

DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände



Gut beraten

Sanierung und Instandhaltung dienen dem Werterhalt. Was Verwalter wissen sollten über:

- **Denkmäler**
Die Spezialfälle der Sanierung
- **Fenster**
Die Aspekte guter Planung
- **Fördermittel**
Wie Verwalter richtig informieren



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder immobilienwirtschaft@goldgas.de

Unser Partner:



 **goldgas**

VNGGRUPPE

Wohnraum schaffen, Sanierungsquote erhöhen, 2016 tatkräftig beginnen.



Liebe Leserinnen und Leser,

die letzte Ausgabe dieses Jahres möchte ich zum Anlass nehmen, auf die vergangenen Monate zurückzublicken. Mit großer Freude stelle ich fest: **Wir haben viel erreicht!**

Unserer langjährigen Forderung nach **Mindestvoraussetzungen für die Tätigkeit als Haus- und Immobilienverwalter** wurde in Form eines Referentenentwurfes Rechnung getragen. Sicher sehen wir hier noch weiteren Gesprächsbedarf, da nicht alle unsere Vorschläge umgesetzt wurden. Viel schwerer wiegt jedoch momentan, dass es offenbar zu weiteren Verzögerungen im Ablauf des Verfahrens kommt und im Bundeskabinett kein Beschluss mehr im Dezember dieses Jahres erfolgt. Die genannten Gründe sind für uns nicht nachvollziehbar. Allerdings sind wir zuversichtlich, dass das Verfahren 2016 zu einem guten Abschluss kommt.

Ebenfalls vorangekommen sind wir im **Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen**, das vor etwas mehr als einem Jahr seine Arbeit aufnahm. Anfangs waren wir skeptisch, was ein derartiges Gremium erreichen und durchsetzen kann. Mittlerweile sagen wir jedoch gern, dass unabhängig von den Ergebnissen und Taten dieses Bündnisses vor allem Vertrauen, Verständnis und gegenseitiger Respekt erwachsen sind. In heutigen Zeiten ist bereits dies viel wert. Auch der daraus erwachsene wohnungswirtschaftliche Rat der Bundesregierung, dem der DDIV für die Immobilienverwalter angehört, ist zu einer wichtigen Plattform geworden. Gemeinsam ist man zudem übereingekommen, diesen Austausch auch über die Bündnisgrenzen hinweg aufrechtzuerhalten. Maßnahmen und Projekte können gemeinsam initiiert und **wohnungswirtschaftliche Weichen für die Zukunft gestellt** werden.

Der **Zustrom von Flüchtlingen** wird unsere Gesellschaft nachhaltig verändern. Allein für 2015 gehen neueste Prognosen von 1,5 Millionen Menschen aus, die aus ihrer Heimat geflüchtet sind. Nicht alle werden

dauerhaft in Deutschland bleiben können. Aber für eine große Anzahl von ihnen werden wir **Wohnraum zur Verfügung stellen**. Dabei gilt es, eine Ghettoisierung zu vermeiden. Der Erfolg der Integration wird davon abhängen, ob es uns gelingt, diese Menschen in Arbeit zu bringen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Neben der Bereitschaft dies zu unterstützen, wird auch viel Geld erforderlich sein. Die Wohnungswirtschaft allein kann diese Herausforderung nicht stemmen, weshalb wir als DDIV und in Zusammenarbeit mit anderen Verbänden in der **BID mehr Unterstützung von der Politik einfordern**: die vorübergehende Aussetzung der EnEV 2016, die Schaffung steuerlicher Anreize für Investoren, die Weiterführung und Zweckbindung der Bundesmittel zur sozialen Wohnraumförderung auf mindestens doppeltem Niveau über das Jahr 2019 hinaus, die Senkung von Baukosten sowie die Bereitstellung von Baugrund, vor allem in innerstädtischen Bereichen. Zuletzt hat sich die Bauministerkonferenz tatsächlich darauf verständigt, **Bauen in Deutschland künftig schneller und kostengünstiger zu gestalten**, das Baurecht zu überprüfen und steuerliche Vergünstigungen für private Investoren in Aussicht zu stellen. Wir werden sehen, was davon tatsächlich umgesetzt wird.

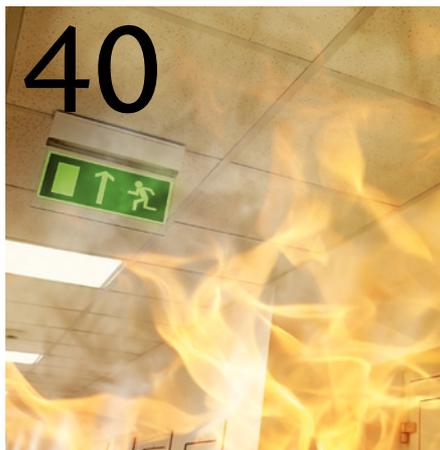
Allerdings dürfen wir dabei die **Ziele der Energiewende nicht aus den Augen verlieren**. Der Anspruch, Energieeffizienz und Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften anzuregen, ist auch Titelthema der vorliegenden Ausgabe.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich, im Namen des Präsidiums, der Geschäftsführung und des Redaktionsbeirates **einen erfolgreichen Jahresabschluss, eine besinnliche Weihnachtszeit sowie einen guten Start ins neue Jahr**. Ich hoffe, dass Sie trotz des oft turbulenten Jahreswechsels ausreichend Zeit für sich und Ihre Lieben finden.

Ihr

Wolfgang D. Heckler

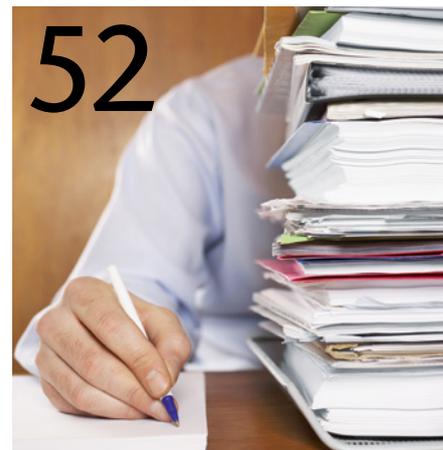
Inhalt



Notausstiege: Warum Leitern und Podeste oft zum Sicherheitsrisiko werden.



Wie die Gerichte entschieden: drei konkrete Fälle, die Urteile und was daraus für Verwalter folgt.



Vollkommen digital: Wie sich Vermietungsprozesse durchgehend online steuern lassen.

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview: die Ziele der dena

6 Aktuelle Meldungen

10 Veranstaltungen

TITELTHEMA

11 Sanierung & Instandhaltung

12 10 Tipps: Sanierung von Denkmal-Immobilien

14 Sanierung: Was tut wirklich Not?

16 Fördermittel:
Wie Verwalter gut beraten

20 Energieeffizienz: Saniert und trotzdem mehr Verbrauch?

22 Neue Fenster:
Sanierung mit Bedacht

25 Komplexe Lösungen:
Fenster austausch in der Praxis

28 Fassadendämmung:
neuer Brandschutz

30 Heizenergie: Erdgas im Wärmemarkt

32 Aufzüge: neue Notruftechnik

34 **Mietminderung:** Das Recht der Mieter bei Sanierung

37 **Medienversorgung:** Nachrüsten für die Zukunft

GEBÄUDE & TECHNIK

38 **Wasserrohre:** Schäden beheben und vorbeugen

40 **Brandschutz:** Notleitern und Ausstiegsysteme

RECHT & STEUERN

43 Aktuelle Urteile rund um die WEG

VERWALTUNG & FINANZEN

47 **Absicherung:** Betriebliche Altersversorgung

48 **Lohnendes Investment:** studentisches Wohnen

52 **Lohnende Digitalisierung:** Online-Vermietung

DDIV AKTUELL

54 Bayern

55 Baden-Württemberg

56 Nordrhein-Westfalen

57 Rheinland-Pfalz/Saarland

58 Hessen

60 Die Partner des DDIV

61 Die Mitgliedsverbände des DDIV

61 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite **11**

Tipps für die Verwalterpraxis: Was Experten raten, wenn es um Sanierung & Instandhaltung geht.



Julia Struck, Vermarktungssteuerung
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR HABEN DIE PASSENDE NETZTECHNOLOGIE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT“

Mit dem Kabelfernsehen der Deutschen Telekom setzen Sie auf ein überzeugendes Netz:
immer State of the Art und bereit für hohe Bandbreiten.

- Exzellente Signalqualität, hohe Netzverfügbarkeit, brillante Bildqualität, schneller Down- und Upload
- Dank Glasfaserausbau schon heute bereit für die Herausforderungen der Zukunft
- Kurz: das passende Netz für zufriedene Mieter

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Dena: Infokampagne für WEG und Verwalter begrüßenswert

Andreas Kuhlmann ist neu an der Spitze der Geschäftsführung der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena). Das im Jahr 2000 auf Initiative der rot-grünen Bundesregierung gegründete Unternehmen agiert als „Kompetenzzentrum für Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und intelligente Energiesysteme“, eigenständig und parteipolitisch unabhängig.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



**ANDREAS
KUHLMANN**

Der Diplom-Physiker ist seit Juli 2015 Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. Zuvor war er unter

anderem beim Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), der Deutschen Botschaft in Stockholm sowie im Europaparlament, dem Deutschen Bundestag und im Bundesministerium für Arbeit und Soziales tätig.

Die dena engagiert sich in den Verbrauchssektoren Gebäude, Strom und Verkehr genauso wie in Fragen der Energieerzeugung, Vernetzung und Speicherung. Sie stößt Projekte an, zeichnet Vorreiter aus, berät Politiker, Hersteller und Dienstleister, qualifiziert Multiplikatoren, informiert Verbraucher, baut Netzwerke auf, bewertet Technologien, analysiert Auslandsmärkte und entwickelt Zukunftsszenarien ...

... Herr Kuhlmann, was haben Sie sich in Ihrer Funktion für die nächsten Jahre vorgenommen?

Mein Ziel ist es, mit der dena neue Impulse in der Energiewende zu setzen. Denn die Herausforderungen haben sich geändert. Die erneuerbaren Energien sind mittlerweile eine tragende Säule der Energieversorgung. Jetzt kommt es darauf an, mehr Bewegung in die Energieeffizienz zu bringen, die Teile des Energiesystems intelligent zu vernetzen, Innovationen voranzubringen, den Dialog zu verstärken und auch wieder mehr Begeisterung zu wecken. Digitalisierung ist zum Beispiel so ein Zukunftsthema, mit dem wir neue Perspektiven eröffnen können. Bei all den Problemen, die es auch gibt: Ich sehe die Energiewende als eines der faszinierendsten Großprojekte unserer Zeit. Die dena kann als Agentur für angewandte Energiewende einen wichtigen Beitrag zum Erfolg leisten.

Ergreifen Wohnungseigentümergeinschaften andere energetische Maßnahmen als Eigentümer anderer Immobilien?

Ja, die energetische Modernisierung ist für Wohnungseigentümergeinschaften per se erheblich schwieriger als beispielsweise für Wohnungsbaugesellschaften. Die gesamte Entscheidungsfindung benötigt von der Idee über die Beschlussfassung bis hin zur Umsetzung wegen der meist nur jährlich stattfindenden Eigentümerversamm-

lungen oft mehrere Jahre. Teilweise bestehen Vorbehalte gegenüber der energetischen Sanierung. Die Finanzierung stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Instandhaltungsrücklage ist selten so gut gefüllt, dass daraus eine umfassende energetische Modernisierung bezahlt werden kann. Zudem ist für jede einzelne Maßnahme zu klären, ob eine bauliche Veränderung vorliegt und daher einstimmige Beschlüsse gefasst werden müssen. So verwundert es nicht, dass Eigentümergeinschaften oft nur die Bauteile anfassen, die einen dringenden Sanierungsbedarf aufweisen. Komplettansierungen sind da leider eher die Ausnahme.

70 Prozent der Wohnungen in WEG gelten noch immer als energetisch unsaniert. Wie lässt sich die Energiewende in Eigentümergeinschaften dennoch umsetzen?

Den Hausverwaltungen kommt bei der Energiewende in Eigentümergeinschaften eine entscheidende Rolle zu. Sie sind oft die treibende – oder manchmal auch bremsende – Kraft. Daher ist es enorm wichtig, dass sie sich über das Thema energetische Sanierung informieren. Außerdem können Hausverwaltungen sich dafür einsetzen, frühzeitig professionell

Die **Begeisterung** wecken für eins der **faszinierendsten Großprojekte** unserer Zeit.



Angebote für **WEG** verbessern, **Verwalter** mit **Vergütungen** zum **Sanieren** motivieren.

Die Kampagne „Die Hauswende“ läuft seit einigen Monaten – wäre eine Informationsoffensive für Eigentümergemeinschaften und Immobilienverwalter nicht ebenfalls sinnvoll?

Eine solche Kampagne würden wir sehr begrüßen, wenn auch nicht im Rahmen der Hauswende, mit der wir uns ja an private Ein- und Zweifamilienhausbesitzer richten. Hier müsste eine Informationsoffensive an ganz anderen Stellen ansetzen. WEGs haben nicht nur andere Beweggründe, ihre Immobilie energetisch zu sanieren, sie stehen auch – wie erwähnt – vor ganz anderen Herausforderungen. Diese müsste man in einer Kampagne aufgreifen, bei der die Information im Mittelpunkt steht und die konkrete Lösungswege aufzeigt. Aber auch bei der Motivation würde es Unterschiede geben: Bei WEGs und Immobilienverwaltern stehen wahrscheinlich eher Wirtschaftlichkeit und Rendite sowie der Werterhalt im Vordergrund. Bei Eigenheimbesitzern ist die Ansprache dagegen deutlich emotionaler.

Die ab Ende 2016 geplanten Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter enthalten auch Fach- und Sachkundenachweise. Wir plädieren dafür, auch energetische Themen zu inkludieren. Welche Inhalte halten Sie für wichtig?

Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum sollten zumindest über die wichtigsten rechtlichen Regelungen zum Thema energetische Sanierung informiert sein, zum Beispiel über die Besonderheiten des Mietrechts bei einer energetischen Sanierung oder die Energieeinsparverordnung (EnEV), einschließlich der Regelungen zum Energieausweis. Dazu gehören auch manche Feinheiten der EnEV: Manche Hausverwaltungen glauben bis heute, dass beim Neuverputzen von mehr als zehn Prozent der Fassadenfläche gleich die gesamte Fassade gedämmt werden muss, und scheuen deswegen kleinere Sanierungsarbeiten. Dabei muss man nie mehr als die Fläche energetisch ertüchtigen, die man sowieso erneuern möchte. Ein Beispiel: Sind von

zwölf Fenstern zwei kaputt, müssen diese beiden beim Austausch die Mindestanforderungen der EnEV erfüllen. Alle anderen Fenster können so bleiben, wie sie sind. Sinnvoll ist es darüber hinaus auch, wenn der Verwalter die wichtigsten Fördermöglichkeiten und Effizienzstandards kennt. Ein Curriculum sollte gemeinsam mit den Berufsverbänden, Weiterbildungsanbietern und anderen wichtigen Stakeholdern abgestimmt werden.

Die „Flüchtlingkrise“ verlangt in Deutschland nach praktischen Lösungen, insbesondere zur Schaffung von Unterkünften. Wie stehen Sie zu der von der Immobilienwirtschaft geforderten Aussetzung von Verschärfungen der EnEV zur Errichtung und Wiedernutzbarmachung von Wohngebäuden?

Die aktuelle Ausnahmesituation aufgrund der großen Zahl von Flüchtlingen darf nicht als Argument gegen Klimaschutz und Energieeffizienz in Gebäuden dienen. Es gibt viele Gründe für den Bau von bezahlbarem Wohnraum – allen voran das knappe Angebot in den Ballungsräumen. Und zum bezahlbaren Wohnraum gehört auch ein guter energetischer Standard. Der Bau von energetisch minderwertigem Wohnraum wäre der falsche Weg und würde zu einer Zweiklassengesellschaft auf dem Wohnungsmarkt führen.

Um für die Bewältigung der akuten Flüchtlingssituation ausreichend Handlungsspielraum zu haben, hat die Bundesregierung unter anderem zeitlich befristete Ausnahmeregelungen für Flüchtlings- und Gemeinschaftsunterkünfte beschlossen. Das ist vernünftig. Wir können den Schutz suchenden Menschen am besten helfen, wenn wir flexibel und ohne bürokratische Hürden handeln. Beim jetzt für eine jahrzehntelange Nutzung errichteten Wohnungsneubau hingegen dürfen wir im Interesse der späteren Bewohner – ob dies nun Bundesbürger oder Flüchtlinge sind – keine Abstriche an die Energieeffizienz machen.

onelle Hilfe hinzu zu ziehen, etwa durch einen Energieberater, der die Eigentümerversammlung besucht und Handlungsoptionen vorstellt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle fördert diese Beratung mit bis zu 500 Euro.

Gleichzeitig gilt es, die Angebote für WEG weiter zu verbessern. So muss es zum Beispiel die Landesbürgerschaft flächendeckend in allen Bundesländern geben. Auch die Förderung für Eigentümergemeinschaften muss einfacher werden. Und natürlich wäre es wünschenswert, wenn es mehr Energieberater gäbe, die sich auf das – zugegebenermaßen nicht ganz einfache – WEG-Geschäft spezialisieren. Nicht zuletzt sollten wir auch darüber reden, wie Hausverwaltungen zum Beispiel durch eine Vergütung ihres zusätzlichen Aufwands dazu motiviert werden können, das Thema energetische Sanierung in den Eigentümergemeinschaften weiterzubringen.



Bezahlbares Wohnen und Bauen

Änderungen von Normen und Regeln sollen Baukosten senken.

Damit Bauen bezahlbar bleibt, hat sich Bundesbauministerin Barbara Hendricks dafür ausgesprochen, Regelwerke und Baunormen zu ändern. Die von ihr ins Leben gerufene Baukostensenkungskommission hat dazu Vorschläge entwickelt. Mehr als 60 Empfehlungen zur Kostendämpfung sollen in Kürze vorgelegt werden.

Als Kostentreiber hatten die Bündnispartner ansteigende Wohnflächen, Ausstattungsmerkmale und technische Ausrüstung identifiziert, die durch Regelungen der Kommunen, Länder und teils auch des Bundes beeinflusst werden. Sie gilt es zu begrenzen, so Hendricks. Beim Bauordnungsrecht sprach sich die Ministerin für ein möglichst bundeseinheitliches Regelwerk aus. Auch das Normungswesen sei immer umfangreicher geworden und führe bei der Planung und beim Bau zu höheren Kosten und Haftungsrisiken, was nach einer grundlegenden Revision verlange. Gefordert sei beispielsweise eine stringente und rechtssichere Gestaltung der Mindestanforderungen für den Schallschutz, auch die kostenintensiven Stellplatzanforderungen von Ländern und Kommunen stehen auf dem Prüfstand.

Bauministerkonferenz fordert Umdenken in der Baupolitik.

Auf die Überprüfung geltender Standards haben sich auch die Teilnehmer der 127. Bauministerkonferenz Ende Oktober geeinigt. Um den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen, haben sich die Zuständigen der Länder und des Bundes darauf verständigt, Modelle für eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu erarbeiten. Zudem sollen das Bauordnungsrecht der Länder überprüft werden, steuerliche Vergünstigungen für den freifinanzierten Wohnungsbau Anreize für private Investitionen schaffen, die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau um weitere 500 Mio. Euro pro Jahr aufgestockt werden und die Aufgabe der Förderung über das Jahr 2019 beim Bund liegen.

Heizkosten sinken um zehn Prozent

Heizspiegel prognostiziert stabile Kosten.

Die Heizkosten sind im vergangenen Jahr durchschnittlich um fast zehn Prozent gesunken. Das milde Klima und die sehr niedrigen Heizölpreise (minus 8,5 Prozent gegenüber 2013) haben zu geringerem Energieverbrauch und geringeren Kosten geführt, die Preise für Erdgas- und Fernwärme blieben dagegen nahezu konstant (beide minus 0,5 Prozent). Das geht aus dem Bundesweiten Heizspiegel 2015 hervor, den die gemeinnützige co2online GmbH mit Unterstützung des Deutschen Mieterbundes e.V. und gefördert vom Bundesumweltministerium veröffentlicht. Er liefert aktuelle Vergleichswerte zu Heizkosten und Heizenergieverbrauch und ist als PDF-Dokument kostenlos zu beziehen: www.heizspiegel.de



Kartellamt prüft Müllgebühren

Verdacht auf Preisabsprachen

Medienberichten zufolge will das Bundeskartellamt die Müllgebühren in Deutschland überprüfen. Zwar gäbe es noch keinen konkreten Verdacht, auffällig sei aber die mangelnde Beteiligung der Entsorgungsunternehmen an Ausschreibungen, was als Indiz für unerlaubte Preisabsprachen gelten kann. Zudem sei die sehr unterschiedliche Gestaltung der Entsorgungsgebühren allein mit unterschiedlichen Prozessabläufen innerhalb der Unternehmen nicht zu erklären. Fragwürdig sei auch, dass sich Unternehmen für Ausschreibungen häufig regional zusammenschließen, anstatt sich dem Wettbewerb einzeln zu stellen.

Wohin mit den Flüchtlingen?

Initiativen zur Wohnraumbeschaffung

Die Flüchtlingskrise trifft auf einen ohnehin stark angespannten Wohnungsmarkt und wird bereits seit Jahren bestehende Probleme weiter verschärfen. In einem öffentlichen Fachgespräch im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bauen und Reaktorsicherheit forderten Sachverständige Mitte Oktober, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um Asylbewerber mit Aufenthaltsstatus dauerhaft unterbringen zu können. Sie betonten, dass wohnungsbaupolitische Maßnahmen nicht speziell Flüchtlingen, sondern allen einkommensschwachen Mietergruppen zugutekommen sollten. Auch zusätzliche Anreize für den frei finanzierten Wohnungsbau seien zu schaffen.

Änderungen im Bauplanungsrecht hat das Kabinett als Teil des Gesetzentwurfs zur Asylverfahrenbeschleunigung bereits beschlossen und am 24.10.15 in Kraft gesetzt. Demnach können mobile Behelfsunterkünfte grundsätzlich in allen Baugebieten und im Außenbereich befristet auf drei Jahre zugelassen werden. Die Umnutzung bestehender Gebäude

wird in allen Baugebieten deutlich erleichtert. In reinen Wohngebieten und dort, wo Flüchtlingsunterkünfte bislang nur ausnahmsweise zugelassen waren, sollen sie nun in der Regel genehmigt werden. Erleichterung sollen auch die Möglichkeit zur umfassenden Abweichung vom Bauplanungsrecht schaffen. Die angedachte befristete Lockerung energetischer Vorschriften für Unterkünfte ist indes vom Tisch. Die EnEV 2016 wird planmäßig umgesetzt.

KfW verdoppelt Fördersumme

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat indes das Sonderprogramm zur Förderung von Flüchtlingsunterkünften erweitert. Aufgrund der hohen Nachfrage von Gemeinden und Kommunen wurde die Fördersumme auf eine Milliarde Euro erhöht. Erst vor wenigen Wochen mit einem Umfang von 300 Millionen Euro gestartet, nach kurzer Zeit um weitere 200 Millionen Euro erhöht, wurde die Summe nun noch einmal verdoppelt. In diesem Rahmen können Kommunen zinslose Darlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren und zehn Jahren Zinsbindung erhalten.

Mindestanforderungen

Verfahren verzögert sich.

Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung von Zulassungsbeschränkungen für gewerbliche Immobilienverwalter gerät ins Stocken. Wie der DDIV aus dem federführenden Bundeswirtschaftsministerium erfuhr, wird der Gesetzentwurf nicht wie geplant 2015 im Bundeskabinett verabschiedet. Als Gründe für die Verzögerung werden die Fülle an Stellungnahmen zum Referentenentwurf genannt sowie eine Erhebung der Europäischen Kommission, die Zugangsbeschränkungen für freie Berufe europaweit evaluieren will. Da jedoch nur die Verhältnismäßigkeit von Berufsregulierungen untersucht wird und der Immobilienverwalter nicht auf der Agenda der Überprüfung steht, hält der DDIV eine Verschiebung des Verfahrens für nicht nachvollziehbar. Der DDIV wandte sich daher erneut an Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel und unterstrich die Dringlichkeit der Umsetzung des Gesetzes. Zuletzt hatte sich der DDIV gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und Haus & Grund Anfang September 2015 an die Bundesregierung gewandt, um neben anderen Verbesserungen auch die Einbindung des Mietverwalters in das Gesetz zu erwirken.

QUALITY[®]
made by AAREAL

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profitlösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.



Aareal Bank



Novelle des Bauvertragsrechts

BMJV will Verbraucherschutz erhöhen.

Der Referentenentwurf zum Bauvertragsrecht sieht eine umfassende Überarbeitung sowie u. a. Änderungen bei der Gewährleistung für mangelhaftes Baumaterial vor. Dafür sollen Handwerker künftig nicht mehr haften, und auch Bauherren sollen bei Neubau und Sanierung von Häusern und Wohnungen mehr Sicherheit für den Bauablauf gewinnen. Ein weiteres Plus für Verbraucher: „Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung“ im Bauvertrag sollen dem Bauherrn zukünftig Schadensersatzansprüche sichern. Des Weiteren vorgesehen sind die Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers mit Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen, die Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme sowie die Normierung der Kündigung aus wichti-

gem Grund. Auch Architekten- und Ingenieurverträge sind haftungsentlastend betroffen. Weitere Änderungen im Kaufrecht tragen einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes Rechnung: Hier soll zukünftig eine Anpassung erfolgen, die Verträge zwischen Werkunternehmern betrifft und im Falle einer bereits verbauten mangelhaften Sache nicht nur den Ersatz der mangelhaften Sache, sondern auch die Kosten für den Aus- und Einbau umfasst. Mit dem Inkrafttreten der Gesetzesnovelle ist vor 2017 nicht zu rechnen.

Zweckentfremdung

Abriss von Wohnraum ist hinzunehmen.

Der Abriss von Mietwohnraum verstößt nach einer Eilentscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin nicht gegen das Verbot der Zweckentfremdung, wenn auf demselben Grundstück Eigentumswohnungen entstehen sollen. Die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts stoppte die behördliche Anordnung. Der mit dem Abriss einhergehende Verlust von Wohnraum sei hinzunehmen, wenn zugleich angemessener Ersatzwohnraum geschaffen werde. Das seit 2014 in Berlin geltende Zweckentfremdungsverbot soll verhindern, dass vorhandener Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen werde, etwa durch die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder in Ferienwohnungen. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung könne daher beantragen, wer für den geplanten Abriss von Wohnraum einen für den Wohnungsmarkt ausgleichenden Ersatzwohnraum verlässlich schaffe. (VG 1 L 317/15)

BGH kippt Wohnflächenklausel

SPD kündigt Mietrechtsänderung an.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18.11.15 – unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung – entschieden, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist (BGH, Az. VIII ZR 266/14).

Die Toleranzgrenze bei Wohnflächenabweichungen galt seit dem Jahr 2004: Nur bei Wohnungen, deren tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Mietvertrag abwich, konnten Mieter vor Gericht ihre Ansprüche problemlos durchsetzen. Der Eigentümerverband Haus & Grund weist darauf hin, dass es die „tatsächliche“ Wohnfläche in der Praxis nicht gibt; unterschiedliche Maßstäbe und Messverfahren führten stets zu Abweichungen. Eine Toleranz für die Wohnflächenangabe sei daher unumgänglich.

Mit Hinweis auf den Koalitionsvertrag hatte der SPD-Abgeordnete Dirk Wiese, MdB, bereits angekündigt, im geplanten zweiten Mietrechtspaket „für alle Rechtsgebiete klarzustellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche, z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.“ Auch eine Umgestaltung der Modernisierungsmieterhöhung ist vorgesehen: Statt bisher elf Prozent sollen nur noch zehn Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr auf Mieten umgelegt werden können. Die Union will diese Regelung nicht mittragen. Experten seien sich einig, dass sie die Motivation der Vermieter zu investieren dämpfe.



