



Seminar- und Wintererlebnis Montafon 2015:

4. DDIV-Wintertagung

Sonntag, 1. Februar bis Donnerstag, 6. Februar 2015

Wellness- und Sporthotel Silvretta Montafon★★★★, Gaschurn



Jetzt letzte Plätze sichern!
Anmeldung bis 15.12.2014 unter www.ddiv-wintertagung.de

Weiterbildung auf hohem Niveau

Neue Rechtsprechungen, aktuelle Themen und interessante Branchentrends: Erleben Sie eine einzigartige Kombination aus anspruchsvollem Seminarprogramm, praxiserfahrenen Referenten und einem abwechslungsreichen Wintererlebnis. Neben dem Dauerbrenner Eigentümerversammlung, stehen u.a. die Themen Elektromobilität, rechtliche Probleme vermieteter Eigentumswohnungen und die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf dem Programm. Auch geben wir Ihnen neue Denkanstöße und praxiserprobte Tricks für Ihren Alltag mit auf dem Weg. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Wissen aufzufrischen und Kontakte zu knüpfen und zu pflegen!

Maximales Schneevergnügen

Das Wellness- und Sporthotel liegt direkt an Vorarlbergs größtem Skigebiet Silvretta Montafon. Von da aus eröffnet sich ein atemberaubendes Gebiet für Skitouren, Schneeschuhwanderungen und Höhenloipen – für Anfänger und Pistenprofis ebenso empfohlen wie für Winterliebhaber der beschaulicheren Art. Das familiäre Hotel erwartet Sie zum Schlemmen und Schlummern und verwöhnt Ihren Gaumen mit regionalen Produkten. Entspannung finden Sie im Wellnessbereich mit Hallenbad und großer Saunalandschaft.

Auch Nichtskifahrer kommen auf ihre Kosten: Für sie halten wir ein erlebnisreiches Rahmenprogramm inklusive Winterwanderung, Pferdeschlittenfahrt, Weinprobe u.v.m. bereit.

Advent, Besinnlichkeit, Rückblick, Ausblick.



Liebe Leserinnen und Leser, liebe Verwalter,

vorweihnachtliche Stimmung schafft Raum für Besinnlichkeit. Auch wenn vielerorts jetzt noch besonders viel zu erledigen ist, bietet der Advent doch Gelegenheit, das vergangene Jahr Revue passieren zu lassen: Ich hoffe, dass 2014 für Sie erfolgreich war!

Für den DDIV können wir mit Stolz sagen: Wir haben viel erreicht! Bei der **Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Verwalter** sind wir entscheidend vorangekommen. In Kürze erwarten wir einen konkreten Umsetzungsvorschlag der Bundesregierung – eine einschneidende Wende: Die Qualität der Dienstleistung wird in unserer Branche zur Pflicht!

Zugleich hat der Gesetzgeber erkannt, dass **Wohnungseigentümergeinschaften für die Gesellschaft in vielfacher Hinsicht bedeutsam** sind: Altersvorsorge, Verbraucherschutz, Klimawende und demografischer Wandel – ohne Beachtung der Spezifika von Eigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen sind angeschobene gesamtgesellschaftliche Prozesse nur schwer zum Erfolg zu führen. Zu diesem Bewusstsein hat der DDIV viel beigetragen: Gespräche und Veröffentlichungen haben Politik, Gremien und Institutionen für Probleme bei der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich durch Hemmnisse der energetischen Sanierung gerade bei Eigentümergeinschaften sensibilisiert.

Zuletzt Mitte Oktober: Beim **Parlamentarischen Abend** mit der Arbeitsgruppe der CDU/CSU-Fraktion Bauen & Umwelt wurden praktische Fragestellungen diskutiert und Ansätze für die Verbesserung der Rahmenbedingungen erörtert.

Auch bei der **Finanzierung energetischer Maßnahmen** kam was ins Rollen: Nach Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und Berlin hat nun auch Hessen über die landeseigene WIBank ein WEG-Förderprogramm aufgelegt – mit Landesbürgerschaft für beantragte KfW-Kredite. Erste vielversprechende Schritte, aber es gilt, weitere Barrieren abzubauen – nicht nur im Bestand, sondern auch bei Fördermittelbeantragung und Finanzierung sowie

der Durchführung energetischer und altersgerechter Modernisierungen. Groß ist das Interesse an den **Fachsymposien des DDIV und der KfW mit den Landesverbänden**. Nach den diesjährigen in Berlin, Bonn, Magdeburg und Frankfurt am Main sind 2015 weitere u. a. in Mitteldeutschland und Hamburg geplant. Nutzen Sie diese Plattform, um sich zu informieren. Die Teilnahme ist kostenlos. Termine und Anmeldungen, auch zum weiterführenden Seminarprogramm, finden Sie unter www.ddiv.de

Das **Schwerpunktthema Sanierung** in diesem Heft bietet Ihnen vielfältige wertvolle Anregungen und hilfreiche Tipps für Ihr Tagesgeschäft. Der hohe Qualitätsanspruch wird uns auch weiterhin leiten – bei den kommenden Ausgaben unseres Verbandsorgans **DDIVaktuell** wie bei der Interessenvertretung der Branche gegenüber Politik, Medien, Behörden und Eigentümern. Je mehr Verwalter das Siegel der DDIV-Landesverbände tragen, desto stärker wird unsere Stimme. Daher lohnt es sich, Kollegen von der Mitgliedschaft in einem unserer Landesverbände zu überzeugen. Dass wir die Zahl unserer Mitglieder in vier Jahren von 1300 auf 1800 steigern konnten, macht deutlich: Wir besetzen die richtigen Themen. Immer mehr professionelle Verwaltungsunternehmen setzen auf eine **profunde Interessenvertretung** und vertrauen uns. Das freut uns und ist Ansporn für kommende Herausforderungen.

Im Namen aller Verbandsgremien und der Redaktion von **DDIVaktuell** wünsche ich Ihnen einen erfolgreichen Abschluss dieses Jahres, eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Start in 2015 – mit Zeit für die Lektüre dieses Heftes.

Ihr Wolfgang D. Heckeler

Mit frischem Wissen ins neue Jahr! Bis zum 19. Dezember nehmen wir Ihre **Anmeldungen zur 4. Wintertagung** entgegen: 1. – 6. Februar 2015 in Gaschurn im Montafon. Programm und Anmeldungen unter www.ddiv-wintertagung.de

Inhalt



10

Sie haben es in sich und bergen Risiken:
Bauverträge, und wie man sie abschließt.



34

Sicherheit geht vor: Verkehrssicherheit bei
Gebäuden, Bäumen und Spielplätzen



42

Betreten auf eigene Gefahr?
Was beim Winterdienst zu beachten ist.

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

8 Veranstaltungen

IM BLICKPUNKT

10 **Der Bauvertrag:** 10 hilfreiche Tipps

12 **Wärmedämmung:**
Worauf kommt es an?

16 **Die Öko-Designrichtlinie:** Das ist neu

18 **Heizsysteme:**
neue Maßstäbe für Effizienz

20 **Sanierungsbeispiel:** gut gelöst

22 **Fenstersysteme:** mit Licht gestalten

24 **Lüftung:** neue Fenster, was nun?

28 **Barrierefreiheit:**
Umbauten im Treppenhaus

30 **Aufzugmodernisierung:**
Das ist förderfähig

GEBÄUDE & TECHNIK

32 **Brandschutz:**
Boden- und Wanddurchlässe

34 **Verkehrssicherheit:** Prüfung ist wichtig

36 **Aufzugtechnik:**
sinnvolle Brandfallsteuerung

38 **Rauchwarnmelder:**
wichtige Qualitätskriterien

RECHT & STEUERN

39 **Aktuelle Urteile rund um die WEG**

42 **Winterdienst & Co.:**
Urteile zur Verkehrssicherung

44 **Neues aus dem Norden**

VERWALTUNG & FINANZEN

47 **Die Hausordnung:** Regeln fürs
friedliche Miteinander

48 **Besteuerung:** Das BMF nimmt Stellung.

52 **Mindestlohn:** Das ändert sich ab 2015

54 **Mitarbeiterbindung:** altersgerechte
Modelle für Unternehmen

DDIV AKTUELL

57 **Berlin-Brandenburg/Hessen**

58 **Baden-Württemberg**

59 **Bayern**

60 **Mitteldeutschland**
Rheinland-Pfalz/Saarland

61 **Die Partner des DDIV**

63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**



Barrieren fallen: Die KfW hilft
beim altersgerechten Umbau
von Aufzugtechnik.

30



WÄRME SERVICE

VON TECHEM
**WIR INVESTIEREN -
SIE PROFITIEREN**

**Wir übernehmen den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen.
Sie sparen Aufwand und Energie.**

Veraltete Heizungsanlagen benötigen viel Energie, verursachen unnötige Kosten und Ärger. Die Anlagen zu überholen oder auszutauschen ist teuer und aufwändig. Setzen Sie deshalb auf den Techem Wärmeservice: Wir optimieren oder erneuern die Heizungsanlagen Ihrer Immobilien und übernehmen deren Finanzierung und Betrieb. Das Gute daran: Der Energieverbrauch sinkt, Sie haben nur geringe Investitionen und Ihre Mieter bezahlen für Heizung und Warmwasser nicht mehr als bisher.

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice



techem
Näher sein. Weiter denken.

Schleswig-Holstein senkt Kappungsgrenze auf 15 Prozent

Verordnung trat am 1. Dezember 2014 in Kraft.

In Teilen Schleswig-Holsteins wird die Erhöhung der Miete für bestehende Mietverträge innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent gesenkt. Dem zugrunde liegt eine Rechtsverordnung der Landesregierung, die zum 1. Dezember in Kraft tritt und für fünf Jahre gilt. Damit sollen Mietsteigerungen in Gebieten mit Wohnraumknappheit begrenzt werden. Dies gilt vor allem im Hamburger Umland und auf den Inseln des nördlichsten Bundeslandes.

Informieren und motivieren

CDU/CSU-Fraktion will Wohnungseigentümer und Verwalter stärker in Sanierungsprozesse einbinden.

Vor dem Hintergrund der CO₂-Reduzierungsziele der Bundesregierung wird immer deutlicher, dass die geringe energetische Sanierungsrate gerade in WEG sich als Hindernis für das Gelingen der Energiewende im Gebäudebereich erweist. Nun gibt es Anregungen, das geförderte Quartiersmanagement auf Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften auszuweiten. „Von der angestrebten jährlichen Sanierungsrate von zwei Prozent sind wir weit entfernt. Komplexe Abstimmungsprozesse und Finanzierungen sowie fehlende Motivation und Kenntnisse von Eigentümern und Verwaltern bremsen die Klimawende.“, so Volkmar Vogel (CDU). Um das enorme brach liegende Potenzial bei mehr als neun Millionen Eigentumswohnungen zu aktivieren, fordert er, Wohnungseigentümer mit einer umfassenden Informationskampagne der Bundesregierung auf die Vorteile der energetischen Sanierung aufmerksam zu machen, Anreize für Immobilienverwalter zu schaffen, sich dieser Sanierungsprozesse anzunehmen, und die Leitlinien der energetischen Stadtsanierung verstärkt auf Wohnungseigentümergeinschaften zu übertragen.

„Was im Quartiersmanagement funktioniert, sollte daher übertragen und durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau bei Wohnungseigentümergeinschaften in ausreichendem Maß bezuschusst werden. Qualifizierte Immobilienverwalter lassen sich dadurch ebenfalls besser einbinden, wenn sie daran partizipieren können“, so Vogel abschließend.



Die DDIV-Spitze mit Ausschussmitgliedern: Yvonne Magwas (2. v. l.), Carsten Müller (rechts)

AG-Vorsitzende Marie-Luise Dött, umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU/CSU Bundestagsfraktion

Parlamentarischer Abend des DDIV

CDU/CSU-Fraktion informiert sich über Entwicklungen der Verwalterbranche.

Auf Einladung des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter informierte sich die Arbeitsgruppe Natur, Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit der CDU/CSU-Bundestagsfraktion im Rahmen eines parlamentarischen Abends über aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen der Branche. Auf der Agenda standen die Inhalte des Koalitionsvertrages, insbesondere die geplante Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Verwalter, sowie der zunehmende Sanierungsstau bei Eigentümergeinschaften. Nachdem die DDIV-Verbandsspitze die Problematik fehlender Mindestqualifikationen dargelegt hatte, erörterten die Abgeordneten unter Leitung der AG-Vorsitzenden Marie-Luise Dött, MdB, notwendige Versicherungen und mögliche Fach- und Sachkundenachweise.

Ebenso drängend sind die Defizite in Eigentümergeinschaften beim Thema energetische Sanierung und altersgerechtem Umbau. DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler warnte dabei erneut vor einem Scheitern der Energiewende. Hier müssen dringend spürbare Anreize und Verbesserungen der Fördermittelpolitik für WEG geschaffen werden, um die Sanierungsquote im Privateigentum spürbar zu erhöhen. In diesem Rahmen wurde seitens des DDIV erneut die Einführung einer Sonder-AfA für energetische Sanierungen im Gebäudebestand gefordert.



DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler erläutert die Problematik der Branche.

Maklerverband RDM gegen Fach- und Sachkundenachweis:

Anforderungsprofile von Makler und Immobilienverwalter sind strikt zu trennen – Ruf nach Berufszugangsregelung für Makler löst „manifeste Zweifel“ aus.

Ein aktuelles gutachterliches Positionspapier, das im Auftrag der Landes- und Bezirksverbände des Ring Deutscher Makler (RDM) von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub (Kanzlei Bub, Gauweiler und Partner) erstellt wurde, unterstreicht, dass der vom IVD für Makler und Verwalter gleichermaßen geforderte Sach- und Fachkundenachweis auf erhebliche Bedenken stößt. Ausdrücklich betont Prof. Bub, dass die Berufe Immobilienmakler und Immobilienverwalter sehr unterschiedliche Tätigkeitsspektren umfassen und daher mit Blick auf ein mögliches Gesetzgebungsverfahren nicht gemeinsam betrachtet werden können.

Der Immobilienmakler ist vor allem als „Vermittler von Immobilien“ tätig. Seine Hauptaufgabe besteht darin, den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines dem konkreten Maklerauftrag entsprechenden Vertrages herbeizuführen. Dagegen sind die Aufgaben des Immobilienverwalters sehr breit gefächert und gekennzeichnet durch „komplexe Dienstleistungen“, so Prof. Bub in seinem Positionspapier. Eine Empfehlung, die in derselben Weise die Anforderungsprofile für Makler und Verwalter regeln soll, sei daher aus sich heraus schon „verfehlt“. Kritisiert wird zudem die Forderung, eine gesetzliche Pflicht zur Weiterbildung einzuführen. Eine pauschale Handhabung sei falsch, da Makler mit Berufspraxis ihre Qualität und Kenntnisse durch ihre langjährige Tätigkeit zur Genüge unter Beweis gestellt hätten. Eine Fortbildung könne nur auf freiwilliger Basis oder im Wege einer fakultativen Spezialisierung (z. B. „Fachmakler für Gewerbeimmobilienvermittlung“) erfolgen.

Im Ergebnis bestätigt das vorliegende Positionspapier somit die Strategie des DDIV, dass die Berufsgruppen Immobilienmakler und Immobilienverwalter im politischen Verfahren strikt zu trennen sind.



DIN EN
Registriernummer RE021



Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

Bundesregierung setzt **Koalitionsvertrag** um

Umsetzungsvorschlag für Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwaltungen absehbar

Seit vielen Jahren und mit langem Atem setzt sich der DDIV als Spitzenverband der deutschen Immobilienverwalter für Zugangsvoraussetzungen zur Ausübung der Tätigkeit ein. Mit Erfolg! Nachdem im aktuellen Koalitionsvertrag Mindestanforderungen und Versicherungspflichten für Immobilienverwalter festgeschrieben sind, wurde nunmehr offiziell bekannt, dass die Bundesregierung in absehbarer Zeit einen konkreten Umsetzungsvorschlag vorlegen wird. Die Ankündigung erfolgte im Rahmen des immobilienwirtschaftlichen Dialo-

ges des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Da allerdings die beabsichtigten Mindestanforderungen in der Gewerbeordnung festgehalten werden sollen, liegt die Federführung beim Bundesministerium für Wirtschaft, das eng mit dem BMUB zusammenarbeitet.

Mittlerweile als sicher gelten die Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises sowie die Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung. Weitere Versicherungspflichten wie eine Betriebshaftpflicht und eine Vertrau-

ensschadenversicherung werden noch geprüft.

Die Bundesregierung beginnt damit anzuerkennen, dass ohne eine ausreichende Qualifizierung der Immobilienverwalter und eine entsprechende Würdigung von Eigentümergeinschaften große gesellschaftspolitische Prozesse und Herausforderungen im Gebäudebestand nicht umsetzbar sind. Die Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen, die tagtägliche Verwalterpraxis sind, nehmen an Komplexität und Menge weiter zu, so dass auch der Verbraucherschutz erhöht werden muss.

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

Zum Stand des Reformvorhabens

Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) hat sich der Bundesrat am 7.11.2014 befasst. Zuvor hatten seine Fachausschüsse Empfehlungen abgegeben, zu denen der Bundesrat eine Stellungnahme zur Entscheidung über das Gesetz an den Bundestag geben wird.

Bei den Plänen der Bundesregierung zur Mietpreisbremse sehen die Länder Verbesserungspotenzial. So kritisieren sie, dass der Entwurf keine neuen Regeln zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen und zur Rückzahlung überzahlter Mieten für Wohnungen mit Mietpreisbegrenzung enthält. Zudem hält der Bundesrat die im Entwurf vorgesehenen Kriterien

für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für nicht erforderlich. Im Gesetz sei lediglich festzulegen, dass solche Gebiete dann vorliegen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das Weitere sei den Landesregierungen zu überlassen. Über die Pläne der Bundesregierung wurde am 13. November in einer 1. Lesung im Bundestag beraten. Wie zu erwarten, wurde der Entwurf zur weiteren Behandlung an die Ausschüsse verwiesen, bevor der Bundestag final entscheidet.

Mit dem Gesetzesentwurf soll der Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten gedämpft werden. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen soll künftig die zulässige Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen werden ermächtigt,

bis zum 31. Dezember 2020 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbegrenzung gilt – für höchstens fünf Jahre. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Beschränkung, ebenso wie Erstvermietungen nach umfassender Modernisierung.

Der Gesetzesentwurf führt außerdem das Bestellerprinzip bei der Maklercourtage ein: Künftig soll hier das marktwirtschaftliche Prinzip „wer bestellt, der bezahlt“ gelten.

DIE REAKTIONEN DER VERBÄNDE

Seitens der Immobilienwirtschaft stößt die Forderung des Bundesrats auf heftige Kritik, da dies dem Investitionsklima für dringend notwendigen Neubau schadet.

Der Deutsche Mieterbund hingegen begrüßt die Beschlüsse der Länderkammer.

WEG zahlt keine Insolvenzgeldumlage

Neues Urteil des Bundessozialgerichts



Wohnungseigentümergeinschaften können zur Zahlung einer Insolvenzgeldumlage für die von ihnen zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Beschäftigten wie Hausmeister, Reinigungskräfte etc. nicht herangezogen werden. Zwar können WEG im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Arbeitgeber von Beschäftigten und insoweit u. a. zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen verpflichtet sein. Darüber hinaus können sie jedoch nicht zur Zahlung der Insolvenzgeldumlage herangezogen werden, weil es nach § 11 Abs. 3 WEG gesetzlich ausgeschlossen ist, dass über das

Verwaltungsvermögen von Wohnungseigentümergeinschaften ein Insolvenzverfahren stattfindet. Demzufolge kann auch kein Insolvenzereignis verbunden mit Ansprüchen auf Zahlung von Insolvenzgeld an Beschäftigte eintreten.

Die von einer WEG im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Beschäftigten werden dadurch nicht schutzlos gestellt. Zum Ausgleich dafür, dass Eigentümergemeinschaften als solche nicht insolvent werden können, hat der Gesetzgeber ihnen einen anteiligen Haftungsanspruch gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer eingeräumt.

Im Rahmen der offenen Widerspruchsverfahren, können jetzt unberechtigt entrichtete Beiträge zurück gefordert und die ruhenden Verfahren zugunsten der WEG abgeschlossen werden. In den Fällen, wo Beiträge zur Insolvenzgeldumlage entrichtet wurden und kein Widerspruch eingelegt worden ist, muss in jedem Einzelfall eine Beratung erfolgen, um die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. (Bundessozialgericht Urteil vom 23.10.2014 – B 11 Al 6/14 R)

Fotos: © B.Stefanov, camnep / Shutterstock.com

Grunderwerbsteuer

NRW und Saarland

erhöhen zum 1. Januar 2015 auf 6,5 Prozent.

Mit der Anhebung der Grunderwerbsteuer um 1,5 Prozentpunkte in NRW und im Saarland um 1 Prozentpunkt gegenüber dem aktuell geltenden Steuersatz ziehen die beiden Bundesländer zum Jahresbeginn gleich mit Schleswig-Holstein und setzen sich bundesweit an die Spitze. Die Empörung der Immobilienbranche ist groß: Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ließe Erwerbsnebenkosten exorbitant wachsen und würde auch Miet- und Kaufpreise für Wohnraum weiter erhöhen – eine kontraproduktive Maßnahme für die Bekämpfung von Wohnraumangel, vor allem in angespannten Lagen.



IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

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 Profilösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

Jetzt auf **Youtube** zu sehen

22. Deutscher Verwaltertag – der Film!

Die Highlights und Kommentare sowie Bewertungen und Statements von Besuchern, Veranstaltern und Ausstellern der rundum erfolgreichen Veranstaltung des DDIV gibt es jetzt in einem Film zu sehen. In gut drei Minuten lässt der Clip Ausschnitte aus Vorträgen, die kollegiale und durchweg kommunikative Atmosphäre und Stimmen von Teilnehmern noch einmal Revue passieren. Sehenswert für alle, die dabei waren und die, die den 23. Deutschen Verwaltertag 2015 nicht verpassen wollen. Zu finden ist er hier: www.ddiv.de/mediathek oder <http://bit.ly/1wMeKzG>

Achtung: neue **Meldepflicht**

Das neue Mess- und Eichgesetz bringt ab 1. Januar 2015 auch Neuerungen für Verwalter.

Werden ab 1. Januar 2015 neue oder erneuerte Messgeräte, wie beispielsweise Kaltwasser-, Warmwasser- oder Wärmezähler, in Betrieb genommen, so muss die zuständige Behörde, i. d. R. das Eichamt, darüber informiert werden. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro. Diese wesentliche Neuregelung sollte fristgemäß berücksichtigt werden. Da das neue Gesetz jedoch erst zum Jahresende in seiner endgültigen Fassung verabschiedet wird, wird **DDIVaktuell** in der kommenden Ausgabe über den dann aktuellen Stand ausführlich berichten und auch darlegen, welche Auswirkungen dies für Verwalter hat.

Protokollierungspflicht für Grundbucheinsicht

Digitalisierte Grundbücher in elektronischer Datenbank

Anfang Oktober ist die moderne Technik auch in die Grundbuchämter eingekehrt. Digitalisierte Grundbücher dürfen nun von den Ländern in eine einheitliche elektronische Datenbank zusammengetragen werden, was Recherchen und Anfragen deutlich erleichtert. Zudem besteht seit 1. Oktober die Protokollierungspflicht der Einsichtnahme. Nach § 12 Abs. 4 Grundbuchordnung (GBO), muss Grundstückseigentümern auf Verlangen Auskunft gegeben werden, wer Einsicht ins Grundbuch genommen hat. Zwar kann eine unberechtigte Einsicht mit diesem Mittel nicht vermieden werden, doch zumindest wird die Position des Eigentümers gestärkt, sich gegen unberechtigte Einsicht zu wehren.

Der DDIV setzt sich für die automatisierte Einsichtnahme von Immobilienverwaltungen in das elektronische Datenbankgrundbuch ein. In der letzten Legislaturperiode konnten zwei Prüfaufträge durch Bundesrat und Bundestag erreicht werden. Vorausgegangen waren intensive Gespräche, Stellungnahmen und Gutachten, die der DDIV geführt hatte. Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht vor, die Einsichtnahme des Verwalters zu regeln.

VERANSTALTUNGEN

KfW, DDIV und VNWI luden in die **Bonner KfW-Zentrale**.

Der Einladung zu Information und Austausch über energetische Sanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften folgten am 4. November über 100 Verwalter. Den Auftakt übernahm Sigrid Koepfinghoff vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr Nordrhein-Westfalen. Ferner wurden die aktuellen KfW-Fördermaßnahmen

und ihre Beantragung dargestellt sowie die energetische Quartiersentwicklung und die daraus resultierenden Chancen für Wohnungseigentümer, über die Michael Neitzel vom InWIS Institut referierte. Dem Immobilienverwalter im Spannungsfeld zwischen Klimawende und Privateigentum widmete sich DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, VNWI-Vorstandsmitglied Astrid Schultheis thematisierte Chancen und Ri-

siken der Umsetzung von altersgerechten Umbaumaßnahmen und energetischen Sanierungen. Franziska Löhr (MVV Energie AG) zeigte mit einem Ausblick zur Energieeffizienz in der dezentralen Energiewelt neue und intelligente Möglichkeiten der Energiebeschaffung und -verwaltung auf. Wolfgang Dötsch (OLG Köln) erläuterte rechtssichere Beschlüsse rund um die energetische Sanierung.

40 Jahre WEG- Fachgespräche in Fischen

Zur Highlight-Veranstaltung zwischen Tradition und Moderne mit dem Themenschwerpunkt „Hausgeldmanagement und Vermögensverwaltung – Aufgaben und Haftungsrisiken des Verwalters“ kamen 500 Verwalter, Immobilienfachleute, Juristen und Rechtswissenschaftler zusammen, um sowohl die bestehende Rechtsprechung zu erörtern als auch praxistaugliche Handlungsmöglichkeiten im Expertenkreis zu diskutieren. Für eine rundum gelungene Tagung sorgte auch die begleitende Fachausstellung. Bei einer großen Pflanzaktion setzten die Teilnehmer 500 Bäume für das Alpenarboretum in Fischen. Die DDIVservice GmbH spendete für dieses Projekt.

16. Kölner **Verwalterforum** des VNWI

Nordrhein-Westfalens größter Branchentreff am 31.01.2015

Der Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e. V. lädt herzlich ein zum 16. Kölner Verwalterforum. Seit der ersten Veranstaltung im Jahr 2000 überzeugt das Konzept: ein erlebnisreicher Tag, der hochkarätige Fachvorträge und niveauvolle Unterhaltung verbindet, begleitet von einer innovativen Fachausstellung und dem Erfahrungsaustausch mit Kollegen. Insbesondere Redner wie Prof. Dr. Reinhard Gaier, Richter am Bundesverfassungsgericht, und Heinz Buschkowsky, Bürgermeister des Berliner Bezirks Neukölln, gestalten das Programm. Letzterer setzt nach dem großen Erfolg im Vorjahr, als ihn das Publikum kaum mehr aus dem Saal lassen wollte, seine offene Betrachtung der Quartiers- und Migrationsprobleme fort, und das aktueller denn je. Zwar stehen noch nicht alle Details der Planung – Interessenten sollten sich dennoch schon beim VNWI vormerken lassen, denn die 500 Teilnehmerplätze sind erfahrungsgemäß schnell ausgebucht.

Nähere Informationen unter www.vnwi.de.

DDIV_{aktuell} Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

NEU!

Informiert umfassend und kompetent zu allen Themen rund um das Wohneigentum und die WEG-Verwaltung

Positionieren Sie sich jetzt als **fachkompetente** und **serviceorientierte Hausverwaltung** – fordern Sie gleich Ihr kostenfreies Musterexemplar von DDIV_{aktuell} – **Verwaltungsbeirat** an oder bestellen Sie direkt Ihre Auflage per Mail an: redaktion@ddivaktuell.de



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



10 TIPPS

zum Abschluss von Bauverträgen

Bauverträge haben es in sich. Schon aus der Lage des Grundstückes können sich Risiken ergeben, beispielsweise im Hinblick auf notwendige nachbarrechtliche Vereinbarungen oder aus dem Baugrund selbst. Bei Bestandsgebäuden fehlen nicht selten wichtige Unterlagen, was im Falle des Abbruchs oder Umbaus zu unangenehmen Überraschungen führen kann. Zu wenig Beachtung findet auch oft der Grundsatz, dass die Vertragsparteien den geschlossenen Vertrag einschließlich aller Anlagen zu erfüllen haben und nicht nur aus Sicht des Auftragnehmers einzelne Leistungen zu erbringen sind.



Der Autor
 PROF. CHRISTIAN ZANNER
Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist Honorarprofessor an der TU Berlin und Partner bei Wollmann & Partner Rechtsanwälten.

1 Rechtzeitige Einbindung des Projektteams

Bei der Vorbereitung einer Ausschreibung für Bauleistungen ist es von besonderer Bedeutung, Experten aller Fachkreise frühzeitig zu involvieren – nicht nur die Planer, sondern auch Fachplaner, Gutachter, baubetriebliche Experten und den Juristen. Diese frühzeitige Einbindung führt zu mehr Rechtssicherheit bei der Ausschreibung.

