

# IMMONEWS

immo.einzmann-hanselmann.de

Ausgabe  
06/2022

## IHR GUTES RECHT

ZANKAPFEL – DER  
SELBSTERHALT

## AUSBLICK 2023

HERAUSFORDERUNGEN  
UND VIEL NEUES

## SERIE

SCHADENMANAGE-  
MENT TEIL 3

– Titelstory –  
**DER ZERTIFIZIERTE  
VERWALTER**

# Liebe Leserinnen, liebe Leser,



es ist schon wieder so weit und ich darf Ihnen die letzte Ausgabe des Immonews-Jahres 2022 präsentieren. Auch in diesem Jahr gab es viele interessante Themen, die in sechs Ausgaben Platz gefunden haben und die Sie hoffentlich begeistern konnten. Wer uns bei E+H kennt, weiß, dass wir unseren Blick dabei stets nach vorne richten – vor diesem Hintergrund war es mir eine große Freude, unserer Redaktion ab Seite 6 für einen Ausblick in das Jahr 2023 und auch etwas darüber hinaus Rede und Antwort stehen zu dürfen.

In unserer Titelseite greifen wir mit der Zertifizierungspflicht für Hausverwalter ein Thema auf, das zwar nicht mehr ganz neu ist, aber dafür zunehmend relevant wird, auch wenn es nun noch einmal eine Fristverlängerung gab.

Bei diesen und allen weiteren Themen wünsche ich Ihnen viel Freude, Ihnen und Ihren Liebsten eine entschleunigte Weihnachtszeit und einen guten Start ins neue Jahr.

**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 Wannenwetsch **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:** Bleich 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.

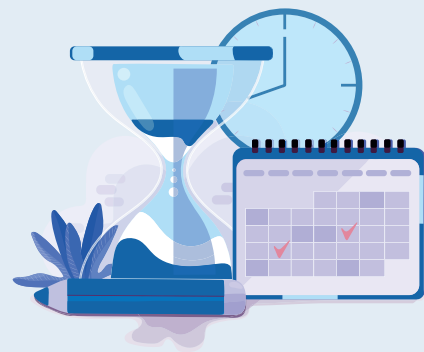
## DIE GROSSE SERIE TEIL 3

# DAS SCHADENMANAGEMENT IN DER HAUSVERWALTUNG

Für Hausverwalter ist die Bearbeitung von Schäden an den Gebäuden, die sie verwalten, eine der zeitaufwendigsten und gleichzeitig eine der unbeliebtesten Tätigkeit. 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. Der Weg dorthin scheint klar: Es geht um einen Prozess, der unnötige Prozessschritte clever eliminiert, statt sie einfach nur zu verschieben. Was ist also unabdingbar für einen guten Prozess? – Dieses Mal betrachten wir:

### Die Bedeutung einer guten Datenbasis für das Schadenmanagement

Soll der Prozess des Schadenmanagements reibungslos ablaufen, müssen die entscheidenden Daten vorliegen. Wer wohnt wo und wie erreiche ich ihn? – Gerade bei Leitungswasserschäden müssen oft die Bewohner mehrerer Einheiten kontaktiert werden, um dem Problem auf die Schliche zu kommen. Auch muss geklärt werden, ob es eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung gibt, die später zur Wahrung der eigenen Schadensquote in Regress genommen werden kann. Entscheidend ist, dass in dieser Situation ein durchdachter und erprobter Prozess vorhanden ist, nach dem die Daten unkompliziert erhoben werden können. Dieser Prozess muss darüber hinaus auch die emotionale Situation der betroffenen Bewohner und ihren oft angespannten Gemütszustand berücksichtigen.



Ein guter Schadenmanagement-Partner unterstützt dabei, die Datenerfassung intelligent in bestehende Prozesse zu integrieren und auch die nachhaltige Fortschreibung zu sichern.

### Die große Serie: das Schadenmanagement in der Hausverwaltung

Um eine wirkliche Verbesserung in der Schadenabwicklung hervorzurufen, braucht es einen Prozess, der Arbeitsabläufe unnötig macht, statt sie einfach als gegeben hinzunehmen.

Vor diesem Hintergrund haben wir die Prozesse der Schadenabwicklung im Immobilienmanagement genau betrachtet und einen Prozess entwickelt, der das besser macht, was Hausverwalter sich wünschen.



