubnis zu baulichen Veränderungen sowie auf Vornahme weiterer Handlungen ein, die zum Errichten oder Nutzen einer Lademöglichkeit nötig sind. Der Vermieter kann dies nur verweigern, wenn er sich zur Selbstvornahme entschließt. Eine Rückbaupflicht durch den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht. Die Kosten und Folgekosten soll der Wohnungseigentümer der WEG erstatten, zu dessen Gunsten die Maßnahme getroffen wird. Zugleich soll er sich anteilig an Kosten beteiligen, die einem anderen Eigentümer entstanden sind oder entstehen, z. B. bei der vorhandenen Elektrizitätsanlage, wenn später weitere Ladepunkte eingerichtet werden sollen.

Für viel Diskussion sorgt der Umstand, dass dem Mieter gegenüber dem Vermieter ein Anspruch auf eine E-Ladevorrichtung zugestanden wird. Auch die Folgekostenproblematik bedarf einer weiteren Prüfung, insbesondere dann, wenn immer mehr Eigentümer E-Ladevorrichtungen veranlassen. Ungeklärt bleibt auch die Verfahrensweise, wenn Kabelführungen über benachbarte Stellflächen erforderlich sind.

Sollte der Entwurf in dieser Form umgesetzt werden, droht bereits nach kurzer Zeit Änderungsbedarf wegen der neuen Gebäudeeffizienzrichtlinie (RiL 2018/844

vom 30.5.2018): Das öffentliche Baurecht könnte die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobile verpflichtend vorsehen, was die Gemeinschaften unter Zugzwang setzt. Warum sollte ein einzelner Eigentümer für eine Maßnahme bezahlen, wenn alle Wohnungseigentümer ohnehin verpflichtet sind, Ladepunkte einzurichten?

Begrüßenswert ist aus Sicht des DDIV, dass für bauliche Veränderungen zur behindertengerechten Nutzung oder E-Mobilität nach dem Entwurf des BMJV künftig eine einfache Stimmenmehrheit genügen soll, wenn kein Eigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird – das gilt auch, wenn die Eigenart der Wohnanlage verändert wird. Somit wäre beispielsweise der Anbau eines Außenaufzugs denkbar, wenn die Eigentümer mehrheitlich dafür stimmen.

#### **Verwalterkompetenz**

Zudem möchte der BMJV die Verwalterkompetenz für behindertengerechte Nutzung und Ladeinfrastruktur erweitern, sodass der Verwalter hier ohne Beschlussfassung anstelle der Wohnungseigentümer Entscheidungen treffen kann. Jedoch zieht die Entscheidung darüber, wann, wo, wie und welche Art von Ladevorrichtungen errichtet werden, neue haftungsrechtliche Kompetenzen für den Verwalter nach sich – schließlich obliegt ihm dann u. a. auch die Wahl der richtigen Technik.

## **WAS IST ZU ERWARTEN?**

Die eingereichte Stellungnahme des DDIV sowie das dazugehörige Gutachten zeigen noch eine Vielzahl weiterer Aspekte auf, die zu überdenken und zu überarbeiten sind, um das große Potenzial einer umfassenden WEG-Reform zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass Bund und Länder basierend auf den schriftlichen Stellungnahmen der Verbände in eine vertiefende Diskussion einsteigen werden. Der DDIV verbindet dies mit der Hoffnung, dass es so gelingen kann, das Wohnungseigentumsrecht zukunftsfest zu gestalten, wobei eine gesetzgeberische Lösung nicht vor Ende 2019 zu erwarten ist. Feststehen dürfte bereits, dass die vorliegenden Diskussionsentwürfe so nicht umgesetzt werden, sondern um weitere Regelungsinhalte ergänzt werden.

Im Interesse der Branche und der Millionen Verbraucher, die Wohnungseigentum für ihren Vermögensaufbau und ihre private Altersvorsorge bereits nutzen oder künftig nutzen möchten, ist inständig zu hoffen, dass der Gesetzgeber die vom DDIV gewünschten Anregungen in die Novelle einbringt. Wir werden uns an diesem Prozess auch weiterhin substantiell beteiligen, um eine für alle Beteiligten sinnvolle und hilfreiche Reform zu realisieren – die wir 2013 mit einem wegweisenden Gutachten einleiteten.

Das sich **auftuende Reformpotenzial** ist dringend zu nutzen.

# DDIV erhöht Qualitätsstandard

**Mitglieder beschließen freiwillige Selbstverpflichtung zu mehr Weiterbildung.**

Mit überwältigender Mehrheit haben die Delegierten der DDIV-Landesverbände im Rahmen ihrer Versammlung am 5. September dafür gestimmt, die gesetzliche Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter verbandsintern mehr als zu verdoppeln – auf 15 Stunden pro Jahr. Statt 20 Stunden in drei Jahren, wie es der Gesetzgeber fordert, wollen die über 2 600 Mitgliedsunternehmen im selben Zeitraum nun mindestens 45 Stunden an Weiterbildung pro Objektbetreuer in drei Jahren erbringen. Dieser Schritt ist nur konsequent, da die Unzufriedenheit über die unzureichende 20-Stunden-Regelung branchenweit groß ist.

## DDIV-Mitgliedschaft als Qualitätskriterium

Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung etabliert der DDIV nun ein weiteres Qualitätskriterium der Mitgliedschaft, mit dem sich die Mitgliedsunternehmen positiv von Wettbewerbern abheben. Es ist aber auch ein Appell an jede verantwortungsvolle Immo-

bilienverwaltung, Mitglied in den DDIV-Landesverbänden zu werden. Bereits seit Jahren setzt der DDIV Standards, die weit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Denn er ist sich der großen Verantwortung für die Branche, aber auch für Eigentümer und Mieter bewusst.

## Aus Verantwortung der Politik einen Schritt voraus

Bis zu einer Änderung des Gesetzes gilt es Wohnungseigentümern zu zeigen, dass sie trotz unzureichender staatlicher Vorgaben bei den Mitgliedsunternehmen kompetent verwaltet werden. Das Bekenntnis zu erhöhter Weiterbildung stärkt erneut das Qualitätssiegel der Mitgliedschaft in den DDIV-Landesverbänden – und professionalisiert die Branche mehr als es der Gesetzgeber vermag. „Nur zu jammern hilft nicht – deswegen handeln wir und sorgen aktiv für Veränderungen. Darauf basiert der Erfolg eines Verbands“, konstatiert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.



## Neu gewählt

**Neu im DDIV-Präsidium, Wechsel im DDIV-Verbandsrat**

Einstimmig wählte die 34. Delegiertenversammlung am 5. September die bisherige Verbandsratsvorsitzende Sylvia Pruß als neues Mitglied ins DDIV-Präsidium. Die Inhaberin einer in Strausberg bei Berlin ansässigen Immobilienverwaltung ist seit 2008 Vorstandsvorsitzende des VDIV Berlin-Brandenburg. Neuer Verbandsratsvorsitzender ist Wolfgang Mattern, der in seiner Kanzlei Mattern & Kollegen als Fachanwalt für Bau- und Archi-

itektenrecht sowie für Steuerrecht und zudem als Wirtschaftsmediator tätig ist. Seit 1990 ist er geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern, den er seit 2006 im Verbandsrat vertritt. Den stellvertretenden Vorsitz übernimmt Andre Jahns. Der Inhaber und Geschäftsführer einer in Wolfenbüttel und Gifhorn ansässigen Immobilienverwaltung ist seit 2016 im Vorstand des VDIV Niedersachsen/Bremen sowie im DDIV-Verbandsrat aktiv.



Sylvia Pruß



Wolfgang Mattern



Andre Jahns



## Wohngipfel 2018

**Neubau reicht nicht zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts. Es braucht auch mehr Wohnungseigentum.**

Die Frage des Wohnens entscheidet sehr viel über den Zusammenhalt der Gesellschaft“, sagte Bundeskanzlerin Angela Merkel nach dem Wohngipfel, der am 21. September im Bundeskanzleramt stattfand. Insgesamt gut 100 hochrangige Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen, Bauwirtschaft sowie Mieter- und Immobilienverbänden waren zu dem Treffen geladen.

Als Spitzenverband der Immobilienverwalter vertrat der DDIV die Interessen der Branche.

DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler verwies auf die wichtige Rolle, die Wohnungseigentum bei der Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes spielt. Doch hierbei werde es nur dann signifikante Fortschritte geben, wenn neben verschiedenen finanziellen Förderinstrumenten endlich für mehr Verbraucherschutz gesorgt wird. „Deswegen führt kein Weg an einer umfassenden WEG-Reform vorbei.“ Anlässlich des Wohngipfels forderte der DDIV Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley auf, die Novelle in ihrem Haus zur Chefsache zu machen.

Ein wichtiger Erfolg: Der DDIV hat erreicht, dass die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts im Eckpunktepapier festgehalten ist, das die Bundesregierung im Nachgang zum Wohngipfel zur Verfügung stellte. 2019 soll die eigens eingerichtete Bund-Länder-Arbeitsgruppe Vorschläge für die Reform vorlegen. In seiner Stellungnahme zu den bereits vorliegenden Diskussionsentwürfen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zeigte der DDIV erheblichen weiteren Reformbedarf auf.



## Schöner warten mit der DoorShow

Die DoorShow als Werbe- und Informationsmedium garantiert höchste Aufmerksamkeit – perfekt für Hotels. Wir projizieren Ihre Botschaften direkt auf die Aufzugstüren. Sie können bspw. kurzfristig über anstehende Events informieren oder die neuesten Kreationen der Küche vorstellen.

Mit der DoorShow können Sie neue Erlösquellen erschließen und Ihr Portfolio erweitern. Zudem freuen sich Ihre Gäste über die gefühlt kürzeren Wartezeiten an Ihren Aufzügen.

**Neugierig? Weitere Informationen unter [www.doorshow.de](http://www.doorshow.de)**

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



**Schindler**

# Aareon Forum 2018

## Digitales Wertschöpfungspotenzial nutzen

Am 27. und 28. November 2018 treffen sich IT-Entscheider und -Anwender im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover zur deutschlandweit größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung. Branchenexperten zeigen in Fachvorträgen und Workshops praxisnah, welches Wertschöpfungspotenzial im effektiven Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon

Smart World liegt. Aktuelle Trends und ihr Mehrwert für die Branche werden beleuchtet.

Am zweiten Veranstaltungstag finden zusätzlich das Expertentreffen für SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie erstmals der RELion Kundentag statt. Für die parallel zum Aareon Forum verlaufenden „Tage der Energiewirtschaft“ ist dies eine Plattform, um sich mit der Aareon-Community zu vernetzen.



### Impulsvorträge zu Big Data und Design Thinking

Spannende Einblicke bietet der Vortrag von Keynote Speaker David Kriesel: „Was Big Data wirklich ist.“ Der Informatiker und Data Scientist mit den Schwerpunkten Machine Learning, Schwarmverhalten, verteilte Systeme und neuronale Netze führt unterhaltsam ins Thema – mit überraschenden, aber auch zum Nachdenken anregenden Einsichten. Dr. Mehdi Javadi, Design-Thinking-Experte bei Aareon, erläutert an Praxisbeispielen den Mehrwert der Anwendung des agilen und nutzerzentrierten Design Thinking für die Produktentwicklung und -gestaltung.

Neben dem abwechslungsreichen Programm bietet das Forum genügend Zeit und Gelegenheit für Austausch und Networking in der Community – in den Pausen, in der begleitenden Fachausstellung und beim abendlichen Get-together. Weitere Informationen und Anmeldung: [www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

## DDIV & LANDESVERBÄNDE

### DDIV

#### > DDIV-KFW-Fachsymposium

**Datum/Ort:** 28.11.2018, AMERON Hotel ABION Spreebogen, Berlin

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

### VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

#### > 28. Verwalter-Workshop

#### Knackpunkte in der WEG-Verwaltung

**Datum/Ort:** 29./30.11.2018, Kronenzentrum Bietigheim-Bissingen

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

### VDIV BERLIN-BRANDENBURG

#### > 9. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

**Datum/Ort:** 6.11.2018, Alte Försterei, Berlin

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

### VDIV HESSEN

#### > 1. Verwalterforum Nordhessen

**Datum/Ort:** 19.10.2018, Schlosshotel Bad Wilhelmshöhe, Kassel

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

### VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

#### > 9. Bremer Verwalterforum

**Datum/Ort:** 13.11.2018, ATLANTIC Hotel Universum, Bremen

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

### VDIV MITTELDEUTSCHLAND

#### > 13. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

**Datum/Ort:** 25.10.2018, Dorint Parkhotel Meißen

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

### VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

#### > Verwalterforum WEG-Recht

**Datum/Ort:** 14.11.2018, CongressForum Frankenthal

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

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

# 26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

## Der Spitzenkongress und das Fest zu 30 Jahren DDIV

# Nicht reden. Handeln!

Der diesjährige Branchentreff ermunterte zum tatkräftigen Anpacken der branchenrelevanten Megathemen – und verzeichnete einige Rekorde.

Von Andrea Körner

**M**ehr als je zuvor: Rund 900 Fachbesucher und Gäste kamen am 6. und 7. September zum wichtigsten Treffen der Branche im ESTREL Berlin. Anlässlich seines 30-jährigen Jubiläums empfing der DDIV sie in deutlich größeren Räumlichkeiten – und hatte damit vorausschauend geplant. Voll besetzt zeigte sich der Vortragssaal bereits am Donnerstagmorgen, als DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler zur Begrüßung das Wort an die Anwesenden richtete – und dabei deutlich machte, warum der diesjährige Kongress sich solch großen Zulaufs erfreute. Was die Branche derzeit bewegt, hat viele Facetten und bietet Grund genug, ebenso gut informiert wie vernetzt und im Schulterschluss vorzugehen. Indem Heckeler

das Spektrum der Themen umriss, definierte er auch die Ziele des DDIV: „Wir lamentieren nicht, wir handeln“, so Heckeler mit Hinweis auf die in der Delegiertenversammlung am Vortag beschlossene freiwillige Selbstverpflichtung zu deutlich mehr als der gesetzlich geforderten Weiterbildung. „Solange der Gesetzgeber nicht erkennt, dass zum Schutz des Verbrauchers – der Eigentümer und Mieter – zumindest ein Sachkundenachweis für Verwalter notwendig ist, müssen sich die im DDIV organisierten Unternehmen vom Wettbewerb abheben. Auf diesem Weg werden wir sie konsequent unterstützen und fördern.“

### **Professionalisierung und Image**

„Unsere Branche muss attraktiver werden“, so der Präsident, auch mit Blick auf den Mangel an Fachkräften: „Halten Sie

Eigentümerversammlungen während der Geschäftszeiten ab, optimieren Sie Ihre Prozesse, nutzen Sie die Möglichkeiten der Digitalisierung, um unsere Branche attraktiver zu machen – und heben Sie Ihre Vergütungssätze deutlich an!“, so sein Appell, verbunden mit der Warnung: „Arbeitet sich unsere Branche arm und bleibt die Qualität auf der Strecke, ist das nicht im Interesse der Eigentümer, die uns ihre private Altersvorsorge anvertrauen.“ Um Verbraucherschutz und Professionalisierung der Branche voranzutreiben, müsse endlich ein Ausbildungsberuf Immobilienverwalter eingeführt werden, wie ihn der DDIV bereits seit geraumer Zeit fordert: „Nur so bekommen wir die dringend benötigten Fachkräfte – mit deutlich besser zugeschnittenen fachlichen Qualifikationen als sie Immobilienkaufleute wegen der fehlenden Spezialisierung mitbringen können.“

HERZLICH WILLKOMMEN!

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG



### Engagiert in die Zukunft

Große Potenziale sieht Heckeler in der im Koalitionsvertrag verankerten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und seiner Harmonisierung mit dem Mietrecht – ein Schritt, der allein auf den nachdrücklichen Einsatz des DDIV zurückzuführen ist. Allerdings griffen die bisher vorgelegten Diskussionsentwürfe des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz trotz guter Ansätze zu kurz: „Wir wollen ein zukunftsfestes Gesetz, das auch künftigen Anforderungen gerecht wird“, so der Präsident, „der DDIV nimmt zu beiden Entwürfen entsprechend Stellung.“

Anlässlich des 30-jährigen Bestehens des DDIV lenkte Heckeler abschließend den Blick auf maßgebliche politische Erfolge sowie die erfolgreiche Entwicklung des Dachverbandes: Viele heute geltende Gesetze wären ohne den DDIV in dieser Form nicht umgesetzt worden und würden den Interessen der Branche weniger gerecht. „Unser Erfolg ist die konsequente Vertretung nur einer Berufsgruppe. Das honoriert auch die Branche.“ Der DDIV ist nach wie vor der einzig nennenswert wachsende Verband der Immobilienwirtschaft – mit seit 2010 nahezu verdoppelter Mitgliederzahl. Für 2019 kommt die 3 000er-Marke in Sicht.



Einigkeit in wohnungspolitischen Zielsetzungen: DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Staatssekretär Gunther Adler.

Für die Branche selbst, aber auch **politisch ist das Engagement** des DDIV entscheidend.



ERÖFFNUNG

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter e. V.



Zielführend: die **konsequente**  
**Vertretung einer Berufsgruppe.**





Juristische Expertise praxisnah vermittelt: Prof. Dr. Florian Jacoby



Mitreißend: der Interaktionsvortrag der „Motivationsfrau“ und Keynote Speakerin Nicola Fritze

# Geballte Ladung Wissensvorsprung

Das Fachprogramm: Vorträge und Workshops in hochkarätiger Besetzung

**D**igitalisierung, Datenschutz, E-Mobilität, altersgerechter Umbau, das Abrechnungswesen und seine praktischen Probleme, Brandschutzauflagen, zudem neueste Entscheidungen der Gerichte zu WEG- und mietrechtlichen Fragen und ihre Auswirkungen aufs verwalterische Tagesgeschäft – so vielfältig der Verwalterberuf, so weit das Spektrum praxisrelevanter Aspekte im Fachprogramm des diesjährigen Verwaltertages, das Rechtsanwalt Stephan Volpp schwungvoll moderierte. Es kommt darauf an, die Grundlagen zu kennen, um fachlich und unternehmerisch auf Kurs zu bleiben. Insbesondere in Zeiten sich stetig wandelnder Gesetzeslagen, die immer neuen Aufgaben gerecht werden müssen,

gilt es, den Überblick zu bewahren. Und so führten in diesem Jahr renommierte Juristen mit acht Fachvorträgen durch das Dickicht neuer Regelungen und Verordnungen, den Praxisbezug dabei stets vor Augen. Vier Fachforen vermittelten darüber hinaus Kenntnisse zu spezifischen Fragen der WEG- und Mietverwaltung, die auch im Dialog mit den jeweiligen Referenten erarbeitet wurden.

**Impulsgeber für zukünftige Erfolge**  
Unternehmerischen Erfolg verstetigen, die zündende Idee zum Glück finden,

neue Inspirationen entdecken und kreativ werden – auch diesem wichtigen Aspekt wurde das Vortragsprogramm gerecht. Gut verteilt im fachlich orientierten Kongress gab es auch dafür wertvolle Impulse: Wie man das Chaos im Kopf bewältigt und Kreativität freisetzt, seine eigenen Ziele klar definiert und dann auch verfolgt, selbst wenn man dazu die geliebte Komfortzone verlassen muss – drei innovative Redner zeigten Wege auf und gaben den Anstoß, sich im Tagesgeschäft nicht zu verlieren und seine eigenen Potenziale zu entdecken.

Unternehmerischen Erfolg verstetigen,  
**Inspiration für die Zukunft finden**



# Buderus

## Netzwerken und Erfahrungsaustausch

Zwei Initiativen des DDIV stellen sich vor.

**D**er Austausch im Sinne des Erfahrungsgewinns ist eines der Hauptanliegen des DDIV – auch beim jährlichen Branchenkongress. Zusätzlich zum Fachprogramm gab es zwei Informationsveranstaltungen zu vom DDIV initiierten Gruppen:

### Den unternehmerischen Erfolg anstoßen

Um Innovationen, Impulse, Strategien, Erfolge und Chancen geht es in den neu gegründeten Erfa-Gruppen im DDIV. Ihr Ziel ist es, Immobilienverwaltungen deutschlandweit zusammenzubringen und den Erfahrungsaustausch zu fördern. In Gruppen mit Vertretern von bis zu 15 Unternehmen werden mindestens zweimal jährlich ganztägig strategische und operative Problemstellungen diskutiert und Lösungsansätze gemeinsam erarbeitet. Knapp 70 Unternehmen aus DDIV-Landesverbänden gehören ihnen bereits an. Im Rahmen der Treffen, aber auch davon unabhängig stehen sie in den Foren des neu eingerichteten Erfa-Portals im vertrauensvollen Austausch zu im Wesentlichen fünf inhaltlichen Schwerpunkten: betriebswirtschaftliche Kennzahlen, verwaltungsspezifische Benchmarks, Personalfragen, Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsorientierung. Über die Vorzüge

solcher Benchmark-Vergleiche und das konkrete Vorgehen der Gruppen haben sich zum Verwaltertag viele informiert. Wer die Vorstellung verpasst hat, kann hier das Wichtigste nachlesen: [www.ddiv-erfa.de](http://www.ddiv-erfa.de)

### Frauen unter sich

Die Idee dazu entstand im Jahr 2016. Heute treffen sich bereits rund 100 Immobilienverwalterinnen aus den DDIV-Landesverbänden regelmäßig. Jeweils im Frühjahr und Herbst lädt das DDIV-Frauenetzwerk in eine andere Stadt zum offenen und transparenten Erfahrungsaustausch, aber auch um ein zuvor festgelegtes Thema zu vertiefen. Kommunikationsstrategien, Zeitmanagement, souveränes Auftreten und Selbstmarketing wurden so schon meist von Frau zu Frau vermittelt. Die Informationsveranstaltung im Rahmen des Verwaltertages nutzten interessierte Netzwerkerinnen, um sich über bisherige und geplante Aktivitäten kundig zu machen und um einfach mal „reinzuschnuppern“. Die kommenden Termine stehen bereits: Am 30. November geht es in Nürnberg um neue Präsentationstechniken, erfolgreiche Kundengespräche und den Umgang mit schwierigen Eigentümern. Im Frühjahr 2019 steht in Köln das Beschwerdemanagement auf dem Programm. Das DDIV-Frauenetzwerk freut sich auf Anregungen, konstruktiven Austausch und neue Teilnehmerinnen: [frauennetzwerk@ddiv.de](mailto:frauennetzwerk@ddiv.de)

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus inklusive Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)





# Mehr Raum für Innovationen

Die bisher größte Fachausstellung wohnungswirtschaftlich relevanter Unternehmen und Partner

**A**uch das ist ein neuer Rekord: Mehr als 90 Unternehmen und Partner der Immobilienbranche präsentierten im Rahmen der Fachausstellung auf deutlich vergrößerter Fläche ihre Produkte und Leistungen. Für die am Jahreskongress teilnehmenden Verwalter bot sich so eine zusätzliche Gelegenheit, ihr Netzwerk zu verdichten, neue Kontakte zu knüpfen und sich mit entsprechenden Ange-



boten für alle Eventualitäten im Tagesgeschäft zu rüsten. Der Vorteil: Hier informieren Experten aus erster Hand und kennen zudem den Bedarf und die Erfordernisse der Branche. Entsprechend hoch frequentiert war die Ausstellung, wozu auch die Aussteller-Rallye mit attraktiven Sachpreisen der teilnehmenden Sponsoren ihren Beitrag leistete. Die Verlosung bildete den spannenden Schlusspunkt des 26. Deutschen Verwaltertages. „Eine rundum gelungene und wegweisende Veranstaltung“, so das Resümee von DDIV-Vizepräsident Steffen Haase. Auch der Termin fürs kommende Jahr ist bereits gesetzt:

**Man sieht sich wieder am 12. und 13. September 2019 zum 27. Deutschen Verwaltertag im ESTREL Berlin.**

Fachinformation aus erster Hand, mit Branchenkenntnis: Mehr als 90 Aussteller luden zum persönlichen Gespräch und Erfahrungsaustausch.



## WIR GRATULIEREN DEN GEWINNERN UND DANKEN DEN PREISSTIFTERN DES AUSSTELLERGEWINNSPIELS!

# 30

JAHRE DDIV

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

**Aareon AG**  
Amazon Echo Dot  
Jacqueline Z., Düsseldorf

**Arbeitsgemeinschaft PVC und UMWELT e. V. (AGPU)**  
Freitag-Tasche  
Anne K., Viersen

**BELFOR Deutschland GmbH**  
Amazon-Gutschein  
Manfred N., Winsen

**casavi GmbH**  
Alexa Echo (2. Generation)  
Silvia P., Ostseebad Kühlungsborn

**Chapps NV**  
Belgische Pralinen  
Marco W., Kassel

**DIWA Institut für Wasseranalytik GmbH**  
Trinkwasserfilter  
Margit N., Winsen

**DKB Deutsche Kreditbank AG**  
VIP-Tickets für 2 Personen zum Biathlon  
Marco J., Berlin

**EKB GmbH**  
Jochen-Schweizer-Erlebnis-Gutschein  
Jürgen P., Ostseebad Kühlungsborn

**EnBW Energie Baden-Württemberg AG**  
Bosch IXO Akkuschauber  
Karin L., Bad Kreuznach

**EverReal GmbH**  
Gutschein für eine Digital-Strategie-Beratung  
Robert W., Chemnitz

**GASAG AG**  
Saturn-Gutschein  
Petra P., Frankfurt

**Immoware24 GmbH**  
iPad 2018 Space Grey  
Kim S., Berlin

**Immowelt AG**  
Amazon Alexa  
Lutz J., Kitzscher

**ista Deutschland GmbH**  
4 Rauchwarnmelder  
Melanie H., Dirmstein

**KALORIMETA GmbH**  
Musicalwochenende in Hamburg  
Bernhard M., Stuttgart

**myWEG UG**  
Gutschein für einen Monat freie Nutzung eines digitalen WEG-Portals  
Anita W., Mannheim

**OBJEKTuS GmbH**  
Gutschein für Grillbedarf  
Joshua K., Ludwigshafen

**PlanRadar GmbH**  
Gutschein für eine Baudokumentation-, Aufgaben- und Mängelmanagement-Software  
Monica R., Stuttgart

**Pronoxa GmbH**  
Einkaufsgutschein für das KaDeWe Berlin  
Sebastian N., Düsseldorf

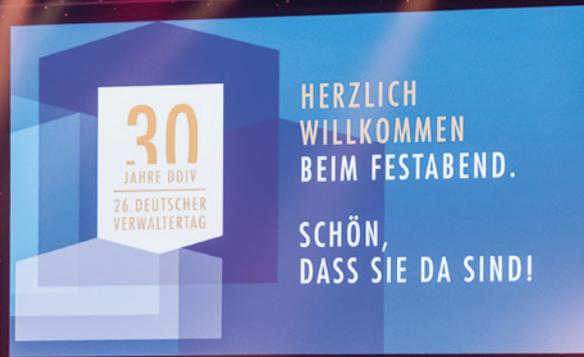
**Roto Dach- und Solartechnologie GmbH**  
Gutschein für ein Weinpräsent  
Kevin Jan S., Berlin

**svt Brandsanierung GmbH**  
Bunter Präsentkorb  
Knut S., Mannheim

**WestWood Kunststofftechnik GmbH**  
Bluetooth-Box  
Lars S., Wolfsburg



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



# Stil, Glamour und strahlende Sieger

Der Festabend zum 30-jährigen DDIV-Jubiläum: ein Feuerwerk brillanter Ideen.

**S**eit jeher gilt er als Höhepunkt des Spitzenkongresses für die Verwalterbranche. Und in diesem Jahr gab es ja auch noch ein Jubiläum zu feiern beim exklusiven Festabend, der mit Witz, Virtuosität und dem Charme zahlreicher künstlerischer Live Acts zum exquisiten Dinner für die etwa 900 geladenen Gäste viel aufzubieten hatte.

Als Moderatorin führte Barbara Scherle durch das abwechslungsreiche Spektakel: Tim Fischer begeisterte als Deutschlands wohl bester Chansonnier mit einer Auswahl seiner „alten schönen Lieder“. Beim Piano Battle lieferten sich Andreas Kern und Paul Civis ein mitreißendes Duell an den Tasten, quer durch Klassik, Pop und Rock. Letztlich aber hatte Kult-Kabarettist Django Asül die meisten Lacher auf seiner Seite. Souverän und schlagfertig brachte er Untiefen und Abgründe der Verwalterbranche zutage.

Die eigentlichen Stars eines jeden Festabends sind aber jene, die sich durch besondere Leistungen die

bedeutendste Auszeichnung der Branche verdient haben: die Immobilienverwalter des Jahres. Um kreative Ansätze zur Hebung von Wertschöpfungspotenzialen, Optimierung von Prozessen und Bindung von Kunden ans Unternehmen ging es diesmal – insgesamt um die Sicherung der unternehmerischen Zukunft durch die Umsetzung von Ideen jenseits der klassischen WEG- und Mietverwaltung. Eine Neuerung in diesem Jahr: Die drei Nominierten wurden in einem kurzen Film vorgestellt, der ihre beispielgebenden Besonderheiten hervorhob. Alle drei Unternehmen überzeugten durch ein umfangreiches Leistungsspektrum und eine ausgeprägte Servicequalität – und erzielten damit Vergütungen über dem Branchenstandard. Das zeigt, dass die angebotene Qualität vom Kunden nicht nur geschätzt, sondern auch honoriert wird.



