

# IMM NEWS

immo.einzmann-hanselmann.de

Ausgabe  
04/2022

**SERIE**  
SCHADENMANAGE-  
MENT TEIL 2

**IHR GUTES RECHT**  
WER KÜMMERT SICH  
UM STÖRER?

**ZUM THEMA**  
DAS WARTEN  
NACH DER FLUT

- Titelstory -  
**E-MOBILITÄT IM**  
**MEHRFAMILIENHAUS**



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,



ich hoffe, dass Sie alle eine erholsame Ferienzeit verbringen konnten und gut wieder zurück in der Heimat angekommen sind. In der Ihnen nun vorliegenden Ausgabe der Immonews führen wir gleich zwei große Serien fort. In unserer Titelstory beschäftigen wir uns erneut mit dem Thema der E-Ladestellen in WEG-Garagen.

Dieses Mal betrachten wir dieses Thema von der technischen Seite und sprechen hierzu mit Ulf Lauche von den Stadtwerken Ludwigsburg.

Auch unsere große Serie zum Thema Schadenmanagement findet auf den folgenden Seiten ihre Fortsetzung. Hier fällt der Blick auf die Bedeutung des Monitorings. Das Schadenmanagement als der große Zeitfresser im Immobilienmanagement, den wir eliminieren können - das führt uns zu einem weiteren Thema, das uns in besonderem Maße am Herzen liegt. Das Eventprogramm unseres Hauses lebt und wächst weiter.

Es ist mir selbst und unserem gesamten Team ein großes Anliegen, Sie alle regelmäßig persönlich zu treffen und uns mit Ihnen auszutauschen über die Herausforderungen und Entwicklungen im Alltag der Immobilienwirtschaft. Nur wenn wir hier laufend im guten Austausch sind, können wir unsere Produkte und Services permanent weiterentwickeln und verbessern. Die noch anstehenden Events im Jahr 2022 im Rahmen des E+H Eventprogramms stellen wir Ihnen auf Seite 8 vor.

**Ihr Marcel Hanselmann**

Lesen Sie die aktuelle Ausgabe der E+H Immonews  
ab sofort auch als E-Paper unter  
[immo.einzmann-hanselmann.de/e-paper-immonews](https://immo.einzmann-hanselmann.de/e-paper-immonews)

 E+H Versicherungsmakler

 eh.versicherungsmakler

 @EHVersicherungsmakler

 E+H Einzmann und Hanselmann  
Versicherungsmakler GmbH

 E+H Einzmann und Hanselmann  
Versicherungsmakler GmbH

**Impressum – Herausgeber:** E+H Einzmann und Hanselmann Versicherungsmakler GmbH, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim  
**Geschäftsführer:** Klaus D. Hanselmann, Marcel D. Hanselmann, Jörg Wannenschwetsch **Konzeption und Umsetzung:** stirner/stirner, Schwarzwaldstraße 9, 75173 Pforzheim, [www.stirner-stirner.com](http://www.stirner-stirner.com) **Redaktion:** Pascal Stirner, Tanja Weikum **Art Direction:** Dimitrij Kohlmann  
**Druck:** Blach Druck, Straubenhardt **Fotos:** undraw, envatoelements, E+H Gruppe  
Für unverlangt zugesandte Manuskripte und Fotos wird keine Gewähr übernommen. In der Rubrik IHR GUTES RECHT thematisieren wir laufend aktuelle juristische Problemstellungen. Zur rechtsverbindlichen Abklärung konkreter Einzelfälle empfehlen wir jedoch dringend die individuelle Befragung spezialisierter Fachanwälte.

DIE GROSSE SERIE – TEIL 2

# DAS SCHADENMANAGEMENT IN DER HAUSVERWALTUNG

Die Bearbeitung von Schäden an den Gebäuden des eigenen Bestandes ist für Hausverwalter eine der zeitaufwendigsten und gleichzeitig eine der unbeliebtesten Tätigkeiten. Für uns Grund genug, uns intensiv mit diesem Thema zu beschäftigen und Lösungen zu finden für das, was Bewohner, Handwerker, Eigentümer und Verwalter gleichermaßen wollen: eine schnelle, reibungslose und angenehme Abwicklung von Gebäudeschäden. Dieses Mal betrachten wir:

