



Geschäftsplan für ein DIN SPEC-Projekt nach
dem PAS-Verfahren zum Thema
**„Anforderungen an die Dienstleistungen
von Immobilienverwaltungen“**

Status:
**Zur Annahme der DIN SPEC 91462 nach
Annahme am 2021-06-14**

Berlin, 16.06.2021 (Version 2)

Inhaltsverzeichnis

1. Status/Version des Geschäftsplans.....	3
2. Initiator und weitere Konsortialmitglieder.....	3
3. Ziele des Projekts.....	4
4. Arbeitsprogramm.....	6
5. Ressourcenplanung	7
6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC-Konsortium	7
7. Kontaktpersonen	9
Anhang: Zeitplan (vorläufig).....	11

1. Status/Version des Geschäftsplans

- Zur Erarbeitung der DIN SPEC nach Annahme am 2021-06-14

2. Initiator¹ und weitere Konsortialmitglieder

- Initiator:

Person/Organisation	Kurzbeschreibung
Robert Vesely die immobilie. Breiter Weg 227 39104 Magdeburg Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de Website: www.dieimmobilie-magdeburg.de Telefon: + 49 177 286 325 1	die immobilie. ist ein im Jahr 2004 gegründetes Immobiliendienstleistungsbüro mit Schwerpunkt in der Vermittlung von Kauf- und Mietimmobilien. Im Unternehmen arbeiten neben dem Inhaber drei freie Mitarbeiter, eine Vollzeit- sowie eine Teilzeitmitarbeiterin.

- Potenzielle zusätzliche Teilnehmer:

Die DIN SPEC wird durch ein Konsortium (temporäres Gremium) erarbeitet, das jedem Interessenten offensteht. Die Mitwirkung von weiteren Experten ist sinnvoll und wünschenswert. Es bietet sich an, dass sich beispielsweise

- Verbraucherschutz
- Experten aus dem Bereich Facility Management
- usw.

an der Erarbeitung der DIN SPEC beteiligen.

¹ Die in diesem Dokument gewählte männliche Form der geschlechtsbezogenen Begriffe wie z. B. „der Initiator“ gelten selbstverständlich auch für alle weiblichen Personen. Lediglich aufgrund der besseren Verständlichkeit des Textes wurde einheitlich die männliche Form gewählt.

- Organisationen³, die diesen Geschäftsplan angenommen haben (Konsortialmitglieder):

Person	Organisation
Alexander Alter	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V.
Burkhard Blandfort	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.
Thomas Bühren	Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg gGmbH
Michael Conzen	CONZEN Immobilien und Hausverwaltung GmbH
Peter Graf	DIA-Consulting AG
Guido Hoff	DIN Verbraucherrat
Prof. Rainer Hummelsheim	Hummelsheim Immobilien GmbH
Kerstin Huth	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e.V.
Markus Jugan	Immobilien Jugan Investmentverwaltung GmbH
Dr. Christian Osthus	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Jan Rösler	DIN Projektmanagement zum DIN SPEC-Projekt
Martin Schäfer	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V.
Anika Schönfeldt-Schulz	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e.V.
Robert Vesely	die immobilie.
Robert Vesely	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte-Ost e.V.
Jörg Wanke	3x1 Immobilien GmbH
Alexander Weber	Immobilien- und Sachverständigenbüro
Martin Zebisch	Zebisch Immobilien GmbH & Co. KG.

3. Ziele des Projekts

3.1. Allgemeines

Das Leistungsspektrum einer Immobilienverwaltung ist gesetzlich nicht festgelegt. Das Thema war bislang auch noch kein Gegenstand von Normen

und Standards. Für den Verbraucher ist es nicht ersichtlich, mit welcher Leistung eine Immobilienverwaltung im Detail beauftragt werden muss. Dadurch sind Angebote von Immobilienverwaltungen für Verbraucher nur bedingt vergleichbar. Mit dieser DIN SPEC soll eine Terminologie und ein vergleichbarer Leistungskatalog standardisiert werden. Damit soll es Immobilienverwaltungen ermöglicht werden, den Verbrauchern einen transparenten sowie vergleichbaren Leistungskatalog anzubieten. Dadurch kann zwischen Immobilienverwaltung und Auftraggeber eine Beauftragung mit Bezugnahme auf die DIN SPEC erfolgen, um die Gefahr von Auftrags- bzw. Verantwortungslücken zu vermeiden. Die Qualifikation von Immobilienverwaltern wird aufgrund einer kommenden gesetzlichen Regelung der Fachkunde für Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nicht Gegenstand dieser DIN-SPEC sein. Die DIN-SPEC greift nicht in allgemeine Unternehmensabläufe ein.