**Stars des Abends:** ausgezeichnete Strategien für Verwaltungen



Spritziges Entertainment und  
**angeregte Gespräche**



**Connect now.**  
Zukunftssicher vernetzt!

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

**Minol**  
Alles, was zählt.



Immobilienverwalter des Jahres 2018: 3KOMMA1, VR Immobilienmanagement und nunovo, mit Wolfgang D. Heckeler, Moderatorin Barbara Scherle und Martin Kaßler

# Die Immobilienverwalter des Jahres

## PLATZ 1:

### **3KOMMA1 Immobilienservices GmbH, Ratingen**

Am meisten überzeugte die Jury aus Experten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft das umfangreiche Servicekonzept des Unternehmens: Eigentümer und Mieter können zahlreiche Informationen rund um ihr Wohngebäude abrufen und zusätzliche Angebote von Dienstleistern in Anspruch nehmen – von Reinigung über Kleintierbetreuung bis zu Handwerkerleistungen. Hinzu kommen „Servicepoints“ vor Ort, denn das Unternehmen versteht sich als Quartiersmanager, der mit solchen Angeboten zu einer gelebten Nachbarschaft beiträgt und mit hohem Qualitätsansatz bewusst gegen Niedrigpreisanbieter der Branche antritt. 3KOMMA1 ging 1966 aus einem Bauträger hervor und verwaltet rund 3 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

## PLATZ 2:

### **nunovo Immobilienverwaltung GmbH, München**

Mit heute rund 3 600 verwalteten Einheiten hat das Unternehmen sein Portfolio durch Zukäufe sukzessive erweitert und erfolgreiche Unternehmensnachfolgen ausgegründet. Ausschlaggebend für die Jury: die stringente und kurzfristige Umsetzung einer Prozessoptimierung, die gleichermaßen individuellen Kundenservice und aktives Betriebskostenmanagement ermöglicht. Im Ergebnis eine auch für Kunden ersichtliche Qualitätssteigerung, mit der sich eine deutlich höhere Vergütung rechtfertigen und erzielen lässt. Ebenfalls bemerkenswert: Strategisch setzt das Unternehmen auf die Optimierung der WEG-Verwaltung und belässt Zusatzleistungen bei externen Partnern. Dabei immer im Blick: die Digitalisierung aller Daten.

## PLATZ 3:

### **VR Immobilienmanagement GmbH, Landau**

Das von der Immobilienverwaltung Apropos Service GmbH und einer Tochtergesellschaft der VR Bank Südpfalz eG gegründete Unternehmen verfolgt einen innovativen Ansatz: Er vereint die Kompetenzen einer Verwaltung mit dem Leistungsspektrum der Kundenbetreuung einer Bank. Unter dem Namen „PrivatSekretär“ bietet es administrative Services für Bewohner – von der Korrespondenz mit Krankenkassen, Versicherungen und Behörden über die Unterstützung bei Antragstellungen und Terminvereinbarungen mit Ämtern bis hin zur Abwicklung von Handwerkerleistungen. Ein Pluspunkt für die Kundenbindung, aber auch für die Wertschöpfung, denn der Erstkontakt läuft über die Verwaltung. Schon mehr als 1 500 Kunden nutzen diesen Service.

### **NachwuchsStar 2018:**

#### **Jette Walkling, Neumünster**

Ihr ausgeprägtes Engagement und ihre Selbstständigkeit überzeugten die Jury: Die heute 22-jährige Immobilienkauffrau schloss ihre Ausbildung im Juni bei der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH in Hamburg mit Bestnoten ab, und wurde nun zur besten Auszubildenden des Jahres gekürt.

### **DDIV-Stipendiaten**

Bereits zum vierten Mal hatte der DDIV gemeinsam mit seinem Bildungspartner EBZ je ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Gepürfte/r Immobilienfachwirt/in“ und die Ausbildung im Fernlehrgang „Gepürfte/r Immobilienverwalter/in“ am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgeschrieben. Die glücklichen Neustipendiaten: Melanie Döbel und Martin Sweers-Noellner.

# Eigentümer

Auf gute Zusammenarbeit!

## DDIV ZUM THEMA

*Erfolg kommt nicht von ungefähr.*

**D**er Wohnimmobilienverwalter: Noch ist es eher ein per Gesetz geschaffener Begriff, doch mit der seit diesem Jahr geltenden Regelung des Berufszugangs wird er zunehmend gebräuchlicher werden. Das Gesetz an sich ist ein kleiner Meilenstein für die Professionalisierung der Branche, auch wenn es noch großen Optimierungsbedarf gibt. Die neu eingeführte offizielle Berufsbezeichnung bietet

aber bereits die Gelegenheit, sich zu profilieren. Dazu muss man den Begriff mit „Leben“ füllen und insbesondere die Eigentümer als Kunden darüber in Kenntnis setzen, was WohnimmobilienverwalterInnen tatsächlich können und für sie leisten. Das große Tätigkeitsspektrum bietet dafür viel Potenzial, und auch auf den folgenden Seiten geht es darum, sich mit Kompetenz und Qualität gegenüber den Eigentümern und im Markt zu behaupten.



# 10 Tipps: der Verwaltungsbeirat

Was Verwalter tun können, damit die Zusammenarbeit gut funktioniert.

Von Andre Jahns, Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG, Wolfenbüttel/Gifhorn

## 1.

### Die Grundlagen erklären

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz. Allerdings sind die Vorschriften abdingbar. Das heißt: Die Gemeinschaftsordnung oder andere Vereinbarungen können dem Verwaltungsbeirat mehr oder weniger an Aufgaben zuweisen. Die wirksam vereinbarten Regelungen sind dann die Grundlage für die Arbeit des Verwaltungsbeirats und damit auch für die Zusammenarbeit zwischen Beirat und Verwalter.

## 2.

### Kandidaten gezielt ansprechen

Beim absehbaren Ausscheiden eines Verwaltungsbeirats kann der Verwalter ruhig im Vorfeld geeignete Eigentümer persönlich ansprechen und fragen, ob sie sich eine Mitarbeit im Verwaltungsbeirat vorstellen können. Das ist besser als in der Eigentümerversammlung vor einer schweigenden „Masse“ zu stehen, weil sich keiner der Anwesenden zur Kandidatur bereiterklärt. Wenn der Verwalter dann noch die beschränkten gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats erläutert, findet sich vielleicht ein Interessent.

## 3.

### Der Beirat ist kein Aufsichtsrat

Der Verwaltungsbeirat ist ein Hilfsorgan – und kein Nebenverwalter oder Aufsichtsrat. Schließlich heißt es im WEG: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.“ Auch wenn eine gute Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat für den Verwalter wichtig ist, ist es in manchen Eigentümergemeinschaften notwendig, die Beiräte ab und zu daran zu erinnern, wer welche Aufgaben hat, und über die (beschränkten) Pflichten und Rechte des Beirats aufzuklären. Ein klares Wort zur richtigen Zeit kann viel Ärger und Unzufriedenheit ersparen – auf beiden Seiten.

## 4.

### Drei heißt drei

Wenn keine abweichende Regelung vereinbart wurde, besteht der Verwaltungsbeirat aus drei Eigentümern. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Beschlüsse, weniger oder mehr als drei Beiräte zu wählen, anfechtbar. Um gar nicht erst einen Grund zur Anfechtung zu liefern, sollte man als Verwalter deutlich machen, dass die gesetzliche Regelung nur drei Beiräte vorsieht – selbst wenn dies bei größeren Eigentümergemeinschaften auch dem Verwalter vielleicht nicht ausreichend erscheint. Sollten die Eigentümer es wünschen,

können andere interessierte Eigentümer als Ersatzbeiratsmitglieder gewählt werden, für den Fall, dass ein Beirat ausscheidet. Eine Nachrückregelung muss dann mitbeschlossen werden.

## 5.

### Beschränkung auf Eigentümer

Ohne abweichende Vereinbarung dürfen nur Wohnungs- und Teileigentümer der Eigentümergemeinschaft zu Beiräten gewählt werden. Ansonsten ist der Beschluss anfechtbar. Auch hier gilt, dass der Verwalter deutlich machen sollte, dass es nicht an ihm liegt, sondern am Wohnungseigentumsgesetz, das Vorgaben macht, die den Eigentümern vielleicht nicht passen.

## 6.

### Die Beiräte einbinden

Für die Zusammenarbeit von Verwaltungsbeiräten und Verwalter ist es sinnvoll, die Beiräte über aktuelle Themen in der Eigentümergemeinschaft zu informieren. Per Mail oder über ein Online-Informationssystem dürfte das heute für die meisten Verwalter ohne großen Aufwand machbar sein. Der Verwalter sollte die Beiräte auch zu den mindestens jährlich stattfindenden Objektbegehungen einladen, damit sich dabei ergebende Themen gleich angesprochen werden können und die Beiräte im Bilde sind.

## 7.

### Schutz des Verwaltungsvermögens

Insbesondere bei von einem Vorverwalter geschädigten Eigentümergemeinschaften kann es eine vertrauensbildende Maßnahme sein, wenn Verfügungen, z. B. über das Rücklagenkonto, von der Zustimmung des Verwaltungsbeirats abhängig gemacht werden (§ 27 Abs. 5 S. 2 WEG). Für die Einführung einer solchen Beschränkung reicht ein Mehrheitsbeschluss aus. Eine andere Möglichkeit, das Vertrauen zwischen Verwalter und Beirat zu fördern, kann darin bestehen, den Beiräten eine Online-Einsicht in die Bankkonten der Eigentümergemeinschaft einzurichten.

## 8.

### Aufwendungsersatz

Die Beiräte können von der Eigentümergemeinschaft den Ersatz notwendiger Aufwendungen verlangen. Der Verwalter kann diese Auslagen ohne Beschluss der Eigentümerversammlung vom WEG-Konto erstatten. Der Aufwendungsersatz kann angemessen pauschaliert werden; hierfür ist aber ein Beschluss notwendig. Soll über einen angemessenen pauschalierten Aufwendungsersatz hinaus eine richtige Vergütung gezahlt werden, ist ebenfalls ein Beschluss notwendig. Vorsicht: Da das Amt des Verwaltungsbeirats grundsätzlich ehrenamtlich ist, sind Beschlüsse über eine Vergütung häufig anfechtbar.

## 9.

### Fortbildung ermöglichen

Interessierte Verwaltungsbeiräte können an Fortbildungen teilnehmen. Auch diese Kosten können im Rahmen des Aufwendungsersatzes vom WEG-Konto erstattet werden. Gut informierte Beiräte können die Argumentation des Verwalters in der Eigentümerversammlung bei rechtlich schwierigen Themen unterstützen. Einige Landesverbände bieten Seminare für Verwaltungsbeiräte an – ein gutes Mittel, um für sich und den Verband Werbung zu machen.

## 10.

### Beschränkung der Haftung

Durch Beschluss der Eigentümerversammlung kann die Haftung der unentgeltlich tätigen Verwaltungsbeiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Das kann ein Argument für zögernde Eigentümer sein, das Amt des Beirats zu übernehmen. Dieser Beschluss sollte nicht allgemeingültig, sondern für die konkrete Beiratswahl gefasst werden. Nicht nur für den Verwalter, sondern auch für den Verwaltungsbeirat gibt es eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die nicht viel kostet und von der Eigentümergemeinschaft nach Beschlussfassung abgeschlossen werden könnte – eine weitere Absicherung für die Beiräte und ein zusätzliches Argument für eine Beiratstätigkeit.

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

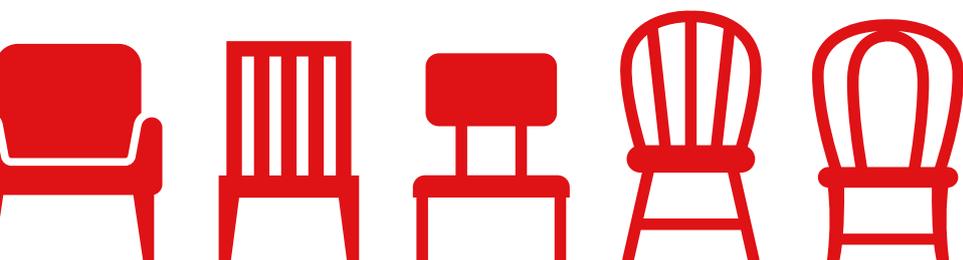
**Als Energiepartner setzen wir  
unsere Stärken für Sie ein:**

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

<p>DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH &amp; Co. KG</p> <p><b>SEHR GUT</b> Gasanbieter überregional TEST Mai 2018 34 Anbieter 4x sehr gut, 9x gut, 15x bef., 6x ausr.</p> <p>www.disq.de Privatwirtschaftliches Institut</p> <p><b>ntv</b></p>	<p>DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH &amp; Co. KG</p> <p><b>1. PLATZ</b> Testsieger Stromanbieter überregional TEST März 2018 32 Anbieter</p> <p>www.disq.de Privatwirtschaftliches Institut</p> <p><b>ntv</b></p>
---	---

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

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





# Ehrenamt mit begrenzter Haftung?

Verwaltungsbeiräte tragen Verantwortung – und können teure Fehler machen. Vor Schadenersatzansprüchen können sie sich aber schützen.

**V**erwaltungsbeiräte üben nicht nur verantwortungsvolle, sondern auch umfangreiche Tätigkeiten aus. Für ihr Engagement erhalten sie meist keine oder eine nur sehr geringe Vergütung als Aufwandsentschädigung. Doch wer sich des (Ehren-) Amtes für die Wohnungseigentümergeinschaft annimmt, kann bei seiner Ausübung teure Fehler machen. Entsteht der WEG in der Folge finanzieller Schaden, muss der Verursacher selbst dafür einstehen – oder ggf. seine Versicherung, in diesem Fall eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.

## DIE AUTORIN



### KRISTINA KRÖNCKE

Bei PANTAENIUS zuständig für Angebote und Ausschreibungen, betreut sie bei dem spezialisierten Versicherungsmakler bundesweit die Rahmenverträge für

Immobilienverbände.  
[www.pantaenius.eu/immo](http://www.pantaenius.eu/immo)

## Wofür haften Beiräte?

Die Haftung droht Verwaltungsbeiräten grundsätzlich dann, wenn sie im Rahmen ihrer Beiratstätigkeit schuldhaft Fehler begehen. Solche Ansprüche aufgrund fahrlässig oder grob fahrlässig verursachter Schäden können über eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte gedeckt werden. Ist ein entstandener Vermögensschaden versichert, werden von der Versicherungsgesellschaft berechnete Ansprüche befriedigt und unberechtigte Ansprüche zurückgewiesen. Marktübliche Versicherungskonzepte decken allerdings oftmals lediglich die in § 29 Abs. 2 und 3 WEG definierte Tätigkeit des Verwaltungsbeirats ab. Da Verwaltungsbeiräte darüber hinaus häufig weitere Aufgaben übernehmen, ist diese Begrenzung kritisch zu betrachten. Dazu Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Institut für Wohn- und Immobilienrecht Universität Innsbruck: „Eine Begrenzung der versicherten Tätigkeit auf § 29 Abs. 2 und 3 ist nicht nur aus der Sicht des Verwaltungsbeirats kritisch. Auch der Immobilienverwalter hat ein Interesse daran, dass die Beiräte im Rahmen ihrer – ja immerhin ehrenamtlichen – Arbeit richtig versichert sind. Manchmal verweisen Immobilienverwalter im Rahmen der Beiratwahl

auf den bestehenden Schutz für Beiräte, die sich daraufhin abgesichert wännen. Schließt der Versicherungsschutz dann maßgebliche Risiken nicht ein, kann dies auch für den Immobilienverwalter zur Haftungsfalle werden. Da in der Praxis größere Haftungsrisiken eher nicht im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgaben gemäß § 29 Abs. 2 und 3 WEG bestehen, ist ein Verzicht auf diese Einschränkung des Deckungsumfangs äußerst wichtig! Das zeigt ein sehr bekannter Fall des OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 24.9.1997 – 3 Wx 221/97) plastisch auf. Der Verwalter durfte nur mit Unterschrift eines Beirats über das Rücklagenkonto verfügen. Der Beirat erteilte die Unterschrift, ohne die Voraussetzungen für die Zahlung zu prüfen. Das Gericht fand das grob fahrlässig und der Beirat musste 100.000 DM Schaden ersetzen.“

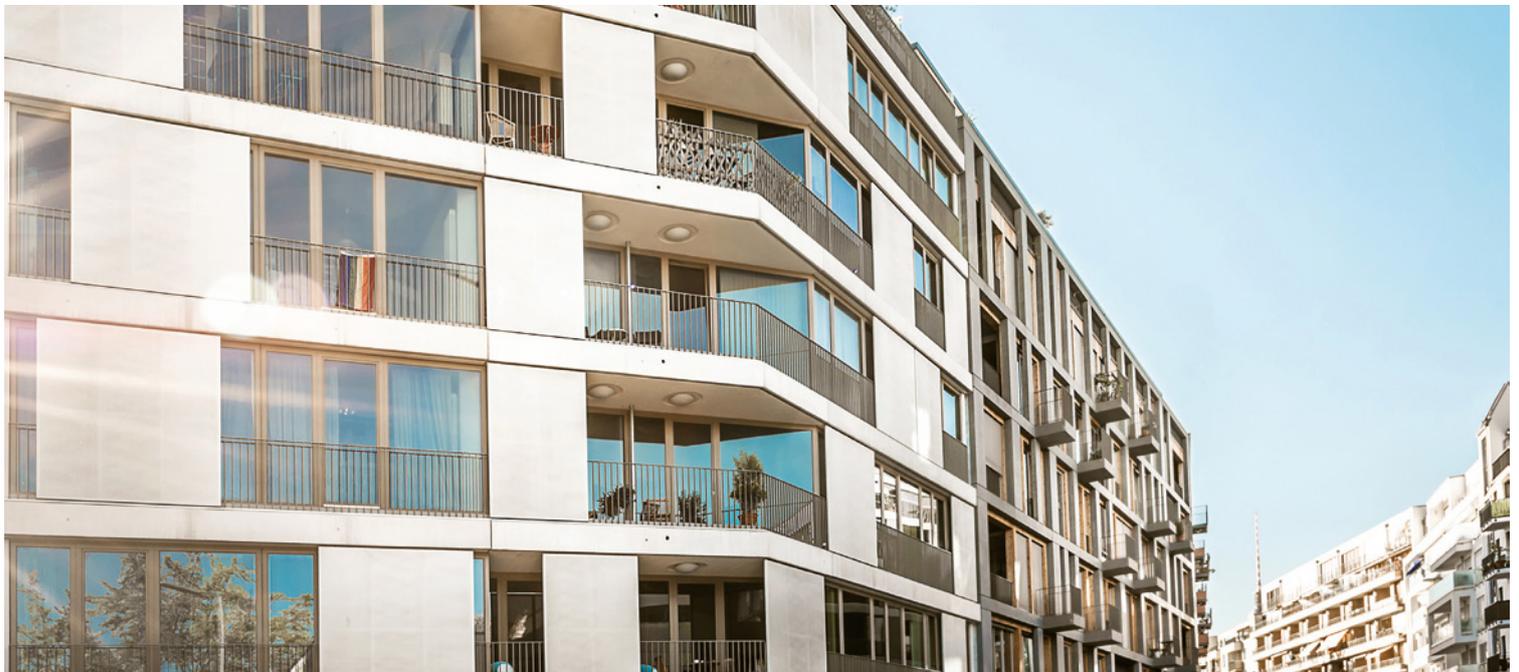
### **Versichert, aber richtig**

Bei solchen Vertragsabschlüssen für Verwaltungsbeiräte ist daher unbedingt darauf achten, dass keine Begrenzung der versicherten Tätigkeit auf § 29 Abs. 2 und 3 WEG vereinbart wird. Vielmehr sollte die Tätigkeit des Versicherungsnehmers oder der

versicherten Personen in ihrer Eigenschaft als Verwaltungsbeirat umfasst sein. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung sollte zudem Folgendes umfassen:

- Ausschluss der Selbstbeteiligung im Schadenfall
- Unbegrenzte Personenzahl der Verwaltungsbeiräte
- Mitversicherung der Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft untereinander

Umfassender Versicherungsschutz muss übrigens nicht teuer sein – im Fokus sollten aber die Leistungsinhalte und nicht die vermeintlich niedrigsten Prämien stehen. Schon ab jährlich 85 Euro inklusive gesetzlicher Versicherungssteuer kann sich der Beirat gegen alle Eventualitäten absichern. Empfohlen wird eine Versicherungssumme von mindestens 100.000 Euro, zweifach maximiert pro Versicherungsjahr.



## **Alles im Blick - Wir digitalisieren Ihre Heizkostenabrechnung**

100 % digital. 100 % effizient. 100 % transparent.

Als erfahrener Partner für dezentrale Energielösungen versorgen wir unsere Kunden seit vielen Jahren zuverlässig und bedarfsorientiert mit Wärme, Strom und Kälte. Nun gehen wir einen Schritt weiter und bieten eine digitale Lösung an, die langwierige Prozesse in der Heizkostenabrechnung vereinfacht und Ihnen lästige Tätigkeiten abnimmt. Mit unserer

digitalen Messtechnik haben Ablesetermine und unnötige Wartezeiten ein Ende, denn die abrechnungsrelevanten Daten kommen ganz bequem zu Ihnen – transparent und vollständig digital.

[waerme.vattenfall.de/digital-solutions](https://www.waerme.vattenfall.de/digital-solutions)  
**030 232 5695 700**  
[digital-solutions@vattenfall.de](mailto:digital-solutions@vattenfall.de)

# Kein Buch mit **sieben Siegeln**

Wer neue Gemeinschaften gewinnen möchte, muss sie überzeugen.  
Wir geben Hilfestellung.

Von Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV



**H**ausverwaltung ist Vertrauenssache – schließlich geht es um das Vermögen und die private Altersvorsorge der Wohnungseigentümer. Daher werden Eigentümergemeinschaften zunehmend kritischer bei der Wahl einer neuen Immobilienverwaltung. Glücklicherweise, denn so können sich professionelle, engagierte Unternehmen positiv von ihren Wettbewerbern abheben. Wir geben einen Überblick, was Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) von der Immobilienverwaltung erwarten und was Verwalter in ihrer Bewerbung berücksichtigen sollten.

## Mit Erfahrung punkten

Wie ist der Sanierungsstand des Gebäudes, gibt es technische Besonderheiten wie Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerke oder liegen Versicherungsschäden vor? Zeigen Sie, dass Sie sich mit der Liegenschaft beschäftigt haben, und nehmen Sie diese Aspekte in Ihre Bewerbung auf. Besteht ein Sanierungsstau oder gibt es bereits erste Überlegungen für energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen, können Sie sich über bereits erfolgreich begleitete Projekte profilieren. Zeigen Sie Ihre Kompetenz und lassen Sie Ihre Erfahrung für sich sprechen. Ein gutes Argument für Sie ist auch eine gut in Ihr bestehendes Portfolio passende WEG. Eine Gemeinschaft

mit 50 Wohnungen wird sich häufig wohler fühlen mit einer Verwaltung, die ähnliche Objekte verwaltet, als mit einer, die auf Liegenschaften mit über tausend Einheiten spezialisiert ist. Bereiten Sie Referenzen vor, die Ihre bisherige Arbeit belegen.

## Umfangreiche Kontaktmöglichkeiten bieten

Erreichbarkeit ist ein wichtiges Gut. Kommunizieren Sie Ihre Bürozeiten und heben Sie zusätzliche wichtige Kontaktmöglichkeiten hervor, beispielsweise eine Notfalltelefonnummer oder Service-Points vor Ort. Wenn Sie darüber hinaus ein digitales Kundenportal oder eine Kundenbetreuungs-App anbieten, stellen Sie deren Leistungen vor: Welche Dokumente und Verträge sind für die Eigentümer abrufbar? Welche weiterführenden Informationen sind verfügbar? Können Probleme wie ein defektes Schloss an der Hauseingangstür oder ausgefallene Treppenhausbeleuchtung direkt gemeldet und so schnell behoben werden? Auch der digitale Versand von Briefen, Einladungen und Protokollen kann für viele Eigentümer ein Pluspunkt sein, den Sie nennen sollten.

## Objektkenntnis zeigen

und in die Bewerbung  
mit aufnehmen

# Service überzeugt, und auch die Mitgliedschaft im DDIV-Landesverband.

## Überzeugen durch Service

Kooperationen, Rahmenverträge und zusätzliche Serviceleistungen bieten finanzielle und zeitliche Vorteile für die Eigentümer. Stellen Sie die speziellen Angebote bei Energieversorgern, Versicherungsunternehmen oder Kabelanbietern vor und zeigen Sie Ihre weitergehenden Serviceangebote wie Reinigungsservice, Lebensmittellieferdienst, Gartenpflege und Vermietungsservices sowie die jeweiligen Konditionen auf. Wer eine Antwort auf Eigentümeranfragen innerhalb einer festen Zeitspanne garantiert, sollte diesen Aspekt in seiner Bewerbung nennen. Auf falsche Versprechungen aber sollte verzichtet werden. Nicht jede E-Mail beispielsweise kann innerhalb von drei Stunden beantwortet werden. Es ist besser einen realistischen Zeitrahmen zu benennen, als seiner Zusage wiederholt nicht nachkommen zu können. Zudem sollten Sie kommunizieren, wer der künftige Ansprechpartner der WEG sein wird und dass Sie hier großen Wert auf Kontinuität legen.

## Pluspunkt Verbandsmitgliedschaft

Die Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband etabliert sich bei Wohnungseigentümern zunehmend als Kriterium, wenn es um die Wahl einer neuen Verwaltung geht. Denn die Landesverbände stellen an ihre Mitglieder höhere Anforderungen als der Gesetzgeber. So ist beispielsweise der Weiterbildungsumfang durch die freiwillige Selbstverpflichtung doppelt so hoch wie die gesetzliche Weiterbildungspflicht. Neben der großen fachlichen Expertise spricht auch der zusätzliche Versicherungsschutz für einen im DDIV organisierten Verwalter. Denn Mitgliedsunternehmen erhalten eine Vertrauensschadenversicherung, die die Eigentümergemeinschaft im schlimmsten Fall beispielsweise vor vorsätzlichem Missbrauch durch Ihre Mitarbeiter, aber auch vor Hackerschäden und Fehlüberweisungen schützt.

## Gut abgesichert

Seit 1. August 2018 ist eine Berufshaftpflichtversicherung eine der Zugangsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter. Sie soll sicherstellen, dass Vermögensschäden abgedeckt sind, die einer

WEG durch fehlerhafte Berufsausübung des Verwalters entstehen. Da die Versicherungspflicht nicht allen Wohnungseigentümern bekannt ist, weisen Sie auf Ihre Versicherung hin – insbesondere, wenn die Versicherungssummen die gesetzlich geforderten Beträge übersteigen. Auch eine eventuelle Betriebshaftpflichtversicherung sollten Sie erwähnen. Denn sie greift bei Sach- und Personenschäden sowie bei Vermögensfolgeschäden, die letztlich Haftungsrisiken für die WEG nach sich ziehen könnten.

## Gut organisiert

Auch wenn es für Sie selbstverständlich sein mag: Nehmen Sie in Ihr Angebot für die Eigentümer wichtige organisatorische Faktoren auf. Hierzu zählen unter anderem das Anlegen des Hausgeldkontos auf den Namen der Eigentümergemeinschaft, Verfügungsvollmachten in Ihrem Unternehmen für den Notfall, regelmäßige Begehungen der Objekte, eine verständlich angelegte Beschlussammlung und die Verwendung eines professionellen Verwaltervertrags, beispielsweise auf Grundlage der DDIV-Musterverträge. Viele Eigentümer orientieren sich bei der Auswahl eines neuen Verwalters übrigens an der DDIV-Verwaltercheckliste, die der Dachverband seit einigen Jahren herausgibt. Hier finden Sie als Verwalter weitere Orientierungspunkte, welche Anforderungen Eigentümer stellen:  
[www.ddiv.de/verwaltercheckliste](http://www.ddiv.de/verwaltercheckliste)

## Qualität hat ihren Preis

Eines der wohl wichtigsten Kriterien zum Schluss: der Kostenfaktor. Wohnungseigentümer sollten bei der Suche nach einem neuen Verwalter niemals die Vergütung als entscheidendes Kriterium für die Auswahl zugrunde legen – oft tun sie es aber dennoch. In diesem Fall gilt: Nicht mit Dumpingpreisen die WEG „ergattern“ wollen. Überzeugen Sie durch Leistung und Service – und erheben Sie dafür eine angemessene Vergütung. Wer sich unter Wert verkauft, mindert nicht nur seine Rentabilität, sondern mit der Zeit auch seine Qualität. Eigentümer, die vornehmlich auf niedrige Preise abstellen, werden sich einen billigen Verwalter suchen und mit ihm um jeden Euro feilschen – die anderen erhalten die hochwertige Leistung, die sie zu Recht erwarten. Nutzen Sie den durch die Vergütungsdebatte entstandenen Schwung, um bei der Neuakquise Ihre Vergütungssätze auf ein angemessenes und auskömmliches Niveau zu heben. Orientieren Sie sich dabei an der Zweiten Berechnungsverordnung, die für öffentlich geförderte Eigentumswohnungen derzeit einen Regelsatz von 28,36 Euro pro Einheit und Monat vorsieht.