„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

[rwe.de/wohnungswirtschaft](https://www.rwe.de/wohnungswirtschaft)

RWE

Informierte Mieter heizen effizienter

Energiedatenmanagement erzieht zu Sparsamkeit

Wer monatlich über sein Heizverhalten informiert wird, benötigt im Durchschnitt 16 Prozent weniger Energie als diejenigen, die diese Information nicht bekommen. Das ist das zentrale Ergebnis des zweiten Zwischenberichts im Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“ der Deutschen Energieagentur (dena) in Zusammenarbeit mit dem Messdienstleister ista, zu dem derzeit 190 Haushalte kostenlos das

Energiedatenmanagement testen. Die Liegenschaften stammen aus der Zeit zwischen 1905 und 2009 und weisen einen für Deutschland typischen Sanierungsstand auf: Einige Gebäude wurden seit dem Bau energetisch noch nicht saniert, andere teilweise bis komplett saniert. Das Modellvorhaben startete im Herbst 2013 und wird bis Mitte 2016 fortgesetzt.



• • • VERANSTALTUNGEN • • • VERANSTALTUNGEN

Traditionstreffen in Fischen

Verwalterbranche informierte sich beim 41. WEG-Fachgespräch.

Es ist mittlerweile fester Bestandteil der Jahresplanung von WEG-Verwaltern: das jährliche Fachgespräch zum Wohnungseigentumsrecht, das der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis in Deutschland (ESWiD) ausrichtet. Zum Motto „Partner im Gespräch“ fanden Ende Oktober wieder über 500 Teilnehmer den Weg in den beschaulichen Kurort im Allgäu, um

drei Tage lang rechtliche Fragen der WEG-Verwaltung zu erörtern.

Der Schwerpunkt „Formelle Beschlussmängel als Haftungsgrund für Verwalter“ wurde von namhaften Referenten – unter ihnen Deutschlands bekannteste Fachanwälte, Juristen und Richter – thematisiert. Insbesondere die Eigentümerversammlung wurde in allen Facetten beleuchtet, juristische Belange diskutiert, von Einberufung und Nichtöffentlichkeitsgrundsatz, über Stimmrechtsvollmachten und Beschlussfähigkeit bis hin zur Verkündung und Niederschrift des Protokolls. Entscheidende Perspektiven brachten u. a. Richter des LG Berlin, des OLG Brühl sowie des BGH ein.

Intensiv genutzt wurden die Diskussions-Slots: Verwalter und Juristen debattierten angeregt über Sachverhalte, erfragten die

Handhabung von Sonderfällen und erörtern unterschiedliche Ansichten und Auswirkungen bestimmter Fragestellungen.

Die begleitende große, von der DDIV-service GmbH organisierte Fachausstellung nutzten über 30 Unternehmen der Wohnungswirtschaft zur Präsentation ihrer neuesten Produkte und Leistungen: Banken, Telekommunikationsanbieter, Abrechnungs- und Energiedienstleister sowie Verlage und Dienstleistungsunternehmen, z. T. mit Verlosungen attraktiver Gewinne.

Die Devise „Partner im Gespräch“ brachte auch in diesem Jahr Theoretiker und Praktiker zum gewinnbringenden Dialog in entspannter Atmosphäre zusammen.

Der nächste wichtige Termin für Mietverwalter und Mietrechtsexperten: 27. – 29. April 2016, 35. Mietrechtstage des ESWiD in Berchtesgaden, wo sich Rechtswissenschaftler und Immobilienverwalter zu Mietrecht und Mietverwaltung austauschen.



Brillante Vorträge vor vollbesetztem Plenum in Fischen.

17. Kölner Verwalterforum des VNWI

Der Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter lädt ein zum größten und wichtigsten Branchentreff des Bundeslandes: Qualifizierte Fachvorträge renommierter Referenten, die Fachausstellung und inspirierende Unterhaltung bilden

den Rahmen für Gespräche und den Erfahrungsaustausch mit Kollegen. Auf 500 Teilnehmer begrenzt, rechtzeitig anmelden!

30.1.2016, 9:00 – 17:00 Uhr, Maternushaus Köln, Info und Anmeldung: www.vnwi.de

Sanierung & Instandhaltung

Es gibt ganz sicher noch viel zu tun. Die Energiewende ist auch eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Packen wir's an. Aber wie?



DDIV ZUM THEMA

Das Mammutprojekt Energiewende

Noch immer hat der Gebäudebereich beim Energieverbrauch einen Löwenanteil von rund 40 Prozent. Damit hängt der Erfolg der Energiewende maßgeblich von der Wohnungswirtschaft ab. Allerdings führen viele Wege zu höherer Energieeffizienz: Eine Dämmung von Fassade, Dach oder oberster Geschossdecke kann bei einem Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren Einsparungen von bis zu 12 Prozent bringen, eine Optimierung der Heizungsanlage sogar rund 15 Prozent. Nicht zuletzt sind es aber auch die Bewohner selbst, die für mehr Effizienz sorgen: Wer weiß, wie viel Energie er beim Heizen

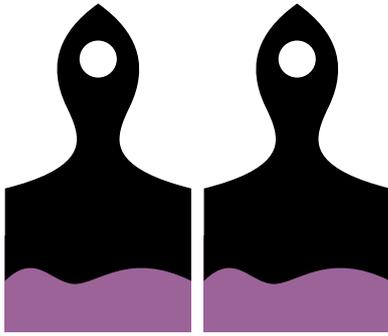
verbraucht, geht sparsamer damit um – und braucht im Schnitt bis zu 16 Prozent weniger, so das Ergebnis einer dena-Studie. Regelmäßige Informationen der Nutzer zahlen sich also aus.

Dass die Energieeffizienz in Bestandsgebäuden und vor allem auch in Wohnungseigentümergeinschaften weiter erhöht werden muss, steht außer Frage. Welche Mittel und Wege es dafür gibt, worauf Sie als Verwalter achten sollten und wie Sie bei Ihren Kunden punkten können, haben wir Ihnen auf den folgenden Seiten zusammengetragen.

10 TIPPS für die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

Für Verwalter und Eigentümer eines Baudenkmals gibt es einiges zu beachten, wenn Baumaßnahmen anstehen. Ohne genaue Planung und Rücksprache mit Behörden und Fachleuten wird man kaum alle Fallen erkennen, die eine Sanierung denkmalgeschützter Gebäude unnötig teuer machen können.

Von Dr. Geerd Dahms, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit von Gebäuden, Fachgutachter für Denkmalschutz und Denkmalpflege, Hamburg



EINGEHENDE BERATUNG

Beauftragen Sie keinen Handwerksbetrieb, ohne Rücksprache mit der zuständigen Denkmalbehörde oder einem -sachverständigen gehalten zu haben. Es können Bußgelder und schlimmstenfalls Rückbauverfügungen drohen. Dies betrifft nicht nur das äußere Erscheinungsbild, sondern in der Regel auch das gesamte Innere des Gebäudes, selbst Ausstattungselemente wie Türzargen, Fliesen, Heizkörper oder Treppengeländer. Gleiches gilt für Fenster, Regenrinnen, Fallrohre, Farbgestaltung und die unmittelbare Umgebung. Selbst Gartenzäune, -wege und Bepflanzungen können vom Denkmalschutz betroffen sein. Denkmalfachliche Beratung und Information im Vorfeld können behördlichen Ärger, Zeit und Geld ersparen.

KALKULATION DER KOSTEN

Oft locken günstige Anschaffungspreise denkmalgeschützter Häuser. Vor dem Kauf sollten Sie unbedingt die Sanierungs- und Restaurierungskosten feststellen. Ein auf Denkmalschutz spezialisierter Architekt oder Sachverständiger hilft bei der genauen Prüfung. In der Regel sind für eine verlässliche Kostenkalkulation Details entscheidend, die ein Laie leicht übersieht. So können nicht einfach die günstigsten Baustoffe zugrunde gelegt werden, sondern ausschließlich die denkmalverträglichen – außen wie innen. Manchmal steht aber nicht das ganze Gebäude unter Denkmalschutz, sondern nur ein Teil. Keine Angst: Sie brauchen die Immobilie nicht in den bauzeitlichen Zustand zurückzusetzen. Entscheidend ist der Zustand, in dem das Haus in die Denkmalliste eingetragen wurde.

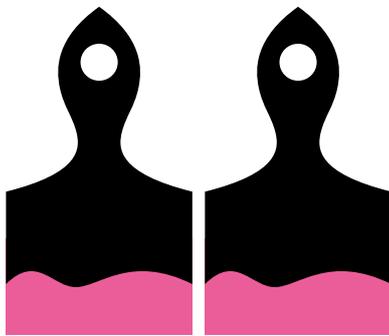
HINZUZIEHUNG VON FACHLEUTEN

3 Bevor Sie die Sanierung einer Denkmalimmobilie beginnen, suchen Sie sich die richtigen Gutachter, Architekten und Handwerker. Es nützt Ihnen und dem Gebäude nichts, wenn planerische und bauliche Fehler gemacht werden, die im schlimmsten Fall ein Gerichtsverfahren und Rückbauverpflichtungen nach sich ziehen können. Ihre Fachleute müssen Kenntnisse über bauzeitliche Materialien, Bauweisen und -techniken haben. Fragen Sie nach Referenzen für die Sanierung historischer Gebäude – gibt es die nicht, suchen Sie weiter.

TIPP: Bitten Sie die zuständige Architekten-, Handwerks- sowie Industrie- und Handelskammer um Empfehlungen.

Kompatible Baustoffe

4 Wer ein historisches Gebäude saniert, sollte möglichst die Original-Baustoffe verwenden. Das geht nicht immer, sodass man auch auf moderne Materialien zurückgreifen muss. Doch Baustoffe verformen sich unter Temperatureinwirkungen – und das meist nicht im gleichen Maße. Falsch kombinierte Materialien führen dann beispielsweise zu Spannungsrissen, die Feuchtigkeitsschäden nach sich ziehen können. Hier braucht man den Rat vom Fachmann, der die Eigenschaften verschiedener Baustoffe kennt und so vorprogrammierte Bauschäden an historischen Gebäuden verhindert.



DIE NEUE HEIZUNG

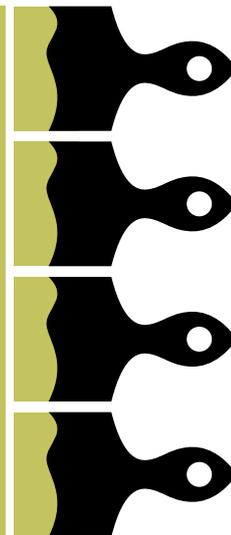
In historischen Gebäuden findet man oft falsch dimensionierte oder nachträglich montierte Heizungsanlagen, die wie Fremdkörper wirken. Auch wenn sich aus denkmalpflegerischen Gründen viele moderne Möglichkeiten der energieeffizienten Umrüstung eines Hauses verbieten (Fassadendämmung, Solar-Kollektoren auf dem Dach etc.), lassen sich mit modernen Heizsystemen auch alte Immobilien verträglich heizen. Ganz gleich, wie alt das Haus ist, eine Zentralheizung lässt sich überall einbauen. Für die Verteilung der Wärme kann man, je nach Alter und Typ des Gebäudes, bauhistorisch angepasste Glieder-Heizkörper installieren oder unsichtbare Flächenheizungen einbauen. Dies können, je nach baulicher Möglichkeit, Fußboden-, Wand- oder Deckenheizungen sein. Sie werden unter Putz verlegt, stören den Raumeindruck nicht und geben eine angenehme Strahlungswärme ab.

DER FUSSBODEN

Bewahren Sie erhaltene Originalfußböden aus der Bauzeit des Hauses. Sie gehören zum Raum wie der Stuck an der Decke oder Kassettentüren. Fast jeder historische Fußboden lässt sich wieder aufarbeiten, ganz gleich, ob Parkett, Dielen oder Terrazzo. Dabei dürfen die Gebrauchsspuren der Jahrhunderte erkennbar bleiben. Wem sein Original-Fußboden gar nicht gefällt, der sollte einen neuen Belag schwimmend auf den alten Boden legen. So bleibt dieser erhalten und kann, wenn in der Zukunft gewünscht, ohne Schäden wieder freigelegt werden.

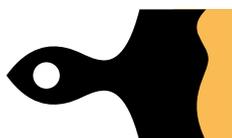
SCHLEICHENDE ZERSTÖRUNG

7 Ein oft unerkanntes Phänomen ist die sogenannte Bitumenkorrosion. Sie tritt insbesondere an Metallteilen unterhalb von Dacheindeckungen aus Bitumen auf, die mit ablaufendem Niederschlag in Berührung kommen. Davon betroffen sind z. B. Dachrinnen, Traufbleche oder auch Dacheinfassungen aus Metall. Da Bitumen aus schwefelhaltigem Erdöl hergestellt wird, entsteht, wenn Niederschlag darauf trifft, unter Sonneneinstrahlung schwefelhaltige Säure. Mit der Zeit greift diese Säure jedes Metall an, selbst Kupfer – Zink sowieso. Erkennen kann man die Ursache an gelblich-braunen Ablagerungen und natürlich am Lochfraß im Metall. Hier gibt es nur eine Abhilfe: Verzichten Sie auf Dacheindeckungen und Außenverkleidungen auf Bitumenbasis.



HISTORISCHE MATERIALIEN

Wer ein historisches Gebäude saniert, braucht passende Materialien und Bauelemente wie z. B. Türen – und die findet man weder beim Baustoffhändler noch auf dem Trödelmarkt. Seit 1992 gibt es aber den „Unternehmerverband historische Baustoffe e.V.“, dessen Mitgliedsunternehmen bei Abbrüchen wiederverwendbare historische Materialien sichern und anbieten. Welcher „Historische Baustoffhof“ für Sie in Frage kommt, finden Sie unter www.historische-baustoffe.de

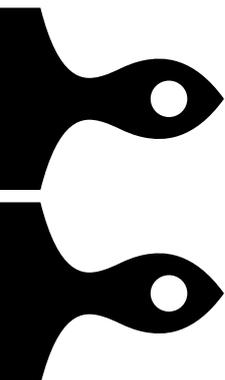


FASSADENDÄMMUNG

10 Was durch die Bundesregierung gefördert wird, muss noch lange nicht gut für ein Baudenkmal sein. Das betrifft u. a. Wärmedämmverbundsysteme und weitere Maßnahmen, die aus historischen Gebäuden angebliche Niedrigenergiehäuser machen sollen. Das Verkleben von Fassaden mit Kunststoffen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals und langfristig eine Umweltschädigung dar. Diese Maßnahmen sind nicht genehmigungsfähig und lassen den Denkmalwert untergehen. Viele historische Gebäude sind traditionell mit massiven Mauersteinen und einer Hohlschicht gebaut, die für ein hervorragendes Raumklima und ausreichende Wärmedämmung sorgen. Keinesfalls sollte die Hohlschicht mit Kunststoffkügelchen verfüllt werden, da dies in die Bauphysik eingreift. Baudenkmal, die sparsamer gebaut wurden, können oft durch eine Innendämmung energetisch verbessert werden. Bei jeder Maßnahme zur Gebäudedämmung sollte ein Bauphysiker hinzugezogen werden.

DIE FENSTER

Bei der Wiederherstellung einer Fassade ist es wichtig, die ursprüngliche Fensteraufteilung und -bauweise beizubehalten, denn sie bestimmen wesentlich die äußere Erscheinung eines Hauses. Auch wenn Sie Fenster vom Tischler nachbauen lassen, achten Sie auf originalgetreue Beschläge. Im Idealfall kommen bei der Montage noch Teerhanfstricke oder Spritzkork statt Bauschaum zum Einsatz.



Neue Wege

Die Effizienz durch Anwenderassistenten und IT sorgt für mehr Klimaschutz und niedrigere Energiekosten im Bestand.

Die energetische Sanierung hat sich zu lange auf bauliche Maßnahmen im Bestand konzentriert. Große Potenziale liegen aber in der Anlagentechnik.

Die Politik hat sich mit der Energiewende in Deutschland ambitionierte Ziele gesetzt. Sie tangieren die Immobilienbranche als einen wesentlichen Energieverbraucher in hohem Maße. Bekanntlich weist die Zwischenbilanz allerdings aus, dass das Ziel stark gefährdet ist. Im Zeitraum 2008 – 2013 wurde eine Abnahme des Primärenergieverbrauchs von nur 1,1 Prozent pro Jahr erreicht, bei der Heizenergie im Geschosswohnungsbau seit 2007 sogar < 1 %/a. Notwendig für die Jahre bis 2020 wäre eine Minderung von 2,6 %/a. Die Politik hat darauf mit dem nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) reagiert, der im Gebäudebereich 25 – 30 Mio. t CO₂ einsparen soll. Er enthält u. a. die Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Plusenergiegebäude, die bilanziell mehr Energie produzieren als sie vermarkten. Auch die Weiterentwicklung der Energieberatung in Richtung eines individuellen Sanierungsplanes und die Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) gehören dazu. Da die Neubauquote viel zu gering ist, als dass sich hier bis 2020 durchgreifende Erfolge einstellen können, lässt sich der Energieverbrauch nur über Maßnahmen im



Der Autor

PROF. DR.-ING. VIKTOR GRINEWITSCHUS

Der Ingenieur für Elektrotechnik leitet das 2012 mit Unterstützung der Techem GmbH gegründete Institut für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School.

Bestand schnell reduzieren. Allerdings hat man sich bei der energetischen Sanierung von Gebäuden sehr stark auf bauliche Maßnahmen konzentriert, die wohl teuerste Variante mit zweifelhafter Refinanzierung.

Letztendlich läuft es aber darauf hinaus, die reichlich vorhandenen Effizienzpotenziale zu heben, die sich in der Optimierung der Anlagentechnik, der verstärkten Nutzung von regenerativen Energien und der Unterstützung der Nutzer beim energiesparenden Verhalten liegen. Dabei kommt der Informationstechnik und der Digitalisierung wesentliche Bedeutung zu. Sie wird das Wohnen und die Prozesse rund um die Immobilienverwaltung zukünftig nachhaltig verändern. Mit dem Internet-of-things, d. h. der umfassenden Vernetzung aller Alltagsgegenstände und der Gebäudetechnik mit dem Internet entstehen Plattformen für völlig neue Prozesse und Dienstleistungen. Man geht davon aus, dass 2020 bereits 14 Mrd. Geräte mit dem Internet verbunden sein werden. Seit den Anfängen des mobilen Internet mit Einführung des iPhones im Jahr 2007 hat das mobile Datenvolumen in Deutschland explosionsartig zugenommen: von 11 Mio. GB im Jahr 2011 auf 330 Mio. GB im Jahr 2014, Tendenz steigend und mit nachhaltigen Auswirkungen für die Gebäudetechnik.

IT und Anwenderassistenten für mehr Energieeffizienz

Dass es nicht immer die Wärmedämmung sein muss, um den Energieverbrauch zu reduzieren, zeigen Erfahrungen des Autors in verschiedenen Projekten: Wohnungen in Bottrop wurden für eine Heizperiode mit Assistenzsystemen auf Basis von Smart Home Produkten ausgerüstet. Ein Teil erhielt eine zeitgesteuerte Einzelraum-Temperaturregelung, ein anderer eine Luftqualitäts-Anzeige, um energiesparendes Lüften zu unterstützen. In beiden Fällen wurden die Energieverbräuche mit und ohne Assistenzfunktionen ermittelt. Die zeitgesteuerte Einzelraum-Temperaturregelung erzielte Einsparungen von im Mittel ca. 13 Prozent, die Luftqualitätsampel Werte ähnlicher Größenordnung. Bei Investitionskosten von jeweils unter 1.000 Euro mit hoher Wirtschaftlichkeit.

Aktuell betreut die EBZ einen Feldversuch in Halle/Leipzig, für den 26 Wohneinheiten mit Smart Home Systemen ausgerüstet wurden. Die erzielten Energieeinsparungen liegen in einer ähnlichen Größenordnung wie die in Bottrop.

Gebäude als Kraftwerke

Ein anderer Aspekt der Energiewende ist für die Immobilienbranche ebenfalls von großer Bedeutung. Mit dem weiteren Ausbau der regenerativen Energien wird die lokale Produktion von elektrischer Energie auf und in Gebäuden zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Da die Einspeisevergütung für lokal produzierten Strom in den letzten Jahren drastisch gesunken ist, hängt die Wirtschaftlichkeit einer Anlage heute stark davon ab, ob ein nennenswerter Anteil lokal verbraucht wird. Dies erfordert neue Geschäftsmodelle für den Betrieb der Anlagen, mit denen der Strom lokal vermarktet wird.

Möglichkeiten dafür werden in den Bochumer Claudius-Höfen in einem vom BMWi geförderten und von der EBZ Business Scholl geleiteten Forschungsprojekt erprobt. Das Quartier mit über 79 Wohneinheiten, 18 Hotelzimmern, zehn Gewerbe-/Sondernutzungseinheiten und sieben nach Passivhaus-Standard errichteten Stadthäusern, die alle vermietet sind, verfügt über eine lokale Energieerzeugung über eine 100 kW Photovoltaik-Anlage (PV) und eine 250 kW Solarthermie-Anlage. Die PV-Anlage wurde mit einem 64 kWh großen Akkumulator ergänzt, um die regenerativ erzeugte elektrische Energie möglichst für die lokale Nutzung zwischen zu speichern. Auf Grund

der reduzierten Einspeisevergütung nach EEG wird die Wirtschaftlichkeit vor allem durch die Eigennutzungsquote beeinflusst (Grinewitschus, Viktor: Wege zur Energiespeicherung in der Immobilienwirtschaft, vm Verbandsmagazin #7-8 2015, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf). Während für die eingespeiste kWh nur ein Betrag von ca. 11 ct vergütet wird, kostet die aus dem Netz bezogene kWh ca. 26 ct. Die Einspeisevergütung liegt unterhalb der Kosten, zu denen eine Dachanlage Strom produzieren kann. Für die Untersuchung der wirtschaftlichen Auslegung der PV-Anlagen in Quartieren wurde ein Programm entwickelt, welches die lokalen Lastprofile als wichtiges Kriterium berücksichtigt. Es zeigte sich, dass für einen Ausbau der PV in Quartieren die lokale Vermarktung der produzierten Energie unabdingbar ist. Die organisatorischen Voraussetzungen für ein Mieterstrommodell sind in den Claudius-Höfen gegeben, das gesamte Stromnetz im Quartier gehört dem Eigentümer, für die Vermarktung wurde eine Energiegesellschaft, die autaq GmbH, gegründet. Zur Optimierung des Verbrauchsprofils können die Mieter der Objekte über ein Smart Home System dafür sorgen, dass überwiegend regenerative Energie verbraucht wird. Die umfassende Ausstattung mit elektronisch auslesbaren Strom- und Wärmehälfen bietet beste Voraussetzungen für die Beantwortung der für Quartiere relevanten Forschungsfragen. Die Auswertung der lokalen Stromverbräuche zeigt deutlich, dass an sonnenreichen Tagen die Mittagslastspitze bei der elektrischen Energie vollständig verschwindet und sich der maximale Strombezug in die frühen Abendstunden verlagert.

Ausblick

Für Immobilienverwalter wird die Entwicklung der Gebäudetechnik zukünftig an Bedeutung gewinnen, insbesondere die Transparenz der durch Maßnahmen erzielten Effekte. Nur mit diesen Kenntnissen lassen sich praktikable Beratungsangebote für Eigentümer entwickeln. Es ist anzunehmen, dass die Bedeutung der Wärmedämmung zugunsten von IT-gestützten Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz abnehmen wird. Das EBZ führt aktuell eine Studie durch, in dem Kosten und Wirksamkeit von baulichen und technischen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung analysiert werden. Die Umfrage erfolgt über einen Online-Fragebogen (<https://de.surveymonkey.com/r/EBZ-Energetic-UPgrades>). Teilnehmer erhalten einen Zugang zu den anonymisierten Resultaten.

Derzeit werden die **Einsparungsmöglichkeiten durch Smart Home Lösungen im Feldversuch erforscht.**

Die **Entwicklung der Gebäudetechnik wird baulichen Maßnahmen wie der Wärmedämmung den Rang ablaufen.**



Darf er, kann er, muss er?

Sollten Verwalter Eigentümergeinschaften über Möglichkeiten der öffentlichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen beraten? Wie steht es um die Haftung? Vor Schnellschüssen ist auf jeden Fall zu warnen.



Der Verzicht auf professionelle Beratung aus Kostengründen kann Verwalter in Bedrängnis bringen.

Energetische Sanierung ist „en vogue“. Zahlreiche Förderprogramme sollen auch für Wohnungseigentümergeinschaften Anreize zu modernisierenden Instandsetzungen (§ 22 Abs. 3 WEG) oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) bieten. Soweit Fördermöglichkeiten (wie KfW-Mittel) mit Darlehensaufnahmen verwoben sind, ist durch Anerkennung einer Beschlusskompetenz dafür (BGH, Urt. v. 28.9.2012 – V ZR 251/11, Zweitschrift für Wohnungseigentumsrecht 2013, 27) und die gerade erfolgte weitere Klärung zu den näheren Voraussetzungen (BGH, Urt. v.



Der Autor
WOLFGANG DÖTSCH

Der Richter am Oberlandesgericht Köln ist seit einigen Jahren als Autor und Referent im Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig.

25.9.2015 - V ZR 244/14) die Türe in diese Richtung vollends aufgestoßen (lesenswert zum Thema auch: Häublein, Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht 2015, 67). Die Vielzahl direkter (z. B. über Kreditvergünstigungen) und indirekter (z. B. über Steuererleichterungen) Fördermöglichkeiten unterschiedlichster Träger und die – nicht zuletzt durch die Politik befeuerten – ständigen Änderungen der Förderbedingungen bilden indes einen kaum zu durchschauenden „Förder-Dschungel“, in dem sich Bauwillige heillos verstricken können. Hier kann – wie so oft – die Einschaltung von Sonderfachleuten (Fördermittelberater) Abhilfe schaffen. Dass es im Regelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen wird, bei größeren Bau- oder Sanierungsvorhaben eine entsprechende Beauftragung zu beschließen (§ 21 Abs. 3, 4 WEG), wird man schwerlich in Zweifel ziehen. Indes werden nicht selten Wohnungseigentümer nach dem Motto „Geiz ist geil“ Beratung über Fördermöglichkeiten von ihrem Verwalter verlangen, der sich in der Praxis nicht selten darauf einlässt.

Hier drohen Vermögensschäden, deren Abdeckung über Versicherungsbedingungen von marktüblichen Vermögenshaftpflichtversicherungen oft nicht gesichert sein dürfte. Umso mehr ist die Frage von Interesse, zu was der Verwalter verpflichtet ist und wie er Haftungsgefahren vermeidet. Und ist er gar (ungefragt) zur Fördermittelberatung verpflichtet?

Keine klare Linie in der Rechtsprechung

In Rechtsprechung und Schrifttum hat sich leider noch keine klare Linie herausgebildet. Aus der Verpflichtung des Verwalters zur Vorbereitung von Beschlüssen über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG wird teilweise die Verpflichtung abgeleitet, Wohnungseigentümer im Rahmen der Sorgfalt, die jeder Wohnungseigentümer für sich selbst anwenden würde, über „allgemein bekannte Förderinstrumente“ zu informieren. Bei Verletzung dieser Pflicht können Ersatzansprüche drohen, die allenfalls über den Einwand eines Mitverschuldens der Wohnungseigentümer (§ 254 BGB) zu kürzen sind (vgl. LG Mönchengladbach, Beschl. v. 29.9.2006 – 5 T 51/06, Neue Zeitschrift für Mietrecht 2007, 416). Andere wenden ein, dass ein WEG-Verwalter kein Fi-

nanzberater sei (Jennißen, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2014, § 26 Rn. 134). Daran anknüpfend gibt es sogar Stimmen, die wegen der Sonderregelung für Fördermittelberatung in § 5 Abs. 2 Nr. 3 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) in Abgrenzung zu der dort für Verwalter geschaffenen Sonderregelung in § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG jedwede Fördermittelberatung durch Verwalter gar als unerlaubte Rechtsdienstleistung ansehen (AG Oberhausen, Anerkenntnisurt. v. 7.5.2013 – 34 C 79/12, Zeitschrift für Wohnungseigentum 2013, 463).

Was der Verwalter darf

Letzteres ist – was hier nicht vertieft werden kann (eingehend Dötsch, Zeitschrift für Wohnungseigentum 2015, 79) – indes unzutreffend, zumal die Sonderregelungen in § 5 Abs. 2 RDG nebeneinander stehen und sich nicht ausschließen. Richtigerweise „darf“ ein WEG-Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit also grundsätzlich als „Nebenleistung“ zu seinem Hauptamt über Fördermittel zumindest für Gemeinschaftsaufgaben beraten. Streiten kann man allenfalls, ob auch bei individualnützigen Maßnahmen der Sondereigentümer ohne Verstoß gegen das RDG beraten werden darf, doch ist das in der Praxis eine exotische Ausnahme.