Sie soll dem einheitlichen Sprachgebrauch und der Strukturierung und Beschreibung folgender Leistungen dienen:

- kaufmännische Leistungen
- technische Leistungen
- kundenorientierte Leistungen
- rechtliche Leistungen
- betriebliche Leistungen

Der Initiator ist Vorstandsvorsitzender des Regionalverbandes Mitte-Ost des Immobilienverband Deutschland (IVD). Der Immobilienverband IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Mit rund 6.000 Mitgliedsunternehmen ist der IVD der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungssachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die IVD-Makler vermitteln jährlich fast 120.000 Kaufverträge für Immobilien im Wert von rund 20 Milliarden Euro. Die rund 2.000 IVD-Mitgliedsunternehmen, die in der Immobilien-Verwaltung tätig sind, betreuen über 1,9 Millionen Wohnungen, davon rund 60 Prozent in der WEG-Verwaltung.

Anhand der DIN SPEC soll das Thema gegebenenfalls auf internationaler Ebene fortgeführt werden.

3.2. Geplanter Anwendungsbereich

Diese DIN SPEC legt Anforderungen an Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen fest, insbesondere bezüglich einer einheitlichen Terminologie und der Strukturierung von Leistungen.

3.3. Verwandte Aktivitäten

Das Thema der geplanten DIN SPEC ist bisher nicht Gegenstand einer Norm. Es existieren jedoch die folgenden, themenverwandten Gremien, Normen und/oder Regelwerke, die im Zuge des Projekts berücksichtigt und ggf. einbezogen werden:

- DIN 32736 Gebäudemanagement, Diese Norm definiert Begriffe und beschreibt die Leistungen des Gebäudemanagements. Sie dient dem einheitlichen Sprachgebrauch und der Strukturierung von Leistungen. Es ist nicht Aufgabe dieser Norm, Systeme zu beschreiben oder zu definieren, wer die aufgeführten Leistungen zu erbringen hat.
- ONR 43002-2:2014-03-01 Norm aus Österreich, Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft - Anforderungen an die Qualifikation von Mitarbeitern von Immobilienverwaltern: Diese ON-Regel legt einheitliche Standards für die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten fest, die nötig sind, um als Mitarbeiter eines Immobilienverwalters tätig zu werden. Diese ON-Regel wurde verfasst, da die Anforderungen an den Immobilienverwalter als Treuhänder von Immobilienvermögen von Gesetzgebung und Rechtsprechung immer höher werden.

4. Arbeitsprogramm

Im Zuge des Projekts soll eine DIN SPEC nach dem PAS-Verfahren (vgl. www.din.de/go/spec) erarbeitet werden. Die DIN SPEC darf nicht in Widerspruch zum Deutschen Normenwerk stehen.

Das Kick-Off hat am **2021-06-14** per Webkonferenz stattgefunden. Die Projektlaufzeit beträgt ca. 6 Monate.

Das Kick-Off dient der Konstituierung des Konsortiums, der Abstimmung bzw. Klärung weiterer organisatorischer Punkte sowie ggf. der Aufnahme der inhaltlichen Arbeiten.

Die Veröffentlichung eines Entwurfs zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Insgesamt werden 1 Projektmeeting (Kick-off und Arbeitsmeetings) und 4 Webkonferenzen durchgeführt, um die jeweils bis dahin erarbeiteten Inhalte vorzustellen, abzustimmen und ggf. zu verabschieden. Die Erarbeitung der Inhalte kann durch einzelne Konsortialmitglieder oder Arbeitsgruppen erfolgen.

Die Terminierung der weiteren Projektmeetings und/oder Webkonferenzen erfolgt durch das Konsortium in Abstimmung mit DIN.

Die DIN SPEC wird in deutscher Sprache erarbeitet (Sitzungssprache, Berichte, usw.). Die DIN SPEC wird in Deutsch verfasst.

ANMERKUNG In der Kalkulation wurde nur eine Sprachfassung berücksichtigt. Die Erarbeitung weiterer Sprachfassungen verursacht zusätzliche Kosten und muss deswegen gesondert vereinbart werden. Wenn eine weitere Sprachfassung gewünscht wird, kann die Übersetzung auch durch Beuth/DIN erfolgen. Diese wäre nach Verabschiedung des Manuskripts zur Veröffentlichung der DIN SPEC zusätzlich zu beauftragen.