# Der Verwaltervertrag

Was gilt für vertragliche Vereinbarungen zur WEG-Verwaltung? Ein Update.

**J**edes, auch das vom DDIV herausgegebene und mit Hinweisen versehene, Vertragsmuster ist mit den Eigentümern zu erörtern sowie an die jeweiligen Umstände in der Gemeinschaft, insbesondere an Sonderregelungen in der Gemeinschaftsordnung, anzupassen. Es handelt sich schließlich um ein allgemeines Formular, das zwangsläufig nicht auf sämtliche Gemeinschaften unterschiedlicher Größe und jede Verwaltung passen kann.

## Die Vertragspartner

Der Verwaltervertrag kommt nur zwischen Verwalter und dem teilrechtsfähigem Verband WEG, nicht aber mit den einzelnen Eigentümern zustande. Der Verwalter ist zwar gegenüber dem teilrechtsfähigen Verband (§ 27 Abs. 1 und 3 WEG) sowie den einzelnen Eigentümern (§ 27 Abs. 1 und 2 WEG) verpflichtet, er selbst kann Ansprüche auf Gegenleistung oder Mitwirkung aber immer nur gegen den Vertragspartner Verband

geltend machen. Im Vertrag können daher keine Ansprüche des Verwalters gegen einzelne Wohnungseigentümer geregelt werden, denn dies stellte einen unzulässigen Vertrag zugunsten Dritter dar. Der Verband seinerseits muss ggf. einen Regress gegen einen einzelnen Eigentümer, z. B. auf Erstattung der dem Verwalter zu zahlenden Mehrvergütung für Mahnkosten, durch gesonderte Beschlussfassung nach § 21 Abs. 7 WEG sicherstellen. Diese Konstruktion spielt auch im Rahmen des Datenschutzes eine Rolle: Der Verwalter wird zwangsläufig personenbezogene Daten der einzelnen Eigentümer erheben, speichern, verarbeiten – und hoffentlich später auch wieder löschen. Die Informationspflichten des Verwalters gelten kraft Gesetzes und bedürfen keiner Vereinbarung. Die Einwilligungen werden insoweit auch nicht von der WEG sondern den jeweiligen Eigentümern individuell erteilt. Ihnen gegenüber ist also die Informationspflicht zu erfüllen und die entsprechende Einwilligung einzuholen für Daten, deren Erhebung oder Weitergabe nicht zwingend erforderlich, aber evtl. praktikabel ist, z. B. die Telefonnummer.

## Die Vergütung

Gegenüber der WEG als Verbraucher sind Bruttoendpreise anzugeben. Bei Ausweisung der Preisbestandteile Grundpreis und Umsatzsteuer ist der Endpreis deutlich hervorzuheben, § 1 Abs. 6 S. 3 PreisAngV. Der Verteilerschlüssel als Kalkulationsgrundlage für das Verwalterhonorar lt. Verwaltervertrag muss nicht mit dem in der Gemeinschaft vereinbarten oder beschlossenen Verteilerschlüssel für Verwaltungskosten übereinstimmen. Die Regelung im Verwaltervertrag dient

## DIE AUTORIN



### NOREEN WALTHER

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in der Chemnitzer Kanzlei Strunz – Alter  
www.strunz-alter.de

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

nur der Ermittlung des Gesamthonoraranspruchs des Verwalters gegen den Verband WEG. Nach welchem Maßstab die Umlage der Verwalterkosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt, ist in den Vereinbarungen oder späteren Beschlüssen gemäß § 16 Abs. 3 WEG geregelt. Die Angabe von Einzelpreisen pro Wohnung oder Stellplatz im Vertrag kann daher zu Verwirrungen führen.

Nach neuerer Ansicht einzelner Gerichte darf der Verwalter in den AGB keine zusätzliche Vergütung für solche Aufgaben verlangen, die ihm das Gesetz in den §§ 27, 28 WEG bereits überträgt. Im Einzelnen ist die Umlage streitig, so zu Mahnkosten: AG Reutlingen, Az. 11 C 105/16 und LG Frankfurt/Main, Az. 6 C 810/15; Bauüberwachung: nur bei besonders aufwendiger Leistung zur Vermeidung einer noch teureren Architektenleistung, OLG Köln, NZM 2001, 470 und AG Hamburg-Harburg, Az. 611 C 146/07; Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren: nur sofern sie transparent sind (pro Buchungsvorgang/pro Einheit/pro Monat?), LG Karlsruhe, Az. 11 S 25/09; Erhebung von Sonderumlagen: unzulässig, da Pflichtaufgabe, LG Hanau, Az. 8 T 90/08. Diese neue Tendenz wird zu Recht kritisiert – ist doch im WEG an keiner Stelle normiert, dass die Tätigkeit des Verwalters einzig durch eine Fixpauschale abgegolten werden dürfe und weil es sich im Grunde nur um die Vereinbarung von Preisbestandteilen handelt, die einer AGB-Kontrolle nicht unterliegen, so Casser ZWE 2018, 102; Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler ZMR 2018, 181.

Vergütungssätze in Anlehnung an die Höhe der Auftragssumme sollten unterbleiben, da die Höhe der Kosten für einen Handwerker nicht zwingend mit dem Zusatzaufwand des Verwalters korrespondieren muss. Zu beachten ist bei der Gestaltung von Zusatzvergütungsklauseln immer:

- Die Klausel muss transparent gestaltet sein, mit eindeutigen und verständlichen Anwendungsvoraussetzungen. Der Eindruck, die Grundpauschale gelte die Tätigkeit ab, ist ebenso zu vermeiden wie die Vereinbarung einer sehr niedrigen Pauschale und Verlagerung des Schwerpunktes auf Sondervergütungen.
- Vorschüsse dürfen nicht ohne Vereinbarung entnommen werden, LG Berlin, Az. 55 S 206/14 WEG.
- Die Höhe soll angemessen sein, § 41 Abs. 2, § 26 der II. BV.



**NEU!**

## Mieterhöhungsassistent

Mieter: Lisa Mustermann

Miete (N)	aktuell	Erhöhung	neu	effektiv	nominal
€ monatl.	415,00 €	↑ 41,00 €	↑ 456,00 €	↑ 9,88 %	↑ 9,88 %
€/m <sup>2</sup> monatl.	8,30 €/m <sup>2</sup>	0,82 €/m <sup>2</sup>	9,12 €/m <sup>2</sup>		



Unser Mieterhöhungsassistent bietet u.a.:

- ✓ Erhöhung nach Index- und ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel
- ✓ objektübergreifend Mieterhöhungspotential prüfen
- ✓ automatische Berechnung der neuen Miete
- ✓ komfortable Generierung der Ankündigungsschreiben und Verteilung durch klassischen Versand, E-POSTBRIEF oder Freigabe über das Mieterportal
- ✓ Verwaltung des gesamten Mieterhöhungsprozess bis zum positiven oder negativen Abschluss

Zünden Sie den Rendite-Turbo!

**Immoware24 Produkthighlights** +++ NEU: Mieterhöhungsassistent +++ Service-Portal für Mieter und Eigentümer +++ Komplett 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  
 Magdeburger Straße 51  
 06112 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord  
 Channel 8  
 Harburger Schloßstraße 30  
 21079 Hamburg

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

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

[www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)  
 vertrieb@immoware24.de

- Das Kostenrisiko muss für den Verbraucher insgesamt überschaubar bleiben (Obergrenzen für den Einzelfall und die Summe der Einzelfälle im Wirtschaftsjahr vereinbaren).
- Zusatzkosten dürfen ausdrücklich nur für den Fall vereinbart werden, dass ihr Entstehen nicht auf einer Pflichtverletzung des Verwalters beruht.

### Kompetenzverteilung: Dreiklang der Aufgaben

Während die Wohnungseigentümer für die Verwaltung i. S. v. § 21 WEG durch Willensbildung im Rahmen einer Beschlussfassung oder Vereinbarung zuständig sind, übernimmt der Verwalter Verwaltungsaufgaben gem. §§ 27, 28 WEG durch Ermöglichung der Willensbildung und Umsetzung des Eigentümerwillens. Der Beirat ist Kontroll- und Hilfsorgan des Verwalters gem. § 29 WEG. Sollen Kompetenzen der Willensbildung und Entscheidung von den Eigentümern auf den Verwalter oder Beirat übertragen werden, bedarf es einer ausreichenden Ermächtigungsgrundlage. Zu beachten ist bei der Gestaltung von Kompetenzübertragungsklauseln:

- Die Klausel muss transparent gestaltet sein, mit eindeutigen und verständlichen Anwendungsvoraussetzungen, z. B. welche Art von Werkvertrag darf ohne Beschlussfassung geschlossen werden, welche grundsätzlichen Vertragsbedingungen sind zu beachten?
- Die Höhe muss der jeweiligen Gemeinschaftssituation angemessen und im Plan eingestellt sein, § 41 Abs. 2, § 26 II. BV, und
- das Kostenrisiko muss für den Verbraucher insgesamt überschaubar bleiben (Obergrenzen für den Einzelfall und bzgl. der Gesamtausgabenrisiken pro Jahr).

Zusätzlich bzw. alternativ sind Beschlüsse zu einzelnen Kompetenzerweiterungen zu fassen, da diese bestandskräftig werden können, nicht der AGB-Kontrolle unterliegen und der Beirat am Vertragsabschluss nicht beteiligt ist.

### Sonstige Regelungen

Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zur Deckung kurzfristiger Liquiditätssengpässe widersprechen aufgrund der Zweckbindung der Rückstellung grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung. Solche Klauseln sind i. d. R. unwirksam, § 305c BGB, dies sollte besser im Einzelfall beschlossen werden.

Eine Versendung der Einladung zur Versammlung an die letzte bekannte Adresse eines Eigentümers ist nur dann ausreichend, wenn dies zwischen den Eigentümern (in der Gemeinschaftsordnung) auch so vereinbart ist. Der Versand von Protokollen ist jedoch aufgrund des Instruments der Beschlussammlung nicht mehr erforderlich, es sei denn, dies ist in der Gemeinschaft jahrelange Praxis.

Seit dem BGH-Urteil vom 5.7.2013, Az. V ZR 241/12, hat jeder Eigentümer seine neue Adresse unaufgefordert mitzuteilen. Das LG München I hat im Beschluss vom 20.2.2013, Az. 36 T 1970/13, ebenso zum Eigentümerwechsel entschieden. Entsprechende Vertragsklauseln sind also entbehrlich – und im Übrigen auch nicht zulässig, da die Eigentümer am Vertrag nicht beteiligt sind.

Beabsichtigt der Verwalter trotz der Risiken einer Interessenkollision die gleichzeitige risikobehaftete Verwaltung von Sondereigentum in der WEG oder benachbarter Grundstücke, sollte er vertraglich Vorsorge für den Konfliktfall treffen.

Der Verwalter kann formularvertraglich nicht pauschal für alle Fälle vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit werden, OLG Karlsruhe, Az. 11 Wx 40/06; hier müssten also konkrete Einzelfälle im Vertrag genannt oder beschlossen werden. Entsprechendes gilt für die Erteilung von Untervollmachten, LG Frankfurt/Main, Az. 6 C 810/15.

Klauseln, die die Haftung des Verwalters der Höhe nach für bestimmte Schuldgrade, bestimmte Aufgabenbereiche, Schutzgüter oder nach Zeitdauer begrenzen sollen, sind aus Sicht des Verwalters wünschenswert, unterliegen jedoch so vielen gesetzlichen Einschränkungen, dass ihnen kaum praktische Relevanz zukommt.

Nicht zu vergessen ist die Belehrung nach § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz. Inwieweit eine Widerrufsbelehrung erforderlich ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Werden dabei Muster für eine Widerrufserklärung beigelegt, dürfen diese keinem Benutzungszwang unterliegen.

**Eine kritische Prüfung lohnt:**

Ist Ihr Verwaltervertrag  
noch up to date?

# Das Tor zur digitalen Welt

Die Crux mit der Schnittstelle hindert viele Unternehmen daran, Prozesse sinnvoll zu optimieren.



Zeit ist Geld, heißt es immer so schön. Wenn das so ist, müsste man ja auch Zeit investieren können, um im Ergebnis einen Gewinn an Geld und vor allem auch an Zeit zu erzielen. In Bezug auf die Digitalisierung könnte das eine Schlüsselerkenntnis sein. Einige Branchen haben sie sich schon vor mehr als zehn Jahren zunutze gemacht. Deshalb kann man heute die Paketzustellung in Echtzeit verfolgen, während der Kühlschrank automatisch fehlende Lebensmittel nachbestellt – beides natürlich online. Ähnliche Entwicklungen kommen auf die Immobilienverwaltungen zu, allerdings langsamer, weil die Branche insgesamt der Digitalisierung hinterherhinkt. Die Vielzahl unterschiedlicher Prozesse, die diese Unternehmen automatisieren und digitalisieren müssen, ist einer der Hauptgründe dafür. Als wesentliches Hemmnis, mit der Entwicklung Schritt zu halten, erweist sich die Schnittstelle zur Online-Welt: die Einrichtung eines Kundenportals, das Daten aus dem verwendeten klassischen ERP-System online abbildet und über ein Portal zugänglich macht. Dafür gibt es zwei Lösungsansätze:

1. Das externe Online-Portal mit Schnittstelle zur verwendeten ERP-Software
2. Das eigene Online-Portal des Herstellers der ERP-Software, das sich ohne weitere Schnittstellen über die vorhandene ERP-Lösung einrichten und automatisiert mit Daten befüllen lässt

Diese Lösungen ermöglichen es derzeit, dass Kunden sich eigenständig informieren, über ein digitales

---

## DER AUTOR



**ROBIN MOMMERTZ**  
Support HausPerfekt GmbH

Archiv verfügen und teils auch schon mit ihrer Verwaltung kommunizieren können.

### Vereinfachte Datenpflege

Nachteilig bei der Nutzung externer Lösungen erscheint die ungewisse zeitliche Perspektive: Sollen Kunden über das Online-Portal zukünftig auch Zählerstände, personelle Veränderungen im Haushalt, Adressdaten und Schäden am Objekt melden können, zeigt die externe Lösung schnell Grenzen auf. Die Daten solcher Online-Meldungen landen nicht automatisiert in der zentralen ERP-Lösung, sondern müssen dort eigens eingepflegt werden.

Zukunftsweisend stellen sich Lösungen dar, die direkt aus der ERP-Software entstehen: Sie ermöglichen es Kunden nicht nur, sich jederzeit eigenständig zu informieren, sondern auch Prozesse anzustoßen. Der Verwalter selbst braucht dann nicht mehr aktiv zu werden – z. B. bei Datenabfragen oder wenn Hausbewohner über einen Handwerkerauftrag und den Fortschritt der Arbeiten informiert werden müssen. Er hat in einigen Aufgabenbereichen lediglich den Ablauf der Vorgänge zu überwachen.

### Ein steiniger Weg

Im Grunde ließe sich dies auf alle Verwaltungstätigkeiten erweitern, allerdings nicht von heute auf morgen. Der Weg zur Immobilienverwaltung 4.0 ist lang, das Kundenportal sicher ein Meilenstein, aber bis zum Ziel stellen sich etliche Fragen, die man beantworten sollte:

- Habe ich überhaupt schon mit der Digitalisierung meiner Dokumente angefangen?
- Kann ich mit den vorhandenen Dokumenten ein informatives Portal erschaffen?
- Bietet der Hersteller meines Hausverwaltungssystems ein eigenes Portal an oder muss ich auf ein externes Portal zurückgreifen?
- Welche Aussichten bietet mein Portal für die Zukunft?

Das Wichtigste aber ist, sich Zeit zu lassen, jeden Schritt einzeln, nicht alles auf einmal zu planen.

# Ungenutzte Potenziale

Die DDIV-Umfrage zu Provisionen für die Wohnungsvermittlung durch Immobilienverwaltungen ermittelt erstmals belastbare Vergleichswerte für die Branche.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

**D**as 6. DDIV-Branchenbarometer zeigt, dass immer mehr Immobilienverwaltungen ihr Leistungsspektrum erweitern und neue Wirtschaftszweige in ihr Portfolio integrieren. Insbesondere mittelgroße Unternehmen treten dabei am Markt als innovative Wettbewerber auf und setzen zur Ertragssteigerung vielfach auf eine forcierte Vermittlertätigkeit. Inzwischen schätzen bereits knapp 40 Prozent der befragten Verwalter diese Leistung als wesentliches Geschäftsfeld ein – im Vorjahr war es noch rund ein Viertel. Zudem erwarten sie hier im Durchschnitt ein doppelt so hohes Umsatzwachstum wie in der klassischen WEG- und Mietverwaltung. Unternehmen mit mehr als 20 000 Einheiten gehen für das laufende Jahr sogar von einem Umsatzplus von 40 Prozent bei der Maklertätigkeit aus.

Dass Immobilienverwaltungen bei der Vermittlertätigkeit für das laufende Jahr die höchsten Wachstumsraten beim Umsatz insgesamt erwarten, basiert unter anderem auf der Einführung des Bestellerprinzips im Juni 2015. Seitdem derjenige den Makler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat, betrauen immer mehr Wohnungseigentümer ihren Verwalter statt eines klassischen Maklers mit der Vermietung, aber auch beim Verkauf wird der Verwalter zunehmend als Vermittler gefragt: Zum einen können Verwalter diese Dienstleistung häufig günstiger erbringen, zum anderen sind sie mit der Wohnung und der Gemeinschaft bereits vertraut. So können sie durch die längerfristige Zusammenarbeit oft einschätzen, welcher Mieter in das Objekt passt. Zudem sind sie vielfach bereits bewährter Ansprechpartner für den Eigentümer. Allerdings dürfen Immobilienverwaltungen nicht in jedem Fall als Vermittler auftreten. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung kann beispielsweise das Zustimmungserfordernis des Verwalters einen Provisionsanspruch verhindern. Bei der Vermittlung von Wohnungen zur Miete grenzt das

Wohnungsvermittlungsgesetz den Provisionsanspruch deutlich ein. Einen Überblick gibt **DDIVaktuell** 2/18 in einem Beitrag zu dem Thema.

## Deutschlandweite

### Kurzumfrage zur Vermittlertätigkeit

Um belastbare Vergleichswerte zur Vermittlertätigkeit von Verwaltern zur Verfügung zu stellen und die Potenziale des Geschäftsfeldes aufzuzeigen, führte der DDIV im Juli 2018 eine deutschlandweite Kurzumfrage unter Immobilienverwaltungen durch. Erhoben wurde, wie sich die üblichen Provisionssätze von Maklern zu denen von Immobilienverwaltern verhalten. Rund 500 Immobilienverwaltungen nahmen daran teil und lieferten für die Branche wichtige Daten zur Vermittlung von Bestandsobjekten. Besondere Relevanz erhält die Umfrage durch die aktuelle Diskussion um eine Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienverkauf. Die Grünen brachten hierzu Ende Juli einen entsprechenden Antrag in den Bundestag ein. Auch Bundesjustizministerin Katarina Barley prüft einen solchen Schritt. Dabei soll auch die Höhe der zulässigen Courtage womöglich begrenzt werden. Damit verbunden ist der Wunsch, Haushalte beim Kauf von Wohnimmobilien zu entlasten. Zwar kann man dem Argument folgen, aber ob so tatsächlich die Erwerbsnebenkosten gesenkt werden, erscheint zweifelhaft. Letztlich würde



hier auch wieder der Gesetzgeber regulierend in einen funktionierenden freien Markt eingreifen – und es würde an anderer Stelle zu einer Preissteigerung für den Erwerber kommen.

### **Provision von Immobilienverwaltungen unter dem Marktdurchschnitt**

Noch ist die Vermittlungsprovision beim Immobilienwerb frei vereinbar. In den meisten Bundesländern hat sich eine Höhe von 7,14 Prozent inklusive Mehrwertsteuer als marktüblich durchgesetzt, in vier Bundesländern etablierten sich Sätze von 5,95 Prozent bzw. 6,25 Prozent.

Wie die aktuelle Erhebung des DDIV zeigt, liegen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen bei der Vermittlung von Wohneigentum nahezu deutschlandweit unterhalb der marktüblichen Gepflogenheiten. Deutliche Unterschiede zeigen sich beispielsweise in den bei der Umfrage stark vertretenen Bundesländern Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen: Hier betragen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen durchschnittlich rund fünf Prozent, marktüblich sind 7,14 Prozent. Immobilienverwaltungen dieser Regionen erheben somit bei der Vermittlung von Eigentumswohnungen eine um rund 30 Prozent günstigere Gebühr als Makler. In Bayern beträgt die Differenz sogar über 35 Prozent.

### **Gegen den Trend**

Frei verhandelbar ist grundsätzlich auch die Verteilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer – eine hälftige Aufteilung ist beispielsweise in Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen üblich. Allerdings verschiebt sich insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten die Verteilung der Provision häufig zu Ungunsten des Käufers. Zudem hat sich in Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen die Praxis etabliert, die Provision in voller Höhe durch den Käufer begleichen zu lassen.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass Immobilienverwaltungen durchaus entgegen diesem Trend agieren. In Berlin beispielsweise teilen Immobilienverwaltungen die Provision auf Käufer und Verkäufer auf. Somit liegt die Provisionshöhe für Käufer 2,52 Prozentpunkte oder gut ein Drittel unterhalb des marktüblichen Werts von 7,14 Prozent. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Hessen. Auch in diesem Bundesland haben zahlreiche Immobilienverwalter an der Umfrage teilgenommen und erheben durchschnittlich eine Provision in Höhe von 4,2 Prozent beim

Käufer – 1,4 Prozent verbleiben beim Verkäufer. Immobilienkäufer zahlen hier somit rund 30 Prozent weniger als beim Kauf über einen klassischen Makler.

### **Knapp 1,6 Nettokaltmieten Vermietungsprovision**

Auch bei der Vermietung nehmen Wohnungseigentümer häufig die Dienstleistung ihres Immobilienverwalters in Anspruch, die im Rahmen einer WEG-Verwaltung rechtlich unbedenklich ist. Wie die aktuelle Erhebung zeigt, liegt hier die Provisionshöhe von Immobilienverwaltungen bei durchschnittlich 1,56 Nettokaltmieten (NKM).

Etwa jede siebte Immobilienverwaltung berechnet die Vermittlungsprovision nicht anhand der NKM, sondern setzt Pauschalbeträge an. Hierbei ergeben sich im Rahmen der WEG-Verwaltung 259,30 Euro als durchschnittliche Pauschale. Gut 40 Prozent der Befragten, die Pauschalen ansetzen, gaben an, weniger als 50 Euro für die Vermittlung von zu vermietenden Eigentumswohnungen zu erheben; der höchste genannte Pauschalbetrag beläuft sich auf knapp 1.000 Euro.

### **Verwalter sind willkommene Alternative bei der Vermittlung**

Die Umfrage des DDIV zeigt, dass Immobilienverwaltungen eine sehr gute Alternative zum klassischen Makler darstellen können. Neben der Kenntnis des Wohngebäudes und der Gemeinschaft spielt hier auch die langjährige Betreuung des Eigentümers und Vermieters eine ausschlaggebende Rolle. Dabei zeigt sich, dass Eigentümer bereit sind, auch dann ihre Immobilienverwaltung mit der Vermittlung zu beauftragen, wenn für sie hierdurch höhere Kosten entstehen. In einigen Regionen kann damit der Käufer finanziell entlastet werden.

Eine Ausweitung des Bestellerprinzips ist also an dieser Stelle nicht notwendig. Verkäufer und Mieter sollten zukünftig verstärkt auf den treuhänderischen Immobilienmanager – den Immobilienverwalter – zugehen. Allein durch diese bisher noch zu selten genutzte Möglichkeit entsteht mehr Wettbewerb am Markt, was durchaus – wie sich zeigt – auch einen preisdämpfenden Charakter entwickeln kann. Dabei sollten jedoch die gesetzlichen Einschränkungen beachtet werden, die für eine Vermittlertätigkeit gelten, um Entgeltansprüche rechtssicher erheben zu können.

Die **Ausweitung des Bestellerprinzips** scheint unnötig.

# Vermietung & Verkauf

In der Objektvermarktung zahlt es sich aus, auf digitale Lösungen und kompetente Partner zu setzen.

**D**as jüngst veröffentlichte DDIV-Branchenbarometer 2018 weist aus, dass Immobilienverwaltungen verstärkt auch die Rolle des Objektvermarkters übernehmen. Vor allem mit der Suche nach neuen Mietern, aber auch mit Verkäufen werden sie von Eigentümern immer häufiger betraut. Wie aber nehmen sich Verwaltungsunternehmen dieser teils für sie neuen Aufgabe an? Es kann sich durchaus lohnen, auch in diesem Bereich auf digitale Lösungen und entsprechende Anbieter zu setzen, um Vermittlungsprozesse effizient zum erfolgreichen Abschluss zu bringen.

## Wird mein Angebot gesehen?

Ob ein inseriertes Objekt die gewünschte Aufmerksamkeit weckt, oder eben nicht, das lässt sich digitalisiert problemlos messen. Immobilienplattformen und digitale Maklerdienste ermitteln über Indikatoren wie Seitenabrufe und Klickzahl die Leistung von Online-Angeboten. Liegen die gemessenen Werte unter den Erwartungen, kann nachgebessert werden, etwa indem Texte und Fotos optimiert werden. Digitale Maklerdienste machen diese Leistungsmessungen und die daraufhin erfolgten Maßnahmen für ihre Auftraggeber transparent. Bei Maklaro beispielsweise sind sie im Online-Cockpit einsehbar.

## DER AUTOR



**NIKOLAI ROTH**  
Geschäftsführer und Gründer der  
Maklaro GmbH  
[www.maklaro.de](http://www.maklaro.de)

## Was bekomme ich für meine Provision?

Werden wie bei Maklaro beispielsweise Zahlen zu Kontaktaufnahmen, den zu Besichtigungen eingeladenen Interessenten und den Zugriffen auf Objektunterlagen direkt nach Besichtigungen einsehbar, können alle Beteiligten nachvollziehen, für welche Maßnahmen die Provision erhoben wird und mit welchem Erfolg sie umgesetzt werden. Die Analyse dieser Daten dient zudem der Prozessoptimierung.

## Warum auf Partner setzen?

Eins ist klar: Die fortschreitende Digitalisierung setzt viele Unternehmen unter Druck. Gerade in Immobilienverwaltungen lassen sich nun aber nicht alle Prozesse auf einmal optimieren. In Zeiten von Big Data und zunehmender Vernetzung ist es Erfolg versprechender, sich auf seine Kernkompetenzen zu konzentrieren und darüber hinaus auf strategische Partner zu setzen, die das eigene Leistungsportfolio sinnvoll ergänzen. Die für den Geschäftsbetrieb erforderliche Software programmiert man in der Regel auch nicht selbst. Und auch die gängige Zusammenarbeit mit einem Steuerberater macht deutlich, dass solche Kooperationen durchaus auf den Unternehmenserfolg einzahlen. Warum also nicht auch die Vermarktung von Immobilien jemandem übertragen, der sich darauf spezialisiert hat? Dies zu entscheiden, bleibt jedem Unternehmen selbst überlassen. Letztlich lohnt sich eine solche Zusammenarbeiten aber. Makler und Verwaltung können eine Partnerschaft eingehen, bei der durch Verzicht auf Innenprovisionen weder für die Verwaltung noch für deren Kunden Kosten entstehen. Es können sogar Spielräume geschaffen werden, durch die die Verwaltung mitverdient. Im Verkaufsfall kann die Maklerprovision mit dieser geteilt werden. Nicht zuletzt die Kunden würden von einer solchen Konstellation profitieren: Zur Erfüllung ihres Verkaufswunsches haben Verwaltungen einen kompetenten Partner an der Hand, der die zeitraubende Aufgabe ohne Zusatzkosten übernimmt, während sich ihr Verwalter uneingeschränkt seinen eigentlichen Tätigkeiten widmen kann.

# Objekte mit steigendem Wert

Der Bedarf an professionellem und effizientem Management von Immobilien und ihrer aktiven Bewirtschaftung steigt. Wie geht man das praktisch an, wo liegen Optimierungspotenziale?

Interview: Andrea Körner

## NACHGEFRAGT



**PETER  
SCHÜRER**

*Der Geschäfts-  
führende Gesell-  
schafter der  
Schürer & Flei-  
scher Immobilien  
GmbH & Co.*

*KG, Bruchsal, ist auch Geschäftsführer  
des DAVE Deutscher Anlage-Immobi-  
lien Verbund und verfügt über langjäh-  
rige fachliche Expertise, u. a. in der  
Erhaltung und Entwicklung von  
Immobilienwerten.*

### **Herr Schürer, warum ist der Erhalt und die Entwicklung von Objektwerten heute ein so wichtiges Thema?**

Immobilien sind nach wie vor eine krisenfeste Anlageform und werden es auch bleiben. Das gilt aber nur, wenn ihr Wert auch entsprechend erhalten und entwickelt oder – wenn möglich – sogar gesteigert wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich jemand um das Asset, also den Vermögenswert Immobilie, laufend „kümmert“. Hier steigt demnach der Bedarf an professionellem, effizientem Management und der aktiven Bewirtschaftung von Immobilien.

