VDIV AKTUELL
Das Fachmagazin für die Immobilienverwaltung
07|26 / 8,– € / 83480

Das richtige Verhältnis

Wie Verwaltung und Eigentümer gut zusammenarbeiten



Vergütung
Was Verwaltungen extra berechnen

Erfahrung
Aus der Praxis einer Großsanierung

Rückblick
Der Jahreskongress in Berlin

Jetzt umschalten mit techem

techem

Schalten Sie um auf Fortschritt.



Der **Multisensor Plus** vereint innovative Technik mit digitaler Analyse und konkreten Handlungsempfehlungen – für eine zukunftsfähige Gebäudeverwaltung.

techem.de/umschalten

EDITORIAL



LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

wer über die Zukunft unserer Branche spricht, spricht über Wachstum, Digitalisierung und Künstliche Intelligenz. Auf unserem Deutschen Verwaltertag haben wir viele dieser Themen diskutiert – ebenso wie Recht, Sanierung, Qualifikation und die politischen Rahmenbedingungen unserer Arbeit. „Zukunft ist jetzt!" lautete unser Motto.

Vielleicht gehört zu dieser Zukunft aber noch etwas anderes: der Mut, Grenzen zu setzen.

Denn professionelle Immobilienverwaltung kann nicht bedeuten, immer mehr Aufgaben und Mandate mit denselben Ressourcen zu bewältigen. Personal und Zeit sind begrenzt. Digitalisierung und bessere Prozesse können hier viel auffangen, Routinen reduzieren und Mitarbeiter entlasten. Gerade deshalb müssen wir diese Möglichkeiten konsequent nutzen. Aber auch sie schaffen keine unbegrenzten Kapazitäten.

Wir erleben deshalb gerade einen Wandel in unserer Branche. Verwaltungen schauen genauer hin: Passt ein Objekt zu unserem Unternehmen? Welchen Aufwand verursacht es tatsächlich? Welche Leistungen können wir zuverlässig erbringen? Und ist die vereinbarte Vergütung dafür auskömmlich?

Das ist keine Abkehr vom Dienstleistungsgedanken. Im Gegenteil. Wer Qualität verspricht, muss auch die Voraussetzungen schaffen, sie dauerhaft liefern zu können.

Wie wichtig diese Diskussion ist, zeigt aktuell auch das Urteil des Bundesgerichtshofes zur Neuvermietung selbst verwalteter Wohnungen. Ein bisheriges Vergütungsmodell fällt weg – die Arbeit dahinter bleibt. Solche Entscheidungen zwingen Unternehmen dazu, Leistungen, Aufwand und Vergütung neu zu betrachten.

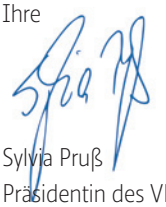
Auch unser Verständnis von Wachstum verändert sich. Nicht jedes zusätzliche Mandat ist automatisch ein Erfolg. Entscheidend ist, sich bewusst für die Mandate zu entscheiden, die zum eigenen Unternehmen passen – organisatorisch, personell und wirtschaftlich.

Auf dem Verwaltertag war für mich spürbar, dass unsere Branche genau zu dieser Diskussion bereit ist. Sie wird selbstbewusster darin, den Wert ihrer Arbeit zu benennen und klare unternehmerische Entscheidungen zu treffen.

Zu einer Branche, die sich weiterentwickelt, gehört auch der Blick über den eigenen Tellerrand. Deshalb freue ich mich, dass Georg Ortner, Herausgeber des Fachmagazins IMMOBILIEN-PROFI sowie Immobilienunternehmer, Trainer und Autor, ab dieser Ausgabe regelmäßig für **VDIV**AKTUELL schreibt. Im Gegenzug wird Martin Kaßler im IMMOBILIEN-PROFI die Perspektive der Immobilienverwaltung einbringen.

„Zukunft ist jetzt!" heißt für mich deshalb: bewusst entscheiden, klare Prioritäten setzen und das Richtige gut machen.

Ihre



Sylvia Pruß
Präsidentin des VDIV Deutschland

Inhalt

Politik & Branchennews

6 **Wichtige Impulse**
Eindrücke vom Deutschen Verwaltertag

16 **Sondervergütung etabliert**
Ergebnisse des VDIV-Branchenbarometers

18 **DIN-Normen**
Neue Regulierung durch die Hintertür?

22 **Vorschlag zur WEG-Evaluation**
Die gesetzliche Vertretungsbefugnis

24 **Branchennews**
Veranstaltungen

Titelthema

25 **Eigentümer**

26 **9 Tipps**
Mit Eigentümern souverän kommunizieren

28 **Der Verwaltungsbeirat**
Rechte, Pflichten, Aufgaben und Grenzen

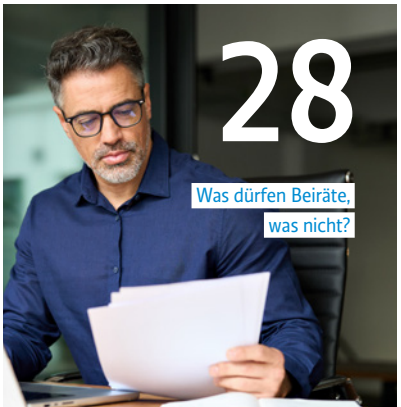
34 **Preisgestaltung**
Wie man auskömmliche Vergütung vertraglich regelt

36 **Verwalterzustimmung**
Worauf beim Wohnungsverkauf zu achten ist

38 **Privilegiert oder noch nicht?**
Wenn Eigentümer Ansprüche stellen

41 **Kolumne**
Preiserhöhung? Kein Problem!





Gebäude & Technik

42 **Praxisreport**
Energetische Sanierung

44 **Digitalisierung**
Vom Zähler bis zur Abrechnung

45 **Medienversorgung**
Das funktioniert in Neubau und Bestand

46 **Robotik**
So hilft sie bei der Instandsetzung von Fenstern

48 **Schädlinge**
Hier droht Gefahr fürs Gebäude

49 **Den Wert erhalten**
Was für professionelle Fassadenreinigung spricht

Recht & Steuern

50 **Aktuelle Urteile**
WEG- und Mietrecht

Immobilienmanagement & Finanzen

56 **Schlecht bewertet**
So wehrt man sich gegen Google & Co.

57 **Übersicht & Anschriften**
der VDIV-Landesverbände

VDIV Landesverbände

58 **Berlin, Brandenburg**

60 **Baden-Württemberg**

61 **Mitteldeutschland**

62 **Hessen**

63 **Rheinland-Pfalz/Saarland**

64 **Nordrhein-Westfalen**

65 **Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern**
Partner des VDIV Deutschland

66 **Die letzte Seite, Impressum**

Ihre Reise in ein neues Kapitel.

Die Kinder haben andere Wege gewählt.
Das Team kann verwalten, aber nicht führen.
Ein Finanzinvestor erwirbt, um zu verkaufen.

Wir übernehmen Ihr Unternehmen mit Sorgfalt.
Ein Übergang, den Sie selbst gestalten.
Ein Ausstieg, der Ihrer Geschichte gerecht wird.

Und für Sie beginnt, was lange gewartet hat.



Buena

Ihr Lebenswerk. Weitergeführt.

buena.com/nachfolge



Deutscher Verwaltertag 2026

1.600 Teilnehmer und 150 Aussteller

Von Dr. Katharina Flämig, Referentin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit VDIV Deutschland



Zu Gast bei Freunden: gute Stimmung beim Warm-up

Unter dem Leitmotiv „Zukunft ist jetzt" kamen am 17. und 18. September 2026 rund 1.600 Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Berliner Hotel Estrel zusammen. Zwei Tage lang ging es um die Themen, die Immobilienverwaltungen aktuell besonders bewegen: Digitalisierung und Künstliche Intelligenz, WEG- und Mietrecht, Sanierung, Qualifikation und politische Rahmenbedingungen.

Präsidium gewählt

Bereits am Vortag kam die Delegiertenversammlung zur turnusmäßigen Wahl des Präsidiums zusammen. Sylvia Pruß wurde einstimmig als Präsidentin im Amt bestätigt. Ebenfalls einstimmig wiedergewählt wurden Marco J. Schwarz als Vizepräsident, Andre Jahns als Schatzmeister und Gottfried Bock als Präsidiumsmitglied. Neu im Gremium ist Sebastian Niesen. Nach mehr als 20 Jahren schied Ralf Michels aus dem Präsidium des VDIV Deutschland aus. Seit 2005 hatte er den Bundesverband insbesondere durch seine Netzwerkarbeit, den Aufbau von Kooperationen und Partnerschaften sowie sein Engagement in der AG Digitalisierung mitgeprägt. Als Vorsitzender des VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern bleibt er in der Verbandsarbeit aktiv.

Zu Gast bei Freunden

Am Abend stimmte das Warm-up „Zu Gast bei Freunden" auf die kommenden Tage ein. Erstmals fand es im Estrel Showtheater statt. Unser besonderer Dank gilt DOMUS, Pantaenius und ista, die den Abend wiederholt als Sponsoren unterstützt haben.

Wir erhalten Werte

Am nächsten Morgen eröffnete VDIV-Präsidentin Sylvia Pruß das Kongressprogramm mit einer klaren Botschaft: „Wir verwalten nicht einfach Immobilien. Wir gestalten Lebensräume. Wir erhalten Werte", sagte sie und machte damit deutlich, welche Rolle professionelle

Abbildungen: Ulf Büschleb/VDIV Deutschland





Martin Kaßler mit Stephanie Kreuzpaintner (Domus Software AG), Christina Hesse (Pantaenius Versicherungsmakler GmbH) und Detlev Bruns (ista SE) – den Sponsoren des Warm-ups



Klare Worte zur Eröffnung: Verbandspräsidentin Sylvia Pruß





Das VDIV-Präsidium nach der Delegiertenversammlung: Gottfried Bock, Marco J. Schwarz, Sylvia Pruß, Geschäftsführer Martin Kaßler, Sebastian Niesen und Andre Jahns

Immobilienverwaltungen bei der Modernisierung des Gebäudebestands spielen.

Zugleich forderte sie mehr Praxisnähe in der Politik und eine frühzeitige Einbindung der Branche in gesetzliche und förderpolitische Vorhaben. Dass die Anliegen der Immobilienverwaltungen Gehör finden, zeigte Pruß anhand mehrerer Entwicklungen der vergangenen zwölf Monate: Der VDIV Deutschland wirkt in der Mietrechtskommission der Bundesregierung mit, setzte sich erfolgreich für den Erhalt der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter ein, gegen zusätzliche Vorgaben eines sogenannten Gebäude-TÜVs und für Förderbedingungen beim Ausbau der Ladeinfrastruktur, die den Abläufen in Wohnungseigentümergemeinschaften besser Rechnung tragen. Pruß warnte dabei davor, Bürokratieabbau mit dem Abbau professioneller Standards gleichzusetzen: „Wer hier Weiterbildung abschafft, baut keine Bürokratie ab. Er baut Qualität und Verbraucherschutz ab."

Offenheit für neue Wege

Wie Veränderung gelingen kann, zeigte Change-Management-Experte Ilja Grzeskowitz. Mit seinem „Au ja!" warb er für mehr Offenheit gegenüber neuen Wegen und dafür, Wandel in Unternehmen aktiv anzugehen.

Daran knüpfte Rechtsanwalt Carsten Lexa mit seinem Blick auf die digitale Zukunft der Immobilienverwaltung an. Digitalisierung und Künstliche Intelligenz sind längst im Arbeitsalltag angekommen und eröffnen neue Möglichkeiten, Prozesse effizienter zu gestalten, Routinen zu reduzieren und Fachkräfte zu entlasten.

Auch die Fachforen griffen konkrete Fragen aus dem Verwaltungsalltag auf: von aktuellen Entwicklungen im WEG- und Mietrecht über Sanierung und bauliche Veränderungen bis zu den rechtlichen und arbeitsrechtlichen Folgen der Digitalisierung.



Rechtsanwalt Carsten Lexa warf den Blick auf die digitale Zukunft der Immobilienverwaltung



Young Professionals: das Treffen der Fachkräfte von morgen



Markanter politischer Akzent: Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer warb dafür, den Staat wieder einfacher zu machen

Wie machen wir den Staat wieder einfach?

Der zweite Kongresstag begann mit aktueller WEG-Rechtsprechung. Anschließend setzte Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer einen der markantesten politischen Akzente des Verwaltertages.

Er plädierte für weniger Überregulierung und mehr Entscheidungsspielräume. Sein Grundgedanke: Wenn Verfahren und Vorschriften immer weiter ausgebaut werden, wird pragmatisches Handeln zunehmend schwieriger. Nicht jedes Risiko lasse sich vollständig ausschließen und nicht jedes Problem durch zusätzliche Regeln lösen.

Palmer warb deshalb für mehr Ermessensspielraum, dezentrale Lösungen und den Mut, Verantwortung zu übernehmen. Bürokratie müsse sich daran messen lassen, ob Aufwand und tatsächlicher Nutzen noch in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Für Bürgerinnen und Bürger werde staatliches Handeln zunehmend schwerer nachvollziehbar; zugleich könnten

Abbildungen: Ulf Büschleb/VDIV Deutschland



Das Bessere ist der Feind des Guten: Prof. Dr. Martin Häublein zur WEMoG-Evaluierung



Von der Mahnung bis zur Zwangsversteigerung: Rechtsanwalt Helge Schulz leitete das Fachforum zum Forderungseinzug in Eigentümergemeinschaften

Verantwortliche immer seltener erklären, warum naheliegende Lösungen scheitern. Das könne auch das Vertrauen in staatliche Institutionen beeinträchtigen.

WEG-Recht auf dem Prüfstand

Direkt im Anschluss rückte die anstehende Evaluierung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) in den Fokus. Prof. Dr. Martin Häublein beleuchtete unter dem Titel „Das Bessere ist der Feind des Guten" Reformansätze aus Anlass der WEMoG-Evaluierung.

Weitere Fachforen griffen aktuelle Praxisfragen auf, bevor Dr. Benjamin Mattern mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht den fachlichen Schlusspunkt setzte.

Zum Abschluss wurden die Ausstellergewinne verlost. Preise im hohen Gesamtwert sorgten noch einmal für Spannung im Plenum und setzten – wie in den vergangenen Jahren – einen gelungenen Schlusspunkt unter den Deutschen Verwaltertag.

VDIV-SOMMERAKADEMIE

23. – 28. Mai 2027 · Mallorca, Spanien



vdiv
Die Immobilienverwalter

MEHR ALS INSELWISSEN: WEITERBILDUNG UNTER PALMEN

Vereinen Sie das Angenehme mit dem Exklusiven und erkunden Sie zwischen Fachvorträgen die schönsten Seiten der Sonneninsel im offenen Formula-Rennauto, beim Katamaran-Törn, per Bike oder auf einer Wanderung. Unser abwechslungsreiches Rahmenprogramm garantiert erholsame Erlebnisse zwischen Kulinarik, Entspannung und Abenteuer!



Programm und Anmeldung unter
vdiv.de/sommerakademie

Es war uns ein Fest!

Den gesellschaftlichen Höhepunkt des ersten Kongresstages bildete der Festabend – in diesem Jahr mit Rekordbeteiligung. Der Saal war bis auf den letzten Platz gefüllt.

Im feierlichen Rahmen wurden die VDIV-Stipendien an Madlen Duben und Carolin Heiß vergeben. Anschließend wurden die Preisträger der „Immobilienverwaltung des Jahres 2026" ausgezeichnet. Den ersten Platz belegte die Hausverwaltung Sägmühle GmbH, gefolgt von der HEV Haus und Eigentum Verwaltung Stuttgart GmbH auf Platz zwei und der Reos GmbH auf Platz drei.

Die ausgezeichneten Unternehmen überzeugten mit ganz unterschiedlichen Ansätzen: Sägmühle GmbH mit der Entwicklung eines Mehrgenerationenquartiers, HEV GmbH mit einer eigens entwickelten KI-Lösung und Reos GmbH mit einem vollständig digitalen Mieterzyklus. Erstmals verlieh der VDIV Deutschland zudem den Sonderpreis „Newcomer des Jahres". Die Auszeichnung ging an die SeeGrund Hausverwaltung GmbH.

Bei Dinner, Comedy von Cindy aus Marzahn, Live-Musik und Tanz klang der Abend bis in die frühen Morgenstunden aus.

Martin Kaßler begrüßt gemeinsam mit Sylvia Pruß die Gäste des Festabends



Applaus für die Preisträger, aber auch Dinner, Musik- und Comedy-Programm kamen bei den Gästen gut an





Bis auf den letzten Platz ausgebucht: der festlich dekorierte Festsaal im Estrel

Abbildungen: Heidi Scherm/VDIV Deutschland



Die Immobilienverwaltungen des Jahres (v. l.): Reos GmbH (Platz 3), Hausverwaltung Sägmühle GmbH (Platz 1) und HEV Haus und Eigentum Verwaltung Stuttgart GmbH (Platz 2) mit Sylvia Pruß und Martin Kaßler



Ausgelassene Stimmung bis in die frühen Morgenstunden

Premiere: Die SeeGrund Hausverwaltung erhielt den erstmalig ausgelobten Preis „Newcomer des Jahres"





Nicht mehr im Präsidium, aber weiterhin in der Verbandsarbeit aktiv: Ralf Michels



Große Bühne, abwechslungsreiches Programm: Verbandspräsidentin Sylvia Pruß und VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler führten durch den Abend



Carolin Heiß erhielt als eine der beiden diesjährigen VDIV/EBZ-Stipendiatinnen Ihre Urkunde von EBZ-Prorektor Prof. Dr. Raphael Spieker



Anerkennung: Denis Agca (Vulcavo) dankt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler für den unermüdlichen Einsatz zur Digitalisierung der Eigentümerversammlung



Eine gute Gelegenheit, sich aus erster Hand über Lösungen, Angebote und Dienstleistungen für Immobilienverwaltungen zu informieren

Austausch auf und neben den Bühnen

Zum Verwaltertag gehört längst mehr als das Kongressprogramm. Auf der Fachmesse präsentierten rund 160 Partnerunternehmen auf 3.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche Produkte, Dienstleistungen und Praxislösungen für Immobilienverwaltungen.

Auch das Frauennetzwerk der Immobilienverwalterinnen im VDIV Deutschland und die Young Professionals boten Raum für neue Kontakte abseits des offiziellen Programms.

Zehn Jahre VDIV-Frauennetzwerk: Initiatorin Sylvia Pruß lud interessierte Verwalterinnen zum Kennenlern-Treffen





Rege Betriebsamkeit auf der bislang wohl größten und umfassendsten Fachmesse der Immobilienwirtschaft

Abbildungen: Ulf Buschleb/VDIV Deutschland





Miteinander ins Gespräch kommen – einer der wichtigsten Aspekte des Verwaltertages



Treffpunkt Fachmesse: Zeit für Netzwerkpflege und kollegialen Austausch in den Vortragspausen



Zeit für persönliche Gespräche: Martin Kaßler nahm sich Zeit für ein Interview mit Jörg Seifert von der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft



Sylvia Pruß und Martin Kaßler nahmen Gastredner Boris Palmer in Empfang



Spannend und unterhaltsam bis zum Schluss: Fachprogramm, Grußworte, Keynotes und nicht zuletzt die Verlosung der wertvollen Sachpreise fanden großen Anklang



Zukunft ist jetzt - das Motto war Programm des Kongresses

Zukunft ist jetzt

Der Deutsche Verwaltertag 2026 zeigte, wie eng die zentralen Themen der Branche miteinander verbunden sind: Rechtliche Veränderungen treffen auf neue technologische Möglichkeiten, steigende Anforderungen auf knappe Fachkräfte und politische Ziele auf die Realität der täglichen Umsetzung.

„Zukunft ist jetzt" war deshalb mehr als das Motto zweier Kongresstage – es brachte die Herausforderungen und den Gestaltungsanspruch der Branche auf den Punkt.

Einen Messerundgang mit Martin Kaßler gibt es online zu sehen: www.youtube.com/watch?v=tJYUx5Ru8jM

Hier geht's zur Bildergalerie: www.vdiv.de/campus-veranstaltungen/verwaltertag#c4091

Abbildungen: Ulf Büschleb/VDIV Deutschland

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser: Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!

Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**

Connecting your world.



Die Sondervergütung im Vergleich

Was Verwaltungen zusätzlich abrechnen

Welche Leistungen sind mit der Grundvergütung abgegolten – und was wird zusätzlich berechnet? Die Vergütungspraxis in der Immobilienverwaltung wird immer differenzierter. Zusätzliche Eigentümerversammlungen, Rechtsstreitigkeiten oder Versicherungsschäden gehören bei vielen Unternehmen längst zum Katalog gesondert vergüteter Leistungen. Doch zwischen vertraglicher Vereinbarung und tatsächlicher Abrechnung bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Das VDIV-Branchenbarometer 2026 zeigt, welche Modelle sich etabliert haben, welche Stundensätze üblich sind und wo wirtschaftliches Potenzial ungenutzt bleibt.

DIE AUTORIN



Dr. Katharina Flämig
Referentin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
VDIV Deutschland

Sondervergütung ist längst etabliert

Nur noch rund fünf Prozent der befragten Unternehmen verzichten vollständig auf die gesonderte Abrechnung einzelner Leistungen. 2022 waren es noch knapp elf Prozent. Unter den Verwaltungen ab 1.000 Einheiten findet sich in der aktuellen Erhebung kein Unternehmen mehr, das vollständig ohne variable Zusatzvergütungen arbeitet. Dabei reicht die Bandbreite von festen Pauschalen über qualifikationsabhängige Stundensätze bis zu Zuschlägen für besondere zeitliche oder organisatorische Anforderungen.

Was wird zusätzlich berechnet?

An der Spitze stehen zusätzliche Eigentümerversammlungen: Rund 83 Prozent der Verwaltungen rechnen sie gesondert ab. Es folgen die Betreuung von Rechtsstreitigkeiten mit rund 79 Prozent und die Abwicklung von Versicherungsschäden mit 78 Prozent. Auch Eigentumsübergänge mit erforderlicher Verwalterzustimmung, Mahnschreiben und die kaufmännische Baubetreuung werden von rund drei Vierteln der Unternehmen separat vergütet.

Der Trend ist eindeutig: Bei 20 der 24 untersuchten Leistungspositionen ist der Anteil der Unternehmen mit gesonderter Abrechnung gestiegen. Besonders deutlich zeigt sich das bei administrativen und dokumentationsintensiven Tätigkeiten. So berechneten 2025 rund

Abbildungen: Trakadas Ilias/Shutterstock.com

63 Prozent die Aufbereitung von Unterlagen des Vorverwalters separat – im Vorjahr waren es noch 50 Prozent. Bei Rücklastschriften stieg der Anteil von rund einem Drittel auf gut 44 Prozent.

Die Entwicklung dürfte sich fortsetzen. Knapp ein Viertel der Unternehmen, die die Bearbeitung von Unterlagen der Vorverwaltung bislang noch nicht gesondert berechnen, will diese Leistung 2026 erstmals vertraglich verankern. Auch Pauschalen für Eigentümerwechsel und Zuschläge für besonders lange Beiratssitzungen oder Eigentümerversammlungen sollen häufiger Bestandteil der Vergütungsstruktur werden.

Stundensätze: deutliche Unterschiede

Für zeitabhängige Zusatzleistungen setzen viele Verwaltungen auf qualifikationsabhängige Stundensätze. Der durchschnittliche Satz für Beschäftigte erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund sechs Prozent auf knapp 75 Euro netto je Stunde. Für Geschäftsführer bzw. Inhaber werden im Mittel gut 93 Euro angesetzt, für Sachbearbeiter in der Verwaltung rund 67 Euro.

Deutlich sind auch die regionalen Unterschiede: In Ostdeutschland liegt der durchschnittliche Satz bei rund 62 Euro, in Westdeutschland bei gut 77 Euro. Unterschiede gibt es zudem bei der Abrechnungstaktung. Am weitesten verbreitet ist inzwischen die Abrechnung in 15-Minuten-Intervallen.

Eigentümerversammlungen: eine Leistung, viele Modelle

Wie unterschiedlich Zusatzleistungen vergütet werden, zeigt besonders die Eigentümerversammlung. Nur noch rund zwölf Prozent der Verwaltungen decken sämtliche Versammlungen unabhängig von Zahl, Uhrzeit oder Format über die Grundvergütung ab.

Rund 86 Prozent begrenzen die Zahl der enthaltenen Versammlungen vertraglich. Bei mehr als neun von zehn dieser Unternehmen ist genau eine Eigentümerversammlung pro Jahr und Gemeinschaft eingeschlossen.

Für zusätzliche Termine nutzen 40 Prozent eine feste Pauschale. Im Durchschnitt werden dafür 312 Euro berechnet, am häufigsten 300 Euro. Rund ein Drittel rechnet stattdessen auf Stundenbasis ab; der durchschnittliche Satz liegt bei 90 Euro.

Hinzu kommen Zuschläge: Rund 38 Prozent berechnen Versammlungen ab einer bestimmten Uhrzeit zusätzlich, gut 22 Prozent Termine am Wochenende. Etwa jedes fünfte Unternehmen stellt außerdem zusätzlichen personellen Aufwand bei hybriden oder virtuellen Formaten separat in Rechnung.