# DER ZERTIFIZIERTE VERWALTER



Seit Dezember 2020 kennt das damals neu in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz den Begriff des zertifizierten Verwalters. Neben den Regelungen der Gewerbeordnung wurde damals eine weitere Fortbildungsverpflichtung eingeführt, die sogar eine Prüfung beinhaltet. Durchatmen lies die Hausverwalter, dass eine zweijährige Übergangsfrist eingeführt wurde, was bedeutet, dass der Anspruch einer WEG auf einen zertifizierten Verwalter noch nicht direkt nach Inkrafttreten des Gesetzes bestand. Viele Verwalter, das ergeben aktuelle Umfragen, haben sich aufgrund dessen auch nicht wirklich intensiv mit dem Themengebiet auseinandergesetzt. Nun sind die zwei Jahre aber vorüber und es ist durchaus damit zu rechnen, dass ein bedeutender Anteil der Eigentümergemeinschaften nach und nach einen zertifizierten Verwalter fordern werden. Dies beschert nicht-zertifizierten Verwaltern einen bedeutenden Wettbewerbsnach-

teil. Aufgrund von Kapazitätsengpässen bei der Prüfungsabnahme wurde zwar die Übergangsfrist noch mal um ein Jahr verlängert, aber wir nutzen die Gelegenheit trotzdem, um die Fakten zum zertifizierten Verwalter noch einmal zusammenzutragen.

## Wer ist für die Fortbildung und die Prüfung zuständig und was sind die Inhalte?

Die Prüfung wird durch die Industrie- und Handelskammern abgenommen. Der Rahmenplan sieht vier Themenbereiche vor:

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
2. Rechtliche Grundlagen
3. Kaufmännische Grundlagen
4. Technische Grundlagen



### **Beeinflusst die Zertifizierung die Weiterbildungspflicht nach der Gewerbeordnung?**

Nein, die bekannte Weiterbildungspflicht bleibt unverändert bestehen.

### **Gibt es Ausnahmen vom Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter?**

Gemeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumsrechten haben keinen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter, ebenso solche, in denen einer der Eigentümer die Verwaltung übernimmt. Wenn weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter fordern, besteht ebenso kein Anspruch.

### **Wer darf sich auch ohne Prüfung als zertifizierter Verwalter bezeichnen?**

- Personen, die für das Richteramt befähigt sind
- Immobilienkaufleute
- Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Geprüfte Immobilienfachwirte
- Personen mit immobilienwirtschaftlichem Hochschulabschluss

### **Wie wird ein Unternehmen zum zertifizierten Verwalter?**

Personen- oder Kapitalgesellschaften werden zu zertifizierten Verwaltern, wenn die Beschäftigten, die unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betraut sind, die Prüfung bestanden haben oder keine machen müssen.

### **Ab wann gilt eine Prüfung als bestanden?**

Zum Bestehen der Prüfung müssen 50 % in allen Teilbereichen erreicht werden.

### **Was kostet die Teilnahme an der Prüfung?**

Die Prüfungsgebühr beträgt 340 Euro. Hinzu kommen die Lohnkosten, Schulungskosten sowie ggf. Reise- und Übernachtungskosten.



# BEKANNTE HERAUSFORDERUNGEN, ABER AUCH VIEL NEUES IN 2023

EIN INTERVIEW MIT E+H GESCHÄFTSFÜHRER  
MARCEL HANSELMANN

**Marcel, im Immobilienbereich liegen zwei bewegte Jahre hinter uns. Die Folgen der Unwetter in 2021 sind in den betroffenen Gebieten auch heute noch deutlich sichtbar und die Lage im Handwerk hat sich im Jahr 2022 weiter verschärft. Mit welchen Gefühlen schaust Du ins Jahr 2023 und darüber hinaus?**

Wenn wir auf die Naturkatastrophen schauen, müssen wir vor dem Hintergrund der klimatischen Entwicklung wohl leider damit rechnen, dass uns solche Ereignisse auch in der Zukunft heimsuchen werden. Und auch auf der Kostenseite im Handwerk erwarte ich keine rückläufige Entwicklung im kommenden Jahr. Es sollte sich am Markt wieder ein Gleichgewicht einstellen, das zeitliche Planung besser möglich macht, aber an das Kostenniveau müssen wir uns meiner Meinung nach gewöhnen.

**Im Baugewerbe sahen wir in den letzten Jahren nicht nur eine dynamische Preisentwicklung, sondern auch eine stark eingeschränkte Verfügbarkeit, bedingt durch den Mangel an Fachkräften. Was wird uns Deiner Meinung nach in Zukunft vor größere Herausforderungen stellen?**

Ich denke, dass die Knappheit am Arbeitsmarkt unsere größere Herausforderung sein wird. Aktuell arbeiten noch große Teile der geburtenstarken Jahrgänge. Wenn diese Menschen nach