### **Wie sieht eine aktive Bewirtschaftung von Immobilien in der Praxis aus?**

Hier möchte ich zunächst die Basis, also die Voraussetzungen einer aktiven Bewirtschaftung beschreiben.

# Gemeinsam Zukunft gestalten

**KALO**  
*einfach persönlicher.*

Full-Service Dienstleistungen und modernste Gerätetechnologie für die klimaintelligente Liegenschaft von morgen – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – regional und deutschlandweit ganz persönlich für Sie da!

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50  
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing





## Auch Rahmenverträge bieten **wirtschaftliches Optimierungspotenzial.**

Ehe nämlich sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden können, sollte immer eine Lebenszyklusanalyse der Immobilie durchgeführt werden. Sie zeigt deutlich auf, in welchem Lebensabschnitt sich ein Objekt gerade befindet. Erst daraus ergeben sich die Maßnahmen, die notwendig oder strategisch erforderlich sind, beispielsweise eine Sanierung, Renovierung, Umnutzung, ein Um-, An- oder Ausbau. All diese Schritte müssen natürlich genau geplant und kalkuliert werden.

### **Was genau wird dabei bewertet?**

Dafür wird der Zustand des Gebäudes selbst und der seiner technischen Ausstattung untersucht. Auch Gesichtspunkte wie Wohnungsgrößen, Anzahl der Zimmer, Gestaltung der Grundrisse, verfügbare Stellplätze, Energieversorgung, Außenbereiche, Fahrstuhl oder auch Barrierefreiheit werden erfasst.

Zudem muss der Gebäudezustand mit den aktuellen baurechtlichen Vorschriften abgeglichen werden. Aber nicht nur das Gebäude und seine Wohnungen sind Gegenstand der Lebenszyklusanalyse, sondern auch der Einfluss „weicher“ Faktoren, beispielsweise des Umfeldes: Wo steht die Immobilie? Wie ist die Infrastruktur? Hat der Standort Entwicklungschancen oder birgt er sogar auch Risiken? Wie sieht die demographische Entwicklung, Kaufkraft oder Beschäftigungsstruktur in dieser Gegend aus?

### **Wie verfährt man mit den Ergebnissen einer solchen Analyse?**

Hat man diese Bestandsaufnahme einmal gemacht, werden darauf folgend die Umbau- und Renovierungsmaßnahmen in einer Übersicht mit zeitlichem Ablauf dargestellt und bewertet. Vereinfacht: Wann

muss was gemacht werden? Das ist notwendig, um finanzielle Rückstellungen rechtzeitig und in angemessener Höhe bilden zu können. Und um auf die Lebenszyklusanalyse zurückzukommen: Sie muss unterm Strich die Frage beantworten, ob die Immobilie noch den sich ständig ändernden und steigenden Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entspricht.

### **Bauliche Veränderungen wie Sanierungen sind ja nun bekanntlich im Wohnungseigentum recht schwer umzusetzen. Was können Verwaltungen darüber hinaus für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie tun?**

Sie haben vollkommen Recht! Da wäre zunächst einmal ein wichtiger Faktor: die Funktionsuntersuchung der technischen Anlagen auf etwaige Einsparungsmöglichkeiten. Sollte man beispielsweise Heizungseinrichtungen erneuern oder besser auf andere, zukunftsweisende Energiequellen setzen? Eine weitere sinnvolle Option ist die Anpassung von Dienstleistungsverträgen oder der Abschluss von Rahmenverträgen mit vergünstigten Pauschalen, beispielsweise für die Gebäude- oder Haftpflichtversicherung, bestehende Kabelfernseh-, Telefon- und Internetangebote, aber auch für Handwerkerleistungen wie Malerarbeiten. Hier gilt übrigens: Je größer ein Bestand ist, desto höher sind die über Rahmenverträge zu erzielenden Vergünstigungen. Darüber hinaus sollten natürlich auch die Spielräume für Mietanpassungen überprüft werden.

### **Stichwort „Wohnraummangel“: Wie bewerten Sie Maßnahmen zur Nachverdichtung?**

Auf jeden Fall sollten auch Baurechtsreserven identifiziert und bewertet werden, beispielsweise ein Dachgeschossausbau, der Anbau von Balkonen und die Möglichkeit von weiterem Baurecht auf dem Grundstück. Denn gerade in Ballungsräumen ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem bereits im Eigentum befindlichen Grundstück sehr lukrativ und ermöglicht eine „intensivere“ Nutzung. Verbunden mit einer Renovierung des bestehenden Gebäudes und einer energetischen Sanierung wird so neuer Wohnraum geschaffen und der Wert insgesamt gesteigert.

**Zur Rolle der Wohnungsnutzer selbst:  
Inwieweit sind sie in die aktive Bewirtschaftung  
miteinzubeziehen?**

Da sprechen Sie ein wichtiges Thema an, das von Anfang an genauso im Fokus stehen muss wie die Lebenszyklusanalyse. Ich nenne das mal „Mieterpflege“. Natürlich haben wir derzeit einen Vermietermarkt. Doch auch hier kann und wird sich die Welt weiterdrehen. Insofern kann man mit der Pflege der Kontakte zu den Wohnungsnutzern eigentlich nicht früh genug beginnen. Dafür geeignet sind beispielsweise regelmäßige Newsletter, die darüber informieren, was sich in und rund um die Immobilie gerade tut, oder dass demnächst ein Nachbarschaftsfest im Hof stattfindet.

**Was kann man sich davon versprechen?**

Ein dauerhaft gutes Verhältnis zu den Hausbewohnern kann vieles erleichtern und Probleme im Vorfeld vermeiden – wenn es dann um die Umsetzung von Modernisierungen geht, vor allem solche, die Mieterhöhungen mit sich bringen, etwa Verbesserungen der Sanitärbereiche oder Vergrößerungen von Balkonen. Aber auch ohnehin notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an Leitungen oder der Fassade gehen so reibungsloser vonstatten.

**Derzeit in aller Munde: Smart Living –  
wie wichtig wird das Thema in Zukunft für die  
Entwicklung von Immobilien?**

Smart Living wird in unseren Alltag genauso selbstverständlich Einzug finden wie die E-Mail oder die WhatsApp-Nachricht, die wir mit Freunden und der Familie teilen. Fassen wir das Thema doch einmal

weiter, denn eigentlich geht es dabei ja um technische Neuerungen und manchmal auch einfach „nur“ um gesellschaftliche Trends. Dazu ein paar Beispiele: Schon heute ist die Funkablesung von Strom- und Heizkosten möglich. Für die Wohnungsnutzer ist es sehr viel komfortabler, nicht mehr von morgens bis mittags auf die Mitarbeiter von Energieversorgern warten zu müssen. Auch „Sharing“ ist ein smartes Thema, das wir weiterhin im Auge behalten sollten. Hier könnte man beispielsweise einen Fahrrad-Park für die eigenen Mieter bereitstellen, den man per App nutzen kann. Auch für Ladestationen von Elektrofahrzeugen bietet sich ein solches Verfahren an und wird mit Sicherheit zur Selbstverständlichkeit werden.

**Also auch bereits ein Kriterium  
für zeitgemäßes Wohnen?**

Sicherheit, Komfort und Effizienz im und um das Gebäude sind in diesem Zusammenhang wichtige Aspekte. Die Kosten für die Basisinstallation des bereits heute erhältlichen Smart Home-Steuer-systems belaufen sich auf etwa 2.000 Euro. Damit lassen sich schon jetzt neben Jalousien und der Beleuchtung auch die Fußbodenheizung und weitere Geräte steuern. Letztlich geht es doch darum, ob Mieter nicht heute auch schon gezielt nach smarten Lösungen fragen – sind sie vielleicht schon ein Kriterium für die Suche nach attraktivem Wohnraum? Hier gilt es, die Bedürfnisse der Kunden, also der Mieter, vor Augen zu haben und ihnen gerecht zu werden. Man muss sicherlich nicht auf jeden Zug aufspringen, sollte aber auch möglichst keinen wichtigen verpassen.

## Gebäudedienstleistungen rund um Ihre Immobilie.

**Bereits seit über 40 Jahren sorgen wir für gepflegte und sichere Immobilien in Deutschland. Unser umfassendes Portfolio an Reinigungs-, Gebäude- und Sicherheitsdienstleistungen bietet Ihnen:**

- Individuelle Lösungen – verlässlich, flexibel und transparent umgesetzt
- Persönliche Betreuung durch lokale Ansprechpartner vor Ort
- Neueste Anwendungsverfahren und modernste Technik
- Bundesweit 32 Niederlassungen mit rund 6.700 geschulten Mitarbeitern

Annika Fuhrmann (Leitung Zentralvertrieb)  
T. +49 202 9479-4346  
E. annika.fuhrmann@hectas.de

HECTAS Facility Services Stiftung & Co. KG · Konsumstr. 45 · 42285 Wuppertal  
www.hectas.de



# Wertschöpfung Dach

Im Zuge der energetischen Komplettanierung eines Wohnhauses in Würzburg wurde zur Nachverdichtung auch das Dach ausgebaut. Ein Projektbericht.

**I**m Würzburger Stadtteil Zellerau wurden Anfang des 20. Jahrhunderts verstärkt Mietwohnungen gebaut, um die grassierende Wohnungsnot einzudämmen. Aus dieser Zeit stammt auch das Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, für das 2016 die vollständige Sanierung anstand, um zeitgemäße Energiestandards zu erreichen, die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen, aber auch zum Schutz der Gebäudesubstanz. Für die das Objekt betreuende Würzburger PGB Wohnen stand zudem die Senkung der Betriebskosten und des Verwaltungsaufwands im Fokus. Ganz im Sinne der urbanen Nachverdichtung war es, dabei mit dem Dachausbau auch gleich zusätzlichen Wohnraum für Familien zu schaffen – auf qualitativ hohem Niveau, aber zu moderaten Mietpreisen.

Nicht nur die Energieeffizienz spielte während der Planung eine wichtige Rolle. „Um die Wohnungen für unsere Mieter ausreichend zu belichten und um effektives Lüften zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel zu ermöglichen, mussten entsprechend große Fenster in den Dachstuhl eingebaut werden. Gleichzeitig durfte das Budget nicht überschritten werden“, so Frank Kühnlein, Vorstandsmitglied der PGB Wohnen.

## DER AUTOR



### REINHOLD WICKEL

Verantwortlicher Verbände/Marktmanagement bei Roto, Bad Mergentheim

Mit einer Kombination verschiedener Modelle der Roto Dach- und Solartechnologie war schließlich eine geeignete Lösung gefunden. Ausschlaggebend war hier nicht nur das gute Preis-Leistungsverhältnis, sondern auch die verfügbare Betreuung vor Ort über einen Ansprechpartner. Montiert wurden acht Klapp-Schwingfenster sowie 14 Schwingfenster unterschiedlicher Modellreihen, die den spezifischen Anforderungen entsprechen. Da sich das Einpassen in den Dachstuhl als problemlos erwies, verlief das Projekt reibungslos. Den neuen Mietern bieten die zum Teil als Tandemeinbau montierten Fenster den Vorzug des bequemen Lüftens und vor allem viel Kopf- und Bewegungsfreiheit. Nachrüstbare Außenrollläden sorgen für den erforderlichen Blend- und Hitzeschutz. Alles in allem eine Maßnahme, die den Wohnkomfort und damit den Wert des Objekts nachhaltig steigerte.



Das Klapp-Schwingfenster ermöglicht bequemes Lüften bei maximaler Kopf- und Bewegungsfreiheit – hier als Tandemeinbau: Roto Designo R8 und Designo R6

# Aus dem Leben gegriffen

Infolge einer unsachgemäßen Flachdachsanierung steht eine WEG nun vor enormen Instandsetzungskosten. Ein Lehrstück zum richtigen Vorgehen.



**M**anchmal schreibt das Leben selbst ja wirklich die anschaulichsten Geschichten. In diesem Fall: Was kann passieren, wenn ... Gründlich schiefgegangen war die Sanierung des 1978 errichteten Flachdaches einer Eigentümergemeinschaft: Hier war im Jahr 2001 aus welchen Gründen auch immer lediglich eine kostengünstige Notlösung entstanden. Nun zeigt sich auf Grund vorhandener Mängel und fortgeschrittener Alterung des Gebäudes unaufschiebbarer Instandsetzungsbedarf. Die Rücklagen der WEG für solche Zwecke sind gering, und so setzte sich der Verwaltungsbeirat, ein Zahnarzt, gegen die Miteigentümer durch: Auf die Fachplanung wird verzichtet, stattdessen werden pauschal Angebote für „1 Flachdachsanierung“ eingeholt, und zwar telefonisch. Baubeginn: auf jeden Fall in diesem Jahr, möglichst in vier Wochen. Die daraufhin eingehenden Kostenangebote zweier ausführender Unternehmen weisen Pauschalpreise in Höhe von 52.000 bis

144.000 Euro aus, weitere Ausführungen zu Bestand, Planung, Leistungsverzeichnis, Preisspiegel, technischen Anforderungen, Aufmaßen und eventuellen Haftungsbeschränkungen enthalten sie nicht. Unterschiedliche Texte und Angaben für Materialmengen machen Vergleiche unmöglich. In der Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung, in der der Beschluss zur Beauftragung gefasst werden soll, werden ebenfalls keine Details zur Ausführung und Umsetzung genannt, lediglich der Preis in sechsstelliger Höhe.

## Wie man's richtig macht

Zur Durchführung von Baumaßnahmen in Eigentümergemeinschaften sind im Vorfeld viele Vorgaben zu klären und auch einzuhalten. Vorbereitend ist eine Besichtigung vor Ort mit einem Fachplaner vorzunehmen, um eine erste Einschätzung des technischen Aufwands abgeben zu können, die der Eigentümerversammlung als Grundlage zur Beschlussfassung über eine Sanierungsmaßnahme dient. Dazu gehört auch die Erläuterung des aktuellen Zustands, der bisherigen Ausführungen, der vorliegenden Mängel, verschiedener Möglichkeiten, sie zu beheben, und wie sich das finanzieren lässt. Letztlich lassen sich tatsächlich erforderliche Maßnahmen und die dafür aufzubringenden Kosten nur nach einer ausreichenden Bauteilöffnung verbindlich darstellen – und zwar durch einen Fachplaner, dessen Beauftragung die WEG zunächst zu beschließen hat, bevor es an die Beschlussfassung zur Werkplanung der Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe geht. Grundlage hierfür ist eine umfassende Sanierungsplanung, die den Gebäudebestand, seine

---

## DIE AUTORIN

---



### ANDREA HUSS

Die Architektin ist Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieurbüro Archi. Net Ingenieur Service hat sich auf die wirtschaftliche Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für

Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten spezialisiert.  
[www.archi-net.info](http://www.archi-net.info)

---

Alterung, eventuelle Herstellungsmängel, technische Vorgaben, Bauschäden, alternative Maßnahmen, die Kosten dafür wie auch ggf. mögliche Förderungen und ihre Finanzierung umfasst. Zur Werkplanung müssen darüber hinaus auch individuelle Gegebenheiten wie die Zuordnung zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfasst werden. Die darauf folgende Ausschreibung geht mit Leistungsverzeichnissen und gleichem Wortlaut an alle potenziellen Auftragnehmer. Aus naheliegenden Gründen sollte dies neutral erfolgen: keine Familienmitglieder und besser auch keine Restposten aus dem Baumarkt miteinbeziehen. Fristgerecht eingereichte Angebote dienen der Erstellung eines Kostenspiegels, mit dem Ausreißer einzelner Positionen deutlich werden. Auf dieser Basis beschließt die WEG die Vergabe des Bauauftrages und die Umsetzung der Maßnahme in eigener Verantwortung. Liegt der Beschluss über Leistungsumfang und Preis, den verbindlichen Terminplan und eventuelle Besonderheiten vor, ist der Weg zum Bauvertrag geebnet. Er muss alle grundsätzlichen Anforderungen enthalten: Neben Details der technischen Umsetzung auch die für die Einhaltung des Zeitplans relevanten Aspekte wie Witterungsbedingungen, die Nutzung des Gebäudes durch die Bewohner und Widerspruchsfristen. Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen sind nicht formlos möglich.

Baumaßnahmen in einem genutzten Gebäude stellen besondere Anforderung an die Baustellenplanung, die der Bauleitung obliegt: Stauraum ist vorzusehen für die Lagerung von Material und den Rückbau, beispielsweise von Möblierung und SAT-Anlagen auf Dachterrassen und Balkonen.

### **Abnahme, Gewährleistung, Haftung**

Der beauftragte Fachplaner kann die fachgerechte Abnahme der abgeschlossenen Arbeiten vorbereiten und empfehlen. Dafür haftet er, und die WEG muss sich auf sein Urteil verlassen können, um die Abnahme der Leistung zu beschließen. Nach der förmlichen Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist mit fünf bzw. 30 Jahren für die ausführenden Unternehmen und den Fachplaner. Sie gilt auch für jede mit der Planung befasste Privatperson. Architekten und Ingenieure verfügen aus diesem Grund über eine Berufshaftpflichtversicherung.

Die Haftung des Fachplaners und der Ausführenden für Baumaßnahmen im Bestand kann unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden. Weist also beispielsweise ein Flachdach schon herstellungsbedingt keine hinreichende Entwässerung auf und soll dies nach Vorgabe der WEG aus

Kostengründen auch nicht bearbeitet werden, kann von allen Beteiligten hierzu ein teilweiser Haftungsausschluss angemeldet werden.

### **Warum auf Fachleute zählen?**

Architekten, Ingenieure und Bautechniker verfügen über eine hinreichende Ausbildung und Erfahrung, um die fachgerechte, mangelfreie technische Umsetzung von Baumaßnahmen überwachen zu können – Privatpersonen oder Angehörige anderer Berufsgruppen in der Regel nicht. Dem Miteigentümer einer WEG fehlt es zudem an der für Bestandserfassung, Werkplanung und Ausschreibung geforderten Neutralität sowie am Zugang zu Fördermitteln. Da Laien in der Fachplanung auch nicht versicherbar sind, haften sie für eventuelle Schäden bis zu 30 Jahre lang mit ihrem Privatvermögen. Architekten hingegen haften über ihre Berufsversicherung für Personenschäden mit einer bis zwei Millionen Euro, für Bauschäden mit 500.000 bis einer Million Euro, zwei- bis dreifach pro Jahr. Über den Bauvertrag kann auch eine höhere Haftungssumme vereinbart werden.

### **Alleineigentümer vs. Miteigentümer**

Geht es um Baumaßnahmen an einem Gebäude, das sich im alleinigen Privateigentum befindet, kann der Eigentümer auch allein über Planung und Ausführung bestimmen, solange er sich an die öffentlich-rechtlichen und technischen Vorgaben hält. In einer Eigentümergemeinschaft verhält sich dies anders: Selbst wenn die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden ist, dass ein Miteigentümer trotz möglicherweise fehlender Qualifikation die Planung übernimmt, und damit auch auf die förmliche Abnahme verzichtet, kann beim Verkauf einer Wohnung im Objekt ein neuer Eigentümer auch nach Jahren noch Nachforderungen stellen. Er hat das Recht auf eine fachgerechte Umsetzung aller baulichen Maßnahmen. Als problematisch kann sich auch erweisen, dass in einer WEG zusätzlich zu den öffentlich-rechtlichen Vorgaben und den allgemein anerkannten Regeln der Technik auch die Vereinbarungen der Teilungserklärung zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu berücksichtigen sind sowie eine ordnungsgemäße WEG-Beschlussfassung, die eine freie Entscheidung aller Eigentümer auf der Grundlage umfassend dargestellter Informationen zu allen Aspekten einer geplanten Maßnahme ermöglicht.

Die Begleitung solcher Baumaßnahmen in einer WEG ist kein Hobby, das zur Kostenminimierung beiträgt. Verwalter, Beiräte und Eigentümer treffen hier zwar die wesentlichen Entscheidungen, die technische Beurteilung, die Verantwortung für die Umsetzung

und die Gewährleistung gehören jedoch in die Hände zugelassener Fachplaner. Denn letztlich befreien niedrige Rechnungsbeträge oder „schwarz“ ausgeführte Arbeiten niemanden von der Haftung.

### **Noch einmal auf Anfang**

Das eingangs erwähnte Flachdach: Die erste fachmännische Bauteilöffnung brachte eine lange bauliche Leidensgeschichte zutage. Schon bei der Herstellung im Jahr 1978 erwiesen sich Bauplanung und Ausführung als mangelhaft: Mit Polystyrol war eine falsche und zu geringe Dämmung aufgebracht worden, mit unzureichenden Abdichtungen. Die notdürftige Sanierung im Jahr 2001 machte es nicht besser: Mängel zeigten sich hier im Aufbau, einer ohne Berechnung aufgebrachten ebenfalls falschen Dämmung, in unsachgemäßen Abdichtungen und Anschlüssen sowie in unzureichender Entwässerung – auf den Rückbau und technische Nachweise hatte man verzichtet. So kam es nach der vergleichsweise kurzen Nutzungsdauer erneut zu Schäden, die nun eine weitere Sanierung mit Rückbau und technischen Nachweisen erforderlich machen – zu Kosten, die durch die vorherige unsachgemäße Ausführung deutlich in die Höhe getrieben wurden. Auf Basis der eingehenden fachmännischen Beurteilung hat die WEG ihren Beschluss gefasst – und Archi-Net mit der Bestandserfassung, Werkplanung, Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe beauftragt. Vorläufiges Ergebnis: Die Umsetzung wird auch 2019 nicht möglich sein, sondern frühestens ab Mai 2020 – denn sie erfordert der Reihe nach folgende Schritte und die Einhaltung von Fristen (zwei Wochen für Einladungen zu Eigentümerversammlungen (ETV), vier Wochen für Widersprüche):

1. *Bauschaden: Flachdach*
2. *Ortsbesichtigung, Einladung 1. ETV*
3. *1. ETV: Information über Schaden, erforderliche Maßnahmen, Beauftragung Fachplaner für Voruntersuchung*
4. *Bauteilöffnung: Voruntersuchung, Kostenrahmen, alternative Ausführungsvarianten A/B, Einladung 2. ETV*
5. *2. ETV: Vorstellung Bestand, Ausführungsvarianten A/B, Kostenrahmen, Fördermittel, Beschlussfassung Umsetzung Variante A oder B*
6. *Ggf. nach Baugenehmigung: Werkplanung, Ausschreibung/Kostenpiegel, Bieterverhandlung, Einladung 3. ETV*
7. *3. ETV: Beschlussfassungen zu ausführenden Firmen inkl. Kosten, Bauleitung, Fördermitteln und Finanzierung*
8. *Baumaßnahme: Umsetzung*
9. *4. ETV: Fertigstellung der Baumaßnahme, Abnahme für WEG durch Planer, Übersicht Kosten, Instandhaltungsplanung für Eigentümer und Mieter*



## Energetische Balkon- sanierung

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





# Dicht gemacht

Hochwertig saniert können Flachdächer Jahrzehnte überdauern.

**F**lachdächer sind der am stärksten beanspruchte Teil eines jeden Gebäudes, das Witterung, mechanischen Einflüssen und Umweltbelastungen widerstehen muss. Die Dachabdichtung hat dabei die entscheidende Funktion, das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen; eine effiziente Dämmung spart Energie und mindert Emissionen. Grundvoraussetzungen für ein dauerhaft sicheres Flachdach sind fachmännische Planung und die Auswahl geeigneter Produkte sowie deren fachgerechte Verarbeitung. Bei älteren Dächern kann sich zudem die energetische Sanierung lohnen – durch Energieeinsparungen von bis zu 40 Prozent und die Steigerung des Wohnkomforts.

## Schritte der Sanierung

Patentlösungen für eine Flachdach-Sanierung gibt es allerdings nicht. Am Anfang sollte eine

Bestandsaufnahme bestenfalls anhand einer Checkliste stehen, als Grundlage für eine eingehende Beratung. Sind Schäden sichtbar, wird das Dach an verschiedenen Stellen geöffnet, um zu prüfen, ob die Wärmedämmung durchfeuchtet ist, Feuchtigkeit auf der Dampfsperre steht bzw. ob eine Dampfsperre vorhanden ist. Nicht immer muss zur Sanierung der gesamte Dachaufbau entfernt werden. Lediglich wenn es sich bereits als unbrauchbar erweist, bleibt nur noch der Neuaufbau.

## Anforderungen berücksichtigen

Über den Altaufbau hinaus sind für die Planung einer Sanierung auch die Unterkonstruktion und die Anforderungen des Bauherrn relevant. Neue Nutzungsarten, z. B. Dachbegrünungen oder der Aufbau von Photovoltaik-Anlagen müssen berücksichtigt werden. Ob Dachterrasse, Spielplatz oder eine blühende Sedumlandschaft – auf innerstädtischen Wohnblocks und Garagen verlängern Dachbegrünungen die Lebensdauer der Dachabdichtung erheblich und steigern den Wert der Immobilie.

## Der sachgerechte Aufbau

Prinzipiell besteht ein gut funktionierendes Dachsystem zunächst aus einer luftdicht angeschlossenen, hochwertigen Dampfsperrschweißbahn, die die Diffusion von innen verhindert. Eine Wärmedämmung aus Polyurethan-Hartschaum sorgt für erhebliche Energie- und Emissionseinsparungen. Entscheidend sind hier Dämmwert und Dämmstoffstärke. Hierauf folgt in der Regel eine

zweilagige Bitumenabdichtung mit einer ersten Abdichtungslage und einer qualitativ hochwertigen Abdichtungsoberlage. Wird einlagig abgedichtet, z. B. bei Leichtdachunterkonstruktionen, sind hochwertige FPO-Kunststoff-Dachbahnen zu empfehlen. Für jede dieser Lagen sollten individuell auf das Dach und aufeinander abgestimmte Komponenten verwendet werden. Sowohl für Bitumen als auch für Kunststoffe sollten höchste Qualitätsmaßstäbe gelten, denn nur so lässt sich eine erwünschte Lebensdauer von 30, 40 oder noch mehr Jahren erreichen, die ja auch zwischenzeitlich die kostspielige Entsorgung veralteter Materialien erspart.

## FAZIT

Es lohnt sich, bei einer Dachsanierung auf hochwertige Materialien und aufeinander abgestimmte Komplettsysteme zu setzen. Am falschen Ende zu sparen, bringt oft unerwartete Folgekosten mit sich. Mehr Sicherheit bietet die Kooperation mit einem Fachpartner, der alle Materialien aus einer Hand bietet: Dichtung, Dämmung oder auch Begrünung und Energiegewinnung können sich so perfekt ergänzen.

## DER AUTOR



### DIPL.-ING. HOLGER KRÜGER

Der Leiter der Anwendungstechnik der Paul Bauder GmbH & Co. KG, Stuttgart, arbeitet in

Normausschüssen und Fachverbänden wie vdd, WBB, IVPU und dem Bauproduktebeirat der DGNB mit.

# Bestellen Sie jetzt – die **5. Ausgabe** für Ihre Beiräte

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



Nutzen Sie „DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat“, um Ihre Kunden langfristig an Ihre Hausverwaltung zu binden und um Neukunden zu gewinnen!



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  
Musterexemplar an:  
[redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

# Norm-Reform

Die technischen Voraussetzungen für ferninspizierbare Rauchwarnmelder werden explizit geregelt.



Mit der Einführung der Rauchmelderpflicht für Berlin und Brandenburg sind im vergangenen Jahr die letzten weißen Flecken von der Rauchmelderlandkarte verschwunden. Während man dort nun mit der Erstausrüstung beginnt, gehen andere Bundesländer bereits in die zweite Runde. Denn spätestens nach zehn Jahren ist für Rauchwarnmelder das Ende der Lebensdauer erreicht.

Für viele Immobilienverwalter ist dies ein willkommener Anlass, über die verwen-

dete Technik nachzudenken. Bei den Geräten zur Energieverbrauchsmessung ist die Datenübertragung per Funk stark auf dem Vormarsch. Deshalb bietet es sich in vielen Fällen an, auch bei Rauchwarnmeldern auf Funk zu setzen und ferninspizierbare Geräte einzubauen. Der Vorteil für alle Beteiligten: Zur jährlichen Funktionsprüfung ist kein Zutritt zur Wohnung erforderlich.

### Funk- oder Vor-Ort-Prüfung?

Unterstützt wird der Umstieg auf Funk durch eine Neufassung der maßgeblichen DIN 14676, die noch für dieses Jahr erwartet wird. Gemeinsam mit der Produktnorm DIN EN 14604 bildet sie die normative Grundlage für den Einbau und den Betrieb von

Rauchwarnmeldern. Die Normen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung alle fünf Jahre. Verantwortlich hierfür ist der DIN-Arbeitsausschuss Rauchwarnmelder. Er setzt sich aus Vertretern verschiedener Interessengruppen zusammen, Feuerwehr, Schornsteinfeger, Hersteller, Prüfinstitute und Dienstleister.