## WIE EIN GUTES MONITORING DAS SCHADENMANAGEMENT VERBESSERT

Wenn man die Abläufe in der Schadenabwicklung genauer betrachtet und dabei analysiert, wo die großen Teile der Arbeitszeit auf der Strecke bleiben, stößt man immer wieder auf das Eskalationsmanagement. Wenn Handwerkertätigkeiten nicht wunsch- oder vereinbarungsgemäß ausgeführt werden oder Termine unangekündigt platzen, führt das bei Bewohnern und Eigentümern verständlicherweise zu Unmut. Wird diese Situation darüber hinaus auch noch nicht gleich erkannt, vergrößert sich das Problem weiter. Bei den Betroffenen kommen die Emotionen hoch und ein eigentlich einfacher Sachverhalt wird zum komplizierten Vorgang.

Nun passieren hier und da Fehler, das wird sich nicht komplett vermeiden lassen. Werden die Prozesse jedoch von einem professionellen Monitoring gut überwacht, so können Fehler frühzeitig erkannt und die Wogen mit verhältnismäßig wenig Aufwand geglättet werden. Grundlage dafür sind klar vereinbarte Servicezeiten, die überwacht und bei Bedarf eskaliert werden können.

## DIE GROSSE SERIE: DAS SCHADENMANAGEMENT IN DER HAUSVERWALTUNG

**Eine wirkliche Verbesserung in der Schadenabwicklung braucht einen Prozess, der Arbeitsabläufe unnötig macht, statt sie einfach als gegeben hinzunehmen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Prozesse der Schadenabwicklung im Immobilienmanagement genau angesehen und einen Prozess entwickelt, der das besser macht, was Hausverwalter sich wünschen.**



# WER KÜMMERT SICH UM STÖRER?

mit E+H Rechtsexperte Thomas Hannemann



**D**ie WEG-Reform hat Ende 2020 die Zuständigkeiten und das Verhältnis der unterschiedlichen Beteiligten einer Eigentümergemeinschaft untereinander grundsätzlich neu geregelt. So laufen Ansprüche auf Schadenersatz – das haben wir auch an dieser Stelle bereits thematisiert – nun regelmäßig über die Gemeinschaft, die dann schauen muss, wie sie beim eigentlichen Schädiger ihre Regressansprüche durchsetzen kann.

Eine vergleichbare Frage stellt sich bei Störungen durch andere Eigentümer oder auch durch Dritte. Muss in diesem Fall die Gemein-

schaft oder der betroffene Eigentümer aktiv werden? – Hier ist zu differenzieren, ob das Sondereigentum eines Eigentümers betroffen ist oder nicht. Ist dies der Fall, muss er handeln, auch wenn sich die Störungen zugleich auf das gemeinschaftliche Eigentum auswirken. Gleiches gilt bei Störungen eines verdinglichten Sondernutzungsrechts.

Betrifft die Störung ausschließlich Gemeinschaftseigentum, muss die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, aktiv werden. Wie es sich mit den Grenzfällen verhält, wird der BGH sicherlich nun Stück für Stück klären. Es bleibt also spannend.

# DAS WARTEN NACH DER FLUT?



**V**or recht genau einem Jahr suchten verheerende Unwetter zahlreiche Regionen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen heim. Nun gibt der GDV eine erstaunliche Zahl preis. Ein Viertel der Schäden mit einem Volumen von rund 3,5 Milliarden Euro wartet noch immer auf ihre Abwicklung. Dennoch zieht Gesamtgeschäftsführer Jörg Asmussen für die Regulierung an sich eine positive Bilanz. Laut Aussagen des GDV hemmt der schleppende Wiederaufbau die Abwicklung der Schäden. Hier kommen die angespannte Lage sowohl am Personal- als auch am Materialmarkt zusammen und sorgt dafür, dass ganze 40 % des geschätzten Gesamtschadenvolumens noch nicht abgewickelt werden konnten. Mit Blick auf die Schadenhöhe fällt der Rückstand damit noch deutlicher aus als bei der reinen Schadenanzahl. Vor diesem Hintergrund fordert die Versicherungswirtschaft immer aktiver auch Maßnahmen zur Schadensvermeidung.



