

**Herzlich Willkommen
zum 7. Beiratsseminar
der H&K Hausverwaltung**



**Professionelle Hausverwaltung
nach Maß aus Fürth**

29.11.2025

Programm



- **Neues aus der Verwaltung**
 - Vorstellung des Teams
 - Zahlen, Daten, Fakten
 - Information zur Belegprüfung und Versammlung
 - Versicherungsschäden (Silikonfugen)
 - GEG (Gibt's was Neues?)
 - Wegfall der Weiterbildungsverpflichtung für Verwalter
 - Beiratsseminare 2026, 2027 und 2028....
- **Nießbrauch, Erbengemeinschaften und wie wir damit umgehen müssen**
- **Duplexparker – Sonder-, Gemeinschaftseigentum, Sondereigentumsfähig, Unfähig? Wer weiß das schon.**

Programm



- **Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht**
- **Praxisbeispiel einer Aufzugssanierung anhand einer durchgeführten Maßnahme**
- **Cybersicherheit bei Aufzügen – Was steckt dahinter?**
- **Aktuelle Rechtsprechung und Auswirkungen auf die Verwaltungspraxis**
 - **Neueste BGH Urteile**

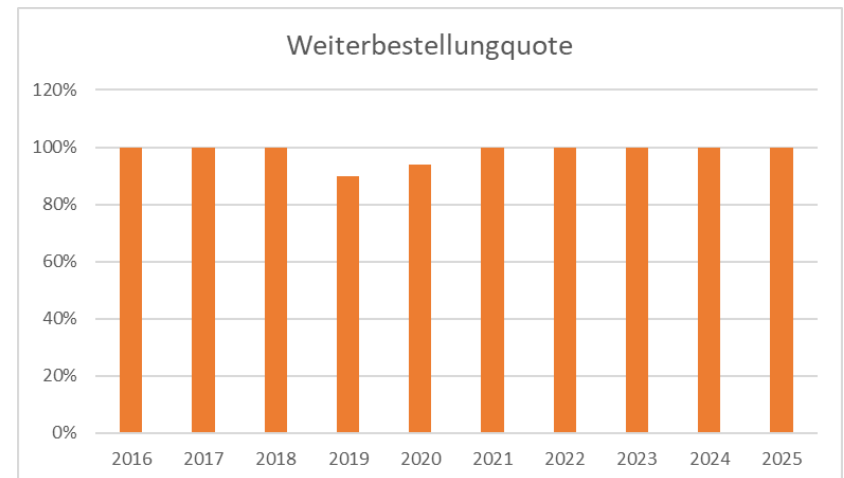
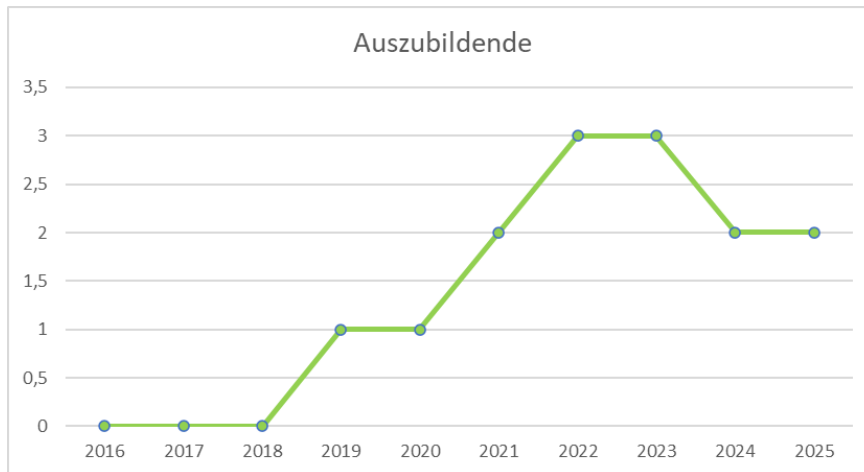
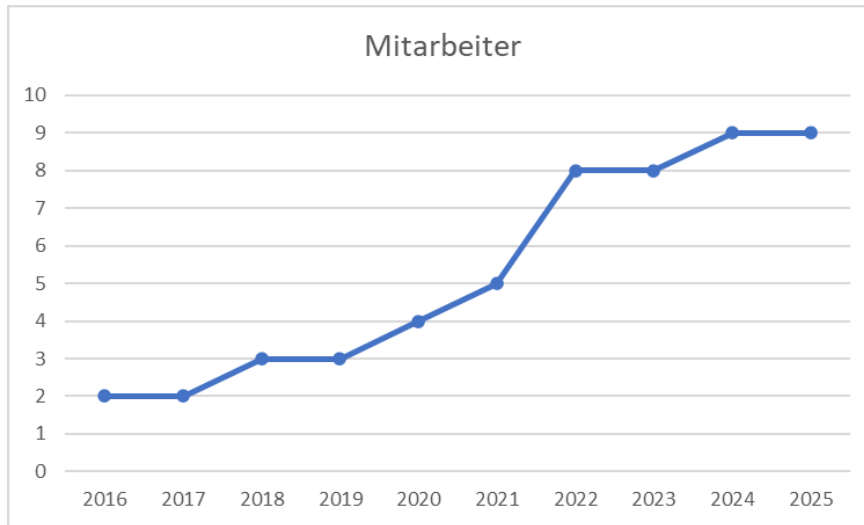