Vereinbart heißt noch nicht abgerechnet

Besonders aufschlussreich ist der Blick darauf, was von den vertraglichen Regelungen tatsächlich in der Abrechnung ankommt. Rund drei Viertel der Verwaltungen haben qualifikationsabhängige Netto-Stundensätze für Zusatzleistungen zumindest teilweise vereinbart. Regelmäßig in Rechnung gestellt werden sie jedoch nur von 42 Prozent. Weitere rund 28 Prozent verfügen überwiegend über entsprechende Regelungen, rechnen die geleisteten Stunden aber nicht durchgängig ab.

Das hat wirtschaftliche Bedeutung. Bei Unternehmen, die Sonderleistungen konsequent abrechnen, entfallen im Mittel knapp zehn Prozent des Jahresumsatzes auf diesen Bereich. Bei nicht konsequent abrechnenden Unternehmen sind es lediglich fünf Prozent.

Für diese Gruppe errechnet das Branchenbarometer eine hypothetische Differenz von rund 19.500 Euro je Unternehmen und Jahr. Der Wert ist ausdrücklich keine Umsatzprognose. Er verdeutlicht jedoch, welche wirtschaftliche Bedeutung Leistungen haben können, die vertraglich vereinbart sind, aber nicht regelmäßig abgerechnet werden.

Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die nachvollziehbare Erfassung des Aufwands. Bislang nutzt rund ein Drittel der Unternehmen mit vereinbarten Stundensätzen eine digitale Zeiterfassung für Zusatzleistungen. Wo sie eingesetzt wird, rechnen rund 45 Prozent die vereinbarten Sätze konsequent ab. Ohne digitale Erfassung sind es lediglich rund 18 Prozent. Sondervergütung ist damit nicht nur eine Frage der Vertragsgestaltung, sondern auch der internen Prozesse und des Controllings.

Vergütungspraxis im Branchenvergleich

Für Verwaltungen lohnt deshalb der Abgleich mit den Branchenwerten: Welche Leistungen werden zusätzlich vergütet? Sind die angesetzten Stundensätze marktgerecht? Und werden vereinbarte Leistungen tatsächlich erfasst und abgerechnet?

Das VDIV-Branchenbarometer liefert dafür einen unmittelbaren Vergleichsmaßstab – vom Leistungskatalog über Stundensätze bis zur praktischen Umsetzung im Unternehmen.

Das vollständige VDIV-Branchenbarometer 2026 mit allen Auswertungen ist unter vdiv.de/publikationen erhältlich.



DIN-Normen im Verwalteralltag

Wenn Empfehlungen zu faktischen Pflichten werden

Eine neue Qualifikation, zusätzliche Nachweise und mehr Dokumentation – ohne dass der Gesetzgeber eine entsprechende Pflicht beschlossen hätte: Der aktuelle Normentwurf E DIN 14676-2:2026-01 zur „Fachkraft für Rauchwarnmelder" zeigt, wie schnell und durch die Hintertür neue Anforderungen für den Wohnungsbestand entstehen können. Formal handelt es sich lediglich um einen freiwilligen technischen Standard. Für Immobilienverwaltungen, Eigentümer und Dienstleister kann eine solche Norm dennoch erhebliche praktische Folgen haben.

Rauchwarnmelder retten Leben und sind ein unverzichtbarer Bestandteil des Brandschutzes. Die Kritik richtet sich daher nicht gegen Rauchwarnmelder oder ihre fachgerechte Wartung. Fraglich ist vielmehr, ob dafür ein normbasiertes Qualifikations-, Nachweis- und Dokumentationssystem erforderlich ist und welchen zusätzlichen Nutzen es gegenüber der bisherigen Praxis bietet. Ein Zurückziehen des Normungsvorhabens wurde seitens des Deutschen Instituts für Normung (DIN) bisher abgelehnt. Zur Begründung verweist die Normungsseite darauf, dass keine Pflicht entstehe, Rauchwarnmelder durch Dienstleister installieren oder warten zu lassen. Doch dieser Hinweis auf die formale Freiwilligkeit greift zu kurz: DIN-Normen sind zwar keine Gesetze, in der Praxis können sie jedoch weit mehr sein als bloße Empfehlungen.

DIE AUTORIN



Alexandra Karrasch
Referentin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
VDIV Deutschland

Abbildungen: deepblue4/Shutterstock.com

Wenig praktischer Nutzen, dafür neue Pflichten und mehr Aufwand?

Freiwillig auf dem Papier, verbindlich in der Praxis

DIN-Normen werden in Verträge und Ausschreibungen aufgenommen, von Versicherungen berücksichtigt und von Gerichten als Orientierung für den Stand der Technik oder die erforderliche Sorgfalt herangezogen und können dadurch zum faktischen Standard werden.

Würde die „Fachkraft für Rauchwarnmelder" als maßgebliche Qualifikation etabliert, könnte sie künftig in Ausschreibungen, Verwalterverträgen, Versicherungsbedingungen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen eine Rolle spielen. Verwaltungen könnten sich dann rechtfertigen müssen, wenn Arbeiten zwar fachgerecht, aber durch Personen ohne entsprechenden normbasierten Qualifikationsnachweis ausgeführt wurden.

Neue Bürokratie entsteht so nicht durch Gesetz oder Verordnung, sondern durch Schulungen, Zertifikate, Nachweise, Dokumentationen und zusätzliche Vertragsprüfungen. Damit steigen Aufwand, Bewirtschaftungskosten und Haftungsrisiken. Zugleich werden personelle Ressourcen gebunden, die den Immobilienverwaltungen an anderer Stelle fehlen. Entscheidend ist deshalb nicht nur, ob eine Norm unmittelbar verpflichtend ist, sondern welche Erwartungen und Sorgfaltsmaßstäbe sie auslöst. Normung kann auf diese Weise zur Regulierung durch die Hintertür werden – ohne parlamentarische Beratung und häufig ohne breite öffentliche Aufmerksamkeit.

„Gebäude-TÜV" zeigte die möglichen Folgen

Ähnliches zeigte der Entwurf DIN 94681 zur Verkehrssicherheitsprüfung von Wohngebäuden. Der als „Gebäude-TÜV" kritisierte Entwurf sah regelmäßige Prüfungen von Treppengeländern, Brüstungen, Dachrinnen und weiteren Gebäudebestandteilen vor. Teilweise waren jährliche Intervalle vorgesehen.

Auch hier wurde argumentiert, es handele sich lediglich um eine freiwillige Norm. Dennoch war absehbar, dass die vorgesehenen Prüfungen als Maßstab für die



ANZEIGE

Aufzugs-modernisierung planbar gestalten

Wenn der Aufzug oft ausfällt und Reparaturen zunehmen, steigt der Aufwand für die Verwaltung. Dann lohnt sich ein Upgrade.

Alternde Aufzüge verursachen hohe Kosten, da häufiger Reparaturarbeiten durchgeführt werden müssen oder Ersatzteile schwer zu beschaffen sind. Das führt zu immer längeren Ausfallzeiten. Durch eine rechtzeitig geplante Modernisierung können Sie das verhindern und mit einem modularen Ansatz schrittweise Verbesserungen erzielen.
Denn es ist nicht immer ein kompletter Austausch notwendig. Bereits in einer Woche Montagezeit können die zentralen Komponenten des Aufzugs modernisiert werden. Das Steuerungssystem sowie Anzeige- und Bedienelemente werden erneuert und schaffen die Basis für einen zuverlässigen und zukunftsfähigen Betrieb.
Der modulare Ansatz sorgt für Flexibilität: Je nach Zustand der Anlage, Anforderungen und Budget lassen sich weitere Komponenten wie Antrieb, Türen oder Kabine Schritt für Schritt modernisieren. So können die Modernisierungen gezielt auf die Immobilie abgestimmt werden.
Das Plus für Verwaltungen: kurze Beeinträchtigungen für Bewohner, eine planbare Maßnahme und moderne Aufzugstechnik. So ist Modernisierung schnell, digital und nachhaltig.

Ein neues Lebensgefühl, in nur einer Woche.

Mehr erfahren unter
kone.de/one-week



Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten herangezogen werden würden. Damit wäre faktisch eine neue Prüfpflicht entstanden, obwohl der Gesetzgeber eine solche nicht beschlossen hatte. Für Eigentümer und Verwaltungen hätte dies zusätzliche Beauftragungen, Kosten und Dokumentation bedeutet. Zugleich fehlten eine belastbare Folgenabschätzung und ein überzeugender Nachweis des zusätzlichen Sicherheitsgewinns.

Der VDIV Deutschland legte gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland Einspruch ein. Kritisiert wurden insbesondere die fehlende gesetzliche Grundlage, die versteckte Verlagerung von Pflichten und die Gefahr einer faktischen Verpflichtung. Daraufhin zog der zuständige DIN-Ausschuss den Entwurf zurück. Die Entscheidung war ein wichtiges Signal: Technische Normung darf nicht genutzt werden, um umfassende neue Pflichtenstrukturen für den Wohnungsbestand zu etablieren.

WEG-Jahresabrechnung ist keine technische Normungsfrage

Bereits 2022 hatte sich der VDIV Deutschland erfolgreich gegen eine DIN-Norm zu Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) gewehrt. Auch dieses Vorhaben hätte einen Bereich standardisiert, der nicht technisch, sondern rechtlich geprägt ist. Wie eine Jahresabrechnung auszugestalten ist, richtet sich nach Gesetz und Rechtsprechung.

Der Gesetzgeber hatte sich bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes bewusst dagegen entschieden, die Abrechnung in allen Einzelheiten festzulegen. Dadurch bleibt Raum, Anforderungen anhand praktischer Erfahrungen und gerichtlicher Entscheidungen weiterzuentwickeln. Eine DIN-Norm hätte diese Offenheit durch ein privates Regelwerk überlagert. Zudem wäre eine nach DIN erstellte Jahresabrechnung nicht automatisch rechtssicher gewesen. Vielmehr hätten sich neue Fragen ergeben: Muss eine Abrechnung sowohl der Rechtsprechung als auch der Norm entsprechen? Welche Folgen hat eine Abweichung? Müssen Software und Prozesse angepasst werden? Hinzu wären Lizenz-, Nutzungs- und Umstellungskosten gekommen. Auch in diesem Fall hätte Normung voraussichtlich mehr Aufwand geschaffen, ohne die Rechtssicherheit entscheidend zu verbessern.

Normung ist sinnvoll – aber nicht für jede Frage

DIN-Normen sind nicht grundsätzlich problematisch. In vielen technischen Bereichen schaffen sie Sicherheit, Vergleichbarkeit und verlässliche Qualitätsstandards. Kritisch wird es dort, wo Normen nicht mehr nur technische Sachverhalte beschreiben, sondern neue Organisations-, Prüf-, Qualifikations- oder Dokumentationspflichten vorbereiten. Besonders heikel ist dies, wenn sie tief in die Rechte und Pflichten von Eigentümern, Verwaltungen und Mietern eingreifen.

Solche Entscheidungen dürfen nicht allein privaten Normungsgremien überlassen bleiben. Wo verbindliche Anforderungen für Millionen Wohnungen entstehen sollen, ist der Gesetzgeber gefordert. Nur im parlamentarischen Verfahren können Nutzen, Kosten und Verhältnismäßigkeit umfassend abgewogen werden. Normungsvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand sollten deshalb frühzeitig auf Kosten, Nutzen und Haftungsfolgen geprüft werden. Betroffene Verbände und Praktiker müssen angemessen beteiligt sein. Zudem muss geklärt werden, ob eine Norm tatsächlich eine Lücke schließt oder lediglich zusätzliche Anforderungen neben funktionierenden Regelungen schafft.

Bürokratieabbau darf nicht am Gesetzblatt enden

Bundestag und Bundesregierung diskutieren intensiv über Bürokratieabbau, wirtschaftliche Entlastung und bezahlbares Wohnen. Dieser Anspruch bleibt unvollständig, wenn ausschließlich Gesetze und Verordnungen betrachtet werden. Auch technische Normen können Kosten, Haftungsmaßstäbe und Organisationspflichten beeinflussen. Es wäre widersprüchlich, gesetzliche Pflichten abzubauen und gleichzeitig zuzulassen, dass an anderer Stelle neue faktische Anforderungen entstehen.

Gute Normung unterstützt die Praxis. Schlechte Normung produziert neue Unsicherheiten, Kosten und Haftungsrisiken. Für den Verwalteralltag kommt es deshalb nicht auf möglichst viele Standards an, sondern auf solche, die einen erkennbaren Nutzen bieten und nicht zu Ersatzgesetzen durch die Hintertür werden.

Abbildungen: davooda/Shutterstock.com



Laura Sommer
Versicherungsmaklerin

Unser *Alles-aus-einer-Hand*-Prinzip

bedeutet für mich, mit unserem Versicherungsservice über die Software hinaus echten Mehrwert für Hausverwaltungen zu schaffen.

Alles aus einer Hand – Immoware24 denkt Immobilienverwaltung ganzheitlich.

In einer zunehmend komplexen Welt schafft Immoware24 Klarheit mit einem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip, das weit über Software hinausgeht. Von Beratung und Support bis zu Schulungen und Weiterentwicklung greifen alle Leistungen nahtlos ineinander. Für ein ganzheitliches Nutzungserlebnis, das Hausverwaltungen im Alltag spürbar entlastet.



SCAN MICH

Erfahren Sie mehr zu unserem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip und wie Sie Immoware24 kostenlos testen können:

www.immoware24.de/alles-aus-einer-hand

IMMOWARE24
Immobilien einfach online verwalten.

Auf dem Prüfstand

Vorschlag Nr. 5 zur anstehenden Evaluation des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes: Bei gemeinsamem Wohnungseigentum könnte eine gesetzliche Vertretungsbefugnis den Umgang mit Vollmachten erleichtern

Eine Wohnung gehört einem Ehepaar. Zur Versammlung kommt nur einer, der selbstverständlich auch für den anderen abstimmen will. Eine Vollmacht hat er aber nicht dabei; auch bei der Verwaltung ist keine hinterlegt. Darf die Stimme gezählt werden?

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 25 Abs. 2 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Die Gemeinschaftsordnung kann ein anderes Stimmprinzip vorsehen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, können diese das Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 S. 2 WEG nur einheitlich ausüben. Wie die Mitberechtigten ihr Abstimmungsverhalten intern festlegen, richtet sich bei Bruchteilseigentum nach §§ 744, 745 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und bei Erbengemeinschaften nach § 2038 BGB. Bei gleichen Anteilen kann keiner der beiden allein eine Mehrheitsentscheidung herbeiführen. Davon zu unterscheiden ist die Vertretungsbefugnis nach außen.

Vollmachten bedürfen nach § 25 Abs. 3 WEG zu ihrer Gültigkeit der Textform. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich. Eine Vollmacht per E-Mail genügt regelmäßig, wenn die Erklärung lesbar ist, den Vollmachtgeber nennt und dauerhaft gespeichert sowie unverändert wiedergegeben werden kann.

Auch Ehegatten benötigen grundsätzlich eine Vollmacht, wenn einer den anderen bei der Stimmrechtsausübung vertritt. Die Ehe allein begründet keine Vertretungsmacht; § 1357 BGB über Geschäfte zur Deckung des Lebensbedarfs ersetzt die Vollmacht hier nicht. Eine nur mündlich erteilte Vollmacht ist wegen des Formmangels grundsätzlich nichtig (§ 125 S. 1 BGB). Werden unwirksam vertretene Stimmen mitgezählt und beeinflussen sie das Ergebnis, kann der Beschluss auf fristgerechte Anfechtung für ungültig erklärt werden.

Bei Gemeinschaftsordnungen, die vor dem 1. Dezember 2020 vereinbart wurden, ist § 47 WEG zu beachten. Alte Schriftformklauseln stehen der gesetzlichen Textform im Regelfall nicht entgegen. Vertretungsbeschränkungen, etwa auf Ehegatten, andere Eigentümer oder den Verwalter, bleiben dagegen regelmäßig wirksam. Zu prüfen sind auch bestehende Regelungen zur gegenseitigen Vertretung der Mitberechtigten.

Aufwand für die Verwaltung

Die Verwaltung muss fehlende Bevollmächtigung und fehlenden Nachweis einer formgerecht erteilten Vollmacht unterscheiden. Fehlt lediglich der Nachweis einer formgerecht erteilten Vollmacht, ist eine Zurückweisung der vertretungsweisen Stimmabgabe nicht automatisch zulässig; insbesondere ist eine bereits erfolgte Mitteilung des Vollmachtgebers über die Bevollmächtigung zu berücksichtigen. Besteht dagegen weder eine wirksame Vollmacht noch eine anderweitige Vertretungsbefugnis, kann der anwesende Mitberechtigte das gemeinsame Stimmrecht nicht allein ausüben. Sein eigenes Teilnahmerecht bleibt bestehen. Oft lässt sich das Problem vor der Abstimmung lösen, indem der andere Eigentümer eine Vollmacht per E-Mail übersendet. Prüfung und Dokumentation verursachen Aufwand, obwohl sich die Beteiligten möglicherweise längst einig sind.

DER AUTOR



Andre Jahns
Geschäftsführer Hausverwaltung Harte, Vorsitzender VDIV Niedersachsen/Bremen, Präsidiumsmitglied VDIV Deutschland

Das Vertretungsproblem besteht ebenso bei virtueller Teilnahme und im Umlaufverfahren. Dort kann eine fehlende Vollmacht dazu führen, dass die nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht vorliegt. Wird der Beschluss dennoch als angenommen verkündet, ist er wegen dieses Mangels grundsätzlich anfechtbar. Allein die fehlende Allstimmigkeit macht ihn nicht zum Nichtbeschluss. Ein Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG senkt für einen einzelnen Gegenstand das Quorum, ersetzt aber keine Vertretungsbefugnis.

Vorschlag aus der Evaluation

Der VDIV Deutschland erörterte in seinen Beratungen zur Evaluation eine Vereinfachung: Mitberechtigte an derselben Einheit sollen sich bei der Stimmrechtsausübung gegenseitig vertreten können, sofern weder ein Widerspruch noch eine abweichende Vertreterbenennung vorliegt. Der anwesende Ehegatte könnte dann ohne gesonderten Vollmachtsnachweis für den anderen abstimmen. Eine gesetzliche Vertretungsbefugnis würde keine rechtsgeschäftliche Vollmacht in Textform erfordern. Die Regelung sollte für Bruchteilsgemeinschaften und Erbengemeinschaften sowie ausdrücklich auch für Umlaufverfahren gelten.

Die Grenzen klar regeln

Das Gesetz müsste festlegen, wem gegenüber und bis wann ein Widerspruch oder eine abweichende Vertreterbenennung erklärt werden muss. Gerade in großen Erbengemeinschaften müssen Mitberechtigte die Vertretungsmöglichkeit kennen und wirksam widersprechen können. Auch das Verhältnis zu bestehenden Vertretungsklauseln wäre zu regeln. Die interne Willensbildung soll unverändert bleiben. Ebenso bleibt es bei der einheitlichen Stimmabgabe: Widersprechen sich die wirksam abgegebenen Stimmen der Mitberechtigten oder ihrer Vertreter, darf keine gemeinsame Stimme gezählt werden. Die Regelung erleichtert die Vertretung, entscheidet aber keinen Streit über das Abstimmungsverhalten.

Was Verwalter schon heute tun können

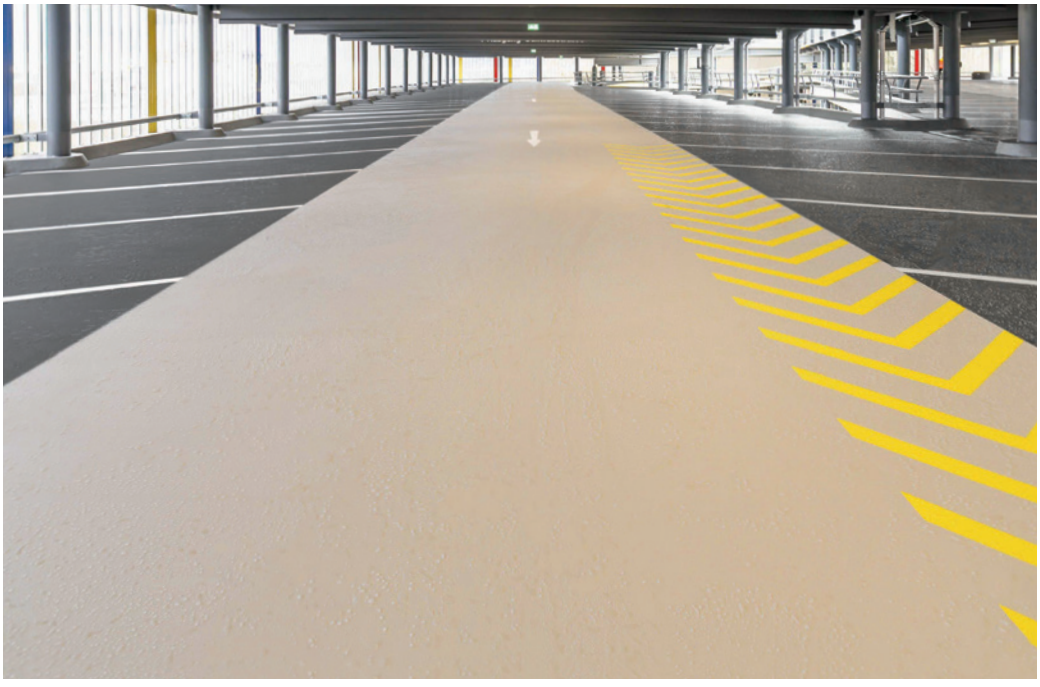
Die Einladung sollte auf das Vollmachtserfordernis auch zwischen mitberechtigten Ehegatten hinweisen. Gegenseitige Dauervollmachten in Textform können künftige Versammlungen und Umlaufverfahren ausdrücklich erfassen und bei der Verwaltung hinterlegt werden. Bei fortbestehender Vollmacht mit passendem Umfang entfällt die erneute Bevollmächtigung.

Fazit

Eine gesetzliche Vertretungsbefugnis könnte Eigentümer und Verwaltungen entlasten. Voraussetzung sind klare Regeln für Widerspruch und Konfliktfälle sowie die weiterhin einheitliche Stimmabgabe.

Was denken Sie?

Welche Erfahrungen machen Sie mit fehlenden Vollmachten bei gemeinsamem Wohnungseigentum? Schreiben Sie uns: evaluation@vdiv.de



WestWood®

Mehr Leistung - weniger Risiko!

- Perfekter Oberflächenschutz für Betonbauwerke nach TR Instandhaltung
- Erstklassige Leistungseigenschaften der zertifizierten Systeme
- Richtungsweisende Oberflächengestaltung

WestWood®
Kunststofftechnik GmbH
www.westwood.de

INTERNE RUNDFUNKWEITERLEITUNG

Bundesgerichtshof stärkt Rechtssicherheit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 3. September 2026 entschieden, dass die interne Verteilung von Rundfunkprogrammen im konkreten Fall eines Seniorenwohnheims keine öffentliche Wiedergabe darstellt, somit keine zusätzliche Vergütung auslöst. Der VDIV Deutschland sieht seine seit Langem vertretene Rechtsauffassung gestärkt.

Die zeitgleiche, unveränderte und vollständige Weiterleitung der per Satellit empfangenen Programme an Bewohner des Seniorenheims ist keine öffentliche Wiedergabe, da sie kein „neues Publikum" bilden. Schon 2015 hatte der BGH entschieden, dass die Weiterleitung eines Gemeinschaftssignals an die einzelnen Wohnungen einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich keine öffentliche Wiedergabe darstellt, somit nicht lizenzpflichtig ist.

ENERGIEAUSWEIS FÜR BAUDENKMÄLER

Neue Pflicht ab 2027

Ab 1. Januar 2027 werden Energieausweise grundsätzlich auch für denkmalgeschützte Gebäude Pflicht. Sie müssen künftig bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing für Baudenkmäler vorliegen und Interessenten zugänglich gemacht werden. Relevant ist dies in der Vermietungspraxis. Die vorgeschriebenen Angaben aus dem Energieausweis sind in Immobilienanzeigen zu berücksichtigen. Die energetischen Anforderungen an Baudenkmäler ändern sich damit nicht: Denkmalschutzrechtliche Besonderheiten und Ausnahmen bei baulichen Maßnahmen bleiben bestehen. Die Neuregelung beruht auf Art. 2 Nr. 31 Buchst. c der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juli 2026.