Der Verwalter „darf“ als Nebenleistung über Fördermittel für Gemeinschaftsaufgaben beraten.

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchsgerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: www.ista.de/funk



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

In Bezug auf die Haftung unproblematisch: ein ausdrücklicher oder stillschweigender Vertrag über die Beratung.

Achtung: Die Unterlassung der Beratung kann pflichtverletzend bewertet werden.

Dass ein Verwalter beraten „darf“, ist indes nur für Fälle interessant, in denen er sich tatsächlich darauf einlässt. Richtigerweise sind Fallgruppen zu bilden:

Haftung bei vertraglicher Übernahme einer Fördermittelberatung

Hat der Verwalter eine Fördermittelberatung aufgrund ausdrücklicher oder stillschweigender vertraglicher Abrede übernommen (u. U. gegen Sonderhonorar), ist seine Haftung bei einer Fehlberatung über § 280 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unproblematisch. Es ist etwa für Fördermittelberater anerkannt, dass diese dann, wenn ihre Kenntnisse nicht ausreichen, qualifizierten Rat einzuholen haben. Die Verpflichtung folgt nicht unmittelbar aus dem RDG, sondern aus dem Vertrag. Für WEG-Verwalter gilt nichts anderes.

Haftung bei „freiwilliger“ Fördermittelberatung

Nichts anderes wird anzunehmen sein, wenn der Verwalter ohne gesonderte vertragliche Abrede tatsächlich in eine Fördermittelberatung eintritt. Zumindest wegen der Schutzpflichten aus dem Verwaltervertrag (§ 241 Abs. 2 BGB) wird man auch dann bei einer Falschberatung zur Haftung gelangen, zumal im Zweifel keine „Gefälligkeit“ des Verwalters mehr vorliegen wird. Daher greift auch die Sonderregelung in § 675 Abs. 2 BGB, wonach für Rat oder Empfehlung eigentlich keine Haftung in Betracht kommt, nicht. Nur im Einzelfall wird hier man das nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutete Vertretenmüssen des Verwalters widerlegen können. Selbst wenn man über § 254 BGB zu einem Mitverschulden der Wohnungseigentümer gelangt, kann es für den Verwalter teuer werden. Vor „Schnellschüssen“ ist daher ausdrücklich zu warnen: Es ist keine Schande, unter Verweis auf den „Förderdschungel“ eine Auskunft zu verweigern und die Hinzuziehung von Fachberatern ins Spiel zu bringen. Dies gilt umso mehr, als solche vorbereitenden Maßnahmen auch schon öffentlich gefördert werden und so den Einstieg in eine umfassende Sanierungsplanung ebnen können, wie etwa die sog. Vor-Ort-Beratung (www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html). Die Wohnungseigentümer werden dies dem Verwalter im Zweifel eher danken.

Haftung bei Unterlassen einer Fördermittelberatung

Die wohl schwierigste Fallgruppe bilden Fälle, in denen der Verwalter nicht aktiv tätig wird, sondern

schlichtweg passiv bleibt. Eine Haftung aus § 280 Abs. 1 BGB für ein Unterlassen setzt nach allgemeinen Grundsätzen eine Handlungspflicht voraus, also eine Informations-, Aufklärungs- bzw. gar Beratungspflicht: Mit den kritischen Stimmen aus dem Schrifttum (insbesondere J.-H. Schmidt, Zeitschrift für Wohnungseigentum 2014, 440) wird man eine generelle Aufklärungs- und Beratungspflicht des Verwalters wohl nicht annehmen. Ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung kann man das von ihm nicht erwarten. Das bedeutet aber nicht, dass der Verwalter sich entspannt zurücklehnen darf! So wie ein Verwalter z. B. bei Baumaßnahmen die Beschlussfassung vorbereiten muss durch Einholung von Angeboten und ggf. durch Vorbereitung der Beauftragung von Fachplanern (Architekt, Statiker etc.), wird man auch in Finanzierungsfragen und damit auch den hier diskutierten Fördermittelfragen verfahren.

HIER DROHT EIN HAFTUNGSRISIKO

Hat eine Gemeinschaft keine ausreichenden Finanzmittel, kann und muss der Verwalter etwa eine Kreditaufnahme in Betracht ziehen und sich beispielsweise stufenweise zu Verhandlungen mit der Bank und zum Vertragsschluss ermächtigen lassen (dazu erneut: Häublein, a.a.O.). Genauso wird man zumindest bei größeren Baumaßnahmen zumindest einen deutlichen Hinweis verlangen können, dass es sinnvoll sein kann, zur Prüfung von Fördermöglichkeiten einen Fachberater (Fördermittelberater) hinzuzuziehen (ggf. unter Inanspruchnahme der oben genannten Fördermöglichkeiten auch und gerade schon dafür). Unternimmt der Verwalter das nicht, wird man auch hier eine Haftung aus § 280 Abs. 1 BGB konstruieren können, wenn die Eigentümer geltend machen, dass sie bei einem entsprechenden Hinweis einen Beschluss gefasst hätten, der so beauftragte Fachberater auf eine bestimmte Fördermöglichkeit hingewiesen und man diese erfolgreich in Anspruch genommen hätte (dazu vertiefend: Dötsch, a.a.O.). Ein entsprechender Hinweis (zu Beweis Zwecken schriftlich oder in der Niederschrift!) und/oder Beschlussvorschlag kostet den Verwalter wenig Mühe, kann aber eine Menge Ärger ersparen!

Die neue 2. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT:

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Die
zweite
Ausgabe
ab sofort
erhältlich!

Zum Kennenlernen: Fordern Sie Ihr kostenloses
Musterexemplar an: redaktion@ddivaktuell.de



Eine Sonderpublikation des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände

Gewusst wie

Moderne Gebäuden werden stärker beheizt – warum?

Wo weniger Wärme nach außen entweicht, fallen Wärmeflüsse aus beheizten in unbeheizte Räume stärker ins Gewicht.

Die empfohlene Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C ist heute nur wenig praktikabel.

Eine Google-Suche zum Begriffspaar „Heizkosten senken“ erzeugt 170 000 Ergebnisse. Die meisten davon sind sich inhaltlich ziemlich ähnlich: Wände, Fenster und Rollladenkästen sollten gut gedämmt werden, das Lüften sollte stoßweise erfolgen, eine Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C spart sechs Prozent der Heizenergiekosten.

Theoretisch sind diese Vorschläge richtig. Um aber in der Praxis damit erfolgreich zu sein, lohnt sich ein Blick auf die Details. Eine wissenschaftliche Studie von BRUNATA-METRONA auf Basis zufällig und anonym gewonnener, einzelner Temperaturmessungen zeigt beispielsweise, dass in den meisten Wohnungen die durchschnittliche Temperatur während der Heizperiode bei lediglich 19 °C oder darunter liegt. Eine weitere Absenkung wäre daher in vielen Fällen nicht wirklich praktikabel oder gar kontraproduktiv.

Was die Auswertung auch zeigt, ist, dass die Raumtemperaturen in besser isolierten – also moderneren – Gebäuden systematisch höher liegen als in solchen mit schlechterer Dämmung, wie die grafische Darstellung zeigt.

Ausschlaggebend dafür sind im Wesentlichen zwei Faktoren: Der

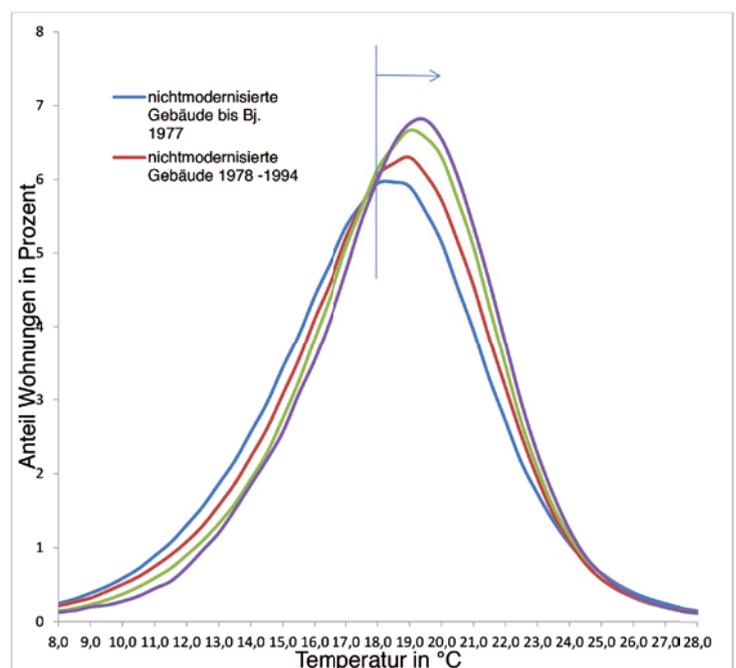


Der Autor
ARND GUNTRAM KUNFT
Abteilungsleiter Technik bei
BRUNATA Hamburg
www.brunata-metrona.de

erste Faktor ist technischer Natur und betrifft die Wärmeverteilung. In moderneren Gebäuden fallen die Wärmeflüsse innen zwischen den Räumen stärker ins Gewicht, weil insgesamt weniger Wärme nach außen entweicht. Dadurch gleichen sich die Temperaturen aller Räume und auch der Wände, Decken und des Mobiliars stärker an, und zwar nach oben. Kaum oder gar nicht beheizte Räume nehmen insgesamt ein höheres Temperaturniveau an, weil die Wärmeverluste über die Gebäudehülle reduziert sind. Die Wärmeflüsse aus den beheizten in die unbeheizten Räume dagegen bestehen unverändert weiter oder können durch jetzt offen stehende Türen sogar zunehmen. Innerhalb der Gebäudehülle ist also in der Regel deutlich mehr Energie gespeichert als in einem älteren Gebäude.

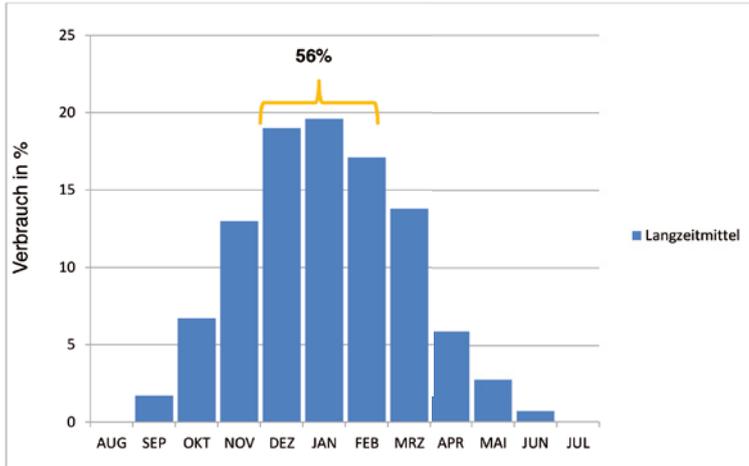
Was für die Nutzung an sich angenehm sein mag, hat aber in Bezug auf bewusstes Heizen den Nachteil, dass der Bewohner keine unmittelbare Rückwirkung mehr verspürt, wenn irgendwo Wärme entweicht. Unangenehme „Kälteereignisse“ oder „kalter Durchzug“ kommen wesentlich seltener oder gar nicht mehr vor.

Baualtersklassen und ihre Temperaturverteilung



Temperaturverteilung nach Gebäudeklassen. Je neuer das Gebäude, desto weiter verschiebt sich die Kurve nach rechts. Diese Gebäude sind also wärmer.

Saisonaler Heizverlauf



Relativer saisonaler Heizenergieverbrauch: ca. 56% der eingesetzten Heizenergie wird in den Monaten Dezember bis Februar verbraucht.

Daher ist gegenüber alten Gebäuden sogar mehr Aufmerksamkeit gefordert, d. h. ein Verhalten, das möglichst die Trägheit der Temperaturveränderungen vorausschauend berücksichtigt. Ähnlich wie beim Autofahren, wo moderates Beschleunigen und Bremsen den Spritverbrauch optimieren, empfiehlt es sich, Heizungen bei kürzeren Abwesenheiten nicht abzustellen, sondern nur leicht zurückdrehen, um einem deutlichen Auskühlen der Wohnung vorzubeugen. Denn das Wiederaufheizen bringt unter Umständen Energieverluste im Bereich der Heizanlage und der Heizungsverrohrung mit sich, die niemandem unmittelbar zugutekommen.

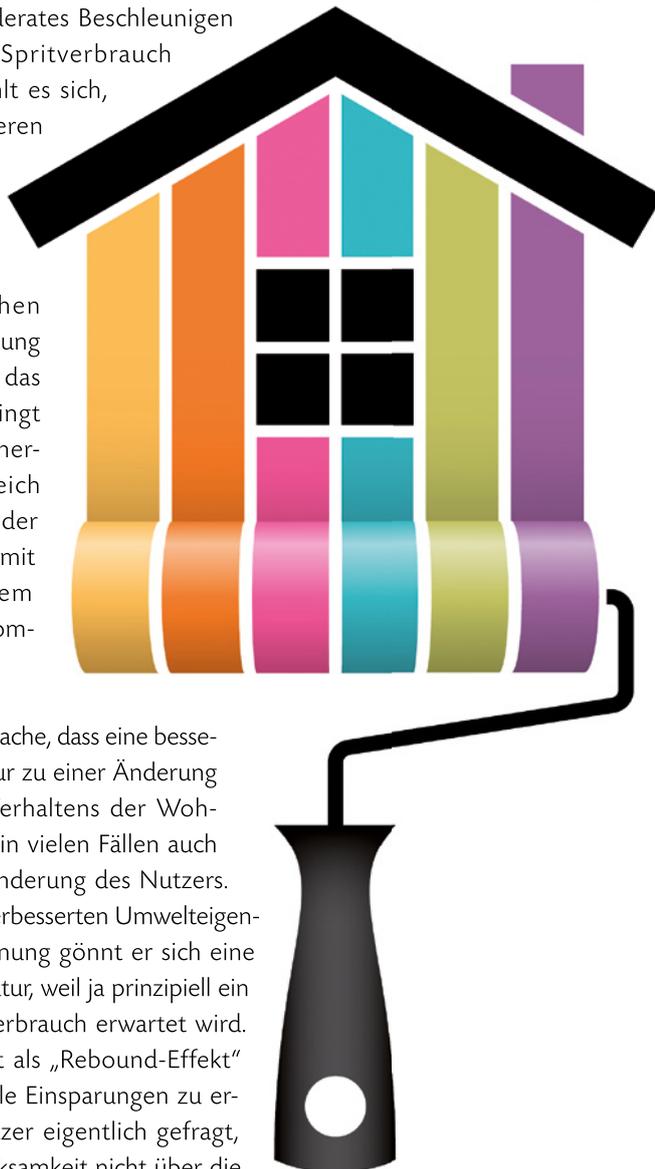
Faktor zwei ist die Tatsache, dass eine bessere Dämmung nicht nur zu einer Änderung des energetischen Verhaltens der Wohnung führt, sondern in vielen Fällen auch zu einer Verhaltensänderung des Nutzers. Im Bewusstsein der verbesserten Umwelteigenschaften seiner Wohnung gönnt er sich eine höhere Raumtemperatur, weil ja prinzipiell ein niedrigerer Energieverbrauch erwartet wird. Dieses Phänomen ist als „Rebound-Effekt“ bekannt. Um optimale Einsparungen zu erzielen, wäre der Nutzer eigentlich gefragt, mit erhöhter Aufmerksamkeit nicht über die

ganze zwei Drittel zwischen Dezember und März. Eine Fokussierung auf diese drei bis vier Monate sichert einem umweltbewussten Wohnungsnutzer also schon den Löwenanteil möglicher Energieeinsparung.

ursprünglichen Raumtemperaturen hinauszugehen.

Wer seine Heizkosten senken möchte, sollte also die technischen Gegebenheiten seiner Wohnung kennen und sein eigenes Verhalten möglichst konsequent daran anpassen. Das erfordert zwar Disziplin, muss aber nicht zu einem Full-Time-Job ausarten. Ein Blick auf den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch im Jahresverlauf zeigt nämlich, dass mehr als die Hälfte der jährlich verbrauchten Heizenergie in den Monaten Dezember bis Februar anfällt und

Verändertes Nutzerverhalten: Das Bewusstsein, energieeffizient zu wohnen, führt oft zu Achtlosigkeit beim Heizen.



Nicht ganz dicht?

Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

Neue Fenster!

Die Erneuerung von Fenstern und Lüftung steht auf Platz 3 der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen. Was aber ist dabei zu bedenken?

Ohne ausreichende Kenntnis des Bestands sind vergleichbare Angebote für den Fenster-austausch nicht beizubringen.

Nichts leichter als das? „Besorgen Sie bitte bis zur nächsten Eigentümerversammlung drei Angebote, die Fenster sollen ausgetauscht werden.“ Nun ja, selbst wenn es sich nur um lediglich drei Fensterformate für die 36 Wohnungen des Objekts handelt: Um die mängelfreie Ausführung durch alle Gewerke zu gewährleisten, bedarf es umfassender Fachplanung, die alle Faktoren berücksichtigt:

- Fenster: Anschluss an Fensterbank innen und außen
- Fugen: fachgerechter Anschluss an die Fassade
- Umgebung: Heizkörpernischen und Rollläden



Die Autorin
ANDREA HUSS

Die Architektin ist Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi.Net Ingenieur Service hat sich auf die wirtschaftliche Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten spezialisiert.
www.archi-net.info



- Raumklima: hinreichende Belüftung aller Räume
- Sonnenschutz: Lichteinfall und Wärmeentwicklung
- Technische Anforderungen: EnEV, Brand- und Schallschutz
- Nutzerverhalten: sachgemäßer Betrieb und Wartung
- Instandhaltung: Maßnahmen für langfristigen Werterhalt

Die Grundlage vergleichbarer Angebote

Ohne ausreichende Kenntnisse des Bestandes und die Berücksichtigung aller wesentlichen Aspekte sind vergleichbare Angebote nicht zu erstellen. So wird auch der Verwalter nicht darlegen können, welches Angebot fachgerecht, ausreichend und auf dieser Grundlage das günstigste für die WEG ist. Erforderlich ist zunächst eine Bestandsaufnahme, die auch die bevorstehenden Veränderungen einbezieht.

Alte Fenster besitzen eine deutlich schlechtere Wärmedämmung. Der U-Wert, also der Wärmedurchgangskoeffizient, alter Fenster liegt bei 2,5 bis 3,5 – der neuer Fenster zwischen 0,7 und 1,2. Sie lassen damit wesentlich weniger Kälte in den Raum.

Für einen geringeren U-Wert muss man aber auch einen geringeren G-Wert in Kauf nehmen. Der G-Wert der Verglasung drückt aus, wie viel Licht und Strahlungswärme durchs Fenster in den Raum dringen kann. Bei Neuverglasungen beträgt er oft nur noch

0,4 bis 0,6 und liegt damit deutlich unter dem der Bestandsverglasung von 0,7 bis 0,8. Die deutlich geringere Sonneneinstrahlung ist an heißen Sommertagen eine angenehme Begleiterscheinung. Im Winter aber bescherten G-Werte über 0,7 den Räumen auch solare Wärme und senkten den Heizbedarf.

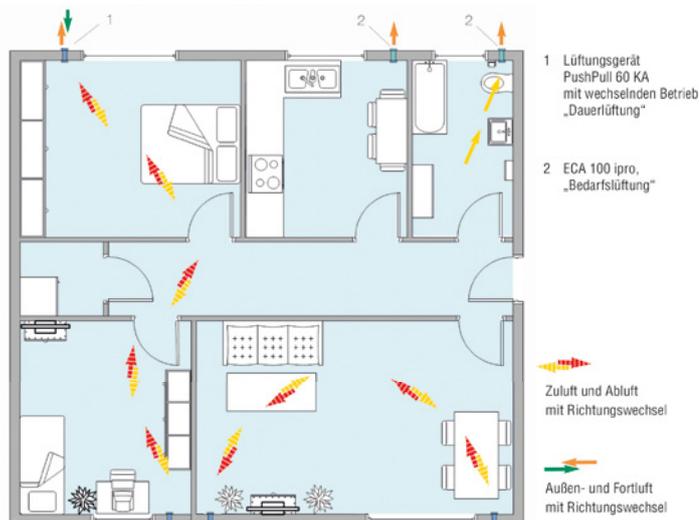
Ein sehr niedriger G-Wert bedeutet zudem häufig auch eine etwas andere Farbskala des Lichts, das durchs Glas in den Raum fällt: weniger warme Rot-Orange-Gelbanteile, dafür mehr Blau- und Grautöne. Die Wahrnehmung des Lichts und der Atmosphäre im Raum wird sich dadurch etwas verändern.

Die Einbausituation

Die folgenden Anschlussdetails um die Fenster herum sind planerisch zu berücksichtigen: Heizkörpernischen sind im Bestand meist nicht gut gedämmt, wo doch gerade an der wärmsten Stelle hinter der Heizung das Mauerwerk die geringste Stärke hat.

Ungedämmte Rollladen-Kästen lassen Zugluft in den Innenraum und werden so zu Kältebrücken. Es lohnt sich, zu fragen, welche Rollläden von den Bewohnern wirklich regelmäßig genutzt werden: Nur an sehr kalten Tagen, als Sichtschutz im EG und gelegentlich als Sonnenschutz? So lässt sich ableiten, wie mit diesem Bauteil zu verfahren ist. Die Entfernung oder Stilllegung erscheint häufig nur konsequent. Sicht- und Sonnenschutz können auch auf andere Weise erfolgen. Beim neuen Fenster wird ein Rollladen als zusätzliche Luftschicht gegen eindringende Kälte ohnehin nicht mehr gebraucht.

Alte Fenster sind meist nur mangelhaft an die Fensterlaibung angeschlossen: Kälte dringt zwischen Fens-



Modell der Zu- und Abluftwege bei dezentralen Raumlüftungsanlagen, die in die Außenwände integriert werden.



Auch mit Funktechnologie



„Ich geh rundum auf Nummer sicher!“

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter rauchwarnmelder-minol.de oder 0711 94 91 1753 [Mo.-Fr. 8:00 bis 20:00 Uhr]

Minol
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

Wichtig: Wer komplett auf neue Fenster setzt, muss für eine hinreichende Lüftung sorgen. Sonst steigt die Schimmelgefahr.

Elektrisch gesteuerte Lüftungsanlagen gewinnen auch Wärme aus der Raumluft zurück.

terrahmen und Mauerwerk von außen nach innen, Luftfeuchte aus dem warmen Raum durch die Fugen nach außen, durchfeuchtet den Fensteranschluss, kühlt im Bauteil nach außen aus – und fördert die Schimmelbildung.

Das veränderte Raumklima

Mit dem einfachen Austausch, 1 : 1 alt gegen neu, ist es in der Regel nicht getan. Die höhere Wärmedämmung, der geringere Luftaustausch und die geänderten Anschluss-Details werden das Raumklima deutlich verändern. Wer dies nicht berücksichtigt, handelt sich Ärger durch Schimmel und Folgekosten ein.

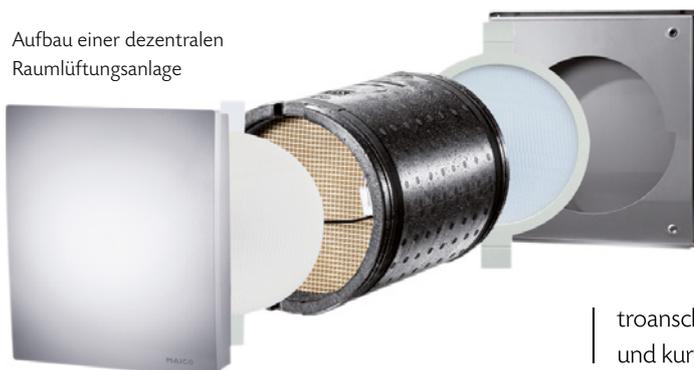
Da neue Fenster im „alten“ Gebäude fast keinen Luftaustausch mehr zulassen, müsste man theoretisch alle zwei Stunden lüften – auch nachts.

Da neue Fenster wesentlich wärmere und luftdichtere Bauteile darstellen, steigt die Luftfeuchte innen deutlich, womit für die kältesten Teile des Raumes eine deutlich höhere Schimmelgefahr besteht, weil Feuchtigkeit sich an ihnen niederschlägt: an Fussbodenecken über kalten Kellern, an Raumecken zum Treppenhaus, Speicher oder schlecht isolierten Außenwänden, aber auch hinter großen Möbelstücken bei wandseitig geringer Luftzirkulation.

Eine hinreichende Lüftung muss also nach dem Fensteraustausch auch ohne Zutun der Bewohner gewährleistet sein. Sie ist für die Planung wesentlich. Die bestehende Entlüftung innenliegender Küchen und Bäder, die nach DIN 18017-3 zu planen und instand zu halten ist, reicht hierfür nicht aus. Nach den anerkannten Regeln der Technik muss für die gesamte Wohnung ein Luftaustausch von mindestens $0,5 \text{ h}^{-1}$ Raumvolumen pro Stunde gegeben sein. Nach dem Einbau neuer Fenster beträgt er üblicherweise $0,2 \text{ h}^{-1}$ bis $0,3 \text{ h}^{-1}$.

Da standardisierte Herstellerangaben für den Nachweis einer ausreichenden Lüftung keine Aussagekraft haben, sind folgende Aspekte in der Planung zu berücksichtigen:

Aufbau einer dezentralen Raumlüftungsanlage



Größe und Lage der Wohnung: kann über Eck gelüftet werden, nur einseitig oder dreiseitig?

Höhe des Gebäudes: Wohnungen in über 15 m Höhe haben eine bessere Windströmung.

Art und Ausführung des Gebäudes: Bietet die Gebäudehülle den erforderlichen Feuchteschutz?

Welche Lüftung ist im Bestand nachrüstbar?

Außenluftdurchlässe (ALDs): Die Fenster werden bewusst erst abgedichtet und anschließend mit einem ALD im Fensterrahmen, der Laibung oder in der Brüstung versehen, um den erforderlichen Luftaustausch zu ermöglichen. Wichtig hierbei:

ALDs sind für alle Fenster gleich und nicht automatisch ausreichend, was einen rechnerischen Nachweis für jede Wohnung erfordert.

ALDs müssen zugänglich, also nicht hinter festen Heizkörpern, und dicht gegen Schlagregen sein. Manuell verstellbare ALDs müssen verschließbar sein. ALDs sind mit einem feinmaschigen Gitter gegen Insekten zu versehen.

ALDs sind eine geringere Investition als eine dezentrale Lüftung, erfordern aber sachgerechte Nutzung und Pflege. Da sie keine Wärmerückgewinnung ermöglichen, sind sie energetisch kein Gewinn, sondern lediglich ein Ausgleich für die alten undichten Fenster.

Dezentrale Raumlüftungsanlagen: Sie werden pro Wohneinheit nachgerüstet, was ohne Leitungsführung zu den einzelnen Wohnungen im Bestand wesentlich einfacher ist als eine zentrale Lösung. Auch Brand- und Schallschutzvorgaben sind so leichter zu erfüllen. Wesentlicher Vorteil aber ist die Wärmerückgewinnung (WRG), weil die Zuluft von der Abluft vorgewärmt wird, was 80 Prozent der Wärme im Haus hält. Zudem können die Anlagen

gesteuert werden, sodass sie nur in Betrieb gehen, wenn die Raumluftqualität von den programmierten Werten für Feuchte, CO_2 , Temperatur abweicht. Das erspart das Öffnen der Fenster, verringert die Heizkosten deutlich und entlastet die Bewohner. Fachgerecht dimensioniert und programmiert werden sie in der Außenwand mit ein bis zwei Bohrungen für Zu- und Abluft sowie Elektroanschluss installiert – mit überschaubarem Aufwand und kurzer Amortisationszeit für die Investition.

Gute Aussichten

Die fachgerechte Fenstersanierung, auch bei speziellen Einbausituationen, bietet gute Voraussetzungen für den langfristigen Werterhalt von Immobilien.



