

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 167 | August 2022

Editorial	3
Führung/Kommunikation	4
Recht	8
Energie / Umwelt	15
Gebäude / Umfeld	15
Digital	21
Personen	28



Aareon Vorstandschef Harry Thomsen: „Im Kern unseres Geschäfts stehen die Menschen: unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden.“

Dass die Menschen bei Aareon im Mittelpunkt stehen, unterstreicht unter anderem das neu geschaffene Vorstandsressort des Chief People Officer mit Verantwortung für die Mitarbeitenden. Aber auch ansonsten tut sich einiges bei Aareon. Harry Thomsen, seit dem 1. April 2022 neuer Vorstandsvorsitzender der Aareon AG ... [Seite 4](#)

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention

Verlagsgesellschaft
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Ausgabe 12 | Juli 2022

Impressum
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Herausgeber:
Internationale Schutzprävention
Grafik:
Gerd Warden
Lager: 22115 Bielefeld
Telefon: +49 (0)527 999070
www.wohnungswirtschaft-heute.de

In Kooperation mit der AVW Unternehmensgruppe und dem Verlag Wohnungswirtschaft heute

Editorial
Themenleiter und Abteilungsleiter
Seite 2

Das WC ist kein Hindernis für Maßnahmenmaßnahmen
... bei Leckagen vorzuziehen – Auf allen Kanälen die Gefahr vermeiden! Seite 3

01.08.2022 – Was schief am Boden?
Viel Feuchtigkeit – Vermeidung von Leckagen vermeiden! – Schimmelpilz-Minimierung! Seite 4

Was Wasser an verschiedenen Stellen ...
... über die Wassermenge messen nach ... 2020
Über
Seite 6

Schimmel im Keller
Schimmel im Keller
Seite 8

Einmal im Jahr
Einmal im Jahr
Seite 10

Explosionen im Keller
Explosionen im Keller
Seite 11

Explosionen im Keller
Explosionen im Keller
Seite 12

Explosionen im Keller
Explosionen im Keller
Seite 13

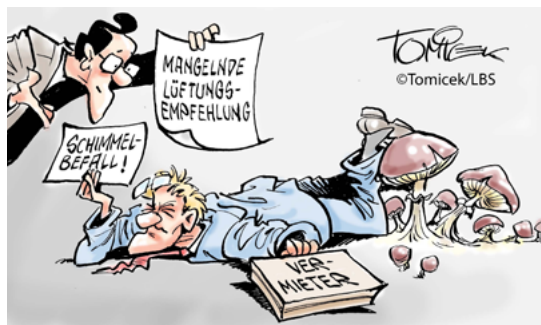
Explosionen im Keller
Explosionen im Keller
Seite 14



Ökostrom für die Ladestation aus der Tiefgarage. Wer plant? Wer rechnet mit den Mietern ab? Julien Oehler stellt die Lösung vor

Sprechen wir von E-Mobilität, müssen wir auch über Ladestationen nachdenken. Soll der Klimawandel erfolgreich sein, sind auch Ladestationen für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern gefragt. Aber wie soll das gehen? Wohnungswirtschaft heute hat Julien Oehler, Leiter Produktionsmanagement / Mer Solutions GmbH nach seinen Ideen und ... [Seite 11](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**



Darf's etwas weniger sein? Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht – 10 aktuelle Urteile

Es ist sehr ärgerlich, wenn man als Mieterin oder Mieter spürbare Einbußen an Wohnqualität hinnehmen muss. Sei es, weil ein Wasserschaden den Boden überflutet hat – sei es, weil der Fahrstuhl außer Betrieb ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um die Frage geht... [Seite 18](#)

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Immobilienkaufmann/-frau: Wie wird man das? Wir haben Arda Yildiz, von der LEG NRW gebeten, seinen Ausbildungsweg zu beschreiben | Ökostrom für die Ladestation aus der Tiefgarage, Wer plant? Wer rechnet mit den Mietern ab? Julien Oehler stellt die Lösung vor

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Die Ladestation jetzt, oder wann? Entscheidungen, datenbasiert oder aus dem Bauch? Azubi in der Wowi, natürlich jetztz...

Führung / Kommunikation

4 Aareon Vorstandschef Harry Thomsen: „Im Kern unseres Geschäfts stehen die Menschen: unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden.“

Recht

8 Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 - BGB erfordert keine Aufteilung der Modernisierungskosten nach Gewerken

11 Ökostrom für die Ladestation aus der Tiefgarage. Wer plant? Wer rechnet mit den Mietern ab? Julien Oehler stellt die Lösung vor

Gebäude / Umfeld

15 Noch bis September geht die Starkregensaison - auch wenn die Sonne scheint! - Jetzt durch Prävention Schäden begrenzen

Recht

18 Darf's etwas weniger sein? Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht - 10 aktuelle Urteile

Digital

21 Besser planen, strategisch entscheiden - Die Chancen von Big Data mithilfe von künstlicher Intelligenz und Business Intelligence nutzen

Führung / Kommunikation

23 Auch Erbbaurechtsnehmer müssen eine Grundsteuererklärung abgeben

25 Sachsen stopft Sicherheitslücke - Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Sachsen ab Anfang 2024

Personen

28 Immobilienkaufmann/-frau: Wie wird man das? Wir haben Arda Yildiz, von der LEG gebeten, seinen Ausbildungsweg zu beschreiben

Liebe Leserin, lieber Leser! Die Ladestation jetzt, oder wann? Entscheidungen, datenbasiert oder aus dem Bauch? Azubi in der Wowi, natürlich jetzt....

Viele Entscheidungen haben wir bisher „mit dem Bauch“ entschieden. Manchmal wurde es teuer, manchmal hatten wir Glück. Wenn es um Material oder Bauteile bei Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung geht, sollten wir uns nicht auf unser Glück verlassen. Hier ist vertiefendes Entscheidewissen absolut wichtig und zahlt sich immer aus. Leicht gesagt. Wie kommen wir an dieses Wissen? Analog ist es recht schwierig und zeitaufwendig. Digital ist die Lösung. Zum Beispiel melden Sensoren aus sensiblen Bereichen im Bad stetige Feuchtigkeit und schon kann der Mensch gezielt aktiv werden.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

von der LEG gebeten seinen Ausbildungsweg zu beschreiben. **Lesen mehr ab Seite 32**

Wir können es auch „Analyse, Reporting und Repairing“ nennen. Anwendungsgebiete gibt es viele in zu bewirtschaftenden Gebäuden. Aber lesen Sie selbst. Alf Tomalla von Aareon erklärt in seinem Artikel: Besser planen, strategisch entscheiden - Die Chancen von Big Data mithilfe von künstlicher Intelligenz und Business Intelligence nutzen, wie digitale Helfer datenbasierte Entscheidungen erst möglich und damit auch sicherer machen.

Ab Seite 25

Ladestation jetzt oder später und warum überhaupt? Müssen für die Mehrfamilienhäuser extra Leitungen gelegt werden? Fragen, die bei der Neubau- oder Modernisierungsplanung beantwortet werden müssen. Julien Oehler stellt in seinem Beitrag „Ökostrom für die Ladestation aus der Tiefgarage, Wer plant? Wer rechnet mit den Mietern ab?“, die Lösung vor. **Lesen Sie ab Seite 15**

Land auf, Land ab wird über Nachwuchsmangel geklagt, auch in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Dabei sind die Karrierechancen in dieser Branche besonders gut, die Tätigkeit extrem vielseitig und krisensicher. Egal ob in Flensburg, Dresden, Kempten, auf Rügen, Essen oder Düsseldorf. Wir von Wohnungswirtschaft heute haben Arda Yildiz

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 168** erscheint am **14. September 2022**

August 2022, eine „Sommer-Ausgabe“ mit spannenden neuen Inhalten.

klicken Sie mal rein!

Ihr Gerd Warda

Aareon Vorstandschef Harry Thomsen: „Im Kern unseres Geschäfts stehen die Menschen: unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden.“

Dass die Menschen bei Aareon im Mittelpunkt stehen, unterstreicht unter anderem das neu geschaffene Vorstandsressort des Chief People Officer mit Verantwortung für die Mitarbeitenden. Aber auch ansonsten tut sich einiges bei Aareon. Harry Thomsen, seit dem 1. April 2022 neuer Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, erläutert im Gespräch mit Wohnungswirtschaft heute die neuesten Entwicklungen.



Harry Thomsen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, im Gespräch im Kristof und Gerd Warda von Wohnungswirtschaft heute.
Foto: Jochen Tack, Essen)

Aareon steht heute für über 2.000 Mitarbeitende, die für mehr als 7.000 Kunden in 9 Ländern arbeiten. Wo geht die Reise hin?