Ihre Ansprechpartner

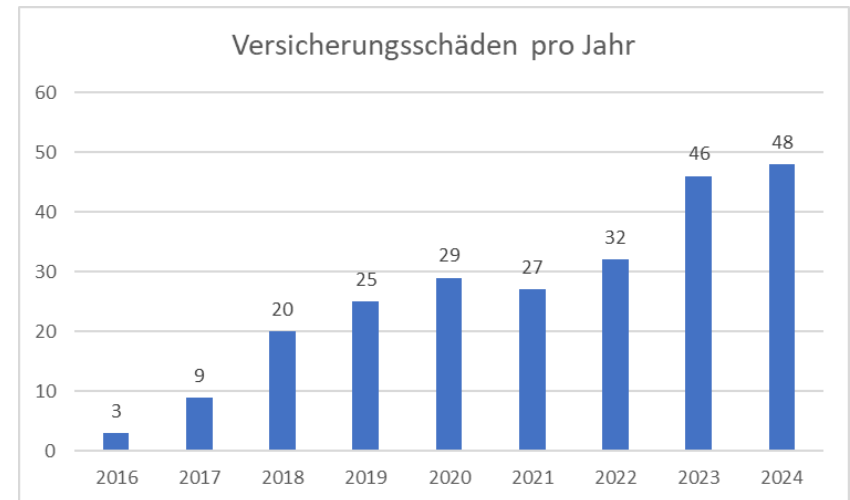
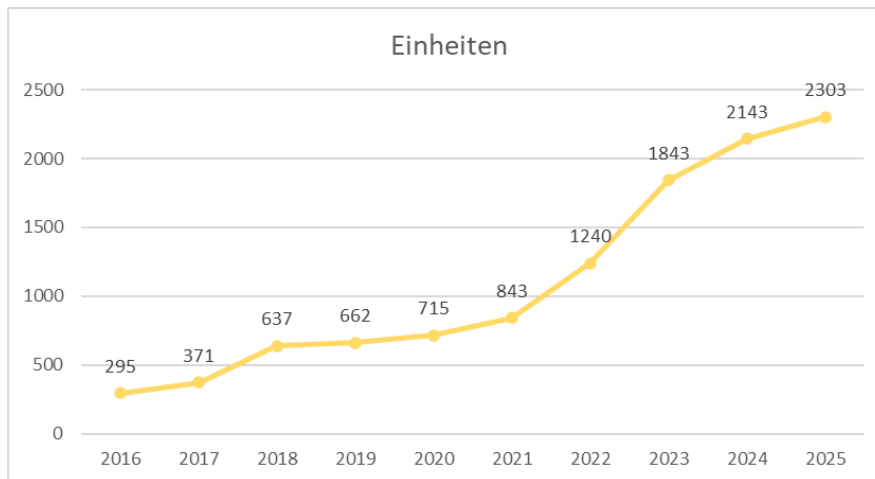
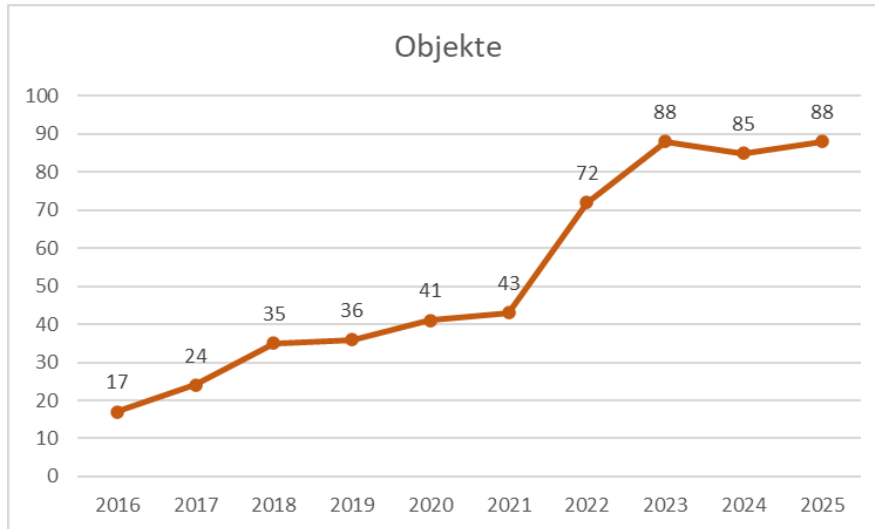
Stand 01.11.2025