Normen sollen Anforderungen definieren, dürfen aber keine Lösungen festschreiben, da hierdurch der technische Fortschritt behindert würde. In der mit Stand Juli 2018 noch gültigen Fassung der DIN 14676 vom September 2012 (DIN 14676:2012-09) wurde diese Vorgabe umgesetzt und das Wort „Sichtprüfung“ durch „Kontrolle“ ersetzt. Die Mehrheit

### DER AUTOR



**CHRISTOPHER INTSIFUL**  
PR-Manager BRUNATA-  
METRONA

In der Energieverbrauchsmessung ist die **Datenübertragung per Funk** stark auf dem Vormarsch.

der Marktteilnehmer interpretierte dies so, dass somit die Anforderungen an die jährliche Inspektion mit Hilfe von technischen Mitteln erfüllt werden könnten. Es gab jedoch auch kritische Stimmen, die die Zulässigkeit einer Inspektion aus der Ferne anzweifelten.

### Drei Inspektionsverfahren

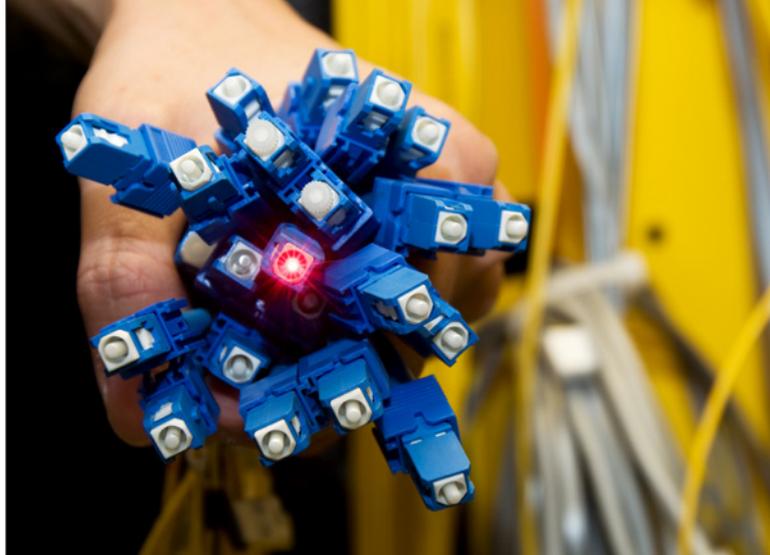
Die geplante Neufassung der DIN 14676 unterscheidet daher explizit drei Inspektionsverfahren aufgrund technischer Eigenschaften von Rauchwarnmeldern:

Verfahren A: Hier werden Geräte eingesetzt, die den Anforderungen der Produktnorm DIN EN 14604 vollumfänglich entsprechen, jedoch über keine zusätzlichen Funktionen für eine Ferninspektion verfügen.

Verfahren B: Rauchmelder der Bauweise B überprüfen zusätzlich selbstständig mindestens Rauchkammer, funktionsrelevante Beschädigungen und Energieversorgung und sind in der Lage zu erkennen, ob sie demonstert wurden. Sie übertragen diesen Status mindestens alle zwölf Monate an das Dienstleistungsunternehmen. Bei diesen Rauchmeldern müssen die Raucheintrittsöffnungen und die Funktion des Warnsignals alle 30 Monate und die Umgebung alle 36 Monate vor Ort inspiziert werden, sofern im Rauchmelder keine automatische Prüfung vorhanden ist.

Verfahren C: Rauchwarnmelder dieser Bauweise überprüfen darüber hinaus die Raucheintrittsöffnungen und die Umgebung selbstständig und eignen sich daher für eine komplette Ferninspektion.

Die DIN-gerechte Montage der Rauchwarnmelder wird durch zertifizierte „Fachkräfte für Rauchwarnmelder“ sichergestellt. Bei ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern ist eine Vollausstattung aller Räume außer Küche, Bad, WC oder Abstellraum ratsam, da die Fernprüfung Nutzungsänderungen einzelner Räume nicht erkennt. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Anzeige baulicher Veränderungen vertraglich zu regeln, damit die Rauchmelderausstattung gegebenenfalls angepasst werden kann. Weitere Informationen rund um die Rauchmeldergesetzgebung gibt es hier: [www.brunata-metrona.de/rauchmelder/gesetzeslage.html](http://www.brunata-metrona.de/rauchmelder/gesetzeslage.html)



## REGIONALER GLASFASERAUSBAU

### Ein Zukunftsnetz für die Havelstadt Brandenburg

Der Netzbetreiber RFT kabel und die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg (WBG) setzen ihre Zusammenarbeit fort. Im Zuge dessen wird das erste echte Glasfasernetz mit Gebäudeanschluss (FTTB) in Brandenburg an der Havel entstehen. Die WBG Brandenburg eG ist mit rund 7.700 Wohn- und Geschäftseinheiten größter Wohnungsanbieter der Havelstadt.

### Breitbandausbau bis zum Sommer 2020

Beide Unternehmen haben einen zukunftsfähigen Ausbau der Netzstruktur vereinbart. Dafür sollen bis zum Sommer 2020 Glasfaserleitungen bis in die WBG Gebäude (FTTB) verlegt werden. Stefan Tiemann, Geschäftsführer RFT kabel: „Wir gehen sogar noch einen Schritt weiter, d. h. wir schaffen die Voraussetzungen, um die Netzanbindungen problemlos bis in die einzelnen Wohn- bzw. Geschäftseinheiten verlegen zu können.“ Der Vorteil dieser Ausbaumethode liege klar auf der Hand, so der Netzbetreiber. Mit Leistungsreserven bis in den Gigabit-Bereich eröffnen Glasfaseranschlüsse den Wohnungsunternehmen wichtige Zukunftspotentiale.

### Neue digitale Services und Dienstleistungen

Interaktive Kommunikations- und Serviceplattformen, mobile Lösungen für die Wohnungsabnahme, Smartmetering, d. h. die digitale, verbraucherbezogene Erfassung von Verbrauchsdaten wie Energie und Wasser, intelligente Haustechnik und Sicherheitssysteme sowie IT-gestützte, altersgerechte Assistenzdienstleistungen (AAL) sind zukunftsweisende Anforderungen von Wohnungsmietern, die u. a. zu einem Anstieg des Bandbreitenbedarfes führen werden. Die Kooperation der RFT kabel und der WBG Brandenburg eG ist daher zukunftsorientiert ausgerichtet: Denn Glasfaseranbindungen, die mindestens bis in die Gebäude hineinreichen, werden auf Dauer die digitalen Bedürfnisse von Mietern abdecken können.

# Falscher Alarm?

Rauchwarnmelder können Leben retten. Was aber, wenn ein Fehlalarm die Feuerwehr auf den Plan ruft?

Jeden Monat sterben in Deutschland immer noch rund 30 Menschen durch Brände, die meisten von ihnen an einer Rauchvergiftung. Tödlich ist also in der Regel nicht das Feuer, sondern der dadurch verursachte Rauch. Schon eine Lungenfällung kann irreversible gesundheitliche Schäden zur Folge haben. Rauchwarnmelder an sich und die gesetzliche Vorgabe, Wohnräume damit auszustatten, wird daher niemand ernsthaft infrage stellen.

Nun kann es aber tatsächlich zu Fehlalarmen kommen. Die Ursachen sind vielfältig: Das Warnsignal für den notwendigen Batteriewechsel klingt ähnlich, ein technischer Mangel am Gerät, Küchen- und Badezimmerdämpfe, staubende Renovierungsarbeiten, selbst in den Melder eindringende Insekten können Alarm auslösen. Ruft dann ein umsichtiger Nachbar die Feuerwehr, tun sich Fragen auf.

## Wer zahlt den Einsatz der Feuerwehr?

Die Feuerwehr arbeitet meistens auf Gemeindegeldern, doch es gibt – abhängig von der jeweiligen Gemeindegeldsatzung – auch Ausnahmen. In diesen Fällen werden bei Fehlalarm Gebühren für den Einsatz fällig. Wird dann noch die Wohnungstür aufgebrochen, entstehen zudem Reparaturkosten. Mit Ausnahme

## DER AUTOR



**SABINE LEIPZIGER**  
VDIV-INCON GmbH  
Versicherungsmakler

von Mecklenburg-Vorpommern – hier wurde die Verantwortung für Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder sowie die Haftung dafür dem Mieter auferlegt – ist der Eigentümer/Vermieter der betroffenen Wohnung zunächst für alle Kosten zuständig, die durch einen Fehlalarm entstehen. Sollte ein Dienstleister mit Einbau und Wartung beauftragt sein, ist dieser haftbar zu machen, wenn der Fehlalarm auf den schlechten technischen Zustand des Melders zurückzuführen ist.

## Kann man sich absichern?

Für Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich vermehrt die Frage, ob und wie man sich gegen durch Fehlalarme verursachte Kosten versichern kann. Die Wohngebäudepolice bieten hierfür üblicherweise keine Deckung. Allerdings haben sich einige ausgewählte Versicherer mittlerweile auf die gesetzlich geregelte Rauchwarnmelderpflicht eingestellt und bieten – zumindest in bestimmten Rahmenverträgen – Deckung für Schäden durch Fehlalarme an. So beispielsweise die Helvetia Versicherung im INCON-Rahmenvertrag: Sie übernimmt die Kosten für Schäden an von der Polizei oder Feuerwehr geöffneten Wohnungstüren – bis zu einer Höhe von 10.000 Euro je Schadenfall. Andere – hier sind beispielhaft die Nürnberger, die Axa sowie die Allianz zu nennen – übernehmen bis 2.500 Euro je Schadenfall.



## PRAXISTIPP

Eine verlässliche Aussage, ob solche Schäden gedeckt sind, lässt sich nur treffen, wenn die bestehenden Feuerversicherungsverträge aller betreuten Liegenschaften daraufhin geprüft worden sind. Für Verwalter empfiehlt es sich, dies nicht selbst zu tun. Besser ist es, den zuständigen Versicherungsmakler oder Ausschließlichkeitsvermittler zu beauftragen und eine schriftliche Stellungnahme einzufordern.

Sollte die Versicherungsgesellschaft, bei der die Objekte aktuell versichert sind, auch auf Anfrage keine Deckung solcher Schäden gewähren, können Gegenangebote eingeholt werden. Auf dieser Basis kann die Eigentümergeinschaft unter Abwägung von Prämie und Leistung eine Entscheidung treffen.

# Voraussetzungen schaffen

Kabelnetzbetreiber können die Digitalisierung der Immobilienverwaltung unterstützen.



**S**mart Metering, Smart Home, digitale Wohnungsübergaben – die Wohnungswirtschaft setzt auf Effizienzgewinne durch Digitalisierung. Doch nur jedes dritte Wohnungsunternehmen sieht sich auf die Herausforderungen der Digitalisierung schon hinreichend vorbereitet. Dies ist das Ergebnis einer Befragung des Kabelnetzbetreibers PÿUR unter 600 Top-Entscheidern der Wohnungswirtschaft.

Als wichtigste Hürden für die Einführung digitaler Anwendungen werden die erhöhten Anforderungen an den Datenschutz und der erforderliche Weiterbildungsbe-

darf der Mitarbeiter genannt. Das Potenzial des papierlosen Büros und der automatisierten Betriebskostenabrechnung wird zwar anerkannt, die Einführung solcher Systeme ist aber mit hohen Anforderungen an die Datensicherheit verbunden. Vor allem die digitale Wohnungsübergabe liegt im Trend: Annähernd jedes zweite Unternehmen plant, ein solches Verfahren einzuführen.

## **Breitbanderschließung bereitet den Weg**

Die deutsche Wohnungswirtschaft hat die Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens fest im Blick: Online-Assistenzsysteme für das Wohnen im Alter, Smart Home-Anwendungen und die Veränderung der Lebens- und Arbeitswelt der Mieter erfordern eine immer leistungsfähigere Breitbanderschließung der Gebäude. Große Erwartungen knüpft die Wohnungswirtschaft zudem an Lösungen für mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Effizienzgewinne in den eigenen Arbeitsabläufen sowie die Steigerung der Mieterzufriedenheit und des Wohnwerts bieten Anreize für entsprechende Investitionen, selbst in Umsetzungsszenarien ohne Umlagefähigkeit auf die Mieten.

An die Kabelnetzbetreiber als Versorgungsdienstleister wird über die naheliegenden Anforderungen nach hohen Internetbandbreiten und fairer Preisgestaltung hinaus zunehmend der Wunsch herangetragen, die Kommunikation mit den Mietern und die Vernetzung der Bestände technisch zu unterstützen. Es geht für Telekommunikationsunternehmen wie PÿUR darum, aus der Position als Multimediaversorger heraus Lösungen zu entwickeln, die die Partner der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in die Digitalisierung voranbringen – mit bedarfsgerechten Angeboten wie Smart Infoscreen, Quartiers-WLAN oder Data-Access-Telemetrieprodukten. Dafür gut aufgestellt sind Unternehmen mit eigener Geschäftssparte für Unternehmenslösungen sowie eigenen Rechenzentren. Sie können die Wohnungswirtschaft auch in Fragen der Datensicherheit unterstützen, zum Beispiel mit Sicherheitskonzepten oder sicheren Housing- und Hosting-Angeboten. Gemeinsam mit externen Partnern können auch Assistenz- und Unterstützungssysteme entwickelt werden, die den spezifischen Anforderungen von Wohnungsunternehmen genügen und realisierbar sind – beispielsweise die Smart Infoscreen, die Informationen hausbezogen, zukünftig auch gezielt an einzelne Mieter, vermittelt und Aushänge überflüssig macht.

## **DER AUTOR**



### **JEAN-PASCAL ROUX**

Das Mitglied der Geschäftsleitung der Tele Columbus AG, die unter der Marke PÿUR als Kabelnetzbetreiber agiert, verantwortet den Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft und Infrastruktur.

Foto: © Chiz\_mhOrg / Shutterstock.com

**Dr. Adams Consulting**  
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

**Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG**  
[www.adamsconsulting.de](http://www.adamsconsulting.de)  
Tel. +49 6196 400 108

**HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT** für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

### **UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:**

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

**Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108**



Kooperationspartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# Aktuelle Urteile

Zu Mängelfeststellung im Gemeinschaftseigentum braucht es im selbstständigen Beweisverfahren keinen WEG-Beschluss, und nicht jedes Sondernutzungsrecht lässt sich auf Neueigentümer übertragen – das entschieden die Gerichte.

## KEINE VORBEFASSUNG BEI SELBSTSTÄNDIGEM BEWEISVERFAHREN

(BGH, Beschluss vom 14.3.2018, Az. V ZB 131/17)

### ► DAS THEMA

Mängel am Gemeinschaftseigentum bzw. Streitigkeiten über den Umgang und die Durchsetzung etwaiger Mängelansprüche prägen seit jeher die Eigentümerversammlungen vieler Wohnungseigentümergeinschaften und die Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern. Entsprechende rechtliche Auseinandersetzungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft beginnen dabei oftmals nicht erst mit der Frage des „Ob“ bzw. des „Wie“ der Mängelbeseitigung, sondern bereits mit der

Frage nach der Untersuchung und Feststellung potenzieller Mängel. Der BGH hat mit dem vorliegenden Beschluss nun eine Entscheidung getroffen, die es dem einzelnen Wohnungseigentümer erleichtert, etwaige Mängel am Gemeinschaftseigentum im Wege eines selbstständigen Beweisverfahrens sachverständig feststellen zu lassen.

### ► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Über der Wohnung der Antragsteller befindet sich ein Dachgeschoss, das in Umsetzung der Teilungserklärung nachträglich ausgebaut wurde. Die vom Bauträger beauftragten Messungen, ob beim Ausbau die Anforderungen an die Trittschalldämmung eingehalten wurden, kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Die Antragsteller bringen auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung die Anträge ein, (1.) den Bauträger wegen etwaiger Mängel des Dachgeschossausbaus in Anspruch zu nehmen und (2.) zur Vorbereitung dieser Ansprüche ein Gutachten zu Schallschutzmängeln einzuholen. Während der erste Antrag abgelehnt wird, wird der zweite Antrag aufgrund der „allgemeinen Stimmungslage“ nicht zur Abstimmung gebracht. Die Antragsteller begehren

zunehmend im Wege eines selbstständigen Beweisverfahrens die sachverständige Feststellung von Mängeln des Trittschallschutzes gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, um diese sodann gegebenenfalls auf Mängelbeseitigung in Anspruch zu nehmen.

Das Amtsgericht hat den Antrag auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens als unzulässig verworfen, die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsteller zum Landgericht hat dieses zurückgewiesen. Der BGH hob die Beschlüsse der Vorinstanzen auf und verweist die Sache zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurück. Der BGH führt dabei aus, dass die Durchführung eines gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten selbstständigen Beweisverfahrens über Mängel am Gemeinschaftseigentum nicht voraussetzt, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu dem behaupteten Mangel bemüht hat. Zwar ist zutreffend, dass für die Beschlussfassung über Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß §§ 21 Abs. 1, Abs. 3, 23 Abs. 1 WEG primär die Versammlung der Wohnungseigentümer zuständig ist, jedoch

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



#### KRISTIN JANZE

Die Rechtsanwältin ist bei Arnecke Sibeth Dabelstein, München, schwerpunktmäßig auf den Gebieten des privaten Baurechts und des

WEG-Rechts tätig.  
www.asd-law.com

gilt dieses so genannte „Vorbefassungsgebot“ nicht für den gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag eines Wohnungseigentümers auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens über Mängel am Gemeinschaftseigentum. Nach § 485 Abs. 2 S. 1, Nr. 2, 3 ZPO kann eine Partei die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen beantragen, wenn sie ein rechtliches Interesse daran hat, dass die Ursache eines Sachmangels bzw. der Aufwand für dessen Beseitigung festgestellt wird. Der Begriff des rechtlichen Interesses ist dabei weit zu verstehen und nur in völlig eindeutigen Fällen zu verneinen. Ein solcher Fall liegt hier nach Ansicht des BGH nicht vor. Auch aus wohnungseigentumsrechtlichen Erwägungen ist das rechtliche Interesse, so der BGH, nicht zu verneinen. Zwar entspricht es regelmäßig der ordnungsgemäßen Verwaltung, vor der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen deren erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand zu ermitteln. Mit der Durchführung des selbstständigen

gen Beweisverfahrens wird jedoch lediglich die Beweiserhebung in einem eventuell später erforderlich werdenden Prozess vorweggenommen. Die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer hinsichtlich des „Ob“ und des „Wie“ der Durchführung der Maßnahme selbst wird hingegen nicht beeinträchtigt. Da das Vorbefassungsverbot

demnach im vorliegenden Fall nicht zu beachten ist, bedarf die Frage, ob die nicht erfolgte Abstimmung der Wohnungseigentümer über den Antrag zur Einholung des Sachverständigengutachtens aufgrund der „allgemeinen Stimmungslage“ eine hinreichende Vorbefassung der übrigen Wohnungseigentümer darstellt, keiner Entscheidung.

### VERWALTERSTRATEGIE

Mit dem Beschluss entscheidet der BGH die in Rechtsprechung und Literatur seit Jahren umstrittene Frage, ob das Vorbefassungsgebot auch im Fall des Antrags eines Wohnungseigentümers auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens über Mängel am Gemeinschaftseigentum gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beachten ist. Der BGH verneint dies. Es ist jedoch klarstellend darauf hinzuweisen, dass diese Entscheidung lediglich zum selbstständigen Beweisverfahren ergangen ist. Einer Leistungsklage eines Wohnungseigentümers, die auf Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an einer ordnungsgemäßen Verwaltung gerichtet ist, fehlt hingegen das Rechtsschutzbedürfnis, wenn sich der Wohnungseigentümer vor der Anrufung des Gerichts nicht um die Beschlussfassung der Versammlung bemüht.

## ÜBERTRAGUNG EINES SONDERNUTZUNGSRECHTS

(OLG München, Beschluss vom 22.12.2017, Az. 34 Wx 139/17)

### ► DAS THEMA

Soll einem Wohnungseigentümer ein über § 13 Abs. 2 S. 1 WEG hinausgehendes, alleiniges Gebrauchsrecht an einer bestimmten Fläche des Gemeinschaftseigentums eingeräumt und sollen gleichzeitig andere Wohnungseigentümer von dem Gebrauch dieser Fläche ausgeschlossen werden, kann ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden. Das Sondernutzungsrecht kann, muss aber nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Wird es nicht ins Grundbuch eingetragen (sog. „schuldrechtliches Sondernutzungsrecht“), geht es grundsätzlich in dem Augenblick unter, in dem ein neuer Erwerber Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird. Wird es hingegen

in das Grundbuch eingetragen (sog. „dingliches Sondernutzungsrecht“), muss auch der Sonderrechtsnachfolger eines durch die Vereinbarung von seinem Mitgebrauchsrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümers das Sondernutzungsrecht gegen sich gelten lassen.

### ► DER FALL

Ein Bauträger teilt mit notarieller Urkunde Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum auf. Ziff. IX der Teilungserklärung lautet: „Es werden weitere Sondernutzungsrechte hinsichtlich der in der Z...-Straße gelegenen vier Stellplätze begründet, wie sie im beigefügten Lageplan mit den Nummern

St. 1 bis St. 4 bezeichnet sind. Sie werden aufschiebend bedingt durch die Zuordnung zu einzelnen Wohnungen bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt ...“. Die Teilung wird im Grundbuch vollzogen, im Bestandsverzeichnis heißt es zu den Sondernutzungsrechten: „Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom [...] Bezug genommen.“ Der Bauträger veräußert das Wohnungseigentum Nr. 20 an den Beteiligten zu 3, wobei das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz St. 2 als „mitverkauft“ bezeichnet wird. Im Vertrag heißt es: „Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit dem Wohnungseigentum Nr. 20 zugeord-

## WEG-RECHT

net. Die Eintragung der Zuordnung als Inhalt des Sondereigentums der Einheit Nr. 20 wird hiermit bewilligt und beantragt.“ Eine Zuordnung des Sondernutzungsrechts wird im Grundbuch nicht vermerkt. Der Beteiligte zu 3 veräußert die Wohnung ohne Erwähnung des Sondernutzungsrechts an den Beteiligten zu 1. Der Beteiligte zu 1 wiederum veräußert das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz St. 2 an den Beteiligten zu 2 und beantragt die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. Das Grundbuchamt weist den Eintragungsantrag zurück. Hiergegen wenden sich die Beteiligten mit der Beschwerde.

Das Grundbuchamt hilft der Beschwerde nicht ab, auch das Rechtsmittel ist erfolglos. Die Eintragung scheitert an der (bislang) fehlenden Zustimmungserklärung der übrigen Wohnungseigentümer und sonstigen dinglichen Berechtigten, da nicht in der Form des § 29 GBO (Nachweis der Eintragungsbewilligung durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde) nachgewiesen ist, dass im Übertragungszeitpunkt das Sondernutzungsrecht am Stellplatz St. 2 zu der Wohnung Nr. 20 gehört. Ein Sondernutzungsrecht stellt eine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums dar. Als solches kann das Sondernutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen werden, die Eintragung ist jedoch keine Wirksamkeitsvoraussetzung, sondern „nur“ Voraussetzung, wenn ein Sondernutzungsrecht auch

gegen Sonderrechtsnachfolger wirksam sein soll (§ 10 Abs. 3 WEG). Da die Eintragung eines Sondernutzungsrechts in das Grundbuch zu einer inhaltlichen Änderung des Sondereigentums aller Wohnungseigentümer führt, bedarf ein nach Aufteilung und Verkauf aller Wohnungen zu begründendes Sondernutzungsrecht der Vereinbarung und somit der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer. Dies führt im Grundbuchverfahren dazu, dass alle Wohnungseigentümer die Eintragung des Sondernutzungsrechts in das Grundbuch bewilligen müssen. Etwas anderes gilt nach dem BGH dann, wenn Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen wurden und der teilende Alleineigentümer durch Regelung in der Teilungserklärung sich selbst oder dem Verwalter die Begründung von Sondernutzungsrechten durch Zuordnungserklärung vorbehalten hat. Dies war vorliegend jedoch nicht der Fall. Vielmehr war es so, dass das Sondernutzungsrecht zwar durch den Bauträger zugewiesen, aber nicht ins Grundbuch eingetragen worden war. Damit war ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht entstanden, das durch Abtretung übertragen werden konnte. Aus Sicht des Grundbuchamts konnte nicht ausgeschlossen werden, dass der Beteiligte zu 3 das Sondernutzungsrecht am Stellplatz St. 2 isoliert bereits an einen anderen Wohnungseigentümer abgetreten hatte. Es fehlte daher am Nachweis

der Berechtigung zur Veräußerung des Sondernutzungsrechts des Beteiligten zu 1. Eine Eintragung des Sondernutzungsrechts in das Grundbuch scheidet mithin ohne Mitwirkung der übrigen Miteigentümer aus.

### VERWALTER-STRATEGIE

Bei der dieser Entscheidung zugrunde liegenden Problematik handelt es sich um eine in der Praxis häufig vorkommende Fallkonstellation. Nach wie vor gilt, dass – wenn ein Sondernutzungsrecht auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirksam sein soll – unbedingt darauf geachtet werden muss, dass das Sondernutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen wird. Zwar besteht die Möglichkeit, dass der Sonderrechtsnachfolger in die bestehende Vereinbarung eintritt. Da hierzu jedoch keine Verpflichtung besteht, stellt dieser Weg keine „sichere“ Alternative zur Eintragung des Sondernutzungsrechts in das Grundbuch dar.



# Aktuelle Urteile

Der BGH hatte zu entscheiden: Welche Wohnfläche ist der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen? Und wie verhält es sich mit Fristsetzungen für die Behebung von Schäden an zurückgegebenen Mietsachen?

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG NACH TATSÄCHLICHER WOHNFLÄCHE

(BGH, Urteil vom 30.5.2018, Az. VIII ZR 220/17)

### ► DAS THEMA

Die vertraglich vereinbarte Mietfläche hat Auswirkungen in sehr vielen Bereichen. Im Jahr 2004 hat sich der BGH auf die Linie festgelegt, dass zwischen der mietvertraglich vereinbarten Fläche und der tatsächlichen Wohnfläche eine Schwankungsbreite von +/- 10 Prozent bestehen darf (dies gilt ebenso im Gewerbemietrecht). Im Folgenden blieb in verschiedenen Themenfeldern streitig, zu welchen Auswirkungen diese Schwankungsbreite führt, so zum Beispiel bei einer Mietminderung, bei einer gesetzlichen Mieterhöhung ebenso wie bei der Abrechnung von Nebenkosten. Zum Thema Nebenkosten hatte der BGH zunächst (mit Urteil vom 31.10.2007, Az. VIII ZR 261/06) entschieden, dass auch diese nach der vereinbarten Wohnfläche abgerechnet werden können, wenn die tatsächliche Wohnfläche im Rahmen des aufgezeigten Korridors von +/- 10 Prozent bleibt. Hinsichtlich der gesetzlichen Mieterhöhung ist der BGH von dieser Linie bereits vor drei Jahren (mit Urteil vom 18.11.2015, Az. VIII ZR 266/14) abgerückt und hat die gesetzliche Mieterhöhung nach der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche bemessen. Nun hatte der BGH Gelegenheit, dies auch für die Nebenkostenabrechnung zu klären. Mit der vorliegenden

Entscheidung ändert der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Abrechnung von Nebenkosten. Nebenkosten, insbesondere Heizkosten, müssen ebenfalls nach der tatsächlichen und vertraglich ausgewiesenen Fläche abgerechnet werden, und nicht nach der davon möglicherweise abweichenden vereinbarten Wohnfläche.

### ► DER FALL

Die Parteien hatten im Mietvertrag eine Wohnfläche von 74,59 qm vereinbart. Später stellte sich heraus, dass die Wohnfläche tatsächlich 78,22 qm betrug und damit nicht mehr als 10 Prozent vom ursprünglich Vereinbarten abwich. Der Vermieter rechnete daraufhin die Heizkosten nach der tatsächlichen Quadratmeterzahl ab, und der Mieter verweigerte die Zahlung der dadurch erhöhten Nebenkosten in Höhe von 42,46 Euro, worüber letztendlich der BGH zu entscheiden hatte.

Der BGH präzisiert zunächst (erneut) seine Rechtsprechung zur Mietflächenabweichung auf +/- 10 Prozent. Dieser Korridor betrifft nur die Frage der Mietminderung. Eine wesentliche Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit und damit eine Mietminderung ist erst ab einer Abweichung von

zehn Prozent zur tatsächlichen Wohnfläche anzunehmen.

Allerdings bedeutet dies nicht, dass die vertraglichen Vereinbarungen (und die zulässige Schwankungsbreite) in jedem Falle zugrunde zu legen wären, in dem die Flächengröße ein notwendiger Beurteilungsmaßstab ist. Der BGH greift hierzu zunächst auf seine Entscheidung zur gesetzlichen Mieterhöhung von 2015 zurück. Hier sollen nach dem Willen des Gesetzgebers allein objektive Maßstäbe, insbesondere der objektive Wohnwert maßgeblich sein, der sich ausschließlich nach der tatsächlichen Wohnfläche, nicht nach der vereinbarten Wohnfläche bestimmt.