ANKÜNDIGUNGEN ··· VERANSTALTUNGEN ··· ANKÜNDIGUNGEN ··· VERANSTALTUNGEN ··· ANKÜNDIGUNGEN ··· VERANSTALTUNGEN ··· ANKÜNDIGU

VDIV DEUTSCHLAND & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

- **VDIV-Wintertagung**
  Datum, Ort: 24. – 29.1.2027, Hotel Salzburger Hof, Leogang, Österreich
  Anmeldung: www.vdiv.de/wintertagung

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

- **36. Verwalter-Workshop**
  Datum, Ort: 26. – 27.11.2026, Kronenzentrum, Bietigheim-Bissingen
  Anmeldung: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

- **Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik**
  Datum, Ort: 5.11.2026, Barceló Dresden Newa
  Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

- **Bremer Verwalterforum**
  Datum, Ort: 25.11.2026, ATLANTIC Hotel Universum
  Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen

VDIV NORDRHEIN-WESTFALEN

- **Winterseminar Wuppertal**
  Datum, Ort: 12.11.2026, Historische Stadthalle
  Anmeldung: www.vdiv-nrw.de/wuppertal

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

- **Verwalterforum WEG-Recht**
  Datum, Ort: 4.11.2026, CongressForum Frankenthal
  Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN/HAMBURG/ MECKLENBURG-VORPOMMERN

- **Miet-Verwalterforum Hamburg**
  Datum, Ort: 11.11.2026, Radisson BLU Hotel Hamburg
  Anmeldung: www.vdiv.de/veranstaltung/fachforum-1626

Online-Vielfalt
Weitere Online-Angebote zur Weiterbildung finden Sie auf den Websites des VDIV Deutschland und der Landesverbände, siehe Seite 57.



Abbildungen: Forance/Shutterstock.com

Eigentümer

VDIV ZUM THEMA

Rechtssicherheit zahlt sich aus

Das Verhältnis zwischen Immobilieneigentümern und ihrer Verwaltung ist vielschichtig. Persönliche Erwartungen, wirtschaftliche Interessen und verbindliche Vorgaben treffen dabei unmittelbar aufeinander. Klare rechtliche Rahmenbedingungen geben Orientierung und schaffen Verlässlichkeit.

Viele Anliegen, die an Immobilienverwaltungen herangetragen werden, lassen sich mit fundierter Kenntnis der Rechtslage sicherer einordnen und souveräner handhaben. Das kann Missverständnisse vermeiden, Entscheidungen nachvollziehbarer machen und die Zusammenarbeit erleichtern.

Auf den folgenden Seiten finden sich daher überwiegend juristische Betrachtungen zu unterschiedlichen, im Tagesgeschäft relevanten Fragen im Umgang mit Eigentümern.

9 Tipps

für eine souveräne Kommunikation mit Eigentümern

Immobilienverwaltung bewegt sich täglich im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen. Eigentümer erwarten schnelle Antworten, nachvollziehbare Entscheidungen und individuelle Lösungen – während Verwaltungen rechtliche Vorgaben, Beschlüsse, Wirtschaftlichkeit und die Interessen der gesamten Gemeinschaft berücksichtigen müssen. Verwaltungen können nicht zaubern – aber mit Offenheit, Vertrauen und Geduld tragfähige Lösungen finden. Offenheit beginnt damit, nur zuzusagen, was sich verlässlich einhalten lässt. Vertrauen und Zeit bedarf es, um Sachverhalte zu prüfen, Beteiligte einzubeziehen und Lösungen sorgfältig vorzubereiten.

Unterschiedliche Erwartungen und Interessen lassen sich dennoch nicht vermeiden – unnötige Eskalationen jedoch häufig schon. Entscheidend ist, wie frühzeitig, klar und wertschätzend kommuniziert wird. Die folgenden Tipps zeigen, wie Verwaltungen Konflikten vorbeugen, angespannte Gespräche souverän führen und gemeinsam mit Eigentümern tragfähige Lösungen entwickeln können.

1 Erwartungen frühzeitig klären

Unterschiedliche Vorstellungen über Zuständigkeiten, Entscheidungsbefugnisse und Bearbeitungszeiten führen schnell zu Enttäuschungen. Verwaltungen sollten deshalb frühzeitig deutlich machen, was möglich ist (aber auch, was nicht), wer entscheiden darf und wann mit einer Rückmeldung zu rechnen ist. Dabei gilt es, klar zwischen Wunsch, Auftrag und rechtlicher Möglichkeit zu unterscheiden – und nur Zusagen zu machen, die sich verlässlich einhalten lassen.

Klare Erwartungen zu Beginn verhindern spätere Enttäuschungen.

2 Informieren, bevor Fragen entstehen

Fehlende Informationen schaffen Raum für Vermutungen und führen schnell zu Unzufriedenheit. Verwaltungen sollten deshalb frühzeitig über Entwicklungen, Verzögerungen und den aktuellen Bearbeitungsstand informieren – auch wenn noch keine abschließende Lösung vorliegt. Eine kurze Zwischenmeldung zeigt, dass das Anliegen nicht vergessen wurde, schafft Transparenz und kann verhindern, dass aus einer offenen Frage ein Konflikt entsteht.

Auch die Nachricht, dass es noch keine Lösung gibt, ist eine wichtige Information.

3 Erst verstehen, dann erklären

In angespannten Gesprächen entsteht schnell der Impuls, Entscheidungen sofort zu erklären oder zu rechtfertigen. Zielführender ist es, zunächst aufmerksam zuzuhören, offene Fragen zu stellen und das Anliegen in eigenen Worten

DIE AUTORIN



Tatjana Feid
Wirtschaftsmediatorin,
Führungskräftecoach
FEID Consulting &
Coaching PartG
www.feid-coco.de

zusammenzufassen. Wer sich ernst genommen und verstanden fühlt, ist eher bereit, auch eine unerwünschte Antwort oder Entscheidung nachzuvollziehen.

Wer sich verstanden fühlt, kann Erklärungen und Entscheidungen besser annehmen.

4 Sachverhalt und Emotion trennen

Hinter Ärger stehen häufig Unsicherheit, Enttäuschung oder das Gefühl, nicht gehört zu werden. Diese Emotionen anzuerkennen, bedeutet nicht, jeder Forderung zuzustimmen. Eine kurze Rückmeldung wie „Ich höre, dass Sie die Situation sehr verärgert" kann helfen, die Anspannung zu mindern. Anschließend lässt sich das Gespräch leichter zurück auf den Sachverhalt und mögliche Lösungen führen.

Emotionen anzuerkennen bedeutet nicht, jeder Forderung zuzustimmen.

5 Klar, verständlich und verbindlich sprechen

Fachwissen wirkt nur dann souverän, wenn Eigentümer die Erklärung nachvollziehen können. Verwaltungen sollten deshalb Fachbegriffe möglichst übersetzen, Entscheidungen verständlich begründen und klar benennen, was möglich ist – und was nicht. Konkrete Aussagen zu den nächsten Schritten, Zuständigkeiten und Terminen schaffen Orientierung und vermeiden neue Missverständnisse.

Souveränität zeigt sich nicht in komplizierten Erklärungen, sondern in Klarheit.

6 Grenzen setzen, ohne zu eskalieren

Professionelle Kommunikation bedeutet nicht, Beleidigungen oder persönliche Angriffe hinzunehmen. Bei Grenzüberschreitungen sollte das Verhalten ruhig benannt und deutlich gemacht werden, unter welchen Bedingungen das Gespräch fortgeführt werden kann. Erscheint ein respektvoller Austausch nicht möglich, darf das Gespräch unterbrochen und zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden.

Respektvolle Kommunikation schließt klare Grenzsetzungen nicht aus – sie macht sie erst möglich.

7 Lösungen statt Schuld suchen

In festgefahrenen Konflikten kreist das Gespräch häufig um die Frage, wer recht hat oder die Verantwortung trägt. Hilfreicher ist es, das gemeinsame Ziel herauszuarbeiten und den Blick nach vorn zu richten: Was lässt sich jetzt konkret tun? Realistische Handlungsoptionen und verbindliche nächste Schritte bringen Bewegung in die Situation. Bei Bedarf kann eine neutrale Moderation oder Mediation unterstützen.

Nicht jeder Konflikt braucht einen Sieger – aber jeder Konflikt einen nächsten Schritt.

8 Dokumentation und Verbindlichkeit

Ein konstruktives Gespräch verliert seine Wirkung, wenn Vereinbarungen unterschiedlich erinnert oder nicht umgesetzt werden. Ergebnisse, Zuständigkeiten und Fristen sollten deshalb kurz schriftlich festgehalten werden. Ebenso wichtig ist es, zugesagte Rückmeldungen zuverlässig zu geben und alle Beteiligten auf demselben Informationsstand zu halten.

Verbindlichkeit schafft Vertrauen – gerade nach schwierigen Gesprächen.

9 Emotionale Distanz

Ist eine Situation bereits eskaliert, sollte eine emotional aufgeladene Textnachricht im Anschluss nicht direkt versandt werden. Hilfreich kann es sein, einen solchen Text zwar zunächst der Situation entsprechend zu formulieren, ihn dann aber von einem freigegebenen LLM wie ChatGPT oder Gemini überarbeiten zu lassen. Anweisung: Bitte formuliere diese Nachricht wertschätzend und trotzdem klar. Das schafft Abstand, ohne die Botschaft abzuschwächen. Vor dem Versand gilt: Inhalt und Tonalität prüfen, personenbezogene und vertrauliche Angaben anonymisieren.

Erst den Frust aus dem Kopf schreiben – dann klar, wertschätzend und mit Abstand kommunizieren.

Der Verwaltungsbeirat

Seine Rechte, Pflichten, Verantwortlichkeiten und Aufgaben nach Wohnungseigentumsgesetz



Der Verwaltungsbeirat ist ein fakultatives Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), kein gesetzliches Pflichtorgan. Wohnungseigentümer können per Mehrheitsbeschluss wahlbereite Miteigentümer zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates bestellen, sie müssen es aber nicht. Ist die Bestellung eines Verwaltungsbeirates in der Teilungserklärung vorgesehen, finden sich aber keine Eigentümer, die sich zur Wahl stellen, geht die Regelung ins Leere. Da bereits die Einrichtung des Beirates insgesamt dispositiv ist, gilt dies erst recht für die Bestimmungen zu seinen Rechten und Pflichten, die durch Beschlussfassung der Eigentümer erweitert oder eingeschränkt werden können.

Unterstützung der Verwaltung

Kernaufgabe des Beirats ist die Unterstützung und Überwachung der Verwaltertätigkeit (§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG). Worin genau dies besteht und welche Tätigkeiten dafür erforderlich sind, ergibt sich aus dem Gesetz nicht. Da Verwaltungsbeiräte über keinerlei Fachkompetenz verfügen müssen, sind die Anforderungsprofile sehr überschaubar.

Unmittelbar aus dem Gesetz kann abgeleitet werden, dass der Verwaltungsbeirat die Verwaltung bei der

DER AUTOR



Michael Wolicki
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Hofheim im Taunus

Abbildungen: insta_photos/Shutterstock.com

Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung unterstützen soll. So soll er beides prüfen, bevor Beschlüsse über Wohngeldvorauszahlungen oder die Einforderung von Nachschüssen gefasst werden. Konkret: Er soll stichprobenartig prüfen, ob es für verbuchte Ausgaben entsprechende Rechnungsbelege gibt, ob diese auch die Eigentümergemeinschaft betreffen, ob dafür Aufträge erteilt worden sind und ob sich aus den Bankauszügen der Gemeinschaft entsprechende Geldabflüsse ergeben.

Der Verwaltungsbeirat kann die Verwaltung auch beratend unterstützen, etwa mit welchen Sachkostenpositionen ein Wirtschaftsplan inhaltlich ausgestaltet werden soll oder ob es geboten wäre, zur Deckung eines Sonderbedarfs unterjährig eine Sonderumlage zu erheben.

Der neue Begriff Überwachung

Neu in das Gesetz aufgenommen wurde die Überwachung des Verwalters, obwohl § 29 Abs. 2 S. 1 WEG dazu keine Einzelheiten benennt. Genauso wenig definiert es, ob es sich dabei um ein Recht oder auch um eine Pflicht handelt. Da jede Pflicht aber entsprechendes „Können" voraussetzt und dafür erforderliches Wissen, kann von einer generellen Überwachungspflicht nicht ausgegangen werden.

> „Grundsätzlich endet die Überwachungspflicht des Beirats dort, wo sie besonderer fachspezifischer, insbesondere rechtlicher Kenntnisse bedarf."

Das Überwachungsrecht beinhaltet keinesfalls die Befugnis, dem Verwalter Weisungen zu erteilen, ihm Abmahnungen auszusprechen oder gar einzelne Verwaltungsaufgaben an sich zu ziehen. Es bedeutet insoweit nur, darauf zu achten, dass die Verwaltung folgende Aufgaben erfüllt:

- Einladung zur jährlichen Eigentümerversammlung
- Einhaltung der dreiwöchigen Ladungsfrist bei gleichzeitiger Vorlage zu beschließender Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen
- Einholung erforderlicher Angebote zur Vorbereitung von Beschlussfassungen für Auftragsvergaben aller Art
- Überprüfung der Erfüllung von Dienstverträgen für Hausmeister, Winterdienst, Gartengestaltung etc.
- Überwachung der Liquidität einer GdWE
- Kontrolle der Zahlungseingänge von Wohnungseigentümern, ggf. Feststellung von Zahlungsverzug und Einleitung von Wohngeldbeitreibungsverfahren sowie Verfolgung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

Grundsätzlich endet die Überwachungspflicht dort, wo sie besonderer fachspezifischer, insbesondere rechtlicher Kenntnisse bedarf.

Kontrolle des Rechnungswesens

Die wohl wichtigste Aufgabe des Verwaltungsbeirats ergibt sich aus § 29 Abs. 2 WEG, wonach der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung von ihm geprüft und mit seiner Stellungnahme versehen werden sollen, bevor die Eigentümerversammlung über sie beschließt. Dazu gehört in regelmäßigen Abständen die Überprüfung von Rechnungs- und Zahlungsbelegen der GdWE. Die Jahresabrechnung erfordert eine stichprobenartige Prüfung, insbesondere für höhere Ausgabenbeträge.

Sachwidrige Ausgaben

Einnahmen und Ausgaben sind auch dann zu verbuchen und in die Jahresabrechnung aufzunehmen, wenn sie fälschlich erfolgt sind. Auch sie wirken auf den Stand des Gemeinschaftskontos, sodass eine Fehlbuchung niemals Anlass für die Empfehlung bieten kann, eine Jahresabrechnung deshalb nicht zu beschließen. Auf fehlerhafte Geldverwendungen durch die Verwaltung ist auf der Eigentümerversammlung hinzuweisen. Dann ist es Sache der Gemeinschaft, die sich daraus ergebenden Konsequenzen zu beschließen, etwa Korrektur- oder Regressforderungen gegen den Verwalter.

Bei der Prüfung des Wirtschaftsplans ist darauf zu achten, ob alle Sachkostenpositionen berücksichtigt wurden, um die für eine Bewirtschaftung der GdWE erforderlichen Finanzmittel sicherzustellen.

Stellungnahme

Soweit ein Verwaltungsbeirat zum Ergebnis seiner Tätigkeit Stellung nehmen soll (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG), handelt es sich um eine Information der GdWE darüber und ggf. festgestellte Besonderheiten jedweder Art. Dies erfordert

keine besondere Form, sodass der Bericht schriftlich oder mündlich erfolgen kann. Eine schriftliche Stellungnahme ist dem Protokoll der Eigentümerversammlung beizufügen, die mündliche Stellungnahme erfolgt in deren Rahmen. Da es sich bei § 29 Abs. 2 S. 2 WEG um eine Sollvorschrift handelt, ist eine GdWE auch dann nicht am Beschluss über einen Wirtschaftsplan oder eine Jahresabrechnung gehindert, wenn die Stellungnahme des Verwaltungsbeirats nicht vorliegt.

Einberufung einer Eigentümerversammlung

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende oder sein Stellvertreter ist gemäß § 24 Abs. 3 WEG berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn die GdWE verwalterlos ist oder die amtierende Verwaltung die Einberufung pflichtwidrig verweigert. Wurde kein Beiratsvorsitzender bzw. ein Stellvertreter bestimmt, können die diesen Positionen zugewiesenen Befugnisse nur vom Beirat als Gremium insgesamt wahrgenommen werden. Das Einberufungsrecht besteht auch dann, wenn zwar ein Verwalter bestellt ist, dieser aber nicht in der Lage ist, seine Tätigkeit auszuüben, etwa bei dauerhafter Berufs- oder Geschäftsunfähigkeit oder bei Tod. Eine nur vorübergehende Verhinderung begründet nur dann das Recht des Beirats zur Einberufung, wenn es um nicht aufschiebbare, sofort umzusetzende Beschlüsse geht, um Nachteile von der GdWE abzuwenden.

Versammlungsleitung

Wer zur Eigentümerversammlung eingeladen hat, ist gemäß § 24 Abs. 5 WEG berechtigt, sie zu eröffnen, ihre Beschlussfähigkeit festzustellen und sie zu leiten. Dem

Per Beschluss den Aufgabenkreis erweitern oder beschränken

Versammlungsleiter obliegt in der Regel auch die Protokollführung, die jedoch durch Geschäftsordnungsbeschluss mehrheitlich an einen anwesenden Eigentümer übergeben werden kann.

Gemäß § 24 Abs. 6 S. 2 WEG sind Versammlungsprotokolle vom Versammlungsleiter, einem anwesenden Wohnungseigentümer und vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Stellvertreter zu unterschreiben. Waren weder der Vorsitzende noch sein Stellvertreter anwesend, entfallen ihre Unterschriften ersatzlos. Die übrigen Mitglieder des Beirats sind nicht zeichnungsberechtigt. Wird die Unterschrift verweigert, kann der Verwalter das Protokoll auch ohne sie an die Eigentümer versenden.

Öffentliche Unterschriftenbeglaubigung

Enthält das Protokoll den Beschluss über eine Verwalterwahl, sind alle Unterschriften öffentlich zu beglaubigen, um bei Bedarf den Nachweis der Verwaltereigenschaft urkundlich im Sinne von § 29 Grundbuchordnung führen zu können. Ein solcher Nachweis ist z. B. dann erforderlich, wenn gemäß Teilungserklärung die Veräußerung eines Sondereigentums die Verwalterzustimmung erfordert.



Ergänzung der Beschlusssammlung

Gemäß § 24 Abs. 7 WEG sind alle auf einer Versammlung gefassten Beschlüsse in die Beschlusssammlung aufzunehmen. Diese ist vom Verwalter zu führen (§ 24 Abs. 8 S. 1 WEG). Ist keine Verwaltung bestellt, ist dies zwingend Aufgabe des Vorsitzenden der Versammlung (§ 24 Abs. 8 S. 2 WEG).

Abbildungen: Ground Picture/Shutterstock.com

Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben

Sowohl in der Gemeinschaftsordnung als auch durch mehrheitliche Beschlussfassung kann der Aufgabenkreis des Verwaltungsbeirats erweitert, aber auch beschränkt werden. Da keines seiner Mitglieder gezwungen werden kann, per Beschluss zugewiesene Aufgaben oder Pflichten zu übernehmen, kann das Beiratsamt jederzeit niedergelegt werden. Die Übertragung von Zusatzaufgaben findet dort ihre Grenze, wo sie in den Kernbereich der Wohnungseigentümerrechte eingreifen. In keinem Falle kann ein Verwaltungsbeirat mit der Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis beauftragt werden. Die sich aus § 9b Abs. 1 S. 3 WEG ergebende Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis ist nicht beschränkbar.

Vertretung der GdWE gegenüber der Verwaltung

Mit § 9b Abs. 2 wurde eine neue Bestimmung ins WEG eingefügt, um die Handlungsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft gegenüber ihrer Verwaltung als ihrem eigentlich allein vertretungsberechtigten Organ sicherzustellen. Danach vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates die GdWE gegenüber der Verwaltung immer dann, wenn diese, z. B. gemäß des Selbstkontrahierungsverbots aus § 181 Bürgerliches Gesetzbuch, von der Vertretung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Dies gilt für Fälle, die die Verwalterstellung oder den Verwaltervertrag betreffen. Hat eine GdWE beschlossen, den Verwalter abzumahnen, ist es Aufgabe des Beiratsvorsitzenden als Vertreter der Gemeinschaft im Sinne von § 9b Abs. 2 WEG, die Abmahnungserklärung an ihn zu übermitteln.

Gleiches gilt für die Kündigung des Verwaltervertrages oder eine Abberufung mit oder ohne wichtigen Grund. Die Beschlusskompetenz hierüber liegt immer und ausschließlich bei der Gemeinschaft. Erst wenn diese einen entsprechenden Beschluss gefasst hat, ist es Aufgabe des Beiratsvorsitzenden, die dazu erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Verwalter abzugeben oder sonstige dafür beschlossene notwendige Handlungsweisen umzusetzen.

Wurde beschlossen, Klage gegen den Verwalter zu erheben, ist es Aufgabe des Beiratsvorsitzenden, dies namens und im Auftrag der Gemeinschaft zu veranlassen und dazu auch einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Streitverkündung

Zeichnet sich in einem laufenden Klageverfahren gegen die Eigentümergemeinschaft ab, dass sich aus dem Prozessergebnis Regressansprüche gegen den Verwalter ergeben



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, und eines zentralen Informations- und Dokumentenmanagementsystems weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität, sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH
Rahlstedter Str. 73–75
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargas
info@alco-immobilien.de
www.alco-immobilien.de

ALCO Immobilien Software

vdiv Die Immobilienverwalter

Keine Maklerprovision für Verwalter bei Neuvermietung? Was tun und welche Vergütungsmodelle fangen sie ab?

Jetzt informieren und rechtssicher handeln:

- VDIV-Handlungsempfehlung*
- Neue Musterverträge Miet- und SE-Verwaltung*
- Verwalter-Monitor*: Wie reagiert die Branche?



Jetzt informieren:
vdiv.de/publikationen

***Kostenfrei** für Mitgliedsunternehmen



könnten, gehört es zu den Aufgaben des Beiratsvorsitzenden, eine Streitverkündung gegen den Verwalter zu veranlassen. Hierzu kann der Vorsitzende ohne ermächtigenden Beschluss einen Rechtsanwalt beauftragen.

Einberufung zu Verwaltungsbeiratssitzungen

Verwaltungsbeiratssitzungen sind nach Bedarf vom Vorsitzenden einzuberufen. Weder dem Verwalter noch einzelnen Eigentümern steht dieses Recht zu. Dem Beirat steht es frei, wie oft er sich treffen möchte, an welchem Ort, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem Handlungsbedarf. Der Begriff „Sitzung" enthält keine Vorgabe für die Gestaltung der Zusammenkunft. Es kann auch ein Spaziergang sein, lediglich die Vertraulichkeit der zu behandelnden Themen muss gewährleistet sein. Auch eine virtuelle Sitzung ist möglich oder dass sich Beiratsmitglieder online zuschalten. Die Vertraulichkeit umfasst auch, dass weder Verwalter noch Eigentümer das Recht haben, daran teilzunehmen. Gäste können vom Beirat eingeladen werden.

Willensbildungsprozesse anlässlich von Beiratssitzungen können als Beschlussfassungen formuliert werden, Allstimmigkeit ist nicht erforderlich. Die Führung von Sitzungsprotokollen ist nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch empfehlenswert, um die Beiratsarbeit und ihre Ergebnisse zu dokumentieren und inhaltlich belegen zu können.

Vermittlung von Fachkenntnissen

Jeder Miteigentümer, der das Amt eines Verwaltungsbeirats ausüben soll, hat einen Anspruch auf die Vermittlung des dafür erforderlichen Fachwissens. Dies beinhaltet die Anschaffung von Fachliteratur oder die Teilnahme an Schulungen.

Aufwendungsersatz

Kosten, die im Rahmen der Beiratsarbeit für Telefon, Porto und sonstige Bürotätigkeit anfallen, sind von der GdWE zu ersetzen. Je nach Dauer der Beiratssitzungen ist auch ein Bewirtungsaufwand in angemessenem Rahmen zu erstatten, ebenso ggf. Fahrtkosten. Hält es der Beirat für erforderlich, Sonderfachleute wie Sachverständige zur Beurteilung von Baufragen, Rechtsanwälte zur Klärung von Rechtsfragen etc. hinzuzuziehen, ist hierfür die Genehmigung des Verwalters oder in Einzelfällen auch der Gemeinschaft einzuholen.

Leitung der Beiratssitzung

Wer zu einer Beiratssitzung einlädt, eröffnet die Sitzung und leitet sie auch. Abweichendes kann vom Beirat jederzeit mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

Vertretung von Beiratsmitgliedern

Das Beiratsamt ist ein höchstpersönliches Amt und kann nicht an Dritte ganz oder teilweise übertragen werden. Auch eine Vertretung bei der Wahrnehmung von Beiratsaufgaben ist ausgeschlossen, es sei denn, in der Teilungserklärung ist anderes vereinbart oder von der Gemeinschaft mehrheitlich beschlossen.

Fazit

Eigentümergemeinschaften haben einen weiten Ermessensspielraum, ob sie einen Verwaltungsbeirat bestellen und wie sie seine Tätigkeit ausgestalten. Verwaltungsbeiräte sind in der Ausgestaltung ihrer Tätigkeit weitestgehend unabhängig, was aber nicht bedeutet, dass sie in Überschätzung ihrer Rechte als „Schattenverwalter" fungieren dürfen. Die wesentliche Funktion eines Verwaltungsbeirates ist – unabhängig von allen Rechten und Pflichten – vermittelndes Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwaltung zu sein, Reibungsverluste zu vermeiden und die Zusammenarbeit zu fördern.