VERTRAGSGRUNDLAGEN DES BAUVERTRAGES

Bei der Zusammenstellung aller Vertragsgrundlagen muss darauf geachtet werden, dass sich die einzelnen Vertragsgrundlagen nach Möglichkeit nicht widersprechen. Des Weiteren sollte vermieden werden, rechtliche Regelungen in technischen Vertragsbestimmungen bzw. Vorbemerkung zum Leistungsvertrag etc. zu verwenden. Dies wird häufig in der Praxis falsch gemacht. Eine widersprüchliche Mehrfachverwendung zu einzelnen Themen kann zur Unwirksamkeit einzelner Regelungen führen.

3 Rangfolge der Vertragsgrundlagen

Häufig ergänzen sich Vertragsgrundlagen. Um Widersprüche sicher zu umgehen, wird eine Rangfolge der Vertragsgrundlagen vereinbart. Als Faustregel kann angenommen werden, dass die Leistung allgemein beschreibende Vertragsgrundlagen höherrangig zu vereinbaren sind und die detaillierten nachrangig. Besonders wichtig ist selbstverständlich, dass die Baugenehmigung, gegen die ja nicht verstoßen werden darf, entsprechend vorrangig vereinbart wird. Eine abgestimmte Rangfolgeregel vermeidet Streitigkeiten über die Leistungsverpflichtung des Auftragnehmers.

ZAHLUNG UND VERGÜTUNG

Die Regelungen zur Zahlung und Vergütung unterliegen nach der Rechtsprechung des BGH einer strengen Kontrolle, insbesondere im Hinblick auf deren Unwirksamkeit in den allgemeinen Geschäftsbedingungen. Zu achten ist zunächst darauf, dass nach Möglichkeit die gesetzlichen Zahlungsverpflichtungen auch in den vertraglichen Regelungen berücksichtigt sind. Im Hinblick auf Nachträge kann es wichtig sein, dass der Auftragnehmer bereits mit Vertragsschluss bzw. im Anschluss an die Vertragsunterzeichnung eine prüffähige Kalkulation übergibt, die die Vertragspreise ersichtlich macht. Hier kann dem Unternehmer eine entsprechende Vorgabe zur Detaillierung vertraglich auferlegt werden.

8 Verzüge und Rechtsfolgen von Störungen

Kommt es zu Behinderungen, führt dies häufig zu Streit zwischen den Parteien über die daraus resultierenden Rechtsfolgen (Anspruch auf Bauzeitverlängerung bzw. Mehrkosten). Es empfiehlt sich, klare Regelungen zu vereinbaren, insbesondere wann eine Behinderung überhaupt vorliegt. Des Weiteren sollten Regelungen zur Verpflichtung des Auftragnehmers zum Inhalt der Behinderungsanzeige, zur Fortschreibung der Vertragsfristen und zur Klärung der Ansprüche der Höhe nach konkret vereinbart sein.

VERTRETER DER VERTRAGSPARTEIEN

Zunächst ist darauf zu achten, dass die Vertragsparteien ordnungsgemäß im Vertrag benannt sind. Des Weiteren ist es sinnvoll, vertraglich zu regeln, wer auf Seiten des Auftraggebers, wer auf Seiten des Auftragnehmers vertretungsbefugt ist. Dies gilt insbesondere für Anordnungen zur Bauzeit und zu den Bauumständen sowie Anordnungen von geänderten und zusätzlichen Leistungen. Erfahrungsgemäß sollte der Projektleiter/Bauleiter bzw. der Architekt nicht über derart weitreichende Vollmachten verfügen.

5 Regelungen zur Art der Ausführung im Bauvertrag

Neben der üblichen Leistungsbeschreibung sollten im Bauvertrag selbst weitere Pflichten des Auftragnehmers nochmals klargestellt werden. Diese sind beispielsweise Art und Umfang der Baustelleneinrichtung und Überwachung, Klärung der Verkehrssicherungspflichten, Einhaltung von nachbarrechtlichen Vereinbarungen bzw. Pflicht zur Rücksichtnahme, die Nutzung von Straßenland, Anbindung an die Versorgungsträger etc. Insbesondere sollte auch im Rahmen der Ausführung geklärt werden, inwieweit der Auftragnehmer verpflichtet ist, die Terminplanung fortzuschreiben. Hier empfiehlt sich eine regelmäßige Aktualisierung der vereinbarten Abläufe und Vertragsfristen.

LEISTUNGSÄNDERUNGEN UND NACHTRÄGE

Neben der Frage, wer überhaupt berechtigt ist, vertragliche Leistungen zu ändern, sollte bezüglich der Nachtragserstellung mit dem Auftragnehmer ein detailliertes Procedere festgelegt werden. Dies bezieht sich zum einen auf die Festlegung des Umfangs des Anordnungsrechts des Auftraggebers und die entsprechenden Folgen für den Auftragnehmer. Des Weiteren sollte unbedingt festgelegt sein, dass auch bauzeitliche Folgen von Anordnungen des Auftraggebers zu den geänderten oder zusätzlichen Leistungen im Nachtragsangebot entsprechend enthalten sind und wie das Nachtragsangebot prüffähig aufzubauen ist.

9 Abnahme der Leistung

Hier sollte eine förmliche Abnahme vereinbart werden. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben empfiehlt es sich, Vorabnahmen zu regeln. Die fiktive Abnahme nach § 12 Abs.5 VOB/B sollte ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist es von Bedeutung, klarzustellen, welche Unterlagen bei Abnahme und welche Unterlagen in welchem Zeitraum durch den Auftragnehmer nach Abnahme beizubringen sind.

SICHERHEITEN

Die Rechtsprechung des BGH hat das Bedürfnis des Auftraggebers nach Sicherheit weiter eingeschränkt. Es ist erforderlich, dass bei den vertraglichen Regelungen eine Übersicherung des Auftraggebers vermieden wird.



Teuer erkaufter Energie-Gewinn?

Die Fassadendämmung von Wohnanlagen gehört zu den fünf wichtigsten Energiesparmaßnahmen. Aber was bringt Dämmung wirklich?



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

In der Beschlussphase der WEG werden häufig Bedenken zu Kosten und tatsächlich erreichbarer Energieeinsparung laut. Hier die Antworten zu den wichtigsten Themen.

Die maximal mögliche Einsparung wird von den Herstellern theoretisch berechnet und ohne Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse allgemein angegeben. Die tatsächlich erzielbare Einsparung von Energiekosten hängt von mehreren Faktoren ab. Erst eine individuelle Berechnung des Bauwerkes mit allen Randbedingungen ergibt daher eine belastbare Aussage für eine erzielbare Einsparung im Verhältnis mit den tatsächlich entstehenden Kosten.

Die Gebäude-Geometrie

Die Gebäude-Geometrie ist vorrangig zu beachten, besonders wenn die zu erwartenden Kosten zu berechnen sind. Die Dämmung einer geraden Fassade ohne Balkone, Vorsprünge und ohne aufwendige Sonderdetails wie Dachterrassen, Sockel und Dachanschlüsse ist relativ einfach machbar, energieeffizient und daher meist wirtschaftlich. Ein verwinkeltes Gebäude mit Sonderdetails, wenig tragfähigem Aussenputz und zudem beeinträchtigtem Zugang verursacht deutlich höhere Kosten und Nebenarbeiten, die im Zuge der Fassadendämmung mit ausgeführt werden sollten. Belastbare Aussagen zum tatsächlichen finanziellen Aufwand der Fassadendämmung und der davon zu erwartenden Energieeinsparung können da-



her erst nach der Bestandsaufnahme vor Ort erfolgen.

Dämmstoff richtig auswählen

Verschiedene Dämmstoffe sind auf dem Markt. Für Mehrfamilienhäuser eignen sich: Polystyrol (PST), Mineralwolle, Holzweichfaser und Holzfaserdämmung. Die Wahl des Dämmstoffes sollte jedoch nicht nur von den Kosten bestimmt werden: Brandschutz, Schallschutz, Resistenz gegen Verwitterung und Lebensdauer sind weitere wichtige Gesichtspunkte. Die kostengünstigste Ausführung ist meist die Dämmung mit PST – oft auch als „Styropor“ bezeichnet. Dies gilt jedoch nur, wenn es ausschließlich um niedrige

Über **Ausführung** und **Art** des **Dämmstoffes** entscheiden **viele Aspekte**, die **fachmännisch** zu **betrachten** sind.

Baukosten geht. Weitere Punkte sind zu beachten: Bei mehrgeschossigen Bauten und komplexer Geometrie müssen Brandriegel aus Mineralfaserdämmung eingebaut werden. Fugendichte Anschlüsse an Dach und Balkone sind herzustellen und erfordern in der Ausführung besondere Aufmerksamkeit. Ein steifer Dämmstoff ist hier weniger geeignet als ein anpassbarer Dämmstoff, der sich an alte verwitterte Dachsparren anarbeiten lässt. Ein weiterer Aspekt der Planung ist der sommerliche Wärmeschutz. Die Wohnungen sollen im Winter wohlig warm, im Sommer jedoch nicht überheizt sein.

Die Entscheidung für Ausführung und Dämmstoff ist also von vielen Aspekten abhängig, die fachgerecht zu berücksichtigen sind. Die WEG sollte bei der Beschlussfassung über diese Kriterien informiert sein und so zu einer wirtschaftlichen Entscheidung mit langfristiger Perspektive kommen.

Welche Dämmstärke ist sinnvoll und wirtschaftlich?

Die tatsächliche Qualität der bestehenden Außenwand ist festzustellen. Besteht die Fassade aus einer homogenen Ziegelwand oder handelt es sich um eine Mischkon-

struktion aus Beton, Mauersteinen und anderen Fassadenelementen? Wie sind die Anschlüsse und Übergänge? Sind Schäden, Verringerungen, Heizkörpernischen vorhanden? Aus vielen Aspekten errechnet sich der tatsächliche energetische Wert der Außenwand und damit auch die erforderliche Dicke des Dämmstoffes. Der U-Wert der fertig gedämmten Außenwand muss der EnEV 2014 entsprechen. Ausnahmen hierzu sind z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich, müssen aber durch Sachverständige nachgewiesen werden. Wenn die Förderung der Fassadendämmung z. B. über KfW-Mittel erfolgen soll, sind bessere Werte durch eine dickere Dämmschicht nachzuweisen.

Lebensdauer und Einsparung

Perspektivisch gesehen sollten nicht nur die Kosten im Vordergrund stehen: Qualität, Funktionsdauer und Entsorgung sind ebenfalls zu berücksichtigen. Abriss und Neubau eines WEG-Gebäudes sind in der Praxis kaum umsetzbar. Die Erhaltung der Gebäudequalität erhöht dagegen sowohl den Wohnkomfort als auch die Nutzungsdauer und seinen Wert.

Eine stark bewetternete Fassade ohne Dachüberstand ist mit einer kostengünstigen >

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“

Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets • Heiztechnik

MONTANA
Voller Energie

Als Energie-Partner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energie-Preise durch individuelle Vertragsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.

Vertrauen Sie uns - einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über **50 Jahre** Markterfahrung. www.montana-energie.de



Wechseln Sie jetzt! > 089 / 641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

Dämmung im Verbundsystem sicher kurzlebiger und damit teurer als wenn eine hinterlüftete Dämmung mit Schalung oder Paneel gewählt wird. Eine fundierte Bestandsaufnahme, Fachwissen und kundige Beratung sind für einen WEG-Beschluss, der Zukunft hat, unbedingt erforderlich.

Wirtschaftlichkeit der baulichen Maßnahme

Fachkundig geplante und ausgeführte Dämmungen erreichen eine Lebensdauer von mindestens 20 bis 25 Jahren, oft auch noch wesentlich länger. Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung sollte sich auf die zu erwartende Lebensdauer beziehen. Dies muss vorab steuerlich und rechtlich geklärt sein. Die Kosten einschließlich aller sinnvollen Nebenarbeiten sind vor Beschluss genau zu erfassen. So können die Eigentümer die Finanzierung effektiv und aktuell planen.

Die absehbare Energieeinsparung muss in einem sinnvollen Verhältnis zu den aufzuwendenden Kosten stehen. Zu beachten ist hierbei, dass die Kosten für einen üblichen Fassadenanstrich mit Gerüst und Baustellenabwicklung als ohnehin erforderlich angesetzt werden müssen. Die wesentlich höhere Wohnqualität für alle Bewohner sollte nicht vergessen werden, auch wenn sich dies nicht in Zahlen darstellen lässt.

Fassade als Teil des Gesamtkonzeptes

Die Dämmung der Fassade sollte Teil eines langfristigen bautechnischen Gesamtkonzeptes für eine Wohnanlage sein. Bei älteren Häusern sollten die erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfasst und den Bewohnern bekannt gegeben werden. Ein Fahrplan für die Finanzierung über die kommenden Jahre hilft allen Beteiligten, sich rechtzeitig mit den zu erwartenden Kosten zu befassen und ihre eigene Finanzplanung darauf auszurichten.

Um Folgekosten und Baumängel zu minimieren, sollte die Dämmung der Fassade

Es geht um eine **Entscheidung** für **20 bis 25 Jahre** oder mehr.

so geplant werden, dass weitere erforderliche bauliche Maßnahmen bereits erkannt und berücksichtigt werden. Dazu gehört beispielsweise, dass

- der Anschluss der Fassade ans Dach auch gleich eine fachmännische Montage von Dach- und Regenfallrinnen vorsieht
- die Fassadendämmung am Gebäudesockel eine Kellerdrainage ermöglicht
- die Dämmung ggf. mit dem Fensteraustausch kombiniert wird
- Wohnraumlüftungen bei der Dämmung mit eingeplant werden
- Windfang, Aus- und Anbauten bedacht werden
- bei Sanierungsarbeiten an Balkonen oder Erneuerungen auch gleich die Anschlüsse an die Fassade optimiert werden

Was ist von der WEG zu berücksichtigen?

Die Beschlussfassung sollte rechtzeitig gut vorbereitet sein und auf solider fachlicher Grundlage, mit belastbarer Expertise und verlässlichem Kostenrahmen erfolgen. Dazu sollten alle technischen Besonderheiten des Gebäudes in der WEG-Versammlung bekanntgegeben, besprochen und einvernehmlich beschlossen werden. Nach Ablauf der Baumaßnahmen und Fertigstellung der Fassadendämmung können Folgebeschlüsse der WEG die anschließende Instandhaltung und den

Werterhalt des Gebäudes begünstigen. Geänderte Flächen durch neu entstandene oder in der Größe veränderte Loggien und Balkone sind festzuhalten. Die Formulierung der Beschlüsse sollte mit dem Planer abgestimmt sein, umfassend und mit Bezug auf Besonderheiten und technische Werte.

Beschlussfassung in der WEG

Die WEG-Versammlung sollte vor der Beschlussfassung fachgerecht und kompetent vorbereitet sein. Der erste sinnvolle Schritt ist daher die Projektvorbereitung mit Begehung, Sanierungskonzept, Kostenrahmen und Besonderheiten. Die Besprechung mit Beiräten, sowie Fachvortrag, Diskussion und Beantwortung von Fragen in der WEG-Versammlung bereiten einen WEG-Beschluss mit Horizont und Kompetenz vor. Klare fachlich fundierte Informationen und eine enge Begleitung führen zu einer annehmbaren Bauabwicklung für alle Beteiligten.

Fassadendämmung & Co.

Auf der „Hitliste“ der Energiesparmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern rangiert die Fassadendämmung auf Platz 4. Weitere Maßnahmen sollten also durchaus auch in Erwägung gezogen werden.

1. Dämmung Speicherdecke
2. Dämmung Kellerdecke
3. Erneuerung von Fenstern und Lüftung
4. Fassadendämmung
5. Heizungserneuerung und thermischer Abgleich

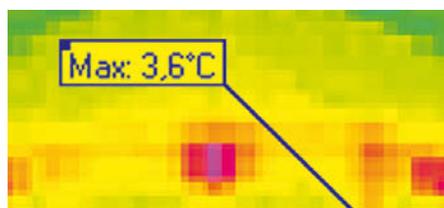
Ganzheitliche **Betrachtung** kann **Folgekosten verringern.**

Was das **Wärme-** **bild** verrät

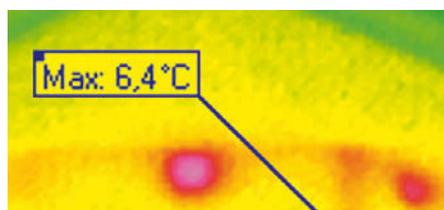
Thermografie kann, richtig eingesetzt, hilfreich sein für die energetische Sanierung – aber gewusst wie.



Thermografische Aufnahmen der Gebäudehülle sind nur in den Monaten Oktober bis April je nach Witterung möglich. Ein Haus muss dazu beheizt sein, damit entsprechend hohe Temperaturunterschiede zwischen Innenraum und Außentemperatur auftreten. Thermografische Aufnahmen sind am besten frühmorgens zu machen, um Störstrahlungen zu vermeiden. Bei Regen, starkem Wind und dichtem Nebel sind witterungsbedingt keine Aufnahmen möglich. Entscheidend neben dem Fachwissen des Thermografen



Mittlerer Standard eines Thermografie-Gerätes – wenig wirklich Konkretes.



Hohe Auflösung bringt sehr gute Ergebnisse – Geräte sind teuer und brauchen professionelle Bedienung: Leckagen sind genau erkennbar. Weitere Maßnahmen können punktgenau geplant werden.

ist die Qualität des Thermografie-Gerätes. Sehr gute thermografische Aufnahmen werden mit 1280 × 960 Pixeln bei einer thermischen Genauigkeit von 0,03 K erzeugt. So ergeben sich Messungen und daraus Bilder mit entsprechender Schärfe und hoher Aussagekraft.

Thermografische Aufnahmen können Wärmebrücken, Konstruktionsmängel, Lüftungsverluste und Schimmelproblematiken aufzeigen. Eine Energiebilanz mit Aussagen zu Maßnahmen, Kosten und Wirtschaftlichkeit ist nur in Kombination von Thermografie mit einer energetischen Berechnung möglich.

Warum fachkundige Energieberatung für aussagekräftige Thermografie wichtig ist

Thermografien werden inzwischen bereits von diversen Discountern angeboten, in der Regel allerdings von fachfremden Ingenieuren, Hilfspersonal oder Studenten angefertigt, so dass ihre Aussagekraft über „bunte Bilder“ meist kaum hinaus geht. Als verwertbare Ingenieur-Leistung zur Datenerhebung für anschließende Maßnahmen bieten sie keine Grundlage. Hierzu gehört große Erfahrung mit Bauen und Sanieren im Bestand, Berechnungen, Planung und Beratung zu weiteren Schritten.

Welche Ergebnisse sind wichtig für weitere Entscheidungen?

Die Ergebnisse der energetischen Untersuchungen sollten in Berichtform vorliegen.

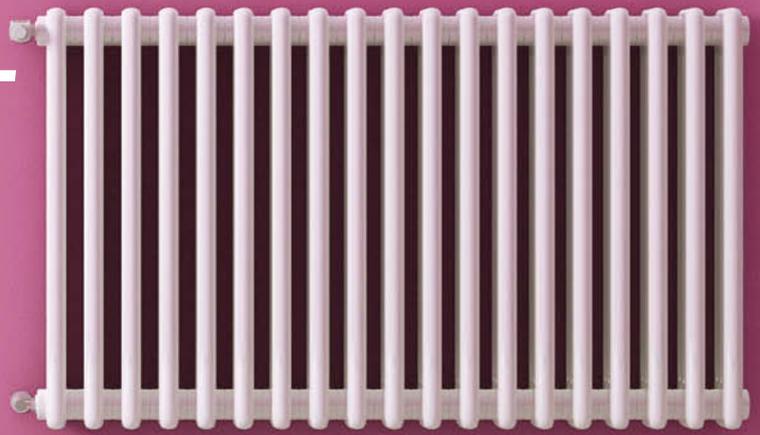
Neben der Darstellung des Gebäudebestandes, seiner Bauteilstruktur und dem Zustand der einzelnen Bauteile und den thermografischen Aufnahmen sollte der Bericht Empfehlungen zu Energiesparmaßnahmen, Hinweise zu Kosten und möglichen Fördermitteln aufzeigen. Der Verbraucher erhält eine umfassende Einschätzung seines Gebäudes, eine fachkundige Bewertung, sowie eine umfassende Beratung zu weiterem Vorgehen. Auch Besonderheiten bei der Bauausführung, individuelle Kostenfaktoren, die Abwicklung von möglichen Maßnahmen im Hinblick auf die WEG-Beschlussfassung und die Finanzierung aus Rücklagen oder über Förderprogramme können aktuell berücksichtigt werden.

Thermografie für Nichtfachleute?

Die Bedienung eines technischen Gerätes lässt sich auf Schulungen erlernen. Das Fachwissen, welches aus der Bedienung eines Messgerätes eine verlässliche Fachaussage macht, ist dagegen sehr viel umfangreicher. Eine intensive Lernphase muss mit vielen Jahren Bau Erfahrung kombiniert werden. Die Beachtung von Randbedingungen und Besonderheiten machen aus einer allgemeinen Messmethode ein fachkompetentes individuelles Energiekonzept, das im besten Falle auch einen Ausblick auf weitere notwendige Maßnahmen am Gebäude beinhaltet.

Die Ökodesign-Richtlinie

Zum Stichtag 26.09.2015 gelten neue Anforderungen an die Heiztechnik. Was das für den Bestand bedeutet und worauf man beim Austausch achten sollte.



Nach der Ökodesign-Richtlinie für energieverbrauchende und energieverbrauchsrelevante Produkte (Energy related Products – ErP) müssen Wärmeerzeuger ab September 2015 Mindestanforderungen an die Energieeffizienz erfüllen. „Wer nach dem Stichtag keine bösen Überraschungen erleben möchte, sollte die Übergangszeit nutzen, um eine Bestandsaufnahme des Geräteparks zu machen,“ so Andreas Rembold, Produktmanager bei Junkers Deutschland.

Anforderungen an die Energieeffizienz

Das Energieeffizienzlabel ist die für Verbraucher sichtbare Auswirkung der ErP-Richtlinie. Schwerwiegender ist die künftig geltende gesetzliche Anforderung an Effizienz und Schallleistungspegel von Heizsystemen. Konkret betrifft dies fossil betriebene Heizkessel und Heizgeräte, Wärmepumpen und Durchlauferhitzer bis 400 Kilowatt Leistung sowie Blockheizkraftwerke bis 50 Kilowatt elektrische Leistung. Ausschlaggebend hierfür ist die sogenannte „jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz“. Sie ist vergleichbar mit dem Normnutzungsgrad, wird aber anders ermittelt und brennwertbezogen angegeben.

Aus für Heizwertgeräte

Im Gesetzestext heißt es: „Die jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz darf nicht unter 86 Prozent fallen.“ Diese Mindest-Effizienzanforderung, die nach dem 26. September 2015 erfüllt sein muss,

wird durch moderne Brennwertkessel erreicht, nicht aber von Heizwertgeräten. Das heißt: Die Brennwerttechnik für Öl- und Gasheizkessel wird in der gesamten EU bis auf wenige Ausnahmen zum gesetzlich geforderten Mindeststandard.

Ausnahme Mehrfachbelegung

Für Gasthermen zur dezentralen Wohnungsbeheizung in Mehrfamilienhäusern gilt eine Sonderregelung. Sie besagt, dass Schornsteingeräte mit einer Nennwärmeleistung bis 10 Kilowatt und Kombi-Schornsteingeräte mit einer Nennwärmeleistung bis 30 Kilowatt in Mehrfachbelegung weiterhin als Heizwertgeräte eingebaut werden dürfen. Die jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz muss dabei mindestens 75 Prozent betragen.

Empfehlungen zum Vorgehen

Befinden sich im Bestand alte Geräte, die in absehbarer Zeit ausgetauscht werden müssen, ist eine genaue Analyse und Abwägung der Handlungsoptionen sinnvoll. Grundsätzlich muss bei der Umstellung von Heizwert- auf Brennwerttechnik das Abgaszubehör erneuert werden, was von Fall zu Fall sehr aufwändig sein kann. Deshalb lohnt es sich auch bei Heizwertgeräten, die an eine separate Abgasführung angeschlossen sind, den Umrüstaufwand im Einzelfall zu betrachten. Eine besondere Herausforderung stellen Anlagen mit einer Mehrfachbelegung von raumluftunabhängigen Geräten an Luft-Abgas-Systemen dar. Die in diesen Anlagen verbauten Gebläsegeräte fallen nicht unter die Aus-

nahmeregulung: Nach gegenwärtigem Stand können sie bei einem Austausch nur noch durch Brennwertgeräte ersetzt werden, was auf Grund der Luftzuführung der Luft-Abgas-Systeme eine Umrüstung aller anderen Geräte an diesem Schornstein zur Folge hat. Hier ist jedoch noch abzuwarten, ob nicht noch eine Gleichstellung der raumluftunabhängigen mit den raumluftabhängigen Systemen erfolgt.

Derzeit ist die Verordnung kritisch zu sehen, zumal der Stichtag keine Austauschpflicht mit sich bringt. Vorhandene Geräte dürfen weiter betrieben, gewartet und instand gesetzt werden. Für bestehende Gasetaugenheizungen wie auch für Heizkessel mit ausreichender Restlaufzeit sollte mit den Wartungsfirmen unbedingt vereinbart werden, dass die Versorgung mit Ersatzteilen hinreichend gewährleistet wird. Sowohl Junkers als auch Buderus haben eine Ersatzteilgarantie für ihre Produkte auf 15 Jahre nach Produktionsende verbindlich zugesagt. Weitere Informationen finden sich in der Beilage der Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Deutschland.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



DDIV aktuell –
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 **DDIV aktuell** 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

.....
Name, Vorname

.....
PLZ, Ort

.....
E-Mail

.....
Anrede, Titel

.....
Straße, Nr.

.....
Telefon

.....
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 **DDIV aktuell** 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 **DDIV aktuell**-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

Heizen, aber **effizient** und mit **Verantwortung**

Umweltbewusstsein und neue Vorschriften machen Entscheidungen zur Heizungssanierung und Erhöhung der Energieeffizienz immer komplexer.

Wer heute aus genutzten Energien mehr herausholen will, sollte sich als Erstes fundierte Beratungskompetenz ins Haus holen. Das schont nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt. Dabei muss es nicht immer darum gehen, gleich die ganze Heizungsanlage zu ersetzen. Auch eine intelligente Vernetzung von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung bringt viel. Ein durchdachtes Gesamtsystem, in dem die einzelnen Komponenten aufeinander abgestimmt sind, erzielt mehr Energieeffizienz als die Summe der Einzelteile. Eins plus Eins ergibt so nicht mehr nur Zwei, sondern das Resultat kann durchaus Drei sein. Ein Gesamtsystem schließt, falls dies gewünscht oder zur Erreichung des Niedrigenergiehaus-Standards erforderlich ist, auch die Raumluftqualität mit ein. Die Auswahl des passenden Energieträgers – Öl, Gas, Strom für Wärmepumpe oder



Der Autor
CHRISTIAN LORENZ
**Geschäftsführer Heiztechnik
der Hoval GmbH Deutschland.**
www.hoval.de

Holzpellets – richtet sich nach den wirtschaftlichen Bedürfnissen sowie nach den örtlichen Gegebenheiten und der Infrastruktur.

Ganzheitlichkeit erfordert Know-how

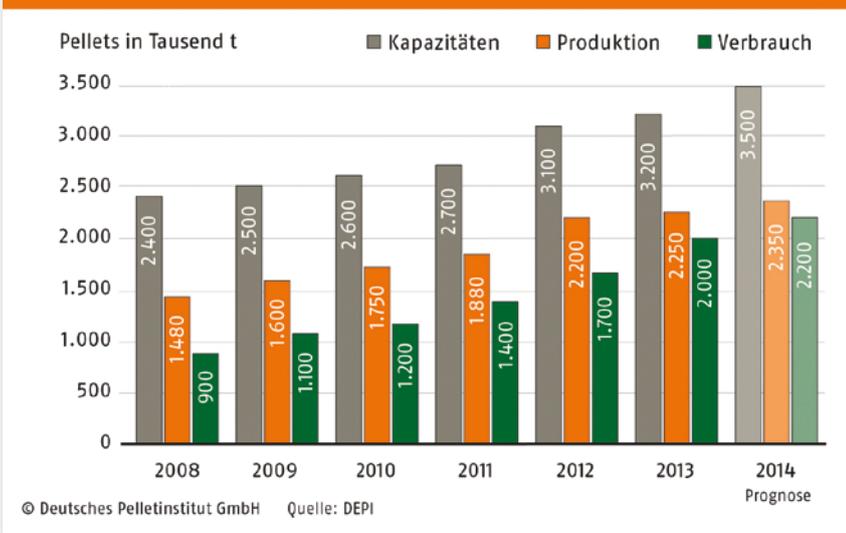
Die Idee des integralen Systems erfordert deshalb fachmännisches Know-how und energieneutrale Beratung. Dazu gehören heute nicht mehr nur Kenntnisse über Öl- und Gasfeuerung, sondern auch über regenerative Systeme, die Klimatechnik und nicht zuletzt die intelligente Regelungstechnik: Erst wenn die zueinander passenden Komponenten sauber aufeinander abgestimmt sind, erreichen sie das Maximum an Energieeffizienz. Besonders die Einbindung von regenerativen Systemen wie Wärmepumpe, Solarthermie oder Pelletheizung erfordert Sorgfalt, um den Anteil erneuerbarer Energie optimal zu nutzen. Hier bietet es sich an, alle Komponenten aus einer Hand zu beziehen.