Harry Thomsen: Stellen wir uns erst mal die Frage: Wo kommen wir her? Unsere Ursprünge liegen insbesondere in der Wohnungswirtschaft. Dies ist auch in allen Ländern, in denen Aareon heute vertreten ist, ein wesentlicher Schwerpunkt. Zudem bieten wir Lösungen für die gewerbliche Immobilienwirtschaft an, wie zum Beispiel in Deutschland, Österreich und in der Schweiz die ERP-Software Aareon RELion. Mit unserem Angebotsportfolio Aareon Smart World, in dem ERP-Software mit integrierten digitalen Lösungen Ende-zu-Ende-Prozesse realisiert, wollen wir weiter organisch wachsen. Neben diesem organischen Wachstum basiert unsere Wachstumsstrategie auf anorganischem Wachstum – sprich über Akquisitionen.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Auf welche Weise soll das geschehen?

Harry Thomsen: Grundsätzlich liegen unser Fokus und Anspruch hinsichtlich unserer organischen Weiterentwicklung auf entsprechendem Software-as-a-Service-Wachstum im ERP-Bestands- und Neukunden-Umfeld. Hier ist sicherlich der Umstieg auf die neue Generation unseres führenden ERP-Systems Aareon Wodis Yuneo, wo wir uns mitten im Roll-out befinden, ein wichtiger Faktor für unsere Kunden. Die konsequent kundenzentrierte Entwicklung und Bereitstellung als Software-as-a-Service-Lösung, die unter anderem höchsten Datenschutz und letztendlich kontinuierliche Innovationsicherheit bietet, ermöglicht unseren Kunden somit auch den Fokus auf ihr Kerngeschäft. Neben dem ERP-SaaS-Wachstum spielen im organischen Bereich unsere digitalen Lösungen in Märkten, in denen wir heute mit unseren Kernprodukten schon vertreten sind, eine zentrale Rolle. Mit den integrierten digitalen Lösungen der Aareon Smart World können wir hier eine höhere Durchdringung am Markt erreichen. Die Kunden ergänzen ihre ERP-Software um weitere digitale Lösungen entsprechend ihrer Unternehmensstrategie und bauen so ihr eigenes digitales Ökosystem auf. Im Ergebnis führt das zu einem höheren Umsatz, aber vor allem mit der Digitalisierung gesamter Prozessketten zu weiteren Mehrwerten bei unseren Kunden.

Beim anorganischen Wachstum schauen wir, welche Lösungen zu unserem Portfolio passen. Dadurch profitieren Kunden unserer akquirierten Unternehmen von einem größeren Produktportfolio und unseren Bestandskunden können weitere dedizierte Lösungen entsprechend aktuellen Kunden- und Marktanforderungen zur Verfügung gestellt werden. Generell erschließen wir uns natürlich ergänzend auch neue Marktsegmente – wie im vergangenen Jahr den Markt der kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen im Vereinigten Königreich.

Bei unserem Wachstum haben wir darüber hinaus die zunehmenden Herausforderungen der Branche im Blick. Ich denke da nur an den Klimawandel, das Bauen mit neuen Materialien, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Bezahlbarkeit und vieles mehr. Alles Themen, die sich mit neuen zusätzlichen digitalen Lösungen leichter meistern lassen. So versetzen wir auch unsere Bestandskunden in die Lage, Nutzen und Wertschöpfung aus den gesammelten Daten zu ziehen, wie zum Beispiel mit dem „datenbasierten Instandhaltungsmanagement“. Letztlich wollen wir unsere Kunden so bei ihrem strategischen Immobilienmanagement unterstützen.

Das hört sich nach gezieltem Wachstum an ... deshalb zwei neue Positionen im Vorstand, People und Markt, sowie Veränderungen bei der Geschäftsführung der Aareon Deutschland GmbH?

Harry Thomsen: Genau, beim Chief People Officer handelt es sich um ein neues Vorstandsressort. Das Ressort Markt gab es bereits zuvor. Wir sind ein „People Business“, im Kern unseres Geschäfts stehen die Menschen – unsere Kunden und unsere Mitarbeitenden. Die Gewinnung von Nachwuchskräften, die wir im Zuge unseres Wachstums benötigen, und die Entwicklung unserer Mitarbeitenden haben oberste Priorität und sind nun Vorstandsaufgabe. Dafür ist Dr. Ernesto Marinelli neu im Vorstand von Aareon. Mit seinen mehr als 20 Jahren Erfahrung in wachstumsstarken Technologieunternehmen wird er wichtige Impulse bei der Entwicklung unserer Mitarbeitenden und unserer Unternehmenskultur setzen. Aber nicht nur das: Alles Wissen, was wir im eigenen Unternehmen haben und stetig als lernende Organisation dazugewinnen, können wir auch zielführend für unsere Kunden einsetzen.

Und Rumyana Trencheva ist seit 1. Juli Chief Market Officer, also Vorstand Markt

Harry Thomsen: Rumyana Trencheva folgt auf Sabine Fischer, die sich in den seit längerem geplanten Ruhestand verabschiedet hat. Zu unseren Wachstumsplänen gehört auch ein weiterer Ausbau unserer Marktposition. Rumyana Trencheva verfügt über umfassende internationale Erfahrung beim Aufbau starker kundenorientierter Vertriebsteams sowie bei der Begleitung von Kunden über den technischen Innovationszyklus hinweg, um entsprechende Mehrwerte entlang der Prozesskette für Kunden zu generieren. Gleichzeitig ist sie auch mit ihrem Vorstandskollegen Dr. André Rasquin in die Geschäftsführung der Aareon Deutschland GmbH eingestiegen.

Sie haben im letzten Jahr 6 Unternehmen zugekauft, die gut zu Aareon passen und Ihren Kunden einen neuen Mehrwert, sprich: Nutzen, bieten können. Und Ende Juni haben Sie eine Mehrheitsbeteiligung, die sich inzwischen auf 96 % beläuft, an der schwedischen Momentum Software Group AB bekanntgegeben

Harry Thomsen: Die Übernahme von Momentum ist ein weiterer Meilenstein in unserer internationalen Wachstumsstrategie und unterstützt unsere Transformation zu einem SaaS-Unternehmen. Momentum verfügt über eine leistungsstarke Software as a Service für das Immobilienmanagement, die neben den Kernprozessen mit der Lösung Momentum Energy zur Energieüberwachung, Energieanalyse von Daten und letztendlich Senkung des Energieverbrauchs von Immobilien beiträgt. Diese wird unser digitales Ökosystem Aareon Smart World weiter ergänzen. Gemeinsam mit Momentum werden wir zu einem starken Partner für die Immobilienwirtschaft in Schweden, Norwegen und Finnland.

Nun müssen wir doch noch zur Diskussion um offene Schnittstellen kommen. GdW-Präsident Gedaschko sprach es bei dem Aareon Kongress in der Zeche Zollverein in Essen an und die Startup-Szene fordert es. Wie gehen Sie damit um?

Harry Thomsen: Nun, das Thema Schnittstelle ist wichtig, aber es ist natürlich nicht ganz einfach. Warum? Lassen Sie mich das ganz klar sagen: Wir stellen hiermit die Basis für einen erweiterten Ende-zu-Ende-Prozess bereit, wodurch Kunden und Partner entlang der Prozessketten ergänzende Mehrwerte erzielen können. Dieser Nutzen kann nur generiert und entfaltet werden, wenn Schnittstellen professionell gemanagt und damit qualitative Standards in den Bereichen Datenschutz, Releasesicherheit etc. aufrechterhalten werden – was letztendlich mit Aufwand und Kosten verbunden ist. Generell ist es sicherlich auch unsere Zielrichtung, rund um unser Portfolio ein entsprechendes Ökosystem zu etablieren und das vorhandene Partnernetzwerk weiter auszubauen. Die Umsetzung wird über die Fortsetzung der entsprechenden Gespräche in den nächsten Monaten von unseren Teams aktiv vorangetrieben werden.

Herr Thomsen, danke für den Einblick in die neuen Entwicklungen bei Aareon

Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 – BGB erfordert keine Aufteilung der Modernisierungskosten nach Gewerken

Der Bundesgerichtshof hat sich mit den formellen Anforderungen an Mieterhöhungsklarungen nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen befasst. Es handelt sich um drei von einer Vielzahl beim VIII. Zivilsenat anhängiger Verfahren, mit denen Mieter verschiedener Wohnungen in Bremen gegen Mieterhöhungen der beklagten Vermieterin vorgehen.

Urteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21



Modernisierung im Dachgeschoß. Foto: Wohnungswirtschaft heute, Gerd Warda

Sachverhalt:

In sämtlichen Verfahren sind die Kläger jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten in Bremen. Diese erhöhte infolge von Modernisierungen der betreffenden Wohnungen sowie der Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, die monatlich zu zahlende Grundmiete. **Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt.** Diese enthielt unter anderem Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Sie begehren mit ihren Klagen die Feststellung, dass der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zustehe, und zum Teil zusätzlich die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Mieten.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Berufungsgericht hat in allen drei Verfahren die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam erachtet und den Klagen jeweils stattgegeben. Jedenfalls bei umfassenden und

kostenträchtigen Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise solchen, die außerhalb der Wohnung des Mieters vorgenommen würden oder mehrere Gebäude umfassten, sei zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich. Das könnte etwa durch eine Aufschlüsselung nach verschiedenen Gewerken, „konkreten Arbeitsabschnitten“ oder „greifbaren Einzelarbeiten“ erfolgen. Nur auf diese Weise könne der Mieter den Kostenansatz des Vermieters auf seine Plausibilität und Berechtigung im Hinblick auf etwa in ihm enthaltene, nicht umlagefähige Instandhaltungskosten (§ 559 Abs. 2 BGB) überprüfen. Mit den vom Berufungsgericht jeweils zugelassenen Revisionen verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ausreichend ist, wenn ein Vermieter die **für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist** und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. **Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist hingegen grundsätzlich auch dann nicht erforderlich**, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen **die jährliche Miete um 11 Prozent** (seit **1. Januar 2019 um 8 Prozent**) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei ist die Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 1 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern. Damit soll insbesondere eine Abgrenzung berücksichtigungsfähiger Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) von insoweit nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) gewährleistet werden.

