

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 14

8,- €

83480

DDIV aktuell



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

22. Verwaltertag

Der größte Branchenkongress,
die Themen, die Highlights
und Tipps für
Berlin



■ Nachgefragt
Was die Branche
prägt und bewegt

■ Saubere Sache
Warum sich
Mülltrennung lohnt

■ Dachverband
Rückblick, Ausblick,
Erfolge und Ziele



Seminar- und Wintererlebnis Montafon 2015:

4. DDIV-Wintertagung

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

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



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.

Ausführliches
Programm unter
www.ddiv-wintertagung.de

Themen, die Sie bewegen – und die wir gemeinsam anpacken!



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Immobilienverwalter,

die aktuelle Ausgabe steht ganz im **Zeichen des 22. Deutschen Verwaltertages**, der am 18. und 19. September in Berlin stattfindet. In weniger als zwei Wochen darf ich Sie im Estrel Hotel dazu persönlich begrüßen. Ich freue mich schon darauf. Denn in diesem Jahr haben wir wieder ein

besonders praxisnahes Programm für Sie zusammengestellt, das sich an Ihrem Arbeitsalltag und Ihren vielfältigen Verantwortungsbereichen orientiert. Sie haben sich noch nicht dafür angemeldet, glauben, keine Zeit zu finden? Dann nehmen Sie sich die Zeit! Denn bedenken Sie: Fachkenntnisse kommen nicht von ungefähr. **Es geht um Sie und Ihre Zukunft.** Ich versichere Ihnen, es wird sich für Sie lohnen, denn Sie profitieren nicht nur vom Fachprogramm, sondern auch von Gesprächen mit Kollegen. Holen Sie sich frische Eindrücke und neues Wissen. Es rechnet sich – nicht nur für Sie, sondern auch für Ihr Team und Ihre Kollegen, denen Sie neue Ideen weiterreichen können. Mit der ausführlichen Vorabberichterstattung, mit Tipps und Hinweisen in diesem Heft, stimmen wir Sie gern auf das Jahrestreffen unseres Dachverbandes ein.

Der Verwaltertage dient aber nicht nur der Weiterbildung, sondern auch dem Austausch untereinander. Daher rufe ich Sie auf: **Diskutieren Sie mit uns! Denn auch Ihre Stimme zählt.** Als Sprachrohr der deutschen Verwalterbranche setzen wir uns für Ihre Belange ein. Dahinter stehen mittlerweile weit über 1750 Mitgliedsunternehmen in zehn Landesverbänden bundesweit. Damit sind wir der einzige nennenswerte immobilienwirtschaftliche Verband, der seit Jahren auch ein nennenswertes Wachstum vorweisen kann. Das beweist: **Wir setzen die richtigen Themen um und verschaffen Immobilienverwaltungen Gehör** in Medien, Politik und Wirtschaft. Der hohe Identifikationsgrad zeigt uns, dass wir diesen Weg konsequent weitergehen. Nicht nur aus politischer Sicht ste-

hen wir kurz vor dem Ende der Sommerpause. In der kommenden Woche findet sich der Bundestag wieder zur ersten regulären Sitzung zusammen. Dann werden auch in den Ministerien die bereits initiierten Anliegen weiter vorangetrieben, so auch der Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip. Auch die Einführung von Mindestqualifikationen und Pflichtversicherungen, die dank des DDIV-Engagements im Koalitionsvertrag verankert sind, werden derzeit ernsthaft in den involvierten Ministerien geprüft. Wir halten Sie über den weiteren Verlauf sowohl im Heft, als auch **in unserem 14-tägigen DDIVnewsletter** auf dem neuesten Stand – letzterer erscheint übrigens ab sofort mit einem neuen Layout – jetzt noch übersichtlicher und nutzerfreundlicher. Überzeugen Sie sich selbst: www.ddiv-newsletter.de

Die Anliegen des Dachverbandes begrüßt auch der Vorsitzende der Bauministerkonferenz **Markus Ulbig im Interview** mit **DDIVaktuell**. Der in Sachsen zuständige Minister hofft auf Anstöße und Ideen der Verbände und bietet ein offenes Ohr für alle Verwalterthemen. Das beweist einmal mehr: Wir werden gehört und wahrgenommen. Ebenso wie Sie! Wir nehmen Ihre Belange wahr: Nutzen Sie daher die **Gelegenheit zum konstruktiven Diskurs im Rahmen des 22. Deutschen Verwaltertages**. Ich freue mich auf Sie.

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Herzlich willkommen
zum **22. Deutschen Verwaltertage** am
18./19. September
in **Berlin**.

Inhalt



Der wichtigste Deutsche Verwalterkongress des Jahres zeigt neue Perspektiven.



Mehr Effizienz bei der Fassadensanierung: Verglaste Balkone steigern den Wohnwert.



Es gibt immer eine Lösung: Aufzüge modernisieren, austauschen oder nachträglich einbauen.

POLITIK & AKTUELLES

4 Im Interview:

Staatsminister Markus Ulbig

6 Aktuelle Meldungen

12 40. Fachgespräche Fischen

13 Veranstaltungen

IM BLICKPUNKT

14 **10 Tipps** für den 22. Deutschen Verwaltertag

16 **DDIV:** Rückblick auf ein ereignisreiches Jahr

18 **Man lernt nie aus:**
Das ist in Berlin Programm

20 **Experten-Interview:**
Quo vadis Verwalterbranche?