5. Ressourcenplanung

Jedes Konsortialmitglied trägt seine im Rahmen des Vorhabens anfallenden Aufwendungen selbst.

Genehmigt der Vorstand von DIN die Durchführung des Projekts schließt der Initiator einen Vertrag mit DIN.

Aufgrund der Durchführung dieses Projekts gemäß dem Arbeitsprogramm entstehen DIN Kosten in Höhe von 30.411,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusätzliche Durchführungsleistungen verursachen zusätzliche Kosten.

Die Beteiligung an den Projektkosten ist Voraussetzung für die Mitgliedschaft im Konsortium.

Mit der Annahme des Geschäftsplanes erklären sich die Konsortialmitglieder bereit, die Projektkosten anteilig, das heißt im Verhältnis zur Mitgliederzahl des Konsortiums zu gleichen Teilen zu tragen.

Die Zusage zur Übernahme der anteiligen Kosten erklären die Konsortialmitglieder jeweils einzelvertraglich gegenüber dem Initiator.

Wird das Konsortium nachträglich erweitert, haben die zusätzlichen Konsortialmitglieder den Kostenbeitrag in gleicher Höhe wie die bisherigen Konsortialmitglieder an den Initiator zu entrichten.

Der Initiator verpflichtet sich, die ihm von den Konsortialmitgliedern zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für das Projekt fördernde Zwecke zu verwenden und nach Abschluss des Projekts einen vorhandenen Überschuss unverzüglich zu gleichen Teilen an alle Konsortialmitglieder auszuzahlen.

6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC-Konsortium

Das Projekt unterliegt den PAS-Verfahrensregeln. Alle Interessenten und Konsortialmitglieder sind dazu aufgefordert, sich unter <http://www.din.de/go/spec> über die Verfahrensregeln in Kenntnis zu setzen.

Die Konstituierung des Konsortiums erfolgt im Zuge des Kick-Offs. Der Kick-Off findet erst statt, nachdem der Geschäftsplan veröffentlicht und die Durchführung des Projekts durch die DIN-Geschäftsleitung genehmigt wurde. Das Konsortium muss sich aus mindestens drei Konsortialmitgliedern unterschiedlicher Organisationen² zusammensetzen. Es ist nicht notwendig, dass diese unterschiedliche interessierte Kreise repräsentieren. Durch Zustimmung zum Geschäftsplan erklären die Interessenten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Konsortium und werden dadurch formell zu Konsortialmitgliedern mit den einhergehenden Rechten und Pflichten. Teilnehmer des Kick-Offs, die den Geschäftsplan nicht annehmen, erhalten nicht den Status eines Konsortialmitglieds und sind von weiteren Entscheidungen des Kick-Offs sowie vom weiteren Projekt ausgeschlossen.

Entsendet eine Organisation (z. B. ein Verband) einen nicht-hauptamtlichen Mitarbeiter in das Konsortium, muss dieser von der Organisation autorisiert und DIN der Nachweis vorgelegt werden.

Jedes Konsortialmitglied erhält ein Stimmrecht und verfügt über jeweils eine Stimme. Entsendet eine Organisation mehrere Experten in das Konsortium, besitzt die Organisation, ungeachtet der Anzahl der entsendeten Teilnehmer, eine Stimme. Eine Übertragung von Stimmen auf andere Konsortialmitglieder ist nicht möglich. Bei Abstimmungen gilt einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen grundsätzlich nicht mitgezählt werden.

Das konstituierte Konsortium ist in der Regel geschlossen. Über die Aufnahme zusätzlicher Mitglieder entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder.

Im Zuge des Kick-Offs wählen die Konsortialmitglieder einen Konsortialleiter. Dieser leitet das Konsortium inhaltlich und führt die Entscheidungsfindung (Abstimmungen, Beschlüsse) herbei. Der Konsortialleiter wird hierbei durch den DIN-Projektmanager unterstützt, wobei DIN stets eine inhaltlich neutrale Position einnimmt. Darüber hinaus trägt der DIN-Projektmanager dafür Sorge, dass die Verfahrens- und Gestaltungsregeln von DIN bei der Erstellung der DIN SPEC eingehalten werden. Sollte der Konsortialleiter seine Funktion nicht mehr wahrnehmen können, werden vom DIN-Projektmanager Neuwahlen initiiert.