Gleiches gilt auch für Betriebskosten, jedenfalls soweit diese nach gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel § 556a BGB und insbesondere § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung, nach der Wohnfläche abzurechnen sind. Objektiv entstandene Kosten, die mehrere Mieter treffen, sollen nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden. Subjektive Vorstellungen einzelner Mietvertragsparteien, die beispielsweise bei der Vereinbarung der Wohnfläche unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche ihren Ausdruck gefun-



## MIETRECHT

den haben, sollen hier nicht zum Tragen kommen. Dies gilt durchaus auch vor dem Hintergrund, dass eine absolute Verteilungsgerechtigkeit durch die Betriebskostenabrechnungen möglicherweise nie erreichbar sein wird. Die Abrechnung nach tatsächlicher Fläche und damit nach einem objektiven Maßstab entspricht nach Auffassung des BGH auch dem vielfachen Verweis in der Heizkostenverordnung auf die „Regeln der Technik“.

### VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidung stellt klar, dass die üblichen Beschaffensvereinbarungen im Mietvertrag hinsichtlich der Wohnfläche nicht mehr Grundlage für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung sein können, wenn eine davon abweichende tatsächliche Wohnfläche festgestellt ist. In diesem Fall muss die tatsächliche Wohnfläche herangezogen werden, unabhängig davon, welche Partei hierdurch begünstigt wird. Unklar bleibt allerdings nach dieser Entscheidung, ob es weiterhin zulässig ist, im Mietvertrag ausdrücklich eine bestimmte, der Heiz- und Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legende Fläche zu vereinbaren, die (möglicherweise) von der tatsächlich vermieteten Fläche abweicht. Dies mag sicherlich zwischen den Vertragsparteien zulässig sein, benachteiligt aber möglicherweise andere Mieter und entspricht möglicherweise auch nicht dem objektiven Zweck der zwingenden Heizkostenverordnung. Hierüber hat der BGH keine Entscheidung getroffen; solche Vereinbarungen werden aber in Zukunft mit großer Vorsicht und gleichmäßig gegenüber allen Mitmietern einer Wirtschaftseinheit zu handhaben sein.

## BEI BESCHÄDIGUNG DER SUBSTANZ IST EINE FRISTSETZUNG NICHT MEHR NOTWENDIG

(BGH, Urteil vom 28.2.2018, Az. VIII ZR 157/17)

### ► DAS THEMA

Bisher scheiterten Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache jedenfalls in den unteren Instanzen häufig daran, dass dem Mieter keine Frist für die Wiederherstellung der Mietsache gesetzt worden war. Eine solche Fristsetzung wurde von der Rechtsprechung weitgehend unter Berufung auf §§ 546, 281 BGB für Schönheitsreparaturen, Instandhaltungsarbeiten und Beschädigungen einheitlich gefordert. Dem hat der BGH widersprochen und unter Berufung auf das (seit der Reform 2001 gar nicht mehr so) neue Schuldrecht bei Substanzbeschädigungen eine Fristsetzung für nicht mehr notwendig erachtet.

### ► DER FALL

Der Mieter hatte die Wohnung mit erheblichen Schäden, Schimmelbefall in mehreren Räumen, Kalkschäden an den Badezimmerarmaturen, Lackschäden an einem Heizkörper, zurückgegeben. Es handelte sich hier zweifellos um echte Beschädigungen, die außerhalb einer möglichen Pflicht zu Schönheitsreparaturen in jedem Fall vom Mieter zu beseitigen waren. Eine Frist zur Beseitigung hatte der Vermieter nicht gesetzt.

Der BGH ordnet diese Substanzschäden zunächst dogmatisch ein. Er unterscheidet entsprechend dem „neuen“ Schuldrecht zwischen „Schadensersatz neben der Leistung“ und „Schadensersatz statt der Lei-

stung“. Hierbei kommt es darauf an, ob der Schädiger eine vertragliche Hauptpflicht verletzt hat, die Teil des vertraglichen Austauschverhältnisses ist – dann Schadensersatz statt der Leistung –, oder ob es sich um die Verletzung vertraglicher Nebenpflichten wie Obhutspflichten handelt – dann Schadensersatz neben der Leistung. Die Instanzrechtsprechung und Teile der Literatur haben bisher vielfach angenommen, dass in § 546 Abs. 1 BGB, der die Rückgabe der Mietsache bei Ende des Mietverhältnisses regelt, eine Leistungspflicht zu sehen sei. Dies führte dazu, dass die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands eine echte Hauptleistungspflicht des Mieters bei Rückgabe wurde, bei deren Nichterfüllung

## MIETRECHT

der Vermieter auch die Rücknahme des Mietobjekts verweigern könnte. Auch die Abgrenzung zwischen Gebrauchsspuren und Substanzbeschädigungen wurde so entschärft, da diese Überlegungen zur Folge hatten, dass für die Beseitigung all dieser Schäden ohne Unterschied eine Nachfrist gesetzt werden musste.

Der BGH weist zunächst darauf hin, dass der Zustand der Mietsache bei Rückgabe nicht ausschlaggebend dafür ist, ob die Mietsache tatsächlich zurückgegeben wird. § 546 Abs. 1 BGB enthält gerade keine Regelung zum Zustand der Mietsache bei Rückgabe. Daher kann eine Leistungspflicht – wenn überhaupt, der BGH lässt dies offen – lediglich in der Rückgabe selbst liegen, nicht jedoch im Zustand der Mietsache bei Rückgabe. Konsequenterweise hat der Vermieter nach neuerer BGH-Rechtsprechung auch kein Recht, die Rücknahme der Mietsache abzulehnen, mag sie sich in noch so schlechtem Zustand befinden.

Vielmehr handelt es sich um einen Schadensersatzanspruch neben der Leistung, auf den die Vorschriften der §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB anwendbar sind. § 281 BGB, insbesondere die dort geforderte Fristsetzung, ist auf Schadensersatzansprüche neben der Leistung gerade nicht anwendbar. Der entsprechende Schadensersatzanspruch wird nach den Ausführungen des BGH sofort fällig und besteht bereits während des laufenden Mietverhältnisses und ebenso nach Beendigung des Mietverhältnisses. Dies führt weiter dazu, dass der Vermieter die Wahl hat, die Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder aber den Wertersatz (§ 249 Abs. 2 BGB) zu beanspruchen, ohne dass der Mieter ein Recht auf einen Reparaturversuch hätte. Der Vermieter soll dem Mieter gerade nicht die Schadensbeseitigung überantworten müssen.

Der BGH grenzt hiervon ausdrücklich Schadensersatzansprüche ab, die durch

die Nichterfüllung von Mieterpflichten entstanden sind, welche der Mieter (wirksam) aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommen hat, beispielsweise die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder von Instandsetzung bzw. Instandhaltung. Hierfür gelten die §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 BGB mit dem Erfordernis einer Fristsetzung.

Der BGH entscheidet dann noch, dass auch für entsprechende Schadensersatzpflichten nach § 823 Abs. 1 BGB keine Besonderheiten gelten und diese parallel zum allgemeinen Schadensersatz geltend gemacht werden können. Dem Vermieter wird außerdem der volle Verzögerungsschaden (entgangene Miete für die Monate der Renovierung) zugesprochen, weil der Vermieter nach seiner Wahl gemäß § 249 BGB zur Wiederherstellung oder zum Geldersatz berechtigt ist, jedoch dem Mieter nicht die Wiederherstellung überlassen muss.

### VERWALTER-STRATEGIE

So erfreulich der Wegfall des Erfordernisses zur Fristsetzung bei Substanzschäden ist, so schwierig wird es zukünftig, zwischen solchen Substanzschäden einerseits und Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten andererseits zu unterscheiden. Da diese Unterscheidung in der Praxis häufig nicht mit Trennschärfe getroffen werden kann, ist zu empfehlen, dennoch eine angemessene Frist für die Beseitigung aller Schäden bei Rückgabe des Mietobjekts zu setzen.

## Haus- und Wohnungs- verwaltungsunternehmen zu verkaufen

- ▶ Ein gut etabliertes Unternehmen mit **ca. 1000 Einheiten in 70 Objekten** seit Jahrzehnten im **Rems-Muss-Kreis** tätig
- ▶ Unterstützt durch langjährig erfahrene Mitarbeiter
- ▶ Sucht einen soliden zuverlässigen Nachfolger m/w

**Kontakt unter:**  
[sbukowski@labu-steuer.de](mailto:sbukowski@labu-steuer.de)



## DDIV<sup>aktuell</sup> ARCHIV

Hier finden Sie **ALLE**  
**FACHBEITRÄGE** aus  
**DDIV<sup>aktuell</sup>** seit 2013!



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

# Ein sperriges Problem

Die Entrümpelung von Gemeinschaftsflächen kann rechtlich zur Herausforderung werden.

In Mehrparteienhäusern sammeln sich auf Gemeinschaftsflächen häufig – wie von Geisterhand – Gegenstände an, und man weiß dann nicht: Ist das Sperrmüll, oder wird das noch gebraucht? Möbel, Holzreste, Bauschutt, manchmal auch Abfall und häufig Fahrräder in jedwedem technischen Zustand versperren Raum und Wege, meist nicht gerade eine Zierde. Wird dann an die Verwaltung die Bitte oder Forderung herangetragen, für die Entrümpelung bzw. Sperrmüllbeseitigung zu sorgen, wirft das Probleme auf. Die drei drängendsten Fragen sollen hier erörtert werden:

## Was darf der Verwalter?

Differenzierter gefragt: Welche Befugnis hat der WEG-Verwalter, insbesondere unter welchen Voraussetzungen kann er die Entrümpelung des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragen? Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft berechtigt, aber auch verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungsei-

gentümer durchzuführen, für die Einhaltung/Durchführung der Hausordnung zu sorgen und die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Die Nichterfüllung ist als vertragswidriges Verhalten des Verwalters einzustufen und kann im Extremfall zur Kündigung des Verwaltervertrages und/oder zu Schadenersatzforderungen führen. Daneben kommen Schadenersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegen den Verwalter schon dann in Betracht, wenn er die Ablagerung von Sperrmüll bis zur Abholung duldet (LG Mannheim, Urteil vom 18.9.1996 – 4 S 62/96, NJW-RR 15/1997, 921).

Verschiedene Konstellationen sind zu unterscheiden: Haben die Wohnungseigentümer konkret beschlossen, bestimmte Gegen-

stände zu entsorgen, so greift § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Der Verwalter setzt lediglich den Beschluss der Gemeinschaft um. Er darf dann die Entsorgung durchführen (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.4.2017 – 980b C 69/16 WEG, ZWE 2018, 140).

Problematischer ist die Sachlage, wenn noch kein Beschluss gefasst wurde. Resultiert aus der Abstellung des Sperrmülls eine Gefahr, z. B. für spielende Kinder, so kann der Verwalter, wie im Übrigen auch jeder Eigentümer, gemäß § 21 Abs. 2 WEG i. V. m. § 229 BGB zur Abwendung eines drohenden Schadens die erforderlichen Maßnahmen treffen, wobei abzuwägen ist, ob zunächst eine Verbringung auf andere Gemein-

## DER AUTOR



### OLAF LINKE

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Wanderer und Partner.

[www.wir-wanderer.de](http://www.wir-wanderer.de)





schaftsflächen, etwa im Keller, genügt oder tatsächlich bereits eine Abfuhr notwendig ist.

Handelt es sich dagegen lediglich um herkömmlichen Sperrmüll oder sonstige Gegenstände, wie alte Fahrräder usw., von denen keine Gefahr ausgeht, so ist der Verwalter ohne gesonderte Ermächtigung grundsätzlich nicht berechtigt, Maßnahmen zulasten der Gemeinschaft zu beauftragen. Die Befugnis kann sich aber auch aus einer Generalklausel im wirksam beschlossenen Verwaltervertrag ergeben, wenn der Verwalter z. B. befugt ist, Maßnahmen bis zu einer bestimmten Größenordnung auch ohne Beschluss der Eigentümer, ggf. nach Zustimmung durch den Beirat, auszuführen.

#### **Wer trägt die Kosten?**

Beauftragt der Verwalter die Maßnahme und begleicht die Rechnung des Entsor-

gungsunternehmens vom gemeinschaftlichen Konto, gilt § 16 Abs. 2 WEG, und sämtliche Eigentümer haben die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bzw. nach dem in der Teilungserklärung geregelten Schlüssel zu tragen.

Verständlicherweise wird oft der Wunsch laut, die Kosten dem Verursacher anzulasten. Infrage käme ein Beschluss über eine Einzelfallregelung gemäß § 21 Abs. 7 WEG oder die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG, ebenfalls im Beschlusswege. Letztlich ist von einer solchen Beschlussfassung abzuraten. Die Kosten der Sperrmüllentsorgung sind zumindest dann als Betriebskosten i. S. d. § 16 Abs. 3 WEG anzusehen, wenn sie in einer gewissen Regelmäßigkeit anfallen (BGH, Urteil vom 10.2.2016 – VIII ZR 33/15, ZMR 2016, 434). Sie könnten unter Umständen auch als besonderer Verwaltungsaufwand i. S. d. § 21 Abs. 7 WEG eingestuft werden. Gleichwohl handelt es sich im Grunde nicht um eine Kostenverteilungsregelung, sondern um eine Einzelanlastung. Dem Verursacher sollen Kosten für ein pflichtwidriges Verhalten auferlegt werden, was einer Schadenersatzforderung gleichkommt. Mit dieser Intention ist die Beschlussfassung dann aber sogar nichtig, da die Wohnungseigentümer keine Anspruchsgrundlage schaffen können (BGH, Urteil vom 10.10.2014 – V ZR 315/13, BGHZ 202, 346-354). Es bleibt der Gemeinschaft daher nichts anderes übrig, als die Kosten im Wege einer Schadenersatzklage vom Verursacher einzufordern. Ob die Voraussetzungen gegeben sind, ist dann durch das erkennende Gericht zu prüfen.

#### **Schadenersatz für abhandengekommene Gegenstände?**

Wie ist damit umzugehen, wenn sich einzelne Eigentümer über abhandengekommene Dinge beschweren? Ist der Verwalter schadenersatzpflichtig? Im Nachgang einer solchen Entsorgung, insbesondere bei „herrenlosen“ Fahrrädern, kommt es oft zu Auseinandersetzungen. Plötzlich wird der Eigentümer wach: Wo ist mein teures Stück? Schadenersatzansprüche des Eigentümers kommen aus § 823 Abs. 1 BGB infrage,

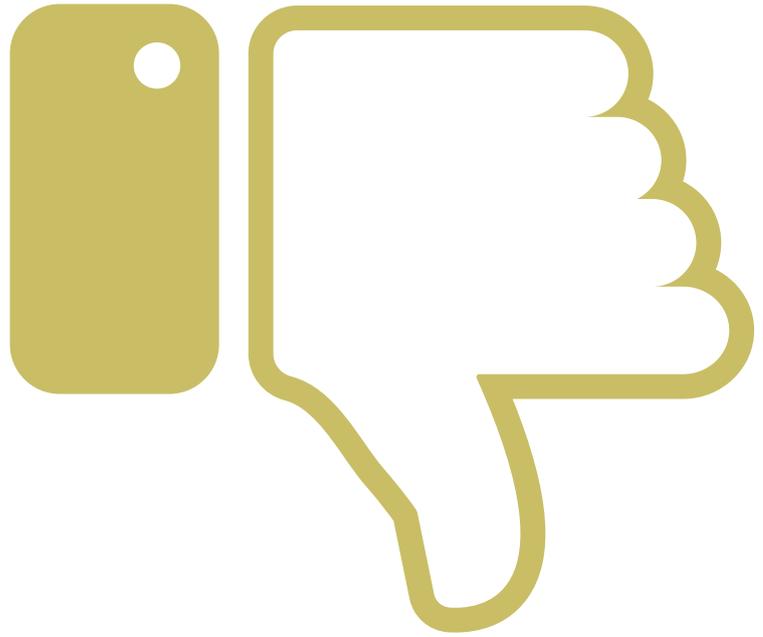
wenn widerrechtlich und schuldhaft das Eigentum verletzt wird.

Das Problem ist unkritisch, wenn das Eigentum gemäß § 959 BGB aufgegeben wurde. In diesem Fall ist die Sache als herrenlos zu betrachten, wovon im Allgemeinen ausgegangen werden kann, wenn es sich offensichtlich um Sperrmüll handelt (LG Bonn, Urteil vom 25.6.2002 – 18 O 184/01, NJW, 2003, 673). Kann nicht genau festgestellt werden, ob eine solche Eigentumsaufgabe vorliegt oder ob der Berechtigte den Gegenstand (z. B. angeschlossenes Fahrrad) einfach über längere Zeit nicht genutzt hat, so ist Vorsicht geboten. Wird eine offensichtliche „Fahrradleiche“ entsorgt, dürften die obigen Erwägungen gelten. In anderen Fällen drohen Schadenersatzforderungen (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 20.7.2012 – 23 C 9/12). Selbst wenn es sich dort um einen mietrechtlichen Fall gehandelt hat, gilt der Rechtsgedanke auch für den WEG-Verwalter. In jedem Fall sollte eine Entsorgung mit gehöriger Frist angekündigt werden, um dem Betroffenen die Möglichkeit einzuräumen, den Gegenstand selbst zu verbringen. In einem späteren Schadenersatzprozess kann dem Anspruchsteller dann u. U. zumindest ein Mitverschulden entgegengehalten werden. Zu beachten ist aber, dass im Schadenersatzprozess in Hinblick auf die Höhe des Schadens eine Beweiserleichterung bis hin zur Beweislastumkehr eintreten kann, da die Entsorgung des Gegenstandes dem Geschädigten den Beweis des Vorhandenseins und des Zeitwertes unmöglich macht (LG Lübeck, Beschluss vom 21.4.2010 – 14 T 33/10, NZM 2010, 439).

#### **PRAXISTIPP**

Es bestehen für den Verwalter erhebliche Risiken, in die Haftung zu gehen. Daher empfiehlt es sich, zumindest eine ausdrückliche Handlungsermächtigung beschließen zu lassen und die Entsorgung langfristig anzukündigen. Von ad-hoc-Aktionen ist abzuraten.

# Facebook und die DSGVO



Der EuGH hat entschieden, dass Fanpage-Betreiber verantwortlich im Sinne des Datenschutzes sind.

**D**er EuGH hat am 5. Juni 2018 entschieden, dass der Betreiber einer Facebook-Fanpage gemeinsam mit Facebook für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Besucher solcher Seiten verantwortlich ist.

Facebook legt nicht offen, welche Daten der Nutzer verarbeitet werden. Besucht ein Nutzer von Facebook eine Facebook-Seite, erfasst Facebook verschiedene Daten und verarbeitet sie. Was Facebook konkret mit diesen Daten macht, ist aktuell nicht bekannt. Facebook legt dies nicht vollständig offen. Im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist der Betreiber der Facebook-Fanpage der Verantwortliche. Ihn trifft die Verpflichtung, die über die Seite gewonnenen personenbezogenen Daten zu schützen. Das kann er aber nur, wenn er zum Beispiel weiß, welche Daten

## Das Betreiben von **Facebook-Seiten** birgt ein **gewisses Risiko**.

erfasst werden und an wen diese Daten zu welchem Zweck weitergegeben werden. Kommt der Verantwortliche dem Schutz der personenbezogenen Daten nicht nach, droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu vier Prozent des Jahresumsatzes.

Da Facebook die Verwendung der Daten nicht offenlegt, kann der Betreiber einer Facebook-Fanpage dem ihm obliegenden Schutz der Daten nicht gerecht werden. Im zu entscheidenden Fall hatte sich der Betreiber einer Facebook-Fanpage beim EuGH darauf berufen, dass ihm der Schutz der Daten im Sinne der DSGVO unmöglich ist, da er keinen Einfluss auf Facebook hat. Es stellte sich die Frage, ob diese fehlende Einflussmöglichkeit den Fanpage-Betreiber von seiner Verpflichtung zum Datenschutz befreit.

### **Fehlender Einfluss auf Facebook schützt den Facebook-Fanpage-Betreiber nicht.**

Der EuGH hat in seinem Urteil mitgeteilt, dass diese fehlende Einflussmöglichkeit auf Facebook nicht dazu führt, dass der Fanpage-Betreiber seinen Verpflichtungen zum

Datenschutz nicht nachkommen muss – im Gegenteil. Der EuGH kommt zu der Auffassung, dass der Betreiber gemeinsam mit Facebook Verantwortlicher in Bezug auf die Facebook-Fanpage ist. Der Betreiber hat das Problem, dass er den Datenschutz einhalten möchte, er es jedoch nicht ohne Mitwirkung von Facebook kann. Facebook wirkt aktuell aber nicht mit und legt die Datenverarbeitung nicht offen.

### **Was sollten Facebook-Fanpage-Betreiber tun?**

Durch die Entscheidung des EuGH verstößt nach unserer Auffassung das Betreiben einer Facebook-Fanpage gegen den Datenschutz. Wir empfehlen daher, um kein Risiko einzugehen, Facebook-Fanpages abzuschalten. Wenn Facebook sein Verhalten ändert, ist die Situation neu zu bewerten. Uns ist bewusst, dass dies eine weitreichende Empfehlung ist – aktuell sehen wir dazu keine Alternative. Man kann sich über die Entscheidung des EuGH oder das Agieren von Facebook aufregen oder nicht und mit anderen klagend einstimmen: Die Kleinen hängt man und die Großen lässt man laufen. Es hilft nichts, die Entscheidung des EuGH gilt.

#### **DER AUTOR**



**STEFFEN GROSS**  
Der Rechtsanwalt ist  
Inhaber der Kanzlei Groß  
Rechtsanwälte.  
[www.gross.team](http://www.gross.team)



# Unternehmen **WEG**

Welche steuerlichen Besonderheiten gelten für unternehmerische Tätigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft? Teil 2: Betrieb von Photovoltaik- und KWK-Anlagen.

**D**en Beitrag über die umsatzsteuerliche Behandlung von Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in **DDIVaktuell 5/18** setzen diese Ausführungen fort. Im dritten Teil wird es dann in Kürze um die Fälle gehen, in denen WEG bezüglich ihrer Einnahmen teilweise oder ganz auf die Befreiung von der

Umsatzsteuer verzichten (Option gem. § 9 Abs. 1 UStG).

Allgemein gilt für den Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung im Sinne des § 3 EEG oder § 5 KWKG, dass die nachhaltige Erzielung von Einnahmen aus der Stromerzeugung grundsätzlich der USt-Pflicht unterliegt. Soweit diese Einnahmen dann zusammen mit den übrigen nicht ausdrücklich steuerbefreiten Einnahmen (**DDIVaktuell 5/18**) die Freigrenze des § 19 Abs. 1 UStG in Höhe von 17.500 Euro überschreiten, wären diese insgesamt der Umsatzsteuer mit dem Regelsteuersatz von derzeit 19 Prozent zu unterwerfen. Hierzu bedarf es dann keiner gesonderten Optionserklärung im Sinne des § 9 Abs. 1 UStG. Diese grundsätzlichen Überlegungen sollten daher immer in die Gesamtplanung zur steuerlichen Behandlung einbezogen werden, wenn es um die Anschaffung einer

Photovoltaikanlage oder eines Blockheizkraftwerks geht.

## **Einnahmen aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage**

Die Besonderheit der umsatzsteuerlichen Auswirkungen besteht zunächst darin, dass zwischen vor dem 1.4.2012 und ab dem 1.4.2012 in Betrieb genommenen Anlagen unterschieden werden muss. Während bei den sogenannten „Altanlagen“ die Vergütung des Netzbetreibers für den insgesamt erzeugten Strom gem. § 33 EEG an den Anlagenbetreiber gezahlt werden musste, ist die Vergütungsregelung für den dezentral verbrauchten Strom bei den neueren Anlagen seit dem 1.4.2012 weggefallen. Damit wird nur noch der tatsächlich in das allgemeine Netz eingespeiste Strom vergütet. Eine weitere Änderung hat sich zum 1.1.2014 dadurch ergeben, dass mit der Einführung des sog. Marktintegrationsmodells

## **DER AUTOR**



### **WOLFGANG WILHELMY**

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

## Prämien für die **Direktvermarktung** sind **umsatzsteuerfrei**.

Anlagen mit einer Leistung von mehr als 10 kWp bis 1 MWp nur noch zu 90 Prozent gefördert werden. Kleinere Anlagen sind hiervon nicht betroffen. Im Gegenzug erhalten die Anlagenbetreiber als Anreiz für die Direktvermarktung von dem jeweiligen Einspeisenetzbetreiber unter den Voraussetzungen des § 33g und § 33i EEG weitere Prämien zusätzlich zu der am freien Strommarkt erzielten Einspeisevergütung (Marktprämie, Managementprämie, Flexibilitätsprämie). Werden solche Prämien gezahlt, unterliegen diese nicht der Umsatzsteuer, da es sich hierbei um echte, nichtsteuerbare Zuschüsse handelt.

Die unterschiedliche Behandlung der sog. Altanlagen und der nach dem 31.3.2012 in Betrieb genommenen Anlagen ergibt sich hinsichtlich der Umsatzsteuer daraus, dass bei den Altanlagen der Direktverbrauch als Rücklieferung des Netzbetreibers fingiert wird und somit die Vergütung insgesamt der Umsatzsteuer zu unterwerfen ist, sofern nicht die Regelung des § 19 Abs. 1 UStG in Anspruch genommen wird oder ausdrücklich auf die USt-Befreiung gem. § 9 Abs. 1 UStG verzichtet wurde. Ein weiterer wesentlicher Unterschied besteht darin, dass die Altanlagen automatisch in vollem Umfang dem sog. Unternehmensvermögen zugeordnet wurden und somit der Vorsteuerabzug aus den Anschaffungskosten in voller Höhe in Anspruch genommen werden konnte. Bei den Neuanlagen besteht hingegen ein Zuordnungswahlrecht, wonach der volle Vorsteuerabzug nur dann geltend gemacht werden kann, wenn die unternehmerische Nutzung mindestens zehn Prozent beträgt. Zum Ausgleich unterliegt dann jedoch der dezentral (privat) verbrauchte Strom der Wertabgabenbesteuerung nach § 3 Abs. 1b S. 1 Nr. 1 UStG.

### **Einnahmen aus dem Betrieb einer KWK-Anlage**

Im Gegensatz zu den Änderungen bei der umsatzsteuerlichen Behandlung der Pho-

tovoltaikanlagen durch die unterschiedlichen Fassungen des EEG bleibt es nach den Bestimmungen des § 4 Abs. 3a KWKG für die Besteuerung des Direktverbrauchs auch weiterhin bei der Regelung, dass der gesamte selbst erzeugte und dezentral verbrauchte Strom als fiktive Hin- und Rücklieferung behandelt wird. Jedoch liegen solche Hin- und Rücklieferungen beim dezentralen Stromverbrauch nur dann vor, wenn der Anlagenbetreiber für den dezentral verbrauchten Strom eine Vergütung nach dem EEG oder einen Zuschlag nach dem KWKG in Anspruch genommen hat. Wird die durch das BHKW erzeugte Wärme nicht ausschließlich für eigene Zwecke der WEG verwendet, sondern auch an fremde Dritte geliefert, unterliegen die hieraus erzielten Einnahmen ebenfalls der Umsatzsteuer. Anders als beim dezentralen Stromverbrauch führt die Verwendung der Wärme für eigene nichtunternehmerische (private) Zwecke zu einer steuerpflichtigen unentgeltlichen Wertabgabe i. S. des § 3 Abs. 1b S. 1 Nr. 1 UStG. Diese bemisst sich grundsätzlich nach dem fiktiven Einkaufspreis für einen gleichartigen Gegenstand zum Zeitpunkt der Verwendung.

### **Anlagen zur Energieerzeugung als Gewerbebetrieb**

Aus ertragsteuerlicher Sicht erzielen Betreiber einer Photovoltaikanlage oder eines Blockheizkraftwerks mit der Stromspeisung in das allgemeine Netz grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb i. S. des § 15 EStG. Dies gilt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass überhaupt eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist. Stellt sich aufgrund der dem Finanzamt vorzulegenden Totalgewinnprognose über einen Zeitraum von 20 Jahren heraus, dass der Anlagenbetreiber im Ergebnis keinen Gewinn erzielen

wird, bleiben die in einzelnen Jahren möglicherweise erzielten Überschüsse ohne Auswirkung für Zwecke der Einkommen- und Gewerbesteuer. Verluste werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Aufgrund des fehlenden Totalgewinns ist die Tätigkeit dann unter dem Begriff der Liebhaberei ertragsteuerlich ohne Bedeutung. Für die Erstellung einer Totalgewinnprognose sind auf der Einnahmenseite die Einspeisevergütungen sowie der Direktverbrauch unter Berücksichtigung einer jährlichen Leistungsminderung von einem Prozent für insgesamt 20 Jahre (unterstellte Nutzungsdauer) zu errechnen. Gegenübergestellt werden dann neben den jährlichen Abschreibungen die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten, z. B. Zählergebühren, Versicherungen, Wartungs- und Reparaturkosten, Kosten für die Erstellung der laufenden USt-Anmeldungen und jährlichen Steuererklärungen. Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass die Anlagen nach Ablauf der Nutzungsdauer wohl keinesfalls kostenlos entsorgt werden können.