# ZEITSPRUNG UND E+H – DER FILM ZUR STORY

Die Schwesterunternehmen E+H Versicherungsmakler und der vielfach preisgekrönte Softwareentwickler zeitsprung, der marktführende Vernetzungslösungen für die Versicherungsbranche anbietet, bilden eine Symbiose, die es so kein zweites Mal am Markt gibt. Genau das gibt auch beiden Unternehmen für sich eine absolute Einzigartigkeit:

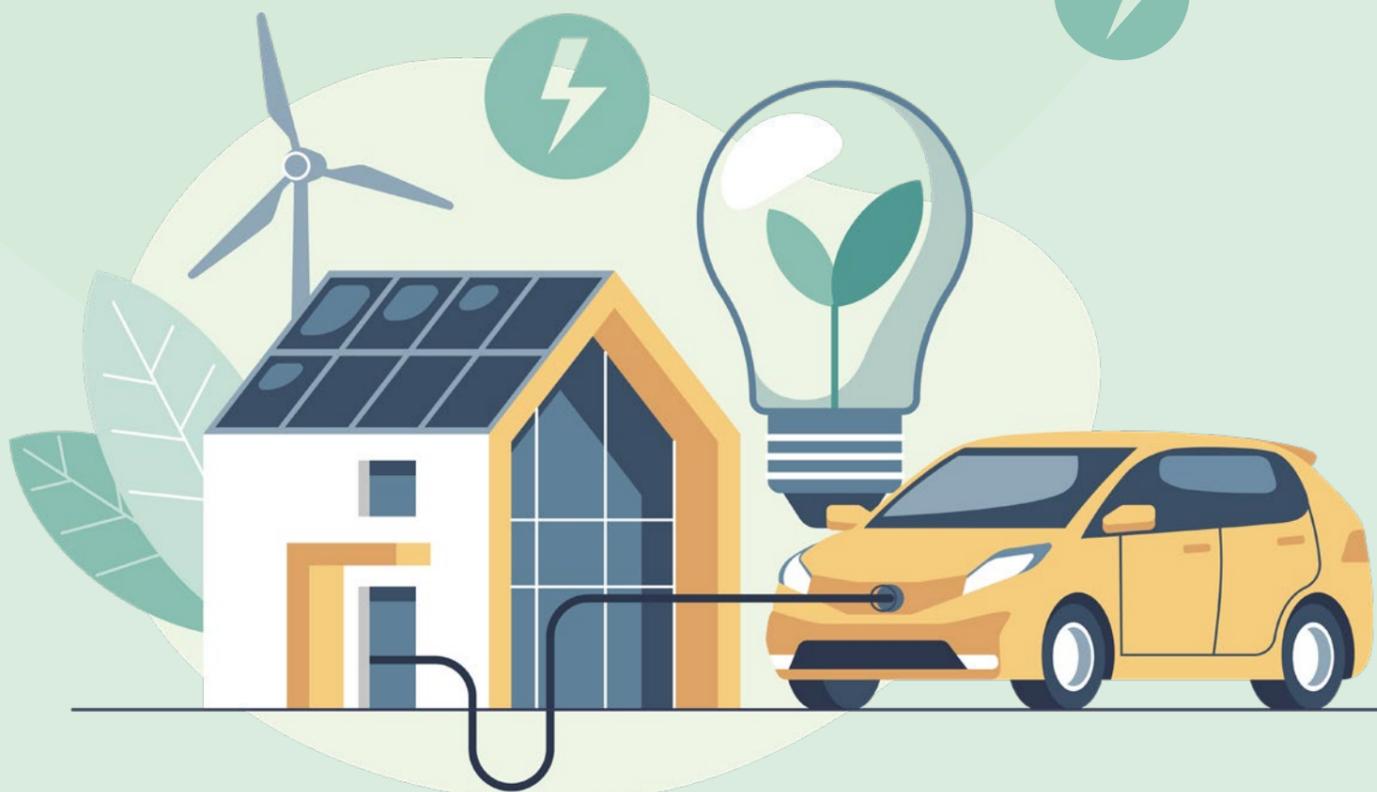
zeitsprung bekommt durch E+H Versicherungsmakler den permanenten Blick für die tägliche Praxis und die Herausforderungen am Versicherungsmarkt.

Im Gegenzug inspiriert zeitsprung E+H mit dem Mindset, sich nie mit halben Sachen zufrieden zu geben und aus optimalen Prozessen maximale Mehrwerte zu generieren. Davon profitieren auch die immobilienwirtschaftlichen Kunden des Unternehmens täglich.