Diese formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung in § 559b Abs. 1 BGB bilden das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. **Der Mieter soll in die Lage versetzt werden, den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen und entscheiden zu können**, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle - etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter und/oder durch Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstigen Belege - besteht.

Dennoch dürfen die Hürden für die Mieterhöhungserklärung in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden. Denn eine Überspannung der Anforderungen könnte dazu führen, dass der Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte und ihm der Anreiz zur Durchführung von - vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten - Modernisierungsmaßnahmen genommen würde.

Davon ausgehend ist es in formeller Hinsicht ausreichend, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen aus seiner Sicht in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Welchen weiteren - für die beschriebene Zielsetzung des § 559b Abs. 1 BGB maßgeblichen - Erkenntnisgewinn die vom Berufungsgericht geforderte weitergehende Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien dem Mieter vermittelt, ist nicht ersichtlich. Zudem hat das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen, dass dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung steht.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen sind, betrifft allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB. In deren Rahmen obliegt dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen sind. Da das Berufungsgericht die hierfür erforderlichen Feststellungen bislang nicht getroffen hat, **hat der Senat die Berufungsurteile in allen drei Verfahren aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Bremen zurückverwiesen.**

Vorinstanzen:

VIII ZR 337/21

Amtsgericht Bremen – 18 C 26/19 – Urteil vom 22. Februar 2019

Landgericht Bremen – 1 S 66/19 – Urteil vom 6. Oktober 2021

und

VIII ZR 339/21

Amtsgericht Bremen – 23 C 137/20 – Urteil vom 25. November 2020

Landgericht Bremen – 1 S 39/21 – Urteil vom 6. Oktober 2021

und

VIII ZR 361/21

Amtsgericht Bremen – 23 C 125/20 – Urteil vom 2. Juni 2021

Landgericht Bremen – 1 S 158/21 – Urteil vom 27. Oktober 2021

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 555a Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

[...]

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen (in der bis zum 30. November 2021 gültigen Fassung)

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (in der bis zum 31. Dezember 2018 gültigen Fassung)

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

[...]

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

[...]

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) 1Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. 2Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. [...]

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs

Ökostrom für die Ladestation aus der Tiefgarage. Wer plant? Wer rechnet mit den Mietern ab? Julien Oehler stellt die Lösung vor

Sprechen wir von E-Mobilität, müssen wir auch über Ladestationen nachdenken. Soll der Klimawandel erfolgreich sein, sind auch Ladestationen für die Bewohner von Mehrfamilienhäusern gefragt. Aber wie soll das gehen? Wohnungswirtschaft heute hat Julien Oehler, Leiter Produktionsmanagement / Mer Solutions GmbH nach seinen Ideen und Lösungen gefragt. Im Gespräch erzählt er, wie die neue Ladelösung für Mehrfamilienhäuser, bei Mer nennt man es eeApartment, die innovative Rundum-Ladelösung für die Wohnungswirtschaft – natürlich mit 100 % Ökostrom, funktioniert und was ihn persönlich daran fasziniert.



Das Wohnungsunternehmen, die Hausverwaltung oder die Eigentümergemeinschaft hat keinen Aufwand, muss sich um nichts kümmern. Nicht mit der Planung und Stromabrechnung ... Foto: Mer

Was genau ist eeApartment und wie kam die Idee dazu?

Julien Oehler: In Deutschland gibt es mehrere Millionen Mehrfamilienhäuser, darunter auch große Gebäude mit 200 Stellplätzen. Nicht jeder hat eine eigene Garage oder eine Ladesäule vor der Haustür, die Frage lautet also: Wie kann man hier eine praktikable Ladelösung für Elektroautos bieten? **Wer ein großes Mehrfamilienhaus mit Ladepunkten ausstatten will, braucht eine technisch ausgereifte Lösung. Das kann nicht der Elektriker von nebenan übernehmen, denn man benötigt eine umfassende Planung und fachmännische Errichtung.** Nicht zuletzt muss jemand den Betrieb der Stationen inklusive Stromlieferung, Abrechnung und Lastmanagement übernehmen. Es gibt nicht viele Anbieter, die sich um alles kümmern und die nötige Expertise mitbringen. Da kommen wir ins Spiel.

Wie funktioniert das in der Praxis?

Julien Oehler: In Mehrparteienhäusern gibt es einen Hausanschluss, von wo aus der Strom für gewöhnlich auf die verschiedenen Wohnungszähler bzw. Wohnungen verteilt wird. Für eeApartment installieren wir zusätzlich einen separaten Stromzähler für die komplette Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage, um diese sauber vom restlichen Stromverbrauch im Haus zu trennen. Der Strom fließt dann von dort zu den einzel-

nen Wallboxen an den Stellplätzen. Was uns von anderen Anbietern unterscheidet ist, dass wir **sauberen Ökostrom liefern und selbst Stromversorger sind. Unser Mutterkonzern Statkraft ist der größte Erzeuger von Erneuerbaren Energien in Europa** – und dieser Strom fließt in die Autos.

Wie passt das zur Mission von Mer?

Julien Oehler: Wir möchten die Energiewende in Zukunft mit der Elektromobilität verbinden und nutzen die Erneuerbaren Energien dann, wenn sie da sind. Falls sich ein Windrad die ganze Nacht dreht oder die Sonne scheint, kann ich diese Energie nutzen, um damit Elektroautos in diesem Zeitraum aufzuladen. **Wir bringen diese Energie an Orte, an denen die Fahrzeuge über lange Zeit stehen, weil man die Ladevorgänge dann zeitlich steuern kann – ein Mehrfamilienhaus mit vielen Stellplätzen ist optimal.** Die Fahrzeuge stehen dort sehr lang, meist die ganze Nacht.

An welche Zielgruppe richtet ihr euch?

Julien Oehler: Unsere anderen Produkte, wie beispielsweise eeFlat und eeCharging, richten sich an Unternehmen mit elektrischen Firmenflotten. Die Zielgruppe für eeApartment ist eine andere: **Das ist eher interessant für Hausverwaltungen, Genossenschaften und Wohnunternehmen, die sich mit dem Thema befassen.** Wenn die Frage nach der Ausstattung der vielen eigenen Wohneinheiten mit Ladepunkten aufkommt, ist eine einheitliche Lösung gefragt. **Die Unternehmen wollen die Abwicklung nicht auf verschiedene Anbieter in mehreren Städten verteilen, sondern sich den Verwaltungsaufwand sparen und einen einheitlichen Ansprechpartner für alles haben.** Bei Mer bieten wir eine überregionale, standardisierte Lösung.

Wie läuft die Bezahlung ab?

Julien Oehler: Wir rechnen direkt mit den Mieter*innen des Stellplatzes ab und schicken eine Stromabrechnung. Falls das öffentliche Ladenetz in Anspruch genommen wurde, etwa durch Ladesäulen an der Autobahn, rechnen wir das ebenso mit dem Nutzer ab. **Das Wohnungsunternehmen, die Hausverwaltung oder die Eigentümergemeinschaft hat keinen Aufwand und muss sich um nichts kümmern.**

Was sind die konkreten Vorteile von eeApartment?

Julien Oehler: Das Laden eines Elektroautos ist extrem komfortabel, wenn die Wallbox daheim ist, weil rund 80 Prozent der Ladevorgänge zuhause stattfinden. Man steckt sein Auto abends in der Tiefgarage ein, lässt es nachts aufladen und kann morgens losfahren. Unsere Fahrer*innen sind nicht mehr auf öffentliche Ladestationen in der Nachbarstraße oder an der Autobahnraststätte angewiesen.



Die Elektromobilität an sich entwickelt sich gerade rasend schnell, so ist es der richtige Zeitpunkt für Installation auch oder gerade in Tiefgaragen, meint Julien Oehler.
Foto: Mer

Was passiert, wenn alle Autos in der Tiefgarage gleichzeitig laden?