Sanierungen stellen hohe Anforderungen an Verwalter – in der Planung, Durchführung und nicht zuletzt im Umgang mit Eigentümern, Wohnungsnutzern und den erforderlichen Gewerken. Entsprechend hoch ist die Verantwortung, die dabei auf sie zukommt. Und deshalb sind Teillösungen auch wenig gefragt. Im Fokus steht das Gesamtergebnis, das termingerecht abgeschlossen werden muss. Dies setzt einen ganzheitlichen Ansatz voraus, mit dem Probleme rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme erkannt werden können, beispielsweise bei alter Bausubstanz.

Partner mit Know-how gesucht

Bei umfangreichen Fenstersanierungen empfiehlt sich ein zuverlässiger Fensterbauer, der den wesentlichen Teil der Aufgaben und Verantwortung abnimmt, ein Partner, dessen Fenstertechnik und Montageleistung RAL-zertifiziert sind und der den Verwalter mit umfassendem Know-how entlastet. Am Anfang steht die Problemanalyse gemeinsam mit dem Auftraggeber, eine detailliert technische Beschreibung des Projekts (gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung) und die individuelle Produktfindung und -gestaltung. Kompetente Fensterbauer bieten diese erste fachmännische Beratung in der Regel kostenlos an. Bei der weiteren Planung ist das Zusammenwirken der einzelnen, in Frage kommenden Gewerke von größter Wichtigkeit. Die Koordination der einzelnen Sanierungsschritte durch den zuständigen Architekten und die Aufsicht durch einen Bauleiter sind Voraussetzung für einen erfolgreichen Montageverlauf.

Die „Rundum-sorglos-Sanierung“

Sie beginnt mit der Terminabstimmung für das Aufmaß, die mit der Verwaltung und den Bewohnern vereinbart wird. Ein präzises Aufmaß ist sowohl für die Fensterproduktion als auch für die nachfolgenden Montagearbeiten wesentlich. Die genaue Definition der Anschlusspunkte in den oberen, unteren und seitlichen Bereichen ist Voraussetzung für den sauberen und schnellen Einbau. Unnötige Brecharbeiten, Aufdoppelungen oder gar störende Veränderungen im Fassadenbild können vermieden werden.

Bei den Aufmaßen müssen individuelle Gebäudesituationen dokumentiert werden, wie zum Beispiel

Anschlussdetails zum Fußboden, zu Wandfliesen, zu Einbauschränken oder zu Küchenarbeitsplatten. Es folgen Terminabstimmungen mit den Bewohnern. Ziel sollte es sein, die Montagearbeiten in jeder Wohnung sauber und zügig, möglichst innerhalb eines Tages abzuschließen. Eine solche Zusage des Fensterbauers zeugt von Fingerspitzengefühl, das eventuelle Vorbehalte von Eigentümern oder Mietern von vornherein entkräftet. Am Ende, nach Montageabschluss, sollte eine Einweisung in die sachgerechte Nutzung der neuen Fenster erfolgen. Dazu gehört die Entlüftungs- und Pflegeanleitung für jede Wohnung. Last, but not least müssen neben der fachgerechten Entsorgung der alten Fensterelemente auch die späteren Wartungs- oder Serviceleistungen gewährleistet sein – selbst Jahre danach.

„Nur“ Fenster – oder mehr?

Der Einsatz von Kunststoff-Fenstern in den 70er-Jahren hat den Markt verändert. Die Sanierung und Modernisierung von Wohnanlagen wurde einfacher, schneller und kostengünstiger – und die Wohnungswirtschaft setzte schnell großes Vertrauen und hohe Erwartungen in das neue Produkt. Seitdem hat sich die Fenstertechnik weiter entwickelt: Mit entsprechender Verglasung (die Wahlmöglichkeiten reichen von zweifacher Wärmeschutzverglasung bis zur dreifachen Hochleistungsverglasung, von 0,5 Uw bis zu 1,1 Uw) und ausgefeilten Kammerprofilen können heute viele Anforderungen erfüllt werden. Maßgeblich ist die bauliche Situation vor Ort und die Zielsetzung: Welche Werte zum Schutz vor Energieverlust, Lärm, Einbruch oder Sonneneinstrahlung sollen erreicht werden? Auch weitere Faktoren sind relevant: Verbesserte Dämm- und Anslusstechniken lassen neue, kreative Lösungen bei Sanierungsmaßnahmen zu. Mit Hilfe von Statikprofilen und Sandwich-Füllungen sind selbst architektonische Veränderungen möglich. Integrierte Rollläden- oder Lüftungssysteme bieten zusätzliche Sicherheit und Wohnkomfort. Die nachfolgenden Praxisbeispiele demonstrieren, wie individuell Fenstersanierungen ausfallen können.

Jede Einbausituation erfordert eine individuelle Lösung, die bereits in der Planung berücksichtigt werden muss.

Zum Full-Service gehört auch nach der Montage die Einweisung der Bewohner.

Der Autor

JOHANN NEMETH

Der Gründer der Porsche GmbH Fenster und Türen ist heute für das Unternehmen beratend tätig.

www.porsche-fenster-tueren.de



Stilsicheres „Fassaden-Lifting“: Dieser Altbau der Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner in Schwaben eG spart nicht nur Energie, sondern ist auch praktisches Wohnungsmarketing.

Sanierung im Altbestand

Altbauten haben Charme, aber auch unterschiedliche Fensteröffnungen beziehungsweise Fensterformen. In dieser Wohnanlage mussten auch Öffnungen mit Halbrundbogen berücksichtigt werden. Die Lösung: Das Altfenster wurde sorgfältig demontiert, ohne dabei die Laibung des Mauerwerks wesentlich zu beschädigen. In die alte Nische wurde das neue Weru-Komplettelement „Castello FE 99“ mit aufgesetztem Rollladen von unten eingeschoben (1a). Anschließend wurde das Fenster eingeputzt (1b) oder, wie im Bad (1c), in die bauseits vorhandenen Fliesen eingesetzt, ohne diese zu beschädigen.



Fenstersanierung einer rückseitigen Fassade mit individueller Montage

Die Rückfassade eines mehrstöckigen Wohnhauses in München hatte eine unzulängliche Statik. Die Folgen: Undichtigkeiten, Energieverluste, eindringende Feuchtigkeit. Die Fassadenkonstruktion musste über vier Etagen komplett demontiert werden. Die Statik der neuen Außenfront wurde auf die notwendige Beanspruchungsgruppe ausgerichtet, sodass selbst die Feuerleiter wieder an ihre ursprüngliche Position montiert werden konnte.

Fotos: © Porsche GmbH

Fassaden-Erneuerung mit gekoppelter Fensterfront

Die Fensterfronten dieser Fassade sind über die Küche und die Balkonnische bis zum Wohnraum gekoppelt. Als Erstes wurden die Rahmenelemente mit den notwendigen Statikprofilen versehen, passgenau aufgestellt und anschließend die Fenster eingesetzt (2a). Der Brüstungsbereich wurde mit einbrennlackierten und wärmedämmenden „Alyal“ Alu-Sandwich-Füllungen geschlossen. Die Balkon-Seitenwände erhielten Glasalfüllungen vom Typ „GYG 40“, mit den entsprechenden Dämmwerten. Im Erdgeschoss wurden die Fensterelemente „Castello FE 99“ von Weru fassadenbündig mit Aufsatzrollläden montiert, die rückgesetzten Balkontüren erhielten Vorbaurollläden (2b). Nachdem die Fassade geschlossen war, waren die Kücheneinrichtungen hinter den neuen Fassadenfüllungen in kürzester Zeit wieder voll funktionsfähig – zur Freude und Zufriedenheit der berufstätigen Bewohner (2c).



Architektonische Akzente gesetzt: Die Apartment-Anlage in München mit neuem, attraktivem Erscheinungsbild.





Flexible Lösungen ohne Veränderung der bestehenden Architektur: In der Münchener Wohnanlage Orionstraße 2 – 6 wurden zurückgesetzte und fassadenbündige Fensterelemente energetisch saniert.

Energetische Fenstersanierung über 28 Jahre

Durchgehende Balkone auf allen Etagen bestimmen die Architektur des Gebäudekomplexes. Zurückgesetzte und fassadenbündige Fensterelemente wechseln sich ab. Seit 28 Jahren werden sie nach den Erfordernissen der Wärmeschutzverordnung fortlaufend saniert. Am Anfang stand die akribische Planung der anspruchsvollen Montage in der weitläufigen Anlage, um den Fassadencharakter beizubehalten. Die Positionen der statisch verstärkten Rahmen, die Unterteilung der Fensterelemente und Füllungspaneel wurden nach den vorhandenen Raumeinteilungen, den Heizkörpern und den Auslässen der Belüftungsanlagen in den Küchen ausgerichtet (3a), entsprechende Bodenanschlüsse in Abstimmung mit dem Dachdecker konzipiert (3a/3c) und die Anschlüsse an vorhandene Boden- und Wandfliesen korrekt ausgeführt (3b). Mit dem Ziel, eine adäquate Wärme- und Schalldämmung zu gewährleisten, kamen Aluminium-Kunststoff-Fensterelemente „Weru-afino top“ mit dreifacher Verglasung und im Brüstungsbereich hochgedämmte Sandwich-Füllungen zum Einsatz.



Die Fotos zur Vorstellung der Praxisbeispiele wurden freundlicherweise von Porsche, Fenster und Türen, Waltenhofen-Hegge, zur Verfügung gestellt.

Effiziente Verteilung: Wohnungsstationen von Junkers.

Kompakte Energiezentrale für einfache und schnelle Sanierung



 **JUNKERS**

 **BOSCH**

Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040*** oder **wowi@de.bosch.com**

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

Brandaktuell



Das Deutsche Institut für Bautechnik hat Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit schwerentflammbarer Wärmedämm-Verbundsysteme erarbeitet.

Erarbeitete Maßnahmen betreffen Brandbeanspruchungen der Fassade von außen.

Künftig sollen bereits als schwerentflammbar eingestufte Wärmedämm-Verbundsysteme in ihrem Brandverhalten noch weiter verbessert werden. Die dazu erarbeiteten konstruktiven Verbesserungen betreffen zusätzliche Vorgaben bzw. Maßnahmen bezüglich Brandbeanspruchungen, die von außen auf das Gebäude wirken, wie z. B. brennende Müllcontainer.

Die Ausführung dieser konstruktiven Brandschutzmaßnahmen zum Schutz vor Sockelbränden kann auf freiwilliger Basis jederzeit auf Antrag durch Änderung der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen erfolgen.

Wichtig: Die genannten konstruktiven Vorgaben werden künftig in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen der EPS-WDVS Berücksichtigung finden. Der Stichtag für die formale Umsetzung wird noch bekanntgegeben. Zudem sind die Hinweise des DIBt derzeit noch nicht für alle Anwendungsfälle abschließend konkretisiert. Dennoch empfiehlt sich ab sofort und noch vor formaler bzw. offizieller Änderung der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen die Ausführung

zusätzlicher konstruktiver Brandschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Hinweise des Deutschen Instituts für Bautechnik, da die Anpassung der Zulassungen durch das DIBt in zeitlicher Überschneidung mit der konkreten Bauausführung liegen kann.

Empfehlungen zum heutigen Stand

Bei schwerentflammbaren WDVS mit EPS-Dämmstoff sind folgende Brandschutzmaßnahmen vorgesehen.

Beispiel mit 4 Etagen:

1. Brandriegel: Unterkante WDVS oder max. 0,9 m über angrenzende horizontale Gebäudeteile angebracht (Flachdächer usw.).

2. Brandriegel: in Höhe der Decke über dem Erdgeschoss, jedoch zu dem darunter angeordneten Brandriegel mit einem Achsabstand von max. 3 m (bei größeren Abständen müssen zusätzliche Brandriegel eingebaut werden).

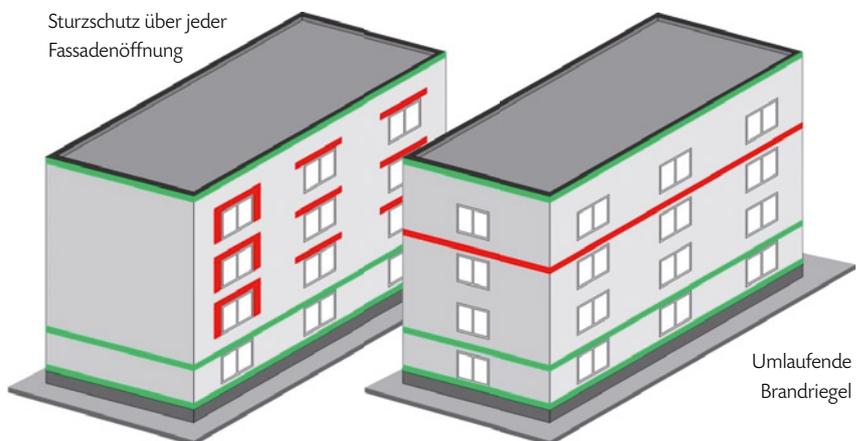
3. Brandriegel: Am oberen Abschluss eines WDVS Oberhalb dieser zwei Riegel sind die bisher benannten konstruktiven Brandschutzmaßnahmen auszuführen, d. h. mindestens in jedem zweiten Geschoss ein umlaufender Brandriegel oder alternativ der Einbau des „Sturzschutzes“ über jeder Außenwandöffnung.



Der Autor
DIPL.-ING. FALK BÖHM

Der Architekt ist im Objektmanagement der DAW Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murjahn für die Wohnungswirtschaft verantwortlich.

Sturzschutz über jeder Fassadeöffnung



Umlaufende Brandriegel

Generell sind im Erdgeschoss eines Gebäudes zur Kompensation von „Sockelbränden“ zwei Brandriegel anzubringen: einer oberhalb des Sockels (Geländeanschluss), ein weiterer oberhalb des Erdgeschosses. Zusätzlich ist ein dritter Brandriegel am oberen Abschluss des WDVS vorzusehen. Die roten Elemente in beiden Abbildungen sind als Alternativen vorgesehen.

Je nach Ausführung des EPS-Verbundsystems wird wie folgt unterschieden:

A. WDVS mit angeklebtem EPS-Dämmstoff mit Dicken bis 300 mm auf massiv mineralischen Untergründen mit Putzschicht

Bei WDVS müssen zu den bisher in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen vorgeschriebenen Brandschutzmaßnahmen zusätzlich noch mindestens drei gebäudeumlaufende Brandriegel wie folgt angeordnet werden:

1. Brandriegel: Unterkante WDVS oder maximal 90 cm über angrenzende horizontale Gebäudeteile (Flachdächer usw.).
2. Brandriegel: in Höhe der Decke über dem Erdgeschoss, jedoch zu dem darunter angeordneten Brandriegel mit einem Achsabstand von nicht mehr als 3 m (bei größeren Abständen müssen zusätzliche Brandriegel eingebaut werden).
3. Brandriegel: am oberen Abschluss eines WDVS.
4. ggf. weitere Brandriegel: an Übergängen zu horizontalen Bauteilen.

Die Brandriegel müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Höhe ≥ 200 mm
- nichtbrennbare Mineralwolle-Lamellenstreifen, A1, A2 nach DIN 4102-1 oder A1, A2 – s1, d0 nach DIN EN 13501-1 nicht glimmend, aus Steinfasern mit einem Schmelzpunkt von mindestens 1 000 °C geprüft nach DIN 4102-17, mit einer Rohdichte zwischen 60 und 100 kg/m³,
- mit mineralischem Klebemörtel (Bindemittel: Kalk und/oder Zement) vollflächig angeklebt und zusätzlich mit WDVS-Dübeln durch den bewehrten Unterputz angedübelt,
- Verdübelung mit zugelassenen WDVS-Dübeln bestehend aus Dübelteller und Hülse aus Kunststoff sowie Spreizelement aus Stahl, Durchmesser des Dübeltellers ≥ 60 mm, Rand- und Zwischenabstände der Dübel: mindestens 10 cm nach oben und unten, maximal 15 cm zu den seit-

lichen Rändern eines Brandriegel-Streifenelements sowie maximal 45 cm zum benachbarten Dübel,

- Mindestdicke des Putzsystems (Oberputz + Unterputz) von 4 mm,
- an Gebäudeinnenecken sind in den bewehrten Unterputz Eckwinkel aus Glasfasergewebe, Flächengewicht 280 g/m² und Reißfestigkeit $> 2,3$ kN/5 cm (im Anlieferungszustand), einzuarbeiten.

B. WDVS mit angeklebtem und zusätzlich angedübeltem EPS-Dämmstoff mit Dicken bis 300 mm auf massiv mineralischen Untergründen mit Putzschicht. Wie unter Punkt A.

C. WDVS mit Dämmstoffdicken über 300 mm Maßnahmen sind im Einzelfall festzulegen.

D. WDVS mit schienenbefestigtem EPS-Dämmstoff auf massiv mineralischen Untergründen mit Putzschicht. Wie unter Punkt A.

E. WDVS mit angeklebtem und zusätzlich angedübeltem EPS-Dämmstoff auf massiv mineralischen Untergründen mit angeklebter Keramik- oder Natursteinbekleidung. Wie unter Punkt C.

F. WDVS mit angeklebtem EPS-Dämmstoff auf Untergründen des Holztafelbaus mit Putzschicht. Wie unter Punkt C.

G. WDVS mit angeklebtem und zusätzlich angedübeltem EPS-Dämmstoff mit Putzschicht auf bestehenden WDVS mit EPS- oder Mineralwolle-Dämmstoff oder auf Holzwolle-Leichtbauplatten. Wie unter Punkt A. Die Dämmstoffe der Alt-WDVS bzw. die HWL-Platten müssen im Bereich der Brandriegel komplett ausgefräst und diese dann unmittelbar auf die tragende massiv mineralische Wand geklebt und gedübelt werden.

H. WDVS ohne bewehrte Unterputzschicht („Fugenleitsystem“). Wie unter Punkt C.

I. WDVS nach ETA. Wie unter Punkt A bzw. Punkt C.

Mindestens drei zusätzliche Brandriegel bei WDVS auf EPS-Basis mit Putzschicht auf massiv mineralischen Untergründen.

Die Ausführung der Brandriegel muss je nach Platzierung und Dämmsystem festgelegten Anforderungen entsprechen.

Die Energie-Diät

Das politisch verordnete Klimaziel verlangt in Deutschland eine nachhaltige Entschlackung des Energieverbrauchs. Ein Schlüssel dazu ist der Einsatz moderner Erdgastechnik im Heizungskeller.

Der Wärmemarkt hat mit 40 Prozent den größten Anteil am Energieverbrauch in Deutschland. Gleichzeitig ist er für ein Drittel des CO₂-Ausstoßes verantwortlich. Deshalb hat die Politik im Wärmesektor auch ehrgeizige Ziele aufgestellt: Bis 2020 sollen jährlich circa 93 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden, die Hälfte durch den Wohnungsbestand, die andere Hälfte durch verbesserte Prozesse in Industrie und Gewerbe. Auch der Wärmebedarf des Gebäudebestands soll sinken – 2020 um 20 Prozent (gegenüber 2008). Bis 2050 wird sogar ein „klimaneutraler“ Gebäudebestand angestrebt.

Neuer Energiesparplan für alle

Wie die Einsparungen umgesetzt werden sollen, dafür gibt es kein Patentrezept. Jedes Haus ist anders beschaffen, jede Wohnungsbaugesellschaft, jeder Hauseigentümer oder Mieter hat andere wirtschaftliche Ansprüche und Möglichkeiten. Allerdings hat die Bundesregierung Ende vergangenen Jahres mit dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) einen neuen „Diätplan“ für Deutschland aufgestellt. Er forciert Einsparungen im Gebäudebereich, fordert und fördert mehr Eigenverantwortung und soll Energieeffizienz als Rendite- und Geschäftsmodell etablieren.



Der Autor
MATTHIAS SOMMER
**Leiter B2B-Vertrieb bei goldgas,
Premiumpartner des DDIV
www.goldgas.de**

Für die Wohnungswirtschaft ganz wesentlich ist der vorgeschriebene Austausch bestehender Heizkessel, die älter als 30 Jahre alt sind. Bei über 15 Jahre alten Anlagen kommt verpflichtend ab 2016 ein Energieeffizienz-Label hinzu, ähnlich dem für Elektrogeräte.

Handlungsbedarf bei der Gebäude- und Heizungsanierung

Viele der Maßnahmen im NAPE haben ein einziges Ziel: Die Sanierungsrate im Gebäudebestand zu erhöhen, sowohl bei den Gebäudehüllen, als auch bei veralteten Heizungsanlagen. Dass der politische Handlungsbedarf groß ist, machen aktuelle Zahlen deutlich: 32 Prozent der Heizungen in Deutschland wurden vor 1995 eingebaut und sind somit älter als 20 Jahre. Öl-Heizungen sind oftmals sogar noch älter. Der Austausch-Turnus bei Heizungen liegt bei 22 Jahren, die Erneuerungsquote stagniert bei 3 Prozent. Der veraltete Heizungsbestand verursacht mehr Energieverbrauch und höhere CO₂-Emissionen als moderne Geräte. Im Bereich der Gebäudesanierung sieht es ähnlich aus: Die meisten der 19 Millionen Wohngebäude hierzulande wurden vor 1979 gebaut, als Wärmedämmungen, Energiesparheizungen oder Passivhäuser noch kein Thema waren. 65 Prozent aller Fassaden und 30 Prozent aller Dächer im deutschen Gebäudebestand sind nicht oder nur unzureichend gedämmt. Die Sanierungsquote beträgt gegenwärtig nur knapp ein Prozent pro Jahr. Um bis 2050 die politischen Vorgaben auch beim Klimaschutz zu erfüllen, wäre jedoch eine Quote von 2,5 Prozent nötig. Insbesondere Eigentümergemeinschaften bilden das Schlusslicht beim

32 Prozent aller Heizungen in Deutschland wurden vor 1995 eingebaut, entsprechend hoch ist der Energieverbrauch.

Sanierungsfortschritt. Laut DDIV liegt der Anteil unsanierter Wohnungen bei Wohnungseigentumschaften um 15 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt.

Ein effizienter Schlüssel: Erdgastechnologien

Dabei ist der sparsame und effiziente Einsatz von Energie heute eigentlich eine Grundvoraussetzung für die Wohnungswirtschaft. Bei der Wahl der Sanierungsmaßnahmen müssen Vermieter, beziehungsweise die von ihnen beauftragten Verwalter, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten: Wer wettbewerbsfähig sein will, muss Wohnungen mit möglichst niedrigen Nebenkosten anbieten.

Mit Erdgas als Energieträger und den vorhandenen Heiztechnologien lassen sich die Voraussetzungen für mehr Energieeffizienz erfüllen. Erdgas spielt in der umweltbewussten und sparsamen Energieversorgung eine Schlüsselrolle, weil es vielfältige Anwendungsmöglichkeiten bietet und sich sehr effizient und komfortabel einsetzen lässt. Außerdem ist die Heizungserneuerung eine kosteneffiziente Einsparvariante, da die Amortisationszeiten im Vergleich zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle wesentlich kürzer sind. Die Heiztechnologien sind nicht nur für den Einsatz in Ein- und Zweifamilienhäusern konzipiert, sondern auch als energieeffiziente Lösungen für Immobilien- und Wohnungsverwaltungen verfügbar. Ihr Einsatz wird teils sogar staatlich gefördert.

Vielfältige Einsatzmöglichkeiten

Beispiel Brennwerttechnik: Mit moderner Brennwerttechnik können gegenüber herkömmlichen Heizkesseln deutliche Verbrauchseinsparungen erzielt werden. Ein

Brennwertkessel nutzt nicht nur den Energiegehalt des Erdgases, sondern auch die Kondensationswärme des entstehenden Wasserdampfes, und er lässt sich mit erneuerbaren Energien kombinieren. Bis zu 60 Prozent Energieersparnis ist etwa durch Kombination von Erdgas und Solarenergie möglich. Das sparsame Duo gehört heute zu den beliebtesten Heizsystemen im Neubau.

Beispiel KWK: Im BHKW wird Erdgas in einem Motor verbrannt und damit ein Generator angetrieben. Der Generator liefert den Strom, die Verbrennungswärme wird in den Heizkreislauf überführt. Die Energiegewinnung im Doppelpack bringt einen Gesamtwirkungsgrad von rund 90 Prozent und eine Energieersparnis von rund 30 Prozent gegenüber der getrennten Erzeugung von Strom und Wärme.

Beispiel Brennstoffzelle: In Brennstoffzellen kommt es zu einer direkten Umwandlung der chemisch gebundenen Energie des Brennstoffs in Strom und Wärme. Grundvoraussetzung für die Brennstoffzelle ist Wasserstoff, der aus Erdgas gewonnen wird. Im Vergleich zu einer bereits sehr effizienten Brennwärmeheizung und dem Strombezug aus dem Netz lassen sich zusätzliche Energieeinsparungen von über 30 Prozent erzielen.

Erdgas ist beliebteste Heizenergie

Nicht nur viele Endverbraucher, sondern auch eine zunehmende Zahl von Vermietern und Verwaltern setzen heute auf Erdgas als Wärmequelle. Von den rund 40 Millionen Bestandswohnungen in Deutschland wird knapp die Hälfte mit Erdgas beheizt. 49 Prozent nutzen es direkt und sechs Prozent setzen auf Fernwärme auf Erdgasbasis. Auch im Neubau dominiert Erdgas mit knapp 50 Prozent der eingesetzten Heizenergie. Erdgas wird vor allem mit Komfort, geringen Anschaffungskosten und sparsamem Verbrauch verbunden.

Ein Energiesparplan für alle Gebäude

In jeder Wohnung stecken Potenziale zum Energiesparen und zur Effizienzsteigerung. Mit dem NAPE und zahlreichen Sofortmaßnahmen hat die Bundesregierung das Abspeckprogramm für den Energieverbrauch deutlich intensiviert. Luft nach oben ist aber allemal. „Die Investitionsbereitschaft der Gebäudeeigentümer muss weiter kontinuierlich gesteigert werden, um die ehrgeizigen Ziele im Gebäudebereich bis 2050 zu erreichen“, schreibt das Bundeswirtschaftsministerium auf seiner Website. Dafür arbeite man gerade an einer Energieeffizienzstrategie Gebäude, die als Strategiepapier für die Energiewende im Gebäudebereich fungieren und bisherige Einzelmaßnahmen bündeln, aber auch übergeordnete Aspekte – etwa sozialgesellschaftliche Fragen oder Fragen der Finanzierung – berücksichtigen soll. Zu den Eckpunkten gehören unter anderem die Verbesserung der Energieberatung für Kommunen, die Weiterentwicklung der Energieeinsparverordnung bzw. die mögliche Zusammenführung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz.

Wer wettbewerbsfähig sein will, muss Wohnungen mit möglichst niedrigen Nebenkosten anbieten.

Neue Heiztechnologien stellen auch für die Immobilienwirtschaft energieeffiziente Lösungen dar.

Kein Anschluss unter dieser Nummer ...?

Nach der analogen Telefonie kommt demnächst IP. Die neue Technologie hat viele Vorteile, funktioniert aber nicht bei Stromausfall. Was heißt das für die in Aufzügen vorgeschriebenen Notrufanlagen?

Von Silke Kilz, freie Journalistin, Köln

Die Umstellung auf IP bringt für Nutzer vor allem größere Übertragungsbreiten mit sich.

Es ist ratsam, vor der Umstellung zu prüfen, ob Sonderdienste in Liegenschaften betrieben werden.

Die Tage des analogen Telefonierens sind gezählt: Bis spätestens 2018 will die Telekom alle Festnetzanschlüsse in Deutschland auf das Internet Protokoll (IP) umstellen. Was viele nicht wissen: Die IP-Technologie hat nicht nur Auswirkungen auf Telefon, Fernsehen und Internet, sondern auch auf Alarm- oder Notrufanlagen.

Für Mieter ändert sich mit der IP-Umstellung erst einmal wenig: „Unsere Kunden nutzen ihr Telefon in der Regel einfach weiter“, erklärt Dr. Ingo Hofacker, Leiter Marketing Privatkunden bei der Telekom Deutschland und Gesamtverantwortlicher für die IP-Umstellung in Deutschland. „Wir modernisieren lediglich das Netz, in dem sie telefonieren.“ Technisch gesehen ist der Umstieg auf das weltweit standardisierte digitale Internetprotokoll jedoch eine kleine Revolution: Ob Fernsehen, Telefon oder Internet – alle Arten von Diensten werden künftig in einer gemeinsamen Sprache, dem Internet Protokoll (IP), übertragen. Die Kommunikation erfolgt dabei nicht mehr leitungsvermittelt, sondern digital und paketvermittelt via Internet. Dadurch können Frequenzbereiche zur Datenübertragung mitgenutzt werden, die vorher für Analog- und ISDN-Anschlüsse belegt waren. Auf diese Weise bieten IP-Anschlüsse erheblich höhere Übertragungsgeschwindigkeiten als analoge. Zur Freude vieler Mieter: Denn beim Surfen im Internet sind Übertragungsraten von bis zu 200 Mbit/s möglich. Mit der größeren Bandbreite steigt außerdem auch die Sprachqualität beim Telefonieren. Sie ist in etwa vergleichbar mit einem ISDN-Anschluss und lässt sich durch den Einsatz von HD-Voice zusätzlich verbessern.