Diese gegenseitige Inspiration haben nun die zwei Geschäftsführer Sasha Justmann (zeitsprung) und Marcel Hanselmann (E+H und zeitsprung) in einen kurzen Film gepackt.



# E-MOBILITÄT IM MEHRFAMILIENHAUS IST TECHNISCH NICHT ZU UNTERSCHÄTZEN

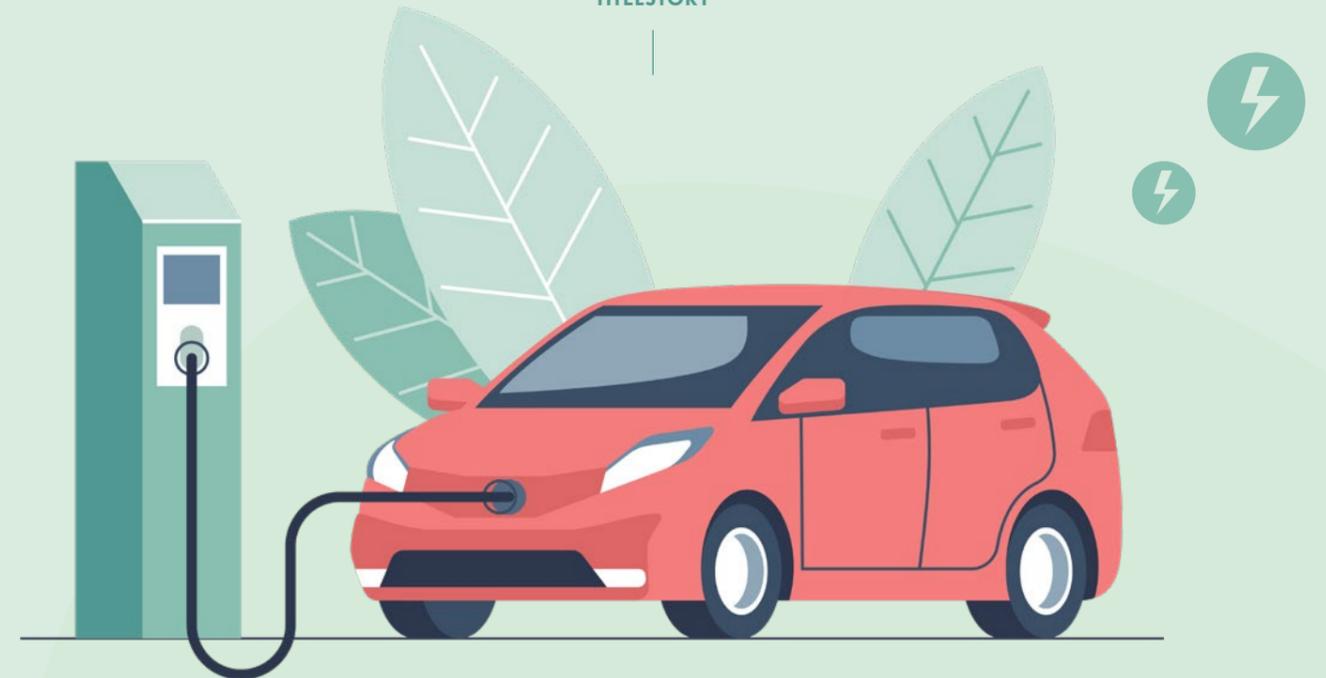


Die Zahl der Elektrofahrzeuge auf unseren Straßen nimmt stetig zu und diese Entwicklung soll noch lange nicht am Ende sein. Längst sind reine E-Antriebe nicht mehr nur in Kleinwagen zu finden, auch große Reiselimousinen und SUVs kommen immer besser ohne Verbrennungsmotor zurecht.

Wer diesem Modell noch nicht ganz vertraut, greift immer häufiger auf Modelle mit Plug-in-Hybrid zurück. Egal, ob voll-elektrisch oder mit einem kombinierten Antrieb, alle brauchen

Ladestellen und der ideale Ort dafür ist die heimische Garage.

Na dann, worauf warten wir? – An jeder Ecke bekommen wir Wallboxen für teilweise deutlich unter 1.000 Euro angeboten. Wenn wir das in Relation zu den attraktiven Förderungen und den potenziellen Einsparungen bei den laufenden Kosten setzen, scheint das Modell E-Mobilität auch vor ökonomischem Hintergrund äußerst spannend.