Buchtipp

Michael Wolicki: Der Verwaltungsbeirat im WEG – Ein Leitfaden für die praktische Arbeit des Verwaltungsbeirats · Beck Rechtsberater im dtv · Taschenbuch · 278 Seiten · ISBN: 978-3-423-51295-4 · München 2025 · 29,90 Euro

Abbildungen: davooda/Shutterstock.com

AI

M·net

Seit 30 Jahren geben wir Vollglas für Sie







Unser Netz – eine Verbindung, von der alle profitieren.

Als Glasfaserpionier der Region und als Tochter regionaler Infrastrukturpartner bringen wir Highspeed-Internet genau dorthin, wo es gebraucht wird: in die Wohnungen der Bewohner.

Seit 30 Jahren investiert M-net dabei in eine Glasfaser-Infrastruktur, die Menschen und Unternehmen zuverlässig mit der digitalen Zukunft verbindet. In dieser Zeit sind mit der Wohnungswirtschaft sehr viele vertrauensvolle und langfristige Partnerschaften entstanden.

Das motiviert uns, auch weiterhin das Beste zu geben – mit bis zu 5.000 Mbit/s Highspeed-Internet geben wir auch in Zukunft weiter Vollglas: **leistungsstark und zuverlässig.**

Wir für hier. Für Sie.

Mehr Infos auf:
link.m-net.de/Wohnungswirtschaft

Leistung hat ihren Preis

... aber welchen? Der WEG-Verwaltervertrag regelt das



Welche Leistungen eine Immobilienverwaltung schuldet, was ihre Grundvergütung abdeckt und wann zusätzlicher Aufwand gesondert vergütet wird, das regelt der WEG-Verwaltervertrag. Diese Abgrenzung gewinnt angesichts steigender Anforderungen und schwer kalkulierbaren Arbeitsaufwands an Bedeutung. 92,2 Prozent der WEG-Verwaltungen arbeiten dem aktuellen Verwalter-Monitor „Vergütungskalkulation und Controlling in der Immobilienverwaltung" des VDIV Deutschland zufolge mit einer Kombination aus Grund- und Sondervergütung. Zugleich nennen 73,3 Prozent den schwer vorhersehbaren Zeitaufwand pro Objekt als größte Herausforderung ihrer Vergütungskalkulation. Umso wichtiger ist ein Verwaltervertrag, der klar regelt, welche Leistungen die Grundvergütung umfasst, wann Sondervergütungen anfallen und wie diese vertraglich ausgestaltet sein müssen.

Grundvergütung: das planbare Tagesgeschäft

Die Grundvergütung umfasst einen vertraglich festgelegten Leistungsumfang. Welche Tätigkeiten hierzu gehören, schreibt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht vor. Auch gesetzliche Pflichtaufgaben müssen nicht vollständig im Grundpreis enthalten sein. Der Bundesgerichtshof (BGH) lässt ausdrücklich unabhängig von den gesetzlichen Pflichtaufgaben eine Aufteilung der Verwaltervergütung in Grund- und Sondervergütungen zu (BGH, Urteil 5.7.2019, Az. V ZR 278/17). Entscheidend ist, dass die Abgrenzung transparent bleibt und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) insbesondere bei den regelmäßig anfallenden Aufgaben erkennen kann, mit welchen Verwaltungskosten sie typischerweise rechnen muss. Eine umfassendere Grundvergütung reduziert den Abrechnungs- und Abgrenzungsaufwand, während ein stärker ausdifferenziertes Baukastensystem zusätzlichen Aufwand gezielter vergüten kann.

Einzelne Leistungsbereiche können aufgeteilt werden. So kann die jährliche ordentliche Eigentümerversammlung einschließlich üblicher Vor- und Nachbereitung von der Grundvergütung erfasst sein, während zusätzliche Versammlungen, Termine außerhalb vereinbarter Zeiten oder besonderer Mehraufwand gesondert vergütet werden. Der Vertrag sollte den von der Grundvergütung umfassten zeitlichen und organisatorischen Rahmen klar bestimmen.

Sondervergütung: Zusätzlicher Aufwand braucht klare Regeln

Sondervergütungen eignen sich insbesondere für nicht regelmäßig anfallende oder bei Vertragsschluss schwer kalkulierbare Tätigkeiten. Beispiele sind zusätzliche Eigentümerversammlungen, die Aufarbeitung fehlender

DIE AUTORIN



Luisa Peitz
Referentin Recht Haus & Grund Deutschland e.V.
www.hausundgrund.de

Abbildungen: stas11/Shutterstock.com; Photo Huber, Berlin

Unterlagen oder Abrechnungen eines Vorverwalters sowie ein erhöhter Aufwand bei Versicherungsfällen oder größeren Erhaltungsmaßnahmen. Der gemeinsame Mustervertrag von VDIV Deutschland und Haus & Grund Deutschland unterscheidet entsprechend etwa zwischen laufender Buchhaltung und der nachträglichen Aufarbeitung von Zeiträumen eines Vorverwalters.

Der Vertrag sollte klar erkennen lassen, welcher zusätzliche Aufwand die Sondervergütung auslöst und welche Tätigkeit damit abgegolten wird. Dafür eignen sich objektivierbare Kriterien wie die Zahl oder Dauer von Versammlungen oder die Größenordnung einer Erhaltungsmaßnahme. Bereits von der Grundvergütung erfasste Leistungen dürfen nicht nochmals gesondert berechnet werden. Gleiches gilt für Mehraufwand, der auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht.

Wer schuldet die Vergütung?

Vertragspartner des Verwalters ist die GdWE, nicht der einzelne Wohnungseigentümer. Verursacht etwa ein Eigentümer durch Hausgeldrückstände zusätzlichen Verwaltungsaufwand, ist zwischen dem Vergütungsanspruch des Verwalters gegen die GdWE und einer möglichen internen Kostenbelastung des Eigentümers zu unterscheiden. Der Verwaltervertrag allein begründet grundsätzlich keine unmittelbare Zahlungspflicht des Eigentümers gegenüber dem Verwalter.

Wie werden Sonderleistungen vergütet?

Sonderleistungen können insbesondere pauschal, nach Zeitaufwand oder prozentual vergütet werden. Auch Auslagen und spätere Vergütungsanpassungen sollten eindeutig geregelt sein. Welches Modell geeignet ist, hängt von der jeweiligen Tätigkeit ab.

Für klar umrissene Leistungen, etwa eine zusätzliche Eigentümerversammlung, bietet sich eine Pauschale an. Bei schwer vorhersehbarem Aufwand kann eine Vergütung nach Zeitaufwand besser geeignet sein; Stundensätze, Abrechnungseinheiten und ggf. qualifikationsabhängige Sätze sollten eindeutig festgelegt und der tatsächliche Aufwand nachvollziehbar dokumentiert werden.

Besondere Sorgfalt erfordern prozentuale Vergütungen, etwa bei umfangreichen Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Der Vertrag sollte hier sowohl die vergütete Tätigkeit als auch die Bemessungsgrundlage eindeutig festlegen. Gerade bei Pauschalen und prozentualen Vergütungen sollte zudem geprüft werden, ob die Höhe noch in einem angemessenen Verhältnis zur vergüteten Tätigkeit steht. So kann etwa eine allein an der Höhe einer Sonderumlage oder einer Baumaßnahme orientierte Vergütung problematisch werden, wenn sie ohne Begrenzung zu erheblichen Zusatzkosten führt.

Wie die Vergütung berechnet wird, ist jedoch nur die eine Seite. Ebenso wichtig ist, dass die entsprechende Regelung rechtlich Bestand hat. Da Verwalterverträge in der Praxis regelmäßig vorformuliert verwendet werden, unterliegen sie der gesetzlichen AGB-Kontrolle gemäß §§ 305 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Vergütungsklauseln müssen klar und verständlich sein und dürfen die GdWE nicht unangemessen benachteiligen. Bei regelmäßig wiederkehrenden Leistungen muss zudem erkennbar bleiben, welche Gesamtvergütung voraussichtlich anfällt. Problematisch sind daher unklare Sammelklauseln, Überschneidungen mit der Grundvergütung und nicht hinreichend vorhersehbare Zusatzkosten.

Transparenz schafft Spielraum

Ein gutes Vergütungsmodell muss weder möglichst viele Leistungen in die Grundvergütung einbeziehen noch jede Tätigkeit einzeln bepreisen. Entscheidend ist, dass es zur GdWE und zur Arbeitsweise der Verwaltung passt und Leistungsumfang sowie Zusatzvergütungen klar erkennbar sind. Leistung darf ihren Preis haben. Entscheidend ist, dass dieser von Anfang an transparent und nachvollziehbar ist – auch um späteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.



Mustervertrag: Verwaltung von WEG-Anlagen

Der gemeinsam von VDIV Deutschland und Haus und Grund Deutschland aktualisierte Vertrag berücksichtigt die jüngsten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die aktuelle Rechtsprechung: u. a. Vereinbarungen zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Umgang mit gesetzlichen Neuerungen sowie Regelungen zu Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen. Er steht für Verbandsmitglieder kostenlos zum Download:

www.vdiv.de/publikationen/mustervertraege

Zustimmung zur Veräußerung

Was Verwalter beachten müssen, wenn Wohnungseigentum verkauft werden soll

Verlangt die Gemeinschaftsordnung (GemO) eine Zustimmung zum Wohnungsverkauf, landet die Anfrage auf dem Schreibtisch des Verwalters. Folgende Punkte entscheiden über dessen ordnungsmäßiges Verhalten.

Erst prüfen: Ist überhaupt eine Zustimmung nötig?

Wohnungseigentum ist grundsätzlich frei veräußerlich. Nur wenn das Grundbuch eine Beschränkung nach § 12 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ausweist, kann eine Zustimmung erforderlich sein. Häufig nimmt die GemO Verkäufe an Verwandte in gerader Linie aus. Zustimmungsfrei sind zudem alle Fälle ohne rechtsgeschäftliche Übertragung: der Erbfall, die Unterteilung oder Vereinigung von Einheiten sowie der Verkauf von Anteilen an einer Gesellschaft, die Wohnungseigentum hält.

Der Verwalter entscheidet nicht persönlich, sondern als Organ

Seit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) obliegt die Verwaltung gemäß § 18 Abs. 1 WEG ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Der Verwalter erklärt die Zustimmung deshalb nicht im eigenen Namen, sondern für die GdWE – ein eigenes Zustimmungsrecht hat er nicht (Bundesgerichtshof (BGH), 21.7.2023, Az. V ZR 90/22). Praktische Folge: Wird auf Zustimmung geklagt, ist die GdWE die richtige Beklagte, nicht der Verwalter. Verlangt eine ältere GemO „die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer", gilt dasselbe; darüber wird mit einfacher Mehrheit beschlossen (BGH, 22.3.2024, Az. V ZR 141/23). So sieht es der BGH auch bei Vereinbarungen ab dem 1. Dezember 2020. Das ist praktikabel und die Praxis hat sich daran zu orientieren; restlos überzeugend ist es gleichwohl nicht (dazu Häublein ZWE 2025, 35).

In Zweifelsfällen kann der Verwalter eine Weisung der Versammlung einholen – muss dafür aber selbst die Entscheidungsgrundlage aufbereiten. Wer eine GemO neu fasst, sollte schlicht „die Zustimmung der GdWE" vorsehen; dann erledigt sich auch die häufige Frage, ob der alte oder der neue Verwalter zustimmen muss – zuständig ist stets, wer im Zeitpunkt der Erklärung im Amt ist und daher die GdWE repräsentiert.

Zwei Wochen – und nur die nötigen Unterlagen

Die Zustimmung ist gemäß § 271 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sofort zu erteilen; für Entscheidung und formgerechte Erklärung gelten bei unternehmerisch tätigen Verwaltern etwa zwei Wochen als angemessen. Die Frist läuft erst, wenn die Prüfungsgrundlage vollständig ist. Mit der bloßen Behauptung des Verkäufers, der Erwerber sei solvent, muss sich der Verwalter nicht begnügen – auf Nachfrage sind Nachweise vorzulegen, und solange sie fehlen, ist der Anspruch nicht fällig (Landgericht Frankfurt a. M., 6.6.2025, Az. 2-13 T 34/25).

Verlangt werden dürfen eine Schufa-Auskunft sowie Name und Adresse des Erwerbers, und ist Erwerber eine Gesellschaft, auch die Vorlage des letzten Jahresabschlusses. Ist geplant, die Wohnung einem bestimmten Dritten zu überlassen, z. B. durch Vermietung oder Aufnahme in die Wohnung, ist auch dessen Person in Bezug auf

DER AUTOR



Prof. Dr. Martin Häublein
Professor für Wohn- und Immobilienrecht Universität Innsbruck, of counsel Kanzlei Müller Radack Schultz, Berlin

Abbildungen: stasll/Shutterstock.com



das Verhalten, nicht aber hinsichtlich der Bonität zu berücksichtigen. Ob eine Kopie der Kaufurkunde verlangt werden kann, ist umstritten (dafür: Oberlandesgericht Celle, 11.8.2008, Az. 4 W 102/08); der Kaufpreis ist jedenfalls für die Entscheidung, ob zuzustimmen ist, ohne Bedeutung. Sieht die GemO die Pflicht zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung vor, was nach herrschender Meinung zulässig ist, kann die Zustimmung bis zu dieser Unterwerfung verweigert werden.

Versagen nur aus wichtigem Grund – aber dann auch verpflichtend

Ein freies Ermessen besteht nicht (§ 12 Abs. 2 WEG). Der Maßstab ist streng: Es muss objektiv mit so schweren Pflichtverletzungen zu rechnen sein, dass die Aufnahme in die GdWE unzumutbar ist. Tragfähig sind konkrete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit – bei beschlossenen Sonderumlagen erstreckt sich die Bonitätsprüfung auch darauf –, nachhaltiges Fehlverhalten des Erwerbers oder eine zweckwidrige Nutzungsabsicht. Nicht tragfähig sind Rückstände des Verkäufers, Erwerbsinteressen anderer Eigentümer oder einmalige Entgleisungen. Die Beweislast für den wichtigen Grund trägt die GdWE.

> „Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes muss der Verwalter die Zustimmung verweigern, sonst haftet er für Ausfälle der Gemeinschaft."

Umgekehrt gilt: Liegt ein wichtiger Grund vor, muss der Verwalter die Zustimmung verweigern – sonst haftet er der GdWE für Ausfälle. Erkennbaren Hinweisen ist nachzugehen, Nachforschungen ins Blaue hinein sind dagegen nicht geschuldet; glaubhaften Angaben von Verkäufer, Erwerber oder Makler darf der Verwalter vertrauen. Entscheidungen sollten zügig ergehen und die Begründung dokumentiert werden: Eine verzögerte Zustimmung löst Verzugsschäden aus, deren Streitwert regelmäßig zehn bis 20 Prozent des Kaufpreises erreicht.

Form: gilt auch für den Nachweis der Verwalterstellung

Für das Grundbuchamt braucht die Zustimmung die Form des § 29 Grundbuchordnung (GBO), also eine beglaubigte Unterschrift – nach neuerer Rechtsprechung zusätzlich einen notariellen Prüfvermerk (OLG Karlsruhe, 15.7.2025, Az. 19 W 43/25). Nachzuweisen ist außerdem die Bestellung durch die Niederschrift des Bestellungsbeschlusses; diesen sollte der Verwalter mit den beglaubigten Unterschriften aller Unterzeichner unbedingt bei den Verwaltungsunterlagen behalten und nicht dem Grundbuchamt überlassen.

Der Beschlusstext muss die Bestellung ausdrücklich aussprechen – eine Überschrift „Bestellung des Verwalters" über einem Beschluss, der nur die Vergütung regelt, genügt nicht (OLG Karlsruhe, 17.8.2023, Az. 19 W 57/22). Bedingungen oder Widerrufsvorbehalte machen die Zustimmung unwirksam. Erteilt werden kann sie vor oder nach dem Kaufvertrag; bis dahin bleibt die Übertragung schwebend unwirksam (§ 12 Abs. 3 WEG).

Kosten und Honorar

Die Beglaubigungskosten trägt die GdWE; im Innenverhältnis werden sie nach Miteigentumsanteilen verteilt, sofern nichts anderes vereinbart ist; ein abweichender Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist möglich und erforderlich, wenn der Eigentümer der verkauften Einheit die Kosten tragen soll. Dem Erwerber können sie nicht auferlegt werden, und eine allgemeine Kostenübernahme im Kaufvertrag erfasst sie nicht. Ein Honorar für die Prüfung steht dem Verwalter nur zu, wenn es im Verwaltervertrag vereinbart ist – angesichts des Aufwands und des Haftungsrisikos empfiehlt sich eine solche Regelung.

Sonderfall: Der Verwalter verkauft selbst

Verwaltet ein Miteigentümer die Anlage und verkauft seine eigene Einheit, darf er die Zustimmung nach bisheriger Rechtsprechung selbst erteilen; § 181 BGB steht nicht entgegen (OLG Karlsruhe, 9.2.2026, Az. 19 W 77/25). Bis der BGH die Frage entschieden hat, bleibt der sichere Weg, die GdWE entscheiden zu lassen.



Wer oder **was** ist bereits privilegiert?

Das gilt aktuell für bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen

Sogenannte „privilegierte" bauliche Maßnahmen von bauwilligen Wohnungseigentümern stellen Verwaltungen immer wieder vor praktische Herausforderungen; sie werden künftig häufiger beansprucht werden. Der neuere § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nennt einen Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen, der einzelnen Wohnungseigentümern einen echten Anspruch einräumt. Dieser kann aus gesellschaftlichen Gründen – etwa Barrierereduzierung, Klimaschutz und Verkehrswende, gestiegene Kriminalität und Digitalisierung – sogar gegen den Willen der Mehrheit einer Eigentümergemeinschaft durchgesetzt werden, selbst dann, wenn derjenige es gar nicht entsprechend nutzen will und kann.

Um diese Maßnahmen geht es

§ 20 Abs. 1 und Abs. 2 WEG definieren diejenigen fünf besonderen baulichen Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen und privilegiert sein sollen als Maßnahmen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen oder ihn fördern, z. B. Rampen, Innen- und Außenaufzüge, Treppenlifte und breitere Türen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, z. B. Wallboxen, Ladeinfrastruktur für E-Scooter und Zuleitungen,

DIE AUTORIN



Bettina Juli-Heptner
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mediatorin, Vorsitzende Fachausschuss Miet- und Wohnungseigentumsrecht (RAK Frankfurt am Main), Partnerin KNH Rechtsanwälte Frankfurt am Main
www.knh-rechtsanwaelte.de

Abbildungen: Kub The Shadow Simple Man/Shutterstock.com

- dem Einbruchsschutz dienen, z. B. Einbruchmeldeanlagen, verstärkte Türen und Fenster, Fenstergitter, Türspione und Überwachungskameras,
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen, z. B. Glasfaser,
- der Stromerzeugung durch Stecker-Solargeräte dienen, z. B. Balkonkraftwerke, Solaranlagen im Garten, auf der Terrasse und an der Fassade.

Das könnte noch kommen

Noch nicht privilegiert sind Maßnahmen, die der Kühlung der Wohnung oder des Gebäudes dienen wie Klimaanlagen, Klima-Splitgeräte oder Schatten spendende Bepflanzungen. Es ist aber damit zu rechnen, dass künftig weitere „Privilege" auch für die Kühlung von Wohnräumen entstehen könnten. Ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2026 (Az. V ZR 162/25) geht bereits in die Richtung: Demnach darf einem Eigentümer die Montage eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon nicht wegen voraussichtlich auftretender Geräusche (hier: marktübliches Gerät, Einhaltung der TA Lärm) untersagt werden. Zumindest die Geräusche seien keine unbillige Beeinträchtigung der anderen, genau wie austretendes Kondensat oder Abluftwärme. Bislang gingen von Klima-Splitgeräten im Regelfall störende Beeinträchtigungen aus, und sie wurden nicht genehmigt. Zukünftig wird dies flächendeckend erfolgen müssen, wenn es sich um ein Standardgerät handelt und die Optik kaschiert werden kann. Privilegiert ist es aber noch nicht, d. h. die Hürden bleiben höher.

Zurückweisen oder nicht

Verwaltungen werden zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung zunächst zu prüfen haben, ob eine begehrte Maßnahme tatsächlich unter den Katalog des § 20 Abs. 2 S. 1 WEG fällt und angemessen ist. Dies kann im Einzelfall umstritten sein, z. B. ist eine Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs privilegiert, nicht jedoch eine installierte Photovoltaik-Anlage, um sie mit Solarstrom zu speisen. Das Landgericht Dortmund hat dies noch verneint (Urteil vom 21.3.2025, Az. 17 S 135/24,). Falls „kleinere" Solaranlagen ausreichend sind, werden diese

vdiv
Die Immobilienverwalter

VDIV-WINTERTAGUNG

24.–29. Januar 2027 · Salzburger Hof, Leogang



**KEIN SCHNEE VON GESTERN:
IHR WISSENS-GIPFEL MIT GENUSSGARANTIE**

Neue Impulse, Austausch und Networking in der Traumkulisse des Salzburger Landes: Genießen Sie den Komfort, die Gastlichkeit und die exklusive Lage unseres Spitzenhotels, kommen Sie im großzügigen Wellnessbereich zur Ruhe und erkunden Sie die Winterwelt auf interessanten Ausflügen, per Ski, im Pferdeschlitten, beim Curling, Wandern oder in Kreativkursen!



Programm und Anmeldung unter
vdiv.de/wintertagung

seit Oktober 2024 als ebenfalls privilegierte Maßnahme durchsetzbar sein, größere Anlagen noch nicht. Auch eine Garage oder ein Carport müssen nicht genehmigt werden. Was „angemessen" ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Nach der Gesetzesbegründung soll es der Begriff ermöglichen, objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen. Unangemessen wäre eine Maßnahme insbesondere dann, wenn die mit der baulichen Veränderung verbundenen Nachteile für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer in erheblichem Missverhältnis zu dem mit ihr verfolgten Zweck stünden.

Aus der Praxis

Ein Beispiel aus der aktuellen Praxis ist die Forderung eines Eigentümers, einen monströs anmutenden Steg aus Metall zu errichten, der in zehn Meter Höhe von seinem Wohnungsbalkon im zweiten Stock zu seinem höher gelegenen Garten führen solle. Das Amtsgericht Marburg stellte in seinem noch nicht rechtskräftigen Urteil vom 14. Juli 2026, Az. 9 C 240/2026, fest, es sei nicht relevant, dass der Eigentümer nicht (geh-) behindert ist, sondern nur betagt, und auch nicht, dass die Freisitze der anderen Eigentümer künftig verschattet würden.

> „Unangemessen wäre eine Maßnahme dann, wenn die mit der baulichen Veränderung verbundenen Nachteile für die Gesamtheit der Eigentümer in erheblichem Missverhältnis zu dem mit ihr verfolgten Zweck stünden."

Anerkannt ist allerdings, dass es reicht, wenn eine Maßnahme für körperlich oder geistig eingeschränkte Personen auch nur „förderlich" sein kann; eine individuelle Betroffenheit ist nicht notwendig.

Reichweite des Anspruchs

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Anspruch durch schlichten Antrag in der Eigentümerversammlung geltend machen. Er kann das „Ob" der Maßnahme erzwingen, nicht jedoch die konkrete Art der Durchführung in Bezug auf Materialien, Bauweise und Qualität. Über die Durchführung ist gemäß § 20 Abs. 2 S. 2 WEG im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen. Der Verwalter hat gemäß § 27 WEG die Aufgabe, diese Maßnahme vorzubereiten und nach Beschlussfassung durchzuführen. Er hat den privilegierten Bauwunsch per Beschlussvorlage in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung aufzunehmen und die Eigentümer über die Maßnahme, ihre Kosten und etwaige Beeinträchtigungen zu informieren. Über die Durchführung der privilegierten Maßnahme ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG klärt nicht ausdrücklich, ob die Gemeinschaft die Maßnahme selbst durchführt oder es dem Wohnungseigentümer gestattet, dies vorzunehmen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der einzelne Wohnungseigentümer auch einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung im Beschlusswege hat und diese auch selbst ausführen darf.

Wer trägt die Kosten?

Die Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG durch die Gemeinschaft umgesetzt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer voll und allein zu tragen (§ 21 Abs. 1 S. 1 WEG), und nur ihm gebührt die Nutzung (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG). Das gilt auch, wenn die Gemeinschaft die Maßnahme durchführt. Über die Entscheidung des „Wie" der Maßnahme besteht eine große Einflussmöglichkeit der Miteigentümer auf Gestaltung und Kosten.

Auch hier gibt es Grenzen

Wenn die Gemeinschaft eine begehrte Maßnahme nicht beschließt, kann der unterliegende Wohnungseigentümer im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG vorgehen. In diesem Fall hat das Gericht, falls die Voraussetzungen von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG vorliegen, anstelle der Wohnungseigentümer das Entscheidungsermessen nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG auszuüben. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen jedoch nicht beschlossen oder gestattet werden. Sie können auch nicht verlangt werden. Dies gilt zwar auch für privilegierte Maßnahmen, im Hinblick auf eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage soll diese jedoch nur ausnahmsweise angenommen werden (BGH, Urteil vom 9.2.2024, Az. V ZR 244/22).