- 9 Kolleg*innen
 - Frau Fuhlrott (Buchhaltung)
 - Frau Klotz (Buchhaltung)
 - Frau Wolff (Verwaltung und Assistenz der Geschäftsleitung)
 - Frau Kutt (Verwaltung und Vermietung)
 - Herr Junglas (Verwaltung und Vermietung)
 - Frau Aschenbrenner (Verwaltung)
 - Frau Ludwig (Auszubildende)
 - Frau Vidakovic (Auszubildende)
 - Herr Hedrich (Inhaber)

ZDF über die H&K



ZDF über die H&K



Aktuelle Themen



- Information zur Belegprüfung und Versammlung
Die Belegprüfungen finden zwischen 9 und 15 Uhr statt.
Die Versammlungen finden weiterhin ab 17:00 Uhr statt.
- Versicherungsschäden (Silikonfugen)
Erste Versicherungen lehnen Schäden aufgrund
Silikonfugen vollständig ab!!!
Hinweis an alle Eigentümer diese zu überprüfen!
- GEG (Gibt's was Neues?)

GEG: Was gibt's Neues?



Koalitionsvertrag Zeile 754-763 (von 4588)

Wir werden das Heizungsgesetz abschaffen. Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher.

Die erreichbare CO₂-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden.

Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen.

Die Verzahnung von GEG und kommunaler Wärmeplanung vereinfachen wir.

Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen im GEG werden mit unseren Nachbarländern harmonisiert.

Spielräume bei der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) schöpfen wir aus. Für eine Verlängerung der Umsetzungsfristen setzen wir uns ein.

GEG: Was gibt's Neues?



„Die Zeit“ vom 10.11.2025 (Auszug)

Zu einer angestrebten Reform des Heizungsgesetzes äußern sich Politiker von CDU und SPD weiterhin **widersprüchlich**....

Bis zu einer Neufassung wird es laut Regierungssprecher Stefan Kornelius noch dauern. "**Wir haben noch nicht einmal ein Eckpunktepapier vorliegen**", sagte er. Es sei ein „sehr früher Zeitpunkt der politischen Debatte, die Ministerien seien noch in der Abstimmung.“

CSU-Chef Markus Söder: der gegenwärtige Heizungstausch sei „überdimensioniert finanziert und subventioniert“

Unterdessen deutete Reiche Einschnitte bei der Heizungsförderung an.

Bei den beabsichtigten CO -Einsparungen werde es nach der Novelle "**im Grundsatz**" so bleiben wie bisher.

GEG: Was gibt's Neues?



Gebäuderichtlinie, oder wie es Neudeutsch heißt:

EPBD:

Energy Performance of Buildings Directive

Mit einer Umsetzungsfrist bis Mai 2026 müssen die EU-Mitgliedstaaten die neuen Anforderungen in nationales Recht überführen.

Spätestens bis zum **28. Mai 2026** muss Deutschland die Vorgaben in geltende Gesetze wie das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** oder das **GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz)** integrieren. Die Frist betrifft sowohl den Neubau **als auch Bestandsgebäude** und setzt strikere Anforderungen an die **Energieeffizienz und Klimaneutralität** von Immobilien.

GEG: Was gibt's Neues?



EPBD:

2. Energieeffizienz-Standards für Bestandsgebäude

Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass bis 2030 mindestens 16 % der ineffizientesten Gebäude renoviert werden.

Bis 2033 soll dieser Wert auf mindestens 26 % steigen.

Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden muss bis 2030 um mindestens 16 % gesenkt werden.

3. Striktere Anforderungen an Energieausweise

Ab Mai 2026 müssen Energieausweise eine Skala von A bis G enthalten, wobei A für Nullemissionsgebäude steht.

Immobilienbesitzer müssen beim Verkauf oder der Vermietung einen gültigen Energieausweis vorlegen.

4. Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Wohngebäude: Ab drei Stellplätzen müssen mindestens 50 % vorverkabelt werden, zusätzlich ist ein Ladepunkt erforderlich.