Zumindest im Mehrfamilienhaus sieht die Realität in der Regel aber anders aus. „Hier kann es schon deutlich komplexer werden, als uns oft suggeriert wird“, weiß Ulf Lauche.

Er ist Bereichsleiter für Privatkunden der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim und begleitet in dieser Funktion zahlreiche E-Mobilitätsprojekte für Immobilienmanager und Investoren im süddeutschen Raum.

Geht es um eine größere Anzahl an Ladestellen in einem Objekt, braucht es neben der einzelnen Wallbox auch eine Zentralanlage mit einem Lastmanagement. Dieses Lastmanagement regelt vereinfacht ausgedrückt die möglichst ziel-führende Verteilung der verfügbaren Energie auf die einzelnen E-Fahrzeuge.

Je nach gewähltem Abrechnungsmodell müssen die einzelnen Wallboxen eichrechtskonform sein.

Eine der größten Herausforderungen wartet auf den Immobilienmanager auch schon ganz zu Beginn. Hier ist nämlich der gewünschte Endausbau zu ermitteln. Wie viele E-Fahrzeuge werden denn perspektivisch in der Garage stehen? – Eine Frage, die einfacher klingt, als sie sich letztendlich beantworten lässt. Auf dieses Endausbauszenario sollte das gesamte Projekt aber zugeschnitten sein, um nicht nach wenigen Jahren erneut substanzielle Veränderungen nötig werden zu lassen. Im schlimmsten Fall muss dabei auch der Hausanschluss angepasst werden. „Erfahrungsgemäß kostet der einzelne Ladepunkt am Ende gut und gerne 2.500 bis 8.000 Euro“, so Lauche.

Was im jeweiligen Einzelfall genau zu tun ist, ermittelt ein professioneller Gebäudecheck. Anbieter wie die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim bieten einen solchen Service, je nach Gebäudegröße, ab 500 Euro an. Eine durchaus empfehlenswerte Investition, da sie dem Immobilienmanager von Beginn an einen belastbaren Plan für das gesamte Projekt an die Hand gibt und die Kosten bei anschließender Beauftragung in der Regel verrechnet werden.

Noch viele weitere technische Problemstellungen sowie die juristischen, versicherungsrelevanten und brandschutztechnischen Aspekte eines E-Mobilitätsprojektes in einem WEG-Objekt beleuchten wir in unserem aktuellen E-Book „WALLBOXEN IM MEHRFAMILIENHAUS“. Hier geben wir Antworten auf die entscheidenden Fragen und bereiten Immobilienmanager optimal auf entsprechende Anträge aus ihren WEGs vor.

Kostenfrei hier  
downloaden



# EVENTPROGRAMM BIS ENDE 2022

## Kaminabend mit Thomas Hannemann

Am 27. Oktober 2022 ist der deutschlandweit renommierte Fachanwalt für WEG-Recht Thomas Hannemann erneut zu Gast beim E+H Kaminabend. Entspanntes Netzwerken mit den Neuigkeiten aus aktuellen Gerichtsentscheidungen und Entwicklungen in der Literatur steht ab 17:30 Uhr bei E+H Versicherungsmakler in der Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim im Mittelpunkt.

## Saisonabschluss der E+H meets facilioo-Golftour

Zum letzten Golfturnier des Jahres lädt E+H gemeinsam mit facilioo am 15. September 2022. Ab 16:30 Uhr geht es auf eine After-Work-Runde im Golfclub Bruchsal. Im Teamformat werden über 9 Löcher die Sieger ermittelt. Im Fokus steht aber vielmehr der entspannte Austausch unter Gleichgesinnten.



## MunichRe zu Gast in Pforzheim

Anja Stuchly und Marius-Oliver Jungmichel von der Münchener Rück sind am 06. Dezember 2022 ab 17:30 Uhr zu Gast beim letzten E+H Kaminabend des Jahres in der Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim. Im Gepäck haben sie die ersten Praxiseinblicke in das große Safe-Home-Pilotprojekt, das E+H Versicherungsmakler zusammen mit der MunichRe aktuell in Karlsruhe an den Start bringt.

*Nähere Infos und Anmeldungen  
zu den Events unter:*  
[immo.einzmann-hanselmann.de/events](https://immo.einzmann-hanselmann.de/events)



# EVENTS