Nicht alle Notrufe funktionieren im IP-Netz

Was für Mieter erst einmal Anlass zur Freude ist, kann für die Eigentümer und Verwalter größerer Wohnheiten schnell zum Problem werden. Denn nicht alle



Achtung: Viele Aufzugnotruf-Anlagen funktionieren im neuen IP-Netz nicht mehr ordnungsgemäß.

Brandmelder oder Notrufe in Aufzügen funktionieren im neuen IP-Netz. „Kritisch kann es vor allem bei einem Stromausfall werden“, weiß Sebastian Höhn vom Zentrum Wohnungswirtschaft der Telekom. „Während ein analoger Notruf in einem solchen Fall über die Vermittlungsstelle weiter funktioniert, fällt der Alarm im IP-Netz in der Regel komplett aus.“ Wohnungswirtschaften sollten daher bereits vor einer Umstellung prüfen, ob in ihren Liegenschaften entsprechende Geräte im Einsatz sind und ob diese weiterhin funktionieren oder ausgetauscht werden müssen. „Normalerweise fragt die Telekom vor einer Umschaltung ab, ob in einem Wohnkomplex Sonderdienste betrieben werden“, so Höhn. „Ist das der Fall, sollten Kunden sich zunächst mit dem Betreiber oder Hersteller der betroffenen Anlage in Verbindung setzen, um abzuklären, ob das jeweilige Gerät IP-fähig ist. Gerne besuchen wir das Wohnungsunternehmen persönlich und beraten es hinsichtlich des weiteren Vorgehens.“ Um Diensteanbieter und Hersteller für die Umschaltung zu sensibilisieren und gemeinsam neue Lösungskonzepte zu erarbeiten, ist die Telekom in zahlreichen Verbänden und Initiativen aktiv und engagiert sich in diversen Expertengruppen zum Thema IP.

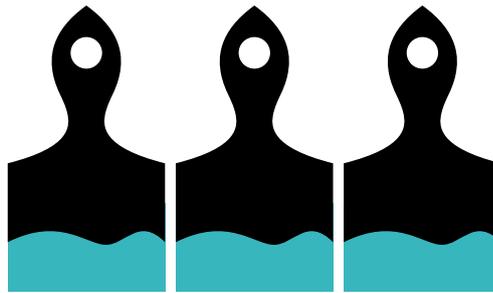
Hersteller bieten Alternativen

Die meisten Hersteller haben bereits auf die bevorstehende Umstellung reagiert. So bieten Unternehmen wie KONE, Otis, Schindler oder ThyssenKrupp ihren Kunden die Möglichkeit, bestehende Aufzugnotruf-Anlagen auf eine Mobilfunklösung mit einer integrierten SIM-Karte (Machine-to-Machine-Technik, M2M) umzurüsten. Auch die Deutsche Telekom hat eine solche Mobilfunklösung speziell für Aufzugssysteme entwickelt. Dazu installiert der Telekommunikationsanbieter ein sogenanntes Mobilfunkgateway, das den Aufzugnotruf mit dem Mobilfunknetz verbindet. Die Lösung ist mit den meisten Aufzugssystemen kompatibel. Alternativ arbeitet die Telekom aktuell auch an einer IP-basierten Festnetz-Variante, einer Art virtuellem analogen Anschluss.

Für Gefahrenmeldeanlagen bietet der Markt spezielle IP-Converter an, die die Wohnungsunternehmen über die

Der IP-Anschluss im Überblick

- Das Standardangebot der Telekom umfasst zwei Sprachkanäle zum Telefonieren, drei Rufnummern, eine Sprachbox, E-Mail-Postfächer sowie die Möglichkeit der Konferenzschaltung.
- Telefonie-Einstellungen lassen sich weltweit von jedem Internetanschluss aus konfigurieren.
- Handhabung und Installation des Anschlusses sind einfacher als im analogen Festnetz: Statt einen Splitter oder NTBA (Network Termination for ISDN Basic rate Access) zwischenzuschalten, wird das IP-Telefon direkt mit dem Router verbunden.
- Die IP-Technologie liefert die Basis für diverse Zusatzdienste, wie Messaging (z. B. WhatsApp) oder Streaming (z. B. Netflix).
- Da alle Services über einen Anschluss laufen, kann der Kunde – ohne Montageaufwand – jederzeit weitere Dienste hinzubuchen.



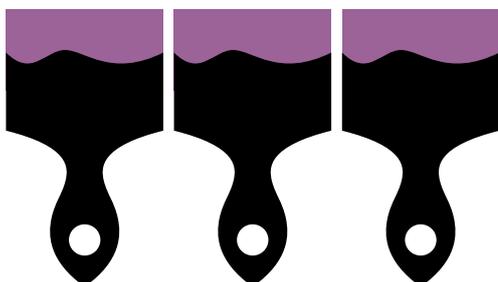
Was Sie immer schon über IP wissen wollten

- Das Internet Protokoll, Grundlage für die IP-Technologie, wurde 1974 von Vincent Cerf und Bob Kahn erfunden.
- 1994 stellt die deutsche Software-Pionierin Michaela Merz die erste VoIP-Software (VoIP = Voice over IP) für das Betriebssystem Linux vor und macht damit das Telefonieren über das Internet möglich.
- Der Wechsel zur IP-Telefonie ist die Voraussetzung für den Einsatz des Internet-Beschleunigers Vectoring. Dieser ermöglicht VDSL-Kunden Surfgeschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s.
- Mazedonien ist das erste Land in Europa, dessen Festnetz vollständig auf IP-Technologie umgestellt wurde.
- In Deutschland hat die Telekom bereits fünf Millionen der rund 20 Millionen analogen Festnetzanschlüsse auf IP umgestellt.
- Neben der Telekom rüsten auch die anderen Telekommunikationsunternehmen um. Für veraltete ISDN-Anschlüsse wird es daher auf absehbare Zeit keine Ersatzteile mehr geben.

Anlagenhersteller beziehen können. Damit Brandmelde- und Alarmanlagen auch bei Stromausfall funktionieren, konzipieren einige Hersteller außerdem zertifizierte Sicherheitsrouter, die neben der Gefahrenmeldeanlage auch eine unterbrechungsfreie Stromversorgung, eine Dauerüberwachung sowie eine Zweifwegführung (Festnetz und Mobilfunk) enthalten. „Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Wohnungsunternehmen möglichst früh auf die Anlagenhersteller zugehen und eine Eignungsprüfung für die IP-Technologie anfordern“ empfiehlt Höhn. „Je nachdem, wie diese ausfällt, haben Wohnungsunternehmen dann ausreichend Zeit, sich nach geeigneten Lösungen umzuschauen.“

Viele Hersteller bieten als Alternative Mobilfunklösungen für Notrufdienste an.

Den Anlagenhersteller rechtzeitig kontaktieren, um eine Eignungsprüfung vorzunehmen.



Mietkürzungen

Instandhaltung oder Modernisierung? Was Mieter dulden müssen, und unter welchen Voraussetzungen sie das Recht zur Mietminderung haben.

Auch bei Maßnahmen, die vom Mieter zu dulden sind, besteht ein einseitiges Mietkürzungsrecht.

Sanierungsmaßnahmen können Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache darstellen (sogenannte Erhaltungsmaßnahmen), die der Mieter unter den Voraussetzungen des § 555a BGB zu dulden hat. Sie können aber auch eine Modernisierung der Mietsache sein im Sinne von § 555b BGB, bei denen sich nach entsprechender Ankündigung im Sinne von § 555c BGB durch den Vermieter die Duldungspflicht des Mieters aus § 555d BGB ergibt. Im Hinblick auf die Frage der Minderung ist festzuhalten, dass dem Mieter ein entsprechendes einseitiges Mietkürzungsrecht auch dann zusteht, wenn er diese Sanierungsmaßnahme nach den vorgenannten Vorschriften dulden muss oder ihnen sogar ausdrücklich zugestimmt hat.

Die Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage für die Minderung, die im Vorhinein etwa im Mietvertrag nicht zu Lasten des Mieters vertraglich abgeändert werden darf, findet sich in § 536 BGB. Nach dessen Absatz 1 ist der Mieter für die Zeit, in der er wegen eines Mietmangels die Mietsache nicht nutzen kann, von der Entrichtung der Miete befreit (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Kann der Mieter die Mietsache nutzen, aber nur eingeschränkt, ist deren Tauglichkeit also gemindert, dann hat er nach § 536 Abs. 1 Satz 2



THOMAS HANNEMANN

Der Rechtsanwalt ist in der Kanzlei Echl & Moersch Rechtsanwälte Rechts- und Steuerkanzlei am Ludwigsplatz, Karlsruhe, tätig.
www.Rechts-undSteuerkanzlei.de

BGB nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Dabei wird oft übersehen, dass nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB eine nur unerhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache ohne Betracht bleibt, also ein Mietminderungsrecht nicht auslöst.

Erste Voraussetzung für das Mietminderungsrecht ist nach dieser Vorschrift, dass die Mietsache entweder zur Zeit ihrer Überlassung an den Mieter oder während der Mietzeit einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch (im Wohnraummietrecht also zum uneingeschränkten Wohnen) aufhebt oder einschränkt. Als erstes ist also zu prüfen, ob ein Mangel in diesem Sinne vorliegt.

Der subjektive Mangelbegriff

Das Mietrecht ist geprägt vom sogenannten subjektiven Mangelbegriff. Dies bedeutet, dass ein Mangel dann gegeben ist, wenn die Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der Soll-Beschaffenheit abweicht. Die Soll-Beschaffenheit bestimmt sich dabei in erster Linie nach den Absprachen im Mietvertrag und ansonsten nach der Verkehrsanschauung (also z. B. den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Standards und Normen – DIN, VDI-Richtlinien, Stand der Technik). Dieser Soll-Zustand muss daher zunächst ermittelt werden. Der BGH hat gerade jüngst festgehalten, dass dann, wenn zum Beispiel der Mieter einen höheren Standard wünscht (z. B. bei einer Wohnung in zentraler Lage einer Großstadt in Bezug auf den Verkehrslärm), er dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbaren muss (BGH, Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12). Ansonsten darf



er nämlich auch nicht rechtlich geschützt darauf vertrauen, dass sich die Situation in der Umgebung der Mietsache nicht ändert; insbesondere Veränderungen während der Mietzeit im Umfeld der Mietsache, die der Vermieter nicht beeinflussen kann, die er nicht zu vertreten hat und die er selbst im Falle der Eigennutzung dulden müsste (§ 906 BGB) sind keine Mängel im Rechtssinne (BGH, Urt. v. 29.04.2015 – VIII ZR 197/14). Umgekehrt bedarf es auch einer ausdrücklichen mietvertraglichen Vereinbarung, wenn der Vermieter einen Sub-Standard zum Soll-Zustand erheben will.

Worauf sich das Minderungsrecht erstreckt

Abgesehen davon, dass dem Mieter ein entsprechendes Minderungsrecht auch beim Fehlen von vermietetseitig zugesicherten Eigenschaften zusteht, soll dieses einseitige Mietkürzungsrecht einen Ausgleich für das gestörte Äquivalenzverhältnis zwischen der Hauptleistung des Vermieters (ungestörte Gebrauchsüberlassung der Mietsache während der gesamten Mietzeit) und der Hauptleistungspflicht des Mieters (nämlich die Miete zu bezahlen) darstellen. Daher erstreckt sich das Minderungsrecht auf alle vom Mieter als Gegenleistung geschuldeten Zahlungen, also auch auf die Vorauszahlungen oder eine etwa vereinbarte Pauschale auf die Betriebskosten wie auch auf den Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 13.04.2011 – VIII ZR 223/10; Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 347/04; Urt. v. 06.04.2005 – XII ZR 225/03).

Das Minderungsrecht selbst muss nicht angekündigt werden. Genauso wenig muss der Mieter abwarten, bis der Vermieter Abhilfe schaffen konnte. Auch auf ein Verschulden des Vermieters am Mangel im vorgenannten Sinne kommt es nicht an. Das Minderungsrecht beginnt in dem Moment, in dem die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung mehr als nur unerheblich beeinträchtigt ist, und endet dann natürlich auch, sobald die Beeinträchtigung wegfällt (taggenau).

Dabei ist es durchaus auch denkbar, dass je nach Auswirkungen der Beeinträchtigungen jeden Tag unterschiedliche Minderungsquoten gerechtfertigt sind.

Mängel müssen angezeigt werden

Allerdings muss der Mieter dem Vermieter einen diesem nicht bekannten, also vor allen Dingen innerhalb der Mietwohnung liegenden Mangel anzeigen; ohne derartige Anzeige, also ohne dem Vermieter die Möglichkeit gegeben zu haben, Abhilfe zu schaffen, ist das Minderungsrecht des Mieters ausgeschlossen (§ 536c Abs. 2 BGB). Sobald allerdings die Anzeige erfolgt oder dem Vermieter ohnehin der Mangel bekannt ist, greift das Recht des Mieters zur Mietkürzung sofort wieder ein.

Ausnahme bei Sanierungsmaßnahmen

Vor diesem zusammengefassten Hintergrund ist es auch nachvollziehbar, dass selbst bei vom Mieter zu duldenen Sanierungsmaßnahmen Minderungsrechte bestehen und zwar exakt für die Dauer der Gebrauchsbeeinträchtigung. Allerdings gibt es bei Sanierungsmaßnahmen, die zugleich eine Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB darstellen, eine Ausnahme. Dabei muss es sich um bauliche Veränderungen handeln, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), durch die also für den Mieter eine Kostenersparnis ausgelöst wird. Darunter versteht man in erster Linie die Einsparung von Heizenergie (z. B. durch eine bessere Wärmedämmung, durch eine optimierte Heizungsanlage u. a.), aber auch von Strom. In einem derartigen Fall gilt die Sonderregelung des § 536 Abs. 1a BGB. Danach bleibt eine Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache durch diese energetische Modernisierungsmaßnahme (bei vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit bleibt es dabei, dass der Mieter keinerlei Miete schuldet) für die Dauer von drei Monaten außer Betracht. Wichtig ist, dass es sich um eine energetische Modernisierungsmaßnahme in diesem Sinne handelt; andere, gegebenenfalls gleichzeitig durchgeführte Maßnahmen, die ebenfalls zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung zu

Lasten des Mieters führen, berühren dessen Minderungs-

Das Minderungsrecht des Mieters ist ausgeschlossen, wenn er den Vermieter über Mängel nicht in Kenntnis setzt.

Beeinträchtigungen durch energetische Sanierungen rechtfertigen drei Monate keine Minderung.





Der Mieter ist gefordert, Mängel darzulegen und zu beweisen.

recht nicht. Werden die Beeinträchtigungen einmal durch energetische Modernisierungsmaßnahmen und zum anderen durch nicht privilegierte sonstige Maßnahmen ausgelöst, muss im Einzelfall eine Bewertung der Auswirkungen dieser beiden Maßnahmen durch das Gericht geschätzt werden (§ 287 ZPO), wobei der Mieter die entsprechenden Anknüpfungstatsachen darlegen und beweisen muss.

Der Dreimonatszeitraum

Der Dreimonatszeitraum beginnt mit der ersten spürbaren Beeinträchtigung und endet dann exakt nach drei Monaten, unabhängig davon, ob die Modernisierungsarbeiten – aus welchen Gründen auch immer – länger dauern. Bei verschiedenen energetischen Modernisierungsmaßnahmen, für die es sachliche Gründe gibt, sie nicht gemeinsam durchzuführen, kann die Privilegierung des § 536 Abs. 1a BGB gegebenenfalls sogar wiederholt und mehrfach in Anspruch genommen werden. Allerdings darf der Vermieter durch eine künstliche Aufspaltung der Maßnahmen den Dreimonatszeitraum nicht umgehen. Dies hängt vom jeweiligen konkreten Einzelfall ab.

Die Höhe der Mietminderung

Im Hinblick auf die Höhe der Minderung lassen sich keine allgemein gültigen Grundsätze aufstellen. In dem Rahmen, in dem die nach dem Mietvertrag geschuldete Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist, kann der Mieter die vertraglich geschuldete Miete kürzen. Orientierungshilfe bieten die veröffentlichten Gerichtsurteile über bereits entschiedene Minderungsquoten bei verschiedenen Mängeln. Allerdings lassen sich die dort festgestellten Gebrauchsbeeinträchtigungen selten auf die dann konkret im eigenen Fall zu beklagende Gebrauchsbeeinträchtigung 1 : 1 übertragen.

Verteilung der Darlegungs- und Beweislast

Entscheidend für den Prozessausgang ist auch bei Mietminderungsfällen im Fall der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen die Verteilung der Darlegungs- und Beweislast. Zunächst ist der Mieter gefordert, den Mangel darzulegen und nachzuweisen, wobei es nach der Rechtsprechung genügt, dass der Mieter das von ihm

ohne eingehende Untersuchungen festgestellte Symptom beschreibt (Feuchtigkeit, Schimmel u. a.). Allerdings muss er dieses Symptom so genau beschreiben, dass der Vermieter allein anhand dieser Mangelanzeige weiß, wo er mit Abhilfemaßnahmen ansetzen (lassen) muss. Vom Mieter kann nicht verlangt werden, dass er zum Umfang und zur Intensität der Gebrauchsbeeinträchtigung ausführliche Darlegungen macht oder zu Mängelursachen oder den Mangel detailliert beschreibt (vgl. BGH, Urt. v. 29.02.2012 – VIII ZR 155/11; Urt. v. 25.10.2011 – VIII ZR 125/11). Natürlich ist es erforderlich, den Mangel konkret zu beschreiben: Hierfür genügt aber z. B. bei behaupteten Lärmbeeinträchtigungen durch Sanierungsmaßnahmen die Angabe, an wie vielen Tagen über welchen Zeitraum Lärmbelästigungen durch Baumaschinen oder Bauarbeiten zu beklagen waren. Die Vorlage eines detaillierten „Lärmprotokolls“ kann vom Mieter nicht verlangt werden. Ist der Vermieter der Auffassung, dass er sich mit Erfolg auf den Ausschlussstatbestand des § 536 Abs. 1a BGB berufen kann, dann hat er dessen Voraussetzungen nachzuweisen. Gleiches gilt, wenn der Vermieter meint, der Mieter habe den Mangel – aus welchen Gründen auch immer – verschuldet.

ABSCHLIESSEND BEMERKT

Allein der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung und auch sein Minderungsrecht besteht unabhängig von einem Verschulden des Vermieters am Mangel. Macht der Mieter dagegen Schadensersatz für während der Mietzeit aufgetretene Mängel etwa an seinem Eigentum geltend, dann steht ihm ein derartiger Anspruch nur dann zu, wenn den Vermieter am Mangel oder an der Verzögerung der Mangelbeseitigung ein Verschulden trifft (§ 536a Abs. 1, 2. u. 3. Alternative BGB).

Alle hier zitierten BGH-Entscheidungen sind unter Eingabe des angegebenen Datums oder Aktenzeichens kostenlos abrufbar unter: www.bundesgerichtshof.de/entscheidungen

Für Mietminderungen gibt es keine einheitlichen Richtwerte. Vorliegende Gerichtsurteile bieten Orientierung.

Fit für die Zukunft

Warum es sinnvoll ist, bei der Gebäudesanierung auch die Medienversorgung zu erneuern.

Auch bei den Wohnungseigentümergeinschaften kommt die Sanierung ihrer Gebäude langsam in Fahrt. Sie profitieren u. a. von verbesserten Förderbedingungen der KfW und der Landesförderinstitute. WEG-Verwalter und die von ihnen beauftragten Architekten und Fachplaner sollten aber bei dieser Gelegenheit auch an die Modernisierung ihrer Medienversorgung denken. Dazu Dr. Ernst Böhm, Gesellschafter des Baudienstleisters B&O, der jährlich rund 1 200 Wohneinheiten saniert: „Aus unserer Erfahrung heraus macht es Sinn, bei umfassenden energetischen Modernisierungen oder beim barrierearmen Umbau von Bestandswohnungen auch die Multimedia-Versorgung auf den Prüfstand zu stellen. So können kostensparend eine veraltete Baumstruktur durch eine zeitgemäße Sternverkabelung ersetzt und Gebäude durch die Verlegung von weiteren Leerrohren für eine zukünftige Glasfaserverkabelung vorbereitet werden. Eine Investition in die multimediale Zukunft, die bereits heute mit bedacht werden sollte.“

Was Eigentümer und Mieter wünschen

Verwalter, die sich aktiv um eine moderne und leistungsstarke Gebäudeverkabelung und ein entsprechendes Angebot an hochqualitativen digitalen Fernsehsignalen kümmern, können in diesem Zusammenhang bei ihren Verwaltungsbeiräten und Eigentümern zusätzlich punkten. Schließlich steht das Angebot von hochauflösendem Fernsehen wie HD+ und demnächst auch Ultra HD sowie 3D-TV, von Bezahlsendern und Spartenkanälen ganz oben auf der Wunschliste vieler Eigentümer und Mieter. Offen gestaltete Verträge (open access) ermöglichen die freie Wahl des Internet- und Telefonieproviders. Eine optische SAT-Direktanlage mit einer Glasfaserverkabelung innerhalb des Gebäudes macht die Immobilien auch in multimedialer Hinsicht fit für die nächsten 20 Jahre. Deshalb lohnt es sich, auch bereits einige Jahre vor dem Ablauf des Gestattungsvertrages mit dem bisherigen Kabelnetzbetreiber das Thema TV- und Multimedieverkabelung als Teil eines ganzheitlichen Sanierungskonzeptes zu betrachten.

Ein optisches LNB kann mit kaskadierenden Verteilern und Multischaltern mehrere Tausend Teilnehmeranschlüsse versorgen – ohne Verstärker. Voraussetzung dafür sind Glasfaserverteilnetze. Denn: Ein Glasfaserkabel ersetzt vier Koaxialkabel je Satellitenposition.

Mehr Komfort bei sinkenden Gebühren

Neben dem Komfortgewinn beim Fernsehen tragen moderne SAT-Anlagen und Glasfaserverteilnetze zur Wertsteigerung der Wohnanlagen bei. Das Angebot einer theoretisch unbegrenzten Zahl von fremdsprachigen Programmen und Sendern durch Aufschaltung weiterer LNBs macht die unästhetischen und wertmindernden Einzelschüsseln an den Balkonen oder Fassaden überflüssig. Das ist besonders wichtig bei vermieteten Eigentumswohnungen mit einer internationalen Bewohnerschaft sowie in den multikulturellen Innenstädten der Ballungsräume.

Viele Installateure bieten darüber hinaus auch innovative Finanzierungsmodelle an, die die Instandhaltungs- und Modernisierungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften nicht belasten. Neben der Vollfinanzierung sind auch Baukostenzuschüsse in unterschiedlicher Höhe denkbar, die die monatlichen Gebühren entsprechend senken.



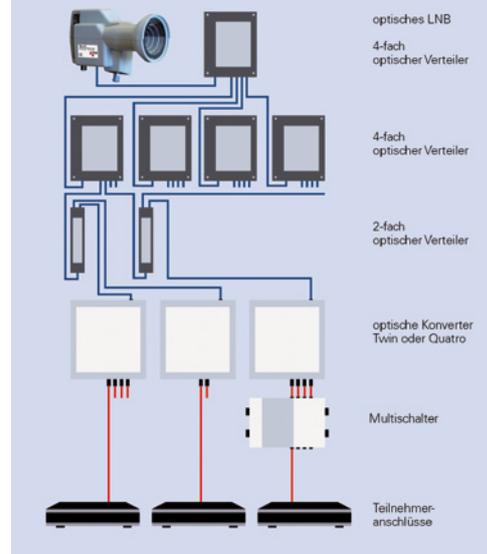
Die Autorin

GRAZIELLA TREFFLER

Key Account Manager ASTRA Deutschland

www.astra.de/wowi

So funktioniert der optische SAT-Empfang von Fernsehsignalen.



SAT-Anlagen und Glasfaserverteilnetze tragen zur Wertsteigerung von Wohnanlagen bei.

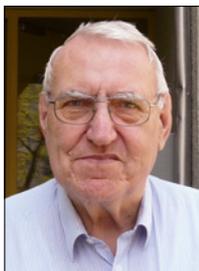
Es lohnt sich, die TV- und Multimedieverkabelung als Teil des ganzheitlichen Sanierungskonzeptes zu betrachten.

Einfach vorbeugen

Tipps für die Prophylaxe von Leitungsproblemen. Wie man Kalkablagerungen und Korrosion in den Rohren, die Kontamination des Trinkwassers vermeidet und Probleme in betagten Anlagen löst.

Bundesweit gibt es fast 18 Millionen Wohngebäude mit knapp 39 Millionen Wohneinheiten. Rund 75 Prozent aller Häuser wurden vor 1978 errichtet, 30 Prozent sogar vor 1948 (Quelle: dena). Die im Bestand verlegten Rohrleitungen kommen vielfach an die Grenzen ihrer Lebensdauer, es drohen Verschleiß und altersbedingte Schäden. Ein Wasser-aufbereitungsspezialist beschreibt bewährte Strategien zur Vermeidung und Lösung von Problemen.

Trinkwasserleitungen haben im Allgemeinen eine Lebensdauer von Jahrzehnten. Doch bei ungünstiger Zusammensetzung des Wassers und falscher Wahl der verbauten Werkstoffe kann eine Rohrleitung auch schon recht früh aufgrund von Korro-



Der Autor
FRITZ SCHELLE

**Geschäftsführer der Fritz Schelle
Wassertechnik GmbH**
www.schelle-wassertechnik.de

Gefahr für die Hygiene: In **Ablagerungen** gedeihen gefährliche **Keime** wie **Legionellen** besonders gut.

sion und Ablagerungen altern: Als Ergebnis strömt das Wasser dann wenig appetitlich brauntrüb aus dem Hahn, kleine Partikel setzen die Perlatoren und den Brausekopf zu.

Neben der Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität kommen handfeste weitere Probleme auf den Hausherrn bzw. den Verwalter zu: Der Rost kann die Rohrleitungen teilweise zusetzen oder einen Wasserrohrbruch mit hohen Folgeschäden verursachen. Was dem Mieter ganz sicher missfallen wird: die hartnäckigen Verfärbungen im Waschbecken, in der Badewanne und der Dusche. Nicht zuletzt ist die Hygiene in Gefahr, bieten doch Ablagerungen gefährlichen Keimen wie Legionellen einen hervorragenden Unterschlupf, sie gedeihen dort besonders gut.

Prophylaxe: Filter, Ionentauscher, Mineralstoffe

Als Grundschutz für die Haustechnik ist stets ein Filter als mechanische Sperre gegen Partikel u. ä. zu installieren. Denn auf dem oft sehr langen Weg vom Wasserwerk zum Verbraucher kann das Trinkwasser aus unterschiedlichen Quellen Partikel

aufnehmen. Solche Feststoffe führen in metallischen Rohrleitungen unter Umständen zur Punktkorrosion, dem so genannten „Lochfraß“. Zudem beschädigen sie Dichtungen, blockieren Ventile und verstopfen Perlatoren und Duschköpfe.

Ionentauscher in Hartwassergebieten

Ab einer Wasserhärte von 14 °dH ist ein Schutz gegen Kalkablagerungen empfehlenswert. Dabei ist strikt zu unterscheiden zwischen Geräten, die den Kalk im Wasser stabilisieren – das sind die so genannten „physikalischen“ Geräte, der Kalk bleibt erhalten, lagert sich aber kaum mehr in der Haustechnik ab – und Ionentauschern, die den Kalk weitgehend entfernen.

Für Ionentauscher sprechen neben dem Kalkschutz auch wirtschaftliche Argumente: Schon eine Kalkschicht von 2 mm im Boiler oder auf dem Heizstab erhöht den Widerstand der Wärmeübergabe um 20 Prozent. Und: Je niedriger der Härtegrad des Wassers ist, desto weniger Waschmittel wird gebraucht. Beides wird beim Mieter gut ankommen.