Für den Fall, dass die Totalgewinnprognose insgesamt zu einem positiven Ergebnis führen sollte, wären die jährlichen Gewinne bzw. Verluste dem Finanzamt in einer Erklärung zur gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen gem. § 180 ff. AO als Einkünfte aus Gewerbebetrieb durch die WEG anzuzeigen.

In diesen Fällen kann das Finanzamt bestimmen, in welchem Umfang die Feststellungserklärung abzugeben ist. Im Zweifel wären dann auch alle übrigen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, die sich aus der Jahresabrechnung der WEG ergeben, als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen zu erklären. Darüber hinaus sind auch die Anteile an den Steuerabzugsbeträgen und den Aufwendungen i. S. des § 35a EStG zu berücksichtigen. Eine Infizierung und die damit verbundene Umqualifizierung der Vermietungseinkünfte in Einkünfte aus Gewerbebetrieb aufgrund der gewerblichen Tätigkeit

Einnahmen für **an Dritte gelieferte Energie** unterliegen der **Umsatzsteuer**.

im Zusammenhang mit dem Betrieb der Photovoltaik- bzw. KWK-Anlage nach den Bestimmungen des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dürfte nicht infrage kommen, da es sich bei der WEG nicht um eine Personengesellschaft i. S. dieser Vorschrift handelt (so auch Schmidt/Wacker EStG § 15 Rz. 187). Ab dem Veranlagungsjahr 2017 ist dann auch die Einnahmenüberschussrechnung (Anlage EÜR) zusammen mit der Steuererklärung zwingend auf elektronischem Weg an das zuständige Finanzamt zu übermitteln.

Sicherlich dürfte für jeden Leser nachvollziehbar sein, dass in einem solchen Kurzbeitrag nicht auf alle steuerlichen Besonderheiten in vollem Umfang eingegangen werden kann. Für alle, die sich mit der hier angesprochenen Thematik noch eingehender beschäftigen möchten, bleibt daher zum Abschluss nur der Hinweis auf die entsprechenden Gesetzesmaterialien und Beiträge in der einschlägigen Fachliteratur.

## ZUR VERTIEFUNG

Nur auszugsweise wären hier anzuführen:

- UStAE 2.5 „Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung“
- Schöpflin und Schönwald in NWB 12/2015, „Besteuerung von Photovoltaikanlagen mit Musterfall“
- Becker in NWB 47/2013 „Umsatzsteuerliche Behandlung von Photovoltaikanlagen“
- Wilhelmy in NWB 7/2014 „Die Nutzung von Sonnenenergie in der WEG“
- Wilhelmy in NZM 16/2014 „Photovoltaik in der WEG“
- Wilhelmy in NZM 16/2010 „Photovoltaik und andere Anlagen als Unternehmen der privaten Immobilieneigentümer“

# M ein Partner für M-net Glasfaser-TV

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

**Jetzt  
persönlich  
beraten lassen:  
0800 6649336**

*Ernst Stadler,  
Geschäftsführer Hausgrund GmbH,  
im Gespräch mit Manuel Schmolly,  
Account Manager M-net (rechts)*

**M-net**  
Mein Netz

## 4. Treffen der VDVI-Senioren

Bereits zum vierten Mal fand am 10. August das jährliche Treffen der VDIV-Senioren statt – eine der Veranstaltungen des VDIV-Seniorenkreises, den der Landesverband vor vier Jahren ins Leben gerufen hat. Ziel ist es, langjährigen Verbandsmitgliedern über ihre beruflich aktive Zeit hinaus die Möglichkeit zu bieten, zu Mitgliedsbedingungen an Veranstaltungen teilzunehmen und über aktuelle Entwicklungen sowie das Verbandsleben auf dem Laufenden zu bleiben. Die Rundschreiben des VDIV und ein Abonnement der **DDIVaktuell** tragen ihren Teil dazu bei. Zudem laden der Vorstandsvorsitzende und die Geschäftsführerin einmal im Jahr zu einem Treffen, um sich in geselliger Runde über Neuigkeiten auszutauschen. In diesem Jahr ging es nach Rottweil, zur Besichtigung des Thyssenkrupp Testturms für Expressaufzüge und Hochgeschwindigkeitsfahrstühle. Der mit beachtli-



Die VDIV-Senioren bei ihrem Besuch des Thyssenkrupp-Turms in Rottweil

chen 246 Metern Höhe in den Jahren 2014 bis 2017 errichtete Turm steht seit 2018 für Besucher offen. Eine Führung vermittelte spannende Details über das Bauwerk, das einen einzigartigen Blick auf das historische Zentrum Rottweils und über die Region bietet. Das Update über das vergangene Jahr bekamen die Teilnehmer beim gemeinsamen Mittagessen von Wolfgang D. Heckeler und Diana Rivic.

## 19. Verwalterseminar am Gardasee

Es hat Tradition, das Verwalterseminar am Gardasee. Seit 19 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zur Tagung nach Peschiera del Garda, diesmal waren es 115 Teilnehmer. Vom 27. bis 29. August bildeten sie sich zum Wohnungseigentumsrecht weiter. An drei Seminartagen informierten drei hochkarätige Referenten über Themen der täglichen Verwalterpraxis. Erstmals stand einen Tag lang auch das Mietrecht im Fokus: Rechtsanwalt Stephan Volpp aus Stuttgart referierte über das vermietete Wohneigentum und Konflikte, die sich aus Disharmonien von Miet- und WEG-Recht ergeben. Am Abend stand er gemeinsam mit dem Solinger Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch und dem Hamburger Richter Dr. Olaf Riecke in einer Podiumsdiskussion den Teilnehmern Rede und Antwort.

Thema des Vortrags von Rechtsanwalt Fritsch am zweiten Tag war die Auslegung unklarer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung: „Was hat der Notar damit bloß gemeint?“

Die dreitägige Vortragsreihe abschließend widmete sich Richter Dr. Riecke gleich mehreren Themen: Er informierte über die Verwalterbestellung und darüber, wie es sich ohne Verwaltervertrag lebt, erläuterte die Verwalterhaftung für unzulängliche Beschlüsse, gab Hinweise zur korrekten Beschlussverkündung und widmete sich auch der Abberufung bzw. Amtsniederlegung des Verwalters sowie seiner Rolle in der WEG – Supermann oder Büttel der Eigentümer?

Auch die Partner der Veranstaltung gestalteten das Programm mit Kurzvorträgen zu aktuellen Themen und ihren Dienstleistungen. Der Landesverband dankt VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Unitymedia BW GmbH, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, Roto Dach- und Solartechnologie, EKB GmbH und ista Deutschland GmbH für ihre Unterstützung.



Richter am AG Hamburg-Blankenese Dr. Olaf Riecke: der WEG-Verwalter von Bestellung bis Abberufung

Vom diesjährigen Gardasee-Seminar zeigten sich die Teilnehmer begeistert. Sowohl die Vorträge als auch das Rahmenprogramm mit Ausflügen in die Region fanden großen Anklang. Das 20. Verwalterseminar findet im kommenden Jahr vom 2. bis 4. September statt. Als Referenten haben die Rechtsanwälte Dr. Olrik Vogel, Thomas Hannemann und Dr. Andreas Ott dafür bereits fest zugesagt.

## Jetzt anmelden!

### 28. Verwalter-Workshop 2018

Alljährlich lädt der Württembergische Landesverband im November zum zweitägigen Verwalter-Workshop ins Kronenzentrum nach Bietigheim-Bissingen – am 29./30. November 2018 unter dem Motto „Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung“. Der Fokus liegt auf den täglichen Herausforderungen der WEG-Verwaltung und umfasst in diesem Jahr folgende Themen:

- Die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Die Willensbildung der Wohnungseigentümer bei geplanten größeren Sanierungsmaßnahmen
- Rechtsprechung zum WEG – Update 2018

Als Vortragende vermitteln die Rechtsanwälte Horst Müller, Stephan Volpp und Rüdiger Fritsch das Rüstzeug für die tägliche Verwalterpraxis. Alle Teilnehmer sind am ersten Abend zum Besuch eines Gospelkonzerts in der Heilbronner Nicolaikirche eingeladen.

Programm und Anmeldung: [www.vdiv.de/Veranstaltungen](http://www.vdiv.de/Veranstaltungen)

## Fachexkursion Belgrad & Novi Sad

Die diesjährige Fachexkursion des VDIV Baden-Württemberg führte nach Belgrad und Novi Sad. 42 Teilnehmer reisten vom 15. bis 19. Juli in die Serbische Hauptstadt. Bei schönem Wetter erkundeten sie unter fachkundiger Führung der Architektin Vesna Vucinic ausgewählte Örtlichkeiten und erhielten Einblicke in Stadtgeschichte und -entwicklung unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten. Ziel eines Tagesausflugs war das kürzlich zur Europäischen Kulturhauptstadt 2021 ernannte Novi Sad. Mit dem „serbischen Athen“ wurde erstmals die Stadt eines Landes außerhalb der EU für diesen Titel nominiert. Für die Unterstützung der diesjährigen Fachexkursion dankt der Landesverband den Sponsoren: Unitymedia BW GmbH, EKB GmbH, METRONA Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbh & Co. KG, svt Brandsanierung GmbH und ista Deutschland GmbH.



Die Teilnehmer der Exkursion vor der Kathedrale des Heiligen Sava in Belgrad

# DDIV aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIV aktuell Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von DDIV aktuell zu Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.  
Ab dem 10. Abonnement: jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

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



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

## WOWI-Golfturnier Hessen/Rheinland-Pfalz

Schon seit einigen Jahren unterstützt der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. die von der PresseCompany organisierte WOWI-Golftour. Am 10. August trafen sich passionierte Hobby-Golfer aus Hessen und Rheinland-Pfalz im Golfclub Nahetal zum wieder ausgebuchten Turnier. Die rund 80 Teilnehmer wurden zunächst vom Geschäftsführer der PresseCompany Rainer Frick und VdIVH-Vorstandsmitglied Christoph Venema willkommen geheißen, bevor es um 11:00 Uhr an den Start ging – bei angenehm sommerlichen Temperaturen. Der anspruchsvolle Platz, der sich gesäumt von Bäumen, mit Wassern, Biotopen und Bunkern bei Kennern großer Beliebtheit erfreut, hatte auch viele Spieler aus anderen Bundesländern angezogen. Wer ohne Platzreife angereist war, konnte sich im gewohnt gut besuchten Schnupperkurs versuchen.

Die Ehrung der Sieger fand wie immer beim gemeinsamen Abendessen statt:

Unter ihnen auch VdIVH-Mitglied Jörg Stadler, der die Trophäe für den Nettopreis C mit nach Bad Homburg nahm. Die Gewinner treffen sich am 20. Oktober 2018 zum Finale der WOWI-Golftour im Westerwald. Der VdIVH dankt für einen

schönen Golftag – mit insgesamt 15 Unterspielungen. Es war wie immer eine gute Gelegenheit, Kollegen aus der Branche wiederzutreffen und neue Kontakte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu knüpfen.



Die Gewinner der WOWI-Golftour Hessen/Rheinland-Pfalz im Golfclub Nahetal

## Verwalterfrühstück „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“

Mit Fragen der Prozessoptimierung, Effizienz und Kundenzufriedenheit befassten sich die Teilnehmer des zweiten Verwalterfrühstücks „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ am 16. August in Darmstadt. Wegen der hohen Nachfrage zur Veranstaltung im November 2017 in Frankfurt brachte der VdIVH das Thema nun auch nach Südhessen – ebenfalls gut besucht und vor allem mit deutlich mehr Fragen der Teilnehmer als beim ersten Termin.

Das reichhaltige Frühstücksbüffet lud ein zum Kennenlernen mit erstem Erfahrungsaustausch. VdIVH-Vorstandsmitglied Fanny Göpel begrüßte die Gäste, die überwiegend aus den Reihen der Verbandsmitglieder stammten, und legte allen anderen die Vorteile der Mitgliedschaft dar.

### Digitale Lösungen für Verwalter

Sodann ging es an die Vorstellung verschiedener für Verwaltungsunternehmen relevanter Lösungen und die Diskussion der Teilnehmerfragen: Bernhard Preißer, selbst erfahrener Verwalter

und Geschäftsführer der etg24 GmbH, präsentierte das gleichnamige Kundenportal, mit dem sich Abläufe bspw. von Baumaßnahmen dokumentieren und transparent darstellen lassen – ein praktischer Service für Eigentümer nach der schrittweisen Umgewöhnung vom Papier zum digitalen Dokument. Um mehr Effizienz ging es bei Thomas Kode, der sich den Möglichkeiten des digitalen Datenaustausches mit Lösungen der Kalorimeta GmbH widmete: Die automatische Verbuchung von Ablesewerten in Heizkostenabrechnungen und die direkte Übertragung in die WEG-Abrechnung minimiert Fehler. Mit der Vereinfachung der Abwicklung von Leitungswasserschäden befasste sich VDIV-INCON-Geschäftsführerin Sabine Leipziger – und schlug damit auch den Bogen zurück zum ersten Vortrag: Über das etg24-Portal lassen sich Schadensdokumente deutlich leichter und für alle Betroffenen ersichtlich verwalten.

Der VdIVH dankt etg24, KALO und VDIV-INCON für die erhellenden Vorträge und ihre Unterstützung der Veranstaltung, die 2019 thematisch weiterentwickelt fortgesetzt werden wird.

## 9. Berlin-Brandenburger Verwalterforum im November

Am 6. November 2018 findet das 9. Berlin-Brandenburger Verwalterforum statt – diesmal in der Schlosserei der „Alten Försterei“ am Stadion des 1. FC Union in der Berliner Wuhlheide. Die Teilnehmer erwartet eine Vortragsreihe mit renommierten Referenten, die sich mit folgenden Themen befassen:

- Rechtsprechung: Aktuelles zum WEG- und Mietrecht für die Verwalterpraxis

- Technik: Instandhaltungsplanung für die WEG

- Kommunikation: Stolperstellen im betrieblichen Alltag

Vor dem Hintergrund der neuen Datenschutzgrundverordnung wird zudem eine Expertenrunde das Spannungsfeld Digitalisierung und Datenschutz diskutieren. In der begleitenden Fachaussstellung infor-

mieren zahlreiche Unternehmen über aktuelle Trends und die neuesten Angebote für die Immobilienwirtschaft. Eine gute Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen und um sich mit Kollegen, Referenten und Ausstellern auszutauschen. Anmeldung bitte bis zum 19. Oktober 2018. Weitere Informationen: [www.vdivbb.de/veranstaltungen](http://www.vdivbb.de/veranstaltungen)



## Verwalterforum im November

Save the Date: Das letzte Verwalterforum des Jahres 2018 findet am 14. November in Frankenthal statt. Im CongressForum erwartet die Teilnehmer ein interessantes Programm rund um das WEG-Recht. Die Fachvorträge von Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, und Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, geben einen kompakten Überblick über die neueste Recht-

sprechung. Anmeldungen sind ab sofort über die Homepage des Landesverbandes möglich: [www.vdiv-rps.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen)

Auch im kommenden Jahr können sich Immobilienverwalter aus Rheinland-Pfalz und dem Saarland wieder auf vier interessante Verwalterforen rund um aktuelle Verwalterthemen freuen: zwei in Frankenthal und je eins in Saarbrücken und Mainz.

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



## Kabel war gestern – Astra Satellit, die Zukunft der Medienversorgung

**F**rüher, als Fernsehen noch schwarz-weiß war, hatten es Immobilieneigentümer leicht mit der Medienversorgung der Mieter: Radio gab es per Zimmerantenne und ihr großer Bruder auf dem Dach lieferte per Koax-Kabel drei TV-Programme.

Heute sind nicht nur die Innovationszyklen kürzer, sondern auch die Ansprüche deutlich höher: Hunderte in- und ausländischer TV-Programme müssen in optimaler Qualität – am besten in HDTV oder sogar Ultra HD – empfangbar sein. Für ein kabelgebundenes Breitbandnetz im Grunde kein Problem. Fakt ist jedoch: Die intensivere Mediennutzung, wobei Video-on-Demand und IoT-Anwendungen inzwischen selbst-

verständlich sind, bringen selbst Breitbandnetze an ihr Limit.

Wie also durch eine optimierte Medienversorgung den Wohnwert der Immobilie heben und für zufriedene Mieter sorgen? Ganz einfach: über optische SAT-ZF-Anlagen, die aktuelle Satellitentechnologie mit hochleistungsfähiger Glasfaserverkabelung im Hausnetz nahtlos integrieren. Da die digitale Medienversorgung per Satellit hochverfügbar ist und die größte Programmauswahl bietet, steigen die Zufriedenheit der Hausbewohner und der Wohnwert. Zukunftssicher ist sie allemal, denn SAT-TV ist bereit für die TV-Trends der Zukunft wie Virtual Reality TV oder 8k.

Und das kostet? Natürlich. Aber weniger, als Sie denken. Denn schon eine Antenne versorgt über 1 000 Wohneinheiten in verschiedenen Häusern ohne Signal- und Qualitätsverluste. Und dank platzsparender Glasfaserkabel, die eine hochleistungsfähige Datenübertragung auch in Zukunft garantieren, kann die vorhandene Infrastruktur in den einzelnen Wohneinheiten für die Mieter ohne massive Umbaumaßnahmen realisiert werden.

Sie möchten umsteigen? Mehr Infos finden Sie unter: [wovi.astra.de](http://wovi.astra.de)



## Mit künstlicher Intelligenz fit für die Zukunft

**N**eue Chancen für Immobilienverwalter: Um das eigene Unternehmen fit für die Zukunft zu machen, übernehmen Verwalter heute mehr und mehr Makleraufgaben. Immowelt erleichtert den Einstieg in neue Aufgabenfelder und bietet hierfür eine Reihe starker Tools

und innovativer Technologien. So lassen sich künftig dank künstlicher Intelligenz Inserate noch schneller und einfacher erstellen. Hierfür entwickelt Immowelt aktuell den „Voice Assistant“: ein Tool, mit dem Exposés bequem per Spracheingabe angelegt werden. Objekte können mit wenigen Stichworten per Smartphone eingestellt werden. Es genügt, die Eckdaten wie Ausstattungsmerkmale, Preis und Größe ins Handy zu diktieren. Die Anwendung erstellt daraus ein ansprechendes Exposé.

### Zeitersparnis durch virtuellen Rundgang

Auch mit anderen Technologien lässt sich Zeit bei der Vermittlung sparen: Mit der „Live-Besichtigung“ ermöglichen Anbieter ihren Interessenten eine virtuelle Wohnungsbesichtigung per Smartphone. Hierfür genügt ein kurzer Rundgang mit dem eigenen Handy durch

das Objekt. Mittels Live Stream kann eine beliebige Zahl von Wohnungssuchenden in Echtzeit an der Führung teilnehmen, ohne dass hierfür individuelle Treffen arrangiert werden müssen. Per „Videokontaktanfrage“ wird es künftig umgekehrt möglich sein, dass sich Interessenten in kurzen Videos vorstellen, damit sich der Anbieter ebenfalls einen ersten virtuellen Eindruck machen kann.

Haben Sie Fragen zu unseren Produkten? Melden Sie sich bei uns und machen Sie den nächsten Schritt zur erfolgreichen Immobilienvermarktung!

0911/52025-20  
[info@immowelt.de](mailto:info@immowelt.de)

**immo erst zu**  
**immowelt.de**



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

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

# Mitgliedsverbände

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

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

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

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

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

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin  
Tel. 030-27907090  
info@vdivbb.de  
www.vdivbb.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

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

Gneisenastraße 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 Kehry

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

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

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

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

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

**Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:**  
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel  
Tel. 0431-84757  
**Geschäftsstelle Hamburg:**  
Dorotheenstraße 48 •  
22301 Hamburg  
Tel. 040-69691168  
**Geschäftsstelle**

**Mecklenburg-Vorpommern:**  
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
<b>Chefredaktion:</b>	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
<b>Verlag und Redaktionsanschrift:</b>	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH 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
<b>Geschäftsführung:</b>	Thomas Klocke
<b>Redaktionsleitung:</b>	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
<b>Projektleitung:</b>	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
<b>Redaktionsbeirat:</b>	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
<b>Autoren dieser Ausgabe:</b>	Steffen Groß, Steffen Haase, Maren Herbst, Andrea Huss, Christopher Intsiful, Andre Jahns, Kristin Janze, Martin Kaßler, Andrea Körner, Kristina Kröncke, Holger Krüger, Sabine Leipziger, Olaf Linke, Robin Mommertz, Nikolai Roth, Jean-Pascal Roux, Dr. Susanne Schießler, Noreen Walther, Reinhold Wickel, Wolfgang Wilhelmly
<b>Anzeigenleitung:</b>	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
<b>Art Direction und Bildredaktion:</b>	Patricia Fuchs
<b>Grafik:</b>	Anna Spinnen-Riemath
<b>Composing:</b>	Stefan Samabor
<b>Titelbild/Titelthema:</b>	© ImageFlow / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwalterttag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
<b>Auflagenhöhe:</b>	14 000 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	<b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter <b>Digital:</b> eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

**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.  
© AVR GmbH 2018



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

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

### BUCHTIPP

#### Die Brunnenmeisterin von Peter Dempf

Für die Herbstabende ein Buchtipp. Grundsätzlich kann ich alle historischen Romane von Peter Dempf empfehlen. Besonders hat mir die Brunnenmeisterin gefallen. Augsburg, 1515: Nach dem Tod ihres Mannes führt Julia dessen Arbeit als Brunnenmeister fort. Doch der Zunftobere will die Wasserversorgung der Stadt nicht in den Händen einer Frau belassen. Ohne Mitleid stellt er sie vor ein Ultimatum: Entweder heiratet sie wieder, oder sie verliert Stand und Haus. Fieberhaft sucht Julia nach einem Ausweg – und findet Hinweise auf eine Verschwörung, die bis in die obersten Kreise der Stadt reicht. Kann sie dieses Wissen nutzen, um ihre Freiheit zu erkaufen? Oder bringt sie sich damit erst recht in Gefahr? Auch für Nicht-Augsburger ein packendes Buch, und Augsburg ist immer eine Reise wert ...



Peter Dempf: Die Brunnenmeisterin, historischer Roman • Bastei Lübbe, 2. Aufl. 2016 • 464 Seiten, Taschenbuch • ISBN: 978-3-404-17388-4 • 10 Euro

### DDIVaktuell 8/18

erscheint am **29. November** mit dem Titel **Unternehmensführung & Organisation** und u. a. folgenden Themen:

- Aus- und Weiterbildung
- Berufszugang
- Mitarbeiterführung & -bindung
- Prozessoptimierung

### Ärger des Monats

Der Herbst ist da. Endlich! **Was war das für ein Sommer!** Monatelang schien die Sonne flächendeckend vom oft wolkenlosen Himmel, von April bis September herrschten in Deutschland **geradezu mediterrane Verhältnisse**, im Juli wurde die 40-Grad-Marke fast geknackt. Eigentlich ideal für die **Stromproduktion aus erneuerbaren Energien**. Denkt man. Doch mit Beginn des Herbstes fällt die **Bilanz eher durchwachsen** aus. Das Überangebot an Sonne führte nicht zu einem Überangebot an Ökostrom. Zwar produzierten die im gesamten Land installierten Photovoltaikanlagen allein im Juli über sechs Milliarden Kilowattstunden Strom – ein neuer Rekord und genug, um die Hansestadt Hamburg ein Jahr lang komplett zu versorgen. Doch gleichzeitig regte sich wegen der Hitzewelle wochenlang kaum ein Lüftchen. Die rund **30 000 Windkraftträder** an Land sowie in Nord- und Ostsee standen entweder komplett still oder drehten sich lediglich ein wenig. Statt 58 000 Megawatt pro Tag, wie rein rechnerisch möglich, gingen **an manchen Tagen nur 1 300 Megawatt** ins Netz. Die Flaute in den Windparks hatte einen ungewöhnlichen, geradezu paradoxen Effekt: Den Mangel an Wind mussten ausgerechnet die größten Dreckschleudern, die alten Braunkohlemeiler, ausgleichen. Sie allein garantierten eine stabile Stromversorgung. Denn während Steinkohle- und Atomkraftwerke wegen der höheren Wassertemperaturen ihre Leistung drosseln mussten, konnten die Braunkohlekraftwerke, die mit dem Grubenwasser der Tagebaue gekühlt werden, ihre volle Leistung erbringen. So legte der Supersommer **die Grenzen der Energiewende** in aller Deutlichkeit offen. Einerseits liegt der Anteil der erneuerbaren Energien mittlerweile bei 36 Prozent und wächst weiter. Andererseits zeigt sich gerade bei extremen Wetterlagen die Anfälligkeit der Stromproduktion aus Sonne und Wind. Mal gibt es zu viel Sonne, mal zu wenig, mal zu viel Wind, mal zu wenig. Die Sicherstellung der Grundlast stellt mehr denn je eine gewaltige **Herausforderung für die Betreiber der Stromnetze** dar. Eingriffe sind beinahe täglich nötig. Zudem kommt der dringend notwendige Netzausbau nicht voran.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

## DDIV-Premiumpartner



Chapps®



## DDIV-Bildungspartner



## DDIV-Kooperationspartner





Ich Sorge für Ihren  
neuen Energieausweis.

## goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Mengenrabatte exklusiv  
für Immobilienverwalter –  
fragen lohnt sich!

**Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de) | [www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Unsere Partner



Premiumpartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter  
Berlin-Brandenburg e.V.

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**





# Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie  
für die Wohnungswirtschaft.

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



Küche. Diele. Bad. Glasfaser.

Wohnen neu denken.

Mieter, Bewohner, Mittler. Menschen mit Anspruch.

Ob Altbau, Neubau oder Nestbau.

Breitband heißt Lebensqualität.

TV, Telefon, Internet. Chatten, shoppen, skype, gamen, streamen.

Alles gleichzeitig. Alle gleichzeitig. Normal.

WLAN bis in den Garten. Und den Keller.

Endlich. Schnell, unlimitiert, sicher.

Jetzt mit bis zu 400 Mbit/s. In Zukunft mit bis zu 10 Gbit/s.

Multimedia-Anschluss.

Lebensraum, in dem sich alle entfalten.

Zufriedene Bewohner, zufriedene Vermieter.

Kommunikation per Mausklick. Verbrauchsdaten in Echtzeit.

Effizienter verwalten. Effektiver verdienen.

Keine Klagen, keine Fragen. Keine Frage:

Die Investition zahlt sich aus. Schon heute.

Und morgen erst recht.



# Lebensqualität braucht Multimedia braucht Bandbreite.

Riesige digitale Programmvierfalt, teilweise in Ultra-HD-Qualität, Internet ohne Zeit- und Volumenbegrenzung, stabile und sichere Verfügbarkeit. Das geht? Das geht! Im COAX-Glasfaser-Netz von Unitymedia – dem größten zusammenhängenden Breitbandkabelnetz in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

- Kostengünstige Internet- und Telefoniefatrates
- Downloadgeschwindigkeit von bis zu 400 Mbit/s – ab 2018 sogar im Gigabitbereich
- Unverschlüsselt rund 90 digitale Sender in SD und rund 25 in HD
- Zusätzlich Pay-TV, Video-on-Demand, Sky u. v. m.
- 24 h technische Unterstützung und Entstörservice



## 452 Minuten

am Tag nutzen Menschen deutschlandweit TV, Radio und Internet.

(Quelle: Statista 2016)



## 60GB

genutztes Datenvolumen im Monat pro Nutzer im Jahr 2016.

(Quelle: Bundesnetzagentur Jahresbericht 2016)



## 57,6 Mio. Menschen

sind deutschlandweit regelmäßig mit TV, Telefonie und am Computer online. Das sind rund 77,6 % der Bevölkerung über 14 Jahren.

(Quelle: Initiative D21, TNS Infratest)

## Smart planen, smart verwalten, smart beraten.

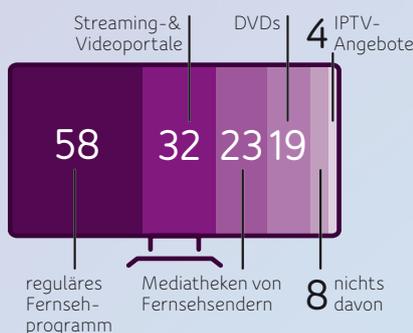
Während Ihre Mieter von der Bandbreite für Unterhaltung und Kommunikation profitieren, geht es für die Wohnungswirtschaft um mehr. Mehr Effizienz, mehr Leistung, mehr Wert. All das ermöglicht die intelligente, auf Glasfaser basierende Netzarchitektur von Unitymedia:

- einheitliche, zentrale Versorgung im gesamten Haus
- Minimierung des Kosten- und Verwaltungsaufwands
- Basis für eine digitale Verwaltung durch unsere Hauskonnektivität
- innovative Services wie das UnitymediaBoard, WLAN-Hotspots für Wohnquartiere, spezielle WLAN-Lösungen für Hotels oder möblierte Apartments
- Wohnwertsteigerung und bessere Vermietbarkeit

## TV, Internet, Homeoffice. Nichts geht ohne gute Anbindung.

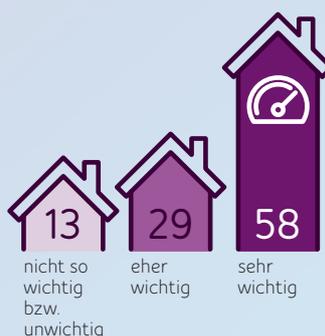
Neben Lage, Lage, Lage ist eine moderne Kommunikationsinfrastruktur ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungs- und Immobilienbewertung – jetzt und in Zukunft. Das ist das zentrale Ergebnis einer Forsa-Umfrage im Auftrag von Unitymedia. Im Juni 2017 wurden 1.001 Frauen und Männer zwischen 18 und 55 Jahren befragt.