Ob sich eine Pelletheizung oder ein System, in das eine Pelletheizung als Komponente integriert ist, für eine von einer Eigentümergemeinschaft betriebene Anlage als sinnvoll erweist, kann der Fachmann nur an Hand der örtlichen Rahmenbedingungen analysieren. Dazu gehören:



**Energieeffizienz
resultiert** zukünftig
vermehrt aus der
Systemvernetzung.

Pelletproduktion und Inlandsbedarf in Deutschland



Pellets sind als nachwachsender, heimischer Rohstoff ein langfristig gut verfügbarer Energieträger.

- Lagermöglichkeiten
- Wartung und Überwachung
- Stördienst
- Ausfallsicherheit
- Bestellung und Anlieferung

Eine Pelletheizung wird in einer Gemeinschaftsanlage idealerweise als bivalentes System, in Kombination mit einem Öl- oder Gaskessel installiert. Dabei deckt der Pelletkessel die Grundlast ab und der Gas- oder Ölkessel wird als Spitzenlast und Redundanzkessel eingesetzt. Somit wird sowohl die effiziente Nutzung der Kessel optimiert als auch Versorgungssicherheit gewährleistet. Die Holzfeuerung mit Pellets bringt für den Verwalter mehr organisatorischen Aufwand mit sich. Es empfiehlt sich, dies mit einem Dienstleister umzusetzen, der den Betreibern ein ganzheitliches Konzept anbietet.

Energieeffizienz – das gilt zukünftig für Heizsysteme.

Das EU-Energielabel spielt auch für Heizsysteme eine Rolle. An Bedeutung gewinnt es durch die Ökodesign-Richtlinie der Europäischen Union (siehe Seite 16). Bereits von Hausgeräten wie Kühlschränken bekannte Label weisen danach auch Mindesteffizienzkriterien von dann neu installierten Öl-/Gaskesseln, Wärmepumpen und Warmwasserbereitern aus. Die Sache ist hier nur etwas komplizierter als bei Kühlschrank, Waschmaschine & Co.:

Geht es etwa um einen neuen Kühlschrank, weiß der Konsument: je höher die Energieeffizienzklasse, umso niedriger der Energieverbrauch und die Betriebskosten. So einfach wird es mit Heizsystemen und für die Trinkwassererwärmung nicht. Die unterschiedlichen Brennstoffe haben auch unterschiedliche Preise. Eine höhere Energieeffizienz-Klasse bedeutet im Quervergleich der Energieträger nicht unbedingt, dass die Heizkosten geringer ausfallen.

Auf der Energieeffizienz-Skala von G bis A++ bringt es ein Heizkessel für fossile Brennstoffe selbst bei höchster Effizienz nicht auf mehr als ein A. Ein A+ gibt es nur, wenn erneuerbare Energien mit im Spiel sind: Zum Beispiel wenn Öl oder Gas die Raumwärme liefert und das Warmwasser solarthermisch bereit wird. Über ein A+ hinaus kommen Systeme, die auch für die Raumwärme neben Öl oder Gas auf Solarthermie setzen oder Wärmepumpensysteme nutzen.

Das Label der EU fürs Gesamtsystem

Wie gehen Planer und Installateur, Immobilienverwalter und Hauseigentümer mit dieser Komplexität um? Wählen sie unterschiedliche Lieferanten für Kessel, Speicher und Sonnenkollektoren, werden sie mit zwei unterschiedlichen Energieeffizienz-Labels für Kessel und Speicher

konfrontiert sein – ohne diese mit den Sonnenkollektoren zum Verbund-Label zusammenführen zu können, wie es die ErP-Richtlinie vorschreibt. Die Energieeffizienz eines solchen Gesamtsystems lässt sich ausschließlich auf dem Prüfstand einer Versuchssituation ermitteln. Es empfiehlt sich generell, auf Systemkomponenten vom gleichen Hersteller zurück zu greifen, um ein Systemlabel zu erhalten.

Als Entscheidungsgrundlage für ein Heizsystem mit Einbindung regenerativer Energie spielt neben angemessenen Investitionskosten und niedrigen Betriebskosten auch die Reduktion von CO₂-Emissionen zur Unterstützung der klimapolitischen Ziele eine Rolle. Die Bundesregierung definiert hier bekanntlich eine Reduktion der Treibhausgasemission um 40 Prozent bis zum Jahr 2020, um 55 Prozent bis 2030 – im Vergleich zum Jahr 1990, als der gesamte deutsche CO₂-Ausstoß 1200 Megatonnen betrug.

FAZIT

Die Wärmeversorgung von Immobilien wird nicht nur für Eigentümergemeinschaften technisch immer anspruchsvoller und komplexer. Die Entscheidung für ein System, das für die Versorgung der Immobilie zukunftsweisend erscheint, hat auch Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung mit dem Ersteller und dem Dienstleister, der die Betreuung der Anlage mit Wartung, Betriebsführung, Überwachung und Stördienst übernimmt. Für Verwalter liegt so die Überlegung nahe, die Energieversorgung von Immobilien doch in professionelle Hände zu geben, um Wirtschaftlichkeit und Versorgungssicherheit zu gewährleisten.



Durchblick in Sachen Heiztechnik: Im Gebäudekomplex im Hildesheimer Hansering sorgt eine neue Heizanlage für Heiz- und Warmwasserkomfort.



Rücken an Rücken: Gemeinsam bringen es die beiden Kessel auf bis zu 400 Kilowatt Leistung, was dem Wärmebedarf des Gebäudes entspricht.

Modernisierung geglückt

In einem Hildesheimer Wohn- und Geschäftshaus mit knapp 50 Nutzereinheiten wurde die veraltete Heizungsanlage durch eine moderne Gas-Brennwert-Kaskade mit zwei Frischwasserstationen ersetzt – ein Projektbericht

Lange hatte die alte Heizungsanlage im Keller ihren Dienst getan. 30 Jahre, in denen Energie- und Reparaturkosten für Heizung und Warmwasserbereitung stetig gestiegen sind. Nun wurde die Anlage durch einen modernen und effizienten



Der Autor
MICHAEL WUITSCHICK
**Vertriebsbeauftragter Junkers Deutschland,
Bosch Thermotechnik GmbH**

Gas-Brennwert-Kessel erneuert. Das Besondere: Das Warmwasser wird nun bedarfsgerecht durch zwei Frischwasserstationen bereitgestellt. Das spart Energie und entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Wasserhygiene.

Die beiden alten atmosphärischen Kessel mit einer Gesamtleistung von 480 Kilowatt hatten 34 Wohnungen, 13 Geschäfte und ein großes Fitness-Studio mit Heizwärme und warmem Wasser versorgt. Drei Warmwasserspeicher mit je 300 Litern sollten dabei die Warmwasserversorgung im gesamten Gebäudekomplex sicherstellen. Wegen eines Installationsfehlers, der dazu führte, dass die drei Speicher nicht richtig beladen wurden, gab es aber häufig Probleme. Immer öfter kam es zu Engpässen in der Warmwasserversorgung und damit zu Klagen über fehlenden Warmwasserkomfort, steigende Energie- und Reparaturkosten. Auch die neue Trinkwasserverordnung zwang zum Handeln.

Mit Planung, Montage und Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage wurde ein Heizungsfachbetrieb

Heizungsfach- betrieb und Hersteller arbeiteten Hand in Hand.

beauftragt, der die komplette Erneuerung des Wärmeerzeugers sowie die Anbindung an die bestehende und intakte Regelung und Verteilung der Heizwärme gemeinsam mit dem Hersteller der neuen Anlage übernahm. Die Wahl fiel auf eine Kaskaden-Lösung, bestehend aus zwei bodenstehenden Gas-Brennwert-Kesseln mit einer modulierenden Nennwärmeleistung bis 200 Kilowatt. Wegen ihrer kompakten Abmessungen und der problemlosen Einbindung in bestehende Anlagen eignen sie sich besonders gut für die Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand.

Doppelkessel-Anlage für hohe Betriebssicherheit

Gemeinsam erzeugen die beiden Kessel bis zu 400 Kilowatt, eine Leistung, die dem Wärmebedarf des Gebäudes entspricht. Die beiden Kessel stehen nicht nebeneinander im nur 20 Quadratmeter großen Heizungskeller, sondern Rücken an Rücken. So kommt der Heizungsfachmann bei Wartungsarbeiten von allen Seiten heran. Wesentliche Komponenten sind ein robuster Aluminium-Silizium-Gusswärmetauscher und ein Edelstahl-Vormischbrenner, die den Kessel besonders energieeffizient machen, so dass ein Normnutzungsgrad von bis zu 108,8 Prozent erreicht wird – bei sehr leisem Betrieb und mit hoher Betriebssicherheit. Die Kaskadenlösung ist für die großen Bedarfsschwankungen im Gebäudekomplex optimal. Beide Kessel liefern immer nur so viel Leistung, wie gerade angefordert wird. Ein hoher Modulationsbereich verhindert das permanente

Ein- und Ausschalten des Brenners. Erbringt ein Gerät allein nicht die geforderte Leistung, springt automatisch das zweite ein. Der Modulationsbereich jedes einzelnen Gerätes in der Kaskade bleibt dabei voll erhalten. Dies ist bei Einkesselanlagen nicht gegeben.

Hygienische Warmwasserbereitung

Bei der Warmwasserbereitung haben sich Heizungsbauer und Eigentümer auf ein neues Prinzip verständigt: Das Warmwasser wird nicht mehr in großen Speichern bevorratet, sondern effizient, hygienisch und bedarfsgerecht im Durchflussprinzip erwärmt. Dafür mussten die drei problembehafteten Warmwasserspeicher den Platz für zwei Frischwasserstationen räumen. Sie decken als Kaskadenlösung mit einer Gesamt-Zapfleistung von 80 Litern pro Minute bei einer Wassertemperatur von 60 Grad Celsius auch in Spitzenlastzeiten morgens und abends problemlos den Warmwasserbedarf ab. Ein 750-Liter-Pufferspeicher verhindert dabei eine zu häufige Taktung der Kessel.

Deutlich gestiegene Zufriedenheit

Die positiven Effekte der Modernisierung waren für Eigentümer und Mieter sofort bemerk- und messbar. Die Warmwasserbereitstellung hat sich dank des leistungsstarken Durchflussbetriebs der Frischwasserstationen stark verbessert. Auch bei Energieverbrauch und Wartungskosten überzeugt die neue Anlage: Das Kaskadensystem erzeugt Wärme bedarfsgerecht und energiesparend, schon deshalb, weil moderne Brennwerttechnik wirklich fast alles aus dem Energieträger Gas herausholt.

Wasser wird effizient und hygienisch im Durchflussprinzip erwärmt.

Trinkwasserhygiene aus einer Hand



- Technische Bestandsaufnahme
- Objektdatenblatt
- Probenahme
- Trinkwasseranalyse

- Gefährdungsanalyse
- Prüfung und Bericht
- Dokumentation und Kommunikation
- Mängelbeurteilung

Eurofins ht-analytik – Komplettlösungen für Trinkwasserinstallationen – bundesweit

eurofins

ht-analytik

E-Mail: info@ht-analytik.de
Internet: www.ht-analytik.de
Telefon: 02166 / 9986730



Lichtblicke

Dachfenster eröffnen bei Sanierung und Ausbau im Dachgeschoss ungeahnte Möglichkeiten zur Erhöhung der Wohnqualität.

Nahezu alle Bewohner von Dachgeschossen wünschen sich großzügig wirkende, lichtdurchflutete Räume. Dachfenster können hier viel ausrichten: Schließlich gelangt durch ihren optimalen Lichteinfallswinkel deutlich mehr Sonnenlicht in den Wohnraum als bei gleich großen Fassadenfenstern oder Gauben. Neben Tageslicht sorgen sie für frische Luft und einen weiten Ausblick. Und die Auswahl an Dachfensterkombinationen lässt heutzutage kaum noch Wünsche offen.

Klappen oder schwingen: die drei Klassiker

Durch moderne Dachfensterlösungen entstehen großzügige Dachwohnräume – die unterschiedlichsten Dachfenster-Typen schaffen lichtdurchflutete, offene Räume und sind inzwischen für nahezu alle Einsatzmöglichkeiten und Einbausituationen erhältlich. So unterschiedlich die Anforderungen an Dachfenster sind, so vielfältig sind die angebotenen Varianten: Dachfenster gibt es in den verschiedensten



Der Autor
REINHOLD WICKEL

**Key Account Manager, Roto
Dach- und Solartechnologie GmbH**

Ausführungen, Verglasungen und Größen. Herstellerunabhängig wird jedoch hauptsächlich zwischen drei Typen unterschieden: dem Klapp-Schwingfenster, dem Hoch-Schwingfenster und dem Schwingfenster.

Schwingfenster, die meist als Lüftungsfenster eingesetzt werden, sind die älteste Öffnungsvariante. Durch den mittig schwingenden Fensterflügel eignet es sich für die effektive Lüftung von Nebenräumen und zur Verwendung in Kombinationseinbauten. Gerade weit oben im Dach, wo das Fenster mit der Hand nicht mehr zu erreichen ist, empfiehlt sich der Einbau eines elektrisch betriebenen Dachfensters. Die Öffnung und Schließung erfolgt hier komfortabel per Schalter oder Funksender.

Beim Hoch-Schwingfenster liegt die Drehachse im Unterschied zum Schwingfenster nicht in der Mitte, sondern im oberen Fensterdrittel. Dadurch ragt kein störender Fensterflügel in den Raum, der die Sicht versperrt und den Zugang zum Fenster unnötig erschwert – ein deutliches Plus für die Kopffreiheit. Das Fenster eignet sich auch dank eines bequemen Einhandgriffes unten am Flügelrahmen ideal für den Einsatz in Bereichen, die leicht von Hand erreicht werden können.

Das Klapp-Schwingfenster ist technisch besonders hochwertig. Seine spezielle Klapp-Technik erreicht den größtmöglichen Öffnungswinkel. Der gesamte Fensterflügel kann mit einem Handgriff nach oben geklappt werden. Damit gewährt das Dachfenster einen unbegrenzten Ausblick. Eine völlig neue Variante davon kam Anfang 2014 auf den Markt. Inspiriert von der Automobilbranche und mit Steuerungselementen, die in Fahrzeug-





5

Kombinationseinbauten sind Panorama-Dachfenster. Die großzügigen Formate lassen sich auf Knopfdruck öffnen, wobei die Fensterflügel zwischen Dach und Sparren gleiten und der Innenraum zur Loggia wird. Aber auch für besondere Anwendungsbereiche liefern die Dachfensterhersteller entsprechende Lösungen. So sind neben Renovierungsfenstern, Wohndach- und Wohnsicherheitsausstieg auch Wohndachfenster für den Rauch- und Wärmeabzug erhältlich. Der Umsetzung individueller Wünsche und Vorstellungen bei Sanierungen und Ausbauten im Dachgeschoss eröffnen sie ungeahnte Spielräume.

fenstern oder -kofferräumen zum Einsatz kommen, wurde das weltweit erste elektrisch betriebene Dachfenster für den mit der Hand zugänglichen Bereich entwickelt. Öffnen und schließen lässt es sich per Taster, Handsender, Smartphone oder Tablet und bietet freie Sicht nach draußen – ganz ohne störende Antriebs Elemente. Möglich machen dies in

die Konstruktion integrierte Spindelantriebe, die das vollständige Öffnen des Flügels nach außen gewährleisten und somit größtmögliche Bewegungsfreiheit bieten.

Vielfältige Möglichkeiten

Besonders reizvoll ist der Einbau mehrfach übereinander und nebeneinander angeordneter Wohndachfenster. Sie wirken optisch wie eine zusammenhängende Glasfläche und bringen noch mehr Komfort, Licht und Luft in die Dachwohnung. Eine echte Alternative zu diesen

- 1 Großzügig kombinierte Wohndachfenster für mehr Komfort, Licht und Luft
- 2 Schwingfenster: der Klassiker mit mittiger Achse
- 3 Hoch-Schwingfenster: mehr Kopffreiheit durch verlagerte Achse.
- 4 Klapp-Schwingfenster: technisch hochwertig, mit größtmöglichem Öffnungswinkel
- 5 Open Air: Panorama-Dachfenster mit motorisch zwischen Dach und Sparren gleitenden Flügel

Ihr Immobilienspezialist unter den Energieversorgern Deutschlands.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Bündelung sämtlicher Verbrauchsstellen in einem Vertrag.
- Laufzeitunabhängige Synchronisation aller Versorgungsverträge.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin zum Stichtag.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.
- Kompetente Betreuung durch persönliche Ansprechpartner.

Jetzt wechseln und sparen!

Unsere Spezialisten informieren Sie gern:

 0800 350 350 2  vertrieb@goldgas.de

Fensterlüftung im Wohnungsbau

Raumlufthygiene und Feuchteschutz sind heute mehr denn je in der öffentlichen Diskussion. Anforderungen, Planung und praktische Umsetzung effektiver Lüftungskonzepte.

Studien des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB) zeigen, dass bis zu 22 Prozent der deutschen Wohnungen Feuchteschäden aufweisen und unzureichend belüftete Wohnungen ein um 60 bis 70 Prozent erhöhtes Risiko für Feuchte- und Schimmelpilzschäden haben. Da die Mehrzahl dieser Wohneinheiten nur über Fenster belüftet wird, ist die klassische Fensterlüftung zunehmend in die Kritik geraten.

Warum Lüften?

Eine ausreichende Lüftung der Wohnräume ist aus gesundheitlichen und baulichen Gründen zwingend notwendig. Der hygienisch notwendige Frischluftbedarf zur Abführung der Schad- und Geruchsstoffe beträgt ca. 30 m³/h pro Person (CO₂-Grenzwert 0,1 %, Pettenkoferzahl).



Dipl.-Phys. Norbert Sack



Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Benitz-Wildenburg

Die Autoren

DIPL.-PHYS. NORBERT SACK

Leiter der Abteilung Forschung und Entwicklung am ift Rosenheim

DIPL.-ING. (FH) JÜRGEN BENITZ-WILDENBURG

Leiter der Abteilung PR & Kommunikation am ift Rosenheim
www.ift-rosenheim.de

Zusätzliche Belastungen durch offene Verbrennungsstätten (Kaminöfen) und Emissionen von Geräten wie Computern, Druckern, Hausgeräten sind zu beachten. Die „baulich notwendige Lüftung“ muss die anfallende Luftfeuchte aus dem Innenraum transportieren. Entsprechend fordert auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in §6: „Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.“ DIN 4108-2 geht bei der Festlegung des Mindestwärmeschutzes im Bereich von Wärmebrücken von einer ausreichenden Belüftung der Räume aus. Nicht zuletzt durch die Anforderungen dieser Regelwerke kommt der Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung eine erhebliche Bedeutung zu.

Klassische Fensterlüftung

Bislang konnten Fenster mit manueller Öffnung die Funktion der bedarfs- und klimagerechten Lüftung übernehmen. Die Zusammenhänge der „natürlichen“ Fensterlüftung und der möglichen Volumenströme wurden schon 1982 durch das Institut für Fenstertechnik e.V. (ift Rosenheim) in einem Forschungsprojekt untersucht und sind im Wesentlichen abhängig von folgenden Faktoren:

- Öffnungsflächen (Größe, Form, Lage verschiedener Öffnungsflächen zueinander),
- Treibenden physikalischen Kräften (wind- und thermisch bedingte Druckunterschiede),
- Raumbezogene Faktoren (Größe, Wärmequellen, Einrichtung usw.).



Bauherren fürchten Tauwasser- und Schimmelpilzprobleme nach dem Fenstertausch.

Die Lüftungsgewohnheiten, die bisher eine bedarfsgerechte Lüftung sicherstellten, werden durch gesellschaftliche Entwicklungen (z. B. vermehrte Single-Haushalte und Berufstätigkeit aller Bewohner) abgelöst, sodass eine Fensterlüftung durch Fenster mit manuellen Öffnungsfunktionen immer seltener die Mindestlüftung sicherstellen kann. In Verbindung mit den normativ geforderten luftdichten Baukonstruktionen führte dies in den letzten Jahren zu einer höheren Feuchtebelastung im Innenraum. Nutzungsempfehlungen zum richtigen Lüften und die Diskussion über Anzahl und Dauer der Stoßlüftung haben sich in der Wohnpraxis nicht ausreichend bewährt.

Anforderungen an die Fensterlüftung

Intensive Diskussionen über weitere Energieeinsparpotenziale, notwendigen Luftwechsel sowie die Notwendigkeit einer nutzerunabhängigen Lüftung führten schließlich zur Überarbeitung der DIN 1946-6: „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“. So fordert die „neue“ DIN 1946-6:2009, dass ein Mindestluftvolumenstrom zur Sicherstellung der Lüftung zum Feuchteschutz ohne Nutzereinfluss möglich sein muss. DIN 1946-6 definiert vier Lüftungsstufen mit den nötigen Außenluftvolumenströmen:

1. Lüftung zum Feuchteschutz:

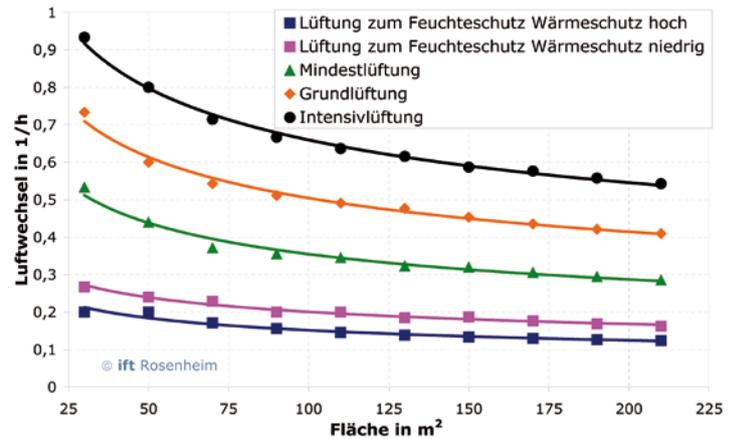
Lüftung, die in Abhängigkeit vom Wärmeschutzniveau unter üblichen Feuchtelasten und Raumtemperaturen Schimmelpilz- und Feuchteschäden vermeiden soll.

2. **Mindestlüftung:** Lüftung, die unter üblichen Feuchte- und Schadstofflasten Mindestanforderungen an die Raumluftqualität erfüllt bzw. eine „reduzierte Nutzung“ berücksichtigt.

3. **Grundlüftung:** Lüftung zur Gewährleistung des Bautenschutzes sowie der hygienischen und gesundheitlichen Erfordernisse bei planmäßiger Nutzung einer Nutzungseinheit.

4. **Intensivlüftung:** Zeitweilig notwendige erhöhte Lüftung zum Abbau von Lastspitzen (Lastbetrieb).

Anhaltswerte der Luftwechselrate entsprechend DIN 1946-6



Bei freier bzw. „natürlicher“ Lüftung (d. h. nicht ventilatorgestützter Lüftung) muss mindestens die „Lüftung zum Feuchteschutz“ nutzerunabhängig sichergestellt werden. Das manuell zu öffnende Fenster dient dazu, die verbleibenden Lüftungsstufen zu ermöglichen. Ob ein Lüftungskonzept notwendig ist, ergibt sich aus dem Vergleich des wirksamen Infiltrationsvolumenstroms (Undichtigkeiten der Gebäudehülle) q_{inf} mit dem not-

wendigen Gesamt-Außenluftvolumenstrom zum Feuchteschutz q_{FL} . Wenn $q_{FL} > q_{inf}$ sind lüftungstechnische Maßnahmen festzulegen, d. h. der Infiltrationsluftwechsel allein reicht nicht aus.

Nutzerunabhängige Lüftung mit Fenstern

Eine Weiterentwicklung der „Fensterlüftung“ ist notwendig, um die Vorgaben der DIN >

BERUFSBEGLEITEND LERNEN



DAS EBZ BIETET:

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung



GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ) Start im März/September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU (EBZ/IHK) Start 01.04/01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

GEPRÜFTE/R IMMOBILIENVERWALTER/IN (EBZ) Start 01.04/01.09. jeden Jahres

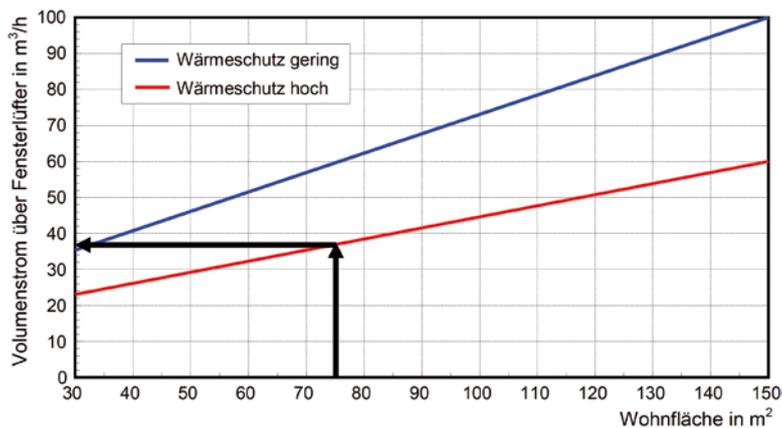
Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ) Start im Mai/November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ) Start im Juni/Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de



Parameter	Wert
Geschossanzahl der NE	eingeschossig
Wohnfläche der NE	75 m²
Wärmeschutzniveau	hoch
Windgebiet	Windschwach (Differenzdruck 2 Pa)

Notwendiger Volumenstrom über alle Fensterlüfter für Lüftung zum Feuchteschutz in Abhängigkeit von der Wohnfläche der Nutzungseinheit

Um eine aufwändige Berechnung nach DIN 1946 zu vermeiden und dem Fensterbauer einfache Verfahren zur Verfügung zu stellen, hat das ift Rosenheim mit der Hochschule Rosenheim und Projektpartnern aus der Industrie ein Forschungsprojekt durchgeführt, dessen Ergebnisse in den ift-Richtlinien LU-01/1 und LU-02/1 zusammengefasst wurden.

Planungsbeispiel Fensterlüfter

In einem Mehrfamilienhaus werden im Rahmen einer Komplettmodernisierung die Fenster getauscht, bei der auch eine nutzerunabhängige Lüftung zur Sicherstellung des Feuchteschutzes mit Hilfe von Fensterlüftern umgesetzt werden soll. Pro Wohn-

einheit sind sieben Fenster vorhanden. Im Rahmen des Fensteraustauschs können in der Nutzungseinheit sieben Fensterlüfter integriert werden. Der erforderliche Luftvolumenstrom pro Fensterlüfter ergibt sich entsprechend zu $37 \text{ m}^3/\text{h} / 7 = 5,3 \text{ m}^3/\text{h}$. Dieser Luftvolumenstrom ist bei einem Differenzdruck von 2 Pa zu erbringen. Weitere Diagramme befinden sich in der ift-Richtlinie LU-02/1. Da vereinfachte Planungsverfahren so ausgelegt sind, dass sie im Regelfall auf der sicheren Seite liegen, wurde im Rahmen des Forschungsvorhabens auch ein Rechentool erarbeitet, mit dem eine detaillierte Berechnung des notwendigen Luftvolumenstroms für freie Lüftung nach DIN 1946-6 möglich ist. Für die Dimensionierung

von Überströmöffnungen in der Wohnung konnte im Rahmen des Forschungsvorhabens gezeigt werden, dass der untere Luftspalt zwischen Türblatt und Fußboden in der Regel ausreichend ist. Für eine Feuchteschutzlüftung reicht ein Türspalt von 3 bis 8 mm aus. Detaillierte Werte können der ift-Richtlinie LU-02/1 entnommen werden.

FAZIT

Die gesetzlich geforderte Reduzierung des baulichen Energieverbrauchs bedingt auch eine effizientere Lüftung, sodass der nutzerunabhängigen Lüftung in der Zukunft ein erhöhter Stellenwert zukommen wird. Eine geplante Lüftung mittels Fensterlüfter oder automatischer Öffnungsfunktionen bietet darüber hinaus die Möglichkeit, das Risiko für Tauwasser und Schimmelpilzbildung deutlich zu reduzieren. Die oft vorherrschenden Bedenken von Bauherren gegenüber einer Modernisierung von Fenstern können damit abgebaut werden. Die ift-Richtlinie LU-02/1 „Fensterlüfter; Teil 2: Empfehlungen für die Umsetzung von Lüftungstechnischen Maßnahmen im Wohnungsbau“ gibt zur Umsetzung praxisnahe Hilfestellungen.

Nutzungseinheit	Wärmeschutz-niveau	Windgebiet	Notwendigkeit LtM DIN1946-6	
			Modernisierung	Neubau
 eingeschossig ($n_{50} = 1,5 \text{ h}^{-1}$)	gering	windschwach	Ja	—
		windstark	ja	—
	hoch	windschwach	ja	ja
		windstark	bis 140 m²	bis 140 m²
 mehrgeschossig verbunden ($n_{50} = 2 \text{ h}^{-1}$)	gering	windschwach	bis 80 m²	—
		windstark	nein	—
	hoch	windschwach	nein	bis 80 m²
		windstark	nein	nein

Notwendigkeit einer Lüftungstechnischen Maßnahme (LtM)

LEGENDE:

Wärmeschutz hoch: Neubau nach Wärmeschutzverordnung 1995 oder Komplett-Modernisierung mit entsprechendem Wärmeschutzniveau.