Julien Oehler: Bei Mer haben wir ein dynamisches Lastmanagement. Das bedeutet, dass wir kontinuierlich überprüfen, wie viel Leistung im Haus genutzt wird und wie viel Leistung gerade übrigbleibt, um die Elektrofahrzeuge zu laden. Wir setzen die vorhandene Leistung intelligent ein, damit sozusagen die Sicherung nicht rausfliegt. Wenn gerade noch 50 kW verfügbar sind und zehn Fahrzeuge aktuell laden, bekommt jeder vereinfacht gesagt 5 kW. Oder: Wenn nur fünf Autos in der Tiefgarage laden, werden diese Autos mit 10 kW geladen. Die vorhandene Leistung wird für die Fahrer also optimal ausgenutzt. Ohne eine intelligente Steuerung müsste man in einigen Fällen den Hausanschluss ausbauen und viel mehr Leistung von draußen nutzen, um genügend Energie bzw. Leistung zu bieten. Aus diesem Grund schauen wir im Voraus, wie hoch der Verbrauch in der Vergangenheit gewesen ist. Bei der anfänglichen Planung machen wir eine Abfrage beim Netzbetreiber oder messen über gewissen Zeitraum, wie viel Restleistung noch da ist. Falls der Puffer minimal ist, kann man immer noch entscheiden, ob man den Anschluss ausbaut.

Warum ist jetzt der richtige Zeitpunkt für eeApartment ?

Julien Oehler: Die Elektromobilität an sich entwickelt sich gerade rasend schnell. Es gibt unzählige Modelle von den großen Automobilherstellern **und die Anzahl der Fahrzeuge auf den Straßen steigt kontinuierlich** an. Damit muss sich natürlich auch die Anzahl der Ladepunkte erhöhen. Außerdem ist es für Mieter*innen jetzt einfacher, eine Ladebox in der Tiefgarage zu installieren, weil es gesetzliche Neuerungen gibt. Es darf ihnen nicht mehr verwehrt werden, die Ladeinfrastruktur für ein Elektrofahrzeug zu installieren.

Gibt es weitere Ideen, um eeApartment zu ergänzen?

Julien Oehler: Zukünftig wollen wir noch einen Schritt weiter gehen und das Prinzip von eeFlatNeo auch bei Mehrfamilienhäusern anwenden, also die Ladevorgänge in die Nachtstunden verlegen und die Autos nur dann laden, wenn besonders viel Erneuerbare Energie eingespeist wird. Sonst kann es vorkommen, dass man den Strom aus Erneuerbaren Energien nicht verwerten kann oder auf anderem Wege speichern oder verbrauchen muss. Im schlimmsten Fall geht der Strom verloren, denn manchmal werden beispielsweise Windräder auch einfach abgeschaltet, falls zu viel Strom im Netz ist. Neben einem besseren Netzausbau können wir mit unserer Lösung einen Teil dazu beitragen.

Eine weitere Ergänzung, an der wir arbeiten, ist die Verbindung von eeApartment und Carsharing. **Unsere Schwesterfirma Mer Germany hat ein eCarsharing-Modell entwickelt, das auch für Mehrfamilienhäuser genutzt werden kann: Es gibt in der Tiefgarage einen festen Parkplatz für ein Elektroauto, das alle Bewohner*innen nutzen.** Das könnte ein ergänzendes Modell sein.

Was motiviert dich persönlich, um solche Projekte voranzutreiben? Was fasziniert dich an Mer?

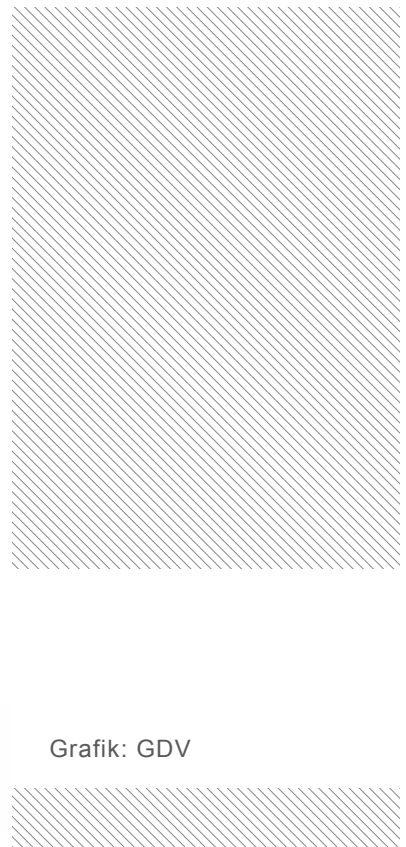
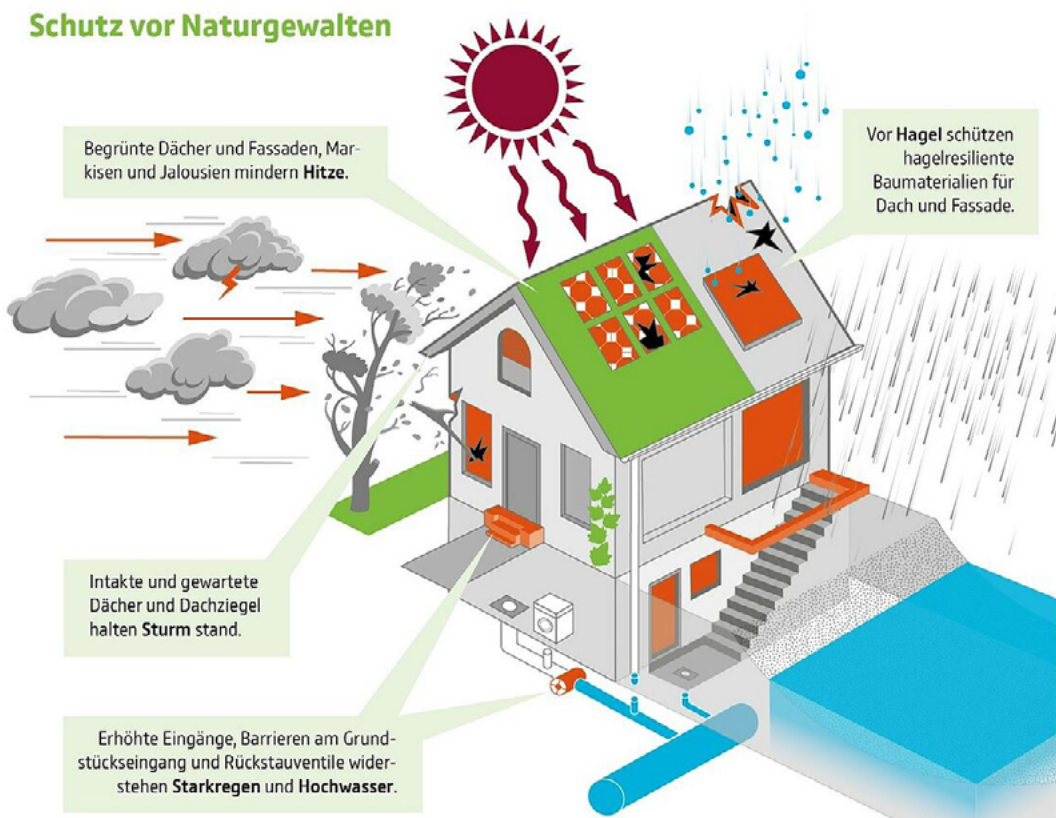
Julien Oehler: Ich arbeite in einer Branche, die sich sehr schnell entwickelt. Die Energie- und Verkehrsbranche sah vor zwanzig Jahren noch ganz anders aus. Außerdem kann ich Entscheidungen beeinflussen und den Weg mitgestalten. Ein Beispiel: Ich könnte nach umfassender Analyse vorschlagen, wir sollten dieses oder jenes Produkt anbieten, und wenn es gut durchdacht ist, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass es auch umgesetzt wird. Natürlich ist die Elektromobilität an sich ein wichtiges Thema: Meine Kolleg*innen und ich arbeiten an etwas, das grundsätzlich positive Auswirkungen hat. Wenn ich sehe, dass bei Konkurrenten große Ölkonzerne im Hintergrund stehen, bin ich froh, dass wir Statkraft im Rücken haben. Andere Anbieter bauen zwar die Ladeinfrastruktur auf, sauberer Strom ist aber zweitrangig. Elektromobilität macht nur dann Sinn, wenn wir auf Erneuerbare Energien setzen und diese auch weiter ausbauen.

Herr Oehler vielen Dank für das informative Gespräch.



Noch bis September geht die Starkregensaison – auch wenn die Sonne scheint! – Jetzt durch Prävention Schäden begrenzen

Noch bis September geht erfahrungsgemäß die Starkregensaison. Spezielle Baumaßnahmen und Versicherungen bieten Wohnungsunternehmen Schutz. Wir sagen, worauf Sie jetzt achten sollten.