Das sind die bevorzugten Kanäle für Spielfilme, Serien und TV-Shows:

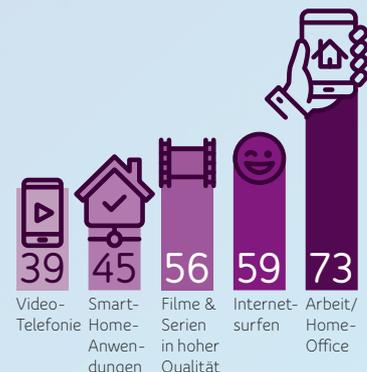


Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

So wichtig ist eine gute und schnelle Internetanbindung bei der Wohnungswahl:



Für diese Tätigkeiten gewinnt eine schnelle Internetverbindung in Zukunft an Bedeutung:



Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich



# Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie  
für die Wohnungswirtschaft.

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









Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## 8. DDIV-WINTERTAGUNG

27. JANUAR - 1. FEBRUAR 2019  
HOTEL SALZBURGER HOF LEOGANG



EXKLUSIV GEBUCHT FÜR DEN DDIV



# 8. DDIV-WINTERTAGUNG WEITERBILDUNG VOR ALPINER KULISSE

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,  
LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN UND -VERWALTER,

bereits zum achten Mal begrüßen wir Sie zu hochkarätiger Weiterbildung vor alpiner Kulisse. Mit Ihrer Teilnahme an der 8. DDIV-Wintertagung legen Sie den Grundstein für Ihren beruflichen Erfolg 2019, können Ihr Fachwissen auffrischen und neue Aspekte für Ihre Verwaltungstätigkeit entdecken.

In unserem umfangreichen Fachprogramm klären wir offene Fragen zur Beschlussformulierung, diskutieren datenschutzrechtliche Aspekte und Ihre ersten Erfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung. Im Fokus stehen auch rechtliche Probleme bei der vermieteten Eigentumswohnung und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Erfahren Sie, wie Sie im Umgang mit schwierigen Eigentümern und Mietern einen kühlen Kopf bewahren und in kritischen Gesprächssituationen souverän reagieren. „Gesucht – gefunden“ heißt es bei unserem Business-Speed-Dating: Finden Sie den passenden Dienstleister für Ihre Liegenschaften und tauschen Sie sich mit Ihren Kollegen und den Partnern des DDIV über Herausforderungen in der Immobilienverwaltung aus.

## Exklusiv für Sie: Das 4-Sterne-Hotel Salzburger Hof

Nach der positiven Resonanz der vergangenen Wintertagung steht uns auch 2019 das erstklassige 4-Sterne-Sporthotel Salzburger Hof exklusiv zur Verfügung. Freuen Sie sich auf kurze Wege in das größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs: In nur 130 Schritten sind Sie im Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn. Auf Wintersportfans warten hier mehr als 270 bestens präparierte Pistenkilometer und atemberaubende Alpenpanoramen. Starten Sie von hier aus zu ausgedehnten Skitouren, entdecken Sie abwechslungsreiche Abfahrten und tanken Sie Kraft mit den erstklassigen Wellness- und Sportangeboten des Salzburger Hofes. Überzeugen Sie sich von der exzellenten Alpenküche auf unseren kulinarischen Touren und besuchen Sie Kitzbühel – die nobelste Sportregion Österreichs.

Freuen Sie sich auf praxisnahes Fachwissen, Wintersporterlebnisse der Extraklasse und beginnen Sie gemeinsam mit uns das Verwalterjahr 2019!

Wir freuen uns, Sie in Österreich begrüßen zu dürfen!



Ihr Wolfgang D. Heckeler  
Präsident



Ihr Martin Kaßler  
Geschäftsführer

Wer früh bucht, ist mit dabei...

Die DDIV-Wintertagung ist inzwischen ein Höhepunkt im Verwalterjahr. Sichern Sie sich am besten frühzeitig Ihre Teilnahme, denn die Plätze sind auch 2019 begrenzt! Ihre Anmeldung nehmen wir sowohl online unter [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung) als auch mit dem beiliegenden Faxformular entgegen. Anmeldeschluss ist der 2. Dezember 2018.

# FACHPROGRAMM

## 27. JANUAR – 1. FEBRUAR 2019

### SONNTAG, 27. JANUAR 2019

Individuelle Anreise nach Leogang, Österreich

18:00 Uhr

#### Empfang zur 8. DDIV-Wintertagung

Willkommen im lässigsten Urlaubsdorf Österreichs! DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler, DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Hotel-Chef Anton Hörl begrüßen Sie herzlich zur 8. DDIV-Wintertagung im exklusiv gebuchten Hotel Salzburger Hof. Bei einem Begrüßungsgetränk stellen wir Ihnen das familiär geführte 4-Sterne-Hotel vor und geben Ihnen wertvolle organisatorische Hinweise zum Fachprogramm sowie zum umfangreichen Sport- und Wellnessangebot der kommenden Tage. Lernen Sie bei unserem anschließenden österreichischen Abend die weiteren Teilnehmer kennen und treffen Sie Kollegen und Freunde aus der Branche.



### MONTAG, 28. JANUAR 2019

09:00 Uhr

#### Haftung des Verwalters für Beschlussmängel

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck

Wann muss der Verwalter für die finanziellen Folgen eines vom Gericht (teilweise) für ungültig erklärten Beschlusses der Wohnungseigentümer einstehen? Prof. Dr. Martin Häublein rückt in seinem Vortrag die aktuelle Rechtsprechung zu § 49 Abs. 2 WEG in den Mittelpunkt. Aus ihr werden Konsequenzen für die Beschlussfassung und die Organisation der Versammlung überhaupt gezogen.

17:30 Uhr

#### Hilfe, mein Beschluss ist zu unbestimmt! Kritische Analyse der Anforderungen an die Beschlussformulierung

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck

In den vergangenen Jahren häufen sich die Fälle, in denen Instanzgerichte Eigentümerbeschlüsse wegen mangelnder Bestimmtheit für ungültig erklären. Zum Teil werden dem Verwalter als Verursacher die Kosten des Gerichtsverfahrens auferlegt. In seinem zweiten Vortrag stellt Prof. Dr. Häublein die Judikatur dar, nimmt kritisch dazu Stellung und gibt Handlungsempfehlungen für Verwalter.

### DIENSTAG, 29. JANUAR 2019

09:00 Uhr

#### Forderungsmanagement und Forderungsankauf in der Immobilienbranche

Rechtsanwalt Steffen Groß, Groß Rechtsanwälte, Berlin

WEG-Verwalter, Mietverwalter und Eigentümer haben ein großes Interesse an einer stabilen und ausreichenden Liquidität in Bezug auf die Immobilie. Nicht jeder Miteigentümer oder Mieter zahlt pünktlich – aus unterschiedlichen Gründen. Wie geht man am sinnvollsten mit Schuldnern um, welcher Aufwand ist erforderlich, wie lange dauert die Verfolgung und welche Risiken und Kosten bestehen? Rechtsanwalt Steffen Groß stellt Lösungswege vor und zeigt Ihnen ein stringentes Vorgehen mit klaren Eskalationsstufen.

16:00 Uhr

#### Keine Panik! Erste Erfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Rechtsanwalt Steffen Groß, Groß Rechtsanwälte, Berlin

Die DSGVO ist seit 25. Mai 2018 für alle geltendes Recht. Kurz vor diesem Stichtag gab es eine große Unsicherheit: Was muss der einzelne machen? Wann kommt die erste Prüfung? Wie kann ich Bußgelder vermeiden? Rechtsanwalt Steffen Groß macht den Faktencheck: Was hat sich nach 8 Monaten DSGVO geändert und worauf kann sich die Immobilienbranche in den nächsten Monaten einstellen? Diese und ähnliche Fragen beantwortet der Datenschutzexperte für die Immobilienbranche.

17:30 Uhr

### **Business-Speed-Dating – von Profis für Profis**

Moderation: Steffen Haase, Immobilienverwaltung Haase & Partner und DDIV-Vizepräsident, Augsburg

In der Kürze liegt die Würze: Lernen Sie die Sponsoren der 8. DDIV-Wintertagung in kurzen „Datingrunden“ kennen. Sie haben Fragen zur Energieversorgung Ihrer Immobilien? Hier finden Sie prägnante Antworten. Sie suchen einen kompetenten Partner für die Digitalisierung Ihrer Liegenschaften? Bei unserem Speed-Dating knüpfen Sie die richtigen Kontakte. Nutzen Sie die Chance, tauschen Sie sich aus und informieren Sie sich aus erster Hand. Schließlich lebt die professionelle Immobilienverwaltung von verlässlichen Dienstleistern!



## **MITTWOCH, 30. JANUAR 2019**

09:00 Uhr

### **Immer Ärger mit den Mietern? Mietrechtliche Probleme der vermieteten Eigentumswohnung**

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Bei der Verwaltung von Sondereigentum bewegt sich der Verwalter im Spannungsfeld von Wohnungseigentums- und Mietrecht. Während das eine große Gestaltungsspielräume zugunsten der Eigentümer vorsieht, wird das Mietrecht durch den Mieterschutz geprägt, der vertragliche Regelungsmöglichkeiten stark einschränkt. Was tun, wenn der Mieter Anspruch auf eine barrierefreie Gestaltung des Gemeinschaftseigentums hat, die Wohnungseigentümer eine solche aber nicht wünschen? Mietrechtsexpertin Ruth Breiholdt erläutert an Hand zahlreicher Beispiele, wie Fallstricke im Mietrecht umschifft werden können.

17:30 Uhr

### **Verwaltung von Gewerbeimmobilien – Was geht und was nicht?**

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Mieterschutz gibt es in der Gewerberaummieta nicht. Per Individualvereinbarung kann bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit, des Wuchers und gesetzlicher Verbote nahezu alles vereinbart werden. Die Praxis arbeitet jedoch mit Formularverträgen, für die strengere Maßstäbe gelten. Vereinbarungen über Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten bzw. entsprechende Kosten, über Haftungsbeschränkungen und Mietsicherheit: Was nach der aktuellen Rechtsprechung geht und was nicht, wird anhand von Beispielen und Formulierungen dargestellt.

## **DONNERSTAG, 31. JANUAR 2019**

15:30 Uhr

### **Sie sind der Chef im Ring: Schwierige Kundengespräche erfolgreich meistern**

Dr. Cornelia Schlatter, SCHLATTER – Training und Beratung, Neu-Isenburg

Bei stürmischer See erkennt man den guten Seefahrer... Durch was sind schwierige Gespräche gekennzeichnet? Ist es der Inhalt, der kritisch ist? Sind es unangenehme Themen, die anzusprechen sind, oder wird der Gesprächspartner, mit dem Sie es zu tun haben, als fordernd, provozierend, cholerisch oder herablassend empfunden? Der Vortrag vermittelt hilfreiche Tipps und Empfehlungen, wie Sie in diesen Situationen sicher und auf gleicher Augenhöhe agieren und dabei souverän bleiben.

## **FREITAG, 1. FEBRUAR 2019**

Individuelle Heimreise oder verlängerter Aufenthalt auf eigene Kosten.

### **🎓 Weiterbildungspflicht – Ihre Teilnahme wird angerechnet!**

Ihre Teilnahme an der 8. DDIV-Wintertagung bestätigen wir Ihnen mit bis zu 9 Zeitstunden. Fachanwälte erhalten zudem einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 8 Zeitstunden.

# REFERENTEN



Ruth Breiholdt

ist seit 1994 Rechtsanwältin und seit 2008 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist das gewerbliche Mietrecht. Sie ist unter anderem Mitglied des Deutschen Mietgerichtstags und des Redaktionsbeirats der Zeitschrift IMR Immobilien- und Mietrecht. Als Fachreferentin bildet sie auf zahlreichen Veranstaltungen zum Mietrecht Verwalter, Eigentümer und Rechtsanwälte weiter.



Prof. Dr. Martin Häublein

ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck. Zuvor war er an der Freien Universität Berlin und als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Immobilienrecht in Berlin tätig. Er ist Vizepräsident des eid und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Notarinstituts und arbeitet zudem als Berater, Gutachter, Schiedsrichter und Vortragender.



Steffen Groß

absolvierte zunächst eine Banklehre, bevor er das Jurastudium an der Humboldt Universität Berlin antrat. Seit 2006 ist er Inhaber der Kanzlei Groß Rechtsanwälte in Berlin. Diese ist spezialisiert auf die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung von Immobilieneigentümern sowie Miet- und WEG-Verwaltern. Mit seinen 22 Mitarbeitern bietet Groß zudem Fortbildungen zu verschiedenen immobilienrechtlichen Themen an.



Dr. Cornelia Schlatter

studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim. 1997 gründete sie ihr Trainings- und Beratungsunternehmen und führt seit vielen Jahren Schulungen und Qualifizierungsprojekte mit den Schwerpunkten Vertrieb, Service und Mitarbeiterführung auf nationaler und internationaler Ebene durch.

# MODERATION



Steffen Haase

ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxiserfahrung. Der Vizepräsident des DDIV gründete 1993 eine erfolgreiche Immobilienverwaltungsgesellschaft in Augsburg. Er ist zudem stellvertretender Vorsitzender des Verbands der Immobilienverwalter Bayern und gefragter Referent und Buchautor.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## ORGANISATION

### DDIVservice GmbH

im Auftrag des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon +49 30 300 96 79 - 0

Fax +49 30 300 96 79 - 22

E-Mail [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)

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

## TAGUNGSHOTEL

Hotel Salzburger Hof Leogang \*\*\*\*

Sonnberg 170  
A-5771 Leogang

Telefon +43 6583 7310 - 0

E-Mail [office@salzburgerhof.eu](mailto:office@salzburgerhof.eu)

Web [www.salzburgerhof.eu](http://www.salzburgerhof.eu)

## IHR WEG ZUR 8. DDIV-WINTERTAGUNG:



Verantwortliche Stelle im Sinne der DSGVO:

DDIVservice GmbH / DDIV e. V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

## WIR DANKEN UNSEREN PARTNERN FÜR DIE FREUNDLICHE UNTERSTÜTZUNG





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



## 8. DDIV-WINTERTAGUNG

### RAHMENPROGRAMM

LERNEN SIE DAS SPANNENDSTE URLAUBSDORF ÖSTERREICHS KENNEN!

Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches  
Freizeit- und Kulturprogramm auf und  
abseits der Pisten.



# RAHMENPROGRAMM

## 27. JANUAR – 1. FEBRUAR 2019

### TÄGLICHES ANGEBOT

Zwischen den Seminaren können Sie das Salzburger Land und die Region Saalfelden Leogang erkunden: entweder auf eigene Faust oder mit unserem abwechslungsreichen Rahmenprogramm, das sowohl für Wintersportler als auch Kulturgebeisterte viel zu bieten hat.

#### Geführte Skitouren (Montag bis Mittwoch)

Erfahrene Skiguide begleiten Sie ins größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs, den Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn. Vom Hotel aus sind Sie in nur 130 Schritten an der Talstation der Asitz-Bergbahn, die Sie ins pure Wintervergnügen bringt. Dort erwarten Sie 270 perfekt präparierte Pistenkilometer für Wintersportfans aller Könnerebenen.

#### Skikurse für Anfänger und Fortgeschrittene

Einsteiger und Skifahrer mit Ambitionen erhalten bei Bedarf fachkundige Anleitung in einem Skikurs. Während sich die Anfänger unter professioneller Anleitung die ersten Abfahrten herunterwagen, können Fortgeschrittene ihre Fahrtechniken perfektionieren und abwechslungsreiche Pisten entdecken.



### MONTAG, 28. JANUAR 2019

#### Thementag: Kulinarische Entdeckungstour

Handmade in Österreich: Lernen Sie Qualitätsprodukte aus der Region kennen

08:00 Uhr

#### Vitalcheck

Mehr Wohlbefinden und gesunde Lebensenergie erlangen Sie mit dem Vitalcheck. In wenigen Minuten eruiert erfahrene Gesundheitsexperten Ihr Stresslevel sowie Ihren Energie- und Vitalstatus. Mit der professionellen Beratung können Sie mehr Lebensqualität erreichen.

10:30 Uhr

#### Besuch Imkerei, Confiserie und Schnapsbrennerei

Erhalten Sie faszinierende Einblicke in die Welt des Alpenhonigs, probieren Sie erlesene Schokoladenkreationen und genießen Sie erstklassige Edelbrände und Liköre. In der 400 Jahre alten Brennerei des Erbhofs „Keilbauer“ erwarten Sie zudem viele „Schmankerl“ der Alpenküche.

10:45 Uhr

#### Langlauf für Anfänger und Fortgeschrittene

Saalfelden Leogang ist als internationales nordisches Kompetenzzentrum bekannt. Auf Anfänger und Fortgeschrittene wartet ein rund 150 Kilometer langes Loipennetz mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden.

11:00 Uhr

#### Faszienrollentraining

Aktivieren Sie Ihre Muskulatur! Beim Faszientraining wird das muskuläre Bindegewebe gezielt gefördert. Mit vielfältigen Übungen gleichen Sie Spannungen im Gewebe aus und erhöhen die Elastizität des Bewegungsapparates. Ihre Anmeldung nehmen wir vor Ort entgegen.

19:00 Uhr

#### Abendessen im Hotel

21:30 Uhr

#### Rumverkostung

Rum: Das bedeutet Abenteuer und karibische Strände. Dabei gibt es nicht den einen Rum-Geschmack. Jede Region hat in der über 300 Jahre alten Geschichte des Getränks seinen ganz eigenen Stil entwickelt. Entdecken Sie die verschiedenen Aromen und Geschmacksrichtungen bei unserem Rum-Tasting. Nebenbei erfahren Sie Wissenswertes über die Geschichte und die Herstellung des Kultgetränks.

### DIENSTAG, 29. JANUAR 2019

#### Thementag: Leogang – Moderne trifft Geschichte Rodelspaß und Bergbaugeschichte

08:00 Uhr

#### Vitalcheck

Checken Sie Ihre aktuellen Erholungs- und Vitalwerte und finden Sie Ihren Weg zu mehr Wohlbefinden und gesunder Lebensenergie. Der Vitalcheck ist auch am Dienstag ein idealer Start in den Tag. Um vorherige Anmeldung vor Ort wird gebeten.

10:45 Uhr

#### Geführte Winterwanderung und Rodeln am Biberg

Wir laden Sie zu einer herrlichen Winterwanderung am Biberg ein. Ziel der etwa 2,5-stündigen Tour ist der Berli. Hier erwartet Sie eine ausgelassene Rodelpartie auf der längsten Naturrodelbahn Österreichs. Neben Wanderlust und guter Laune wird um (wasser)festes Schuhwerk gebeten.



11:00 Uhr

#### Führung durch die Leoganger Hütten

Erfahren Sie spannende Details aus der mehr als 3.200 Jahre alten Geschichte der Region. Die etwa 2-stündige Tour führt Sie unter anderem zur Anna Kapelle und in die spätgotische Schmiede. Krönender Abschluss ist eine Führung durch das Bergbau- und Gotikmuseum, das Ihnen die faszinierende Verbindung von Bergbau und Kunst näher bringt.

14:00 Uhr

#### Stretching

Den Nachmittag starten wir mit leichten Dehnübungen. Beim Stretching werden Muskeln unter Zugspannung gesetzt, um eine verbesserte Beweglichkeit und mehr Gelenkigkeit zu erreichen. Unter professioneller Anleitung können Sie Ihren Bewegungsapparat in Schwung bringen und Ihre Muskeln nach dem Vormittagsprogramm lockern.

19:00 Uhr

#### Abendessen im Hotel

21:30 Uhr

#### Weinverkostung

Ob weiß oder rot – bei unserer Weinverkostung lernen Sie internationale Weine und ihre verschiedenen Aromen kennen. In gemütlicher Atmosphäre stellt Ihnen ein erfahrener Sommelier verschiedene Rebsorten vor und bringt Ihnen die Kultur des Weingenußes näher.

## MITTWOCH, 30. JANUAR 2019

### Thementag: Auf Schneeschuhen unterwegs

Schönste Tiefschneeaussichten und atemberaubende Alpenpanoramen

08:00 Uhr

#### Vitalcheck

Setzen Sie neue Energien frei – mit unserem Vitalcheck. Unter professioneller Anleitung können Sie auch heute Ihr Fitnesslevel verbessern.

10:45 Uhr

#### Schneeschuhwanderung

Erkunden Sie die alpine Berglandschaft abseits der Pisten bei einer geführten Schneeschuhwanderung zur Lindlingalm. Die rund 2,5-stündige Tour bietet Ihnen eine atemberaubende Aussicht auf die Bergwelt der Alpen. Am Ziel können Sie sich bei einer Tasse hausgemachtem Glühwein aufwärmen. Die Wanderung ist sowohl für Anfänger als auch erfahrene Schneeschuhwanderer geeignet. Wasserfestes Schuhwerk wird empfohlen.

11:00 Uhr

#### Aquagymnastik

Stärken Sie Ihr Herz-Kreislaufsystem. Professionelle Trainer zeigen Ihnen, wie Sie im Wasser Ihre Muskulatur kräftigen und den Kreislauf in Schwung bringen. Die leichten Übungen sind dabei gelenk- und rüchenschonend. Badebekleidung nicht vergessen!

16:30 Uhr

#### Stretching

Lassen Sie den sportlichen Tag beim Stretching ausklingen.

19:00 Uhr

#### Abendessen im Hotel

21:30 Uhr

#### Ginverkostung

Schicken Sie Ihre Geschmacksnerven auf eine Entdeckungstour! Bei unserer Ginverkostung in einer der Restaurantwelten des Hotels lernen Sie internationale Premium-Ginsorten von lokalen Brennereien bis hin zu exotischen Sorten kennen. Außerdem erfahren Sie alles über die Herstellung der edlen Tropfen und wie sie am besten gemixt werden.

## DONNERSTAG, 31. JANUAR 2019

### Thementag: Reich und Schön: Kitzbühel hautnah Tradition trifft Lifestyle

10:30 Uhr

#### Ausflug nach Kitzbühel

Treffen Sie die „Reichen und Schönen“ auf unserem Tagesausflug in die legendärste Sportstadt der Alpen. Kaum ein anderer Ort in der Region vereint Tradition und Lifestyle so charmant wie Kitzbühel. Den einzigartigen Charme, die sportliche Energie und das mondäne Flair lernen Sie hautnah bei unserer Führung durch die malerische Altstadt kennen. Einblicke in die wechselvolle Geschichte der Region erhalten Sie im Stadtmuseum. Anschließend haben Sie noch ausreichend Zeit für eine kleine Shoppingtour.

10:45 Uhr

#### Geführte Langlauftour

Auf die Bretter, fertig, los: Auch heute können Sie bei einer Langlauftour das weitläufige Loipennetz erkunden und die malerische Bergwelt rund um Leogang kennenlernen. Bei unserer geführten Tour kommen sowohl Anfänger als auch Langlauf-Profis auf ihre Kosten.

11:00 Uhr

#### Tiefenmuskulaturstärkung

Starten Sie entspannt in den Tag – mit unserem Tiefenmuskulaturtraining. Bewegungsmangel oder sitzende Tätigkeiten nehmen die Tiefenmuskulatur zu wenig in Anspruch. Sie lässt nach und verliert ihre Funktion. Reaktivieren Sie Ihr Körpergefühl, denn ein festes muskuläres „Stützkorsett“ ist für alle Alltagsaufgaben hilfreich.

14:30 Uhr

#### Funktionales Training

Power für Ihre Alltagsmuskeln: Funktionales Training setzt auf freie Übungen zur Stabilisierung des Bewegungsapparates. Verbessern Sie Ihre Bewegungskoordination und Ihre Körperhaltung mit professionellen Trainingshinweisen. Anmeldungen zum Kurs werden vor Ort entgegengenommen.

19:30 Uhr

#### Traditioneller Hüttenabend auf Huwi's Alm

Packen Sie Dirndl und Lederhosen aus, denn es wird urig und rustikal bei unserem traditionellen Hüttenabend. Wir empfangen Sie am knisternden Lagerfeuer mit einer dampfenden Tasse hausgemachtem Glühwein. Österreichische Gastfreundlichkeit und ein traditionelles Hut-Essen erwarten Sie anschließend im gemütlichen Ambiente der Huwi's Alm. Lassen Sie die vergangenen Tage Revue passieren und freuen Sie sich auf einen ereignisreichen Abend.



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

# ANMELDUNG 8. DDIV-WINTERTAGUNG

27. Januar – 1. Februar 2019 | Hotel Salzburger Hof Leogang \*\*\*\*

Anmeldung bitte per Fax an 030 300 96 79 - 22, per E-Mail an [wintertagung@ddiv.de](mailto:wintertagung@ddiv.de)  
oder melden Sie sich online unter [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung) an.

Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname)
Unternehmen	
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail

Bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu:

- Immobilienverwaltung – Mitglied im DDIV-Landesverband (LV) : \_\_\_\_\_  
 Immobilienverwaltung – kein Mitglied in einem DDIV-LV       Dienstleister für die Immobilienwirtschaft

## PREISE & ZIMMER

	Verbandsmitglied	Verwalter/Nichtmitglied	Dienstleister
Doppelzimmer zur Einzelnutzung	<input type="checkbox"/> 1.290,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.490,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.480,- Euro
Doppelzimmer	<input type="checkbox"/> 1.140,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.340,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.180,- Euro
Doppelzimmer Deluxe	<input type="checkbox"/> 1.290,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.490,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.480,- Euro

Verlängerung des Aufenthalts (auf eigene Kosten): von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Preise verstehen sich pro Person zzgl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, inkl. 5 Übernachtungen mit Halbpension und Teilnahme am Fach- und Rahmenprogramm.

**SKIKURS | SKIPASS** Preise pro Person, vor Ort zu zahlen; Ski- und Snowboardausleihe ist vor Ort auf eigene Kosten möglich.

- 4-Tages-Skipass (zzgl. 194,- Euro) / Anzahl: \_\_\_\_\_  
 3-Tages-Skikurs Fortgeschrittene (zzgl. 160,- Euro) / Anzahl: \_\_\_\_\_  
 3-Tages-Skikurs Anfänger (zzgl. 160,- Euro) / Anzahl: \_\_\_\_\_

## RAHMENPROGRAMM

<b>MO:</b> Ausflug Imkerei, Confiserie, Schnapsbrennerei inkl. Verkostungen (zzgl. 60,- Euro p. P., inkl. Transfer; max. 25 Teilnehmer)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Langlauf für Anfänger und Fortgeschrittene (zzgl. 25,- Euro p. P., inkl. Transfer und Equipment)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Rumverkostung (zzgl. 30,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
<b>DI:</b> Geführte Winterwanderung	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Führung Leoganger Hütten	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Weinverkostung (zzgl. 25,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
<b>MI:</b> Schneeschuhwanderung (zzgl. 25,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Ginverkostung (zzgl. 30,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
<b>DO:</b> Ausflug nach Kitzbühel (zzgl. 40,- Euro p. P., inkl. Transfer und Stadtrundgang)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Geführte Langlauftour (zzgl. 25,- Euro p. P., inkl. Transfer und Equipment)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Traditioneller Hüttenabend	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2

Ich erhalte den kostenfreien 14-tägigen DDIVnewsletter mit allen Informationen und Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche bisher noch nicht.  
Bitte senden Sie ihn mir kostenfrei zu.

Ich erhalte bisher keine Informationen über weitere Seminare und Veranstaltungen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH. Bitte informieren Sie mich zukünftig per E-Mail über Seminare und Veranstaltungen des DDIV und seiner Landesverbände.

**Anmeldeschluss ist der 02.12.2018.** Ihre Anmeldung, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Eine Stornierung ist bis zum 30.10.2018 kostenfrei möglich, bis 30.11.2018 fallen 25 % des Teilnehmerpreises an, bis 31.12.2018 50 %. Bei einem Rücktritt nach dem 31.12.2018 fallen 100 % Stornierungskosten an. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis, dass etwaige Fotoaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichung genutzt werden dürfen.

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

Ferner werden Ihre angegebenen Kundendaten zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH gespeichert. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Online- oder Print-Mailings jederzeit widersprechen. Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie diese Bedingungen an. Informationen zum Datenschutz: [www.ddiv.de/datenschutz](http://www.ddiv.de/datenschutz).

Ort, Datum

Unterschrift