Wärmeschutz gering: Nicht modernisiert (d.h. Bestandsgebäude vor Wärmeschutzverordnung 1995) oder nur Teilmodernisierung (z.B. nur Fenstertausch).

Luftdichtheit: Für die Luftdichtheit der Gebäudehülle (n_{50} -Wert) gelten die Vorgabewerte der DIN 1946-6.

Windgebiet: Das Windgebiet kann einer Deutschlandkarte der ift-Richtlinie LU-02/1 entnommen werden.

Wenn Barrieren fallen sollen

Der Weg zur Umsetzung von Maßnahmen zum altersgerechten Umbau im Gemeinschaftseigentum kann sich als Hindernislauf erweisen.

Von Andrea Körner

Die meisten Menschen möchten auch im Alter so lange wie möglich in ihrer Eigentumswohnung bleiben. Doch oft machen es körperliche Gebrechen unmöglich, die Stufen bis ins zweite oder dritte Stockwerk zu bewältigen. Unter Wohnungseigentümern kommt es dann oft zu Differenzen, wenn einer Partei aufgrund des Alters oder aus gesundheitlichen Gründen der Weg in die Wohnung erschwert wird. Die Betroffenen wollen bauliche Umbauten, wie etwa einen Treppenlift oder einen zusätzlichen Handlauf. Die übrige Eigentümergemeinschaft scheut die Kosten oder fürchtet ästhetische Nachteile am gemeinschaftlichen Eigentum.

Eine Entscheidung des OLG München (Az.: 32 WX 051/05) weist für solche Streitigkeiten eine eindeutige Richtung. Die Richter stellten fest, dass das aus Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes entspringende Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung dem Interesse der übrigen Eigentümer an der Erhaltung des optischen Erscheinungsbildes des Treppenhauses eindeutig überwiegt.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall, wollte ein betagtes Ehepaar auf eigene Kosten einen Treppenlift einbauen, da einer der beiden Eheleute aufgrund einer 80-prozentigen Gehbehinderung die Wohnung im zweiten OG nur noch mit grossen Schwierigkeiten erreichen konnte. Die übrigen Eigentümer befürchteten ästhetisch nachteilige Veränderungen des Treppenhauses und bemängelten, dass die baurechtlich

vorgeschriebene Treppenbreite nach Einbau des Liftes nicht mehr eingehalten werde.

Das OLG München entschied, dass die Eigentümergemeinschaft nicht ohne Weiteres die Anbringung einer „Steighilfe“ verweigern kann. Der Zivilsenat wog Vor- und Nachteile des Umbaus ab und kam zu einem klaren Ergebnis. Der Nachteil für die Nachbarn halte sich in Grenzen, wohingegen das betagte Ehepaar unbedingt auf den Lift angewiesen sei. Das Ehepaar hat gemäss § 14 WEG einen Anspruch auf Duldung einer baulichen Massnahme, wenn die übrigen Eigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Mass hinaus beeinträchtigt werden. Das Gericht hielt den Anspruch hier für gegeben. Ein nicht hinnehmbarer Nachteil für die Nachbarn liegt nicht vor. Aus Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes resultiert ein Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung. Dieses Recht überwiegt dem Interesse der übrigen Eigentümer an einer Erhaltung des optischen Erscheinungsbildes des Treppenhauses.

In solchen Fällen neigt die Justiz augenscheinlich dazu, den Einbau eines Treppenlifts zu gestatten. Das gilt auch dann, wenn die Nachbarn davon nicht besonders begeistert sind. Diese Entscheidung lässt sich auch

ohne Weiteres auf die Installation eines (zusätzlichen) Handlaufes übertragen. Wenn ein solcher für die betroffene Partei zwingend notwendig ist, um den Weg in die eigene Wohnung barrierefrei zu ermöglichen, darf sich die Eigentümergemeinschaft nicht dagegen wehren. Zumal ein Handlauf eine weitaus weniger aufwendige bauliche Massnahme darstellt und das Erscheinungsbild der Treppenanlage nicht wesentlich beeinträchtigt.

Haftungsrisiko für Eigentümergemeinschaften

Argumentativ untermauert wird dieser vom Deutschen Institut für Treppensicherheit e.V. (DIT) geschilderte Fall auch durch ein Rechtsgutachten, das die Rechtsanwältin Miriam Holzmann im Auftrag des DIT erstellte. Demzufolge begeben sich Eigentümergemeinschaften, die behinderten Miteigentümern die Anbringung eines zweiten Handlaufs im gemeinschaftlichen Treppenhaus verwehren, auf dünnes Eis und riskieren sogar Schadensersatzansprüche. Ist ein Verwalter involviert, kann auch er in die Haftung genommen werden. Mit Verweis auf die Verkehrssicherungspflicht, die Eigentümern beispielsweise aus der Bayerischen Landesbauordnung erwächst, muss die Eigentümergemeinschaft Schadensersatz leisten, wenn der behinderte Miteigentümer aufgrund des fehlenden Handlaufs stürzt und sich dabei verletzt. Tatsächlich fehlt im Wohnungseigentumsgesetz bislang ein Paragraph, der die Duldung von Maßnahmen zur Schaffung des barrierefreien Zugangs zur Wohnung eines Eigentümers durch die Miteigentümer regelt. Eine entsprechende Bestimmung

Das **Recht** auf **barrierefreien Zugang** zur Wohnung resultiert aus dem **Grundgesetz**.



für Wohnungseigentümer fordert wohnen im Eigentum – die wohnigentümer e.V. schon seit Jahren und merkt an, dass das Mietrecht mit § 554 a BGB eine entsprechende Regelung bietet. Demnach muss der Vermieter dem Mieter bei Bedarf die für den Abbau von Barrieren notwendigen Umbauten oder Einrichtungen wie Rampen oder auch einen Treppenlift erlauben, wenn der Mieter die Kosten trägt und bei Auszug für den Rückbau sorgt – hierfür ggf. auch eine Kaution hinterlegt. Vorlage hierfür war die „Treppenliftentscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2000. Im entscheidenden Fall hatte eine querschnittsgelähmte Mieterin von ihrem Vermieter die Zustimmung zum Bau eines Treppenlifts ge-

fordert, was das Bundesverfassungsgericht unter Hinweis auf Artikel 3 GG bejahte. In vermieteten Eigentumswohnungen wird ein solches Anliegen jedoch oft zur heiklen Angelegenheit: Derartige Einbauten im gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen als bauliche Veränderung der Zustimmung aller Eigentümer. Dem vermietenden Eigentümer obliegt es somit, den Rechten seines Mieters in der Eigentümerversammlung Gehör zu verschaffen. Das führt zwangsläufig zu Interessenkonflikten und endet nicht selten vor Gericht. RiOLG a.D. Dr. Güter Mersson kommentiert das Verhältnis des § 554 a BGB zu anderen Bestimmungen wie folgt: „Der Gesetzgeber ist bei Schaffung des § 554 a BGB „offensichtlich“ davon ausgegangen, dass der Vermieter Alleineigentümer nicht nur der Mietwohnung selber, sondern auch des gesamten Gebäudes ist [...]. Die Klippe, dass die alleinige Berechtigung des Vermieters an der Wohnungstür der Mietwohnung endet, hat der Gesetzgeber nicht gesehen. Trotzdem hat er den Konfliktfall explizit in das Gesetz

hineingeschrieben, indem er dem Mieter auch einen Anspruch auf behindertengerechten „Zugang zur Mietsache“ zugewilligt hat. Im Falle des Wohnungseigentums führt dieser Zugang aber regelmäßig über Bereiche des Grundstücks oder durch Bereiche des Gebäudes, die im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stehen und damit dem alleinigen Bestimmungsrecht des einzelnen (vermietenden) Wohnungseigentümers entzogen sind. [...] Wenn die Voraussetzungen des § 554 a BGB im übrigen erfüllt sind, kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung in der Weise verlangen, dass der Vermieter auch alles unternehmen muss, die Zustimmung erteilen zu können. Dazu muss er die übrigen Wohnungseigentümer zu deren Zustimmung bewegen, notfalls gerichtlich in Anspruch nehmen. [...] der Mieter kann nur insoweit einen Anspruch auf Veränderung des Gebäudes haben, als der Vermieter dies im Rahmen des § 14 Nr.3 WEG von den übrigen Wohnungseigentümern verlangen kann.“

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes am 01.07.2007 bedarf es nicht mehr für alle baulichen Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, einer Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Veränderung nicht ganz unerheblich beeinträchtigt werden. Das Erfordernis der Einstimmigkeit ist für bauliche Veränderungen zur Modernisierung und Anpassung der Wohnanlage dann aufgehoben worden, wenn die Maßnahme den Gebrauchswert nachhaltig erhöht, die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert, Energie und Wasser einspart oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dient. Hier reicht nun eine qualifizierte Mehrheit.

Ist Einstimmigkeit erforderlich und stimmen nicht alle Wohnungseigentümer zu, besteht gegen diese trotzdem ein Anspruch auf Duldung der baulichen Maßnahme, soweit sie durch die bauliche Veränderung nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Rechtsanwältin Martina Steinke, Bochum
www.nullbarriere.de

**Zeit für's Wesentliche –
Technik in Techniker-Hand.**

Überzeugen Sie sich von unserem Service und profitieren Sie von 30 Jahren Erfahrung in der Verwaltung von Aufzugsanlagen.
Tel.: 0611 44 50 497-0 E-Mail: post@avewa.de

Ein Liftmanagement-System der LiftConsulting GmbH

Altersgerechter Umbau

Wer Bestandsimmobilien gemäß dem rechtlichen Anspruch auf den barrierefreien Zugang zur Wohnung modernisiert, kann öffentliche Fördermittel nutzen.

Von Andrea Körner

Wer eine Miet- oder Eigentumswohnung modernisiert, kann von der öffentlichen Hand einen Zuschuss oder günstigen Kredit in Anspruch nehmen. Gefördert werden die Modernisierung und der nachträgliche Einbau eines Aufzugs wie auch Maßnahmen, die zur altersgerechten Gestaltung von Treppen und Geländern beitragen.

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen: Kredit 159“ umfasst die Förderung der barrierefreien Gestaltung der Wohnung selbst wie auch des Wohnungszugangs. Anträge können Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Bauträger und Privatpersonen stellen. Das Programm sieht eine Kreditfinanzierung von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten einschließlich der Aufwendungen für Planung und Beratung vor. Der maximale Kreditrahmen liegt bei 50.000 Euro pro Wohneinheit für barriere-reduzierende Maßnahmen oder den Kauf umgebauten Wohnraums.

Ausschließlich für Privatpersonen bietet die KfW zudem eine Zuschussvariante. Das Programm „Altersgerecht Umbauen: Investitionszuschuss 455“ sieht Fördermittel bis 5.000 Euro pro Wohneinheit ebenfalls für barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen oder den Kauf umgebauten Wohnraums vor. In beiden Fällen sind allerdings Auflagen zu erfüllen, die die KfW wie folgt definiert:

Technische Mindestanforderungen für die KfW-Förderung von Maßnahmen zur vertikalen Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden

1. Aufzüge

- müssen Geschosse stufenlos erschließen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können auch Zwischengeschosse erschlossen werden.
- Kabinenninnenmaße von mind. 1,10 m Breite und 1,40 m Tiefe aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Kabinen mind. 1,00 m breit und 1,25 m tief sein. In diesem Fall sind Aufzüge mit über Eck angeordneten Türen unzulässig.
- bei den Aufzugskabinentüren Durchgangsbreiten von mind. 0,90 m aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Durchgänge mind. 0,80 m breit sein.
- an allen Zugängen über einen Bewegungsraum von mind. 1,50 m Tiefe verfügen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss eine Tiefe von mind. 1,20 m eingehalten werden.
- mit horizontalen Bedientableaus in einer Bedienhöhe von 0,85 m bis 1,05 m über Kabinenboden ausgestattet sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können vertikale Bedientableaus bis max. 1,20 m über Kabinenboden eingebaut werden. Dies gilt auch für die Bedienelemente in den erschlossenen Etagen.
- mit Bedientableaus mit ausreichend großen Befehlsgebern ausgestattet sein sowie über eine Notruf- und Alarmfunktion verfügen.

2. Treppen

- müssen beidseitige Handläufe ohne Unterbrechung über alle Geschosse aufweisen, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- mit rutschhemmenden Treppenstufen ausgestattet sein.

3. Rampen

- müssen eine nutzbare Breite von mind. 1,00 m aufweisen.
- eine max.e Neigung von 6 % aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, sind Rampen mit max. 10 % Neigung zulässig. Es ist zu empfehlen, vor Maßnahmenbeginn zu prüfen, ob der Ausnahmefall für die Nutzer der Rampen handhabbar ist.
- ab 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mind. 1,50 m lang sind. Die Entwässerung der Podeste außenliegender Rampen muss sichergestellt sein.
- mit beidseitigen Handläufen in 0,85 m Höhe ausgestattet sein, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- an ihren Zu- und Abfahrten jeweils Bewegungsflächen von mind. 1,50 m × 1,50 m aufweisen.

Die Förderprogramme der KfW

Weitere Informationen zu den KfW-Programmen gibt es online. Zu „Altersgerecht Umbauen: Kredit“ unter www.kfw.de/159

Für „Altersgerecht Umbauen: Investitionszuschuss“ unter www.kfw.de/455

Offene Versorgungsschächte

Hier droht im Brandfall Lebensgefahr durch die Ausbreitung von Rauchgasen. Ein wirtschaftliches Verfahren stellt den Brandschutz wieder her.

Installationsschächte sind aus baulicher Sicht eine geeignete Möglichkeit, alle Etagen eines Gebäudes zu versorgen. Zentral im Gebäude angeordnet, befinden sich alle wichtigen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen in einem Schacht – von brennbaren sowie nicht brennbaren Rohren mit oftmals brennbaren Isolierungen bis zu elektrischen Versorgungs- und Steuerungsleitungen. Im Brandfall ergibt sich daraus ein Cocktail aus toxischen Brandrauchgasen. Auf Grund der Kaminwirkung können sich Feuer und Rauch über den Schacht meist ungehindert etagenübergreifend in andere Nutzungseinheiten ausbreiten.

Was wurde vergessen?

Eine horizontale Brandabschottung je Etage zum Beispiel würde eine Brandausbreitung im Schacht verhindern. Zumeist fehlt eine solche Abschottung oder ist schadhaft. Die Reparatur bzw. der nachträgliche Einbau solcher Etagenabschottungen ist extrem kostenintensiv, mit erheblichen Baumaßnahmen verbunden und für die Nutzer der Wohneinheiten kaum zumutbar.



Der Autor
LOTHAR DOMBROWSKI
Leitung Zentraler Vertrieb
svt Brandschutz GmbH
www.svt.de



Über ein Loch in der Schachtwand wird Steinwollgranulat etagenweise maschinell eingeblasen.

Die Lösung!

Die Installationsschachtverfüllung ist eine schnelle, zerstörungsarme und wirtschaftliche Lösung, den gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutz wieder herzustellen. Im Brandfall wird die Feuer- und Rauchausbreitung in andere Nutzungseinheiten sicher und dauerhaft verhindert. Von den Beeinträchtigungen üblicher Baustellen bleiben die Bewohner verschont. Selbst im laufenden Betrieb von Alten- und Pflegeheimen wurde dieses Verfahren schon mehrfach erfolgreich eingesetzt.

Wie funktioniert das in der Praxis?

Zuerst werden durch Experten der Zustand, die Bauart und die Schachtbelegung mittels Videoendoskopie geprüft. Aus den gewonnenen Erkenntnissen werden eine Dokumentation und ein Sanierungskonzept erstellt. Dabei werden auch alle durchgeführten Medien und Installationen brandschutztechnisch bewertet. Das Sanierungskonzept muss gemäß der Landesbauordnung und des allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses für das Brandschutzsystem umgesetzt werden. Vor dem Verfüllen werden etagenweise kleine Öffnungen in die Schachtwand gebohrt. Über Schläuche wird das Steinwoll-

granulat von einer speziellen Maschine in jedes Stockwerk zum Schacht transportiert.

Die für diesen Zweck entwickelte Einblasmaschine und die Einfülldüse sorgen für den richtigen Druck, um eine homogene Verfüllung mit einer Rohdichte von 100 bis 120 kg/m³ zu erreichen. Das aus Vulkanstein hergestellte Material schmiegt sich hohlraumfrei an bestehende Konturen, ist natürlich gesundheitlich unbedenklich zertifiziert, ggf. wiederverwertbar, unverrottbar, diffusionsoffen, wasserabweisend und wirkt Schall absorbierend.

Die Vorteile einer Installationsschachtverfüllung auf einen Blick:

- geringfügige bauliche Eingriffe
- ökonomischer gegenüber herkömmlichen Verfahren
- Brandschutz gemäß Feuerwiderstandsklasse I 90
- Verbesserung des Schallschutzes
- verhindert Geruchsübertragungen
- keine Sonderlösungen für die Abschottung verschiedener Medien erforderlich
- auch im Neubau einsetzbar

Brandschutz, der Leben rettet

Maßnahmen bei Decken- und Wanddurchlässen von Kabel- und Rohrleitungen müssen gut geplant und ausgeführt sein. Werden Brandschutzvorschriften missachtet, hat das oft katastrophale Folgen.

Schwerwiegende Brandfälle in den letzten Jahren führen vor Augen, wie immens Ausmaße, Schäden und Personenschwerer sein können. Ein Beispiel ist der Brand am Düsseldorfer Flughafen im Mai 1996, bei dem 17 Menschen ums Leben kamen. Hier haben die Verstöße gegen Brandschutzvorschriften nicht nur zur Entstehung des Brandes beigetragen, sondern auch zu dessen gravierenden Folgen. Ein Großteil der Brandfälle, insbesondere ihre Ausbreitung, geht auf Fehler in der Planung und Ausführung sowie auf Versäumnisse bei der Instandhaltung brandschutztechnischer Einrichtungen zurück.

Aktuelle Fehleranalysen belegen, dass ca. 95 Prozent der Fehler im Kontext zu Planung und Ausführung liegen, weniger als 5 Prozent auf Produktfehler als Brandursache zurückzuführen sind. Betroffen hiervon sind auch bauliche Anlagen, bei denen eine



Der Autor
PETER HILGERS

**Der Brandassessor ist Vorsitzender der Bundesvereinigung Fachplaner und Sachverständige für den vorbeugenden Brandschutz e. V. (BFSB) und Vizepräsident des Deutschen Instituts für den vorbeugenden Brandschutz e. V. (DivB).
www.brandschutz-hilgers.de**

sichere und rauchgasdichte Abschottung von Rohr- und Kabeldurchführungen sowie brandschutzgeprüfte Befestigungen in klassifizierten Zwischendecken fester Bestandteil der Planung sein müssen. In der modernen Gebäudetechnik sind deshalb bauaufsichtlich zugelassene Materialien zu verwenden und zudem Schutzmaßnahmen vorzusehen, die Brände begrenzen bzw. eindämmen. Das Erfordernis solcher Maßnahmen ist in Fachkreisen unbestritten. In der Praxis bedarf es jedoch immer noch einer gewissen Überzeugungsarbeit, da ihre Umsetzung häufig nicht als nutzbringend, sondern „nur“ als vorgegeben gesehen wird.

Rechtliche Grundlagen

Die Musterbauordnung (MBO) 2002 ist die Basis für alle Überlegungen zum baulichen Brandschutz. Die dort aufgeführten Randbedingungen dienen als Entscheidungsgrundlage für alle mit der Errichtung und Instandhaltung eines Gebäudes Befassten. Insbesondere § 3, Abs. 1 der allgemeinen Anforderungen geht auf die allgemeinen Schutzziele ein: „Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.“

Dies wird für den Brandschutz im § 14 der MBO konkretisiert: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Zwar ist die MBO noch nicht in allen Bundesländern landesrechtlich umgesetzt, doch aufgrund des § 1, Abs. 1 auf alle Leitungsanlagen innerhalb von Gebäuden anzuwenden: „Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.“

Die MBO 2002 definiert in ihren Begriffsbestimmungen Gebäude aller Art und unterteilt sie in verschiedene Klassen. Im Einzelnen wird festgelegt, welche Anforderungen an Bauteile wie z. B. Wände oder Decken in Keller- und Obergeschossen oder an Flucht- und Rettungswege zu stellen sind. Das betrifft in gleichem Maße die technische Gebäudeausrüstung.

Um die bekannten und möglichen brandschutztechnischen Risiken, die durch die Installation von Leitungsanlagen auftreten können, zu minimieren, hat der Gesetzgeber entsprechende Anforderungen in der Musterbauordnung formuliert.

Seit November 2005 gibt es eine Muster-Leitungs-Anlagen-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen bei Leitungsanlagen (MLAR), die von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz erarbeitet und herausgegeben wurde.

Die allgemeinen Anforderungen in § 40 MBO werden mit Blick auf die formulierten Schutzziele in der Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR) konkretisiert. Dies betrifft insbesondere die Querung

Die **MBO 2002** ist **Basis** für alle **Überlegungen** zum **baulichen Brandschutz**.

von Bauteilen mit klassifizierter Feuerwiderstandsdauer sowie die Installation von Leitungsanlagen in Flucht- und Rettungswegen. § 40 Abs. 1 MBO 2002 regelt, dass „Leitungen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden dürfen, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.“

Des Weiteren regelt § 40 Abs. 2 MBO 2002, dass „in notwendigen Treppenträumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 (d. h. Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie) und in notwendigen Fluren Leitungsanlagen nur zulässig sind, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.“

Seit Herausgabe der MLAR 2005 sind auch feuerhemmende (F 30) und hochfeuerhemmende (F 60) Bauteile, wenn sie durchdrungen werden, schutzbedürftig und müssen Abschottungsmaßnahmen vorweisen. Nicht zuletzt sind es DIN-Normen, die verschiedene Anforderungen an den Brandschutz stellen, wie z. B. die DIN 4102 resp. DIN EN 1366 und DIN EN 13501.

Dem Grunde nach werden Muster-Entwürfe für die Landesbauordnungen durch die Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Bundesländer (Argebau) resp. durch die Fachkommission Bauaufsicht der Argebau erarbeitet. In der Regel orientieren sich die gesetzgebenden Organe der 16 Bundes-

länder an diesen Muster-Entwürfen, wobei landesspezifische Abweichungen und Besonderheiten möglich sind. Vor diesem Hintergrund ist bei der Anwendung einer Richtlinie durch den Fachplaner das jeweilige Landesrecht zwingend zu beachten. Ist in einem Bundesland eine Richtlinie nicht bauaufsichtlich eingeführt, so kann man die Muster-Entwürfe der Argebau anwenden.

Die richtige Lösung zu einer allgemeinen Problemstellung ...

... gibt es nicht, im Gegenteil: Aufgrund der engen Zulassungsvoraussetzung ist jedes Produkt auf seine gewünschte Anwendung hin von einer akkreditierten Materialprüfanstalt (MPA) zu testen und je nach Abschottungssystem vom Deutschen Institut für Bautechnik in Berlin (DIBt) zuzulassen. Demnach gibt es auch kein „prinzipiell geeignetes Produkt“. Der Markt bietet viele Varianten mit stets unterschiedlichen Spektren und Eigenschaften. Die Auswahl eines geeigneten Systems richtet sich nach den Anforderungen der Nutzung, der Anzahl der Kabel und der Art und Feuerwiderstandsdauer der Wände bzw. Decken, durch die Leitungen geführt werden müssen. Bei den Schottsystemen unterscheiden sich:

- Einzelkabel und Kabelbündel
- Weichschott/Plattenschott (Mineralfaserschott)
- Hartschott (Mörtelschott)
- Modulschott
- Kastenschott
- Variabel-/Kissenschott
- Brandschutzschaum-Schott/Hartschaum-Schott
- Brandschutzstopfen-Schott
- „Sandtasse“
- diverse Sonderformen und -lösungen

Der komplexe Sachverhalts resp. die sensible Thematik macht es für alle am Bau Beteiligten notwendig, auf verlässliche Informationen zurückgreifen zu können.



Unqualifizierte Abschottung im Bereich einer Brandwand



Verwendung falscher Dämmmaterialien Schmelzpunkt < 1000 °C

Die Hersteller bauaufsichtlich zugelassener Produkte bieten Planungshilfen an, die Problemlösungen aufzeigen.

Die Vielfalt der Komponenten und Parameter für Leitungsanlagen in Gebäuden macht deutlich, dass nur ein frühzeitig erstelltes Brandschutzkonzept in Verbindung mit einer qualifizierten Ausschreibung, der Vergabe an kompetente Ausführungsfirmen sowie eine sorgfältige Kontrolle der ausgeführten Maßnahmen sicherstellen, dass den Brandrisiken durch Leitungsanlagen in Wänden und Decken angemessen begegnet wird. Hersteller, Architekten, Fachplaner, Fachhandwerker, Gebäudebesitzer und -betreiber tragen damit ein hohes Maß an Verantwortung.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-32, ignirss@avr-verlag.de

Fachverwalter-Ausbildung

per staatlich geprüften Fernlehrgang
Beginn ab sofort, jederzeit Infos:
www.imi-immobilien-institut.de
Nürnberg, Tel.: 0911367680

Sicherheit geht vor

Verkehrssicherheitsprüfungen für Wohnimmobilien, Bäume und Spielplätze gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Wohnimmobilien, Bäume und Spielplätze sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Wohnungsunternehmen nehmen diese Aufgabe immer ernster. Diese Leistungen werden sowohl von eigenen Mitarbeitern als auch von externen Dienstleistern übernommen.

Die rechtlichen Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht finden sich in den §§ 535, 836 bis 838 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). In diesen Paragraphen ist die Sorgfaltspflicht geregelt, durch die Gefährdungen Dritter ausgeschlossen werden sollen. Immobilieneigentümer und Verwalter müssen die Überwachung der Verkehrssicherungspflicht gewährleisten und demzufolge die Verkehrssicherheitsprüfung durchführen oder durchführen lassen.



Der Autor

DIPL.-ING. GOTTHARD GRIESELER

Der Geschäftsführer der grieseler gmbh, die jährlich ca. 12 000 Mehrfamilienhäuser sowie Bäume und Spielplätze prüft, führt für Wohnungsunternehmen und den VDIV Bayern 2-tägige Grundlagen-seminare für Hausmeister/Hauswarte und Techniker durch.
www.grieseler-gmbh.de

Nach Rechtsprechung des BGH liegt die Verkehrssicherungspflicht bei demjenigen, der eine Gefahrenlage, gleich welcher Art, schafft oder fortauern lässt. Er muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern.

Wie wird geprüft?

Eins der wichtigsten Elemente der Verkehrssicherheitsprüfung ist die genaue Dokumentation/Protokollierung, wobei Adresse/Lage der Immobilie, der Bäume bzw. der Spielgeräte, der Name des Prüfers mit Datum und Unterschrift sowie ggfs. vorhandene Mängel erfasst werden. Dies kann sowohl in Papierform, per E-Mail oder online mit Tablet-PCs durchgeführt werden.

Grundlage für die Prüfung von Spielplätzen sind zum einen die DIN EN 1176 und die DIN SPEC 79161. Sie erfolgt gem. DIN EN 1176 als Hauptinspektion (jährlich), Operative Inspektion (monatlich bis dreimonatlich) und visuell (täglich bis wöchentlich). Die Häufigkeit der Inspektionen richtet sich dabei u. a. nach der Frequentierung der Spielplätze oder den Herstellerangaben.

Für die Prüfung von Bäumen sind die FLL-Baumkontrollrichtlinien maßgeblich. Diese Richtlinien für eingehende Untersuchungen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen sieht die Prüfung der Bäume in belaubtem und unbelaubtem Zustand in der Regel zweimal jährlich vor.

Für Immobilien selbst gibt es keine eigene DIN oder eine anzuwendende Regel. Hier werden die für Bauteile geltenden Rechte wie z. B. bei Treppen die DIN 18065 zugrunde gelegt.

Bei den meisten Wohnungsbaugesellschaften werden die Immobilien im 12-monati-



gen Rhythmus geprüft. Dabei geht es um drei übergeordnete Bereiche:

- Gebäude innen
- Gebäude außen
- Außenanlagen

Aktuelle Diskussionen um die Verkehrssicherheitsprüfungen

Bei der Prüfung der Verkehrssicherheit werden zurzeit zwei Punkte diskutiert: zum einen die vorgeschriebenen Abmessungen von Treppengeländern, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung mitunter dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, wobei hier ein Bestandsschutz zum Tragen kommt. Zum anderen geht es um das Abstellen von Möbeln und Gegenständen vor dem Hintergrund Brandschutz und Fluchtwege.