Die Preiserhöhung, die keiner **ablehnt**

Über das Verkäuferische im Verwalteralltag. Zum Auftakt: Warum sich niemand für den eigenen Preis entschuldigen sollte

Es ist 21:40 Uhr, Tagesordnungspunkt 8, die Verwalterin senkt die Stimme: „Wir müssten leider die Vergütung anpassen." In der dritten Reihe verschränkt Herr Krause aus dem Hochparterre die Arme. Er hat auf diesen Moment gewartet, und genau darüber will ich hier künftig schreiben. Reden wir also über Ihren Preis.

In Ihrer Branche übersteigt die Nachfrage nach guter Leistung gerade das Angebot, verwalterlose Gemeinschaften suchen händeringend, und laut Branchenbarometer trennt sich über die Hälfte der Verwaltungen von unrentablen Mandaten. Was man überall sonst Verkäufermarkt nennen und die Preise anpassen würde, zählt in der Immobilienverwaltung zu „schwierigen Gesprächen mit der Eigentümerversammlung."

DER AUTOR



Georg Ortner
Der gebürtige Österreicher, Jahrgang 1973, ist in dritter Generation in der Immobilienwirtschaft zu Hause und verkauft, seit er 18 ist. Seine Laufbahn begann im Vertrieb von Ferienimmobilien in Spanien und Portugal, bevor er sich als Trainer für den professionellen Immobilienvertrieb etablierte. Seit mehr als 15 Jahren schult er Makler, Bauträger, Projektentwickler und Verwalter im deutschsprachigen Raum und im Nahen Osten. Zu seinen Auftraggebern zählen nationale und internationale Unternehmen, Banken und Verbände. Inhaltlich dreht sich seine Arbeit um Akquise, Verkauf und die Führung von Vertriebsorganisationen. Er ist Gründer der Immobilienmakler-Akademie (IMA), die bislang mehr als 2.000 Makler zertifiziert hat, sowie Herausgeber des IMMOBILIEN-PROFI. Als Autor hat er vier Fachbücher veröffentlicht, zuletzt „Sucht keine Makler!" (2026) über den Teamaufbau in Maklerunternehmen. Aktuell beschäftigt er sich u. a. mit Wachstums- und Führungsstrukturen in inhabergeführten Maklerbetrieben. Mit der Maklersprechstunde hat Ortner ein wöchentliches Live-Format aufgebaut, das mehr als 10.000 Immobilienprofis in Deutschland, Österreich und der Schweiz erreicht.
www.immobilien-profi.de

Ich habe den Verdacht, das Problem sitzt dort nicht in der dritten Reihe, sondern vor Kopf des Tisches. Dieses „Wir müssten leider" enthält gleich zwei Fehler. „Leider" signalisiert etwas Bedauerliches, „müssten", dass Sie es selbst nicht ganz einsehen, sich für den eigenen Preis entschuldigen. Herr Krause spürt das, bevor der Satz beendet ist. Die gute Nachricht: Das lässt sich reparieren, und zwar in drei für Sie gut nachvollziehbaren Schritten:

Erstens, die Leistungsbilanz: „Bevor wir über die Vergütung sprechen, zeige ich Ihnen, was in dieser Gemeinschaft im letzten Jahr passiert ist." Dann die Liste, konkret und mit Zahlen. Eingeholte Angebote, regulierte Schäden, gejagte Handwerker, geprüfte Förderungen. Ihre Eigentümer wissen das nicht. Erzählen Sie es ihnen, einmal im Jahr, in Ruhe.

Zweitens, die Übersetzung: „Die Anpassung bedeutet für Sie drei Euro fünfzig pro Wohnung und Monat." Immer auf Wohnung und Monat herunterrechnen. Prozentzahlen erzeugen Widerstand, Cappuccino-Beträge nicht.

Drittens, der Indikativ: „Ab Januar beträgt die Vergütung 32 Euro je Einheit. Dafür behalten Sie einen festen Ansprechpartner und unsere Reaktionszeit von 48 Stunden." Punkt. So von Ihnen vorgetragen, geht das in Ordnung, ohne Nachfrage.

Wenn Herr Krause trotzdem meint: „Das ist aber happig", fragen Sie freundlich: „Auf welche Leistung sollen wir künftig verzichten?" Dann wird es still. Verkehrssicherung abbestellen will am Ende keiner, Herr Krause am allerwenigsten, der wohnt schließlich im Hochparterre, direkt neben dem Treppenhaus. Zur Abstimmung hebt er die Hand wie alle anderen. Nicht weil Sie ihn überredet haben, sondern weil Sie ihm zum ersten Mal verdeutlicht haben, was er für sein Geld bekommt.

Sie führen Gemeinschaften durch Sanierungen, Gesetzesänderungen, gelegentlich durch mittlere Familiendramen – also auch durch eine Preiserhöhung. Es ist die kürzeste der drei Übungen, und die bestbezahlte.

Aus der Praxis einer Großsanierung

Von der technischen Planung zur Beschlussvorbereitung – Teil drei der Artikelserie zur Sanierung Karl-Hintze-Weg in Braunschweig

Zuletzt wurde beschrieben, wie die Eigentümergemeinschaft Karl-Hintze-Weg das Planungsbüro auswählte und den Architektenvertrag durch einen Fachanwalt erstellen ließ. Mit dem Vertrag begann im März 2024 die weitere Planung. Damit waren die Aufgaben der Verwaltung jedoch keineswegs erledigt. Das Planungsbüro konnte technische Lösungen entwickeln und empfehlen. Die Verwaltung musste weiterhin dafür sorgen, dass die Eigentümer die notwendigen Entscheidungen treffen konnten. Dazu waren Planungsstände, Änderungen und offene Fragen immer wieder für die Eigentümerversammlung aufzubereiten.

Was das Planungsbüro erarbeitete

Grundlage war das Sanierungskonzept vom November 2023 mit individuellem Sanierungsfahrplan, Bestandsaufnahme, Varianten und Kostenschätzungen. Die Gemeinschaft hatte beschlossen, eine Effizienzhaus-55-Variante mit erneuerbaren Energien planen zu lassen, zudem sah sie eine Einzelmaßnahmenvariante vor. Für deren spätere Umsetzung enthielt der Vertrag eine entsprechende Honorarminderung.

Das Büro konkretisierte die Konstruktion in der Entwurfs- und Ausführungsplanung: 16 cm Dämmung mit Brandriegeln, Einbeziehung der Abstellräume auf den Loggien in die gedämmte Hülle, neue Geländer, außen liegende Fallrohre und Rampen für barrierefreie Zugänge. Aus der Planung entstanden Leistungsverzeichnisse für acht Gewerke. Ein Gutachten über die Dächer sprach für deren vollständige Sanierung. Mit der Ausschreibung kamen konkrete Angebotspreise hinzu, allerdings nicht für alle Gewerke gleichzeitig.

Mitte 2025 wurde für Fassade, Fenster und Dächer mit rund 5,4 Mio. Euro gerechnet. Im August nannte das Büro 5,21 bis 5,60 Mio. Euro. Dachangebote fehlten noch. Die Verwaltung musste erläutern, welche Kosten auf Ausschreibungsergebnissen beruhten und welche vorläufig waren.

Wenn die Planung vom Konzept abweicht

Während der vertieften Planung zeigte sich, welche baulichen Folgen die Lüftungsanforderungen der angestrebten Effizienzhaus-55-EE-Förderung hatten. Erforderlich war eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Für die vom Büro untersuchte Lösung reichten die vorhandenen Schachtquerschnitte nicht aus. Ihre Vergrößerung hätte nach Einschätzung des Büros 360.000 bis 600.000 Euro gekostet und Räume verkleinert. Das Büro empfahl daher, die Einzelmaßnahmenvariante weiterzuverfolgen. Auch verglaste Loggien wurden nicht weiterverfolgt: Nach den Ausschreibungsergebnissen lagen ihre Kosten rund 665.000 Euro über denen der offenen Variante.

Solche Ergebnisse können fachlich nachvollziehbar sein, ersetzen aber keine Entscheidung der Gemeinschaft. Wesentliche Abweichungen von der beschlossenen Planungsgrundlage bedürfen einer erneuten Beschlussfassung, soweit sie vom bisherigen Beschlussrahmen nicht gedeckt sind. Die Verwaltung muss die Eigentümer rechtzeitig informieren und die erforderliche Entscheidung vorbereiten. Dazu gehören die Gründe für die Änderung, mögliche Alternativen und die Folgen für Kosten, Förderung und Bauablauf.

DER AUTOR



Andre Jahns
Geschäftsführer Hausverwaltung Harte, Vorsitzender VDIV Niedersachsen/Bremen, Präsidiumsmitglied VDIV Deutschland

Abbildungen: A. Jahns

Im Karl-Hintze-Weg wurden die Eigentümer über die Empfehlung zur Einzelmaßnahmenvariante informiert; diese lag den weiteren Beratungen zugrunde. Für die Praxis gilt: Änderungen müssen frühzeitig als Entscheidungsbedarf erkannt werden. Eine Information ersetzt keinen notwendigen Beschluss.

Detailfragen brauchen Vorgaben

Auch Detailfragen mussten mit den Eigentümern geklärt werden: Welche Fenster sollten Rollläden erhalten, mit welcher Bedienung? Welche Fassadenfarben kamen infrage? Wie sollten barrierefreie Eingänge berücksichtigt werden? Die Verwaltung muss prüfen, welche Vorgaben bereits beschlossen sind und zu welchen Punkten das Büro noch eine Entscheidung der Gemeinschaft benötigt.

Bei den Rollläden sollte das Büro die Kosten einer umfassenden Ausstattung und alternativ die Einheitspreise für eine Zusatzausstattung einzelner Wohnungen ermitteln. Für die Farbgestaltung war ein Konzept mit mehreren Varianten vorgesehen. Die barrierefreien Zugänge sollten in die Vergabeempfehlung aufgenommen werden; die Entscheidung über die Kostentragung blieb einer späteren Versammlung vorbehalten. Außerdem waren Dachkuppeln für den Rauchabzug und der Umgang mit der Photovoltaikpflicht bei der Dachsanierung zu klären.

Die Verwaltung musste die offenen Fragen und Rückfragen des Büros bündeln, erforderliche Erläuterungen einholen und daraus verständliche Entscheidungsgrundlagen machen. Wir stimmten die Unterlagen mit dem Verwaltungsbeirat ab, stellten sie online bereit und bereiteten die Beschlüsse vor. Das bedeutet wiederholte Abstimmungen, die Prüfung finanzieller und rechtlicher Folgen sowie die Aktualisierung der Unterlagen. Dieser erhebliche Aufwand besteht während der gesamten Planung fort.

Die Beschlüsse bleiben Aufgabe der Gemeinschaft

Am 14. August 2025 beschloss die Gemeinschaft die Fassaden- und Dachsanierung einschließlich der Fenster auf Grundlage der Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnisse. Die Dächer sollten vollständig saniert werden. Das Büro wurde beauftragt, die Vergabeverhandlungen zu führen und Empfehlungen zu erarbeiten. Über die Bauaufträge und die Bauleitung sollten spätere Eigentümerversammlungen entscheiden. Auch das Förderkonzept war abzustimmen: Die Anträge für Fassade und Dach sollten auf 2025 und 2026 verteilt, die Maßnahmen aber gemeinsam ausgeführt werden.

Planung und Ausschreibung nahmen mehr Zeit in Anspruch als zunächst angekündigt. Auch die Bereitstellung der Kostenunterlagen erforderte wiederholte Abstimmung. Die Bauvertragsentwürfe wurden anwaltlich geprüft. Im Dezember 2025 waren die ersten Vergaben für die Fassade möglich; die weiteren Gewerke wurden noch vorbereitet.

Fazit

Der Architektenvertrag schafft die Grundlage für die technische Planung. Die Verantwortung für die Organisation notwendiger Beschlussfassungen bleibt bei der Verwaltung. Sie muss Änderungen und Rückfragen aufbereiten und der Gemeinschaft zur Entscheidung vorlegen, soweit der Beschlussrahmen nicht ausreicht. Diese fortlaufende Arbeit verbindet die fachliche Planung mit dem Willen der Eigentümergemeinschaft. Sie erfordert bei der Verwaltung einen großen Aufwand.



Mit einer herabgestürzten Fassadenplatte fing alles an: Großsanierung der Wohnanlage Karl-Hintze-Weg mit insgesamt 88 Wohnungen.

BfW
Bank für Wohnungswirtschaft AG
WEG-Konten WEG-Kredite BfW -Kautionsplattform
Weitere Informationen finden Sie unter: **www.bfw-bank.de**

Vom **Zähler** bis zur **Abrechnung**

Wie sich Prozesse um die Abrechnung von Energiekosten durchgängig digitalisieren lassen

Gesetzliche Vorgaben und steigende Anforderungen an die Verfügbarkeit und Sicherheit von Daten treiben die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft voran. Das eröffnet Chancen für effizientere Prozesse rund um Verbrauchserfassung und Heizkostenabrechnung.

Fernablesbare Messtechnik wird Pflicht

Eine wichtige Grundlage ist fernablesbare Messtechnik. Heizkostenverteiler, Warmwasser- und Wärmemengenzähler messen Verbräuche und stellen die Werte digital per Funk bereit, ohne Ablesung vor Ort. Laut Heizkostenverordnung müssen bestehende, nicht fernablesbare Geräte bis zum 31. Dezember 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden. Für Verwaltungen wird es also höchste Zeit, Bestände zu prüfen und die Umrüstung zu planen.

Gesetzliche Anforderungen digital abbilden

Fernablesbare Geräte sind auch die Voraussetzung für die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI). Sind sie installiert, müssen Bewohnende monatlich über ihren Heizenergie- und Warmwasserverbrauch informiert werden. Das gilt mit Ablauf der Frist ab dem 1. Januar 2027 für alle entsprechend ausgestatteten Liegenschaften. Damit für Verwaltungen daraus kein zusätzlicher manueller Prozess entsteht, automatisiert beispielsweise KALO die Bereitstellung der uVI und verbindet sie mit der digitalen Verbrauchserfassung.

Übrigens: Werden die Vorgaben zur uVI nicht erfüllt, können Bewohnende ihre Heizkostenabrechnung unter Umständen kürzen.

Digitale Prozesse dem Tagesgeschäft anpassen

Messtechnik allein digitalisiert noch keinen Prozess. Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung müssen Mess-, Nutzer-, Kosten- und Abrechnungsdaten zusammengeführt werden. Für Immobilienverwaltungen ist deshalb ein zentraler digitaler Zugang zum Messdienstleister hilfreich, etwa über das KALO-Kundenportal. Es unterstützt die digitale Zusammenarbeit und ermöglicht den direkten Zugriff auf relevante Prozesse rund um die betreuten Liegenschaften. Anliegen können unabhängig von persönlicher Erreichbarkeit digital übermittelt werden.

Verwaltungen, die eine wohnungswirtschaftliche Software-Lösung nutzen, können über digitale Schnittstellen Daten medienbruchfrei und automatisiert mit dem Messdienst austauschen. Das beschleunigt Prozesse und reduziert manuelle Arbeitsschritte sowie potenzielle Fehlerquellen.

Digitalisierung als Gesamtprozess

Der größte Nutzen entsteht, wenn Verbrauchserfassung, uVI, Datenaustausch und Heizkostenabrechnung sich zu einem effizienten digitalen Prozess verbinden. Immobilienverwaltungen haben dadurch weniger manuelle Arbeit, dafür verlässliche Daten und digitale Zugänge, die zum Verwaltungsalltag passen. Dann entlastet Digitalisierung dort, wo Zeit und Ressourcen besonders knapp sind.

DER AUTOR



Thomas Kode
Abteilungsleiter
Digitale Lösungen KALO
www.kalo.de

Ist die fernablesbare Funkmesstechnik erst einmal installiert, entfallen die Ablesungen vor Ort – und viele manuelle Arbeitsschritte





In Wiener Neustadt setzt das neue Quartier ein viertel grün auf SAT-TV



Modernisiert auf digitalen DVB-S2-Standard: 576 Wohneinheiten in Wiesbaden-Nordenstadt

Für Bestand und **Neubau**

Die Medienversorgung über Satelliten-Infrastruktur wertet Immobilien auf

Infrastrukturentscheidungen in der Wohnungswirtschaft wirken lange. Und gerade bei der Medienversorgung kann die richtige Lösung gezielt Mehrwerte schaffen – bei Betriebskosten, Verwaltungsaufwand und in der Wahrnehmung durch die Mieter. Satellitenempfang ist hier als Technologie interessant: Die Infrastruktur lässt sich flexibel in bestehende Gebäude oder Neubauprojekte integrieren und ist im täglichen Betrieb wartungsarm, während sie für eine langfristig stabile und zuverlässige TV-Versorgung steht. Die beiden folgenden Beispiele aus der Praxis zeigen, wie sich Satellitenfernsehen in Mehrfamilienhäusern integrieren lässt:

Neues Stadtviertel setzt auf SAT-TV

Auf dem Gelände des ehemaligen Stadions in Wiener Neustadt entsteht das neue Stadtquartier „ein viertel grün" mit Wohnraum für rund 1.200 Menschen. Vier gemeinnützige Wohnbauträger haben dort gemeinsam mit der Stadt Wiener Neustadt und dem Land Niederösterreich seit 2023 insgesamt 495 Wohnungen realisiert, u. a. in Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Gerade vor dem Hintergrund der Gemeinnützigkeit war von Anfang an klar, dass Bewohnern der TV-Empfang ab Einzug vollkommen unkompliziert zur Verfügung gestellt werden sollte. Und mit der Entscheidung für den Satelliten als TV-Empfangsweg konnten die Verantwortlichen dieser Anforderung gerecht werden. Für die technische Planung und Umsetzung wurden die Satec Beratungs- und Vertriebs GesmbH sowie die Firma Elektro Powertech beauftragt.

Das Ergebnis ist eine Signalverteilung über eine Kombination aus Glasfaser- und Unicable-Technologie. Insgesamt wurden sieben SAT-Anlagen auf den Flachdächern platziert. In den einzelnen Wohneinheiten erfolgt die Signalverteilung ohne sichtbare Technik im Wohnraum und mit minimalem Installationsaufwand.

Digitales Upgrade für Wiesbaden

Ein weiteres Beispiel aus der Praxis liefert der Verein GGA-Nordenstadt e. V., der seinen Mitgliedern seit vielen Jahren TV-Empfang über eine zentrale Satelliten-Kopfstation ermöglicht. Weil die Anlage teils noch analog lief (PAL), entschied sich der Verein für eine Modernisierung durch die Ridacom Medienversorgung GmbH. Mit der vollständigen Umstellung auf den digitalen DVB-S2-Standard konnte zudem eine individuelle Lösung umgesetzt werden, inklusive Fernwartung und unterbrechungsfreier Stromversorgung. Die Bewohner der 576 Wohneinheiten haben damit Zugang zu über 300 nationalen und internationalen Sendern sowie zu einer kostenlosen Hotline für Fragen oder Störfälle. Der jährliche Beitrag von 30 Euro wird kostendeckend für Betrieb, Instandhaltung und kontinuierliche Modernisierung der Anlage eingesetzt.

Entscheidungen für die Infrastruktur

Beide Projekte zeigen, dass sich eine TV-Versorgung über Satellit an die jeweiligen Gebäudeanforderungen anpassen lässt. Das macht die Technologie attraktiv für die Erstplanung im Neubau, genauso wie für die ressourcenschonende Modernisierung im Bestand.

DER AUTOR



Christoph Mühleib
Geschäftsführer SES Germany GmbH
wowi.astra.de

Abbildungen: KALO; Ridacom; ASTRA

Eine **logistische Aufgabe** stemmen

Robotik unterstützt Arbeitsabläufe der Fensterinstandsetzung – ein Projektbericht

Weil Fensterflügel bis zu 150 Kilogramm schwer sind, wird selbst eine vermeintlich einfache Reparatur zur logistisch anspruchsvollen Aufgabe. Die Immobilienverwaltung der Berliner Zentrale des Evangelischen Werks für Diakonie und Entwicklung stand damit vor einer Herausforderung: Rund 1.100 Fenster, viele bodentief sowie schallschutz- oder sicherheitsverglast, zählt das Verwaltungsgebäude auf einer Fläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern in der Caroline-Michaelis-Straße. Einzelne Fensterbeschläge zeigten nach etwa zehn Jahren erste Verschleißerscheinungen, mussten zum Teil bereits außer Betrieb genommen werden.

Nun ging es darum, die Sicherheit schnell wiederherzustellen, ohne den Betrieb mit rund 700 Arbeitsplätzen unnötig zu beeinträchtigen. Ein kompletter Fensteraustausch kam nicht infrage. Neue Schwerlastbeschläge sollten die vorhandenen Bauteile wieder zuverlässig nutzbar machen und ihre Lebensdauer verlängern.

Körperliche Grenzen überwinden

Mit der Reparatur beauftragte die Immobilienverwaltung die Service Friends. Die Unternehmensgruppe ist an rund 40 Standorten in Deutschland, Österreich und der Schweiz vertreten – mit Fachbetrieben, die Fenster, Türen und Dachfenster aller Marken und Hersteller reparieren, warten, sanieren, sichern und erneuern. Immobilienverwaltungen, Wohnungsgenossenschaften, Bestandshalter und private Immobilieneigentümer zählen zu den Kunden. Und wo bei großen und schweren Flügeln Handarbeit schnell an körperliche Grenzen stößt, bringt das Unternehmen Spezialwerkzeug zum Einsatz: In Berlin ist es der Gelenkroboter Roberta, der das Montageteam unterstützt, indem er Bauteile kontrolliert bewegt, das Team entlastet und für einen gleichmäßigen Arbeitsablauf sorgt. Auf Rollen fährt Roberta durch Flure und Büros, saugt die schweren Fensterflügel an und hält sie zur Reparatur in Position. Niemand muss das enorme Gewicht selbst tragen, stattdessen können sich die Fachkräfte auf den Austausch und die präzise Einstellung der Beschläge konzentrieren.



Unterstützung mit Gewicht: Gelenkroboter Roberta entlastet das Service-Team

Reparatur im laufenden Betrieb

Raum für Raum arbeitet sich das Team durch das Gebäude und stimmt seine Einsätze auf die Arbeitsabläufe in den Büros ab: zuerst die besonders kritischen Fenster, dann systematisch weitere Einheiten – fast ohne den Betrieb zu stören.

Die verschlissenen Beschläge werden durch höher dimensionierte Schwerlastbeschläge ersetzt, um die Tragfähigkeit zu steigern und die Fenster für die weitere Nutzung sicher zu machen. Dabei bleibt die vorhandene Bausubstanz erhalten. Die Immobilienverwaltung konnte so den aufwendigeren Komplettaustausch umgehen und die Eingriffe in die Gebäudehülle gering halten.

Ein Beispiel dafür, wie sich Sicherheit, Effizienz und Werterhalt in der Instandsetzung verbinden lassen. Wenn Roberta auch keine Fachkraft ersetzt, so trägt sie doch dazu bei, eine schwere Aufgabe zu stemmen und Reparaturen im laufenden Gebäudebetrieb sicher auszuführen.

DER AUTOR



Dr. Christian Faden
Geschäftsführer Service Friends
www.service-friends.de/de/das-sind-wir-1

Abbildungen: Service Friends



Entspannt für alle: Unsere Fernablesung

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie.

Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizungs- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/entspannt

ista
Switch to Smart

Gebäudeschäden durch Superkolonien

Invasive Ameisenarten im Immobilienbestand

Ameisen gelten häufig als harmlos oder kurzzeitiges Ärgernis. Das aber wandelt sich in der Immobilienwirtschaft gerade grundlegend. In unserem bundesweiten Netzwerk von Schädlingsbekämpfern beobachten wir eine deutliche Zunahme von Befallssituationen, wobei invasive Ameisenarten ganze Objekte großflächig besiedeln und damit teure Schäden verursachen.

Gebäude als Lebensraum

Heimische Ameisen dringen überwiegend saisonal in Gebäude ein. Bei invasiven Arten hält dieser Befallsdruck jedoch das gesamte Jahr an. Da sie meist aus wärmeren Regionen stammen, halten sie keine Winterruhe und suchen dauerhaft nach geschützten, warmen Innenräumen mit genügend Nahrung. Sowohl heimische als auch invasive Arten nutzen Schwachstellen in der Gebäudehülle als Einfallstore. Das können Setzrisse im Putz, unzureichend verfugte Sockelzonen oder offene Dehnungsfugen sein. Begrünte Fassaden können die Einwanderung darüber hinaus begünstigen.

Invasive Arten und ihre Besonderheiten

Das Hauptproblem invasiver Ameisenarten liegt in ihrer Populationsstruktur. Statt einzelner Nester bilden sie riesige Superkolonien mit bis zu Hunderten Königinnen. Diese Strukturen breiten sich explosionsartig aus. Bei Bedrohung teilen sich die Völker auf und gründen augenblicklich neue Standorte, auch im selben Objekt.