Häufige Ursache für **Korrosion: Rohrwerkstoffe, Betriebsbedingungen, Fremdpartikel** und **unsachgemäße Installation.**

Schutz vor Korrosion

Eine klassische Vorsorge gegen Korrosion ist das Dosieren eines Inhibitors wie Orthophosphat. Orthophosphate besitzen eine gute Korrosionsschutzwirkung gegenüber Eisenwerkstoffen wie Guss, Stahl und verzinktem Stahl. Auch eine Alkalisierung gegen zu niedrige pH-Werte ist möglich.

Die Ursachen von Korrosionsschäden an Trinkwasserleitungen sind häufig jedoch nicht alleine in der chemischen Zusammensetzung des Wassers zu suchen; auch die Qualität des Rohrwerkstoffes, die Betriebsbedingungen, das Einschleppen von Fremdpartikeln, unsachgemäße Installation und die Stagnation des Wassers in der Leitung führen zur Korrosion.

Erneuern ist teuer – und Epoxidharz verboten

Was kann der Bauherr bzw. der Verwalter in Fällen tun, wenn Kalkablagerungen und/oder Korrosionsschäden bereits zu Beschwerden der Mieter führen? Alle Leitungen zu erneuern, ist nur in Ausnahmefällen denkbar, weil das sehr aufwendig und teuer ist. Eine Komplett-Sanierung der Rohrleitungen in einem Gebäude ist pro Wohnung mit etwa 7.000 Euro zu kalkulieren; hinzu kommen pauschal etwa 20.000 Euro für die Steigleitungen.

Die häufig angebotene Sanierung mit Epoxidharz wird schon lange kritisch diskutiert. Im Juli 2011 zog der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) seine Arbeitsblätter zur

Rohrinnensanierung zurück. Und im Mai 2015 hat der TÜV NORD von einer Innenrohrsanierung mit Epoxidharz eindringlich abgeraten: Das eingesetzte Epoxidharz könne die gesundheitsgefährdende und krebserregende Chemikalie Bisphenol A (BPA) enthalten und in das Trinkwasser abgeben. Im Übrigen ist keines der eingesetzten Harze beim Umweltbundesamt (UBA) als unbedenklich registriert.

Eine Alternative ist die Kombination aus Spülen und Dosieren von Mineralstoffen: Dabei wird die Rohinnenfläche mit Hilfe einer Hochdruckpumpe und wechselnden Drücken intensiv gespült, wobei die natürliche Schutzschicht in den Leitungen erhalten bleibt. Anschließend wird mit einem Mineralstoff eine schützende Deckschicht aufgebaut. Im letzten Schritt ist eine Desinfektion mit Chlordioxid empfehlenswert. Chlordioxid besitzt einen hohen Depoteffekt, d. h. die desinfizierende Wirkung bleibt über einen längeren Zeitraum erhalten und mindert das Risiko einer Wieder-

aufkeimung. Danach sind die beiden Sorgenthemen „Korrosion“ und „Legionellen“ auf einen Schlag aus der Welt. Um eine weitere Korrosion zu unterbinden, sollte der Verwalter dem Bauherrn eine stationäre Mineralstoff-Dosierung empfehlen.

Blei: nicht nur in Alt-Installationen problematisch

Auch für ein weiteres Sorgenthema kann das Dosieren mit einem Mineralstoff die Lösung sein. Seit Dezember 2013 gilt ein neuer Grenzwert für das Schwermetall Blei im Trinkwasser: Pro Liter Wasser dürfen nicht mehr als 0,01 Milligramm Blei enthalten sein. Was man wissen sollte: Nicht nur in sehr alten Häusern mit (inzwischen verbotenen) Bleirohren kann Blei ein Problem sein. Gelegentlich können auch andere verbaute Materialien wie Messingarmaturen oder verzinkte Eisenrohre geringe Mengen an Blei abgeben. Selbst neu verlegte Kupferrohre, die mit bleihaltigem Lot verbunden wurden, können zu einer Bleibelastung im Trinkwasser führen.

Die gute Nachricht: Es gibt Möglichkeiten, den Bleigehalt im Trinkwasser zu reduzieren. Beispielsweise mit Hilfe eines Mineralstoff-Deckschichtbildners wie Orthophosphat. Auch Tischwasserfilter helfen, den Bleigehalt zu reduzieren, so die Stiftung Warentest im Mai 2015.

Statt Komplettsanierung: **Spülen** und **Zugabe von Mineralstoffen** kann Abhilfe schaffen.

Rettung in der Not?

Notleitern und Ausstiegspodeste sollen im Notfall Leben retten. Viele aber halten nicht, was sie versprechen. Das zeigt ein tragischer Unfall in Magdeburg.

Der 14. März 2014 war ein sonnig warmer Tag im angesagten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld. Das wollten eine junge Frau (25) und zwei junge Männer (24 und 26 Jahre) wohl nutzen, als sie zu dritt das Ausstiegspodest einer an der Wohnung angebrachten Notleiter betraten, vermutlich um sich zu sonnen. Unvermittelt löste sich das Podest aus der Verankerung und stürzte mit den drei Per-



Der Autor
ANDREAS BEHNKE

**Der Metallbauunternehmer ist
Obermeister der Metallbauer-Innung
in Magdeburg und Sachkundiger für
Notleitern, -podeste und -treppen.
behnke.andreas@arcor.de**

sonen in die Tiefe. Glück im Unglück: Parkende Fahrzeuge dämpften den Aufprall, so kam niemand zu Tode. Die junge Frau lag einige Tage im Koma, alle drei Verletzten mussten mehrfach operiert werden.

Unfallursache: mangelnde Statik

Über den bestellten Gutachter wurden ein Statiker und ich, als Experte für Not- und Steigleitern, zur Unglücksstelle bzw. zur Begutachtung der sichergestellten Bauteile gerufen.

Die Untersuchung der Bauteile und der vor Ort befindlichen Wand sowie der vorhandenen technischen Unterlagen brachte zu Tage, dass die Leiter mit den Podesten im Jahr 1995 durch eine im Umland ansässige Schlosserei angefertigt und montiert worden war. Weder ein Prüfstatiker noch das Bauamt oder die Feuerwehr hatten die Notleiteranlage ordnungsgemäß abgenommen, was, nebenbei bemerkt, die damalige Bauordnung auch nicht vorsah. So vergingen 19 Jahre ohne Zwischenfall bis zum Unglückstag – was an sich an ein Wunder grenzt, denn die Überprüfung der Statik des Podestes ergab, dass es den Anforderungen weder nach heutigen, noch nach damals gültigen Normen jemals gerecht werden konnte. Genauso wenig

entsprach die angebrachte Leiter der entsprechenden Norm, denn sie war als einläufige Leiter ohne Zwischenpodest viel zu lang, um überhaupt irgendwann einmal eine Bauabnahme nach gültiger Normung zu erlangen.

Was die Landesbauordnungen besagen

Nach allen baurechtlichen Grundsätzen obliegt aber dem Eigentümer die Sorgfaltspflicht für seine Immobilien:

§ 3 Allgemeine Anforderungen (sie sind in allen Landesbauordnungen vergleichbar geregelt)

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung,

Nach **baurechtlichen Grundsätzen** obliegt dem **Eigentümer** die **Sorgfaltspflicht** für seine Immobilien.

Zu empfehlen sind Überprüfungen der Notleiteranlagen im Abstand von ein bis zwei Jahren.

Ebenso ist für jede Leiter bzw. jedes Podest mit seiner individuellen Einbausituation eine statische Berechnung erforderlich. Das Fehlen der zuvor genannten Unterlagen (Pläne, Statik, Herstellernachweis der Leiter, Nachweis der Befestigung am Baukörper, Erstprüfung nach der Montage) stellt oft das größte Problem bei der Überprüfung von Notleiteranlagen dar. Das Fehlen dieser Unterlagen hat zur Folge, dass beispielsweise die Statik kostenintensiv überprüft werden muss und Auszugversuche vor Ort durchzuführen sind. Im Zweifel kann das hohe Sanierungskosten oder gar einen Austausch der gesamten Leiteranlage nach sich ziehen.

Viel zu oft werden die erforderlichen Überprüfungen gar nicht erst durchgeführt bzw. besteht seitens der Hausbesitzer oder der Wohnungsverwaltungen keine Kenntnis über die Erforderlichkeit einer regelmäßigen Prüfung. Nach drei Todesfällen bei ähnlichen Abstürzen in Köln innerhalb eines Jahres, mit Leitern und Podesten von nur einer Herstellerfirma wurden alle 39 Notleitern, die von dieser Firma montiert wurden, überprüft. An allen 39 Leiteranlagen musste die Befestigung überarbeitet werden.

Besonders problematisch erweisen sich Leitern, die vor dem Jahr 2001 errichtet wurden, da in der bis dahin gültigen Normung für Notleitern erhebliche Mängel bezüglich der Lastannahmen bestanden. Auch hier ist wieder die vorliegende Statik ausschlaggebend, welche vielen Anlagen einfach fehlt. Hier sollten sich insbesondere Verwalter von Wohnanlagen explizit absichern, da jede Leiter ein potenzielles Sicherheitsrisiko birgt.



Tragischer Unfall: Die Schäden am Putz unter dem oberen Fenster zeigen, wo das Ausstiegspodest aus der Verankerung riss.

insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Im betrachteten Fall spielt nun der Hauseigentümer eine entscheidende Rolle, denn ihm obliegt insbesondere die Instandhaltung der Anlage. Dazu gehören natürlich auch regelmäßig vorgeschriebene Überprüfungen der Notleiteranlagen. Eine Überprüfung regelt im speziellen die BGI/GUV-I 5189. Nach dieser Verordnung hat der Betreiber der Notleiter sogar die Möglichkeit, die Überprüfungsintervalle selbst festzulegen (im Regelfall wird ein Zeitraum von ein bis zwei Jahren emp-

fohlen). Hätte im vorliegenden Fall der Eigentümer die Leiter prüfen lassen, wäre es wahrscheinlich nicht zu diesem Unfall gekommen.

Schwachstelle: Befestigung am Mauerwerk

Ein großes Problem stellen, nach unseren langjährigen Erfahrungen, immer wieder die Befestigungspunkte am Mauerwerk dar, denn eine klar geregelte Zulassung ohne Auszugversuche vor Ort gibt es nur für reine Betonwände. Bei Mauerwerk (so wie im vorliegenden Fall) ist immer ein Auszugversuch mit Dokumentation am entsprechend verbauten Dübel zwingend vorgeschrieben.



Unzureichende Statik und Anbringung: Der Belastung mit drei Personen hielt das Podest nicht Stand.



Sind Nutzer hinreichend informiert?

Einen weiteren Punkt stellen natürlich die Nutzer der Anlage selbst dar. Die Frage, die sich hier immer wieder, vor allem nach Unfällen und bei Begehungen zur Überprüfung, stellt: Wissen die Mieter einer Wohnung über die richtige Benutzung der Notleiter überhaupt Bescheid? Ein kleiner Zusatz im Mietvertrag kann die Verwaltungen enorm absichern. Denn wenn dieser der BGI/GUV-I 5189 entspricht ist der Nutzer/Mieter ausreichend informiert. Notleitern sind keine Verkehrswege und dürfen nur in Ausnahmefällen als Notbehelf benutzt werden. Ein gut sichtbar angebrachtes Schild mit der Angabe der

maximalen Belastbarkeit eines Podestes sorgt vor Ort für Aufklärung ohne viele Worte. Allzu oft sehen wir Rettungspodeste von Notleitern vollgestellt mit Bierkästen, Kinderwagen, Pflanzkübeln, Wäscheständern und anderen Utensilien, die dort einfach nichts verloren haben. Dass dies kein Problem der Neuzeit ist, belegen schon Abhandlungen aus dem Jahr 1903, wo ähnliche Zustände auf Feuerleitern und Podesten in New York beschrieben und angemahnt werden.

Das Anbringen von Notleiteranlagen ist aufgrund neuer Normen in den letzten Jahren komplizierter, aber auch sicherer geworden. Trotzdem schlummern an deutschen Immobilien Gefahren durch tausende Bestandsleitern und Podeste, die nicht sicher sind. Die Verantwortlichen in den Verwaltungen sollten sich nicht scheuen, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Letztendlich geht aber nicht darum, den Schwarzen Peter von der Herstellerfirma zum Eigentümer und dann zur Verwaltung oder gar zu den Mietern zu schieben – es geht um Leib und Leben von Menschen, die schlimmstenfalls im Notfall auf die Sicherheit dieser Anlagen angewiesen sind.

Bewohner unbedingt informieren:
Notleitern sind keine Verkehrswege, sondern nur Notbehelf!

Brandschutz-Kampagne des VDIV Baden-Württemberg

Welche Gefahren im Brandfall durch verstellte Fluchtwege wie Treppenhäuser oder nicht geschlossen gehaltene Brandschutztüren in Wohnhäusern entstehen, ist den meisten Bewohnern gar nicht bewusst. Der VDIV Baden-Württemberg geht das Problem mit einer Aufklärungskampagne an. Ein eigens unter Mitwirkung der Filmakademie Baden-Württemberg produziertes Video inszeniert die schlummernde Gefahrsprungungsgeladen in bester Zombiefilm-Manier und weist zugleich lehrreich auf die Risiken hin. Für Mitglieder des Landesverbands wurde zudem ein Info-Flyer entwickelt, der zur Verteilung an die Wohnungsnutzer angefordert werden kann. Das Video ist auf der Startseite der Website zu sehen, den Flyer gibt es im Mitgliederbereich: www.vdiv.de



Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal beschäftigten sich die Gerichte damit, wer Adressat einer verwaltungsrechtlichen Verfügung zur Trinkwasserprobung ist, und mit zwei unterschiedlichen Fällen der Zweckbestimmung von Teileigentum.

WEG-Gemeinschaft als Adressat einer **verwaltungsrechtlichen Ordnungsverfügung**

Was war passiert? In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 65 Eigentumswohnungen wurde eine Kontamination mit Legionellen festgestellt. Das zuständige Ordnungsamt verpflichtete die Wohnungseigentümergeinschaft (und nicht die 65 einzelnen Wohnungseigentümer!), einen Nachweis über die angebliche Einrichtung einer Probeentnahmestelle zu erbringen sowie eine Probeentnahme und Untersuchung an 24 Entnahmestellen in der WEG zu beauftragen. Weiter drohte das Ordnungsamt mit der Festsetzung von Zwangsgeld. Die WEG klagte hiergegen und stellte im Eilverfahren Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage. Somit hatte das Verwaltungsgericht und sodann das Oberverwaltungsgericht in der Berufungsinstanz dieses Eilverfahrens zu prüfen, ob diese Verfügung rechtmäßig war. Die WEG argumentierte insbesondere, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht der richtige Adressat der Ordnungsverfügung und des angedrohten Zwangsgeldes sei, sondern dass sich diese gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer richten müsse.

Die Meinung des Gerichts: Das Oberverwaltungsgericht hat im Rahmen der summarischen Prüfung entschieden, dass die Verfügung rechtmäßig ist und die Wohnungseigentümergeinschaft richtiger Adressat der Ordnungsverfügung und der Zwangsmaßnahmen war. Adressat von Verfügungen nach der Trinkwasserverordnung ist entweder der „Unternehmer“ oder der „sonstige Inhaber“ der Wasserversorgungsanlage. Diese Bezeichnung zeigt, dass es sowohl auf das Eigentum an der Anlage als auch auf die tatsächliche Sachherrschaft über die Anlage ankommt. Das Verwaltungsgericht prüft nun, in wessen Eigentum (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) die Wasserversorgungsanlage steht. Es hält fest, dass die Rohrleitungen, Armaturen und Apparate zwischen dem Übergang von Trinkwasser aus dem städtischen Leitungsnetz in das Netz der WEG und der Entnahmestelle in den einzelnen Wohnungen ganz überwiegend im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigen-



Dr. Susanne Schießer



Claudia Ottlo

Die Autorinnen

DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschafts mbB.

CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig. www.arnekesibeth.com

tum ist die erste innerhalb des Sondereigentums liegende, zur Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehene, Absperrmöglichkeit. Der Großteil der Leitungen steht damit im Gemeinschaftseigentum. Damit ist nach Ansicht des OVG Münster jedenfalls auch die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähige Gemeinschaft nach § 10 Abs. 6 WEG „sonstiger Inhaber“ der Wasserversorgungsanlage. Gleichzeitig sind auch alle Miteigentümer aus ihrer Stellung als WEG-Mitglieder und Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum „sonstiger Inhaber“ der Wasserversorgungsanlage. Damit haben die zuständigen Behörden die Wahl zwischen der Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergeinschaft und dem einzelnen Miteigentümer, die sie ermessensgerecht und nach den für die Gefahrenabwehr im konkreten Fall geltenden Maßstäben auszuüben haben.

Für die Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes spricht, dass ansonsten alle – hier bis zu 65, in größeren Gemeinschaften noch viel mehr – Eigentümer mit ihren gegebenenfalls abweichenden Wohnadressen aufzuführen wären und die Bescheide den einzelnen Eigentümern zugestellt werden müssten. Auch ist es rechtlich möglich, den Zugang zu den Wohnungen für die Probeentnahmen sicherzustellen, da die Wohnungseigentümer nach § 14 (4) WEG dazu verpflichtet sind, das Betreten ihrer Wohnungen zu gestatten und sich dieses Recht bei einer anderweitigen Nutzung ihrer Wohnung (zum

Beispiel einer Vermietung) vertraglich entsprechend vorbehalten müssen. Über eine Kette aus Inanspruchnahme der einzelnen Wohnungseigentümer und sodann einzelner Mieter kann die Wohnungseigentümergeinschaft das Betretungsrecht und die Probenentnahme tatsächlich durchsetzen.

Die Entscheidung, nur die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht jeden einzelnen Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen, ist daher ermessensgerecht.

Dokumentation: OVG Münster, Beschluss vom 25.5.2015, Az.: 13 B 152/15

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Eine Ordnungsverfügung gegenüber der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft wird in aller Regel an den Verwalter, gegebenenfalls an den bestellten Zustellungsvertreter, gesandt. Da dies in aller Regel ermessensgerecht ist und keinerlei Anlass bietet, den Bescheid anzugreifen, muss der Verwalter schnellstmöglich entsprechende Maßnahmen ergreifen, um die Ordnungsverfügung bei den einzelnen Wohnungseigentümern bzw. Nutzern durchzusetzen. Die Wohnungseigentümer müssen daher so rasch wie möglich informiert werden und entsprechend auf ihre Pflichten hingewiesen werden. Auch sollte darauf hingewiesen werden, dass die Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung nicht selbst nutzen, ihre Mieter oder sonstige Nutzer entsprechend anhalten, das Betreten zu gestatten. Gegebenenfalls benötigt die Durchsetzung dieses Betretungsrechts zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer/Vermieter und dessen Mieter erhebliche Zeit. In diesem Fall muss der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft gegebenenfalls gegenüber der Behörde entsprechend tätig werden und angemessene Fristsetzungen erreichen.

Zweckbestimmung von Teileigentum

Bereits unsere Entscheidungsbesprechung in **DDIVaktuell 7/15** (AG Nürnberg, Urteil vom 14.2.2014 – Az. 16 C 4425/13 WEG, sowie AG München, Urteil vom 5.5.2014) befasste sich mit der Zulässigkeit einer Gewerberaumnutzung, die von den Vorga-

ben der Teilungserklärung abweicht. Nun ist ein Urteil des BGH ergangen, welches sich (neben der Ausübungsbefugnis für derartige Ansprüche) insbesondere mit der Verwirkung von Unterlassungsansprüchen bei rechtswidriger Umnutzung des

Teileigentums und der stillschweigenden Abänderung der Teilungserklärung auseinandersetzt.

Was war passiert? Die Beklagte erwarb 1995 eine im Saarland belegene Teilei-



gentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ ausgewiesen und vom Neffen der Beklagten bereits seit 1989 zum Betrieb einer Gaststätte genutzt wurde. Nachdem die Öffnungszeiten für Gaststätten nach saarländischem Landesrecht freigegeben wurden, blieb die Gaststätte ab 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet. Am 10.5.2011 beschloss die Wohnungseigentümerversammlung, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“, und versuchte zunächst erfolglos, eine Schließung der Gaststätte um 1:00 Uhr vor dem Amtsgericht Saarbrücken und dem Landgericht Saarbrücken als Berufungsgericht durchzusetzen. Auf Revision der Klägerin hat der BGH der Klage der Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben.

Die Meinung der Gerichte: Das Landgericht Saarbrücken ließ die Frage offen, ob die Nutzung einer als „Ladenraum“ ausgewiesenen Teileigentumseinheit als Gaststätte nach Maßgabe der Teilungserklärung zulässig sein könne, da ein Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls verwirkt sei. Da der Betrieb der Gaststätte bereits seit 1989 von den übrigen Wohnungseigentümern geduldet wurde, dürfe die Beklagte auf den Fortbestand dieser Nutzungsmöglichkeit vertrauen und sei rechtlich so zu behandeln, als ob die Teilungserklärung eine Nutzung als Gaststätte vorsehe. Somit müssten sich auch die Rechtsnachfolger der übrigen Wohnungseigentümer diese Verwirkung entgegenhalten lassen und sei der Beklagte zur unbeschränkten Öffnung des Lokals entsprechend den nach Landesrecht zulässigen Öffnungszeiten für Gaststätten berechtigt.

Der BGH hat demgegenüber entschieden, dass die Nutzung als Gaststätte vom maßgeblichen Wortlaut der Teilungserklärung („Ladenraum“) nicht abgedeckt ist. Eine abweichende Nutzung – wie bereits in unserem obengenannten Beitrag dargestellt – ist nur dann zulässig, wenn die übrigen Wohnungseigentümer dadurch nicht mehr beeinträchtigt werden, als bei einer Nutzung gemäß dem vereinbarten

Zweck typischerweise zu erwarten wäre. Dies ist bei einer Gaststätte gegenüber einem Ladenraum schon allein deshalb zu verneinen, weil ein Ladengeschäft im Gegensatz zu einer Gaststätte zur Nachtzeit nicht geöffnet ist, da das saarländische Landesrecht Ladenöffnungszeiten aktuell nur von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorsieht. Somit haben die übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich einen Anspruch auf Unterlassung der rechtswidrigen Nutzung, insb. auf Unterlassung einer zusätzlichen Ausweitung der Öffnungszeiten.

Der BGH lässt ausdrücklich die Frage offen, ob eine landesrechtliche Freigabe der Ladenöffnungszeiten dazu führen kann, dass auch ein Laden bis in die Nachtzeit betrieben werden kann und damit die Vergleichbarkeit bei typisierender Betrachtung zwischen Laden und Gaststätte gegeben ist. Das Amtsgericht Nürnberg hatte einer solchen „dynamischen Verweisung“ bereits eine Absage erteilt und ausdrücklich entschieden, dass auf das Verständnis der beteiligten Kreise zum Zeitpunkt der Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch abzustellen ist (siehe unsere Entscheidungsbesprechung **DDIV**aktuell 7/15).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der BGH nicht der Auffassung, dass der Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer aufgrund langjähriger Duldung verwirkt sei. Selbst wenn der

Beklagte ein schutzwürdiges Vertrauen darauf erworben habe, die Räumlichkeiten wie bisher als Gaststätte nutzen zu dürfen, so ergibt sich aus diesem Vertrauensschutz kein Recht auf Ausweitung der Öffnungszeiten. Die Ausweitung der Öffnungszeiten stellt vielmehr eine zusätzliche Störungsquelle dar, welche einen eigenständigen Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer auslöst. Da dieser Unterlassungsanspruch erst seit 2007 besteht, kann von langjähriger Duldung und von Verwirkung keine Rede sein.

Weiterhin kann nach Auffassung des BGH die bloße Duldung einer rechtswidrigen Umnutzung durch die Wohnungseigentümer nicht zu einer stillschweigenden Abänderung der Teilungserklärung führen. Eine stillschweigende rechtsverbindliche Abänderung der Teilungserklärung ist nur dann anzunehmen, wenn sich sämtliche Wohnungseigentümer über den Inhalt der Teilungserklärung und über die rechtswidrige Umnutzung im Klaren sind, über die Thematik beraten und die Rechtsfolgen für die Zukunft erörtert haben. Gegenüber den Rechtsnachfolgern der Sondereigentümer entfaltet eine Änderung der Teilungserklärung zudem nur dann Wirkung, wenn sie in das Grundbuch aufgenommen wird (§ 10 Abs. 3 WEG).

Dokumentation: BGH, Urteil vom 10.7.2015 – V ZR 169/14

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wird eine Teileigentumseinheit in einer Art und Weise genutzt, die zum Wortlaut der Teilungserklärung im Widerspruch steht, so hat die Wohnungseigentümergeinschaft prinzipiell einen Anspruch auf Unterlassung der Umnutzung. Zulässig ist die abweichende Nutzung nur dann, wenn keine weitergehenden Störungen von ihr ausgehen als von der vorgesehenen Nutzung – dies ist jedenfalls dann zu verneinen, wenn sich aus der Umnutzung verlängerte Öffnungszeiten ergeben. Die Unterlassungsansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer können bei langjähriger Duldung der abweichenden Nutzung prinzipiell verwirkt werden, wenn der Teileigentümer ein berechtigtes Vertrauen darauf erworben hat, seine Teileigentumseinheit wie bisher nutzen zu dürfen. Dieser Vertrauensschutz berechtigt ihn jedoch nicht zur Schaffung einer weitergehenden Störungsquelle, insb. nicht zur Ausweitung der Ladenöffnungszeiten. In jedem Fall ergibt sich aus der bloßen Duldung einer rechtswidrigen Umnutzung keine stillschweigende Abänderung der Teilungserklärung, die auch für die Rechtsnachfolger der übrigen Wohnungseigentümer Wirkung entfalten könnte.



Zweckbestimmung von Wohn- und Teileigentum in der **Teilungserklärung als Vereinbarung**

Was war passiert? Eine bestehende Teileigentumseinheit wurde in zwei Einheiten unterteilt. Bei der Eintragung der geänderten Teilungserklärung wurde zugleich eine andere Zweckbestimmung in das Grundbuch eingetragen: Zuvor im Rahmen der Teilungserklärung als „Bürräume“ ausgewiesene Räume wurden nun als „Wohnräume“ eingetragen. Dieser Eintragung mit einer anderen Zweckbestimmung hatten die übrigen Eigentümer allerdings im Vorfeld nicht zugestimmt. Im Anschluss wurde ein Widerspruch gegen diese Eintragung erhoben und ins Grundbuch eingetragen, über dessen Rechtmäßigkeit das Gericht zu entscheiden hatte.

Die Meinung des Gerichts: Eine inhaltliche Änderung der Zweckbestimmung von Teileigentum („Bürräume“) zu Wohneigentum („Wohnräume“) kann nur in das Grundbuch eingetragen werden, wenn ihr sämtliche Eigentümer zustimmen. In der Bezeichnung „Wohneigentum“ oder „Teileigentum“, wie in der Teilungserklärung ausgewiesen, liegt nämlich bereits eine Zweckbestimmung mit Vereinba-

rungscharakter. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Definitionen in § 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG, die auch Inhalt des jeweiligen Sondereigentums werden. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Teilungserklärung ausdrücklich besagt, dass die Zweckbestimmung nicht mit bindender Wirkung vereinbart werden soll (Stichwort: „Vereinbarungscharakter“). Dieser Ausnahmefall war hier jedoch nicht gegeben. Die übrigen Eigentümer hatten der Eintragung einer geänderten Zweckbestimmung nicht zugestimmt. Für die betreffenden Räume durfte daher keine geänderte Zweckbestimmung in das Grundbuch eingetragen werden, mit anderen Worten: Sie hätten

dort nicht als „Wohnräume“ ausgewiesen werden dürfen. Der Grundbuchpfleger hat dieses Zustimmungserfordernis übersehen, als er die Räume dennoch mit der geänderten Zweckbestimmung in das Grundbuch eingetragen hat. Der Widerspruch war daher berechtigt und muss nicht gelöscht werden. Das Oberlandesgericht weist außerdem darauf hin, dass diese Überlegungen auch für die Bezeichnung von sonstigen Nutzungsarten in der Teilungserklärung gelten.