Die Organisation und Leitung des Kick-Offs erfolgt durch den DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Initiator. Die übrigen Projektmeetings und/oder Webkonferenzen werden vom DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Konsortialleiter organisiert.

Wenn Konsortialmitglieder bei der Verabschiedung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs nicht anwesend sein können, sind diese über alternative Wege (z. B. schriftlich, elektronisch) in die Abstimmung einzubeziehen.

² Organisationen sind teilnehmende juristische Personen, die die Experten in das DIN SPEC-Konsortium entsenden und einer Unternehmensstruktur i.S.v. § 15 Aktiengesetz oder § 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch zuzurechnen sind.

Alle Konsortialmitglieder, die für die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt haben, werden als Verfasser namentlich und mit der zugehörigen Organisation im Vorwort aufgeführt. Alle Konsortialmitglieder, die gegen die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt oder sich enthalten haben, dürfen nicht im Vorwort genannt werden.

Über eine nachträgliche Erweiterung des Konsortiums entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

- a) die Erweiterung förderlich ist, die Projektdauer zu verkürzen bzw. ein drohender Verzug der geplanten Projektdauer vermieden bzw. abgewendet werden kann;
- b) die Erweiterung nicht zu einer drohenden Verlängerung der Projektdauer führt;
- c) das neue Konsortialmitglied keine neuen oder ergänzenden Sachverhalte abseits des im Geschäftsplans festgelegten und bewilligten Anwendungsbereiches thematisiert;
- d) das neue Konsortialmitglied ergänzendes Fachwissen mitbringt, damit die neuesten Erkenntnisse der Wissenschaft und der jeweilige Stand der Technik eingebracht werden;
- e) das neue Konsortialmitglied sich aktiv an der Manuskriptarbeit beteiligt durch Einbringen konkreter, aber nicht abstrakter Vorschläge und Beiträge.
- f) das neue Konsortialmitglied für eine verstärkte Anwendung der DIN SPEC sorgt.

Um die sachgerechte Vervielfältigung und Verbreitung der Ergebnisse der Standardisierungsarbeit zu ermöglichen, räumen die Konsortialmitglieder DIN die Nutzungsrechte an den ihnen erwachsenden Urheberrechten an den Ergebnissen der Standardisierungsarbeit ein. Die Einräumung der Urheberrechtsrechte hindert die Mitglieder des Konsortiums nicht daran, ihr eingebrachtes Wissen, ihre Erfahrungen und Erkenntnisse weiterhin zu nutzen, zu verwerten und weiterzuentwickeln.

Die Konsortialmitglieder sind angehalten, DIN über relevante Patentrechte, die in Zusammenhang mit diesem DIN SPEC Projekt stehen, zu informieren.

Nachträgliche Änderungen am Anwendungsbereich (Abschnitt 3.2) oder an der Ressourcenplanung (Abschnitt 5) erfordern neben einer 2/3-Mehrheit aller abgegebenen Stimmen zusätzlich die Zustimmung von DIN.

7. Kontaktpersonen

- Konsortialeiter:
Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Tel.: + 49 177 286 325 1
E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de

- Projektmanager:
Jan Rösler
DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
Saatwinkler Damm 42/43
13627 Berlin
Tel.: + 49 30 2601- 2815
Fax: + 49 30 2601 - 42815
E-Mail: jan.roesler@din.de
- Initiator:
Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg
Tel.: + 49 177 286 325 1
E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de

Anhang: Zeitplan (vorläufig)

DIN SPEC-Projekt	2021											2022					
	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz				
Initiierung	■	■	■														
1. Antrag und Prüfung	■	■	■														
2. Erstellung des Geschäftsplans		■	■														
3. Veröffentlichung des Geschäftsplans			■	■													
Erstellungsphase					■	■	■	■	■	■	■	■					
4. Kick-Off / Konstituierung des Konsortiums					■												
5. Erstellung der DIN SPEC					■	■	■	■	■	■	■	■					
6. Verabschiedung DIN SPEC im Konsortium											■						
Veröffentlichung												■	■				
7. Prüfung und Freigabe durch DIN												■					
8. Veröffentlichung der DIN SPEC												■	■				
Meilensteine					K		W		W		W		W / V				

- K** Kick-Off
- M** Projektmeeting
- W** Webkonferenz
- V** Verabschiedung der DIN SPEC