Relevante Arten sind etwa die Große Drüsenameise (Tapinoma magnum). Sie bildet im Außenbereich gigantische, miteinander verbundene Superkolonien. Die Pharaoameise (Monomorium pharaonis) ist an warme Räume gebunden und stellt wegen ihrer Vorliebe für Eiweiß ein erhebliches Hygienerisiko dar. Die Erdbewohnende Ameise (Hypoponera punctatissima) bevorzugt konstant feuchtwarme Nischen in Gebäuden wie feuchte Kellerbereiche oder Dämmungen.

Ernsthafte Material- und Wirtschaftsschäden

Der Befall durch einige heimische, aber besonders durch invasive Ameisenarten geht weit über die optische Belästigung hinaus. Entstehen können:

- Dämmschäden und Wärmeverlust
- Höhlenbildung und Ausfressen von Mauerwerk
- Unterhöhlung von Gehwegplatten und Terrassen mit Absackungsgefahr
- Kurzschlüsse, Ausfälle und Brandschäden durch Sand in der Hauselektronik
- Gesundheits- und Hygienerisiken
- Sanierungs- und Wiederherstellungskosten
- Häufung von Mietminderungsansprüchen und erhöhter Verwaltungsaufwand

Handlungsempfehlungen

Klassische Methoden stoßen hier schnell an ihre Grenzen. Herkömmliches Vorgehen kann den Befall sogar verschlimmern und zur sofortigen Aufspaltung in zahlreiche Tochterkolonien führen. Erfolgreiche Konzepte, wie beispielsweise SchädlingsHero sie anbietet, setzen auf die präzise Bestimmung der Ameisenart sowie den Einsatz speziell darauf abgestimmter Maßnahmen. Immobilienverwalter sollten bei ersten Anzeichen strukturiert vorgehen. Meldungen von Mietern verlangen sofortige Aufmerksamkeit. Unsachgemäße Eigenversuche durch Hausmeister oder Bewohner gilt es zu unterbinden.

DER AUTOR



Oliver Zachau
Geschäftsführer
SchädlingsHero, eine Marke der ServiceHero GmbH & Co. KG
www.schaedlingshero.de





Vorher, nachher: Fachmännische Fassadenreinigung wertet den Immobilienbestand sichtbar auf

Die **Zeiten** ändern sich

Nachhaltige Fassaden- und Dachreinigung wird für den Werterhalt von Immobilien immer wichtiger

Ein Gebäude verliert selten über Nacht an Wert. Es verliert ihn Grad für Grad, Jahr für Jahr – und das zeigt sich meist dort, wo man zuerst hinschaut: an der Fassade. Graugrüne Schlieren, Moos in den Fugen, dunkle Ränder unter den Fensterbänken – was heute an immer mehr Gebäuden zu sehen ist, ist kein Zeichen mangelnder Pflege, sondern ein Thema des Werterhalts, das viele Eigentümer und Verwaltungen unterschätzen.

Schnelleres Algenwachstum

Fassaden und Dächer veralgen heute schneller als noch vor zwanzig Jahren, und dafür gibt es klare technische Gründe. Moderne Wärmedämmverbundsysteme sind energetisch sinnvoll, kühlen die Fassadenoberfläche aber stärker aus. In klaren Nächten kann eine Wand mehrere Grad kälter sein als die Umgebungsluft – ideale Bedingungen für Tauwasser, das Algen und Flechten zum Wachsen brauchen. Hinzu kommt ein veränderter Wetterverlauf mit mehr Feuchtigkeitsphasen, in denen Fassaden und Dächer länger nass bleiben, statt schnell abzutrocknen.

Auch regulatorisch hat sich einiges verschoben: Fassadenfarben enthielten früher großzügige Mengen an Bioziden gegen Algen. Europäische Vorgaben haben deren Einsatz eingeschränkt. Selbst moderne Beschichtungen verlieren ihre Schutzwirkung oft schon nach wenigen Jahren. Was sich früher an Gebäuden erst nach fünfzehn bis zwanzig Jahren zeigte, ist heute oft schon nach drei bis fünf Jahren sichtbar.

Reinigung vs. Neuanstrich

Genau hier beginnt die eigentliche Werterhaltsfrage: Wer den Befall ignoriert, wartet meist, bis ohnehin ein kompletter Neuanstrich ansteht – wirtschaftlich die teurere Lösung. Schon die reine Gerüststellung dafür kostet pro Quadratmeter oft mehr als eine fachgerechte Fassadenreinigung insgesamt – Farbe, Arbeitszeit und Anstrich selbst noch nicht eingerechnet. Fassadenreinigung ist damit weit mehr als eine rein ästhetische Maßnahme: Sie erhält die gepflegte Außenwirkung, ermöglicht die frühzeitige Beurteilung der vorhandenen Oberfläche und kann einen technisch noch nicht notwendigen Neuanstrich hinauszögern – ein direkter Beitrag zum Werterhalt einer Immobilie.

Außenwirkung als Wertfaktor

Der zweite, oft unterschätzte Wertfaktor ist die Außenwirkung. Interessenten schließen vom Zustand der Fassade unbewusst auf den Gesamtzustand eines Gebäudes. Eine gepflegte Außenhülle signalisiert Substanz und laufende Instandhaltung, eine veralgte weckt Zweifel – selbst wenn im Innern alles in Ordnung ist. Gepflegte Objekte lassen sich in der Regel schneller und zu besseren Konditionen vermarkten.

Für Bestandshalter und Genossenschaften folgt daraus eine einfache Konsequenz: Regelmäßige Fassaden- und Dachreinigung gehört in jede Instandhaltungsplanung – nicht nur als optische Maßnahme, sondern als eine der wirtschaftlichsten Formen des Werterhalts für den Immobilienbestand.

DER AUTOR



Marco Tolzin
Geschäftsführer
Trodatec Holding GmbH
www.trodatec.de

Abbildungen: Trodatec

Aktuelle Urteile

Um die Verzahnung von Absenkungs- und Umlaufbeschluss ging es vor Gericht und um die Pflicht des Verwaltungsbeirates, auch Kontoauszüge zu prüfen

Zum doppelten Fristendruck beim Absenkungsbeschluss

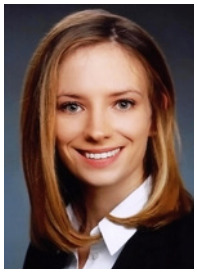
(BGH, Urteil vom 17.7.2026 – Az. V ZR 190/25)

■ DAS THEMA

Der Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gehört seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum praktischen Instrumentarium vieler Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE). Er ermöglicht es, für einen konkret bezeichneten Gegenstand auf die im schriftlichen Umlaufverfahren grundsätzlich erforderliche Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zu verzichten und stattdessen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen zu lassen. Gerade bei eilbedürftigen Erhaltungsmaßnahmen, bei noch ausstehenden Angeboten oder bei einer zunächst nur vorbereiteten Beschlussfassung verspricht dieses Verfahren Flexibilität.

Diese Flexibilität hat jedoch ihren Preis. Denn die Willensbildung verteilt sich auf zwei rechtlich selbstständige Beschlüsse: zunächst auf den in der Eigentümerversammlung gefassten Absenkungsbeschluss und anschließend auf die Sachentscheidung im Umlaufverfahren. Der Bundesgerichtshof (BGH) klärt nun erstmals höchstrichterlich, wie diese beiden Beschlüsse prozessual miteinander verzahnt sind. Die Entscheidung ist für die Praxis folgenreich: Zwar kann der Absenkungsbeschluss isoliert angefochten werden. Die Anfechtung allein wahrt aber nicht die Rechte gegen den späteren Umlaufbeschluss. Wird dieser bestandskräftig, kann selbst die Nichtigkeit des Absenkungsbeschlusses die getroffene Sachentscheidung nicht mehr zu Fall bringen.

DIE AUTORIN



Franziska Bordt
Selbstständige Rechtsanwältin, Vorstandsmitglied, Referentin Recht VDIV Bayern

■ DER FALL

Der Kläger war Mitglied der beklagten GdWE. In der Eigentümerversammlung vom 25. Mai 2023 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 7, gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG über die Erneuerung der Heizungsanlage nach „Variante 1" im Umlaufverfahren mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu entscheiden.

Der Kläger erhob gegen diesen Absenkungsbeschluss Beschlussmängelklage. Das Amtsgericht (AG) Cham wies die Klage ab. Während des Berufungsverfahrens beschlossen die Wohnungseigentümer im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit, den Heizungsaustausch auf der Grundlage eines eingeholten Angebots zu beauftragen. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung wurde zusätzlich die Finanzierung beschlossen. Sowohl der Umlaufbeschluss als auch der Finanzierungsbeschluss wurden bestandskräftig.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth wies die Berufung zurück. Die Revision blieb im Ergebnis ohne Erfolg.

Grundsätzlich kann auch ein Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG selbstständig Gegenstand einer Beschlussmängelklage sein. Für die isolierte Anfechtbarkeit sprechen nach Ansicht des Senats bereits der Wortlaut des Gesetzes und die Systematik der §§ 23, 44 WEG. Weder § 23 Abs. 3 S. 2 WEG noch § 44 Abs. 1 S. 1 WEG enthalten eine Einschränkung der gerichtlichen Kontrolle bestimmter Beschlusstypen. Auch aus den Gesetzgebungsmaterialien ergibt sich nicht, dass der Gesetzgeber den Absenkungsbeschluss einer selbstständigen Überprüfung entziehen wollte.

Der BGH betont zugleich, dass ein angefochtener Beschluss gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG bis zu seiner rechtskräftigen Ungültigerklärung gültig bleibt. Die Gemeinschaft darf daher auf der Grundlage des angefochtenen Absenkungsbeschlusses das angekündigte Umlaufverfahren durchführen. Eine automatische Sperrwirkung der Klage besteht nicht.

Fehler des Absenkungsbeschlusses führen höchstens zur Anfechtbarkeit, aber nicht zur Nichtigkeit des Umlaufbeschlusses. Denn bei einem fehlerhaften oder fehlenden Absenkungsbeschluss liegt der mögliche Verstoß allein in der Missachtung des in § 23 Abs. 3 S. 1 WEG vorgesehenen Allstimmigkeitserfordernisses.

Nachdem der Umlaufbeschluss über die Heizungserneuerung und der Finanzierungsbeschluss bestandskräftig geworden waren, konnte die gegen den Absenkungsbeschluss gerichtete Klage dem Kläger keinen rechtlichen Nutzen mehr verschaffen. Der Absenkungsbeschluss war verbraucht: Die vorgesehene Verwaltungsmaßnahme war einschließlich ihrer Finanzierung abschließend beschlossen; für weitere Umlaufbeschlüsse kam dem Absenkungsbeschluss keine Funktion mehr zu.

Da selbst die Nichtigkeit oder Ungültigerklärung des Absenkungsbeschlusses den bestandskräftigen Umlaufbeschluss nicht nichtig gemacht hätte, waren auch Auswirkungen auf Folgeprozesse ausgeschlossen. Das Rechtsschutzinteresse war damit während des laufenden Verfahrens entfallen.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH schafft eine klare und praxistaugliche Systematik. Der Absenkungsbeschluss ist ein selbstständig anfechtbarer, in die Zukunft wirkender Verfahrensbeschluss. Seine Fehlerhaftigkeit berührt aber weder die Beschlusskompetenz für die spätere Sachentscheidung noch führt sie zur Nichtigkeit des im vereinfachten Umlaufverfahren gefassten Mehrheitsbeschlusses. Die Klage gegen den ersten Beschluss ersetzt damit niemals die fristgerechte Anfechtung des zweiten.

Dies bedeutet: Zwei Beschlüsse erfordern zwei Fristenkontrollen. Eine gegen den Absenkungsbeschluss erhobene Klage hindert die Fortsetzung des Umlaufverfahrens nicht. Wer nur den Absenkungsbeschluss angreift und den späteren Umlaufbeschluss bestandskräftig werden lässt, verliert regelmäßig nicht nur den Angriff gegen die Sachentscheidung, sondern auch das Rechtsschutzinteresse an der bereits erhobenen Klage. Verwalter gewinnen Rechtssicherheit; Eigentümer und ihre Berater müssen dagegen schneller und umfassender reagieren. Gleichwohl sollte auch die GdWE das Prozess- und Vollzugsrisiko abwägen. Wird die Maßnahme während des Rechtsstreits umgesetzt und später der Umlaufbeschluss erfolgreich angefochten, können Rückabwicklungs- oder Schadensrisiken entstehen.

Kontoauszüge als Pflichtlektüre des Verwaltungsbeirates

(OLG München, Hinweisbeschluss vom 3.6.2026 – Az. 31 U 1110/26e)

▪ DAS THEMA

Die Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung wird in der Praxis nicht selten als vorbereitender Routineakt behandelt. Der Verwaltungsbeirat gleicht einige Summen ab, lässt sich Anfangs- und Endbestände zeigen und empfiehlt sodann die Beschlussfassung. Dass eine solche Prüfung weitreichende Folgen haben kann, zeigt der Hinweisbeschluss des Oberlandesgerichts (OLG) München mit ungewöhnlicher Deutlichkeit.

Im entschiedenen Fall hatte die frühere Verwalterin 37.000 Euro vom Geldmarktkonto der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ohne Rechtsgrund auf das Konto einer anderen von ihr verwalteten GdWE transferiert. Die Zahlung blieb bei der Belegprüfung unentdeckt. Jahre später scheiterte der Rückzahlungsanspruch nicht an seiner materiellen Berechtigung, sondern an der Verjährung. Das OLG wertete die unterlassene Kontrolle der Kontobewegungen als grob fahrlässig und rechnete der GdWE die Unkenntnis ihrer Beiratsmitglieder analog § 166 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu.

Die Entscheidung ist deshalb in zweifacher Hinsicht bedeutsam. Sie konkretisiert zunächst den Mindestumfang der Beiratsprüfung nach § 29 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Vor allem zeigt sie aber, dass eine unzureichende Prüfung nicht nur eine mögliche Haftung des Beirates auslösen kann. Sie kann der GdWE zugleich die Durchsetzung werthaltiger Ansprüche gegen Dritte abschneiden. Aus einer vermeintlich internen Nachlässigkeit wird damit ein vermögensrechtliches Risiko für die gesamte Gemeinschaft.

DER FALL

Die klagende GdWE verlangte von einer anderen GdWE die Rückzahlung von 37.000 Euro aus ungerechtfertigter Bereicherung. Die frühere Verwalterin beider Gemeinschaften hatte den Betrag am 22. August 2018 vom Geldmarktkonto der Klägerin auf ein Konto der Beklagten überwiesen. Ein Rechtsgrund für den Transfer bestand nicht.

Die Verwalterin betreute mehrere Gemeinschaften und unterhielt Konten, die auf ihren eigenen Namen lauteten, wirtschaftlich jedoch den jeweiligen GdWE zugeordnet waren. Im Rahmen eines sogenannten Überweisungskarussells verschob sie Beträge von insgesamt rund 3,6 Mio. Euro zwischen diesen Konten. Im Jahr 2021 wurde über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die Beklagte erhob die Einrede der Verjährung. Das Landgericht Traunstein wies die Klage nach Beweisaufnahme ab. Die Beiratsmitglieder hätten die Jahresabrechnung 2018 im Jahr 2019 nur ungefähr eine Stunde lang geprüft und die Kontobewegungen nicht nachvollzogen. Bei ordnungsgemäßer Prüfung hätte die Überweisung auffallen müssen. Mit ihrer Berufung verfolgte die Klägerin den Rückzahlungsanspruch weiter.

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg. Der bereicherungsrechtliche Anspruch unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB. Diese hat gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres 2019 begonnen, weil die Klägerin die anspruchsbegründenden Umstände und die Person der Schuldnerin damals ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erkennen müssen.

Grob fahrlässige Unkenntnis setzt einen objektiv schwerwiegenden und subjektiv nicht entschuldbaren Sorgfaltsverstoß voraus. Sie liegt insbesondere vor, wenn sich die maßgeblichen Umstände förmlich aufdrängen und leicht zugängliche Informationsquellen nicht genutzt werden. Nach Auffassung des OLG waren die Kontoauszüge eine solche Informationsquelle. Der Transfer über 37.000 Euro hätte dem Verwaltungsbeirat bereits wegen seiner Höhe ins Auge fallen müssen, zumal sich die gesamten Ausgaben der Gemeinschaft auf lediglich rund 32.000 Euro beliefen.

Der Beirat unterstützt und überwacht den Verwalter. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sollen vor den Beschlüssen nach § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 WEG geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden. Inhaltlich entsprach dies der im Prüfungsjahr 2019 geltenden Rechtslage.

Es ist nicht ausreichend, lediglich die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung oder die ausgewiesenen Anfangs- und Endbestände anzusehen. Erforderlich ist vielmehr die Kontrolle, ob sich die Kontostände aus den in der Gesamtabrechnung erfassten Einnahmen und Ausgaben ergeben. Zudem ist zu prüfen, ob das Gemeinschaftsvermögen – insbesondere die Erhaltungsrücklage – ordnungsgemäß angelegt und sein Bestand durch Kontoauszüge, Sparbücher oder vergleichbare Nachweise belegt ist.

Die vernommenen Beiratsmitglieder hatten zwar Anfangs- und Endstände wahrgenommen, Transfers und einzelne Kontobewegungen aber nicht geprüft. Damit blieb gerade ungeklärt, ob es Abbuchungen gegeben hatte, die keiner Rechnung oder keinem sonstigen Beleg zugeordnet werden konnten. Diese Unterlassung ist – auch unter Berücksichtigung der ehrenamtlichen Tätigkeit – grob fahrlässig.

Entscheidend war schließlich, dass die Kenntnispflicht der Beiratsmitglieder der GdWE zugerechnet wurde. Die Beiräte waren mit der Prüfung der Jahresabrechnung und somit gerade mit der Kontrolle der Vermögenslage befasst. Ihre grob fahrlässige Unkenntnis wirkte deshalb verjährungsrechtlich zulasten der Gemeinschaft. Die Verjährungsfrist begann mit Ablauf des Jahres 2019 und war bei Klageerhebung bereits abgelaufen.

VERWALTERSTRATEGIE

Der Hinweisbeschluss des OLG München rückt die Beiratsprüfung aus dem Bereich unverbindlicher Plausibilitätskontrolle heraus. Dem Beirat sollten die vollständigen Kontoauszüge sämtlicher Gemeinschaftskonten für den gesamten Abrechnungszeitraum vorliegen. Dazu gehören Giro-, Tagesgeld-, Festgeld- und Rücklagenkonten sowie ggf. von der Verwaltung geführte Treuhand- oder Sammelkonten. Wer eine Jahresabrechnung prüft, muss die tatsächlichen Kontobewegungen nachvollziehen und auffällige Transaktionen den Buchungen und Belegen zuordnen. Anfangs- und Endsalden allein vermitteln keine ausreichende Kontrolle über das Vermögen der GdWE, weil sie keine Prüfung einzelner Bewegungen ermöglichen.

Die Brisanz des Beschlusses liegt in der verjährungsrechtlichen Wirkung: Grob fahrlässig nicht erlangtes Wissen der Beiräte kann der Gemeinschaft zugerechnet werden und den Lauf der Verjährung auslösen. Eine unzureichende Prüfung gefährdet daher nicht nur die persönliche Haftung der Beiratsmitglieder, sondern unmittelbar die Ansprüche der GdWE. Für Verwaltungen und Beiräte führt an einer strukturierten, dokumentierten und kontenbezogenen Prüfung künftig kein Weg vorbei.

Aktuelle Urteile

Mit den Folgen einer unrichtig angewiesenen Zahlung beschäftigten sich die Gerichte und mit der nicht hinreichenden Begründung für eine Eigenbedarfskündigung

Zur Erfüllungswirkung einer Zahlung an den Vermieter

(AG Leipzig, Urteil vom 1.6.2026 – Az.163 C 3664/25)

■ DAS THEMA

Banküberweisungen sind im Mietverhältnis alltäglich. Rechtlich sind sie gleichwohl nicht banal. Eine Geldschuld erlischt nicht bereits mit Erteilung des Überweisungsauftrags, sondern erst mit dem Eintritt des Leistungserfolgs. Zugleich muss geklärt werden, ob der Gläubiger den Zahlungsweg verbindlich vorgegeben hat, wem eine Mahnung zugegangen ist und ob der Schuldner eine ausbleibende oder verspätete Erfüllung zu vertreten hat.

Das Urteil des Amtsgerichts (AG) Leipzig bündelt diese Fragen in einem ungewöhnlichen Sachverhalt. Ein Jobcenter überwies eine Betriebskostennachforderung zwar auf ein Konto des Vermieters, jedoch nicht auf das im Abrechnungsschreiben bezeichnete Konto. Das Amtsgericht ließ die Tilgungswirkung erst mit der späteren Akzeptanz durch den Vermieter eintreten und sprach deshalb Verzugszinsen über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr zu. Inkassokosten versagte es dagegen, weil sie vor Eintritt des Verzugs entstanden waren.

Die Entscheidung ist hinsichtlich des Verzugsbeginns und der Inkassokosten im Ausgangspunkt überzeugend. Ihre zentrale Aussage zur Erfüllung ist jedoch zu kategorisch. § 362 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) fragt nach der Bewirkung der geschuldeten Leistung, nicht allein nach der Übereinstimmung von IBAN und Zahlungsanweisung. War der Vermieter Inhaber des tatsächlich adressierten Kontos und konnte er über den Betrag verfügen, bedarf die Annahme fortbestehender Nichterfüllung einer genaueren Begründung. Ebenso hätte die fehlende Zurechnung eines Verschuldens des Jobcenters auf der Ebene des § 286 Abs. 4 BGB ausdrücklich geprüft werden müssen.

■ DER FALL

Der Kläger vermietete dem Beklagten Wohnraum. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 rechnete er über die Betriebskosten des Jahres 2023 ab. Die Abrechnung endete mit einer Nachforderung von 3.000 Euro. Der Vermieter räumte eine vierwöchige Prüffrist ein und nannte den 19. Januar 2025 als Zahlungsziel. In dem Begleitschreiben bezeichnete er ein Konto, auf das die Nachforderung zu überweisen war.

Am 20. Januar 2025 übersandte der Kläger eine E-Mail mit einer Zahlungsaufforderung an ein „Sekretariat WHG". Nachdem weiterhin keine Zahlung eingegangen war, beauftragte er ein Inkassounternehmen. Dieses forderte den Beklagten mit Schreiben vom 27. Januar 2025 zur Zahlung bis zum 6. Februar 2025 auf.

Der Beklagte bezog Leistungen des Jobcenters. Dieses überwies den geforderten Betrag am 20. Mai 2025 auf ein Konto des Klägers. Es handelte sich allerdings nicht um die Bankverbindung, die der Kläger im Anschreiben zur Betriebskostenabrechnung angegeben hatte. Nach Zustellung des Mahnbescheids am 29. März 2025 und Erlass eines Versäumnisurteils erklärte der Kläger die Hauptforderung nach dem Zahlungseingang für erledigt. Der Beklagte schloss sich der Erledigungserklärung nicht an.

Streit bestand damit noch über die Feststellung der Erledigung sowie über Verzugszinsen und Inkassokosten. Der Kläger nahm einen Verzug bereits ab dem 20. Januar 2025 an und sah die Nebenforderungen als ersatzfähigen Verzugsschaden an.

Das AG hielt die einseitige Erledigungserklärung hinsichtlich der Hauptforderung für begründet. Der Mahnbescheid ist am 29. März 2025 zugestellt und die Forderung damit rechtshängig geworden. Die Zahlung des Jobcenters ist erst danach erfolgt. Da die Betriebskostennachforderung als solche unstreitig bestanden hat, ist der ursprünglich zulässige und begründete Zahlungsantrag durch ein späteres Ereignis gegenstandslos geworden.

Die Tilgungswirkung trat nicht bereits mit der Überweisung vom 20. Mai 2025 ein. Das Jobcenter hat auf ein anderes Konto des Klägers gezahlt als dasjenige, das im Anschreiben zur Abrechnung benannt wurde. Erst mit Schriftsatz vom 8. April 2026 hat der Kläger diese Zahlung als schuldbefreiend akzeptiert. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Hauptforderung nicht erfüllt gewesen.

Einen Verzug ab dem 20. Januar 2025 lehnte das Gericht ab. Die im Begleitschreiben zur Betriebskostenabrechnung gesetzte Zahlungsfrist hat keine Mahnung nach Fälligkeit dargestellt. Ein Fall des § 286 Abs. 2 BGB ist nicht gegeben. Auch die Dreißigtage-Regel des § 286 Abs. 3 S. 1 BGB hilft dem Vermieter nicht, weil der Beklagte Verbraucher war und in der Rechnung nicht besonders auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.

Die E-Mail vom 20. Januar 2025 war nach Auffassung des Gerichts ebenfalls ungeeignet. Sie war nicht an den Beklagten, sondern an das „Sekretariat WHG" gerichtet. Verzug trat deshalb erst nach Ablauf der im Inkassoschreiben vom 27. Januar 2025 gesetzten Frist, mithin am 7. Februar 2025, ein.

Dem Kläger wurden daher die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für den Zeitraum vom 7. Februar 2025 bis 8. April 2026 zugesprochen. Die Zahlung auf das abweichende Konto beendete den Zinslauf nach seiner Beurteilung noch nicht; maßgeblich ist erst die spätere Akzeptanz des Zahlungseingangs.