Bestandsschutz und rechtliche Empfehlungen

Für die Höhe von Treppengeländern macht die DIN 18065 folgende Vorgaben:

- Treppengeländer mit Absturzgefahren bis 12 m: 90 cm
- Treppengeländer mit Absturzgefahren über 12 m: 110 cm

Häufig sind in Wohnimmobilien der 50er- bis 70er-Baujahre die Treppengeländer niedriger als 90 cm. Dies wurde zum damaligen Zeitpunkt so genehmigt. Die Frage, ob Bestandsschutz vorliegt, ist zu bejahen, wenn die Geländer zum Errichtungszeitpunkt den



geltenden Vorschriften entsprechen. Ob Gerichte den baulichen Bestandsschutz bei einem Unfall mit Personenschaden als ausreichend einstufen, ist jedoch fraglich. Aufgrund dieser Tatsache wurden und werden diese Tatbestände weiterhin sehr kontrovers diskutiert. Rechtsberater teilen auf Nachfrage mit, dass nicht davon auszugehen ist, dass Gerichte eindeutig für den baulichen Bestandsschutz urteilen. Rechtliche Empfehlungen spezialisierter Anwaltskanzleien besagen, dass für die betroffenen Immobilien eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden sollte. Dabei werden alle relevanten Abmessungen von Treppen und des Ge-

länders erfasst. Hierzu zählen die Höhe des Treppengeländers, der Abstand der Geländerstäbe sowie des Treppenlaufs zum Geländer und die Breite des Treppenauges. Nach der Erfassung wird entschieden, ob bauliche Veränderungen – etwa die Erhöhung des Handlaufs, die Reduzierung der Gitterabstände – erforderlich sind oder auch nicht. Auch hier ist eine genaue Dokumentation sehr wichtig.

Treppenhaus und Dachboden als Abstellraum

Viel Stoff für Diskussionen bietet die Nutzung des Treppenhauses als Stellfläche

unter dem Aspekt Brandschutz. Schuhe vor den Wohnungstüren, Schuhschränke oder Kommoden im Hausflur verengen Fluchtwege und sind Stolperfallen. Auch auf Dachböden abgestellte Möbel bzw. Sperrmüll erhöhen die Brandgefahr.

Wer es als Vermieter den Mietern erlaubt, Gegenstände im Treppenhaus abzustellen, steckt in einem gewissen Dilemma. Hier sollte die Feuerwehr als Ratgeber hinzugezogen werden, die letztendlich am besten entscheiden kann, inwieweit abgestellte Gegenstände im Treppenhaus Fluchtwege beeinträchtigen oder eine erhöhte Brandlast darstellen.

Als Hindernis in diesem Zusammenhang können sich auch im Hauseingangsbereich abgestellte Rollatoren und Kinderwagen erweisen. Hier sind die Gerichte der Auffassung, dass den Nutzern nicht zugemutet werden kann, sie mit in die Wohnung zu nehmen. Sie weisen aber darauf hin, dass solche geparkten Vehikel nicht angekettet bzw. abgeschlossen sein dürfen, damit sie im Gefahrenfall schnell zu beseitigen sind.

VERKEHRSSICHERHEITSPRÜFUNGEN, UND WAS SIE KOSTEN

In Abhängigkeit von regionaler bzw. lokaler Lage, Anzahl der Immobilien im Quartier und Zugänglichkeit zur Begehung:

Prüfung	Preise netto (Euro)
Wohngebäude: innen, außen, Außenanlagen	ca. 3,- bis 7,-/WE
Bürogebäude: innen, außen, Außenanlagen	ca. 0,10 bis 0,30/m ² Fläche
Gewerbe- und Industriebetriebe	individuell
Spielplätze: Jahreshauptprüfung	ca. 25,- bis 40,-/Spielgerät
Bäume	ca. 4,- bis 15,-/Baum
Brandschutztüren: Sichtprüfung	ca. 20,-/Tür
Tiefgaragen	ca. 50,- bis 150,-/Tiefgarage
Rolltore	ca. 150,- bis 200,-/Rolltor



Ihr unabhängiges
Planungs- und Beratungsbüro
für Aufzugsanlagen.

Unsere Leistungen:

- AUFZUGSPLANUNG
- NEUBAU
- MODERNISIERUNG
- REPARATUR
- AUFZUGSMANAGEMENT
- WARTUNGSKOSTENOPTIMIERUNG
- BERATUNG ZU VORSCHRIFTEN UND NORMEN

HFP Liftpartner GmbH
Weipertstraße 8-10
74076 Heilbronn
Tel.: 07131 7669-460/-461/-462/-463
info@hfp-liftpartner.de
www.hfp-liftpartner.de

Wenn jede Sekunde zählt

Nach neuer VDI-Richtlinie können Aufzüge im Brandfall für die Personenrettung genutzt werden. Worauf kommt es an?

Die Neufassung der VDI-Richtlinie 6017 sieht einige Neuerungen vor. Der jetzige Entwurf rät generell dazu, in Wohnhäusern automatische Brandmeldeanlagen einzubauen, die bei Feuer die automatische Stilllegung des Aufzugs ermöglichen. Zugleich schafft die Richtlinie die Möglichkeit, Aufzüge als Rettungsmittel einzusetzen.

Haus- und Wohnungsbrände sind äußerst gefährlich: Noch gefährlicher als die Flammen selbst sind die Rauchgase, die Menschen buchstäblich im Schlaf das Leben kosten können. Daher fordern mittlerweile die Bundesländer Brandmelder in Neu- und Bestandsgebäuden. Auch die Neufassung der VDI-Richtlinie 6017 wird die generelle Verwendung von Brandmel-



Der Autor
THOMAS LIPPHARDT

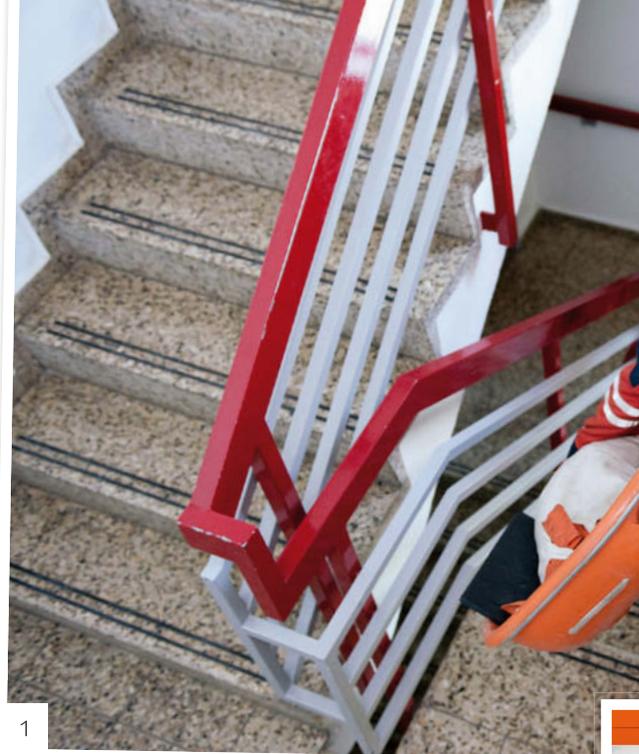
Der Maschinenbauingenieur betreut bei KONE Deutschland den Bereich Normen und Technische Regelwerke und ist Mitglied verschiedener Richtlinienausschüsse von DIN und VDI.

deanlagen empfehlen. So steht es im Entwurf, der im August 2014 erschienen ist. Dieser sogenannte „Gründruck“ wird derzeit dem öffentlichen Einspruchsverfahren unterzogen, nach dessen Abschluss mit der Verabschiedung der endgültigen Fassung zu rechnen ist. Die Empfehlung der neugefassten Richtlinie erscheint umso dringlicher, berücksichtigt man, dass in Wohngebäuden ohne Brandmeldeeinrichtung auch die Brandfallsteuerung fehlt, die den Aufzug im Notfall außer Betrieb nimmt. Das ist in Deutschland immerhin bei mehr als 80 Prozent aller Anlagen der Fall, die damit bei einem Feuer in Betrieb bleiben.

Das bisherige Nutzungsverbot

Zwar gilt bislang der Grundsatz, dass Aufzüge im Brandfall nicht benutzt werden dürfen. Das ist in den Bauordnungen der Länder so festgelegt. Durchgesetzt werden kann das Verbot aber kaum. Denn wo Brandmelder und Brandfallsteuerung fehlen, bleibt nur der schlichte Aufkleber mit der Aufforderung „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“. Dessen Wirkung aber ist im Panikfall gering.

Anders verhält es sich, wenn eine automatische Brandfallsteuerung vorhanden ist. In diesem Fall sollen Aufzüge ihre Nutzer so schnell wie möglich zu einer sicheren Haltestelle fahren und dann stillgesetzt werden. So empfiehlt es bislang die VDI-Richtlinie 6017 über die Steuerung von Aufzügen im Brandfall. Die Richtlinie will verhindern, dass Menschen mittels Aufzug



1

Über **80 Prozent** der **Aufzüge** in Deutschland haben **keine Brandfallsteuerung**.

in einen Gefahrenbereich gelangen oder aufgrund eines Stromausfalls in der Kabine eingeschlossen werden, was die Arbeit der Feuerwehr unnötig erschweren würde.

Aufzüge können Menschenleben retten

Inzwischen jedoch hat sich die Ansicht vieler Experten geändert. Sie halten es nicht mehr für sinnvoll, den Aufzug generell so schnell wie möglich stillzulegen. Ganz im Gegenteil: Solange das Brandgeschehen nicht kritisch ist, kann der Aufzug helfen, Personen, vor allem solche mit eingeschränkter Mobilität, sicher und schnell aus dem Gebäude zu befördern – auch um die Feuerwehr bei der Evakuierung zu entlasten.

Entsprechend will die Neufassung der Richtlinie aufzeigen, unter welchen Bedingungen der Aufzugbetrieb über den Zeitpunkt der Brandmeldung hinaus zur Selbstrettung der Bewohner verlängert werden kann. Damit ergänzt sie die DIN EN 81-73, in der die schnelle Stillsetzung



2

der Anlage verlangt wird. Wichtigste Bedingung: Das Gebäude benötigt eine Brandmeldeanlage, deren Signal die Fahrt des Aufzugs in die Evakuierungshaltestelle auslöst. Über eine solche automatische Brandfallsteuerung verfügen bislang nur knapp zehn Prozent aller deutschen Aufzüge. Entsprechend deutlich wird empfohlen, Gebäude mit selbstauslösenden Rauchdetektoren auszustatten – für die schnelle und zuverlässige Alarmierung von Bewohnern und Feuerwehr ebenso wie für die Steuerung des Aufzugs. Dagegen reicht der Einsatz von Handfeuermeldern nicht aus. Tatsächlich ist der Nutzen dieser simplen Druckknöpfe zur

Auslösung von Alarm und Brandfallsteuerung eher fragwürdig. Wer denkt im Notfall daran, den Aufzug stillzusetzen, wenn Angst das Handeln lenkt?

Bevor es kritisch wird

Die Brandmeldeanlage muss das gesamte Gebäude und die wichtigsten Kabelwege erfassen, um eine ungefähre Lokalisierung des Brandes zu ermöglichen. Nur dann ist sichergestellt, dass die Anlage nicht wegen Stromausfalls stecken bleibt, dass sie aber sofort stillgelegt wird, wenn der Brand ein kritisches Ausmaß erreicht. Bricht beispielsweise in einem Wohnzimmer ein Feuer aus, erlaubt die Lokalisierung des Brandherdes die Fortsetzung des Aufzugsbetriebs. Erst wenn weitere Detektoren anschlagen, weil das Feuer dem häufig im Hausflur platzierten Aufzug gefährlich nahe kommt, fährt die Kabine in die Evakuierungshaltestelle und wird dort festgesetzt. Eine andere kritische Situation ist die zeitnahe Auslösung mehrerer räumlich getrennter Rauchmelder: Das Feuer breitet sich schnell aus! Da die Bewohner das Gebäude nicht mehr sicher über den Aufzug verlassen können, wird er stillgelegt.

Enge Abstimmung erforderlich

Die Bewertung der Brandsituation kann nicht pauschal getroffen werden, sondern ist von Brandschutzkonzept abhängig. Darin werden Lage und Zahl der Brandabschnitte festgelegt. Zugleich werden die Bedingungen bestimmt, unter denen die Anlage stillgelegt werden muss. In dem Konzept, das zwischen Planern, Betreibern und Behörden abzustimmen ist, wird auch festgelegt, welche Brandfallsteuerung zum Einsatz kommt. Meist reicht eine statische Steuerung aus, die den Aufzug im kritischen Brandfall in die definierte Evakuierungshaltestelle – üblicherweise das Erdgeschoss – fährt und dort stilllegt.

Gegebenenfalls kann eine erweiterte statische (= teildynamische) Brandfallsteuerung sinnvoll sein: Ist das Erdgeschoss verraucht, fährt der Aufzug eine alternative Haltestelle an. Doch auch eine dynamische Steuerung ist möglich: Dabei kann jeder Halt zur Evakuierung genutzt werden.

Und Bestandsgebäude?

Der hohe Anteil von Wohnhausaufzügen ohne Brandfallsteuerung war für die Fachleute Grund genug, im Gründruck der Richtlinie eine generelle Empfehlung für die Nachrüstung von Brandmeldeanlagen auszusprechen. In realistischer Einschätzung der Wirksamkeit dieses Rates fügten die Experten eine zweite Empfehlung hinzu: Zumindest Gebäude, die von mehr als 50 Personen genutzt werden, sollten eine statische Brandfallsteuerung erhalten – in Kombination mit Handfeuermeldern. Mehr Sicherheit wird aber auch hier nur eine ausgefeilte Brandmeldeanlage ermöglichen, die zugleich den Weiterbetrieb des Aufzugs ermöglicht. Experten gehen von bis zu 15 Minuten Zeitgewinn aus. Das ist ganz erheblich, bedenkt man, dass ein typischer Aufzug, wie er in einem fünf- oder sechsgeschossigen Bau eingesetzt wird, innerhalb dieser Zeitspanne 15 Fahrten oder mehr schafft. Allerdings verlangt die Neufassung der Richtlinie unter Umständen bauliche Änderungen, damit ein Aufzug bei einem „unkritischen Brandereignis“ weiter betrieben werden kann: So müssen die Wände des Aufzugsvorraums feuerhemmend von den Wohneinheiten abgetrennt sein. Der Zugang zum Vorraum muss mindestens mit einer Rauchschutztür geschützt werden. Wichtig ist auch die Lage des Vorraums in unmittelbarer Nähe einer Treppe.

Wenn sich das Gebäude verändert

Wird aufgrund baulicher Veränderungen oder einer veränderten Nutzung eine neue Baugenehmigung erforderlich, muss der Eigentümer dafür ein Brandschutzkonzept erstellen lassen. Dabei prüft der Sachverständige (zum Beispiel der Architekt), ob etwa durch die gewerbliche Nutzung einer Etage die Nachrüstung einer Brandmeldeanlage in Kombination mit einer Brandfallsteuerung notwendig ist. Auch die Feuerwehr kann die Nachrüstung einer Brandmeldeanlage fordern.

1 Aufzüge mit Brandmeldeanlage könnten die Feuerwehr bei der Räumung von Wohnhäusern unterstützen.

2 Feuerwehraufzüge: Im Brandfall derzeit einzig zugelassen für die Personenrettung. Das könnte sich bald ändern.

Kritisch betrachtet

Rauchwarnmelder: Worauf sollte man bei der Entscheidung für Geräte und Dienstleister achten?

In den nächsten Monaten und Jahren sind Verwalter in vielen Bundesländern gefordert, Rauchwarnmelder installieren zu lassen und deren Funktionsfähigkeit während des gesamten Lebenszyklus zu sichern. Zunächst in Hessen, wo die Frist zur Ausrüstung bestehender Wohnungen zum Jahresende ausläuft, und ebenso in Baden-Württemberg. Ein Jahr später folgen Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Vor der Installation müssen Verwalter zusammen mit den Eigentümern zwei wesentliche Fragen klären: Welche Geräte werden installiert? Und wer übernimmt die Montage und Wartung? Beide Entscheidungen hängen zusammen, weil Dienstleister meist mit bestimmten Geräten arbeiten.

Gerätetechnik: auf Prüfzeichen achten
Grundsätzlich muss jeder in Deutschland verkaufte Rauchwarnmelder der Pro-



Der Autor
EBERHARD WENDEL

**Produktmanager Rauchwarnmelder,
Minol Messtechnik W. Lehmann
GmbH & Co. KG**



Rauchmelder mit eingebauter Langzeitbatterie sind die besten im Test – und komfortabler.

duktnorm EN 14604 und der Bauprodukterichtlinie entsprechen, erkennbar unter anderem am aufgedruckten CE-Kennzeichen. Diese Basis-Kennzeichnung sagt jedoch nicht viel über die Qualität der Geräte aus. Aussagekräftiger sind die Siegel der bekannten, notifizierten Prüfinstitute VdS Schadenverhütung und Kriwan Testzentrum. Für Rauchwarnmelder mit erweiterter Qualitätsprüfung steht das unabhängige Qualitätszeichen „Q“. Geräte mit diesem Label erfüllen zusätzlich die Anforderungen der vfdb-Richtlinie 14-01 und der VdS 3131. Das bedeutet: geprüfte Langlebigkeit und Reduktion von Falschalarmen, erhöhte Stabilität zum Beispiel gegen äußere Einflüsse und eine fest eingebaute Batterie mit mindestens zehn Jahren Lebensdauer. Die Prüfungen für „Q“ werden von den genannten Prüfinstituten durchgeführt.

Für Orientierung sorgen auch Bewertungen der Stiftung Warentest. Sie kommt zu dem Fazit: „Rauchmelder mit Langzeitbatterie sind die besten im Test“ (Quelle: test 1/13, Seite 58, „Unser Rat“). Bei Meldern mit fest eingebauter Langzeitbatterie sei auch die Akzeptanz höher, weil Hausbewohner weder durch Batteriewechsel-Signale gestört werden noch regelmäßig „auf die Leiter“ müssen.

Fachkräfte mit Zertifikat

Wie bei den Geräten gibt es auch bei den Dienstleistern Unterschiede. Dienstleister werden für die Montage, die jährliche Inspektion der Melder nach DIN 14676 und



Die Installation und Wartung sollte an eine „Geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder“ delegiert werden.

für die Dokumentation dieser Leistungen gebraucht. Sinnvoll sind auch Services wie eine Hotline für Störmeldungen, die den Verwalter entlasten. Aus der Ferne ist die Inspektion nur bei speziellen Funk-Rauchwarnmeldern machbar. Bei klassischen Geräten erfordert sie einen Termin vor Ort, inklusive Sichtprüfung. Die überarbeitete DIN 14676, die im Herbst 2012 veröffentlicht wurde, sieht für die Vorbereitung, Installation und Instandhaltung der Geräte eine „Geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder“ vor. Für ein Höchstmaß an Sicherheit bietet das Forum Brandrauchprävention in Zusammenarbeit mit dem BHE Bundesverband Sicherheitstechnik e.V. und dem Zentralverband der Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. die Weiterbildung zum „Trainer für die Geprüfte Fachkraft“ an. Trainer können ihre Mitarbeiter und Monteure schulen. Die Trainerlizenz gilt für eine Laufzeit von fünf Jahren.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal befassten sich die Gerichte mit folgenden Fragestellungen: Was, wenn der Hausverwalter unzulässige Rechtsdienstleistungen erbringt? Wie verhält es sich mit Beschlussfassungen über die Kostenverteilung bei Untergemeinschaften? Und kann die Eigentümergemeinschaft eine generelle Änderung der Kostenverteilung beschließen?

Unzulässige Rechtsberatung durch Hausverwalter

Was war passiert: Nachdem ein Wohnungseigentümer Handwerksleistungen hatte durchführen lassen, stellte er Mängel fest. Der Eigentümer beauftragte den Hausverwalter zunächst mit der außergerichtlichen Durchsetzung der Mängelbeseitigung, die jedoch scheiterte. Als der Handwerker eine Werklohnklage erhob, verfasste der Hausverwalter eine Klageerwidrerung und einen weiteren Schriftsatz und reichte beide bei Gericht ein. Er nahm zudem am Termin zur mündlichen Verhandlung teil und wurde dort als „Prozessbevollmächtigter“ im Protokoll aufgenommen. Gegen diese Beteiligung an dem gerichtlichen Verfahren wurde eine Unterlassungsklage erhoben.

Die Meinung des Gerichts: Die Unterlassungsklage hatte in allen Instanzen Erfolg. Das OLG Düsseldorf sah in den Tätigkeiten

des Hausverwalters Rechtsdienstleistungen, die weder außergerichtlich noch als Vertretung in einem Rechtsstreit zulässig wären. Deshalb lagen nach Auffassung des Gerichts unlautere geschäftliche Handlungen vor, was einen entsprechenden Unterlassungsanspruch begründete. Die Prozessvertretung des Eigentümers war dem Hausverwalter gem. § 79 ZPO verboten. Die Vorschrift dient einerseits dem Schutz der Parteien vor unqualifizierter Rechtsberatung, andererseits aber auch dem reibungslosen Verfahrensablauf vor Gericht. Außerdem lag ein Verstoß gegen das Verbot der Erbringung selbstständiger außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen gem. § 3 RDG vor. Das Gericht verneinte das Vorliegen einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG, der Rechtsdienstleistungen im

Zusammenhang mit einer Haus- und Wohnungsverwaltung gestattet. Der hierfür erforderliche Zusammenhang war zwischen der Tätigkeit als Hausverwaltung und der vom Hausverwalter geführten Werklohnklage nicht gegeben.

Dokumentation: OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.06.2014 – 20 U 16/14 = IMR 2014, 428



Dr. Susanne Schießer



Claudia Ottlo

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wenn § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG auch in gewissen Grenzen die Erbringung von Rechtsdienstleistungen erlaubt, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Hausverwalter stehen, ist hier jedoch ein vernünftiges Maß zu halten. Zur wirtschaftlichen Tätigkeit eines Hausverwalters mögen bisweilen auch Rechtsangelegenheiten gehören, die die Beziehungen zu Mietern, Bauhandwerkern, Personal etc. betreffen. Dennoch sollte ein Hausverwalter die Kriterien des § 5 RDG nicht aus dem Blick verlieren: Sowohl Inhalt und Umfang der „Nebenleistung“ als auch der sachliche Zusammenhang mit der Haupttätigkeit und nicht zuletzt die Rechtskenntnisse sind bei der Frage zu berücksichtigen, ob die notwendige Qualifikation für die jeweilige Tätigkeit gegeben ist. Spätestens bei der Prozessführung ist die Grenze zum Erlaubten jedenfalls deutlich überschritten.

DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.

CLAUDIA OTTLO

**Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.
www.sibeth.com**

Beschlussfassung über **Kostenverteilung bei Untergemeinschaften**



Was war passiert: Eine WEG bestand nach der Gemeinschaftsordnung aus drei Untergemeinschaften. Diese sollten über Angelegenheiten, „die nur die eine oder die andere Untergemeinschaft“ betreffen, allein entscheiden. An den Kosten und Lasten des jeweiligen Gemeinschaftseigentums in den Bereichen dieser Untergemeinschaften sollten nur deren Mitglieder beteiligt sein. Alle Angelegenheiten, die die gesamte WEG betreffen, sollten bei der Gesamtgemeinschaft verbleiben. Die Erstellung eigener Jahresabrechnungen durch die Untergemeinschaften war nicht vorgesehen.

Bei der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnungen stimmte jeweils die Gesamtgemeinschaft über die Gesamtjahresabrechnung ab und wies sämtliche gemeinschaftsbezogenen Zu- und Abflüsse den Untergemeinschaften zu. Diese genehmigten dann jeweils die entsprechenden Einzel-Jahresabrechnungen. Eine Genehmigung dieser Einzelabrechnungen durch die Gesamtgemeinschaft fand nicht statt.

Die Klägerin, ein Mitglied der WEG, focht diese Jahresabrechnungen an. Sie war

der Ansicht, dass die Beschlussfassungen nicht ordnungsgemäß seien, weil sie nicht den Vorgaben der Teilungserklärung entsprächen.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht München gab der Klägerin recht und erklärte die Beschlüsse zu den Gesamtjahresabrechnungen sowie zu den Jahreseinzelnabrechnungen für ungültig. Das Gericht verneinte eine Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften für die Verteilung der Kosten, die die Gesamtgemeinschaft betreffen, auf die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer. Die vorliegende Teilungserklärung sah keine von § 28 WEG abweichende Regelung vor, die den Untergemeinschaften eine entsprechende Beschlusskompetenz übertragen hätte. Die von den Untergemeinschaften gefassten Beschlüsse waren daher nichtig. Das Gericht entwickelte aber zugleich Hinweise, wie in derartigen Fällen eine wirksame Beschlussfassung über die Jahresgesamt- und -einzelabrechnungen erfolgen könnte.

Dokumentation: LG München I, Urteil vom 02.06.2014 – 1 S 3223/12 = IMR 2014, 431

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Besteht eine WEG nach der Teilungserklärung aus mehreren Untergemeinschaften, ist Vorsicht bei der Erstellung und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung geboten. Zunächst ist zu prüfen, welche Regelung die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dazu enthält. Es ist grundsätzlich möglich, in der Teilungserklärung durch individuelle Regelungen etwa auch eine Verpflichtung des Verwalters zu schaffen, für gebildete Untergemeinschaften selbstständige Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen, über die in der Untergemeinschaft abzustimmen ist.

Besteht eine solche Regelung nicht, verbleibt es bei der gesetzlichen Bestimmung, wonach die Gesamtgemeinschaft die Beschlusskompetenz über die Jahresabrechnung innehat. Dann empfiehlt sich nach den Vorschlägen des Landgerichts ein Vorgehen in drei Schritten: Zunächst ist eine Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft zu erstellen, die alle gemeinschaftsbezogenen Ausgaben und Einnahmen ausweist. Diese Zu- und Abflüsse müssen dann entsprechend der Teilungserklärung auf die einzelnen Untergemeinschaften aufgeteilt werden – ggf. gibt es auch Kosten, die bei der Gesamtgemeinschaft verbleiben und auf alle Miteigentümer umgelegt werden müssen. Im zweiten Schritt erfolgt dann die Verteilung der Kosten innerhalb der Untergemeinschaften auf die der jeweiligen Untergemeinschaft angehörenden Miteigentümer. Schließlich muss im dritten Schritt die Gesamtgemeinschaft durch Beschluss die Jahreseinzelnabrechnungen genehmigen, wobei sie an die von den Untergemeinschaften vorgegebene Kostenverteilung gebunden ist.

Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung

Was war passiert: In einer WEG-Versammlung stellten die Kläger den Antrag, einen Außenlift anzubauen. Inhalt des Beschlussantrags war ferner die Bereitschaft der Antragsteller, die Kosten für die Errichtung und alle weiteren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu übernehmen. Die WEG-Versammlung lehnte den Beschlussantrag dennoch ab. Gegen diesen Beschluss gingen die Kläger mit einer Anfechtungsklage vor, verbunden mit dem Verpflichtungsantrag, die übrigen Eigentümer zur Zustimmung zu verurteilen.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht München wies die Klage auch in zweiter Instanz ab. Das Gericht vertrat dabei die Meinung, der begehrte Beschluss sei wegen fehlender Beschlusskompetenz sogar nichtig. Grundsätzlich obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung eines derartigen Außenlifts allen Wohnungseigentümern, die daher auch – sofern es keine anderweitige Kostenverteilung in der Teilungserklärung gibt – gem. § 16 Abs. 2 WEG die damit verbundenen Kosten zu tragen haben. Eine abweichende Regelung kann durch Beschluss nur gem. § 16 Abs. 4 WEG getroffen werden, wofür es jedoch nur eine begrenzte Beschlusskompetenz gibt. Die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG erteilt den Wohnungseigentümern nur die



Kompetenz für eine abweichende Kostenverteilung im Einzelfall. Das Gericht hielt hier die Grenze des „Einzelfalls“ dadurch für überschritten, dass eine Regelung für alle zukünftigen Maßnahmen getroffen werden sollte. Dass es sich „nur“ um die Kosten des Außenlifts handelte, war für

das Gericht keine hinreichende Einschränkung, da jedenfalls zeitlich gesehen eine unbestimmte Vielzahl von Maßnahmen erfasst werden sollte.

Dokumentation: LG München, Urteil vom 23.06.2014 – 1 S 13821/13 = IMR 2014, 429

RATSchLAG FÜR DEN VERWALTER:

Soll in einer WEG ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG über eine abweichende Kostenverteilung getroffen werden, ist bei dessen Vorbereitung auf eine hinreichende Bestimmtheit des Beschlusses zu achten. Auch wenn eine Kostenübertragung sich nur auf ein einzelnes Gebäudeteil beziehen soll, kann die Grenze des § 16 Abs. 4 WEG überschritten sein, sofern es in anderer Hinsicht an einer Deckelung fehlt. So kann im Beschlusswege nicht eine generelle Kostentragungslast für einzelne Gebäudeteile übertragen werden. Dies ist nur über eine Änderung der Teilungserklärung durch Vereinbarung möglich.



Beheizte Rampen

- im robusten PMMA-Dünnbett
- schnelle und direkte Heizwirkung
- Effizient in Einbau & Betrieb





Betreten auf eigene Gefahr?

Was ist bei Winterdienst und Verkehrssicherung in Wohnungseigentumsanlagen zu beachten?