Grafik: GDV

Damit Sie nicht überrascht werden, nutzen Sie unseren Service und informieren Sie sich frühzeitig über bevorstehende Unwetter. Hier der Link zur aktuellen Unwetterwarnkarte vom DWD

[Unwetterkarte - Schadenprävention \(schadenpraevention.de\)](https://www.unwetterkarte.de)

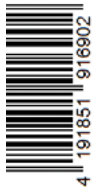
Die Starkregensaison hat begonnen. Noch bis September sind in ganz Deutschland heftige Niederschläge möglich, die schwere Schäden an Wohngebäuden anrichten können. Starke Regenfälle können Häuser bis zur Unbewohnbarkeit beschädigen, warnte erst kürzlich auch wieder der Gesamtverband der Deutschen Versicherer (DGV). Zwei Dinge sind jetzt grundsätzlich wichtig:

1. Schäden vorbeugen und begrenzen
2. Den Versicherungsschutz prüfen und anpassen

Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5



16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusedwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



Wohnungsunternehmen, die wissen möchten, wie hoch die Gefahr durch Starkregen und andere Naturgefahren für die Standorte Ihrer Gebäude überhaupt ist, hält der GDV zwei praktische Tools bereit: Der **Naturgefahren-Check** zeigt, wie teuer und schwerwiegend Naturgefahren in den jeweiligen Regionen Deutschlands sind. Über den **Hochwasser-Check** kann das Hochwasserrisiko ermittelt werden. Auch eine Risikoeinschätzung für Starkregen ist jetzt integriert. Dazu gibt es Tipps, welche Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden sollten.

Durch Prävention Schäden reduzieren

Es sollte jetzt geprüft werden, wie wetterfest die eigenen Gebäude sind. Bestandsgebäude können gegen die Folgen von Starkregen und Hochwasser geschützt werden – zum Beispiel durch Rückstauklappen, die nachträglich eingebaut werden, durch Aufkantung an Kellertreppen oder auch durch das Abdichten von Fenstern, Türen und Wänden.

Wer neu baut, sollte Schutzmaßnahmen direkt mit einplanen, um Schäden von vornherein zu verhindern. Das Risiko extremer Wetterereignisse wird künftig noch zunehmen – und jetzt wird der Gebäudebestand geplant, gebaut und saniert, der in der Zukunft den Folgen des Klimawandels begegnen muss. Die Möglichkeiten, Gebäude zu sichern, sind bereits vielfältig. **Hagelresistente Baumaterialien etwa schützen Dach und Fassade, begrünte Dächer** fangen Regen auf, **erhöhte Eingänge halten Hochwasser** stand. Stichwort klimafittes Gebäude.

Doch immer noch werden Bebauungspläne in Risikogebieten ausgewiesen, zu viele Flächen ungehindert versiegelt und Materialien verbaut, die Extremwetterereignissen nicht standhalten. **Das Problem: Die Bauvorschriften sind nicht mehr zeitgemäß.** Experten fordern deshalb mit Nachdruck, Annahmen und wissenschaftliche Erkenntnisse aus der Klimaforschung endlich auch stärker im Raumordnungsrecht, in Baugesetzen und Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.

Pflichtversicherung gegen Elementarschäden?

Klar ist: Verheerende Naturkatastrophen können durch den Klimawandel heute jeden und überall treffen. Laut GDV ist aber gerade einmal die Hälfte der Gebäude in Deutschland gegen Naturgefahren wie Hochwasser, Starkregen und Überschwemmung versichert. Deshalb gilt es, den Versicherungsschutz zu prüfen und gegebenenfalls aufzustocken. Hausbesitzer und Mieter können sich gegen Schäden durch Naturgefahren mit einer Elementarschadenversicherung versichern. Diese ist heute oft Bestandteil der Wohngebäude- und Hausratversicherung. Aber auch bereits bestehende Verträge lassen sich unkompliziert um den wichtigen Schutz erweitern. Im Gespräch ist übrigens auch eine Pflichtversicherung gegen Elementarschäden für alle Gebäudebesitzer. Verfassungsrechtlich soll dies durchaus möglich sein laut Justizminister der Länder. Allerdings plädieren die Versicherer nach wie vor für ein Gesamtkonzept aus Versicherungsschutz, Klimafolgenanpassung und Prävention. „Wir wollen alle privaten Wohngebäude mit dem nötigen Elementarschutz ausstatten: Neue Versicherungsverträge standardmäßig ab sofort; bestehende Verträge würden wir schnell und rechtssicher zu einem Stichtag umstellen, sobald wir den dafür nötigen gesetzlichen Rahmen bekämen“, sagt GDV-Hauptgeschäftsführer Jörg Asmussen.

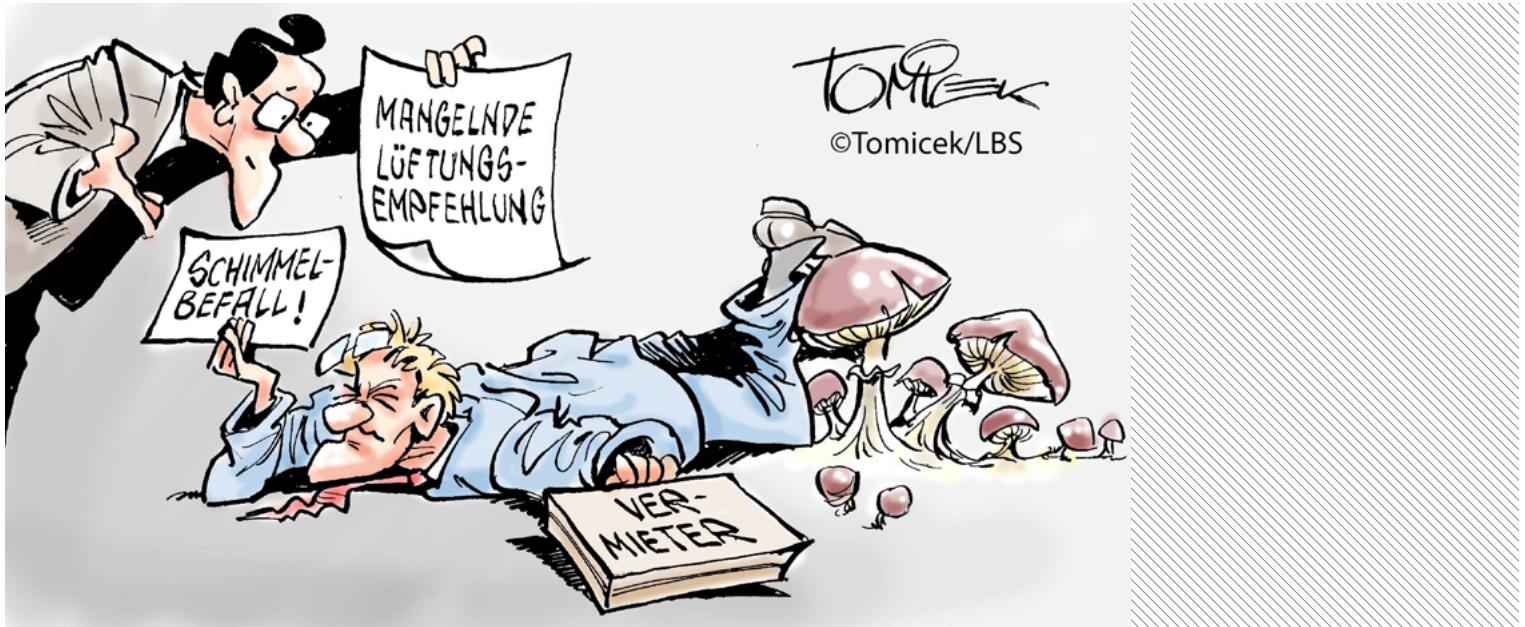
Sollten Sie eine Elementarschadenversicherung abschließen oder Ihren Versicherungsschutz aufstocken wollen oder haben Sie generelle Fragen zu diesem Thema? Ihr AVW-Kundenmanager Thomas Bludau ist für Sie da. E-Mail: thomas.bludau@avw-gruppe.de

Thomas Bludau

Quelle; GDV

Darf's etwas weniger sein? Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht – 10 aktuelle Urteile

Es ist sehr ärgerlich, wenn man als Mieterin oder Mieter spürbare Einbußen an Wohnqualität hinnehmen muss. Sei es, weil ein Wasserschaden den Boden überflutet hat – sei es, weil der Fahrstuhl außer Betrieb ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um die Frage geht, welche Mietminderung bei bestimmten Störungen angemessen ist.



Klirrende Holz-Kastendoppelfenster

Undichte und klirrende Holz-Kastendoppelfenster können in einer Altbauwohnung ziemlich lästig sein. Immer wieder kommen Mieter auf die Idee, sie könnten ihre monatlichen Zahlungen deswegen mindern. Doch das **Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 14 C 75/20)** wies darauf hin, dass man in einem Altbau als Mieter mit solchen Problemen rechnen müsse. Erst wenn bei Starkregen Feuchtigkeit eindringe oder Zugluft die Wohnqualität deutlich einschränke, sei der Fall anders zu bewerten.

Kellerfenster verdunkelt

Die Verdunkelung von Fenstern und damit der Entzug von natürlichem Licht gelten normalerweise als gewichtige Gründe für eine Mietminderung. Doch wenn Fenster in einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum verdunkelt werden, begründet das laut **Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20)** kein Recht auf Mietminderung. Das Gericht hatte erhebliche Zweifel daran, dass eine Beeinträchtigung des Gebrauchs des Lager- und Hobbyraumes vorliege.