Die weiter verlangten Inkassokosten und sonstigen vor Verzugseintritt entstandenen Nebenforderungen wies das Gericht ab. Da das Inkassounternehmen bereits vor dem 7. Februar 2025 beauftragt worden war, fehlte es an einem durch den Verzug verursachten Schaden.

VERWALTERSTRATEGIE

Das AG Leipzig arbeitet zutreffend heraus, dass weder eine an Dritte gerichtete Nachricht noch die bloße Angabe einer Zahlungsfrist den Schuldner ohne Weiteres in Verzug setzt. Ebenso richtig ist es, vor Verzugseintritt entstandene Inkassokosten nicht als Verzugsschaden zuzusprechen.

Die Aussage zur Erfüllung bedarf dagegen einer engeren Fassung. Eine abweichende Kontonummer ist ein wichtiges Indiz für einen nicht vertragsgemäßen Zahlungsweg, aber nicht stets das letzte Wort. Erhält der Vermieter den geschuldeten Betrag endgültig auf einem eigenen, verfügbaren Konto und ist die Zahlung eindeutig zuordenbar, muss erläutert werden, weshalb der Leistungserfolg gleichwohl ausbleibt. Und selbst bei fortbestehender Hauptforderung setzt der Zinsanspruch ein vom Mieter zu vertretendes Ausbleiben der Leistung voraus. Gerade bei Direktzahlungen des Jobcenters entscheidet diese zweite Prüfungsstufe häufig über das Ergebnis.

Die prozessualen Hürden der Eigenbedarfskündigung

(LG Berlin II, Beschluss vom 9.3.2026 – Az. 64 S 41/25)

▪ DAS THEMA

Kaum ein Kündigungsgrund ist so stark von inneren Tatsachen geprägt wie der Eigenbedarf. Der Vermieter beruft sich auf einen persönlichen Entschluss, die Wohnung künftig selbst oder durch eine privilegierte Bedarfsperson zu nutzen. Das Gericht darf ihm grundsätzlich nicht vorschreiben, welchen Wohnbedarf er als angemessen ansehen soll. Daraus folgt jedoch nicht, dass die bloße Erklärung des Nutzungswunsches den Räumungsanspruch trägt.

Der Beschluss des Landgerichts (LG) Berlin II macht diese Grenze deutlich. Die Vermieter wollten eine seit mehr als zwanzig Jahren vermietete Zweizimmerwohnung künftig für häufigere Berlinaufenthalte nutzen. Trotz Bestreitens blieben ihre Angaben zu bisherigen Aufenthalten, zukünftiger Nutzung und Verlagerung ihres Lebensmittelpunkts vage. Einen geeigneten Beweis boten sie in erster Instanz nicht an, weil sie rechtsirrig davon ausgingen, die Darlegung eines vernünftigen Interesses genüge. In der Berufungsinstanz war es für eine Korrektur zu spät.

▪ DER FALL

Die Kläger verlangten von den Beklagten die Räumung und Herausgabe einer seit 1. Oktober 2002 vermieteten Zweizimmerwohnung im achten Obergeschoss eines Berliner Gebäudes. Die Kläger selbst bewohnten ein großes Einfamilienhaus mit Garten. Für Aufenthalte in Berlin nutzten sie daneben eine Zweizimmerwohnung im neunten Obergeschoss desselben Hauses.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 kündigten sie das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Sie wollten künftig mehr Zeit in Berlin verbringen. Die vermietete Wohnung sei hierfür besser geeignet als die eigene Einheit im neunten Obergeschoss: Sie sei etwa zehn Quadratmeter größer, ruhiger, biete eine bessere Aussicht und verfüge über eine abgeschlossene Küche. Die bisher genutzte Wohnung solle verkauft werden; im Laufe des Rechtsstreits wurde sie tatsächlich veräußert.

Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Der Vortrag zu Häufigkeit und Umfang früherer Berlinaufenthalte sowie zur künftig beabsichtigten Verlagerung des Lebensmittelpunkts sei vage geblieben und spreche eher für eine Vorratskündigung. Zudem hätten die Kläger für ihr bestrittenes Vorbringen keinen geeigneten Beweis angetreten.

Mit ihrer Berufung hielten die Kläger daran fest, bei einem Eigenbedarf für die eigene Person genüge die Darlegung berechtigter Interessen in Verbindung mit dem Wunsch, die Wohnung zu beziehen. Ein weitergehender Beweisantritt sei nicht erforderlich. Das LG Berlin II wies darauf hin, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg habe. Es beanstandete zunächst, dass die Kläger ihren behaupteten Nutzungswunsch auch in der Berufungsinstanz nicht mit hinreichenden Tatsachen unterlegt hatten. Konkrete Angaben zu Reisedaten und Aufenthaltsdauern der vergangenen Jahre fehlten ebenso wie nachvollziehbare Angaben zu bereits geplanten künftigen Berlinaufenthalten.

Die allgemeinen Vorteile der Wohnung – größere Fläche, ruhigere Lage, bessere Aussicht und abgeschlossene Küche – konnten zwar erklären, warum gerade diese Wohnung bevorzugt wurde. Sie belegten aber nicht, dass und in welchem Umfang die Kläger ihren Lebensmittelpunkt tatsächlich nach Berlin verlagern oder die Wohnung künftig regelmäßig selbst nutzen wollten. Der Nutzungsentschluss blieb damit in seinem Kern unbestimmt.

Zwar darf das Gericht den Wohnbedarf des Vermieters grundsätzlich nicht durch eigene Vorstellungen angemessenen Wohnens ersetzen. Für die Schlüssigkeit reicht deshalb ein vernünftiger und nachvollziehbarer Nutzungswunsch aus. Bestreitet der Mieter jedoch, dass dieser Wunsch tatsächlich besteht, greifen die allgemeinen Regeln der Darlegungs- und Beweislast. Der Vermieter muss das Vorliegen des behaupteten Eigenbedarfs zur Überzeugung des Gerichts nachweisen. Eigenbedarfsklagen sind von diesen prozessualen Grundregeln nicht ausgenommen.

Als Reaktion auf die erstinstanzlich festgestellte Beweisfälligkeit hatten die Kläger in der Berufungsbegründung im Wesentlichen ihre eigene Parteivernehmung angeregt. Die Voraussetzungen einer Parteivernehmung von Amts wegen nach § 448 Zivilprozessordnung lagen nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht vor.

Das Unterlassen eines weiteren Beweisantritts beruhte nach den Feststellungen des Gerichts weder auf einem Missverständnis noch auf einem Versehen. Die Kläger hatten vielmehr bewusst keinen Beweis angeboten, weil sie die Rechtsauffassung vertraten, ein Nachweis des Nutzungswillens sei nicht erforderlich. Ein vermeidbarer Rechtsirrtum eröffnet nicht ohne Weiteres die Möglichkeit, das Versäumte im Berufungsverfahren nachzuholen.

VERWALTERSTRATEGIE

Das LG Berlin II erinnert an einen selbstverständlichen, in der Praxis aber häufig unterschätzten Grundsatz: Auch der Eigenbedarf des Vermieters ist eine beweisbedürftige Tatsache. Die verfassungsrechtlich geschützte Freiheit, den eigenen Wohnbedarf zu bestimmen, befreit nicht vom Nachweis, dass der behauptete Nutzungswille tatsächlich, ernsthaft und bereits im Kündigungszeitpunkt bestand. Das Kündigungsschreiben muss die Bedarfsperson eindeutig bezeichnen und den Lebenssachverhalt darstellen, aus dem sich das Nutzungsinteresse ergibt. Bei Eigenbedarf des Vermieters selbst sind Zweck und Grund der beabsichtigten Nutzung so konkret zu schildern, dass der Mieter erkennen kann, welcher Bedarf geltend gemacht wird. Nicht jede Einzelheit des späteren Prozessvortrags muss bereits aufgenommen werden. Gleichwohl empfiehlt sich eine anschauliche Darstellung der tatsächlichen Ausgangslage, des konkreten Veränderungswunsches, der Eignung der Wohnung und des vorgesehenen zeitlichen Ablaufs. Pauschale Formeln wie „künftig häufiger vor Ort“ oder „Verlagerung des Lebensmittelpunkts“ sind ohne weitere Tatsachen prozessual riskant.

Wer erst im Berufungsverfahren erkennt, dass ein plausibler Wunsch kein Beweismittel ist, kann den Prozess bereits verloren haben. Nur wenn Kündigungsgrund, Prozessvortrag und Beweisstrategie ineinandergreifen, wird aus einem nachvollziehbaren Nutzungswunsch ein durchsetzbarer Räumungsanspruch.

Schlechte Noten?

Wann Immobilienverwaltungen sich gegen Negativbewertungen auf Google & Co. wehren können

Ob Google, ImmobilienScout24 oder WhoFinance – Online-Bewertungen entscheiden heute mit darüber, ob eine Immobilienverwaltung neue Aufträge gewinnt. Schon wenige negative Einträge genügen, damit sich Eigentümergemeinschaften oder Vermieter gegen eine Zusammenarbeit entscheiden. Die gute Nachricht: Verwalterinnen und Verwalter sind Kritik im Netz nicht wehrlos ausgesetzt. Falsche Behauptungen, Beschimpfungen und gefälschte Rezensionen lassen sich unter bestimmten Bedingungen entfernen. Worauf aber kommt es dabei an?

Warum das digitale Aushängeschild so wichtig ist

Wer eine Verwaltung sucht, informiert sich zunächst online – und misst den Erfahrungen anderer großes Gewicht bei. Negativbewertungen basieren oft auf Streitthemen wie Betriebskostenabrechnungen, ausbleibenden Reparaturen oder strittigen Kautionsrückzahlungen – und sind oft emotional gesteuert. Erschwerend kommt hinzu: Viele Einträge erfolgen anonym, sodass sich kaum feststellen lässt, ob überhaupt jemals ein Auftragsverhältnis bestand. Manche Rezensionen stammen gar nicht von Kunden, sondern von früheren Beschäftigten, von Wettbewerbern oder aus dem Umfeld notorisch Unzufriedener.

Wo die Meinungsfreiheit endet

Maßgeblich ist stets, ob eine erlaubte Meinung geäußert wird oder die rechtlichen Grenzen überschritten werden. Drei Fallgruppen sind zu unterscheiden:

Unwahre Tatsachenbehauptungen sind angreifbar. Gemeint sind überprüfbare Aussagen wie „Die Abrechnung wurde nie erstellt". Stimmt das nicht, kann der Eintrag gelöscht werden.

Zulässige Werturteile bleiben dagegen geschützt. Subjektive Äußerungen wie „Ich fühlte mich schlecht betreut" muss eine Verwaltung hinnehmen – solange sie nicht in Diffamierung umschlagen. Schmähkritik und Beschimpfungen überschreiten die Linie des Erlaubten. Geht es nur noch darum, jemanden herabzusetzen, etwa mit dem Vorwurf, es handele sich um eine „inkompetente Abzockerbude", ist Schluss. Beleidigungen können sogar strafrechtlich verfolgt werden.

Immer mehr gefälschte Rezensionen

Heikel wird es, wenn Personen bewerten, die weder Auftraggeber noch Eigentümer oder Mieter einer betreuten Immobilie waren. Solche Fake-Einträge gehen oft auf Wettbewerber oder verärgerte Dritte zurück. Schon die Vortäuschung eines echten Vertragsverhältnisses ist unzulässig – hierin liegt regelmäßig der entscheidende Ansatzpunkt. Lässt sich kein tatsächlicher Kontakt nachweisen, stehen die Chancen auf Löschung gut.

Gerichte stärken die Bewerteten

Bereits 2016 entschied der Bundesgerichtshof, dass Plattformen aktiv prüfen müssen, sobald eine Bewertung konkret gerügt wird (Urteil vom 1.3.2016, Az. VI ZR 34/15). Kann die bewertende Person keinen Kundenkontakt belegen, ist der Eintrag zu entfernen. In dieselbe Richtung weist das Landgericht Frankenthal, das eine Rezension ohne echten Geschäftskontakt für unzulässig hielt (Az. 6 O 39/18). Das Oberlandesgericht Karlsruhe ging noch weiter: Selbst eine bloße Ein-Stern-Wertung kann rechtswidrig sein, wenn nie ein Kontakt bestand (Az. 6 W 49/19). Diese Grundsätze gelten auch für Immobilienverwaltungen.

Diese Ansprüche bestehen

Rechtswidrige Bewertungen verletzen häufig das Persönlichkeitsrecht, greifen in den Gewerbebetrieb ein oder verstoßen gegen den Datenschutz. Daraus folgen Ansprüche auf Löschung und Unterlassung, teils auch auf Schadensersatz. Der Datenschutz

DIE AUTOREN



Dennis Morgenstern LL.M. MBA
Wirtschaftsjurist, Geschäftsführender Gesellschafter Frame for Business GmbH, Saarbrücken
www.bewertungs-schirm.de



Florian Decker
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz und Internationales Wirtschaftsrecht, Kanzlei Dr. Schultheiß, Saarbrücken
www.rechtsanwaelte-schultheiss.de

spielt vor allem dann eine Rolle, wenn Angaben zu Eigentümern, Mietern oder konkreten Objekten preisgegeben werden. Bei Verleumdungen ist zudem ein strafrechtliches Vorgehen denkbar.

Der richtige Weg in vier Schritten

Regelmäßig beobachten: Relevante Portale laufend im Blick behalten, um Auffälligkeiten früh zu bemerken.

Rechtlich einordnen: Klären, ob eine unzulässige Aussage oder eine geschützte Meinung vorliegt.

Beweise sichern: Vor jeder Meldung Screenshots samt URL, Datum und Uhrzeit anfertigen.

Plattform kontaktieren: Je präziser und juristisch sauberer die Beanstandung, desto höher die Erfolgsquote.

Weshalb anwaltlicher Rat sich lohnt

Der erste Impuls, selbst zu reagieren, ist verständlich – aber riskant. Vorschnelle öffentliche Antworten können gegen Datenschutzpflichten verstoßen, und eine gescheiterte Beschwerde erschwert oft das spätere Vorgehen, weil Plattformen frühere Prüfungen einbeziehen. Fachlich fundierte Beanstandungen sind erfahrungsgemäß erfolgreicher, weil spezialisierte Kanzleien die Prüfabläufe der Anbieter kennen. Bei wiederkehrenden Angriffen empfiehlt sich ein dauerhaftes Monitoring. Und selbst wenn der Verfasser bekannt ist, gilt: keine spontane öffentliche Antwort – jede Reaktion gehört zuvor rechtlich geprüft und strategisch abgestimmt.

Fazit

Niemand muss rechtswidrige Bewertungen dulden. Falsche Tatsachenbehauptungen, Fake-Rezensionen, Schmähkritik und Beleidigungen lassen sich häufig erfolgreich entfernen. Die aktuelle Rechtsprechung stärkt die Position der Betroffenen – vorausgesetzt, das Vorgehen erfolgt früh, strukturiert und juristisch fundiert.

Die VDIV-Landesverbände
So erreichen Sie uns:

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
Aldinger Straße 11 · 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 14136-0
info@vdiv-bw.de · www.vdiv-bw.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.
Schützenstraße 5 · 10117 Berlin
Tel.: 030 20003506
info@vdivbb.de · www.vdiv-bb.de
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß
Geschäftsführender Vorstand: Ingo Wagner

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
In der Schildwacht 13a · 65933 Frankfurt/Main
Tel.: 069 24755695-0
info@vdiv-hessen.de · www.vdiv-hessen.de
Geschäftsführerin: Katja Niebling
Vorstandsvorsitzender: Marco Weber

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
Königsbrücker Straße 28 - 30 · 01099 Dresden
Tel.: 0351 8994229
info@vdiv-mitteldeutschland.de
www.vdiv-mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand: Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Thomas Nitsche

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e. V.
Davenstedter Straße 60 · 30453 Hannover
Tel.: 0511 874560-40
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Marc Goetze
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.
Garzweilerweg 12 · 50829 Köln
Tel.: 0221 670279-0
info@vdiv-nrw.de
www.vdiv-nrw.de
Vorstandsvorsitzender: Michael De Iaco
Stv. Vorsitzende: Monika Müller

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.
Metzgergasse 1 · 67246 Dirmstein
Tel.: 06238 98358-21
office@vdiv-rps.de · www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorständin Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:
Haeckelstraße 9a · 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 55589-48
info@vdiv-sa.de · www.vdiv-sa.de
Vorstandsvorsitzender: Axel Balzer
Geschäftsführende Vorständin: Heike Jeschky

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 60 · 24105 Kiel
Tel.: 0431 847-57

Geschäftsstelle Hamburg:
Dorotheenstraße 144 · 22299 Hamburg
Tel.: 0431 847-57
info@vdiv-nord.de · www.vdiv-nord.de
Geschäftsführender Vorstand: Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Ralf Michels

VDIV Berlin, Brandenburg

Save the Date:
Berlin-Brandenburger Kick-off 2027

Am 12. Januar 2027 lädt der Verband der Immobilienverwalter Berlin, Brandenburg wieder zum traditionellen Berlin-Brandenburger Kick-off ins Maritim proArte Hotel Berlin ein. Die Jahresauftaktveranstaltung hat sich als wichtiger Treffpunkt für Immobilienverwalterinnen und -verwalter etabliert und bietet aktuelle Fachinformationen, praxisnahe Impulse sowie vielfältige Möglichkeiten zum persönlichen Austausch.

Den Auftakt gestaltet die Vorstandsvorsitzende des Landesverbandes, Sylvia Pruß, mit einem Rückblick auf die Entwicklungen des vergangenen Jahres und einem Ausblick auf die Herausforderungen und Chancen der Immobilienbranche im Jahr 2027. Im Mittelpunkt steht eine abwechslungsreiche Vortragsreihe mit aktuellen Themen aus Recht und Praxis. Geplant sind u. a. Vorträge zu den rechtlichen Neuerungen des Jahres 2027, zur Bagatellregelung und den Grenzen energetischer Sanierungen, zum Einsatz von Wärmepumpen im Gebäudebestand sowie zur aktuellen Rechtsprechung im WEG- und Mietrecht. Weitere Fachvorträge und praxisnahe Impulse ergänzen das Programm.

Die Veranstaltung begleitend präsentieren zahlreiche Premiumpartner und Fachaussteller innovative Produkte, digitale Lösungen und Dienstleistungen für die Immobilienverwaltung. Weitere Informationen und Anmeldung: www.vdiv-bb.de/veranstaltungen



4. ImmobilienWerkstatt:
Schadensanierung zum Anfassen



Wie läuft eine professionelle Schadensanierung ab? Welche Aufgaben übernehmen Immobilienverwaltung, Versicherungen, Sachverständige und Sanierungsunternehmen? Und welche Auswirkungen hat die Novellierung der Gefahrstoffverordnung auf die Verwaltungspraxis? Antworten auf diese und viele weitere Fragen erhielten die Teilnehmenden der 4. ImmobilienWerkstatt des VDIV Berlin, Brandenburg im Schulungszentrum der svt Gruppe in Berlin-Köpenick.

Theorie trifft Praxis

Die ImmobilienWerkstatt vermittelte einen umfassenden Einblick in die Schadensanierung – von unterschiedlichen Schadensarten über ihre Abwicklung bis hin zum Zusammenspiel aller Beteiligten. Anhand zahlreicher Praxisbeispiele, anschaulicher Zahlen und Fakten sowie interaktiver Quizfragen wurde deutlich, wie wichtig strukturierte Kommunikation und ein funktionierendes Netzwerk zwischen Eigentümern, Verwaltern, Versicherungen, Sachverständigen und Sanierungsunternehmen für eine schnelle und professionelle Regulierung von Schäden sind. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Novellierung der

Gefahrstoffverordnung und den daraus resultierenden Anforderungen beim Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen sowie deren Auswirkungen auf die Gebäudeschadensanierung.

Blicke hinter die Kulissen

Nach dem theoretischen Teil folgte der Blick in die Praxis: Bei einer Führung durch den Standort erhielten die Teilnehmenden spannende Einblicke in Schadensaufnahme, moderne Trocknungs- und Sanierungstechniken sowie die Inventarreinigung. Ein besonderes Highlight war die eindrucksvolle Brandschutzdemonstration, bei der die Wirkung verschiedener Brandschutzmaßnahmen anschaulich vorgestellt wurde. Die Möglichkeit, Materialien, Technik und Abläufe aus nächster Nähe kennenzulernen und mit den Experten ins Gespräch zu kommen, machte die Veranstaltung besonders praxisnah. Abgerundet wurde sie mit dem Grillbuffet, bei dem die Teilnehmenden die Gelegenheit nutzten, Fachgespräche fortzusetzen und ihr Netzwerk zu pflegen.

Das noch junge Veranstaltungsformat erfreut sich bereits großer Beliebtheit und hat sich als wertvolle Ergänzung des Weiterbildungsangebots etabliert – genau wie die weiteren anstehenden Veranstaltungen, die gemeinsam mit Verbandsmitgliedern und Partnern weitere spannende Praxisthemen beleuchten. Aktuelle Termine: www.vdiv-bb.de/veranstaltungen.



Verwalterstammtisch: Neuvermietung **neu** gedacht

Die Verwalterstammtische des VDIV Berlin, Brandenburg erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit. In vertrauter Atmosphäre bieten sie Immobilienverwalterinnen und -verwaltern Gelegenheit, aktuelle Fragestellungen aus der Praxis zu diskutieren, Erfahrungen auszutauschen und gemeinsam Lösungsansätze für den Berufsalltag zu entwickeln.

Aktuelles BGH-Urteil im Fokus

Eine besonders intensive Diskussion bot der Verwalterstammtisch zum Thema Sondervergütung von Vermietungsdienstleistungen im Lichte des aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Provision bei Neuvermietung selbst verwalteter Wohnungen. Die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß und der geschäftsführende Vorstand Ingo Wagner erläuterten ausführlich die Hintergründe der Entscheidung, ihre Auswirkungen auf die Verwaltungspraxis sowie die daraus resultierenden Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. Im Mittelpunkt stand die notwendige Anpassung der Verwalterverträge, die durch Beispiele aus der eigenen Verwaltungspraxis veranschaulicht wurde.

Erfahrungsaustausch aus der Praxis

Anhand aktueller Vertragsklausel-Beispiele wurde aufgezeigt, wie sich Vermietungsleistungen künftig rechtssicher und transparent über Zeitaufwands- oder Einzelleistungsvergütungen abbilden lassen. Zugleich wurde auch der neu überarbeitete VDIV-Mustervertrag angekündigt.

Im Anschluss entwickelte sich ein lebhafter Austausch zu zahlreichen weiteren Fragen der Vertragsgestaltung. Die Teilnehmenden diskutierten unterschiedliche Vergütungsmodelle, teilten ihre Erfahrungen aus der täglichen Verwaltungspraxis und erörterten gemeinsam mögliche Lösungsansätze. Gerade dieser offene Dialog unter Berufskolleginnen und -kollegen macht den besonderen Mehrwert der Verwalterstammtische aus und trägt dazu bei, aktuelle rechtliche Entwicklungen praxisnah einzuordnen und sicher in den Verwaltungsalltag zu übertragen.

Den kommenden Verwalterstammtischen und dem weiteren fachlichen Austausch sieht der Verband mit Freude entgegen; Anregungen oder Themenvorschläge für künftige Stammtische werden gerne angenommen: info@vdivbb.de



10. VDIV-Seniorentreffen

Ein besonderes Jubiläum feierten die VDIV-Senioren am 7. August 2026: Bereits zum zehnten Mal fand das traditionelle Seniorentreffen statt. Rund 20 Teilnehmer machten sich mit dem Bus von Leonberg aus auf den Weg an den Bodensee.

Ziel des diesjährigen Ausflugs war Meersburg. Von dort ging es mit dem Schiff weiter zur Insel Mainau. Bei herrlichem Sommerwetter konnten die Teilnehmer die prachtvolle Gartenanlage, die farbenfrohen Blumenarrangements und die beeindruckenden Ausblicke auf den Bodensee genießen. Eine fachkundige Führung vermittelte interessante Einblicke in die Geschichte und Besonderheiten der Insel.

Neben den vielfältigen Eindrücken stand vor allem der persönliche Austausch im Mittelpunkt. Langjährige Weggefährten nutzten die gemeinsame Zeit für Gespräche, Erinnerungen und gesellige Stunden in entspannter Atmosphäre. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und die Geschäftsführerin Diana Rivic informierten über das aktuelle Verbandsgeschehen

Nach einem abwechslungsreichen und rundum gelungenen Tag kehrte die Gruppe nach Leonberg zurück. Das zehnte Seniorentreffen zeigte einmal mehr, wie wertvoll die Verbindung und der Austausch unter den langjährigen Weggefährten des VDIV Baden-Württemberg sind.

Verwalterseminar am Gardasee 2026

Mehr als 100 Teilnehmer folgten der Einladung des VDIV BW zum 26. Verwalterseminar am Gardasee, das vom 31. August bis 3. September in Peschiera del Garda stattfand. Die traditionsreiche Veranstaltung verband aktuelle Fachthemen mit intensivem persönlichem Austausch und abwechslungsreichem Rahmenprogramm.