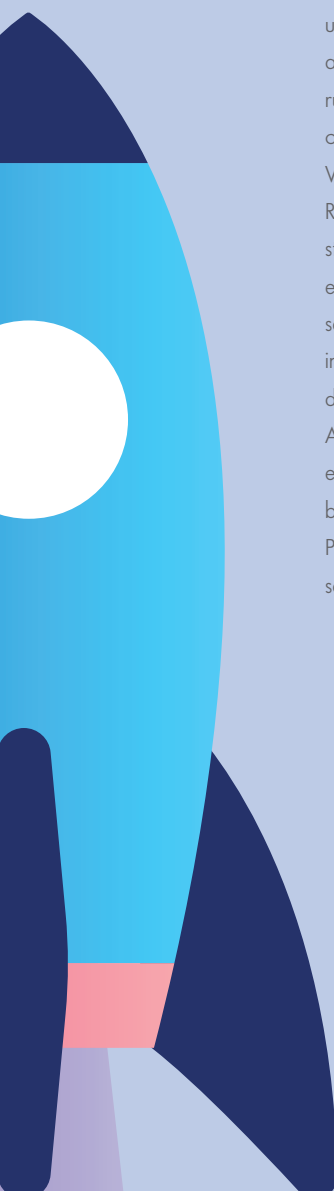
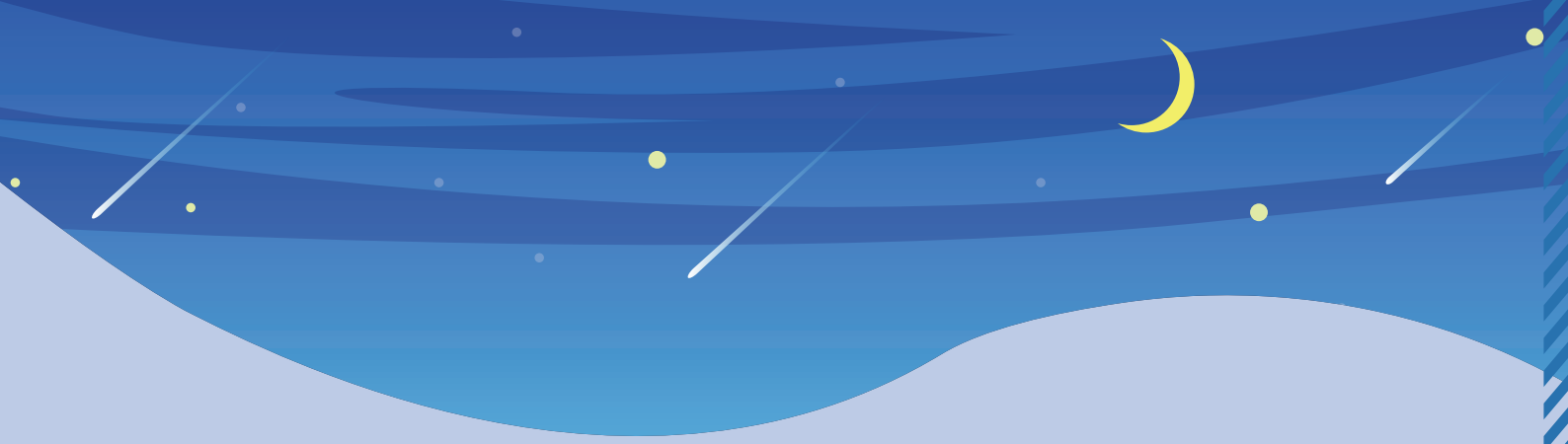
und nach in den Ruhestand gehen, werden wir Lösungen brauchen, nicht nur im Handwerk, auch in der Industrie und ganz zentral auch in der Dienstleistungsbranche.

**Wie könnten diese Lösungen aussehen?**

Hier sehe ich zwei Aspekte. Zum einen wird sich der Wettbewerb der Arbeitgeber am Markt um die besten Mitarbeiter weiter intensivieren. Darin liegt auch eine Chance, denn viele Unternehmen werden in diesem Zug zu besseren Arbeitgebern und das wird auch das verbessern, was in diesen Unternehmen produziert wird. Ein Problem werden die Unternehmen bekommen, die nicht bereit sind, ein moderner und besserer Arbeitgeber zu werden. Zum anderen wird es immer stärker um effiziente Prozesse gehen. Wenn wir nicht genug Personal finden, um unsere Arbeit so zu erledigen, wie wir es immer getan haben, müssen wir Wege suchen, wie das gelingen kann. Diese Entwicklung ist Teil der Kernvision in unserem Haus. Mit guten Prozessen Arbeitsabläufe effizienter zu machen und Freiräume zu schaffen, dieser Weg bei E+H ist also kein Zufall – im Gegenteil. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir nur so nachhaltig erfolgreich sein können.