Schimmel nach Wasserschaden

Ein Wasserschaden im Badezimmer, der zur Durchfeuchtung mehrerer Wände geführt hat und Schimmelbildung hervorrief, kann zu einer nennenswerten Minderung der Miete führen. Das **Amtsgericht Paderborn (Aktenzeichen 54 C 20/21)** hielt in einem konkreten Fall eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen um 40 Prozent für angemessen.

Nicht angemessene Lüftungstipps

Das Lüftungsverhalten in einer Wohnung hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob Schimmel entstehen kann oder nicht. Deswegen kann ein Eigentümer von Mietern verlangen, dass sie sich entsprechend verhalten. Was aber ist, wenn der Eigentümer in einem von ihm verteilten Informationsblatt nicht angemessene Empfehlungen zum Lüften gibt? Dann begründet das laut **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 358/20)** bei Schimmelbefall Minderungsansprüche des Mieters in Höhe von 25 Prozent.

Kaum Wasserdruck

Ist der Wasserdruck in der Küchenspüle so minimal, dass das Wasser nur tropfenweise aus dem Hahn kommt, dann muss eine Mieterin das nicht hinnehmen. Das **Amtsgericht Moers (Aktenzeichen 561 C 220/17)** sprach der Betroffenen eine Minderung in Höhe von 5 Prozent zu. Sie hatte ins Badezimmer gehen müssen, um Wasser zu holen.

Braunes Wasser im Bad

Ebenfalls als höchst unangenehm wird es von Nutzern einer Wohnung empfunden, wenn aus den Anschlüssen braunes Wasser tritt. Dieses Problem hatten Mieter – außerdem konnten sie im Badezimmer das Kaltwasser nicht regulieren. Das **Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 7 C 4009/15)** hielt deswegen eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent für angemessen.

Marderfamilie unterm Dach

Tiere können durchaus auch Anlass für eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen durch einen Mieter sein. So hatte sich im Dachgeschoss eines Gebäudes eine Marderfamilie eingenistet und störte die Nachtruhe der Bewohner. Diese Einschränkung des Wohlbefindens rechtfertigt nach Ansicht des **Amtsgerichts Augsburg (Aktenzeichen 72 C 2081/16)** eine zehnprozentige Mietminderung.

Fahrstuhl außer Betrieb

Wenn der Fahrstuhl außer Betrieb ist, dann trifft das die Bewohner der oberen Stockwerke eines Hauses massiv. Sie müssen nicht nur selbst die vielen Treppen bis zu ihrer Wohnung bewältigen, sondern auch all ihre Lebensmittel und sonstigen Einkäufe nach oben schleppen. Das **Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Aktenzeichen 104 C 85/15)** sprach Mietern im Dachgeschoss deswegen eine Minderung um 14 Prozent zu.

Feuchter Kellerraum

Nicht immer handelt es sich bei den von der Rechtsprechung verfügbaren Reduzierungen um hohe, nennenswerte Summen. So erstritt sich ein Mieter vor dem **Amtsgericht Berlin-Spandau (Aktenzeichen 5 C 4/15)** lediglich eine Minderung um drei Prozent. Hier war ein 2,61 Quadratmeter großer Kellerraum so feucht gewesen, dass Trocknungsgeräte eingesetzt werden mussten.

Gemieteter Parkplatz

Wenn der mitgemietete Parkplatz für das Auto wegfällt, dann kommt grundsätzlich eine Minderung in Frage. Wird allerdings von Verwaltungs- bzw. Eigentümerseite ein gleichwertiger Stellplatz angeboten, entfällt nach Überzeugung **des Amtsgerichts Köln (Aktenzeichen 201 C 193/18)** der Anspruch auf Mietminderung.

Dr. Ivonn Kappel



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Besser planen, strategisch entscheiden – Die Chancen von Big Data mithilfe von künstlicher Intelligenz und Business Intelligence nutzen

Smarte Tools machen aus Daten Fakten. Sie liefern Einsichten, Reports und Prognosen in bisher unbekannter Zuverlässigkeit und Transparenz. Der resultierende Mehrwert ist enorm. Das vertiefte Entscheiderwissen zahlt sich in der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung genauso aus, wie im Berichtswesen und Controlling. Vor allem aber erlaubt es, so agil und sicher zu entscheiden, wie es die drängenden Fragen der Zeit verlangen.



Erst durch ihre Weiterverarbeitung und Analyse werden Daten zur zuverlässigen Entscheidungsgrundlage für bauliche Maßnahmen im Bestand. (Quelle Grafik: CalCon)

Schließlich wird nicht nur die europäische Renovierungswelle – von der GEG-Novelle bis zur aktualisierten Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie der EU – die Branche mit neuen Gesetzen vor neue, oft unerwartete Herausforderungen stellen.

Faktenbasiert planen und entscheiden

Wer in solchen Zeiten fundiert sagen kann, wo eine Instandhaltung und wo eher eine Modernisierung Sinn ergibt, ist klar im Vorteil. Hier schnell zu entscheiden und dabei noch das Compliance-Risiko zu senken, scheint eine Herkulesaufgabe. Doch den Schlüssel dazu hält jedes Immobilienunternehmen schon in der Hand: In seinem ERP-System liegen exakte Daten vor, anhand derer sich Strategien und Budgets mit dem Wissen von heute planen lassen. Entscheidend ist allerdings, wie man diese Daten aggregiert, bewertet, aufbereitet – und so als Fakten anschaulich und nutzbar macht.

Weil Business as usual nicht mehr reicht

Wer ein Unternehmen führt, weiß: Über Strategien und Investitionen entscheidet man am besten nach Faktenlage. Einzig auf Intuition und Erfahrung zu setzen, ist heutzutage riskant. Trotzdem orientiert sich die Bestandsplanung oftmals noch an Erfahrungswerten, Gepflogenheiten – und damit am Gestern.

Pandemie und Kriegsfolgen zwingen weltweit dazu, neue Lieferketten zu etablieren. Die Wirtschaft ist angeschlagen, und die hohe Inflation trifft nicht nur die Kunden. Auch Fachkräftemangel, Bevölkerungswandel, Energie- und Klimawende fordern Antworten, die keinen Aufschub dulden. Veränderung ist das neue Normal. Die Immobilienbranche muss ihren CO₂-Ausstoß radikal senken – im Sinne von ESG aus gesellschaftlicher Verantwortung, die Mieter wie Investoren einfordern, sowie aus regulatorischen und wirtschaftlichen Gründen.

Smarte Lösungen spielen zusammen

Neue Analyse- und Planungswerkzeuge tun genau das. Dazu greifen sie im digitalen Ökosystem des Unternehmens nahtlos ineinander und nutzen künstliche Intelligenz für ein aktives bauliches Bestandsmanagement. Die Aareon Smart World ist beispielsweise eine ganzheitliche Plattform für diese Ökosysteme, in denen ein bedarfsgenaues Set digitaler Lösungen das Kernsystem erweitert.

Beispiel AiBATROS®: Das smarte Tool von CalCon verknüpft Daten zum Bauzustand und zur Energieeffizienz eines Objekts mit ERP-Daten und empfiehlt anhand intelligenter Simulationen fundierte kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen. Dabei rückt AiBATROS® je nach Bedarf einzelne Gebäude oder ganze Siedlungen und Quartiere in den Fokus der Planung.

Business Intelligence einfach und flexibel

In gleicher Weise verlangen Geschäftsentscheidungen ein neues Herangehen. Auch dabei sind konsistente Daten untrennbar damit verbunden, ihre komplexen Zusammenhänge sichtbar und anschaulich zu machen. Tabellen stoßen da schnell an ihre Grenze: Sie sind zu zeitintensiv, nicht sonderlich flexibel und mit viel fehleranfälliger Handarbeit verbunden. Vor allem aber bleibt ihr Vorhersagepotenzial beschränkt. Um zukunftssträchtige Entscheidungen zu untermauern, gibt es daher bessere Wege.

Der wohl überzeugendste ist eine Business-Intelligence-Lösung, wie beispielsweise Aareon BI. Denn das Data Warehouse für erfolgskritische Kennzahlen hebt Analyse, Reporting und Controlling auf eine neue Qualitätsstufe. Es ist sofort einsetzbar – ohne langwieriges Projekt oder erforderliche Vorkenntnisse. Und niemand muss erst noch Daten zusammensuchen, importieren oder aufbereiten. Der Nutzer ruft komfortabel auf Knopfdruck die benötigten Daten ab. Standard-Reports zu wichtigen Fragen der Branche sind bereits angelegt. Weitere, optionale Reporting-Pakete und die Chance, jederzeit nachzuhaken und Einzelaspekte gezielt zu vertiefen, versprechen passgenaue Flexibilität. An die Stelle einer statischen Sicht von außen tritt so ein interaktives Eintauchen in komplexe Zusammenhänge.