Nach dem Begrüßungsaperitif und dem gemeinsamen Eröffnungsabend auf der Dachterrasse des Hotels startete das Fachprogramm mit einem Vortrag von Rechtsanwalt Thomas Hannemann. Im Mittelpunkt standen Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum sowie die damit verbundenen Erhaltungs- und Kostenlasten und Pflichten des WEG-Verwalters.



Business-Speed-Dating mit Partner-Unternehmen

Am Abend stand das Business-Speed-Dating mit den Partnerunternehmen auf dem Programm. In kurzen, persönlichen Gesprächsrunden hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, zahlreiche Partner und ihre Leistungen näher kennenzulernen, konkrete Fragen zu stellen und neue Kontakte zu knüpfen bzw. bestehende zu pflegen. Das Format sorgte für einen intensiven und unkomplizierten Austausch. Beim gemeinsamen Abendessen konnten die Gespräche in entspannter Atmosphäre weitergeführt werden.

Am zweiten Seminartag widmete sich Rechtsanwältin Katharina Gündel aktuellen Fragen des Mietrechts.

Abbildungen: VDIV MD

Behandelt wurden u. a. die Untervermietung, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie verschiedene Möglichkeiten der Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum.

Zum Abschluss informierte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch über Informations- und Auskunftspflichten des Verwalters sowie über besondere Beschlussarten in Eigentümerversammlungen. Auch hier standen praxisnahe Fragestellungen und konkrete Handlungsempfehlungen im Mittelpunkt.

Neben dem Fachprogramm blieb ausreichend Gelegenheit für Gespräche mit Referenten, Kollegen und Partnerunternehmen. Ein besonderer Dank gilt den Partnern, die das Seminar begleitet und unterstützt haben. Den Abschluss bildete ein Ausflug zu den venezianischen Inseln. Gemeinsam wurden weniger bekannte Inseln der Lagune erkundet.

Das 26. Verwalterseminar bot damit erneut eine gelungene Kombination aus fachlicher Weiterbildung, intensivem Netzwerken sowie gemeinsamen Erlebnissen – und sorgte für viele wertvolle Impulse und gute Stimmung bei den Teilnehmern.

Das 27. Verwalterseminar findet vom 30. August bis 1. September 2027 statt.

Jetzt anmelden: 36. Verwalter-Workshop

Die Anforderungen an Immobilienverwalter nehmen kontinuierlich zu. Gesetzliche Neuerungen, steigende Erwartungen von Eigentümern und Kunden sowie die fortschreitende Digitalisierung prägen den Berufsalltag mehr denn je. Neben fundierten rechtlichen und kaufmännischen Kenntnissen sind heute auch technisches Verständnis, Organisationstalent und kommunikative Fähigkeiten gefragt.

Vor diesem Hintergrund widmet sich der Verwalter-Workshop den aktuellen Fragestellungen und Herausforderungen der Wohnungseigentumsverwaltung. Die Veranstaltung bietet u. a. mit den referierenden Juristen Stephan Volpp, Thomas Hannemann, Thabo von Roman und Frank Zschieschack wertvolle Impulse, praxisorientiertes Fachwissen und eine ideale Gelegenheit, die eigenen Kenntnisse aufzufrischen und zu vertiefen. Flankiert wird die zweitägige Veranstaltung von einer Fachausstellung mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft. Programm und Anmeldung: www.vdiv-bw.de/Veranstaltungen

9. Sport-Event

Magische Anziehungskraft ging vom Staatsweingut Schloss Wackerbarth in Radebeul bei Dresden aus und fast genau 100 Läufer, Wanderer und ihre Anhänger trafen sich am 27. August zum neunten Mal beim traditionellen Sport-Event des Verbandes. Nach einer Führung durch die Keller des Weinguts und einem stimmungsvollen Sektempfang begaben sich tatsächlich ALLE Teilnehmer auf die ca. 5,3 und 10,2 km langen Strecken durch die Weinberge bei Radebeul. Die wunderbare Aussicht von der Sächsischen Schweiz über Dresden bis nach Meißen gab es von zwei markanten Aussichtspunkten, der Sternwarte und der Friedensburg. Herrliches Wetter machte es leichter, auch die steilsten Anstiege zu meistern und in freudiger Erwartung in die Vinothek des Schlosses zurückzukehren. Bemerkenswert: Viele Teilnehmende reisten in Begleitung eines Großteils ihrer Belegschaft an, sodass das Sport-Event auch zu ihrem Firmen-Event wurde. Pünktlich zur Eröffnung des Grillbüfetts waren alle wieder zurück und genossen den vielleicht letzten warmen Sommerabend in wunderbarem Ambiente.

Dank der tollen Unterstützung von Westbridge Advisory, INCON, Artus Bautrocknung und Sanierungsgruppe, ista SE und der Stadtwerke Leipzig wurde sowohl die sportliche Betätigung als auch das zwanglose Feiern und Networking zum perfekten Fest, das in der bundesweiten VDIV-Landschaft einzigartig ist. Mit Einbruch der Dunkelheit wurden die Teilnehmer verabschiedet, in Vorfreude auf den 26. August 2027 – bis dahin: Sport frei aus Mitteldeutschland!







VDIV Hessen

Bad Homburger Sommerfest

Es gibt Orte, die einem Fest Würde verleihen, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Die Orangerie im Bad Homburger Kurpark ist ein solcher Ort. Am 6. August kamen dort mehr als 100 Gäste aus Mitglieds- und Partnerunternehmen zum Sommerfest des VDIV Hessen zusammen. Das 1844 errichtete Gebäude, der Froschteich und die alten Bäume verliehen dem Abend einen Rahmen, den kein Tagungshotel nachbilden könnte. Für einige Stunden rückten volle Kalender und berufliche Verpflichtungen in den Hintergrund.

Geschichte auf Schritt und Tritt

Nach dem Empfang brach ein Teil der Gäste zu den angebotenen Führungen auf. Ein Rundgang erzählte von der Geschichte des Kurparks, ein anderer führte über die Kaiser-Friedrich-Promenade. An ihren Häusern lassen sich noch heute Glanz, Wandel und manche Bad Homburger Anekdote ablesen. Die Baumführung wiederum lenkte den Blick auf diese stillen Bewohner des Parks, die schon weit mehr Sommer erlebt haben dürften als ihre Besucher.





Inspirierende Führung durch den Kurpark

Andere blieben an der Orangerie und genossen die Umgebung am Froschteich. So konnte jeder den Abend auf seine Weise verbringen. Gerade diese Freiheit verlieh dem Sommerfest angenehme Leichtigkeit. Zugleich bot sich Mitgliedern und Partnerunternehmen die Gelegenheit, bestehende Verbindungen zu pflegen und einander abseits des beruflichen Alltags zu begegnen.

Was einen Sommerabend ausmacht

Beim Essen der Firma Huber fanden die Gruppen wieder zusammen. Das vielfältige kulinarische Angebot wurde der besonderen Kulisse gerecht und leitete zum zweiten Teil des Abends über. In einer kurzen Ansprache begrüßte der Vorstandsvorsitzende Marco Weber die Gäste und dankte ihnen für ihre Verbundenheit mit dem VDIV Hessen.

Später übernahm Hanna Steinbrecher erneut die musikalische Begleitung. Ihre Interpretationen bekannter Lieder drängten sich nicht auf und erreichten gerade deshalb ihr Publikum. Während einige bereits die Tanzfläche nutzten, genossen andere Gäste den Austausch in entspannter Runde. Die Musik verlieh dem Abend einen stimmigen Rahmen.

Was blieb, waren die Erinnerung an einen besonderen Ort, interessante Einblicke, gutes Essen und stimmungsvolle Musik. Vor allem aber zeigte das Sommerfest, wie wertvoll gemeinsame Erlebnisse für das Verbandsleben sind. Der VDIV Hessen dankt allen, die diesen Abend möglich gemacht haben

Abbildungen: VDIV Hessen; Congressforum Frankenthal



Willkommen im CongressForum Frankenthal – zum Verwalterforum in neuem Format

VDIV Rheinland-Pfalz/ Saarland

Verwalterforum Frankenthal

Vorträge hören und anschließend nach Hause fahren? Das war gestern. Beim Verwalterforum des VDIV RPS am 4. November im CongressForum Frankenthal erwartet die Teilnehmenden erstmals ein neues Format. Unter dem Motto „Aktuelles Recht – neue Perspektiven – echter Austausch" setzt der Verband künftig noch stärker auf Interaktion, Praxisnähe und individuelle Schwerpunkte. Das Ziel: Aktuelle Entwicklungen im Wohnungseigentumsrecht nicht nur vermitteln, sondern gemeinsam diskutieren, hinterfragen und direkt auf die eigene Praxis übertragen.

Vormittags Wissenstransfer, nachmittags freie Wahl

Der Vormittag bleibt klassisch: Im Mittelpunkt der Vorträge stehen aktuelle Entwicklungen im Wohnungseigentumsrecht und die neuesten Entscheidungen der Rechtsprechung. Dafür konnten mit Prof. Dr. Florian Jacoby von der Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld sowie Wolfgang Dötsch, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Köln, zwei ausgewiesene Fachexperten gewonnen werden. Behandelt werden u. a. aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofes, bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen sowie Haftungsfragen zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ihrer Verwaltung und den Eigentümern.

Etwas Neues gibt es nach der Mittagspause: Statt eines festen Programms entscheiden die Teilnehmenden erstmals selbst, welche Themen sie vertiefen möchten. Mehrere 75-minütige Workshops stehen zur Auswahl – von rechtlichen Fragestellungen rund um die Beschlussfassung bis hin zu praktischen Sanierungsfragen am Beispiel einer modernisierenden Erhaltung. Neben juristischen Themen rückt auch der Faktor Mensch stärker in den Blickpunkt. Kommunikationstrainerin Annette Arand, Leiterin der VR Impuls Akademie der VR Bank Südpfalz, zeigt anhand vieler Praxisbeispiele, wie Gespräche mit Eigentümern, Verwaltungsbeiräten oder Kollegen auch in schwierigen Situationen gelingen können.

Mehr Austausch in kleineren Gruppen

Der Fokus liegt auf Austausch, Praxisnähe und konkreten Lösungen. „Wir wollten unser erfolgreiches Workshop-Konzept auf ein großes Forum übertragen", sagt Markus Herrmann, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VDIV RPS. „Der Vormittag liefert den fachlichen Überblick, am Nachmittag geht es dann um die konkrete Anwendung. In kleinen Gruppen können wir Themen viel praxisnäher bearbeiten und gezielt auf die Fragen eingehen, die unsere Mitglieder im Alltag beschäftigen."

Dass das neue Format auf bewährten Erfahrungen basiert, kommt nicht von ungefähr: Der VDIV RPS setzt bereits seit vielen Jahren auf praxisnahe Seminare und Workshops – sowohl in Präsenz als auch online. Die positiven Rückmeldungen zu diesen Angeboten waren ein wichtiger Impuls, dieses Element nun auch in das Verwalterforum einzubinden.

Netzwerken inklusive

Trotz aller Neuerungen bleibt das Verwalterforum das, was es seit Jahren auszeichnet: ein Branchentreffpunkt. Rund 100 Immobilienverwalterinnen und -verwalter, Mitarbeitende aus Verwaltungsunternehmen sowie weitere Branchenvertreter werden beim letzten Forum dieses Jahres erwartet. Pausen zwischen den Vorträgen und Workshops sowie die begleitende Fachausstellung bieten zahlreiche Gelegenheiten, mit Referenten, Ausstellern und Kolleginnen und Kollegen ins Gespräch zu kommen, Erfahrungen auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen. „Wir möchten unsere Veranstaltungen kontinuierlich weiterentwickeln und noch stärker an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten", so Markus Herrmann. „Mit dem neuen Format schaffen wir mehr Raum für Austausch, mehr Praxis und mehr Flexibilität." Weitere Informationen und Anmeldung, auch für Kurzentschlossene: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

Winterseminar Wuppertal



Prächtiger Rahmen: die Historische Stadthalle Wuppertal

VDIV Nordrhein-Westfalen

Am 12. November 2026 lädt der VDIV NRW wieder zum traditionellen Winterseminar in die Historische Stadthalle Wuppertal – für viele Mitglieder längst ein gesetzter Termin im Veranstaltungskalender. Auch in diesem Jahr soll es gemeinsam mit den Verbandsmitgliedern fachlich fundiert und mit neuen Impulsen in den Jahresendspurt gehen.

Die Anforderungen an Immobilienverwaltungen entwickeln sich stetig weiter. Neue rechtliche Rahmenbedingungen, aktuelle Rechtsprechung und ganz praktische Fragestellungen aus dem Verwalteralltag verlangen nicht nur aktuelles Fachwissen, sondern zunehmend auch sichere Entscheidungen und gut organisierte Prozesse. Genau hier setzt das Winterseminar des VDIV NRW an – mit aktuellen Rechtsthemen und praxisrelevanten Fragestellungen rund um die professionelle Immobilienverwaltung. Erfahrene Referentinnen und Referenten werden Entwicklungen einordnen, konkrete Auswirkungen für die tägliche Arbeit aufzeigen und Lösungsansätze für die Praxis vermitteln. Weitere Informationen und Programm: www.vdiv-nrw.de

Keynote mit olympischen Ehren

Ein besonderer Impuls kommt in diesem Jahr aus einer ganz anderen Richtung: Mit Frank Busemann ist es gelungen, einen der bekanntesten deutschen Leichtathleten als Keynote Speaker zu gewinnen. Der ehemalige Zehnkämpfer und Olympia-Silbermedaillengewinner weiß aus eigener Erfahrung, was es bedeutet, sich immer wieder neuen Herausforderungen zu stellen, mit Rückschlägen umzugehen und im entscheidenden Moment Leistung abzurufen. Sein Blick auf Motivation, Veränderung und persönliche Leistungsfähigkeit wird inspirieren, denn diese Themen sind auch abseits des Sports aktueller denn je.

Wuppertal bedeutet für den VDIV NRW jedoch traditionell mehr als Weiterbildung. Die persönlichen Gespräche in den Pausen, der Austausch mit Kolleginnen und Kollegen und das gemeinsame Netzwerken gehören ebenso zur Veranstaltung. Bereits das Winterseminar 2025 hat gezeigt, wie wertvoll gerade diese Verbindung aus Fachwissen und persönlichem Austausch für die Branche ist. Im Anschluss an das Winterseminar findet die jährliche Mitgliederversammlung des VDIV NRW statt. Sie bietet Mitgliedern die Gelegenheit, sich über die Arbeit und Entwicklung ihres Verbandes zu informieren und seine weitere Arbeit aktiv mitzugestalten.

Weitere Informationen und Anmeldung: www.vdiv-nrw.de



Keynote: Frank Busemann, ehemaliger Zehnkämpfer und olympischer Medaillengewinner

Abbildungen: Timo Schaube; Daniel Schreitmüller

VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern

LAST MINUTE:
Miet-Verwalterforum in Hamburg

Am 11. November 2026 dreht sich beim Miet-Verwalterforum Hamburg alles um aktuelle Entwicklungen und praxisrelevante Fragen aus dem Wohn- und Gewerberaummietrecht. Im Radisson Blu Hotel Hamburg erwartet die Teilnehmer ein abwechslungsreicher Tag mit hochkarätigen Referenten, aktuellen Urteilen und konkreten Impulsen für den Verwalteralltag.

Den Auftakt machen aktuelle Entscheidungen zu Mietpreisbremse und Mieterhöhungen. Im weiteren Verlauf geht es u. a. um Schönheitsreparaturen, Untervermietung und das Provisionsverbot bei der Vermietung von Gewerberäumen. Auch die Themen Mieterinsolvenz und befristete Gewerbemietverträge stehen auf der Agenda. Darüber hinaus richtet sich der Blick auf technische und betriebliche Herausforderungen: Aufzuganlagen, die kostensparende Instandhaltung von Fenstern sowie aktuelle Entwicklungen im Betriebskostenrecht versprechen praxisnahe Erkenntnisse und wertvolle Anregungen.

Neben den Vorträgen bleibt ausreichend Zeit für den persönlichen Austausch, Gespräche mit Kollegen und den Besuch der begleitenden Fachausstellung. Für die Teilnahme werden bis zu fünf Stunden Weiterbildung nach MaBV bescheinigt.

Information und Anmeldung: www.vdiv-nord.de

VDIV-Innovationspartner



Aareon NEXT 2026 – Potenziale für die Zukunft der Immobilienverwaltung

Nach der erfolgreichen Erstauflage von Aareon NEXT im Vorjahr findet das Event am 1. Dezember 2026 wieder im smartvillage Köln-Mülheim statt. Die Veranstaltung ist ein zentraler Branchentreff für Immobilienverwaltungen und lädt zum zukunftsorientierten Austausch mit Branchenexpertinnen und -experten sowie Partnerunternehmen ein.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Integration von Künstlicher Intelligenz in bestehende Systeme. KI-gestützte und automatisierte Prozesse können die Mitarbeitenden in Immobilienverwaltungen spürbar entlasten, die Servicequalität für Kundinnen und Kunden verbessern und dabei helfen, Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Generationenwechsel und Kostendruck wirksam zu begegnen.

Bei Aareon NEXT erhalten die Teilnehmenden praxisnahe Einblicke, wie KI bereits heute im Arbeitsalltag von Immobilienverwaltungen wirkungsvoll eingesetzt wird – etwa bei der Bearbeitung eingehender E-Mails, der Rechnungsprüfung und Kontierung, im Kundenservice oder bei der Analyse und Nutzung von Daten. Agentische KI kann Aufgaben planen, nächste Schritte vorbereiten und Mitarbeitende direkt in den Systemen unterstützen.

Spannende Impulse zur Zukunft der Immobilienverwaltung geben u. a. Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland, Franz-Josef Minch, Managing Director Aareon IMMOmanagement, und Vanessa Böckstiegel, Co-Founder easimo.

Weitere Informationen:
https://events.aareon.de/event/AareonNext2026/summary-1

Plus 5,4 Prozent

Die Preise für Dienstleistungen sind im zweiten Quartal 2026 deutlich gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die Erzeugerpreise für Dienstleistungen insgesamt 3,7 Prozent über dem Vorjahreswert. Bei der Vermittlung und Verwaltung von Immobilien betrug der Anstieg sogar 5,4 Prozent.

Damit entwickelten sich die Preise in diesem Bereich mehr als dreimal so stark wie die Mieten für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,7 Prozent zunahmen. Für den gesamten Wirtschaftsabschnitt Grundstücks- und Wohnungswesen weist Destatis ein Plus von 2,5 Prozent aus. Als einen Grund für die höheren Preise bei Vermittlung und Verwaltung nennen die befragten Unternehmen ausdrücklich den gestiegenen Verwaltungsaufwand.



VDIVAKTUELL 8/26

UNTERNEHMENSFÜHRUNG & ORGANISATION

- Personalführung
- Weiterbildung
- Nachfolgeplanung

erscheint am 8. Dezember 2026

Wissen ist Vorsprung!

VDIVAKTUELL liefert Ihnen **sieben Mal im Jahr** alle **aktuellen Informationen** rund um die **Immobilienverwaltung.**

Jetzt ein **VDIV**AKTUELL Abonnement bestellen und zusätzlich **VDIV**DIGITAL und **VDIV**AKTUELL Verwaltungsbeirat erhalten.

vdivaktuell.de/abonnement/

Impressum

Herausgeber: Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 office@vdiv.de www.vdiv.de

Chefredaktion: Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@vdivaktuell.de

Verlag und Redaktionsanschrift: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Arabellastraße 17 81925 München Tel.: +49 89 419694-0 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@vdivaktuell.de www.vdivaktuell.de

Geschäftsführung: Thomas Klocke

Redaktionsleitung: Andrea Körner koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de

Redaktionsbeirat: Steffen Haase, Andre Jahns, Martin Kaßler Wolfgang Mattern, Sylvia Pruß, Marco J. Schwarz

Autoren dieser Ausgabe: Franziska Bordt, Florian Decker, Dr. Christian Faden, Tatjana Feid, Dr. Katharina Flämig, Steffen Haase, Andre Jahns, Prof. Dr. Martin Häublein, Bettina Juli-Heptner, Alexandra Karrasch, Martin Kaßler, Thomas Kode, Andrea Körner, Dennis Morgenstern, Christoph Mühleib, Georg Ortner, Luisa Peitz, Sylvia Pruß, Marco Tolzin, Michael Wolicki, Oliver Zachau

Verkaufsleitung: Harald Huber Tel.: +49 89 419694-32 hhuber@avr-verlag.de

Bildredaktion und Art Direction: Michaela Heller

Stellv. Art Direction: Sabrina Gentner

Composing: Nikola Akmanci

Titelbild: Forance/Shutterstock.com

Autorenfotos VDIV Deutschland: © Hoffotografen GmbH

Erscheinungsweise: 7 × jährlich März, April, Mai, Juli, September, Oktober, Dezember

Druck: beldruckt GmbH, Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

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

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

Abonnement: Jahresabonnement Inland € 54,– (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) (7 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: https://vdivaktuell.de/abonnement/

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Für Inhalt und Gestaltung der vom Auftraggeber angelieferten Anzeigen sowie für die hierfür erforderlichen Rechte und Kennzeichnungen ist der jeweilige Auftraggeber verantwortlich. Dies gilt auch für den Einsatz KI-generierter oder KI-bearbeiteter Inhalte. Der Herausgeber übernimmt hierfür keine Haftung, soweit gesetzlich zulässig.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

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

© AVR GmbH 2026

RECYCLED Papier aus Recyclingmaterial FSC® C022647 FSC www.fsc.org

VDIV-Partnernetzwerk

vdiv Die Immobilienverwalter

INNOVATIONSPARTNER

Aareon

NACHHALTIGKEITSPARTNER

EnBW

PREMIUMPARTNER

DKB Deutsche Kreditbank AG
DOMUS
etg24 intelligenter verwalten
Giesse + Partner Ein Unternehmen der Hausbank
Hausbank
IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten.
INCON EINFACH.DIGITAL.PERSÖNLICH.
ista Switch to Smart
KALO
KLÖBER
Minol
PANTAENIUS VERSICHERUNGSMAKLER
PYUR
SERVICE FRIENDS Für Fenster und Türen.
SIGNAL IDUNA füreinander da
techem
Partner der Immobilienwirtschaft
Westbridge

KOOPERATIONSPARTNER

Aareal YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.
abc energy
ALCO Immobilien Software
Algenmax
ARTUS
AssetEnergy
ASTRA
auctores
AURUM
bartsch Real Estate
BELFOR
BOSCH
BRUNATA METRONA
BUDA Projektmanagement
Buderus
CAJAC Solutions
casavi
Chapps
conlivo
consido
CONTIGO Wir nehmen Energie persönlich.
COUNT IT!
DOMCURA KSH
domoforce
DoNexus
dotega Einfach. Digital. Verwalten.
Dr. Adams
easimo
EBZ Akademie
Ei Electronics fire + gas detection
enfi energie für immobilien
facilioo
flytech Einfach digital arbeiten.
FRANK
GABLER-SALTER-BANK
getigy
getmomo
HARTUNG + LUDWIG architektur und planungsgesellschaft
HAVEKON
Heidi
HeyVera
homevoice
HUNDT CONSULT
idwell
Immomio
immotalente.de
imovion
Impower
INFRAVADIS
ISOTEC IMMER BESSER.
LAVA energy
MANAGBL·AI
Mess-Profis
objektus
OLI
RAINBOW SANIERUNGEN
sautter
SCALARA
Schädlings Hero
schufa
TERCENUM
TRODATEC Nachhaltig und Sauber
tutum
UG UNSERE GRÜNE GLASFASER
VULCAVO
WestWood
wilhelm Bedachungsgesellschaft m.b.H.
WOWIenergy solutions gmbh
wowilift
X-CITE

vdiv.de

vdiv
Die Immobilienverwalter

IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES 2026



Gesucht wurden in diesem Jahr Projekte, Konzepte und Initiativen, in denen Verwaltungen über das Tagesgeschäft hinausdenken und Zukunft gestalten.

Herzlichen Glückwunsch allen Gewinnerinnen und Gewinnern!

1. PLATZ

Hausverwaltung Sägmühle GmbH

hv-sm.de

2. PLATZ

HEV Haus und Eigentum Verwaltung Stuttgart GmbH

hev.de

3. PLATZ

Reos GmbH

reos.digital

IN DIESEM JAHR ERSTMALIG AUSGEZEICHNET:

NEWCOMER DES JAHRES

SeeGrund Hausverwaltung GmbH

hv-seegrund.de

Infos und Gewinnervideos unter **vdiv.de/ivdj**

DIE AUSZEICHNUNG WIRD GEFÖRDERT VON

Aareon · DKB Deutsche Kreditbank AG · DOMUS · EnBW · etg24 intelligenter verwalten · Giesse+Partner Ein Unternehmen der Hausbank · Hausbank · IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten. · INCON EINFACH.DIGITAL.PERSÖNLICH. · ista Switch to Smart · KALO · KLÖBER · Minol · PANTAENIUS VERSICHERUNGSMAKLER · PYUR · SERVICE FRIENDS Für Fenster und Türen. · SIGNAL IDUNA füreinander da · techem · Partner der Immobilienwirtschaft · Westbridge