Alle Jahre wieder müssen sich Verwalter mit dem unaufhaltsam näher rückenden „ersten Schnee“ Gedanken über die Organisation des Winterdienstes



Dr. Andreas Ott



Anne Schlosser

DR. ANDREAS OTT

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Kanzlei Müller Radack, Berlin

ANNE SCHLOSSER

Rechtsanwältin, Kanzlei Müller Radack, Berlin

machen. Dabei stellt sich im Vorfeld die Frage, wem die Räum- und Streupflicht obliegt, was bei der Übertragung auf Dritte zu beachten ist und wer zum geschützten Personenkreis gehört. Die Beseitigung von Schnee und Glätte gehört zu den so genannten Verkehrssicherungspflichten. Wer in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenquelle oder einen gefahrenträchtigen Zustand schafft oder unterhält, ist verpflichtet, alle ihm zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer zu verhindern (vgl. BGH, Urteil v. 02.02.2006, Az.: III ZR 159/05, VersR 2006, 803). Bei einer Verletzung dieser Pflicht können Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) entstehen.

Wer ist verpflichtet?

In Eigentümergemeinschaften zeigt sich mitunter aus Kostengründen die Tendenz, anstatt ein Unternehmen mit dem Winterdienst zu beauftragen, die Schnee- und Glättebeseitigung lieber in Eigen-

regie zu organisieren und sie den Miteigentümern im turnusmäßigen Wechsel zur Pflicht zu machen.

Ein diesbezüglicher Beschluss lag einer Entscheidung des BGH (BGH, Urteil v. 09.03.2012, Az.: V ZR 161/11, NJW 2012, 1724) zugrunde. Ein Wohnungseigentümer war nicht bereit, selbst Hand anzulegen und hat den Beschluss angefochten. Nach Ansicht des BGH ist der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) könnten einem einzelnen Wohnungseigentümer durch Beschluss nur hinsichtlich der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten auferlegt werden. Eine Beschlusskompetenz ergäbe sich auch nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG (Hausordnung). Der Beschluss über eine Hausordnung könne Mitwirkungspflichten für einzelne Wohnungseigentümer nur dann begründen, wenn diese der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums dienen. Dies sei bei der Beseitigung von Schnee und Glätte sowohl auf öffentlichen Gehwegen als auch auf gemeinschaftlichen Zuwegun-

gen nicht der Fall, weil die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten über eine bloße Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinausgehe. Die Erfüllung der Räum- und Streupflicht obliege allein der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (so auch Bärmann/Klein, WEG, 12. Aufl. 2013, § 10 WEG Rn. 259; Wenzel ZWE 2009, 57).

Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte

Die Verkehrssicherungspflicht für das gemeinschaftliche Grundstück obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gilt auch für davor befindliche öffentliche Gehwege, da die Gemeinden

als Wegebaupflichtige diese Pflicht regelmäßig durch kommunale Satzung auf die Anlieger übertragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Räum- und Streupflicht wiederum durch Abschluss von Winterdienst- oder Hauswartverträge auf Dritte übertragen. Der Verwalter ist zum Abschluss derartiger Verträge nur aufgrund einer wirksamen Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag befugt. Andernfalls bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Ist die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht auf ein Winterdienst- oder Hauswartunternehmen übertragen, verbleibt bei der Wohnungseigentümergeinschaft und damit beim Verwalter die Pflicht zur ordnungsgemäßen Auswahl, Kontrolle und Überwachung.

Hierüber hatte das OLG Oldenburg (OLG Oldenburg, Urteil v. 13.02.2014, Az.: 1 U 77/13, NZM 2014, 591) zu befinden. Im zugrunde liegenden Sachverhalt wurde die Räum- und Streupflicht einem 82 Jahre alten Rentner übertragen. Bereits in der Vergangenheit gab es immer wieder Beschwerden über mangelhafte Leistungen, die der Verwalter indes ignorierte.

Ein Dritter kam glattebedingt zu Fall und verlangte von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz wegen erlittener Verletzungen. Das OLG führt aus, dass es allein der Beklagten oblag, Personen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vor vorhersehbaren und vermeidbaren Gefahren durch mögliche und zumutbare Maßnahmen zu schützen. Es müsse nicht für alle denkbaren, entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge

Überwachungs- und Kontrollpflichten bestehen auch bei Beauftragung eines Dienstleisters.

getroffen werden. Vielmehr genüßten Vorkehrungen, die nach den konkreten Umständen zur Beseitigung einer erkennbaren Gefahr erforderlich und zumutbar seien. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung Dritter ausschließe, sei praktisch nicht erreichbar. Zur Vorsorge gehöre bei einer Übertragung der Verkehrssicherungspflicht an Dritte aber die Einhaltung sog. Überwachungs- und Kontrollpflichten durch die Gemeinschaft. Es sei eine kritische Überprüfung des Rentners geboten gewesen, ob dieser angesichts seines Alters noch hinreichend leistungsfähig war, der übernommenen Räum- und Streupflicht sicher und zuverlässig nachzukommen. Dies gelte erst recht aufgrund der Beschwerden aus der Vergangenheit.

Überwachungs- und Kontrollpflichten bestehen auch bei der Beauftragung eines professionellen Winterdienstunternehmens. Diese obliegen dem Verwalter als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft, wobei gerade bei längeren Perioden mit Schnee und Glatteis regelmäßig stichprobenartige Kontrollen durchzuführen sind. Bei Pflichtverletzungen darf der Verwalter nicht untätig bleiben, sondern muss das Unternehmen zur Pflichterfüllung anhalten und notfalls selbst andere Maßnahmen zur Beseitigung der Gefahrenquelle ergreifen. Ferner sollten Art und Zeitpunkt von Pflichtverletzungen und die Person, die diese festgestellt hat, dokumentiert und dem Unternehmen bei wiederholten

Verstößen eine Abmahnung erteilt werden. Dies ist für eine außerordentliche Kündigung des Winterdienstvertrages gerade bei längeren Winterperioden erforderlich, um anschließend ein anderes (regelmäßig teureres) Unternehmen beauftragen und die Mehrkosten als Kündigungsschaden geltend machen zu können.

Wer ist geschützt?

Zum geschützten Personenkreis gehören alle Personen, die sich bestimmungsgemäß und in berechtigter Weise auf dem gemeinschaftlichen Grundstück bewegen (z. B. Mieter, Besucher, Handwerker, Postboten, aber auch Wohnungseigentümer).

In einem vom Amtsgericht Hamburg-Wandsbek (AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 04.09.2012, Az.: 716b C 53/12, ZWE 2013, 128) zu entscheidenden Fall beehrte ein Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz. Der Kläger behauptete, auf einem nicht geräumten öffentlichen Gehweg vor dem gemeinschaftlichen Grundstück gestürzt zu sein und Verletzungen am Fußgelenk sowie eine leichte Gehirnerschütterung erlitten zu haben. Die Beklagte war der Auffassung, dass es vor Erhebung der Klage einer Befassung der Eigentümerversammlung bedurft hätte, ein entsprechender Beschlussantrag aber nicht gestellt worden sei. Dies sah das Amtsgericht anders. Das Erfordernis einer vorherigen Befassung der Gemeinschaft bestehe nur, wenn das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bzw. das Rechtsverhältnis eines Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümergeinschaft betroffen sei (vgl. BGH, Urteil v. 15.01.2010, Az.: V ZR 114/09, ZMR 2010, 542). Dies sei nicht der Fall. Der Unfall habe sich nicht auf dem gemeinschaftlichen Grundstück ereignet, sondern auf einem öffentlichen Weg davor. Der Kläger stehe der Wohnungseigentümergeinschaft nicht als Wohnungseigentümer, sondern als Dritter im Sinne von § 43 Nr. 5 WEG (vgl. Palandt/Bassenge, 73. Aufl. 2014, § 43 WEG Rn. 10) gegenüber. Einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung habe es deshalb nicht bedurft.

NEUES AUS DEM NORDEN

Die Problematik der Ersterstellung gem. § 21 Abs. 4 WEG

Man sollte meinen, angesichts der zahlreichen Beschlüsse, Entscheidungen und Kommentierungen bzgl. der Ersterstellung im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 21 Abs. 4 WEG seien alle mit dieser Rechtsnorm im Zusammenhang stehenden Unklarheiten beseitigt. Wie sehr man damit irren kann, zeigt der folgende Fall:

Die Klägerin ist Alleineigentümerin zweier Wohnungen im Hause M in der Stadt W, die insgesamt 366 Wohnungseigentumseinheiten beinhaltet. Die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Die Klägerin begehrt, die Beklagten zu verpflichten, einen Stellplatznachweis für ihre beiden Wohnungen zu führen, hilfsweise die Beklagten zu verpflichten, einen



Der Autor
WOLFGANG MATTERN
Der Fachanwalt für Bau-, Architekten und Steuerrecht ist schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig und geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.

Stellplatzablösevertrag mit der Stadt W abzuschließen. Hintergrund dieses Rechtsstreits ist, dass die beiden Wohnungen der Klägerin in der Baugenehmigung von 1968 ursprünglich als ein Appartement aufgeführt waren, welches nachträglich auf Veranlassung des Rechtsvorgängers der Klägerin und durch den Bauträger in zwei Wohnungen aufgeteilt wurde. Sowohl die Teilungserklärung als auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung weisen jeweils zwei Wohnungen aus. Aufgrund der damaligen Errichtung dieser Wohnungseigentumsanlage verpflichtete sich der damalige Bauträger im notariellen Vertrag zwischen ihm und

der Stadt W, 348 Einstellplätze zu schaffen und für 20 Plätze eine Ablösesumme zu zahlen. In der Teilungserklärung aus dem Jahr 1969 wurden 77 Parkplätze für bestimmte einzelne Appartements als Sondernutzung zugeordnet. Die beiden klägerischen Wohnungen haben keine Zuordnung eines Stellplatzes erhalten.

Zur Entstehungsgeschichte

Im Jahr 2006 wurden Veränderungen vorgenommen, wobei die Baubehörde dann eine Bestandsaufnahme fertigte. Für eine Terrassenerweiterung musste der Rechtsvorgänger der Klägerin nunmehr einen Bauantrag stellen, was er auch im Jahr 2006 tat. Die Baugenehmigung wurde abgelehnt, weil kein Nachweis geführt werden konnte, dass die erforderlichen Stellplätze im öffentlich-rechtlichen Sinne den beiden Wohnungen zugeordnet sind. Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin Klage vor dem Verwaltungsgericht, die mit dem Hinweis auf den fehlenden Stellplatznachweis abgewiesen wurde. Im Jahr 2013 beehrte die Klägerin nunmehr von der Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss dahingehend, dass diese sich verpflichten sollte, einen Stellplatznachweis für die beiden Wohnungen zu führen, hilfsweise die Beklagte zu verpflichten, einen Stellplatzablösevertrag mit der Stadt W für die Ersetzung des Stellplatznachweises für beide Wohnungen abzuschließen. Die Kosten dafür sollte die Gemeinschaft übernehmen. Dieser Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt worden. Die Klägerin hat diesen Beschluss angefochten und den vorgenannten Antrag als Gestaltungsklage geltend gemacht.

Klärung der Anspruchsgrundlage

Die Klägerin hat die Rechtsauffassung vertreten, die Stellplatznachweispflicht würde die übrigen Miteigentümer im Rahmen ihrer Ersterstellungsverpflichtung treffen. Das Amtsgericht

Niebuß wies die Klage ab mit der Begründung, dass keine Anspruchsgrundlage für das Begehren der Klägerin ersichtlich sei. Aus der Teilungserklärung sei lediglich einem privilegierten Personenkreis das alleinige Benutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet worden. Diesem gehörte die Klägerin nicht an. Insofern sei hieraus die Anspruchsgrundlage nicht zu entnehmen. Grundsätzlich sei für die Ersterrichtung beim Kauf der Eigentumswohnung der Vertragspartner verantwortlich. Dieser war unstreitig nicht die übrigen Wohnungseigentümer, sondern der Bauträger. Anhaltspunkte dafür, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine solche möglicherweise bestehende Ersterrichtungsverpflichtung an sich gezogen hat, würden nicht vorliegen. Auch habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als eigenes Rechtsobjekt diese Ersterrichtungsverpflichtung nicht an sich gezogen. Eine solche Verpflichtung ergäbe sich nicht aus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da diese nur die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen würde. Vorliegend würde es sich jedoch um das Sondereigentum der Klägerin handeln.

Auch ein Anspruch auf Stellplatznachweis aufgrund des Vertrages der Stadt W mit dem Bauträger würde nicht einen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft rechtfertigen. Dort verpflichtet sich lediglich der Bauträger, Stellplätze zu schaffen. Dieser Vertrag entfalte keine Drittwirkung auf die nunmehr bestehende WEG.

Diese Ansicht haben auch wir vertreten. Die Klägerin legte Berufung gegen das Urteil ein, und erstaunlicherweise zeigte das Landgericht Itzehoe Bedenken hinsichtlich der erstinstanzlichen Entscheidung. Das Landgericht zieht in Erwägung, angesichts des BGH-Beschlusses vom 09.09.2002 (Az. V ZB 37/02) das Urteil des Amtsgerichts Niebuß aufzuheben mit der Begründung, der Klägerin stünde ein Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG zu.

Da der Bauträger nicht mehr existent sei, könne sich die Klägerin nunmehr nur noch an die WEG halten. Die WEG sei mitverantwortlich für die Erstherstellung des Wohnungseigentums, sodass dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der WEG ein Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG zustehen würde.

Unstreitig dürfte sein, dass zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Ersterrichtung desselben gehört.

Dies ist angesichts der zahlreichen Beschlüsse und Entscheidungen auch unstreitig (z. B. BayOBLG, ZMR 1980, 381, 382; OLG Hamm, Beschluss vom 26.03.2007, Az. 15 W 131/06).

Baugenehmigung und Teilungserklärung unterschieden sich.

Abschließend scheint jedoch nicht geklärt zu sein, wonach sich die Erstherstellung richtet. Im oben geschilderten Fall liegt das Problem darin, dass die damalige Baugenehmigung nur ein Appartement vorsah, während die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung zwei Appartements bescheinigten, die letztendlich auch von der Behörde mit einem formellen Bauabnahmeschein abgenommen wurden. Dieselbe Behörde, die die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausstellte, ist auch diejenige, die für die Baugenehmigung und die Abnahme zuständig war. Hier scheint der Baubehörde entweder ein Fehler unterlaufen zu sein oder man hat aufgrund des notariellen Vertrages zwischen dem Bauträger und der Stadt W eine Bauabnahme erklären können, da genügend Stellplätze vorhanden waren. >

Nachfolger gesucht?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

Sie möchten die Betreuung Ihrer Kundinnen und Kunden auch künftig in erfahrene und vertrauenswürdige Hände geben?

STRABAG Residential Property Services betreut seit 20 Jahren rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag von Wohnungseigentümergeinschaften und Investoren. Mit mehr als 150 betreuten Wohnungseigentümergeinschaften gehören wir zu den Marktführern für WEG-Verwaltung in Berlin. Wir sind deutschlandweit an der Übernahme von Verwaltungsunternehmen interessiert.

Maßgeblich ist die Teilungserklärung

Die Tiefgarage verfügt in der Tat über 366 Stellplätze, wobei – wie oben bereits dargestellt – nur ein Teil zugeordnet ist. Die Zuordnung der Stellplätze erfolgte dadurch, dass die Erstkäufer einen Stellplatz erwerben mussten. Es lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen, ob der Rechtsvorgänger der Klägerin einen Stellplatz hätte erwerben können bzw. warum er keinen erworben hat. Unabhängig hiervon sind wir der Auffassung, dass die Klägerin keinen Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hat. Wie bereits oben ausgeführt, ist mehrfach geklärt, dass die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums in erster Linie durch die Teilungserklärung und den in Bezug genommenen Aufteilungsplan bestimmt wird (vgl. OLG Hamm, a. a. O.). Auch die Baubeschreibung sowie die Baupläne können die erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen.

Die Gerichte gehen jedoch davon aus, dass es sich um die Ersterrichtung des Gemeinschaftseigentums handelt und nicht um die Belange eines Sondereigentums. Das Sondereigentum der Klägerin ist vollständig hergestellt und kann von ihr nach wie vor genutzt werden. Dies gilt ebenfalls für das Gemeinschaftseigentum, das ebenfalls vollständig hergestellt ist. Wenn nunmehr die Klägerin Änderungen in ihrem Sondereigentumsbereich vornehmen will und dafür eine Baugenehmigung benötigt, die wiederum einen Stellplatznachweis voraussetzt, kann dies nicht zu Lasten der WEG gehen. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte die Möglichkeit, genügend Stellplätze für ihre Wohnungen zu erwerben bzw. sich dann auch zuteilen zu lassen. Warum die Rechtsvorgängerin von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat, ist nicht mehr nachvollziehbar. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hat somit konkludent oder auch bewusst auf den Erwerb eines Stellplatzes verzichtet. An diesen Verzicht muss sich auch die Klägerin gebunden halten (ähnlich BayOBLG, Beschluss vom 21.09.2000, Az. 2z BR 12/00). Wie bereits oben ausgeführt, können die Wohnungen und auch das übrige Gemeinschaftseigentum problemlos von der Klägerin genutzt werden. Die Erstherstellungsverpflichtung des gemeinschaftlichen Eigentums ist damit erfüllt. Das OLG Hamm hat in seiner oben bezeichneten Entscheidung ausgeführt: „im Hinblick auf das gleichrangige Interesse der Anderen, kann einer der Erwerber jedoch nicht beanspruchen, dass im Gemeinschaftsverhältnis der späteren Wohnungseigentümer eine bauliche Ausstattung als rechts-

widrig bewertet wird, die er selbst in seinem schuldrechtlichen Verhältnis zum Bauträger im wörtlichen Sinne in Kauf genommen hat“ (vgl. OLG Hamm, a. a. O.).

Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen

Als Fazit ist damit nach unserer Auffassung festzuhalten, dass die Klägerin sich das Verhalten des Rechtsvorgängers entgegenhalten lassen muss, der offensichtlich auf einen Erwerb von Stellplätzen verzichtet hat.

Anders jedoch urteilte nunmehr das Landgericht Itzehoe. Das Landgericht Itzehoe hat den Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG zugunsten der Klägerin entschieden. Es hat die Auffassung vertreten, dass zur ordnungsgemäßen Instandsetzung auch die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften gehört. Dies ist sicherlich unstrittig. Jedoch vertritt das Landgericht Itzehoe die Auffassung, dass an beiden Wohnungen Wohnungseigentum begründet worden sei, sodass auch die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis gem. § 55 LBO S.-H. zu erfüllen sind. Wörtlich: „Diese Verpflichtung trifft die Gesamtheit der Wohnungseigentümer, sodass die Ablehnung, einen Stellplatznachweis zu erbringen bzw. eine

Ist ein Verzicht auch für den Rechtsnachfolger bindend?

Stellplatzablösevereinbarung zu schließen, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.“ Dieser Anspruch würde auch nicht gegen Treu und Glauben verstoßen, da die gesetzlichen Regelungen bzgl. des Stellplatznachweises Anforderungen an das Baugrundstück sind, deren Erfüllung Voraussetzung der Baugenehmigung ist und deren Einhaltung eine Rechtspflicht des Bauherrn darstellt bzw. des Rechtsnachfolgers, sodass sie vorliegend die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Dauerverpflichtung trifft. Allerdings lässt das Gericht offen, welche Maßnahmen die WEG zu treffen hat, sondern verpflichtet sie lediglich, die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis bzgl. der Eigentumswohnung der Klägerin zu erfüllen.

Das Landgericht Itzehoe hat jedoch die Revision zugelassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Es sei höchstrichterlich noch nicht die Frage geklärt, ob im Rahmen des Anspruchs auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wie vorliegend betreffend den Stellplatznachweis, beschlossen werden muss, weil nur ein derartiger Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Insofern wird sich nunmehr der Bundesgerichtshof mit dieser grundsätzlichen Frage befassen müssen. Wir werden weiter berichten.

Die Hausordnung

Sie sorgt für Frieden unter den Wohnungseigentümern und ist Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung – mit Rechten und Pflichten.

Der Gesetzgeber hat aus gutem Grund mit dem Wohnungseigentumsgesetz auch Vorsorge getroffen, um das Miteinander der Wohnungseigentümer in Wohnanlagen harmonisch und verträglich zu gestalten. So gehört die Aufstellung einer Hausordnung zur ordnungsgemäßen Verwaltung, über die die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden, die aber auch von jedem einzelnen Eigentümer verlangt und erforderlichenfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden kann (§ 21 Abs. 3, 4 und Abs. 5 Nr. 1, § 23 Abs. 1 WEG). Zudem sind hierzu auch die Rechte und die Pflichten des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage geregelt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

1. Die Aufstellung der Hausordnung

Die Aufstellung, Ergänzung oder Änderung der Hausordnung erfolgt im Regelfall im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung durch mehrheitliche Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung. Die Aufstellung kann aber auch bereits durch den teilenden Eigentümer, oder, wenn die Teilungserklärung dies vorsieht, durch den Verwalter erfolgen.



Der Autor
VOLKER BIELEFELD
**Der Diplom-Volkswirt ist Verfasser
mehrerer immobilienwirtschaftlicher
Fachbücher.**

2. Die Durchführung der Hausordnung durch den Verwalter

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat der Verwalter für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Das bedeutet zunächst nur, dass er die tatsächlichen Voraussetzungen zu schaffen hat, um diese Regelungen in die Praxis umzusetzen und sie einzuhalten. Ein eigenes, aktives Handeln zwecks Durchsetzung der Hausordnung ist ihm untersagt.

2.1 Informations- und Unterrichtungspflicht

Insoweit obliegt es dem Verwalter zunächst nur, die beschlossene Hausordnung im Rahmen der ihm allgemein obliegenden Informations- und Unterrichtungsverpflichtung bekannt zu geben. Dazu muss er den Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Information durch Gewährung der Einsichtnahme in die Beschlussniederschriften bzw. in die Beschluss-Sammlung gewähren. Im Übrigen kann die Information aber auch durch entgeltliche Überlassung einer Hausordnung an jeden Eigentümer oder aber durch Aushang in der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage erfolgen.

2.2 Feststellungs- und Überwachungspflichten

Allgemeine und regelmäßige Feststellungs- und Überwachungspflichten sowie eine eigenständige Verpflichtung zum Einschreiten bei Verstößen gegen die Hausordnung lassen sich aus der Regelung nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG „für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen“ nicht herleiten. Insoweit wird sich die Überwachungs- und Kontrollpflicht des Verwalters in der Regel darauf beschränken, in der nächsten Wohnungseigentümerversammlung auf festgestellte oder ihm gemeldete Verstöße aufmerksam zu machen und auf eine Beschlussfassung über das weitere konkrete Vorgehen gegen den Störer hinzuwirken. Anonymen Hinweisen braucht der Verwalter nur bei Gefahr im Verzuge

nachzugehen. Im äußersten Fall kann bei groben und anhaltenden Verstößen gegen die Hausordnung gegen den störenden Eigentümer auch ein Entziehungsverfahren nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG eingeleitet werden.

2.3 Organisationspflichten

Als Organisationspflicht im Sinne der Durchführung der Hausordnung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die erforderlich sind, damit die Wohnungseigentümer ihren Pflichten aus der Hausordnung nachkommen können. Dazu gehört beispielsweise auch das Aufstellen von Hinweis- und Verbotsschildern.

3. Verhängung von Geldstrafen

Grundsätzlich können Verstöße gegen die Hausordnung aufgrund entsprechender Vereinbarungen oder Beschlüsse auch durch (Geld-) Strafen geahndet werden, die allerdings nicht unbillig und maßlos hoch sein dürfen.

4. Individueller Abwehrenspruch

Im Übrigen ist jeder Wohnungseigentümer, aber auch der Verwalter berechtigt, bei Verletzung schutzwürdiger Interessen durch Verstöße gegen die Hausordnung die Störer gerichtlich zur Einhaltung der Hausordnung verpflichten zu lassen oder auch Unterlassung zu verlangen. Einer vorherigen Ermächtigung durch die Wohnungseigentümerversammlung bedarf es nicht.

BUCHTIPP

„Hausordnung für Wohnungseigentümer“ enthält ausführliche Informationen, eine Darstellung der rechtlichen Vorgaben, mit umfangreichen Rechtsprechungsnachweisen, Formulierungsbeispielen und eine Muster-Hausordnung

„Hausordnung für Wohnungseigentümer“ von Volker Bielefeld, 3. Auflage 2013, 92 Seiten, Grabener Verlag GmbH, ISBN: 978-3-925573-514, 21,00 Euro



Nachgefragt

Bisweilen wirft das Steuerrecht Fragen auf, die Verwalter wie Eigentümer beschäftigen. Zu einigen aktuell und perspektivisch drängenden hat der DDIV gemeinsam mit Steuerberater Alois Reutlinger das Bundesministerium für Finanzen (BMF) um Stellungnahme gebeten.

» SOCKELBETRAG BEI STEUERERMÄSSIGUNG FÜR HANDWERKERLEISTUNGEN

Der Bundesrat hat jüngst in einem Gesetzesentwurf erneut mehrere Einzelmaßnahmen zur Vereinfachung des Steuerrechts vorgeschlagen. Danach soll bei der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen gemäß § 35 a EStG ein Sockelbetrag in Höhe von 300 Euro eingeführt werden, bis zu dem Rechnungsbeträge bei der Ermittlung der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Sockelbetrag würde die Abrechnung bei Verwaltungsunternehmen deutlich verkomplizieren, was zur Folge hätte, dass separate Konten in der Finanzbuchhaltung geführt werden müssten, und die Eigentümer mit einer weiteren Aufblähung der Hausgeldabrechnung konfrontiert werden würden. Hier stellt sich die Frage nach der Intention des Gesetzes: Geht es hier allein um die Verringerung von Steuererrückzahlungen? Und schließlich: Gibt es Bestrebungen, den Mehraufwand, den dieser Vorschlag zur Vereinfachung des Steuerrechts für Verwaltungsunternehmen mit sich bringt, zu reduzieren?



Stellungnahme des BMF

Die Vereinfachung des Steuerrechts ist eine steuerpolitische Daueraufgabe und daher auch dem Bundesministerium der Finanzen stets ein wichtiges Anliegen. Vorschläge der Steuerverwaltungen der Länder, die nach Maßgabe des Grundgesetzes für den Vollzug der Steuergesetze verantwortlich sind, werden daher ausdrücklich begrüßt. Ein Sockelbetrag wird unseren Bürgerinnen und Bürgern bei der Erledigung ihrer steuerlichen Pflichten allerdings nicht helfen, da sie weiterhin „Belege sammeln“ müssen. Ferner ist die Zielrichtung eines Sockelbetrags (Fokussierung der Förderung auf größere Arbeiten) mit der Zielrichtung des § 35 a Einkommensteuergesetz (EStG) – Bekämpfung der Schwarzarbeit – nicht vereinbar. Steuerhinterziehung und Schwarzarbeit sollen nicht erst ab einem bestimmten Betrag, sondern bereits ab dem ersten Euro bekämpft werden. Die Bundesregierung kann den Vereinfachungsvorschlag der Länder daher nicht unterstützen.

» STEUERLICHER ABZUG VON KOSTEN FÜR HAUSVERWALTUNG ALS WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETETER EIGENTUMSWOHNUNG

Bei der Finanzverwaltung herrscht Unklarheit, welche Zahlungen bei vermieteten Eigentumswohnungen an die Hausverwaltung in welchem Kalenderjahr als Werbungskosten anzusetzen und damit abzugsfähig sind. Der unterschiedliche Ansatz der Finanzämter bei großen Eigentümergemeinschaften führt zur Irritation und in seiner Auswirkung zu einer steuerlichen Ungleichbehandlung. Wie kann in diesem Zusammenhang gewährleistet werden, dass eine Gleichmäßigkeit der Besteuerung bei all den Wohnungseigentümern erfolgt, die ihre Eigentumswohnung vermieten? Dies insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit progressiven Auswirkungen.

Zinsen aus der **Anlage** der **WEG-Instandhaltungsrücklage** sind Einkünfte aus **Kapitalvermögen**.

Stellungnahme des BMF

Bei der Finanzverwaltung besteht in der Rechtsfrage keine Rechtsunsicherheit. Hausgeldzahlungen von Wohnungseigentümern für vermietete Eigentumswohnungen beinhalten regelmäßig zum einen die laufenden Umlagen (Wasser, Heizung, Müllabfuhr etc.) und zum anderen Beiträge zur Instandsetzungsrücklage. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Überschusseinkunftsart gilt unstreitig grundsätzlich das allgemeine Zu- und Abflussprinzip des § 11 EStG, wonach die laufenden Aufwendungen (Umlagen) im Jahr der Bezahlung als Werbungskosten abziehbar sind bzw. in Rückerstattungsfällen bei tatsächlichem Zufluss zu Einnahmen nach § 21 EStG führen.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) und Auffassung der Finanzverwaltung sind hingegen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage erst bei der Verausgabung der Beträge für Erhaltungsmaßnahmen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. Mit der Zahlung der Beiträge durch die Wohnungseigentümer an die Hausverwaltung sind die Beiträge zwar aufgrund ihrer Zuordnung bzw. der Bindung im Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümerschaft aus dem frei verfügbaren Vermögen des einzelnen Wohnungseigentümers abgeflossen. Sie können aber beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen verausgabt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind. Die einheitliche Rechtsanwendung ist durch amtliche Veröffentlichung der entsprechenden BFH-Urteile sowie durch entsprechende Hinweise für die Finanzbeamten im amtlichen Einkommensteuerhandbuch des BMF gewährleistet. Zudem enthält auch die Anleitung zur Anlage V der Einkommensteuererklärung (zu den Zeilen 39 bis 45) für die Steuerpflichtigen einen eindeutigen Hinweis auf die vorgenannte Behandlung von Aufwendungen für die Instandhaltungsrücklage, um Unklarheiten zu dieser Rechtsfrage entgegenzuwirken.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Zinsen, die Beteiligte einer Wohnungseigentümerschaft aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage erzielen, zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören (Richtlinie 21.2 Absatz 2 der Einkommensteuer-Richtlinien). Diese Zinserträge stellen mithin keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dar.



» UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG VON KWK-ANLAGEN

Ein geplantes BMF-Schreiben sieht nach Auffassung des DDIV die unausgewogene umsatzsteuerliche Behandlung von KWK-Anlagen für Wohnungseigentümergeinschaften vor. Während die Lieferung von Wärme und Warmwasser aus KWK-Anlagen für Eigentümer und Mieter umsatzsteuerfrei ist, unterliegt die Lieferung von Strom an die Eigentümer und Mieter einer Eigentumswohnung in der Regel der Umsatzsteuerpflicht. Damit handelt die Eigentümergemeinschaft als Gewerbebetrieb. Hier stellt sich die Frage, ob eine steuerliche Klarstellung in Bezug auf Umsatzsteuer und Einkünfte aus Gewerbebetrieb geplant ist. Des Weiteren könnte die unterschiedliche Besteuerung dazu beitragen, Investitionen in innovative und energiesparende Technologie auszubremsen.

Die **Lieferung** von **Strom** ist **nicht** von **§ 4 Nr. 13 UStG** **umfasst**.

Stellungnahme des BMF

Zur Umsatzsteuer: Nach § 4 Nummer 13 Umsatzsteuergesetz (UStG) sind nur bestimmte, bei der Verwaltung von Wohnungseigentum regelmäßig anfallende Leistungen und Lieferungen von der WEG an die einzelnen Wohnungseigentümer von der Umsatzsteuer befreit. Zu den begünstigten Lieferungen gehört auch die Lieferung von Wärme und (Warm-)Wasser. Strom gehört demgegenüber nicht zu den regelmäßig von einer WEG an die einzelnen Eigentümer gelieferten Gegenständen, sondern wird vielmehr meist unmittelbar von den Versorgern an die Eigentümer geliefert. Die Lieferung von Strom ist daher nicht von § 4 Nr. 13 UStG umfasst. Dagegen sind Lieferungen und sonstige Leistungen einer WEG an Mieter einer Eigentumswohnung nicht nach § 4 Nr. 13 UStG umsatzsteuerfrei. Wegen des somit engen Anwendungsbereichs der Steuerbefreiung wird die angesprochene Gefahr eines Ausbremsens einer innovativen Technologie nicht gesehen. Da des Weiteren die umsatzsteuerliche Einstufung einer WEG als Unternehmer unabhängig davon ist, ob sie umsatzsteuerfreie oder -pflichtige Umsätze erbringt, ist eine Änderung/Klarstellung nicht vorgesehen.

Zu Einkünften aus Gewerbebetrieb: Ertragsteuerrechtlich gehört der Gewinn, den die WEG aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage, eines BHKW oder einer KWK-Anlage erzielt, nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 EStG zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Der Gewinn kann durch Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Absatz 1 EStG oder durch den Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben nach § 4 Absatz 3 EStG ermittelt werden. Als Einnahmen gelten regelmäßig die Einspeisevergütung, die Entnahme des für private Zwecke verbrauchten Stroms und die darauf entfallende Vergütung des Eigenverbrauchs. Die Entnahme ist nach § 6 Absatz 1 Nr. 4 EStG mit dem Teilwert zu berücksichtigen. Die Einordnung der Einnahmen als umsatzsteuerfrei oder umsatzsteuerpflichtig hat keinen Einfluss auf die ertragsteuerrechtliche Zuordnung zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb. Eine unterschiedliche Besteuerung liegt ertragsteuerrechtlich nicht vor. Investitionen in innovative und energiesparende Technologie werden nicht ausgebremst.



Bestehende Konten sind **überprüfungspflichtig**, wenn deren Saldo mehr als **250.000 US-Dollar zum 30. Juni 2014** beträgt und auch **später** nicht den Betrag von **1 Mio. US-Dollar übersteigt**.



» FACTA-USA-UMSETZUNGSVERORDNUNG

Instandhaltungsrückstellungskonten von Wohnungseigentümergeinschaften unterfallen der Prüfungs- und Meldepflicht der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung, da bei einer WEG von einer „passiven NFFE“ auszugehen ist. Der Immobilienverwalter als Vertreter der WEG muss nun von jedem einzelnen Wohnungseigentümer eine Selbstauskunft für die Finanzinstitute einholen. Allerdings ist allein die WEG als Verband Inhaber der Instandhaltungsrückstellungskonten, die nach § 20 EStG versteuert werden. Ein Steuerschlupfloch entsteht damit nicht, sodass Sinn und Zweck der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung – die Vermeidung von Steuerhinterziehung durch US-Steuerpflichtige – bei diesen Konten nicht einschlägig ist. Der DDIV nahm dazu bereits Stellung und regte an, WEG-Konten aus dem Anwendungsbereich herauszunehmen. Sie sind auch in Österreich nach Anlage II nicht zu berücksichtigen. Warum also erfolgte in Deutschland eine solche Ausnahmeregelung nicht durch Fortschreibung der Anlage II der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung – und wie wird dies in Zukunft gehandhabt?

Stellungnahme des BMF

Die Bundesrepublik Deutschland hat am 31. Mai 2013 mit den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) ein völkerrechtliches Abkommen, das sog. FATCA-Abkommen unterzeichnet, zu dem am 16. Oktober 2013 das Zustimmungsgesetz und am 11. Dezember 2013 das FATCA-Abkommen in Kraft getreten sind. Die aufgrund § 117 c der Abgabenordnung zu erlassende Verordnung zur Umsetzungsverordnung (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung) vom 23. Juli 2014 ist inzwischen in Kraft getreten. Wie der DDIV richtig darstellt, kann es sich entsprechend dieser Bestimmungen bei einer Wohnungseigentümergeinschaft um einen passiven ausländischen Rechtsträger handeln, der kein Finanzinstitut ist („passiver NFFE“). Bestehende Konten dieser sog. NFFE sind lediglich dann entsprechend der Vorgaben des FATCA-Abkommen und der entsprechenden FATCA-USA-Umsetzungsverordnung überprüfungspflichtig, wenn deren Kontosaldo oder -wert mehr als 250.000 US-Dollar zum 30. Juni 2014 beträgt und auch später nicht den Betrag von 1 Mio. US-Dollar übersteigt. Meldepflichtig sind diese Konten auch nur dann, wenn sie von passiven NFFE mit einer oder mehreren beherrschenden Personen, die Staatsbürger der USA oder dort ansässig sind, gehalten werden. Das FATCA-Abkommen sieht in der Anlage II Produkte vor, die explizit von der Meldepflicht ausgenommen sind. Hierzu zählen beispielsweise von Notaren, Rechtsanwälten oder Insolvenzverwaltern geführte Treuhandkonten, die nur für jene Transaktionen als Treuhandkonto dienen, die nach deutschem Recht von einem Notar, Rechtsanwalt oder Insolvenzverwalter beziehungsweise über diese durchgeführt sind. Das Instandhaltungsrückstellungskonto wird in dieser Anlage nicht ausdrücklich von der Meldepflicht ausgeschlossen. Der konkrete Umgang sowie die Konsequenzen im Einzelfall in Zusammenhang mit dem FATCA-Abkommen und der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung wird Gegenstand eines BMF-Schreibens sein. Dieses BMF-Schreiben befindet sich zurzeit in der Bearbeitung und wird zunächst mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtert werden.



Der gesetzliche Mindestlohn

Wie sich die Neuregelung ab 1. Januar 2015 auf die Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters auswirkt.

Der gesetzliche Mindestlohn ist nichts anderes als eine feste Lohngrenze. Diese darf der Arbeitgeber grundsätzlich ab dem 01.01.2015 nicht mehr unterschreiten. Der Mindestlohn soll die Beschäftigten im Niedriglohnbereich vor unangemes-

sen niedrigen Löhnen schützen. Dadurch könnte sich die Zahl derjenigen Arbeitnehmer verringern, die neben einer Vollzeitbeschäftigung auf Aufstockungsleistungen angewiesen sind.

Durch vertragliche Vereinbarung kann vom Mindestlohn nicht abgewichen werden. Lediglich im Wege eines gerichtlichen Vergleiches wäre ein Verzicht auf den Mindestlohn denkbar. Wird zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine Unterschreitung des Mindestlohnes verabredet, so ist diese Abrede unwirksam. Der Arbeitnehmer ist dann berechtigt, den ortsüblichen Lohn gemäß § 612 BGB einzuklagen, der regelmäßig höher ist als der Mindestlohn.

Zudem handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, für die Geldbußen zwischen 30.000 und 500.000 Euro verhängt werden können. Die Kontrolle obliegt der Bundeszollverwaltung.

Wichtig für Eigentümergemeinschaften

Beschäftigt die Wohnungseigentümergeinschaft selbst Arbeitnehmer, so hat sie für die Vorgaben des



Der Autor
MARCO J. SCHWARZ

**Der Rechtsanwalt ist Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.
www.ra-schwarz-thoenebe.de**

Mindestlohngesetzes einzutreten. Der Umfang der Beschäftigung, die Art der Arbeitsleistung oder Arbeitszeit ist insoweit irrelevant. Hierbei ist es auch egal, ob Bereitschaftsdienste, Überstunden oder Ähnliches geleistet werden. Es ist immer der Mindestlohn zu zahlen. Bei Hausmeistern sind bei der Ermittlung des Mindestlohnes aber auch sog. „zusätzliche Leistungen“ zur Berechnung des Mindestlohnes zu berücksichtigen, so z. B. eine vergünstigt überlassene Hausmeisterwohnung. Ob typische Einmalzahlungen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld bei der Ermittlung des Mindestlohnes anzurechnen sind, ist in den allermeisten Fällen fraglich.

Vielfach wurde die Befürchtung geäußert, der Verwalter habe bei Auftragsvergabe an Handwerker oder Dienstleister im Namen einer WEG oder einzelner Eigentümer sicherzustellen, dass der beauftragte Unternehmer seinen Arbeitnehmern für die beauftragte Leistung den Mindestlohn zahlt. Diese Verpflichtung gilt aber nur, wenn die WEG, bzw. der vertretene Eigentümer als Unternehmer handelt.

Die WEG wird im Außenverhältnis durch den Verwalter als Organ vertreten.

Insoweit handelt die Wohnungseigentümergeinschaft zwar als teilrechtsfähiger Verband, wird aber regelmäßig als Verbraucher anzusehen sein. Etwas anderes wird allenfalls dann gelten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft sich nur aus Unternehmern zusammensetzt. In diesem, sicherlich sehr seltenen Fall könnte auch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst Unternehmer sein.

Tritt dieser Fall ein, sollten als Erstes alle bestehenden Verträge daraufhin geprüft werden, bei welchen von ihnen es sich um Dienst- oder Werkverträge mit selbständigen Unternehmern handelt. Hierbei sind Abgrenzungsfragen

Die **WEG** muss für die **Einhaltung** der **Mindestlohnregelung** eintreten.

zu anderen Vertragsformen, z. B. Kooperationsverträgen zu beachten. Die Prüfung sollte auch vor dem Hintergrund einer möglichen Scheinselbstständigkeit erfolgen, so dass der Unternehmer direkt in den Betrieb der auftraggebenden Wohnungseigentümergeinschaft eingegliedert ist. In einem solchen Fall könnte der Status eines Mitarbeiters anzunehmen sein, so dass die WEG selbst zur Einhaltung des Mindestlohnes verpflichtet wäre.

Relevanz für unternehmerisch tätige WEGs

Alle von der unternehmerisch tätigen Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzten Unternehmer müssten sodann aufgefordert werden, eine Freistellungsvereinbarung zu unterzeichnen, in welcher die eigenverantwortliche Einhaltung der Anforderungen des Mindestlohngesetzes schriftlich zugesichert wird. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass der beauftragte Unternehmer für jeden Fall eines Gesetzesverstößes im Innenverhältnis den Auftraggeber rechtsverbindlich freistellt.

Private Eigentümergeinschaften sollten Aufträge nur an Unternehmen vergeben.

Bei der regelmäßig nicht unternehmerisch tätigen Eigentümergeinschaft ist lediglich darauf zu achten, dass Aufträge jedenfalls durch die WEG, insoweit vertreten durch den Verwalter, an Unternehmen erteilt werden. Keinesfalls sollte hier der so häufige Fehler unterlaufen, dass der WEG-Verwalter selbst in eigenem Namen Aufträge in Ansehung des Verwaltungsobjektes erteilt. Diese Handhabung war im Hinblick auf die Vergütung bis dato schon mit einer erheblichen Haftungsgefahr für den WEG-Verwalter verbunden, nunmehr aber kommen Haftungsrisiken durch das Mindestlohngesetz hinzu.

Aufträge sollten also in jedem Fall durch die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, erteilt werden.

Vorsicht bei **Scheinselbstständigkeit: Freistellungsvereinbarung** anfordern.

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



ACHTUNG: Demografie- Falle!

Warum Mitarbeiterbindung und betriebliche Vorsorge für Arbeitgeber immer wichtiger werden.

Deutschland vergreist. Während der Anteil der Alten steigt, werden hierzulande viel zu wenige Kinder geboren. Der demografische Wandel hat weitreichende Folgen für Deutschland, insbesondere auf dem Arbeitsmarkt. Denn auch bei optimistischen Annahmen wird in den kommenden fünf Jahren jeder dritte Erwerbstätige über 50 Jahre alt sein. „Vor dem Problem einer zunehmend alternden Belegschaft steht bereits – je nach Mitarbeiterzahl – bis zu jedes vierte Unternehmen“, sagt Dr. Ralf Raube, Geschäftsführer der TPC GmbH mit Blick auf eine aktuelle Studie des unabhängigen Beratungshauses für betriebliche Vorsorge.

Vom Arbeitgeber- zum Arbeitnehmerarbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbsfähigen in Deutschland wird in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich sinken. Bereits heute finden viele Unternehmen keine geeigneten Arbeitskräfte. Dabei wird keineswegs ausschließlich hochqualifiziertes Fachpersonal knapp. Den Mangel an Fachkräften beklagen allerdings mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen. Ebenso wird die Rekrutierung von Nachwuchskräften bereits für jedes fünfte Unternehmen schwie-

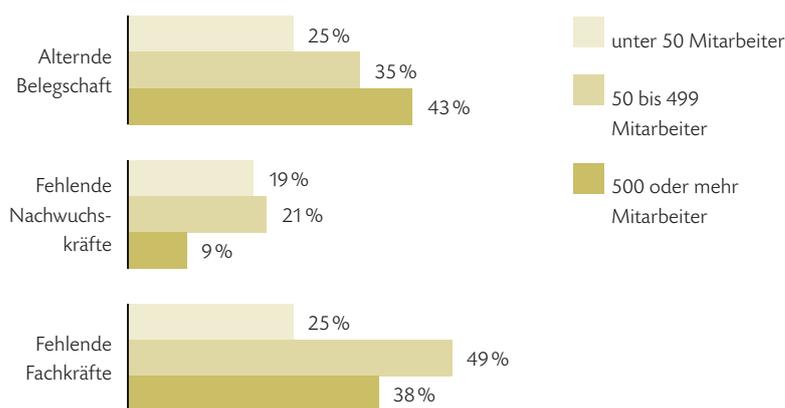
riger. „Insbesondere kleine und mittelgroße Unternehmen geben an, dringend benötigte Berufseinsteiger und Auszubildende zunehmend schwerer für sich gewinnen zu können“, sagt Ralf Raube.

Deutsche Unternehmen stehen mit ihren Personalstrategien schon heute vor richtungsweisenden Veränderungen. In vielen Firmen spiegelt sich die Vergreisung Deutschlands schon jetzt in der Belegschaftsstruktur wider: Fest steht: Treffen wird es die meisten Unternehmen. Zeitpunkt und Intensität der Folgen des demografischen Wandels werden aber unterschiedlich ausfallen – je nachdem wie rechtzeitig man sich

auf die Folgen des demografischen Wandels personalpolitisch einstellt.

Mit dem zunehmenden Anteil älterer Mitarbeiter steigen auch die Krankenkosten und der Aufwand für den Erhalt der individuellen Leistungsfähigkeit bis zum gesetzlichen Regelrenteneintrittsalter. Gleichzeitig reduziert der Staat die Förderung von betrieblichen Vorruhestandsmodellen. Der aktuelle arbeitsmarktpolitische Kurs in Deutschland strebt ein deutlich längeres Erwerbsleben an – Stichwort: Rente mit 67 Jahren. Die reguläre gesetzliche Rente steht Mitarbeitern damit erst zwei Jahre später zur Verfügung, womit sich auch die Arbeitszeit verlängert, in

Fachkräftemangel und alternde Belegschaft sind für über ein Drittel aller Unternehmen bereits heute deutlich spürbar



der Ältere anfälliger für Erkrankungen werden. Gleichzeitig wird es für Unternehmen aufgrund der mangelnden Nachwuchskräfte wichtiger, ältere Mitarbeiter und deren Know-how möglichst lange an die Firma zu binden und aktiv zu halten. Schonarbeitsplätze und altersgerechte Maßnahmen allein stellen keine hinreichende und effiziente Weise mehr dar, um diesen Herausforderungen zu begegnen.

Betriebliches Gesundheitsmanagement: Erkrankungen vermeiden und Gesundheit fördern

Der Erhalt und die Förderung der physischen und psychischen Gesundheit erhöht nicht nur das Wohlbefinden der Mitarbeiter, sondern hat darüber hinaus positive indirekte Effekte wie steigende Leistungsbereitschaft und Motivation, höhere Einsatzflexibilität der älter werdenden Beschäftigten und ein höheres Erwerbsaustrittsalter.

Damit Arbeit nicht krank macht, müssen Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter in den Vordergrund rücken und einseitige und dauerhaft anstrengende Belastungen vermieden werden. Mit der Orientierung am Leitsatz „Gesundheit fördert Arbeit“ kann mehr getan werden, als nur die potenziellen (Unfall-) Risiken zu reduzieren. Unternehmen können Fähigkeiten zur Problembewältigung, eine gesundheitsorientierte Einstellung und Kompetenzen zu einer insgesamt positiven Lebensführung aller Mitarbeiter fördern.

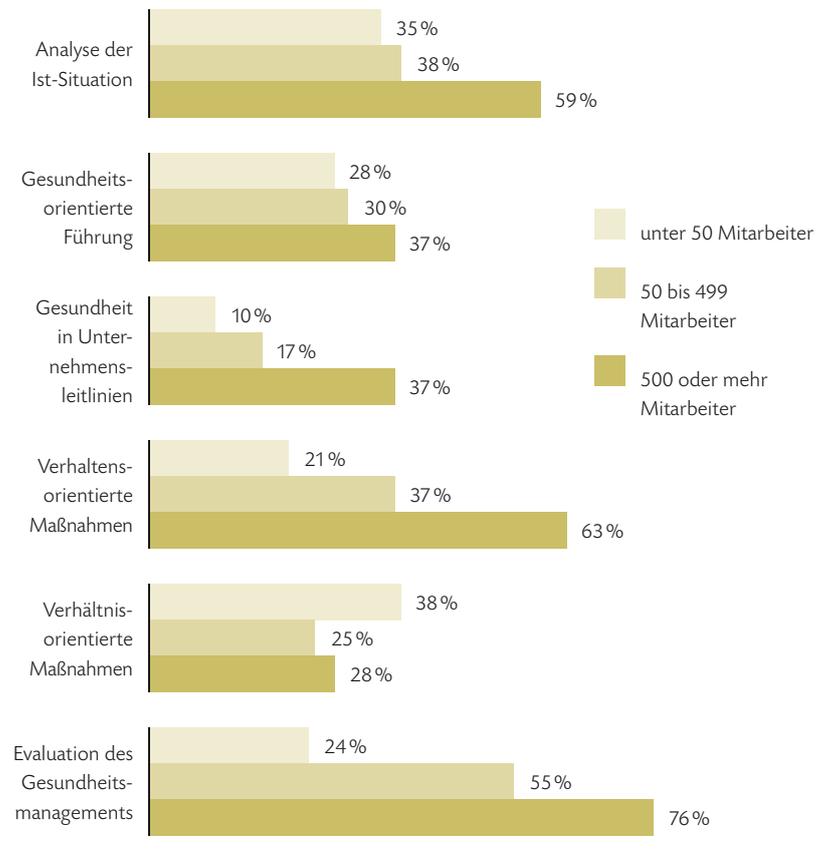
„Gesundheitsmanagement ist eine Führungsaufgabe und muss in den Unternehmensleitlinien verankert, regelmäßig evaluiert und bedarfsgerecht optimiert werden“, sagt der Experte für betriebliche Vorsorge. Gerade kleine Unternehmen sind beim betrieblichen Gesundheitsmanagement oft zu zögerlich. Sie riskieren, wie auch beim Anwerben von Nachwuchskräften gegenüber Großunternehmen deutlich ins Hintertreffen zu geraten. Die Demografie-Falle ist für Kleinunternehmen deshalb besonders bedrohlich. Ausgehend von der Analyse der Ist-Situation, zum Beispiel mittels Gesundheitscheck der Mitarbeiter, einer Analyse der Altersstruktur, der Fehltagelast und der bereits vorhandenen Maßnahmen, müssen Ziele und Handlungsbereiche des Gesundheitsmanagements definiert sowie zweckmäßige Handlungsoptionen abgeleitet werden. Betriebliche Ge-

sundheitsleistungen nehmen hier eine immer wichtigere Rolle ein. Beispielsweise können mit dem Angebot spezieller Vorsorgeuntersuchungen Erkrankungen frühzeitig erkannt und behandelt werden. Oder das Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern eine betriebliche Zahnzusatzversicherung, die Kosten für Zahnersatz und sogar kosmetische Zahnbehandlungen übernimmt. „Die Möglichkeiten sind vielfältig. Deshalb sollten betriebliche Gesundheitsleistungen stets genau auf den Bedarf der Mitarbeiter abgestimmt sein. Dann sind Effekte auf Krankenstand, Motivation und Mitarbeiterbindung am größten“, sagt Raube.

Betriebliche Altersvorsorge und Zeitwertkonten in Kombination mit ATZ – Basis für flexiblen Renteneintritt

Die Unternehmen stehen vor einem Dilemma: Auch wenn die Anstrengungen zunehmen, die Arbeitsfähigkeit der Belegschaft bis zum Renteneintritt zu erhalten, wird dies nicht in allen Fällen gelingen. Ein Teil der

In großen Unternehmen haben Mitarbeiter bessere Chancen, gesund zu bleiben



Dr. Ralf Raube, Geschäftsführer der TPC GmbH



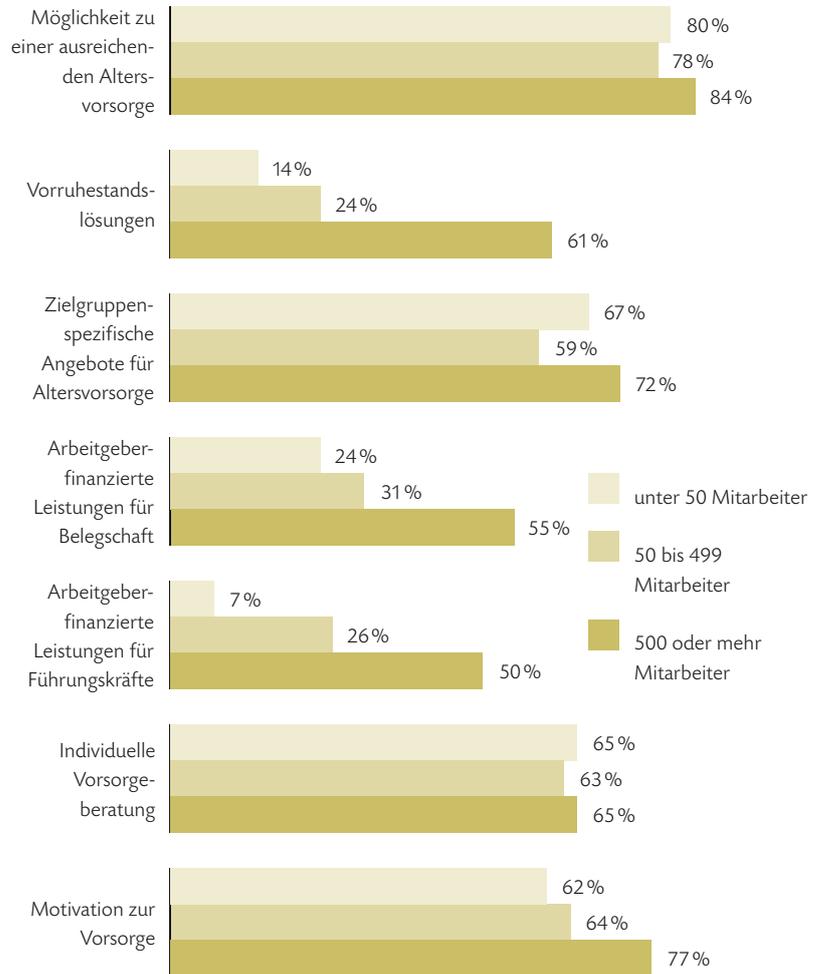
Belegschaft wird vor dem Rentenbeginn aus dem Erwerbsleben ausscheiden, weil er nicht mehr arbeiten kann oder möchte. Für diese Mitarbeitergruppe werden möglichst flexible Modelle für einen früheren Ausstieg aus dem Erwerbsleben benötigt. Zurzeit stehen hierzu folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Altersteilzeit
- Zeitwertkonten
- Betriebliche Altersvorsorge
- Gesetzliche Teilrente
- Abfindung
- Teilzeit

Die Auswahl ist groß. Aber nicht jede Option passt zu jedem Unternehmen. Daher ist es wichtig, eine für das Unternehmen und die Mitarbeiter passende und finanzierbare Lösung für einen gleitenden Ausstiegsprozess aus dem Berufsleben zu entwickeln. Die erste Aufgabe besteht darin, aus den vom Unternehmen aktuell eingesetzten und zukünftig notwendigen Mitteln ein Konzept zu entwickeln, das eine möglichst effiziente Nutzung der Ressourcen und eine maximale Produktivität der Arbeitszeit zu einem nachhaltigen Modell vereint. Hierbei wird auch eine Beteiligung der Belegschaft an den Kosten angestrebt. Gerade für mittelständische Unternehmen ist eine Kombination von Altersteilzeit und primär vom Arbeitnehmer finanzierten Zeitwertkonten eine Lösung, die finanzierbar ist und eine langfristige Planung des Vorruhestands gleichermaßen für Unternehmen und Beschäftigte ermöglicht. Darüber hinaus können solche Kombinationsmodelle eine ideale Ergänzung zu einer arbeitnehmer- und/oder arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersvorsorge sein. Die exakte Steuerung der Arbeitgeberzuschüsse, die Option einer verpflichtenden Inanspruchnahme vor der Regelaltersrente und die steuerliche Förderung der Aufstockungsbeträge während der Altersteilzeit sind die primären Vorteile dieser Modelle. So wird eine attraktive betriebliche Vorsorge zu einem zentralen Baustein der Mitarbeiterbindung.

Erfolgskritischer Faktor für die Einführung ist ein Paradigmenwechsel im Unternehmen. Denn der Arbeitgeber alleine kann ein so ausgefeiltes Programm nicht zum Nulltarif bieten. Nur wenn eine signifikante Beteiligung der Mitarbeiter an den Kosten eines solchen Modells gelingt, kann das Unternehmen allen Mitarbeitern einen attraktiven Ausstiegsprozess vor dem Regelaltersrentenbeginn bieten. „Die Praxis zeigt, dass die Teilnahmequote unter den Mitarbeitern umso größer ist, je attraktiver das vom Arbeitgeber geschnürte Paket ist. Doch gerade beim Thema finanzielle Lösungen für den vorzeitigen Ausstieg von Mitarbeitern verlieren kleine und mittelständische Unternehmen immer mehr Boden an Großunternehmen“, sagt Ralf Raube.

Eine wirkungsvolle betriebliche Vorsorge ist von einer flächendeckenden Lösung weit entfernt



Zukunft gestalten

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung prägt den hiesigen Arbeitsmarkt nachhaltig. Im Umgang mit den daraus resultierenden Herausforderungen wird deutlich, dass – unterschieden nach Anzahl der Mitarbeiter – große Unternehmen in fast allen Bereichen die Nase vorn haben. Kleinunternehmen und der Mittelstand müssen sich darauf einstellen, deutlich mehr in personalrelevante Themen zu investieren, wenn sie zukünftig mit Großunternehmen mithalten wollen. Um die personalpolitische Wettbewerbsfähigkeit abzusichern, wird es für Unternehmen immer wichtiger, ein umfassendes Demografie-Management durchzuführen und daraus ein Angebot ausgefeilter betrieblicher Vorsorgeleistungen abzuleiten und umzusetzen.