Vielfacher Mehrwert

Auf Basis intelligenter Datennutzung über Bestand und Strategien zu entscheiden, unterstützt Immobilienunternehmen dabei, ihr Budget zu optimieren und Kosten zu senken. Und mehr als das: Was es für Servicequalität und Kundenbindung bedeutet, wenn etwa die Bewohner keine Schadensfälle mehr erleben (und melden) müssen, liegt auf der Hand. Hinzu kommt der Schutz sensibler Gebäudeausstattung sowie der Image- und Attraktivitätsgewinn bei Kunden, Aufsichtsgremien und – ein klares Plus für jeden Arbeitgeber – erst recht bei den Mitarbeitern, die dank automatischer Prozesse, von Routinen befreit, diese Zeit für komplexere Anliegen nutzen können.

Alf Tomalla

Geschäftsführer Digital Solutions
der Aareon Deutschland GmbH

Auch Erbbaurechtsnehmer müssen eine Grundsteuererklärung abgeben

Immobilienownerinnen und -owner in ganz Deutschland sind verpflichtet, bis Ende Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abzugeben. Das gilt auch für Erbbaurechtsnehmer. Darauf weist der Deutsche Erbbaurechtsverband hin.

Schnell. Unkompliziert. Kostenlos.



The illustration shows a person walking towards a checklist with three items, the first of which is checked. To the left, a clock icon is connected by a line to a cityscape. To the right, a house is shown with trees and birds.

Bis wann kann ich die Grundsteuererklärung abgeben?

Sie können bis zum **31. Oktober 2022** mit unserem Online-Service „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ Ihre Erklärung digital abgeben.

Wie kann ich mich vorbereiten?

Je nachdem in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt, brauchen Sie unterschiedliche Unterlagen. In der Regel sind das:

- **Informationsschreiben** Ihres Bundeslandes ggf. mit beigefügtem **Beiblatt oder Datenstamblatt**,
- **Grundsteuerportal (Geodatenportal)** Ihres Bundeslandes,
- optional Grundbuchauszug,

Wer kann die Grundsteuererklärung abgeben?

„Grundsteuererklärung für Privateigentum“ ist speziell für Privatpersonen entwickelt, die einfache Eigentumsverhältnisse haben:

- **Ein- oder Zweifamilienhaus**
- **Eigentumswohnung**
- **unbebautes Grundstück**

Seltene Fälle wie Erbengemeinschaften oder Steuerbegünstigungen decken wir nicht ab.

Das Bundesministerium für Finanzen hat die wichtigsten Informationen private Ownerinnen und Owner auf einer Website veröffentlicht: <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de>. Darüber hinaus stellen die Bundesländer spezifische Informationen online zur Verfügung.

Die Grundsteuererklärung ist in diesem Jahr notwendig, weil bundesweit die Grundsteuern neu berechnet werden sollen. Welche Daten für die Erklärung gebraucht werden, hängt vom Bundesland ab, in dem sich die Immobilie befindet. In jedem Fall gehören die Grundstücks- und Gebäudefläche dazu, unter Umständen aber auch die Lage und der Bodenrichtwert.

Wer ein Erbbaurecht hat, ist zwar nicht Owner des Grundstücks, auf dem sein Haus steht. Dennoch müssen auch Erbbaurechtsnehmer eine Grundsteuererklärung abgeben. Informationen zur Grundstücksfläche und zur Lage sind im Grundbuch verzeichnet – ebenso wie die Gemarkung, die Flurstücksnummer,

die Flurstücksfläche und die Grundbuchblattnummer. Liegt der Grundbuchauszug nicht vor, können Eigentümerinnen und Eigentümer ihn beim zuständigen Grundbuchamt anfordern. In einigen Bundesländern gibt es außerdem Datenbanken, die diese Informationen online anbieten.

„Der Erbbaurechtsgeber ist für diese Informationen nicht die richtige Anlaufstelle“, sagt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Er kann aus Rechtsgründen auch nicht im Namen des Erbbaurechtsnehmers die Daten übermitteln.“

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V.

wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

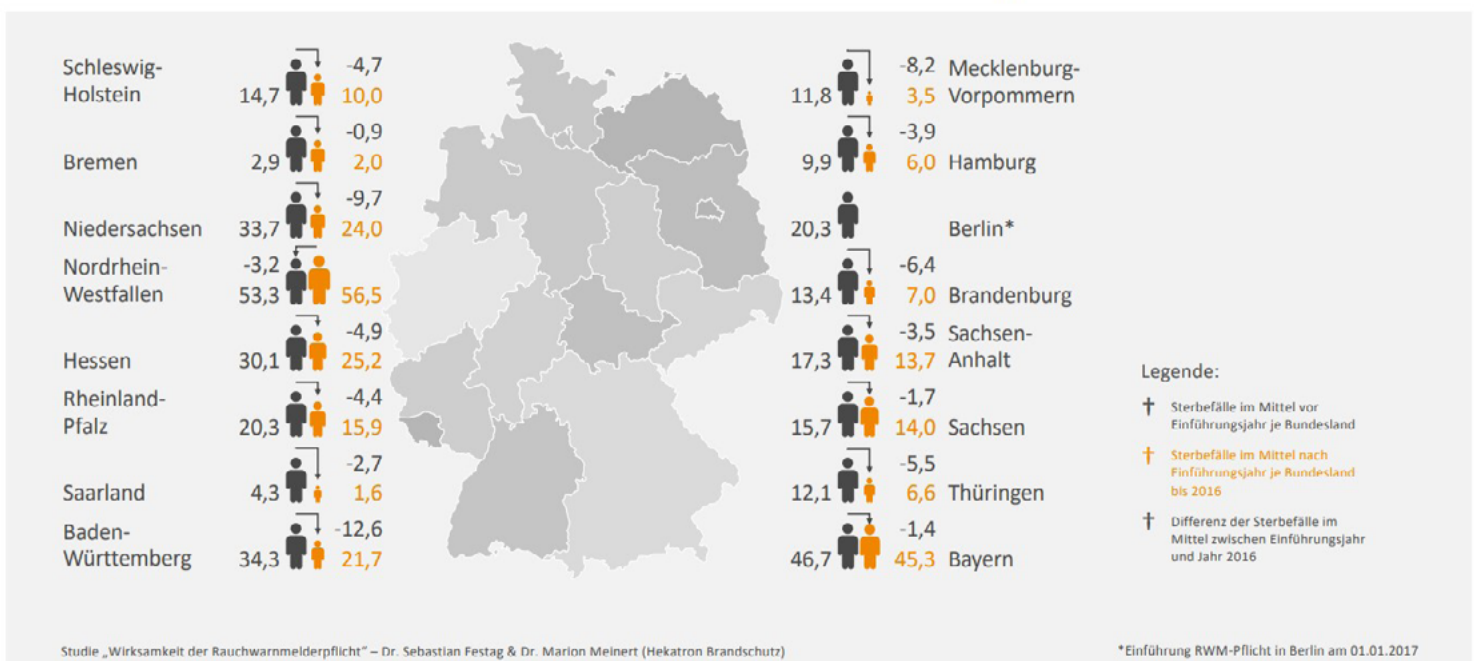
Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!

Sachsen stopft Sicherheitslücke – Rauchmelderpflicht für Bestandsbauten in Sachsen ab Anfang 2024

Etwas überraschend hat der sächsische Landtag Anfang Juni 2022 eine Rauchmelderpflicht für Bestandsgebäude ab Anfang 2024 beschlossen. Der ursprüngliche Kabinettsentwurf sah eine Frist bis Ende 2024 vor, in der Immobilienbetreibende ihre Gebäude mit den Lebensrettern ausstatten sollten. Nun verbleiben lediglich 18 Monate, um die Rauchmelderpflicht umzusetzen – mit Blick auf die Verfügbarkeiten von Handwerkerkapazitäten und Material ein sportliches Ziel.



Durchschnittliche Anzahl der geretteten Personen je Bundesland vor und nach Einführung der RWM-Pflicht



Während im Rest von Deutschland mittlerweile die flächendeckende Pflicht zur Ausstattung von Wohngebäuden mit Rauchmeldern besteht, waren Bestandsbauten in Sachsen bisher ausgenommen. Das hat sich nun geändert. **Bis spätestens 31.12.2023 müssen mindestens Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure**, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen mit den lebensrettenden Geräten ausgestattet werden. Eine optimale Ausstattung berücksichtigt auch Wohn- und Arbeitszimmer. So wird gewährleistet, dass im Falle der Nutzungsänderung eines Raums ausreichend Rauchmelder vorhanden sind.

Dass Rauchmelder die Sicherheit der Bewohnenden steigern, ist belegt. Im Schnitt verdanken ihnen jährlich 68 Menschen in Deutschland ihr Leben.^[1] Geräte mit besonders hoher Qualität erkennt der Kunde am „Q“-Label. Nur Rauchmelder, die aufgrund ihrer erhöhten Stabilität sowie einer fest eingebauten 10-Jahresbatterie über besondere Langlebigkeit und Zuverlässigkeit verfügen, dürfen dieses Zeichen tragen. Die weithin bekannte CE-Kennzeichnung ist kein Qualitätsmerkmal. Seit 2008 dürfen nämlich ohnehin nur

Quelle: BRUNATA-METRONA



Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



noch Rauchmelder verkauft werden, die nach EN 14604 geprüft und entsprechend mit CE-Kennzeichnung inklusive der Zertifikatsnummer und der Angabe „EN 14604“ versehen sind.