Dokumentation: OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 31.7.2014 – Az.: 20 W 111/14 = ZWE 2015, 320

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wird eine geänderte Zweckbestimmung ohne Zustimmung sämtlicher Teileigentümer in das Grundbuch eingetragen, kann ein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen werden lassen. Eine Änderung der Zweckbestimmung ohne die erforderliche Zustimmung aller Eigentümer ist trotz einer entsprechenden Eintragung in das Grundbuch unwirksam. Diese Unwirksamkeit wird durch die Eintragung eines Widerspruchs für jedermann aus dem Grundbuch ersichtlich.

Ausgesorgt?

Bis 2030 wird das Rentenniveau auf gut 44 Prozent des gewohnten Einkommens sinken. Wer seinen Lebensstandard im Alter wahren möchte, sollte früh die Chancen ergänzender privater oder betrieblicher Altersvorsorge nutzen.

NACHGEFRAGT



ROLFDIETER SOLLICH

Senior Manager
Unternehmens-
beratung, TPC
Betriebliche
Vorsorge &
Verbände

www.tpc-management.de

Aufgrund der zunehmenden Überalterung der deutschen Bevölkerung wird die gesetzliche Rentenversicherung zukünftig lediglich die Grundversorgung decken. Das wird vielen nicht ausreichen. Hier hilft nur, früh mit Eigeninitiative gegenzusteuern. Ein Ausgangspunkt für die Planung kann dafür die jährliche Renteninformation sein. Aber Vorsicht: Inflation, Steuern und andere Abgaben sind hier nicht berücksichtigt. Deshalb überschätzen viele die in der Renteninformation ausgewiesene gesetzliche Rente. Das Thema Altersvorsorge sollte daher bestenfalls individuell mit einem Experten besprochen werden und u. a. auch die betriebliche Altersvorsorge mit einbeziehen. Rolfdieter Sollich im Interview:

Herr Sollich, was ist die Besonderheit an der betrieblichen Altersvorsorge (bAV)?

Das Besondere an der bAV ist die staatliche Förderung. Das bedeutet: Arbeitnehmer sparen ihre Betriebsrente aus ihrem Bruttogehalt. Die Förderung erfolgt in Form von Steuer- und Sozialversicherungs-

ersparnis. Dadurch lässt sich wesentlich mehr fürs Alter ansparen, als monatlich vom Nettogehalt abgezogen wird. Viele Arbeitgeber erhöhen diesen positiven Effekt, indem sie die selbst eingesparten Sozialversicherungsbeiträge in die bAV des Angestellten investieren.

Welche Möglichkeiten zur Altersvorsorge empfehlen Sie Selbständigen/Unternehmern?

Hier kommt es ganz besonders auf die aktuelle Lebenssituation und den darauf basierenden Bedarf des Kunden an. Eine Vorsorgestrategie für eine/n Existenzgründer/in unterscheidet sich meist sehr vom Bedarf eines langjährig erfolgreichen Unternehmers.

Für Existenzgründer/innen beispielsweise, mit einem anfangs niedrigeren Einkommen, wird die erste Priorität ggf. nicht im Vermögensaufbau liegen, sondern vielmehr in der Absicherung der eigenen Arbeitskraft. Mit steigendem Einkommen wird es aber immer notwendiger, sich mit der Vorsorge für das Alter zu befassen. Grundsätzlich stellt sich hierbei die Frage, welche Vorsorge-Möglichkeiten überhaupt in Frage kommen. Handelt es sich bei dem Unternehmen um eine Kapitalgesellschaft – z. B. eine GmbH oder eine Unternehmergesellschaft (UG) –, kann die betriebliche Altersvorsorge in Form einer Direktversicherung einen ersten Baustein darstellen. Später lässt sich diese Rente mit weiteren

bAV-Verträgen oder z. B. einer privaten Basisrente (Rürup) ausbauen.

Was empfehlen Sie den selbstständigen Immobilienverwaltern bzgl. ihrer Mitarbeiter?

Unternehmern empfehlen wir, die Angestellten bei der Nutzung der bAV und in weiteren Absicherungsbereichen wie z. B. dem Risiko der Berufsunfähigkeit und der Pflege- und Unfallversicherung zu unterstützen. Hier bietet beispielsweise das DDIV-Vorsorgemanagement viele Vorteile für Arbeitnehmer, aber auch für Arbeitgeber. Die DDIV Partnerbroschüre enthält Informationen dazu.

Was zeichnet das DDIV-Vorsorgemanagement aus?

Das Besondere am DDIV-Vorsorgemanagement ist, dass unterschiedliche Produkte und Absicherungsbereiche in einem ganzheitlichen intelligenten Vorsorgemanagement zusammengefasst sind – und dass es exklusive Sonderkonditionen bietet. Daher eignet es sich sowohl für kleine Unternehmen mit wenig Angestellten als auch für größere Immobilienverwalter. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bestehende Konzepte anzupassen und zu erweitern.





Klein, aber oho!

Studentisches Wohnen hat sich in den letzten Jahren als Asset-Klasse am Markt etabliert – mit großem Interesse privater und institutioneller Investoren.

Bis vor fünf Jahren musste man in den Medien nach Berichten zum Thema „Studentisches Wohnen“ noch suchen.



Der Autor
LUTZ DAMMASCH
**Geschäftsführer der VEGIS
Immobilien Verwaltungs- und
Vertriebsgesellschaft mbH,
Neu-Isenburg
www.vegis-immobilien.de**

Heute sind Publikationen zum Thema kleinteiliges Wohnen an der Tagesordnung. Die Apartments haben sich als interessante Asset-Klasse am Markt positioniert, so dass mittlerweile private und institutionelle Investoren die Apartments – auch in Wohneigentum aufgeteilt – als Eigentumswohnung bzw. Kapitalanlage veräußern.

Bezahlbarer Wohnraum oder ein boomender Markt?

In diesem Zusammenhang stellen sich neben der Notwendigkeit eines erfahrenen Bewirtschafters diverse Fragen, die hier näher betrachtet werden sollen. Dazu gehören u. a.:

- Wie entwickeln sich die Mietpreise für Ein-Zimmer-Apartments für studentisches Wohnen? Kann man hier überhaupt noch von bezahlbarem Wohnraum reden?
- Wie sind die Bedürfnisse der Zielgruppe? Was sind „DOs & DON'Ts“ in diesem Zusammenhang?

- Lohnt sich überhaupt eine Investition in solche Apartments?
- Sind Ein-Zimmer-Apartments eine sinnvolle Kapitalanlage?
- Gibt es, falls sich der Markt für studentisches Wohnen verändert, Nachnutzungskonzepte oder ähnliche Modelle?

„Seit 2010 hat sich der Bestand privater Studentenwohnanlagen in den 30 größten deutschen Hochschulstandorten auf rund 25 000 Wohnplätze verdoppelt. Unter Berücksichtigung der Anlagen in Bau und Planung dürfte eine weitere Verdoppelung auf etwa 50 000 Plätze bis 2020 erfolgen.“ Dies geht aus einer Erhebung des Immobilien-Beraters Savills hervor und ist im Wesentlichen mit dem explosionsartigen Anstieg der Zahl der Studierenden in Deutschland um rund 39 Prozent in den letzten zehn Jahren zu begründen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nach aktuellen Erhebungen bis mindestens 2025 nicht

Studentischer Wohnraum ist knapp und teuer – ein sich zuspitzender Trend.

abzusehen. Zwar werden sich G8-Abitur und die Abschaffung der Wehrpflicht nicht wiederholen, aber die Attraktivität des Studienstandorts Deutschland nimmt zu, auch für ausländische Studenten. Die deutschen Hochschulstandorte haben international durchweg einen guten Ruf, und niedrige bzw. überwiegend keine Studiengebühren locken Studenten aus Italien, Spanien, Portugal, aber auch aus Russland und China. Einige Herkunftsländer unterstützen das Studium in Deutschland sogar mit Zuschüssen.

Miete und studentische Einkommen laufen auseinander

Das Mietniveau insbesondere für studentischen Wohnraum hat sich in den letzten

Jahren stark nach oben entwickelt. Dabei spielt das zur Verfügung stehende monatliche Budget der Studenten eine erhebliche Rolle. Studierende wollen und können nur einen bestimmten monatlichen Betrag für das Gut „Wohnen“ ausgeben. In den Top 7 Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sind mittlerweile die monatlichen All-In-Mieten (in den Mietpreisen sind i.d.R. alle Nebenkosten sowie Strom und W-LAN bereits enthalten) für neu erstellte Studenten-Apartmenthäuser auf weit über 500 Euro je Apartment angestiegen, wobei die durchschnittliche Größe eines voll möblierten Studentenapartments bei ca. 20 qm Wohnfläche (mit Nasszelle und Pantry-Küche) liegt.

Nettokaltmieten ab 15 Euro/qm Wohnfläche bis weit über 20 Euro sind heute fast als normal zu bezeichnen. In München z. B. sind bereits Mieten von 25 Euro und mehr keine Seltenheit mehr. Hinzu kommen die Nebenkosten, die mit ca. 4 bis 5 Euro/qm zu Buche schlagen. Man kann daher nicht behaupten, dass Studentenbuden heute noch für alle Studenten bezahlbar konzipiert sind. Eines haben jedoch alle Projekte/Objekte gemeinsam: Die Apartments sind „klein, kleiner, mikro“ (Bundesbaublatt 2014).

Wie sehen bedarfsgerechte Objekte aus?

Entscheidende Faktoren für die erfolgreiche Planung und Entwicklung sowie Umsetzung studentischen Wohnraums sind, dass die Bedürfnisse der Zielgruppe ausreichend berücksichtigt werden, um eine nachhaltige Vermietung und eine damit verbundene hohe Rendite zu erzielen. Dabei sind nachfolgende Kriterien entscheidend: die DOs & DON'Ts.

SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



3. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2015.
Kostenfrei.

Muster-Verwalterverträge (Stand Mai 2015)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)
€ 89 (zzgl. MwSt.)



Mietverwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 59 (zzgl. MwSt.)



SE-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)

www.ddiv-service.de



DDIVservice GmbH

1. In Bezug auf die Wünsche der Nutzer nach Qualität, Service und Flexibilität:

PRAGMATISCH:

Mikro-Apartments mit 22 – 40 qm, 1 bis 2 Zimmer

INDIVIDUELL:

Vollausstattung, Serviceleistungen und Privatsphäre

BEZAHLBAR: im

Zentrum der Metro-

polen zu attraktiven Preisen

ZIELGRUPPE: Young Professionals –

Berufseinsteiger/Trainees, junge Berufstätige, Singles, Studenten, Wochenendpendler, internationale Fachkräfte, Neuankömmlinge in einer Stadt und Geschäftsleute

2. In Bezug auf die Gegebenheiten und Lage:

STANDORTE: Metropolen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

MAKRO: überdurchschnittliches Mietniveau, Mangel an temporärem Wohnen, hohe Kaufkraft, wachsender, attraktiver Arbeitsmarkt, steigende Einwohnerentwicklung
MIKRO: gastronomisches und kulturelles Umfeld, Zentrumsnähe, Einzelhandel und Dienstleistungen im unmittelbaren Umfeld

ALL-IN-PREISE: Miete inkl. aller Nebenkosten sowie W-LAN & Strom

Warum sich die Investition lohnt

Vorteile der Asset-Klasse „Studentisches Wohnen“ sind deutlich höhere Renditen, die durch Angebot und Nachfrage sowie die deutlich höhere Fluktuation (ca. 25 Prozent pro Semesterwechsel) als im Segment normales Wohnen geregelt werden und dazu keinem Mietpreisspiegel nur bedingt

einer Mietpreisbremse unterliegen. Es handelt sich hier um eine klassische Betreiberimmobilie, die auch durch spezialisierte Bewirtschafter verwaltet werden sollte. Die Anfangsrendite beträgt mindestens 4,5 Prozent, mit steigender Tendenz, und zeigt sich damit für Investoren und Projektentwickler als lukrative Anlageform. Nach einer aktuellen Studie der Wertgrund Immobilien AG „schlagen Wohnimmobilien DAX, MSCI World und REX“. Für Investoren und Betreiber hat studentisches Wohnen gegenüber anderen Asset-Klassen wie etwa Büro und Gewerbe mehrere Vorteile. Durch die Konzentration auf eine Zielgruppe ist der Markt insgesamt überschaubarer. Infolge des häufigen Nutzerwechsels kann zudem die Miete öfter und besser an das jeweilige Marktniveau angepasst werden.

Dennoch darf nicht vergessen werden, dass diese neue Asset-Klasse auch neben der Abhängigkeit von einem erfolgreichen Bewirtschaftungsmanagement ein Risikopotenzial in sich birgt, welches in der Makro- und Mikrolage des Objektes liegt und abhängig von der weiteren Nachfrageentwicklung des Marktes „Studentisches Wohnen“ ist. Bei einzelnen Standorten zeichnen sich derzeit schon erste „Sättigungstendenzen“ ab, welche die Vermietbarkeit und die damit verbundene Rendite stark beeinflussen können.

FAZIT

Apartments dieser Kategorie eignen sich eher zur kurz- und mittelfristigen Vermietung an Studenten, Pendler, Young Professionals etc. als zur klassischen Eigennutzung. Dennoch wird sich das Anforderungsprofil für solche Apartmentformen in den nächsten Jahren weiterentwickeln und dazu führen, dass weitere Wohnformen wie Temporäres Wohnen (City-Apartments, Mikro-Wohnungen etc.) sowie in Zukunft das Thema bezahlbares, kleinteiliges Wohnen für Senioren in den Vordergrund treten werden. Einer aktuellen Studie der Postbank zufolge gibt es in der Zukunft einen Trend „zu mehr Single-Wohnungen und kleineren Haushalten“.

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit solcher Investitionen wird ein mögliches Nachnutzungskonzept immer häufiger hinterfragt, welches sich nur aus den oben aufgezeigten Wohnformen ableiten lässt. Infolge des demografischen Wandels wird die Zahl der „Hochbetagten“ in den kommenden Jahren beträchtlich steigen. Ein Grund mehr, bei der Erstellung kleiner Apartments das Thema „Barrierefreiheit“ von Anfang an zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für den Einbau von Ableseeinrichtungen für Heizung, Wasser und Strom. Das Bundesbauministerium unterstützt den Bau zusätzlicher Studierendenwohnungen mit mehr als 120 Millionen Euro. „Das Investitionspaket unterstützt ein Modellvorhaben für nachhaltiges Wohnen mit dem Ziel, Wohnheime für Studierende und Auszubildende zu einem späteren Zeitpunkt in altersgerechte Wohnungen umwandeln zu können, wenn eine Nachnutzung durch eine barrierefreie und altersgerechte Gestaltung der Wohnheime entsteht.“

Investitionen mit **Weitblick und Nachnutzungskonzepten** werden sich auszahlen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIVaktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben pro
Jahr bequem frei Haus**

■ **Für nur 54 Euro im Jahr
jede Ausgabe sichern**



Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,- Euro
(inkl. Versand, MwSt.)¹ Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIVaktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das Wichtigste aus der Branche zu lesen.

Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹

Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

Ab dem 10. Abonnement:
jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

.....
Firma

.....
Anrede, Titel

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Nr.

.....
PLZ, Ort

.....
Telefon

.....
E-Mail

.....
DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....
BIC

.....
IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4 • 81677 München
Fax: 089 – 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

.....
Geldinstitut

.....
Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 49,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt.). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



**Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

www.ddivaktuell.de

Aktenstapel war gestern. Auch komplexe Vermietungsprozesse en masse lassen sich heute effizient online steuern.

Organisiert euch!

Vermietungsprozesse sind heute voll digitalisierbar. Für Verwalter wird damit vieles einfacher – wie das Beispiel eines Betreibers von Studentenwohnheimen aus den Niederlanden zeigt.

Studenten sind arbeitsintensive Mieter: Häufige Ein- und Auszüge, interne Wechsel und ihr Drang zur Mitsprache können viel Aufwand verursachen. Ein Beispiel aus den Niederlanden zeigt: Es geht auch anders! Ein Modell für die digitale Zukunft, das über das studentische Wohnen hinausweist.

Wenn jemand weiß, was es heißt, an Studenten zu vermieten, dann die DUWO: Mit fast 30 000 Plätzen ist das Unternehmen der größte Studentenwohnheimbetreiber der Niederlande. Grund zu klagen sieht man bei der DUWO aber nicht: Tausende Kündigungen und Neuverträge jährlich werden dort digital bearbeitet. Der Ansatz ist wegweisend, aber einfach: den Mieter einbinden und möglichst viele Arbeitsschritte automatisieren. Den Weg dazu ebnete die IT-Lösung Xpand von INCIT, einem Unternehmen der Aareon-Gruppe.



Der Autor
STEPHAN ROHLOFF
**Direktor Konzernbereich Marketing and Kommunikation,
Pressesprecher der Aareon AG**
www.aareon.com



Einsparung: 15 000 Stunden jährlich

Das Projekt hat für Aufsehen gesorgt – vor allem wegen der Ergebnisse: Mindestens 15 000 Arbeitsstunden jährlich, so die DUWO, sparen die digitalisierten Vermietungsprozesse. Ein Mitarbeiter betreut heute mehr als 130 Einheiten. Und mit 374 Euro je Einheit und Jahr hat DUWO die niedrigsten Betreuungskosten aller sozialen Wohnungsunternehmen in den Niederlanden.

Der neue Mieter

Tatsächlich ist der Erfolg für die gesamte Wohnungswirtschaft bedeutsam. Denn der Markt des studentischen Wohnens bietet einen Vorgeschmack auf die Mieter von Morgen. Als „Digital Natives“ sind sie mit dem World Wide Web aufgewachsen und bewegen sich sicher und selbstverständlich in der digitalen Welt. Außerdem sind sie internationaler und hochgradig mobil: Die Fluktuationsrate der DUWO liegt bei 40 Prozent. Das liegt nicht nur am studienbedingten Kommen und Gehen, sondern auch daran, dass Umzüge im Bestand an der Tagesordnung sind.

Mitsprache erwünscht

Selbst was ihre Ansprüche angeht, nehmen Studenten den Mieter der Zukunft vorweg: Sie wollen mitreden und mitbestimmen. Vie-

le DUWO-Einheiten sind in Wohngemeinschaften mit bis zu 20 Einzelmietern organisiert. Zieht ein Bewohner aus, haben alle anderen das Recht, einen Nachfolger zu nominieren. Danach haben die WG-Mitglieder 48 Stunden Zeit, dem neuen Mitbewohner zuzustimmen – oder ihn abzulehnen. Gibt es keinen Kandidaten aus der WG heraus, bietet die DUWO das frei gewordene Zimmer extern an.

Mammutaufwand Vertragsverwaltung

Immer wieder kommt es aber erst zu Wechseln innerhalb der WG – in ein vermeintlich attraktiveres Zimmer. Für Vermieter wird das schnell zum organisatorischen Alptraum: Im Extremfall müssen – für nur einen neuen Mieter – 19 Verträge aufgelöst und 20 neue geschlossen werden, vom Management der Beteiligung ganz zu schweigen. Eine Mammutaufgabe, die die DUWO mit erheblichem Arbeitsaufwand belastete – trotz der mehr als 50-jährigen Erfahrung, die das Unternehmen mitbringt.

DUWO – von der Nachkriegsstiftung zum Marktführer

Die Wurzeln der DUWO reichen zurück ins Nachkriegsjahr 1949: Damals wurde in Delft eine Stiftung gegründet, um Kasernen zu Wohnheimen für Studenten der Technischen Universität umzufunktionieren. Über Jahrzehnte wuchs die Stiftung mit der Universität – und verschmolz 1995 mit dem Wohnungsunternehmen Hof van Delft zur DUWO. Danach expandierte die DUWO in den Niederlanden weiter. Das führte 2012 zur Fusion mit einem anderen Wohnheimbetreiber, der SLS Wonen in Leiden.

Mehrwert gefragt

Noch 2012 entschied sich das so gestärkte Unternehmen, die komplexen Verwaltungsprozesse zu digitalisieren. Die Ausschreibung dafür war erstaunlich knapp. Statt technischer Spezifikationen rückte die DUWO den gewünschten Mehrwert in den Mittelpunkt – und beschränkte sich auf zwei Aufforderungen an die Anbieter: Zeigt uns, wie ihr Ziele eurer Kunden erreicht oder übertroffen habt! Und zeigt uns, wie ihr uns helfen würdet!

Entscheidung für Xpand

Klassische IT-Dienstleister waren mit dieser Herangehensweise überfordert. Ein externer Berater riet schließlich, mit der INCIT (Tochtergesellschaft von Aareon in Schweden) Kontakt aufzunehmen, die bereits erfolgreich eine ähnliche Portallösung bei der SLS Wonen implementiert hatte. In kürzester Zeit waren die Sondierungen abgeschlossen und der Vertrag unterschrieben.

Zeitaufwände im Visier

Gemeinsam analysierte man, welche Prozesse die meiste Zeit verschlangen. Die Analyse zeigte: Vier Aufgaben waren besonders arbeitsintensiv. An vorderster Stelle standen die internen Umzüge und deren vertragliche Nachbereitung. Genauso zeitraubend war die Moderation der Mitspracherechte. Als dritten und vierten Prozess identifizierte man die Vertragsunterzeichnung und das Aufarbeiten von Kündigungen, für die von Hand Bestätigungen und Schlussabrechnungen erstellt und verschickt wurden.

In sechs Monaten von Gestern ins Morgen

Xpand bot die Chance, all diese Prozesse zu vereinfachen. In nur drei Monaten war die Basislösung implementiert und sechs Monate später die Einführung mit der Integration der neuen Prozesse in Mieterportal, Kundenkontakt- und Dokumentenmanagement abgeschlossen.

Einfach und basisdemokratisch

Interne Umzüge und Auswahlverfahren gehen heute bei der DUWO vollständig digital vonstatten. Die Mieter organisieren das selbst – über das Mieterportal. Die Verwalter brauchen nicht mehr einzugreifen, nicht einmal als Moderatoren: Ein einfaches, grafisches Online-Tool erlaubt es jedem Mieter, eigene Umzugswünsche nach dem Drag- & Drop-Prinzip vorzuschlagen und neue Kandidaten zu benennen. Bleibt die Zustimmung der Mitbewohner aus, startet das Verfahren von vorne – bis Einigkeit erzielt ist. Ist die Entscheidung gefallen, erstellt Xpand selbsttätig alle Kündigungen und Neuverträge, verschickt sie und stellt sie sofort auch im ERP-System bereit.

Auswahl, Angebot und Abschluss automatisiert

Wird ein reguläres Zimmer frei, wird es ohne Zutun der Mitarbeiter auf einem Vermietungsportal veröffentlicht, das ebenfalls auf Xpand aufsetzt. Interessenten, die eine Unterkunft suchen, können dort – auch aus dem Ausland – recherchieren und sich bewerben. Der zuständige Mitarbeiter prüft die Anfragen und sagt dem ausgewählten Mieter zu, der dann alle Dokumente, die die DUWO braucht, digital hochlädt – von der Ausweiskopie bis zum Einkommensnachweis.

Digital signiert, digital archiviert

Den Rest übernimmt wieder Xpand: Es erstellt den Vertrag, übermittelt und bestätigt ihn, sobald die erste Zahlung eingegangen ist. Alle Unterschriften erfolgen digital. In ähnlicher Weise können Mieter ihren Vertrag übers Portal kündigen. Auch dieser Prozess ist voll automatisiert. Selbst Ratenzahlung können Mieter online vereinbaren. Xpand legt den Zahlungsplan an und kontrolliert, ob er erfüllt wird. Und noch ein Vorteil zahlt sich dauerhaft aus: Alle Dokumente werden über das angebundene Dokumentenmanagementsystem automatisch archiviert: digital, zeitsparend – und revisions sicher.

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.dr-s-adams.com
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

8. Münchner Immobilienforum

Zufriedene Teilnehmer und Aussteller – ein voller Erfolg!

Am 13. und 14. November war es wieder soweit: Der VDIV Bayern lud zum Münchner Immobilienforum. Über 400 Besucher, 18 Aussteller und kompetente Fachreferenten fanden sich an zwei Tagen im Künstlerhaus am Lenbachplatz ein. In guter alter Tradition begann die Vortragsreihe mit Rechtsanwalt Michael Koch, Haus und Grund München, mit dem Thema „Über den Zaun geschaut: Mietpreisbremse und ortsübliche Vergleichsmiete in der Verwalterpraxis“. Energieeffizienzlabel und die Mehrfachbelegung von Gemeinschaftskaminen beleuchtete Thomas Schnaidt, Key Account Manager Wohnungswirtschaft des neuen Partners Bosch Thermotechnik, Junkers Deutschland.

Eines der Highlights war die interessante Podiumsdiskussion zur Fragestellung „Energiewende/Energetische Sanierung – ein Thema für Eigentumswohnanlagen?“. Josef Schraufstetter, Vorsitzender der Hausbank München, Carsten Philippi, VDH Immobilien GmbH, Klaus Gütermann, MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG, und Dipl.-Ing. Andrea Huss, Archi.net Ingenieur-Service GmbH, nahmen daran teil. Moderiert wurde das abwechslungsreiche Quartett von Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz. Den krönenden Abschluss am Freitag bildete Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub. Bestens aufgelegt erläuterte er die wichtigsten Entscheidungen u. a. der Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofes der letzten zwölf Monate.

Am Samstag trafen die Referenten auf sehr interessierte Verwaltungsbeiräte. Die Themen vom Vortag wurden zielgruppengerecht aufbereitet und neue hinzugefügt. Unter anderem referierte Rechtsanwalt Marco Schwarz zum Thema „Verwalterwechsel: Was ist vom alten und neuen Verwalter zu beachten, und welche Probleme gibt es?“. Der Frage, ob der Wechsel

des Gas-/Stromanbieters derzeit überhaupt noch sinnvoll ist, widmete sich der langjährige Verbandspartner MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG.

Teilnehmer, Fachaussteller und auch die Vertreter des VDIV Bayern zeigten sich sehr zufrieden mit der munteren und kurzweiligen Veranstaltung und ihrem hohen Informationsgehalt!



1 Raum für anregende Gespräche: die Mittagspause in der Fachausstellung.

2 Praxisnahe Erläuterungen mit Unterhaltungswert: Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub zu wichtigen Gerichtsentscheiden.

3 Wie immer bis in den oberen Rang besetzt: das Münchner Immobilienforum.

Der VDIV Bayern präsentiert sich **modern** und noch **serviceorientierter** im Internet!

Nach längerer Planung ist es endlich soweit: Die Homepage des Landesver-

bandes wurde „renoviert“ und ist nun komplett neu strukturiert online. Veränderungen zeigen sich schon auf der jetzt viel übersichtlicheren Startseite: Aktuelles, Seminare, Partner und die Verwalter-suche – alles auf einen Blick!



Auch der Seminarbereich präsentiert sich jetzt noch komfortabler, ganz so wie es einem großen Anbieter angemessen ist: Die Veranstaltungen werden nun sowohl in der Jahresübersicht als auch nach Rubriken angezeigt, die Anmeldung noch einfacher.

Herzstück der aktualisierten Homepage ist der Mitgliederbereich. Eine Übersicht informiert nach dem Login über neueste Rechtsprechung mit Handlungsempfehlungen, Verwaltergesuche und nützliche Online-Formulare. Ganz neu ist „VDIV Bayern Wussten Sie schon“, das Archiv. Die Themen sind hier chronologisch nach Jahr und Monat sortiert, beginnend mit 1/2011.

Den aktuellen Stand zu Seminaren und Informationen gibt es aber nicht nur auf der Website, sondern auch via Facebook, Twitter und Xing. Die Links finden sich auf der Startseite der Website: www.vdiv-bayern.de

Schauen Sie mal rein, und falls Sie Anregungen haben, nehmen wir sie gerne an, per E-Mail an: info@vdiv-bayern.de

Mehr Übersicht, mehr Service: die neue Homepage des VDIV Bayern.

VDIV Baden-Württemberg

Verwaltungsbeiratsschulungen für Mitgliedsunternehmen

Nachdem der VDIV Baden-Württemberg schon traditionell im Rahmen seines Premium-Workshops im Frühjahr im SI-Centrum auch zwei Verwaltungsbeiratsschulungen anbietet, gibt es solche Veranstaltungen seit zwei Jahren auch für die Mitglieder aus dem badischen und dem Bodenseeraum. Rund 100 Teilnehmer fanden sich am 21. Oktober im Hotel Blauer Reiter in Karlsruhe ein. Die Verwaltungsbeiräte der Mitgliedsunternehmen erwartete ein Vortragsprogramm sowie eine begleitende Fachausstellung. Folgende Themen standen auf der Agenda: Betriebskosten von Aufzugsanlagen, Entwicklungen und Trends in der Energieversorgung für die

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Aktuelle Urteile zum WEG, über die RA Thomas Hannemann referierte. Unterstützt wurde die Veranstaltung durch Vorträge von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, die auch in der Fach-

ausstellung vertreten waren, sowie die weiteren Aussteller Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Unity-media BW GmbH, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Techem Energy Services GmbH und C. Haushahn GmbH & Co. KG.