Nichtwohngebäude: Ab 2027 müssen Gebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mindestens einen Ladepunkt aufweisen.

GEG: Was gibt's Neues?



Einschätzung zu Gewerbeimmobilien:

Ab **2030** sollen die **schlechtesten 15 Prozent** der Gewerbeimmobilien im Bestand saniert werden – wer **nicht nachkommt**, darf die Gebäude **nicht mehr nutzen**. Ab **2033** gilt dies für **25 Prozent**.

Die damit einhergehende Sanierungspflicht kommt faktisch einem Nutzungsverbot für Millionen Quadratmeter gewerblicher Flächen gleich.

Die Frage ist also nicht, ob gehandelt werden muss. Sondern, ob man darauf wartet, dass das Nutzungsverbot als Schock kommt – oder ob man jetzt den Umbau proaktiv als Chance begreift.

Weiterbildungsverpflichtung



Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter nach § 34c GewO

Das Bundeskabinett hat am 5.11.2025 den Gesetzentwurf zum Bürokratierückbau beschlossen.

Kernpunkt: Die gesetzliche Weiterbildungspflicht für Immobilien-makler:innen sowie Wohnimmobilienverwalter:innen wird aufgehoben. Bislang mussten diese Berufsgruppen alle drei Jahre mindestens 20 Stunden Weiterbildung nachweisen (§ 34c GewO, § 15b MaBV).

Darüber hinaus entfällt die Dokumentation und Aufbewahrung von Weiterbildungsnachweisen.

Die Bundesregierung setzt auf freiwillige Fortbildung und Eigenverantwortung durch die Berufsgruppen.

Der Gesetzentwurf wird nun im Bundestag und Bundesrat beraten und tritt nach Abschluss des Verfahrens in Kraft. Bis zur Verkündung im Bundesgesetzblatt bleiben die aktuellen Regelungen bestehen.

Aktuelle Themen



- Gestaltung der nächsten Beiratsseminare:

**Bitte Fragebogen ausfüllen und am Ende der
Veranstaltung in die Box werfen**

Und jetzt.....

... viel Vergnügen bei den weiteren Vorträgen

**Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung
mit Aufgaben, die keiner sieht**



**TOP 10 der Punkte, die wir bearbeiten, ohne
dass die Gemeinschaft davon erfährt.**

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



10. Bearbeitung von Anfragen zu Betriebskosten- abrechnungen der Mieter

- Ca. 30 Anrufe, Mails und Termine (ca. 60 Stunden)
- Mieter haben Fragen zu Betriebskostenabrechnungen, die der Eigentümer erstellt hat.
- Mieter hat ein Recht auf Belegeinsicht.
- Problem: Unterlagen liegen beim Verwalter.
- **Lösung**: Eigentümer kopiert sich die gewünschten Belege und leitet Sie an Mieter weiter!

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



9. Bearbeitung von Verwalterzustimmungen

- Ca. 30 Verwalterzustimmungen pro Jahr (ca. 90 Stunden)
- Aufwand für die Beglaubigung des Protokolls (Beirat und Verwalter)
- Erklärung der Kostentragung
- **Lösung**: Die Gemeinschaft kann nach § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG die Austragung der Verwalterzustimmung aus den Grundbüchern beschließen.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



8. Erklären von Beträgen oder einzelnen Positionen aus Abrechnungen und Wirtschaftsplänen

- Ca. 200 Anrufe und Mails (ca. 80 Stunden)
- Eigentümer kommen mit den Abbuchungen auf dem Konto nicht zurecht und möchten diese erklärt haben
- Erklärung einzelner Positionen aus Abrechnung oder Wirtschaftsplan
- **Lösung**: Keine!

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



7. Bearbeiten von Gewährleistungs-, Hausgeld-, Beschlussanfechtungsklagen (Sehr aufwendig)

- Ca. 40 Vorgänge pro Jahr (ca. **160 Stunden**)
- Dieser Aufwand lässt sich aufgrund von immer schlechter werdenden Bauqualität leider nicht vermeiden
- Auch Beschlussanfechtungen sind nicht vorhersehbar
- **Lösung**: Bessere Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümer (vollständige Unterlagen, Angebote, etc.) zur Vorlage bis zur Einladung zur Versammlung. Sind Unterlagen nicht da, wird der Punkt nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