Um die Betriebsbereitschaft von Rauchmeldern über den kompletten Lebenszyklus von 10 Jahren sicherzustellen, sind jährliche Inspektionen vorgeschrieben. Die dafür maßgebliche DIN 14676 unterscheidet drei Inspektionsverfahren aufgrund technischer Eigenschaften von Rauchmeldern:

- **Verfahren A:** Hier werden Geräte eingesetzt, die den Anforderungen der Produktnorm DIN EN 14604 vollumfänglich entsprechen, jedoch über keine zusätzlichen Funktionen für eine Ferninspektion verfügen.
- **Verfahren B:** Rauchmelder der Bauweise **B** überprüfen zusätzlich selbstständig mindestens Rauchkammer und Energieversorgung und sind in der Lage zu erkennen, ob sie demontiert wurden. Sie übertragen ihren Status mindestens alle 12 Monate. Bei ihnen müssen die Raucheintrittsöffnungen und die Umgebung vor Ort inspiziert werden.
- **Verfahren C:** Rauchwarnmelder dieser Bauweise überprüfen darüber hinaus die Raucheintrittsöffnungen und die Umgebung selbstständig und eignen sich daher für eine komplette Ferninspektion.

Bei der Abwägung „Ferninspizierbarkeit – ja oder nein“ lohnt sich der Blick über den Tellerrand. Für Verbrauchserfassungsgeräte schreibt die Neufassung der Heizkostenverordnung nämlich vor, dass diese bis Ende 2026 komplett auf Funk umgestellt werden müssen. Um den damit einhergehenden Komfortgewinn in vollem Umfang genießen zu können, bieten sich Rauchmelder an, die sich in dieses Funksystem integrieren lassen.

Wer bei der Rauchmelder-Montage nichts verkehrt machen möchte, lässt sich die Geräte von einer „geprüften Fachkraft nach DIN 14676“ montieren. Professionelle Dienstleister bieten auch Servicepakete für jährliche Funktionsprüfung und Dokumentation an.

Christopher Intsiful

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Immobilienkaufmann/-frau: Wie wird man das? Wir haben Arda Yildiz, von der LEG gebeten, seinen Ausbildungsweg zu beschreiben

Die LEG wächst: In den letzten Jahren kamen tausende neuer Wohnungen in den Bestand, neue Mitarbeiter werden eingestellt. Doch wie sieht es mit dem Nachwuchs aus? Wie gestaltet sich die Ausbildung in dem zweitgrößten deutschen Immobilienunternehmen mit aktuell 166.000 Mietwohnungen, rund 500.000 Mieter: innen und ca. 1.800 Mitarbeiter: innen? Was kann man als Bewerber:in erwarten? Wir haben Arda Yildiz, einer von ca. 50 Auszubildenden gebeten, seinen Weg zum Immobilienkaufmann bei der LEG zu beschreiben. Lesen Sie seinen Bericht.



Nein, es ist noch nicht der Chefsessel. Arda Yildiz sitzt in einem der flexiblen Arbeitsbereiche im neuen LEG Unternehmenssitz am Düsseldorfer Flughafen. Genannt auch „F99“. Geradlinige Architektur nach DGNB-Gold-Standards geplant mit optimaler Ausstattung, angenehmes Raumklima, dank Betonkernaktivierung. So lässt sich gut arbeiten. Es stehen viele Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung offen. Speziell in der Unternehmenskommunikation spielt der kommunikative Austausch von Gedanken und Ideen eine wichtige Rolle. Foto: LEG

■■■ KUNSTWERK CARLSHÜTTE



Nord Art

2022

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

04/06—09/10 2022

www.nordart.de

Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau dauert 3 Jahre.

Arda Yildiz berichtet

Nichts kommt zu kurz in dieser Ausbildung. Die LEG legt einen großen Wert auf Vielfältigkeit in den angestrebten drei Jahren.

Facettenreichtum

Zu Beginn stehen die klassischen kaufmännischen Abteilungen im Vordergrund – die Kundenbetreuung sowie die Vermietung. Ersteres beschäftigt sich mit dem direkten Kundenkontakt in den Themen Kundenzufriedenheit und Problemlösung. Das Ziel in der Vermietung ist es, auf direktem Wege das Produkt gutes Wohnen zu einem bezahlbaren Preis nebst dem dazugehörigen Service der Tochterunternehmer und Partner an potenzielle Mieter: innen zu vermitteln.

Dabei spielt das selbstständige Arbeiten eine wesentliche Rolle. Durch gezielte Einarbeitung und Rückhalt erfahrener Kollegen: innen wird das Selbstbewusstsein und die Wahrnehmung für die eigenen Fähigkeiten konsequent gefördert, womit das eigenständige Arbeiten schnell leichtfällt.

Im weiteren Verlauf der Ausbildung bei der LEG bekommt **man Einblicke in die einzelnen Abteilungen** wie die Betriebskosten, das Forderungsmanagement und den zentralen Kundenservice und kann sich bereits früh selbst aktiv miteinbringen.

Anschließend, nachdem man sich fundiertes Wissen über die Unternehmensstrukturen und die Wohnungswirtschaft als solche angeeignet hat, geht es in die Wahlbereiche.

Durch Informationsworkshops werden die Bereiche vorgestellt, welche sich von der Unternehmenskommunikation, dem Bereich Bauen über den zentralen Einkauf bis hin zum Gewerbemanagement über 12 mögliche Abteilungen strecken.

Weiterführend gibt es im dritten Ausbildungsjahr die Möglichkeit, in dem Bereich eingesetzt zu werden, in welchem die Übernahme nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss erfolgt.

Es liegt im Anschluss an den eigenen Interessen, welche Bereiche anzustreben und kennenzulernen sind – die Auswahl hierbei ist definitiv groß.

Teamgeist

Der Zusammenhalt und das Teamwork spielen in jeder einzelnen Abteilung des Unternehmens eine große Rolle, was mir als Auszubildender zeigt, wie wichtig das Team, aber auch jedes einzelne Teammitglied ist.

Neben der Ausbilderin, welche sich übergeordnet um alle Ausbildungsthemen kümmert, verfügt jede Abteilung über einen Ausbildungsbeauftragten.

Diese Beauftragten sind direkte Ansprechpartner in den jeweiligen Unternehmensbereichen. Die Einarbeitung und die weiterführende Aufgabengestaltung erfolgen durch diese spezialisierte Kraft.

Wahlweise und abhängig von der Abteilungsgröße unterstützen hier auch diverse andere Kollegen: innen. Trotz der vielen verschiedenen Abteilungen hält sie jedoch ein Aspekt zusammen: Der Teamgeist ist von Abteilung zu Abteilung zu jeder Zeit spürbar, auch als Azubi. Es gibt immer jemanden, der oder die zum Austausch bereit ist und bei Fragen zur Seite steht. **Man spürt, wesentlicher Bestandteil eines Teams zu sein** – und das in allen Unternehmensbereichen.

Professionalität

Neben der unternehmensinternen Ausbildung ist der zweite Pfeiler der Ausbildung die Berufsschule. Der schulische Teil der Ausbildung, welcher im Europäischen Bildungszentrum – kurz EBZ in Bochum – stattfindet, rundet das Bild einer erfolgreichen und professionellen Ausbildung bei der LEG ab. Das EBZ bietet als europaweit erfolgreichste Immobilienlehrstätte idealen theoretischen Input, welche die Tätigkeiten im Arbeitsleben entscheidend beeinflussen.

Das Lernfeld Immobilienwirtschaft, unterteilt in Fächer wie Bauen, WEG, Gewerbe oder auch Makler, schafft weitreichendes Wissen von Mieterangelegenheiten bis hin zur Bautätigkeit, aber auch der Gewerbesektor wird thematisiert.

Im Lernfeld Wirtschaft und Beruf werden Rechtsgrundlagen in Zusammenhang mit der Grundstücksbewirtschaftung gebracht. Hier gilt es, Gesetzestexte und offizielle Werke wie Grundbücher zu verstehen.

Das Lernfeld Kaufmännische Steuerung und Kontrolle befasst sich mit Konten und Zahlen. Es wird gebucht, gebucht und gebucht, was das Fach zu einem zähen, aber doch notwendigen Teil der schulischen Ausbildung macht. Weiterführend gibt es Nebenfächer wie Englisch, Deutsch, Religion und Sport, welche für ein gesundes Maß an Abwechslung im Schulalltag sorgen. Es gibt also einiges zu lernen – und das EBZ stellt hierfür eine sehr gute Bildungseinrichtung dar.

Fazit

Die LEG bietet in Zusammenarbeit mit dem Europäischen Bildungszentrum ein perfektes Ökosystem für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau.

Unternehmensintern kann man sich auf eine große Vielfalt an Aufgabenbereichen, hilfsbereiten Kollegen: innen sowie Selbstständigkeit freuen, während das theoretische Wissen von kompetenten Lehrkräften am EBZ gelehrt wird. Wer sich also für diesen Beruf interessiert, kommt um eine Bewerbung bei der LEG nicht herum!

Arda Yildiz