**Bei einem Blick auf unsere Versicherungsverträge sahen wir unlängst das Spiegelbild dessen in Form einer deutlichen Prämienanpassung. Was erwartest Du von dieser Seite in den kommenden Jahren?**

**MARCEL  
HANSELMANN**  
E+H GESCHÄFTSFÜHRER



Die Zusammenhänge sind an dieser Stelle recht simpel und die Prämienenerhöhung ist eine direkte Folge der zuvor angesprochenen Themen. Wird es teurer, einen Versicherungsschaden zu beheben, muss die Versicherung auf kurz oder lang die Prämie erhöhen, das ist eine logische Folge. Viel entscheidender ist aber unser heutiges Verständnis von Risikomanagement, das diese Entwicklung komplett überstrahlt. Der beste Versicherungsschaden ist der, der nicht eintritt, ich denke, da sind wir uns einig. Wir arbeiten daher sehr stark im Bereich der Schadenprävention, installieren intelligente Safe-Home-Technologie in immer mehr Gebäuden und minimieren damit das Aufkommen an Schäden. Auf diese Weise werden eine Immobilie und in der Folge ein Immobilienbestand für eine Versicherung nachvollziehbarerweise hochattraktiv und das spiegelt sich auch in der Prämienstruktur wider. Wenn wir also mit innovativen Ansätzen arbeiten, die die Herausforderungen der Versiche-

rer respektieren, werden diese uns das mit guten Konditionen danken.

#### Kann man also sagen, dass Du trotz anhaltender Herausforderungen zuversichtlich in Richtung 2023 blickst?

Absolut. Wir haben mit unserem einzigartigen prozessualen Ansatz im Bereich der Safe-Home-Technologie einen Ansatz, mit dem wir zusammen mit unseren Kunden und Partnern in eine mehr als vielversprechenden Zukunft blicken. In beiden Bereichen werden im kommenden Jahr spannende Meilensteine passieren und darauf freuen wir uns!

**Marcel, vielen Dank für das Gespräch.**

#### EXPERTENTIPP

## STREITPUNKT SILIKONFUGE

Schäden, die aus undichten Silikonfugen an Duschkabinen resultieren, kommen leider immer wieder vor. Ob diese Schäden von der Gebäudeversicherung gedeckt werden, war immer auch etwas von der Gutmütigkeit der Versicherung abhängig. Daran hat der BGH unlängst Grundlegendes geändert, als die Karlsruher Richter entschieden, dass in diesem Fall kein regulierungspflichtiger Schaden vorliegt. Das Ergebnis am Markt zeigt sich nun immer deutlicher. Der eine Teil der Versicherer versagt aufgrund des Urteils der Regulierung in solchen Fällen, andere bleiben weiterhin kulant. Ein guter Versicherungsmakler kennt den Markt sehr gut und weiß, welches Unternehmen wie agiert. Nehmen Sie ihn in die Pflicht und achten Sie darauf, dass Sie sich in solchen Schadensfällen auf Ihre Versicherung verlassen können, ansonsten besteht für die Verwaltung ein enormes Haftungsrisiko.

Ihr Christian Weißflog

# ZANKAPFEL IN DER EIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT: DER SELBSTBEHALT

Den Selbstbehalt der Gebäudeversicherung in einem Versicherungsfall muss die gesamte Gemeinschaft tragen. Das bekräftigt der BGH in einem aktuellen Urteil. Die Karlsruher Richter hatten unlängst einen Fall zu entscheiden, in dem die Versicherung vor Hintergrund einer sehr hohen Anzahl an Leitungswasserschäden wegen mangelhafter Rohre einen Selbstbehalt von 7.500 Euro pro Versicherungsfall festlegte. Die Eigentümer einer Gewerbeeinheit im Objekt, die bislang noch nicht Opfer eines Wasserschadens wurden, wollten nicht mehr länger an den Kosten für die Selbstbehaltszahlungen wegen der Wasserschäden in den Wohneinheiten beteiligt werden. Der BGH erteilte diesem Begehren jedoch eine Absage. Neben der Tatsache, dass das gemeinschaftliche Eigentum auch gemeinschaftlich verpflichtet, stellen die Richter auch klar, dass ein höherer Selbstbehalt immer auch mit geringeren monatlichen Prämien einhergeht und davon schließlich auch die gesamte Gemeinschaft profitiert.

„Es ist durchaus sinnvoll, solche Regelungen bewusst zu diskutieren, bevor es zum Streitfall kommt und gegebenenfalls den Kostenverteilungsschlüssel per Beschluss so zu verändern, wie es dem Willen der Gemeinschaft entspricht“, weiß E+H Rechtsexperte Thomas Hannemann.



**THOMAS  
HANNEMANN**

E+H Rechtsexperte