6. Bearbeitung von Anträgen zur baulichen Veränderung nach §20 WEG

- Ca. 50 Vorgänge pro Jahr (ca. 150 Stunden)
- Nach §20 WEG hat jeder Eigentümer ein Recht auf Durchführung einer baulichen Veränderung.
- Diese können von der Gemeinschaft (z.B. E-Mobilität) durchgeführt werden, oder einem einzelnen Eigentümer gestattet werden (z.B. Klimaanlage, Wintergarten, etc.).
- **Lösung**: Sensibilisierung der Eigentümer, welche Unterlagen und Informationen zur Einladung vorliegen müssen.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



5. Bearbeitung von Rahmenverträgen (Sehr aufwendig)

- Ca. 10 Vorgänge pro Jahr (ca. 180 Stunden)
- Wir haben mehrere Rahmenverträge geschlossen:

Gas (Rhön Energie)	Strom (N-ERGIE und Rhön Energie)
Aufzüge (Otis)	Heizungsablesung (Brunata, Ista)
Versicherungen (vdiv-incon)	Brandschutztüren, Feuerlöscher (Bavaria)
- Diese werden regelmäßig aktualisiert und überprüft.
- Der Aufwand entsteht durch den Vergleich der aktuellen Tarife bei Gas/Strom, den Tausch der Ablesegeräte, den Wechsel der Aufzugshardware oder die Beschaffung von Informationen zu Schadenquoten bei Versicherungen.
- **Lösung**: Keine. Wir werden auch weiterhin versuchen Ersparnisse für die Gemeinschaften zu erzielen.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



4. Bearbeiten von Bewohnerstreitigkeiten (Mieter-Mieter, ET-Mieter, ET-ET) untereinander

- Ca. 80 Vorgänge pro Jahr (ca. 200 Stunden)
- Oft gibt es Streitigkeiten über Ruhestörung, Beleidigung, unrechtmäßig gelagerte Gegenstände in Kellern, etc.
- I.d.R. betrifft das nicht das Gemeinschaftseigentum!
- **Lösung**: Die Verwaltung ist nur für Belange im Gemeinschaftseigentum zuständig. Die Bewohner untereinander haben einen persönlichen Beseitigungsanspruch nach §1004 BGB. Die Verwaltung bearbeitet diese Vorgänge nicht mehr.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



3. Erklärung von Beschlüssen und deren Auswirkungen

- Ca. 150 Vorgänge pro Jahr (ca. 240 Stunden)
- Eigentümer, die es nicht zur Versammlung schaffen, möchten vor Erteilung der Vollmacht die einzelnen Punkte besprechen, oder die Beschlüsse und deren Auswirkungen erläutert bekommen.
- Das gilt vor allem für bauliche Veränderungen, für Beschlüsse zu Kosten oder bei größeren Sanierungsmassnahmen
- **Lösung**: Keine!

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



2. Versicherungsschäden

- Ca. 50 Vorgänge pro Jahr (ca. 300 Stunden)
- Versicherungen zahlen bei einem versicherten Ereignis sowohl die Kosten für das Sondereigentum als auch für das Gemeinschaftseigentum.
- Schäden werden immer öfter abgelehnt, oder Rechnungen werden nicht vollständig erstattet.
- Problem: Fehlende Kooperation der Mieter
- **Lösung**: Sollten uns die Informationen zu den Mietern nicht vorliegen, werden wir in Einzelfällen die Bearbeitung der Schäden im Sondereigentum ablehnen.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



1. Informationen an ET

- Ca. 300 Vorgänge pro Jahr (ca. 300 Stunden)
- Wir versuchen immer mehr Informationen über das Kundenportal, die App oder per Mail zu versenden. Gerade bei Störungen des Aufzugs, der Heizung oder einem Wasserschaden erreichen wir so möglichst viele.
- Eigentümer die sich nicht im Kundenportal angemeldet haben, oder keine E-Mail hinterlegt haben, rufen häufig an oder möchten per Mail wissen, was die Ursache ist/war und wann die Störung beseitigt wird.
- **Lösung**: Alle Eigentümer und Mieter werden im Kundenportal hinterlegt.

Einblick in die Arbeit der Hausverwaltung mit Aufgaben, die keiner sieht



Fazit:

Ca. 1560 Stunden pro Jahr (=195 Arbeitstage)

Bei 230 Arbeitstagen pro Jahr bedeutet das einen Mitarbeiter fast ein Jahr lang zu beschäftigen.

Diese Arbeiten müssen ausgeführt und können nicht delegiert werden. Als serviceorientiertes Unternehmen sehen wir die Abarbeitung dieser Punkte als unsere Pflicht.

Gleichzeitig heben wir uns dadurch vom Wettbewerb ab.

Vielen Dank
... für den gemeinsamen Tag 😊