Aktuelle WEG-Rechtsprechung: für Verwaltungsbeiräte erläutert von Rechtsanwalt Thomas Hannemann

VIII. Bielefelder Verwalterforum 2015

Am 30.9.2015 fand in Bielefeld das jährliche Verwalterforum des VNWI statt. Dr. Michael Casser, Vorstandsvorsitzender des VNWI, konnte über 80 Teilnehmer sowie mehrere Fachaussteller auf der ausgebuchten Veranstaltung begrüßen. Casser gab der Freude des VNWI über den Beitritt zahlreicher Mitglieder aus Ostwestfalen Ausdruck und stellte sodann den soeben nochmals überarbeiteten VNWI-Verwaltervertrag für die „Mietverwaltung von Wohnhäusern und Gewerbeobjekten“ vor. Bereits die im Januar 2015 vorgestellte Erstfassung berücksichtigt die durch die Einführung des Bestellerprinzips entstandene Marktchance für Verwalter: Die Mietervermittlung ist als gesondert zu vergütende Leistung des Verwalters beschrieben. Neben leichten redaktionellen Änderungen enthält der überarbeitete Vertrag jetzt die Aufnahme der Widerrufsbelehrung, da ein bedeutender Teil der Auftraggeber als Verbraucher einzustufen sein dürfte und die Verträge oft außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen werden.

Anschließend widmete sich Professor Dr. Markus Artz beim Thema „Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht“ vor allem den Konsequenzen der neuen Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln. Die Pflicht zur Schönheitsreparatur kann nach der neuen Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 185/14) für das laufende Mietverhältnis – unter Verzicht auf einen starren Fristenplan – nur noch in zwei Fällen auf den Mieter ohne Gefahr des Verstoßes gegen § 307 BGB übertragen werden: 1. Übergabe einer renovierten Wohnung oder 2. Übergabe einer unrenovierten bzw. renovierungsbedürftigen Wohnung und Vereinbarung der Zahlung eines angemessenen (vorhandene Gebrauchsspuren berücksichtigenden) Ausgleichsbetrags. Als Freizeichnungsklausel schlug Artz in diesem Zusammenhang

vor: „Die Wohnung wird unrenoviert vermietet. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.“

Vor der Mittagspause informierten Kay Hildebrandt und Dennis Stern über das notwendige Versicherungsportfolio eines Verwalters. Dies vor dem Hintergrund der für 2016 erwarteten gesetzlichen Mindestanforderungen für Immobilienverwalter.

Nachmittags vermittelte Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt wichtiges Fachwissen zur „Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger und zur gemeinschaftlichen Geltendmachung von Mängelrechten“. Die Rechtsfolgen der Abnahme wurden behandelt, ebenso wie die unterschiedlichen Abnahmeformen und Risiken der Abnahmevertretung. Thematisiert wurde außerdem die Möglichkeit des „Ansiehens“ der Abnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Im letzten Vortrag der Veranstaltung „Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht“ berichtete Professor Dr. Florian Jacoby zunächst über zwei hochaktuelle Entscheidungen des BGH: Die Darlehensaufnahme durch



die Wohnungseigentümergeinschaft (Urt. v. 25.9.2015 – V ZR 244/14) und die Frage zur GEMA-Gebührenpflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Nutzung einer Gemeinschaftsantenne (Urt. v. 17.9.2015 – I ZR 228/14). Nach der Darlehensentscheidung des BGH entspricht die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn mit Blick auf eine mögliche Nachschusspflicht in der Versammlung ausreichend informiert und dies im Protokoll dokumentiert wird. In der zweiten Entscheidung des BGH ging es um die Frage der Zulässigkeit der Erhebung von GEMA-Gebühren bei Nutzung einer Gemeinschaftsantenne. Jacoby erörterte die Unterscheidung zwischen einer öffentlichen (§ 15 Abs. 3 UrhG) und einer privaten Weiterleitung. Der BGH verneinte nun eine öffentliche Weiterleitung bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

1 Prof. Dr. Florian Jacoby: hochaktuelle Entscheidungen des BGH

2 Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt zur Bauabnahme

Verwalterforum in Trier

Das Neueste zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ziel der Tagesveranstaltung mit Expertenvorträgen war es, über die neuesten Entwicklungen und gesetzlichen Bestimmungen zum Wohnungseigentumsrecht zu informieren: Die sehr praxisbezogenen Fachvorträge von Rechtsanwalt Dr. Gerhard Kallenborn zu Themen wie Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen, Änderungen der WEG-Rechtsprechung oder Vermietung von Wohnungseigentum verschaffen den

Teilnehmern künftig rechtliche Klarheit im Tagesgeschäft. Sie erhielten einen Überblick darüber, welche neuen gerichtlichen Urteile von Bedeutung sind, wie Konflikte zwischen Mietern und WEG-Recht gelöst werden können, welche Beschlusskompetenz Wohnungseigentümer bei Sanierungen oder Modernisierungen haben und wie genau Beschlussvorbereitung, -verkündung und -umsetzung zu erfolgen haben. Außerdem referierte Immobilientrainerin Eva Karcher über Mieterauswahl, Mieterhöhungen nach der Mietpreisbremse, den professionellen Ablauf von Übergaben

und Rücknahmen von Mietwohnungen sowie Strategien zur Vermeidung von Renditeverlusten unter Berücksichtigung der neuen Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen. Neben den Vorträgen bot sich auch die Möglichkeit für den Austausch mit Referenten und Kollegen sowie den Besuch der Fachausstellung verschiedener Dienstleister der Wohnungswirtschaft.

Weitere Verwalterforen in Frankenthal, Homburg/Saar und Trier sind ab 9. März 2016 geplant. Info und Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

Tagesseminare in Trier und Ludwigshafen

Geballtes Wissen zu WEG-Rechtsprechung und Mietrecht. Mehr als 20 Immobilienbesitzer und -verwalter waren in Trier zu Gast und erhielten kompakte Informationen aus kompetenter Hand. Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko präsentierte bei der 7-stündigen Veranstaltung einen Mix aus Theorie und Praxis zur aktuellen Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte. Schwerpunkte bildeten die zahlreichen Rechtsbereiche, die in der Zuständigkeit von Hausverwaltern liegen: u. a. Sachenrecht, Nut-

zung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, Instandhaltung, die Thematik rund um bauliche Veränderungen, Modernisierung, Eigentümerversammlung und Beschlussrecht, Finanzwesen, Verfahrensrecht sowie Vollstreckungsfragen. Der Richter und Buchautor vermittelte sein Expertenwissen auf anschauliche Weise ohne trockene Rechtstheorie, aber mit aktuellen Praxistipps und Gerichtsurteilen aus der Verwalterpraxis. Dazu gab es für die Seminarbesucher ein umfassendes Skript für die Nachbetrachtung mit weiteren Urteilen und Beschlüssen zum Selbststudium.

Crashkurs zum Mietrecht

Immobilienbesitzer- und Verwalter aus der Rhein-Neckar-Region und Vorderpfalz trafen sich zum Tagesworkshop in Ludwigshafen. Helge Schulz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bau- und Architekturrecht, informierte über alle für die Verwalterpraxis relevanten Mietrechtsthemen: u. a. Formvorschriften und langfristige Mietverträge (Was muss schriftlich festgehalten werden? Wie verhält es sich bei Zeitmietverträgen und beim Thema Kündigungsschutz?), Betriebskosten (Was ist umlagefähig und wie gestaltet man Nebenkostenabrechnungen richtig?), Schönheitsreparaturen (Wie hält man sie vertraglich fest?), Miete (Rechtliches aus den Bereichen Mieterhöhung, Mietminderung, Abmahnung und Kündigung durch Zahlungsverzug, Eigenbedarf sowie Vertragsverletzung) und Räumung (Was sind die Rechte des Vermieters? Wo lässt sich das Eigentum des Mieters einlagern? Wer übernimmt die Kosten?).





VDIV Hessen

Richtungweisende Kooperation mit Haus & Grund Hessen

Der Landesvorstand des Verbandes der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VDIVH) hat durch Vorstandsbeschluss eine Kooperation mit Haus & Grund Hessen, Landesverband Hessischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., geschlossen, die auch für den DDIV richtungweisend sein könnte.

Nach intensiven und Grundlagen bildenden Gesprächen ist es gelungen, Haus & Grund Hessen für eine Partnerschaft zu gewinnen, von der beide Seiten profitieren werden. Der von Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH, direkt mit dem Haus & Grund-Landesvorsitzenden, Rechtsanwalt Christian Streim, ausgehandelte Kooperationsvertrag wurde einstimmig genehmigt und am 9.7.2015 unterzeichnet.

Durch die vielfältigen Berührungspunkte beider Verbände wird so eine Plattform entstehen, die sowohl Verwaltern als auch Eigentümern großen Nutzen und viele Vorteile bringen wird. Mit seiner Leistungsstärke ist der VdIVH geradezu prädestiniert für eine Partnerschaft mit dem Eigentümerverband, der bestrebt ist, seinen Mitgliedern stets das Beste zu recherchieren, anzubieten und zu vermitteln. Sie können nun verstärkt die Vorteile und den Erfahrungsschatz der im VdIVH organisier-

ten Mitgliedsunternehmen wahrnehmen und davon profitieren, da qualifizierte und professionell arbeitende Immobilienverwalter sich rechtlich wie technisch stetig fortbilden. Im Rahmen der Kooperation ist auch eine Reihe gemeinschaftlicher Veranstaltungen geplant, zu aus Sicht der Eigentümer und Verwalter relevanten Themen. In die Tat umgesetzt wurde dies gleich mit einer gemeinsamen Veranstaltung am 10. Oktober 2015 zum Thema „Vom Mieter zum Eigentümer“. Die große Informationsveranstaltung richtete sich gezielt an derzeitige Mieter, die sich mit dem Gedanken tragen, Eigentum zu bilden. Weitere sollen folgen und sich inhaltlich der Immobilie widmen, insbesondere den drängenden Fragen der energetischen Sanierung, Umsetzung der EnEV, der damit

verbundenen Finanzierung, den gesetzlichen Vorgaben, u. a. auch zu Rauchwarnmeldern, Trinkwasserverordnung. Viele Themen, so auch die preisgünstige Versicherung von Objekten, fordern und belasten Eigentümer, legen es daher nahe, die Zusammenarbeit beider Verbände zu forcieren. Im Schulterschluss wird auch die politische Arbeit auf Landesebene intensiviert – mit beiderseitigem Nutzen. Denn was der Gesetzgeber den Eigentümern auferlegt, ist in der Regel vom Verwalter umzusetzen. Das gemeinsame Agieren vergrößert die Chance, wirksam Einfluss zu nehmen. Der VdIVH ist davon überzeugt, dass die Kooperation die Geschäftstätigkeit seiner Mitglieder unmittelbar und effektiv unterstützen wird, und freut sich auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.



Neue Kooperation: Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen e.V.
Mit RA Christian Streim, Vorsitzender von Haus & Grund Landesverband Hessen e.V.

Kooperation für Berufsqualifikation

Der VdIV Hessen unterstützt eine staatliche Berufsfachschule in der Weiterbildung zum/zur staatlich geprüften Gebäudemanager/in. Die Philipp-Holzmann-Schule – Berufliche Schule für Bautechnik in Frankfurt – ist eine staatliche Einrichtung, die dem hessischen Kultusministerium untersteht. Seit 2011 ist die Fachschule für die Ausbildung Staatlich geprüfter Gebäudemanager/-innen zertifiziert. Aufgrund des vorhandenen Lehrkörpers, der Lehrmittel und entsprechender Werkräume hatte die Schulleitung die Idee, den Bereich Gebäudemanagement stärker zu fördern bzw. eine entsprechende Ausbildung anzubieten. Mit diesem Gedanken trat die Fachschule, vertreten durch den Abteilungsleiter, Studiendirektor Gerd Kremer-Skupien, StD, an den VdIVH heran, um Ausbildungswilligen gemeinsam den Weg zu bereiten und den VdIVH beratend in Teilbereiche des Lehrplans sowie aktiv in die praxisorientierte Präsentation des Lehrstoffs einzubinden. Werner Merkel (Vorstandsvorsitzender des VdIVH) und Rainer Marcus (Stv. Vorstandsvorsitzender) führten die Gesprä-



Die staatliche Philipp-Holzmann-Schule in Frankfurt

che mit dem Lehrkörper und nahmen auch an Informationsveranstaltungen der Schule teil. Das Ziel: 20 bis 25 Ausbildungswillige sollen über einen Zeitraum von 22 Monaten berufsbegleitend in 1 360 Unterrichtsstunden zum/zur „Staatlich geprüften Gebäudemanager/in“ mit Schwerpunkt Immobilienverwaltung von Wohneigentum kostenfrei weitergebildet werden.

Die IHK-Prüfung unterscheidet die Staatlich geprüften Gebäudemanager/-innen durch anerkannte Qualifikationen von anderen Verwalterkollegen und steigert so die Wertschätzung im Markt. Bekanntlich ist in der aktuellen Personalsituation der Verwalterbranche jeder auszubildende Verwaltungsbetrieb und jede Institution, die Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung sowie Fortbildungsmaßnahmen anbietet, um Fachkräfte zu qualifizieren und das Qualitätsniveau zu steigern, ein Gewinn. Bereits am 11. September fiel der Startschuss für den ersten Lehrgang in

Frankfurt, der vom VdIVH beratend und mitgestaltend begleitet wird. Die Fortsetzung wird von der Zahl der erfolgreichen Absolventen und der in den erarbeiteten Prüfungszielen erreichten Qualität abhängen. In der Überzeugung, hier gute Abschlussquoten zu erreichen, geht der VdIVH davon aus, dass es im kommenden Jahr einen weiteren Lehrgang geben wird. Für einen Berufsverband wäre dies ein entscheidender Beitrag zur Verbesserung der Qualifikation in Verwalterberufen. Zum Lehrgang zugelassen sind Interessenten mit abgeschlossener Berufsausbildung oder Branchenfremde mit einschlägiger Berufserfahrung von mindestens fünf Jahren, nach bestandenerm Aufnahmetest. So werden viele angesprochen, die bereits im Bereich der Immobilienverwaltung oder als Verwalter – ohne die künftig geforderte Berufszulassung – tätig sind. Weitere Informationen: über die VdIVH-Geschäftsstelle, Frau Schley, www.hausverwalter.de

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft und Rechtsprechung** speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet
- **kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräten** optimiert
- **übersichtlich, aktuell und nützlich** für Ihre Alltag.

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Professionelle Hilfe zur Beseitigung unangenehmer Gerüche

Selbst bei offenkundigen Ursachen wie Nikotinablagerungen, Brand-, Heizöl-, Abwasser- und Schimmelschäden ist die Geruchsbeseitigung in Wohnungen und Häusern oft schwierig. Reinigung und ein neuer Anstrich reichen in der Regel nicht aus, die Kontamination sitzt tief in der Wand, hat poröse Stoffe durchtränkt. Nicht mehr sichtbare Ablagerungen erfordern weitere Maßnahmen, z. B. die Untersuchung von Öffnungen oder Probenahmen.



Dr. Helmut Fuchs, BELFOR Europe GmbH

Zur Befundsicherung können Leitsubstanzen in Wisch- oder Materialproben analysiert werden. Darauf

basierend muss die weitere Vorgehensweise effizient und wirtschaftlich bestimmt werden – unter Berücksichtigung der individuellen Anforderungen des Auftraggebers (wie z. B. der Nutzung der Räumlichkeiten).

BELFOR, der Spezialist für die Sanierung von Brand- und Wasserschäden, setzt zur Geruchsbeseitigung in der Regel eine synergetische Kombination von zwei bis drei Methoden ein. Man unterscheidet gesundheitsgefährdende und ungefährliche Geruchsbelästigungen. Bei letzteren wirken die Standardmethoden Ozonisierung, Ionisierung und Vernebelung flächendeckend in porösen Oberflächen von Gebäuden und Inventar. Besteht Gesundheitsgefahr, wie nach Schimmel-/Heizölschäden oder Buttersäureanschlägen, wird der Bereich zunächst abgeschottet und zur Analyse ein minimaler Materialabtrag vorgenommen. Die Standardverfahren wirken hier nicht

oder nicht ausreichend. Lokal tief in Wände eingedrungene Geruchssubstanzen können ergänzend mit Hochleistungsheizgeräten bei Temperaturen bis zu 100 °C verdampft werden. Schwer oder unzugängliche Bereiche wie Klimakanäle, abgehängte Decken, Schächte etc. werden zusätzlich geruchsabsorbierend und partikelbindend gekapselt.

Weitere Informationen finden Sie unter www.belfor.de



BELFOR (●)

Digitalisierung – der Weg zu mehr Effizienz in der Liegenschaftsverwaltung

KALO wird verstärkt ganzheitliche digitale Lösungen der Wohnungswirtschaft, insbesondere den Verwaltern, anbieten. Die Zielsetzung bilden standardisierte Angebote, die skalierbar auf Größe und Bedarf und mit einem flächendeckenden persönli-

chen Service gekoppelt sind. Dabei werden Prozesse vernetzt und somit einfacher und effizienter, insbesondere für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung, aber auch in allen weiteren Themen der Hausverwaltung.

Die stetige Weiterentwicklung der nötigen Produkte und Dienstleistungen spielt dabei eine wichtige Rolle. Für den Mieter werden Smart-Home-Anwendungen realer und bezahlbarer. Die Digitalisierung im Haushalt und die Ansprüche an deren Anwendung wachsen zunehmend zusammen.

Software ist heute ein Kernbestandteil der modernen Liegenschaftsverwaltung. Oft gibt es aber Systembrüche mit Effektivitätseinbußen. Basis bildet die Ausstattung mit Funkmesstechnik und die

integrierte Abrechnung. Neu ist die intelligente Verknüpfung mit der dezentralen Wärmeerzeugung, deren Verteilung in der Liegenschaft und mit innovativen Steuerungssystemen in der Wohnung. Es entstehen neue Chancen, die KALO als führendes Energieeffizienzunternehmen gemeinsam mit Hausverwaltungen weiterentwickeln will. „Die Innovationskraft hat sich deutlich auf der Preisverleihung zum Verwalter des Jahres gezeigt und mich überzeugt, dass wir gemeinsam neue Wege gestalten können.“ erklärt Andreas Göppel, KALO-Vorstand.



Dietmar Kubitsch (li.), Geschäftsführer, und Sören Klement, Prokurist der immoTec CASA GmbH & Co. KG, nehmen die Auszeichnung zum Immobilienverwalter 2015 von Andreas Göppel (re.), KALO-Vorstand, entgegen.

KALO
einfach persönlicher.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalsler Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philip Kehr

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Geschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168
**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, Alfred Schwan
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe	Andreas Behnke, Falk Böhm, Dr. Geerd Dahms, Lutz Dammaschk, Wolfgang Dötsch, Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Steffen Haase, Thomas Hannemann, Wolfgang D. Heckeler, Andrea Huss, Martin Kaßler, Silke Kilz, Andrea Körner, Arnd Guntram Kuntz, Johann Nemeth, Claudia Ottlo, Stephan Rohloff, Fritz Schelle, Dr. Susanne Schießer, Matthias Sommer, Graziella Treffler
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© 3d kot / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

Erdgas-Service für die Wohnungswirtschaft

RhönEnergie Fulda GmbH, ein bundesweit agierendes kommunales Unternehmen und offizieller Kooperationspartner des DDIV, bietet den Mitgliedern ein speziell auf die Wohnungswirtschaft abgestimmtes Leistungspaket für Erdgas an. Das Service-Angebot der RhönEnergie Fulda für Immobilienverwalter umfasst folgende Leistungen:

- Maßgeschneiderte Erdgas-Angebote
- Persönliche Betreuung und Beratung vor Ort durch einen festen Ansprechpartner

- Planungssicherheit durch Laufzeiten für Erdgas-Verträge von 12 bis zu 48 Monaten
- Attraktive Rahmenverträge, in denen nach und nach die betreuten Objekte gebündelt werden können
- Nach Wunsch individuelle Abrechnungslösungen
- Unkomplizierte Datenaufnahme vor Ort

Mehr als 700 Hausverwaltungen bundesweit schätzen das flexible Konzept der RhönEnergie Fulda. Das Erfolgsgeheimnis basiert dabei auf den drei starken Säulen:

Qualitativ hochwertige persönliche Betreuung, Kundenorientierung und Zuverlässigkeit.

Besonderes Highlight ist das Weiterempfehlungsprogramm 2015. Hausverwaltungen haben so die Möglichkeit, gemeinsam mit ihrem Netzwerk von der Energiepartnerschaft mit RhönEnergie Fulda zu profitieren – eine gute Basis für eine Partnerschaft auf lange Sicht.



Elektronischer Kurzbeschlag XS4 Mini von SALTO Systems

SALTO Systems bietet mit dem XS4 Mini einen elektronischen Kurzbeschlag, der sich durch hohe Leistungsfähigkeit, einfache Installation und anmutiges Design auszeichnet. Der XS4 Mini wurde komplett neu entwickelt und wartet mit vielen technischen Neuerungen auf, darunter der um ein Vielfaches schnellere Prozessor und ein vier Mal größerer Speicher. Am augenfälligsten ist das neue Design, mit dem der

XS4 Mini zugleich eine neue Ära der Formensprache bei SALTO einläutet.

Mit seiner Kompaktheit setzt er darüber hinaus einen neuen Maßstab hinsichtlich einfacher Installation – man muss lediglich den bisherigen Türdrücker entfernen und den neuen Beschlag montieren. Ohne Verkabelung, Bohrung, komplizierte Nachrüstung oder aufwendigen Umbau. Durch die Nutzung der vorhandenen Rosetten-Bohrung (DIN) eignet er sich zudem für die

Verwendung an Feuer- und Rauchschutztüren, ohne dass diese ihre Zertifizierung verlieren. Von innen lassen sich die mit dem elektronischen Kurzbeschlag ausgerüsteten Türen immer öffnen und erfüllen dadurch die Normen EN 179/1125.

www.saltosystems.de



Legionellen: Auch eine Frage der Gebäudegröße

Eine Auswertung der Analyseergebnisse von 55 000 Gebäuden durch Techem zeigt, dass es für Verwalter wichtig ist, Legionellenprüfungen regelmäßig durchführen zu lassen. Fand die letzte Prüfung 2013 statt, ist das spätestens 2016 sogar wieder Pflicht.

Die Anzahl von Liegenschaften mit einer Überschreitung des technischen Maßnahmenwerts nach Trinkwasserverordnung (>100 KbE/100 ml), ist signifikant

(12,5 %). Darüber hinaus zeigen die Zahlen eine Korrelation zwischen der Gebäudegröße und einer Wahrscheinlichkeit der Überschreitung. Bei Liegenschaften mit drei bis fünf Wohnungen sind im Schnitt nur 8,28 % betroffen. In Gebäuden mit mehr als 50 Wohnungen steigt der Anteil fast auf das Vierfache (29,81 % im Schnitt). Dort begünstigen überdimensionierte Rohre gepaart mit einem Temperaturbereich von 25 bis 50 °C häufig das Bakterienwachstum. Verwalter sind gut be-

raten, dem vorzubeugen. Die korrekte Einstellung der Wassertemperatur spielt eine wichtige Rolle. Diese sollte am Austritt aus dem Warmwasserspeicher deutlich über 60 °C liegen. Damit die Temperatur im gesamten System nicht mehr als 5 °C davon abweicht, hilft ein professioneller hydraulischer Abgleich der Anlage.

Mehr zum Thema Legionellen unter www.techem.de/legionellenuntersuchung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de

DDIVaktuell 1/16

erscheint am 21. Januar mit dem Titel **WEG-Abrechnung** und u. a. folgenden Themen:

- Von der WEG- zur Mieterabrechnung
- Abrechnungssoftware
- Schimmelprävention
- Das Bestellerprinzip: gut für Verwalter

Buchbesprechung

Vor uns und Ihnen liegt eine hoffentlich ruhige und besinnliche Advents- und Weihnachtszeit. Es ist die Zeit der heiligen Abende bei Kaminfeuer und Kerzenschein, einem guten Tee oder einem Glas edlem Rotwein. Wofür Sie sich auch entscheiden, greifen Sie zu einem guten Buch und genießen die Zeit. Ich weiß nicht wie es Ihnen geht, aber bei meiner Tätigkeit als Immobilienverwalter fehlt mir manchmal etwas, das man fühlen, riechen und schmecken kann, etwa wenn ein himmlischer Duft durchs Haus zieht, der Lust macht, zu genießen. Mich zieht es daher oft und gern in die Küche, und so empfehle ich heute ein Kochbuch.

■ Köstliche Weihnachten von S. Geisler (Hrg.)

Alle Jahre wieder lädt uns die Advents- und Vorweihnachtszeit zum Genießen, zum Beschenken, zur Vorfreude auf das Weihnachtsfest, zur Stille und zum Innehalten ein. Auch kulinarisch hat die Weihnachtsbäckerei einiges zu bieten. In „Köstliche Weihnachten“ finden Sie vor allem Rezepte für weihnachtliche Kuchen und Desserts. Denn es müssen nicht immer Plätzchen sein. Das Buch ist in die Kategorien „Weihnachtliche Kuchen“, „Winterliche Desserts“, „Köstlichkeiten auf die Hand“, „Backen mit Vollkorn“ und „Weihnachtlicher Brotaufstrich“ unterteilt. Viel Spaß beim Ausprobieren.



S. Geisler: Köstliche Weihnachten ■ Kindle Edition ■
ASIN: B00PKS1SWG ■ 2,99 Euro

Fotos: © optimarc, a40757 / Shutterstock.com

Lob & Tadel

Mit dieser Ausgabe schließen wir nun den dritten Jahrgang **DDIVaktuell** ab. Die Zeitschrift lebt auch durch Sie, die Leser.

Herzlichen Dank für die Anregungen

und Ihre Treue. Rückblickend hat das Magazin in den letzten drei Jahren eine tolle Entwicklung genommen. Auch die Sonderpublikation für Verwaltungsbeiräte ist dieses Jahr zum zweiten Mal erschienen und hat sich nun etabliert. Wir bekommen dazu viel positives Feedback. Dennoch üben wir uns in unseren Redaktionskonferenzen in **Selbstkritik**: Ab dem kommenden Jahr werden wir auch einen Schwerpunkt auf die Mietverwaltung legen. Wenn wir in der Vergangenheit etwas zu WEG-lastig waren, wird sich dies zukünftig ändern und wir werden Ihre Anregungen oder Beiträge zur Mietverwaltung gerne annehmen.



Von: Gärtnerei Paul
An: E.ON
Betreff: Energielösungen für meinen Betrieb

Meine Kunden erwarten von mir erstklassige Produkte und eine engagierte Beratung. Bekomme ich das auch bei euch, E.ON?

Selbstverständlich, Herr Paul. Unsere Experten von der E.ON Geschäftskunden Betreuung kennen Ihre Anforderungen und kümmern sich um die optimale Energielösung für Ihr Unternehmen.

Neben Strom- und Gaslieferungen beraten wir Sie gerne auch zu anderen Themen wie Photovoltaik, EEG-Direktvermarktung und Kraft-Wärme-Kopplung.

Mehr Informationen finden Sie auf
► www.eon.de/gk

 Produktberatung unter
03 81-29 83 01 63

Ihr Erfolg. Unsere Energie.

e.on



smmove - Den perfekten Mieter gleich gefunden, beschert Zeit für angenehme Stunden!

Dank Matchinprozess und 100-prozentiger Digitalisierung, finden Vermieter bei smmove schnell und einfach den perfekten Mieter und bald auch den passenden Käufer. So bleibt viel mehr Zeit für die angenehmen Dinge im Leben.

Melden Sie sich jetzt auf unserer Plattform www.smmove.de an und erstellen Sie ihr Vermieterprofil! Anschließend können Sie ihre Objekte direkt einstellen und veröffentlichen oder auch per Software übertragen.

smmove Deutschland GmbH
Gutenbergstrasse 4
10587 Berlin
030 915 30 117
info@smmove.de
www.smmove.de



smmove®
BIETEN & MIETEN