ÜBER DIE STUDIE:

Die im Text auszugsweise erwähnte Studie wurde 2014 von TPC durchgeführt. Untersucht wurde die strategische Bedeutung der wichtigsten führungs- und personalpolitischen Handlungsfelder, die sich Unternehmen im Zuge des demografischen Wandels bieten. Aus den Ergebnissen lassen sich zahlreiche führungsrelevante Rückschlüsse ableiten. Die Studie kann jederzeit direkt bei TPC angefordert werden: Studie@tpc-management.de

Gut besuchtes Fachseminar „Fit für die Zukunft“ in Viernheim

Auch das 5. Seminar aus der Reihe „Fit für die Zukunft“ am 14.10.2014, diesmal zum Thema „Controlling in Immobilienverwaltungen – wie optimiere ich unternehmensinterne Strukturen?“, war wieder gut besucht. Unabhängig von der Größe der Firma, ob 5, 10 oder 20 Mitarbeiter – eine strategische Optimierung in einzelnen Berei-

chen ist immer möglich. So die Kernaussage des Referenten Bernhard Preißer, der selbst Verwalter in Nürtingen und Geschäftsführer der Firma etg24 GmbH ist. Wie und mit welchen teils einfachen, manchmal auch mit zeitaufwendigeren Mitteln dies zu bewerkstelligen ist, zeigte er den Teilnehmern anschaulich und praxisnah. Ziel sollte immer sein, das eigene Portfolio zu optimieren.

In der offenen Diskussion konnten konkrete Fragestellungen, aber auch Anregungen der Anwesenden erklärt werden und neue Anregungen und Erkenntnisse zur Optimierung der jeweiligen internen Strukturen im Workshop erarbeitet werden. So konnten alle Teilnehmer und auch der Referent mit neuen Erkenntnissen den Nachhauseweg zufrieden antreten.

Erfolgreicher Herbst-Workshop

Über 60 Teilnehmer konnte der Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg zu seinem Herbst-Workshop am 07.10.2014 begrüßen. In dem vierstündigen Kompaktseminar konnten sich die Teilnehmer – rechtzeitig zur Erstellung der Abrechnungen für das Vorjahr – zum Schwerpunktthema Betriebskosten fortbilden. Bewusst hatte der VDIV B-B diesmal auf ein Einzelthema gesetzt, das konzentriert und ausführlich behandelt wurde. Dass dieser Ansatz richtig war, zeigte der hohe Zuspruch der Mitglieder. Zudem konnte die Vorsitzende Sylvia Pruß auch mehr als 20 – bisherige – Nichtmitglieder als Besucher der Veranstaltung begrüßen.

Als Referenten konnte der VDIV Berlin-Brandenburg den erfahrenen Dozenten, Rechtsanwalt Volker J. Ziaja, aus Köln (Grundmann Immobilienanwälte, Berlin/Köln) gewinnen. Nach einer vertieften Einführung in die rechtlichen Grundlagen für die Abrechnung von Betriebskosten widmete sich Rechtsanwalt Ziaja der Umlagefähigkeit einzelner Betriebskosten mit vielen praktischen Beispielen. Kern seiner Darstellung war die Betriebskosten-Checkliste mit zahlreichen Einzelbeispielen und praktischen Tipps zur Umsetzung im

Verwaltungsalltag. Vermittelt wurden die richtige Vereinbarung, die Aufbereitung der Betriebskosten, die sachgerechte Begründung, Erläuterungserfordernisse und schließlich, wie Rückfragen vermieden und typischen aufkommenden Mieterfragen begegnet werden kann.

Den Abschluss bildete schließlich ein Vortrag der Berliner Kommunikations- und Sprechtrainerin Bettina Schinko zur Wirkung des gesprochenen Wortes. Mit praktischen Übungen erarbeitete sie mit den Teilnehmern Möglichkeiten zum richtigen Einsatz der Stimme.

Die Vorträge begleitend konnten sich die Besucher in den Pausen über das Angebot der Partnerunternehmen des VDIV Berlin-Brandenburg informieren. Das Workshop-Konzept mit dem bewussten Angebot von Schwerpunkten wird der Vorstand auch im kommenden Jahr fortsetzen.



Referent Rechtsanwalt Volker J. Ziaja mit dem Moderator der Veranstaltung und stell. Vorstandsvorsitzenden des VDIV Berlin-Brandenburg, Bernd Schneider.

9.12.2014, ab 13:00 Uhr

Weihnachtsstammtisch mit Weihnachtsessen, Lutter & Wegner, Gendarmenmarkt (Berlin-Mitte)

14.01.2015, ab 10:00 Uhr

Kick-Off-Frühstück: Aktuelle rechtliche Änderungen 2015 und Einführung E-Workflow für Hausverwaltungen („Papierloses Büro“), Café Go-Gärtchen (Berlin-Friedenau)

VDIV Baden-Württemberg

Jubiläumsfeier zum 30-jährigen Bestehen

Vor 30 Jahren wurde der VDIV Baden-Württemberg e. V. unter dem Namen VdW – Verband der Verwalter für Wohnungseigentum e. V. – gegründet. Ein guter Grund, dieses Ereignis mit den Mitgliedern im Rahmen einer Jubiläumsfeier am 10. Oktober 2014 zu feiern. Der Einladung folgten 260 Mitglieder, Partner und Gäste aus der Wohnungswirtschaft. Für die Jubiläumsveranstaltung hatte sich der VDIV Baden-Württemberg ein besonderes Ambiente einfallen lassen: Gefeiert wurde im Porsche Museum in Zuffenhausen. Nach dem Willkommensempfang hatten Gäste vor der offiziellen Begrüßung die Möglichkeit, das Porsche Museum zu abendlicher Stunde individuell zu erkunden. Anschließend begrüßte der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler die Gäste und lud zu einem festlichen und geselligen Abend ein. Er führte in seiner Begrüßung aus, dass mit der damaligen Gründung des Verbandes eine Plattform geschaffen wurde, um die Erfahrungen und das Fachwissen der Immobilienverwalter zu bündeln, sich untereinander auszutauschen, aber auch um gemeinsame Interessen zu verfolgen und politisch Einfluss zu nehmen. In den vergangenen 30 Jahren hat der Verband sein Leistungsspektrum für die Mitglieder ständig erweitert. So wird den Mitgliedern u. a. ein umfangreiches Veranstaltungs-

Angemessenes Ambiente zum 30-Jährigen: das Porsche Museum in Zuffenhausen

1

Gründungsmitglieder, ohne die es den heutigen VDIV B-W nicht gäbe: Siegfried Dannenmann, Winrich Wach, Hans-Jürgen Wapler, Helmut Lueglinger, Volker Claus und Wolfgang D. Heckeler

2

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßt die Gäste

3



1



2

angebot für die Aus- und Weiterbildung, Fachseminare, Workshops, Netzwerke zu Fachfirmen sowie kostenfreie Beratungsleistungen von Experten in den Bereichen Recht, Steuern und Versicherung geboten.

„Nur in einer starken Gemeinschaft lässt sich der Verbandsgedanke ‚Miteinander und Füreinander‘ umsetzen und schafft gleichzeitig die Voraussetzung für effizientes, verantwortungsbewusstes und seriöses Arbeiten“, so der Vorstandsvorsitzende, „diesen Verbandsgedanken gilt es auch in den nächsten Jahrzehnten umzusetzen“.

Steffen Haase, stellvertretender Vorsitzender des DDIV gratulierte, stellvertretend für das Präsidium und die Geschäftsführung des Dachverbandes, zum 30-jährigen Jubiläum. So wie das „Ländle“ eine Vorbildfunktion für die Wirtschaftskraft in Deutschland besitzt, so ist auch der Landesverband Baden-Württemberg eine fes-

te Säule im DDIV und hat maßgeblichen Anteil am kontinuierlichen Wachstum des Dachverbandes.

Gemeinsam mit dem VDIV Bayern sorgt Baden-Württemberg für eine starke Stellung des DDIV im Süden Deutschlands. Er bedankte sich für die sehr gute Zusammenarbeit, die den VDIV Baden-Württemberg und den DDIV inzwischen seit über 25 Jahren auszeichnet.

Bei einem Jubiläum darf natürlich die Ehrung der Gründungsmitglieder nicht fehlen. 14 waren es damals, ohne die es den heutigen VDIV Baden-Württemberg und dieses Jubiläum nicht gäbe. Mit großer Freude begrüßte Wolfgang D. Heckeler die Anwesenden und überreichte als kleines Dankeschön ein Weinpräsent an Siegfried Dannenmann, Winrich Wach, Hans-Jürgen Wapler, Helmut Lueglinger und Volker Claus. Aber auch der Vorsitzende selbst zählt zu den Gründungsmitgliedern, so



3

dass Vorstandsmitglied Anton Schuster es sich nicht nehmen ließ, Wolfgang D. Heckler zu ehren und für sein Engagement im Verband zu danken.

Als Überraschungsgast kündigte der Vorstandsvorsitzende den Pointenpapst und Erfinder des juristischen Kabarets Werner

Koczvara an. Bei seinen Auszügen aus den Programmen „Am 8. Tag schuf Gott den Rechtsanwalt“ und „Einer flog übers Ordnungsamt“ blieb keine Auge trocken.

Neben den Reden, Ehrungen und dem Auftritt des schwäbischen Kabarettisten konnten die Gäste ein leckeres mehr-

gängiges Menü genießen. Nach dem offiziellen Programm hieß es für die Gäste „Let’s Dance – Bühne frei“. Die bayrische Stimmungsband „Dorf-Oxn“ heizte dazu mächtig ein und machte richtig Party.

Das Fazit der Gäste an diesem Abend: Eine rundum gelungene Jubiläumsfeier!

9. Premium-Workshop am 12. bis 14. März 2015

Ins Stuttgarter SI-Centrum sind Immobilienverwalter, Vertreter der Wohnungswirtschaft und Verwaltungsbeiräte eingeladen. Die dreitägige Veranstaltung umfasst schon traditionell an zwei Tagen je eine Verwaltungsbeiratsschulung, zu der Mitglieder des Baden-Württembergischen Landesverbands ihre Beiräte kostenlos anmelden können. Für die an den drei Tagen insgesamt zu erwartenden rund 1100 Teilnehmer des Premium-Workshops gibt es ein brillantes Vortragsprogramm mit begleitender Fachausstellung. Zu den Referenten zählen die Rechtsanwälte Rüdiger Fritsch und Otmar Wernicke, Johannes Stober, MdL, und Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck. René Bornobus wird einen Impulsvortrag über Respekt und Autorität halten.

VDIV Bayern

Der Seminarmarathon läuft gut an!

Schon seit vielen Jahren engagiert sich der VDIV Bayern für die Nachwuchsförderung der Immobilienverwalter. Das Lehrlingsseminar ist seit jeher der Auftakt der Seminarsaison des 2. Halbjahres. 34 Lehrlinge und zukünftige Immobilienverwalter erhielten über zwei Tage einen ersten Vorgeschmack auf die kommende Ausbildungszeit. Um die Zahl der bayerischen Ausbildungsbetriebe auch weiterhin zu steigern, bietet der VDIV Bayern auch im kommenden Jahr wieder einen für Mitglieder kostenfreien AdA-Lehrgang an. Der Zeitraum dafür ist wie folgt vorgesehen:

- 22.01./23.01.2015 und
- 05.02./06.02.2015 und
- 26.02./27.02.2015

Neben zahlreichen Seminaren stehen auch die Verwalterstammtische in Augsburg,

Nürnberg und Regensburg an. In München fand er bereits am 13.10.2014 traditionell auf dem Nockherberg statt. Über achtzig Verwalter nutzten die Gelegenheit, sich von Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz über die neuesten Urteile im WEG- und Mietrecht informieren und daraus resultierende Fragen kompetent beantworten zu lassen.

Auch die Online-Seminare in Kooperation mit Haufe erfreuen sich großer Beliebtheit. Steigende Teilnehmerzahlen geben der Kooperation recht. Themen wie EnEV, Blockheizkraftwerke und die aktuelle WEG-Rechtsprechung bilden eine gute Ergänzung zu den knapp 90 Schulungs-



Verwalterstammtisch in München: Teilnehmer fragen – Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz antwortet.

terminen des VDIV Bayern in diesem Jahr! Alle Termine sind stets aktuell auf der Homepage des Landesverbands zu finden: www.vdiv-bayern.de

20 Jahre Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Von Kerstin Korb

Was haben die Werkhalle einer ehemaligen Graugießerei, erbaut 1894, ein Oldtimer-Museum und der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V. gemeinsam?

Richtig: In diese faszinierende Veranstaltungswelt hat der mitteldeutsche Verband seine Mitglieder, Referenten, Fachaussteller und Partner zu seiner Festveranstaltung am 03. September 2014 ins „Da Capo“ nach Leipzig eingeladen. Es war ein einmaliges Erlebnis für alle Gäste! In der Atmosphäre einer ehemaligen Industrielandschaft waren unheimlich viele Ausstellungsobjekte (Oldies, Flugzeugteile, Maschinen usw.) zu besichtigen, und ein wundervolles Buffet lud zu kulinarischem Genuss.

Nach der Eröffnung durch den Vorstandsvorsitzenden Dr. Joachim Näke äußerte Dr. Jens Albrecht, Referatsleiter im Staatsminis-

terium des Inneren des Freistaates Sachsen, in einem Grußwort seine Freude über den Erfahrungsaustausch mit dem DDIV sowie dem mitteldeutschen Verband. Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV e. V., stellte in seinem Gastvortrag die Entwicklungen der Wohnungseigentumslandschaft besonders in den neuen Bundesländern dar. Sowohl in einem sehr interessanten Pressegespräch als auch in seinem Vortrag machte Kaßler deutlich, auf welche Anforderungen sich der Verwalter von morgen einstellen muss und welche Unterstützung der Berufsverband von der Politik erwartet.

Ein besonderer Höhepunkt des Abends war der Gastvortrag von Klaus-Peter Schöppner, Demoskop und langjähriger Geschäftsführer des emnid Instituts. Er stellte in erfrischender Art Paradigmenwechsel in der Gesellschaft dar, insbesondere im Denken der Bevölkerung und ihre Auswirkung auf Unterneh-

mungskultur und -wettbewerb.

Auch die kulturelle Unterhaltung kam nicht zu kurz: Junge Rollschuhkrobatinnen vom Sportensemble Chemnitz zeigten ihr faszinierendes Können, und abgerundet wurde der Abend vom Kabarettisten Meigl Hoffmann und seinem Pianisten mit einem tollen und kurzweiligen Otto-Reutter-Programm.

Schade, dass man nicht jedes Jahr 20 wird!



1 DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler regte mit seinem Gastvortrag zu Gesprächen an.

2 Der Vorstandsvorsitzende Dr. Joachim Näke bei seiner Eröffnungsrede

Verwalterforen in Trier und Frankenthal

von Wolfgang Ries

15.10.2014, Penta Hotel, Trier Europahalle:

Schön, wenn nach Abschluss der Veranstaltung die Teilnehmer ungefragt ihre Zufriedenheit äußern. Das Themenspektrum reichte von der Abnahme des Gemeinschafts- und Sondereigentums über die spannende Frage: Was ist bei störenden Eigentümern rechtlich möglich und was nicht? Große Beachtung fand der Vortrag „Verkehrssicherungspflicht des Verwalters“ und last but not least die aktuellen, interessanten und überraschenden Entscheidungen des BGH zum Mietrecht. Eine rege Diskussion entfachte das Thema „Zulassungsvoraussetzungen für WEG Verwalter“. Den meisten Kollegen geht es damit zu langsam voran. Be-

denkt man jedoch, dass der Gesetzesentwurf durch die Mühlen gleich mehrerer Ministerien muss, ist ein langer Atem Voraussetzung. Aber es gibt Licht am Ende des Tunnels: Noch in diesem Jahr will die Bundesregierung einen konkreten Umsetzungsvorschlag vorlegen. Üben wir uns also noch in Geduld.

05.11.2014 im Congress-Centrum Frankenthal:

Der Einladung zum diesjährigen „Herbstforum“ folgten fast 100 Teilnehmer aus einem Umkreis von bis zu 100 Kilometern. Die Anfahrt hat sich gelohnt. Prof. Jacoby traf mit den Themen „Sanierungstau – Wer ist dafür verantwortlich?“, „MEA und die Alternativen – was ist wann der richtige

Kostenverteiler?“, „Bestellung und Übernahme einer Verwaltung“, „Wer beschließt, muss auch können – die Reichweite der Beschlusskompetenz“ und „Aktuelle WEG-Rechtsprechung“ den Nerv des Verwalters. Die Einbindung des Plenums in den Vortrag ließ bei aller Sachlichkeit keine Langeweile aufkommen. Zu Beginn stellte der Vorstand den Landesverband, seine Aufgaben und Organe vor. Gleich mehrere Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, vor Ort ihren Mitgliedsantrag zu stellen und so die Aufnahmegebühr zu sparen. Die Unterstützung der Aussteller und Premiumpartner führte zum gewohnten Erfolg. Besonders erwähnenswert: VDIV-INCON, Techem Energy Services GmbH und Hausbank München.

Die Termine für 2015 stehen in Kürze auf der Internet-Seite des Landesverbands: www.vdiv-rps.de

Instandhaltung, Überwachung und Sanierung von **Trinkwasserinstallationen**

Trinkwasser als das wichtigste Lebensmittel wird in Deutschland durch die städtische Wasserversorgung an Millionen Haushalte geliefert. Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität des Wassers bietet die TrinkwV 2011 den rechtlichen Rahmen. Die Verantwortlichkeit der Kommunen endet jedoch am Übergabepunkt zur häuslichen Trinkwasserinstallation – in der Regel die Wasseruhr – und geht dort auf den Betreiber der Anlage über. Bei unsachgemäßem Betrieb und/oder Anlagen, die nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, kann es zu mikrobiologischen (Legionellen, Pseudomonaden etc.), chemischen sowie physikalischen Beeinträchti-

gungen des Trinkwassers kommen. Um als Anlagenbetreiber der Verkehrssicherungspflicht, hygienisch einwandfreies Wasser zu liefern, nachzukommen, bietet Eurofins ht-Analytik mit seinem Leistungsportfolio wirksame Unterstützung aus einer Hand.

- Objektanalysen mit technischer Bestandsaufnahme
- Ingenieurleistung zur Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
- Zertifizierte Probenahme & Trinkwasseranalysen in unseren gem. DIN EN ISO 17025 akkreditierten Eurofins Laboren

- Gefährdungsanalysen nach VDI 6023
- Planung und Durchführung sowie Überwachung von Sanierungsmaßnahmen an Trinkwasserinstallationsystemen
- Kommunikation mit Anlagenbetreibern, Bewohnern und Gesundheitsämtern
- Unterstützung bei der Einhaltung der Anzeige-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten gem. TrinkwV 2011

Kontaktieren Sie uns:

Telefon 02166-998 6780
E-Mail info@ht-analytik.de
Ihr Eurofins ht-analytik Team



SIND SIE SCHON AUF DEM AKTUELLSTEN STAND?

Nutzen Sie unsere brandaktuellen Verwalterverträge für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände erhalten die Verträge kostenfrei! Unser geprüftes Fachwissen steht aber auch allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de/shop oder per E-mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung.

Aktuelle Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei

- Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen € 89 *
(Lang- und Kurzfassung)
- Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum € 59 *
- Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden € 59 *

DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 15 *
- ZMR Sonderheft 2011/Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 15 *
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 42 *
- Kompendium Energetische Sanierung – jetzt 2., überarbeitete Auflage – kostenfrei

* inkl. MwSt.



Trinkwasseranlagen:

Planung | Ausführung | Betrieb und Instandhaltung

Die Anforderungen an die Lebensdauer dieser Anlagen sind hoch, hinsichtlich der Hygiene des transportierten Wassers wurden sie mit der überarbeiteten Trinkwasserverordnung sogar noch verschärft. Schlechte Trinkwasserqualität resultiert meist aus veralteter und fehlerhafter Technik, aber auch aus unsachgemäßem Betrieb der Anlagen und falschen Nutzungsgewohnheiten. Es werden heute bewährte und moderne Werkstoffe eingesetzt und dennoch kommt es immer wieder zu teils schwerwiegenden Korrosionsschäden bzw. zu mikrobiologischen oder chemischen Grenzwertüberschreitungen. Die Ursachen von Korrosion und Besiedelung durch Mikroorganismen sowie die Eigenschaften der unterschiedlichen Werkstoffe und deren Beeinflussung durch regional verschiedene Wasserquali-

täten erfordert eine geeignete Werkstoffauswahl. „Man muss sich systematisch an die Dinge herantasten“, sagt dazu Ingo Burreh, Chef der Canexx GmbH, die sich mit dieser Spezialisierung am Markt durchgesetzt hat. Er hat vor 24 Jahren damit begonnen, geschädigte Trinkwasseranlagen in Stand zu setzen, um ihre sichere Nutzung zu gewähren – mit Erfolg: „Mit verschiedensten Maßnahmen konnten wir die Schadenshäufigkeit erheblich minimieren und die Trinkwasserqualität kontrolliert sichern“, so Burreh. Dies allerdings setzt aktuelles Wissen, Erfahrung und Engagement voraus, das Gewohnheiten, neue Erkenntnisse ebenso wie die vorhandene Technik ins Visier nimmt. Wichtig bei der Planung, Ausführung, Instandhaltung und Sanierung sind die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie eine korrekte Durchführung von geeigneten und zielführenden Desinfektionsmaßnahmen. Die Canexx GmbH bietet bundesweit kompetenten Service für Trinkwasser-

anlagen. Mit bewährten und neuen Produkten für einen störungsfreien Betrieb, optimale Hygiene sowie Schutz vor Kalkablagerungen und Korrosionsschäden. Es führen viele Wege zu einer sicheren Trinkwasseranlage. Bevorzugen auch Sie die Richtigen.

www.canexx.eu

Hotline: 0800 279 97 00



Treten Sie auf die Strompreisbremse:

Anbieterwechsel hilft bares Geld sparen

Auch in der Immobilienbranche beziehen viele Unternehmen ihren Strom immer noch vom regionalen Grundversorger. „Wer dies tut, verschenkt unter Umständen viel Geld“, sagt Ana María Bedoya, Marketing-Manager beim Stromanbieter Gazprom Energy. „Der Grundversorgertarif ist fast immer der teuerste, hat aber zugleich kurze Kündigungsfristen.“ Daher könne man mit einem Anbieterwechsel sehr leicht Geld sparen. Die Ersparnis kön-

ne von einigen hundert Euro bei kleinen Firmen bis zu mehreren Tausend Euro bei größeren Unternehmen reichen, so Bedoya. Der Anbieterwechsel sei denkbar einfach: „Der neue Stromlieferant nimmt den Kunden den gesamten Aufwand komplett ab.“

Die zweite Möglichkeit, die Stromrechnung zu senken, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die nötigen Investitionen werden vom Staat

unterstützt und machen sich oft bereits nach wenigen Jahren bezahlt.

Mehr Informationen und Tarifrechner unter: www.gazprom-energy.de

Kostenfreie Hotline für Geschäftskunden:
0800 - 5 12 22 22

Gazprom Energy
Am Klingenberg 6a
65396 Walluf





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
Geschäftsführer: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

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.

Dreiherrensteinplatz 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 • 30629 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 Philipp Kehry

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: Lutz Klee

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Peter 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** Jürgen Benitz-Wildenburg, Volker Bielefeld,
Lothar Dombrowski, Gotthard Grieseler, Stef-
fen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Peter Hilgers,
Andrea Huss, Andrea Körner, Kerstin Korb,
Thomas Lipphardt, Christian Lorenz, Wolfgang
Mattern, Dr. Andreas Ott, Claudia Otlo,
Dr. Ralf Raube, Wolfgang Ries, Norbert Sack,
Marco J. Schwarz, Dr. Susanne Schießer, Anne
Schlosser, Eberhard Wendel, Reinhold Wickel,
Michael Wuitschick, Prof. Christian Zanner

Anzeigenleitung: Isabella Gnirß
Tel.: +49 89 419694-32
ignirss@avr-verlag.de

Art Direction: 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: © Inara Prusakova / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 8 × Jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September
(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

Druck: MayrMiesbach GmbH
Am Windfeld 15
83714 Miesbach

Auflagenhöhe: 12 500 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 € 49,- (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.

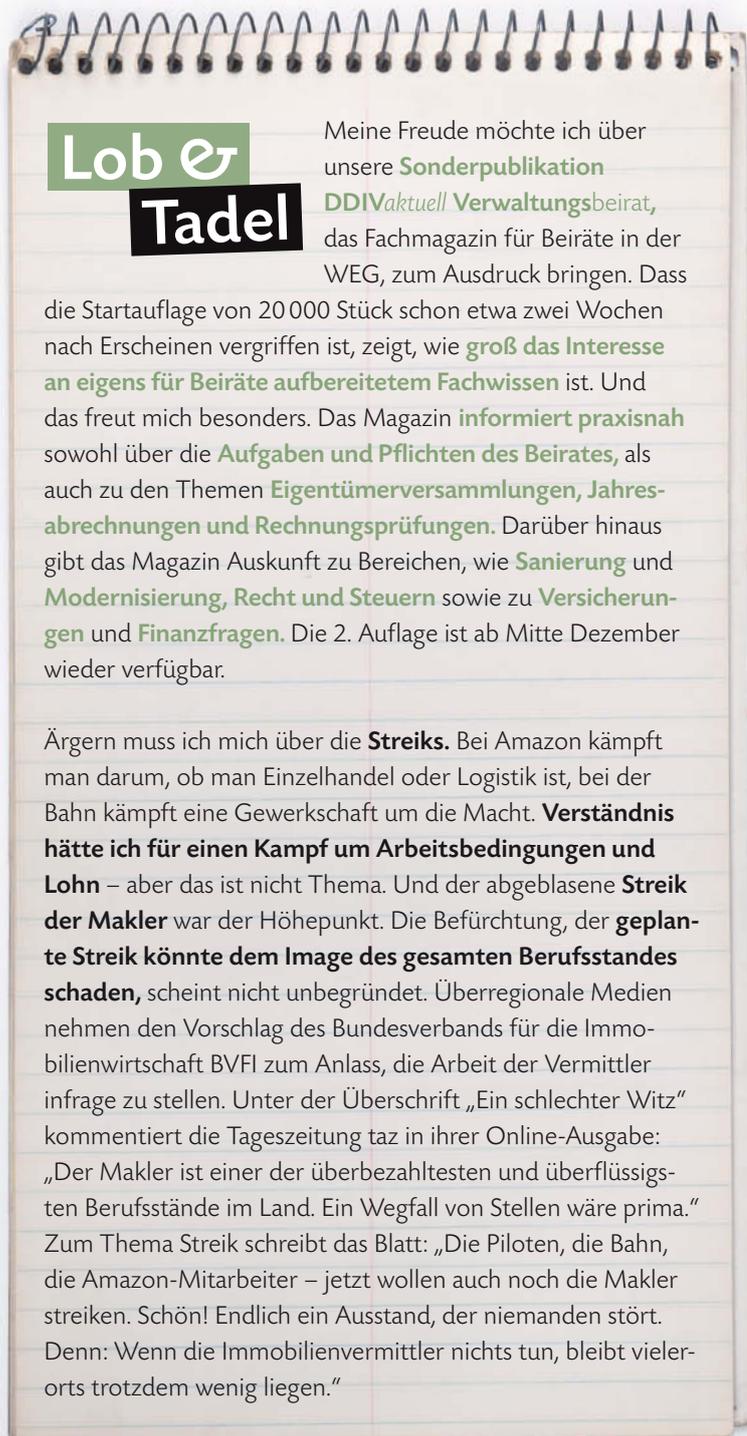
© AVR GmbH 2014



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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



Buchbesprechung

■ Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung von RA VriLG a. D. Klaus Schach (Hrg.)

Mit der Reform des Mietrechts (Mietrechtsänderungsgesetz) hat der Gesetzgeber zentrale Regelungen des Mietrechts neu gestaltet. Die Berater der Vermieter, wie der Mieter müssen sich ab sofort auf erhebliche Veränderungen einstellen, die weitreichende Auswirkungen auf die Behandlung und Abwicklung der Mietverhältnisse, die Vertragsgestaltung und den Mietprozess haben werden. Auch die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden reformiert (energetische Modernisierung). Erfasst sind u. a. alle neuen Aspekte, die investitionswilligen Vermietern Rechtssicherheit bei Maßnahmen zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache bieten:

- Mietminderungsmöglichkeiten während der Modernisierungsmaßnahmen werden beschnitten
- keine Verzögerungen durch Härtefallprüfungen im Hinblick auf spätere Mieterhöhung
- Senkung der Anforderungen an Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen
- Die Umlage der Kosten für Contracting auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten mit einem Umstellungsanspruch des Vermieters wird gesetzlich geregelt.

Mietrecht von Klaus Schach (Hrg.)
• 928 S. gebunden, mit CD/DVD •
Nomos 2. Auflage 2013 • ISBN 978-3-8329-7089-5 • 118,00 Euro



DDIVaktuell 1/15 erscheint
am 20. Januar mit dem Titel
WEG-Abrechnung und einem
vielfältigen Themenmix:

- Abrechnungs-Software & EDV
- Heizkostenabrechnung
- Wärmedienstleistungen
- Leuchtmittel
- Schimmelvorbeugung & -beseitigung
- Steuerliche Neuerungen 2015



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Bildungspartner



DDIV Vorsorgepartner



DDIV Kooperations-Partner





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de