24 **Demographischer Wandel:**
ein Konzept mit Chancen

GEBÄUDE & TECHNIK

26 **Kritisch betrachtet:**
die Trinkwasserverordnung

28 **Legionellen:**
Nachweis und Verhütung

30 **Verglaste Balkone:**
die effiziente Sanierung

32 **Aufzugwartung:**
Tipps für den reibungslosen Betrieb

35 **Aufzugtechnik:**
Modernisierung im Bestand

37 **Gute Karten:** kabellose Schließsysteme

RECHT & STEUERN

39 **Aktuelle Urteile rund um die WEG**

43 **WEG-Konten:**
Droht 2015 Kirchensteuerabzug?

44 **§ 174 BGB –**
Kommentar zur BGH-Entscheidung

46 **Mindestlohn:**
Was Verwalter wissen sollten

48 **Neues aus dem Norden**

VERWALTUNG & FINANZEN

50 **Instandhaltungsrücklage:**
Verteilerschlüssel und Kontenanlage

52 **Abfallmanagement:**
So wird Müll zur sauberen Sache

55 **Versicherung:**
Veranstaltungen auf fremdem Grund

DDIV AKTUELL

56 **Bayern**

58 **Baden-Württemberg**

59 **Hessen**

61 **Schleswig-Holstein, Hamburg,
Mecklenburg-Vorpommern**

61 **Die Partner des DDIV**

63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**



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.



Die Rolle der Eigentümergemeinschaften bei der Energiewende stärken

Für konstruktive Vorschläge der immobilienwirtschaftlichen Verbände zeigt sich Markus Ulbig als derzeitiger Vorsitzender der Bauministerkonferenz offen.

Interview: Martin Kaßler

Das letzte Treffen der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Bundesländer liegt schon ein paar Monate zurück. Auch Bundesministerin Barbara Hendricks nahm daran teil. Die von der Bundesregierung beschlossene Aufstockung der Mittel zur Städtebauförderung von 455 auf 700 Mio. Euro wurde dabei als „vernünftiger Ansatz im Bundeshaushalt“ begrüßt. Der Schwerpunkt „Soziale Stadt“ dürfe aber die ländlichen Regionen und Kleinstädte nicht aus den Augen verlieren. Bezahlbarer Wohnraum einerseits, die Umsetzung der energiepolitischen Ziele im Gebäudebestand andererseits waren wichtige Themen auf der Agenda. Insbesondere um die Rolle von Eigentümergemeinschaften in Zusammenhang mit der Energiewende zu stärken, wurde im Rahmen der Bauministerkonferenz der Beschluss gefasst, die Bundesregierung um Prüfung zu bitten, wie die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen für Wohnungseigentümergemeinschaften

vereinfacht werden können. Das ist ganz im Sinne des DDIV, denn so Präsident Wolfgang D. Heckler: „Ohne verbesserte Antragsbedingungen für Wohnungseigentümergemeinschaften werden wir die energetische Sanierung im Bestand nicht voranbringen, und die Energiewende im Gebäudebereich droht zu scheitern.“ Darüber hinaus fordert der DDIV, über eine Bereitstellung von Fördermitteln eigens für Eigentümergemeinschaften nachzudenken, die sowohl für energetische Sanierungen als auch für den altersgerechten Umbau zur Verfügung stehen. Die Bauministerkonferenz setzt hier positive Signale. Aber wie geht es nun weiter?

Herr Staatsminister, wie beurteilen Sie aktuell die Bundespolitik in Bezug auf die Umsetzung der Energiewende, insbesondere bei der energetischen Sanierung im Gebäudebestand?

Wir sind auf einem guten Weg. Es gibt umfangreiche Bundesmittel zur Unterstützung der KfW-Förderprogramme, die sehr unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung tragen und entsprechend des energetischen Umsetzungsstandards attraktive Förderungen bieten. Zudem möchte ich

besonders hervorheben, dass die Novellierung der Energieeinsparverordnung in diesem Jahr keine weitere Verschärfung bei der Bestandssanierung gebracht hat. Auch wurden Probleme im Mietrecht zur Umsetzung der Energiewende rechtzeitig erkannt und angegangen. Nunmehr ist die Wohngebäudesanierung im Mietrecht privilegiert, was eine energetische Sanierung von Bestandsgebäuden im Vergleich zur allgemeinen Modernisierung erleichtert. Jetzt gilt es, an die Umsetzung zu gehen.

In welchen Bereichen sieht die Bauministerkonferenz akuten Handlungsbedarf?

Da die Wohnungsmärkte in Deutschland regional sehr unterschiedlich sind, ist auch der Handlungsbedarf unterschiedlich akut. Neben energetischer Sanierung und der Anpassung der Bestände an den demografischen Wandel geht es in erster Linie darum, bedarfsgerecht bezahlbares Wohnen zu sichern. Das erfordert in einigen Teilen des Landes gezielten und verstärkten Neubau.

Ein Beispiel aus meinem Land Sachsen: Während im ländlichen Raum wie auch in vielen anderen Ländern der Leerstand steigt, sind Wohnungen in den Metro-

Es lohnt sich, sich an der **Umsetzung geförderter Quartierskonzepte** zu beteiligen.

polen wie bei uns in Dresden sehr nachgefragt. Hier müssen die kommunalen Akteure Hand in Hand mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft Lösungen finden, die vor Ort passen.

Auf Bundesebene hat sich gerade erst Anfang Juli ein Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen gegründet: Bundesbauministerin, Bauministerkonferenz und die wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände haben sich dabei darauf verständigt, ein diesbezügliches Memorandum zu verfassen. Bezahlbares Wohnen lässt sich nur gemeinsam realisieren.

Wie treiben Sie die energetische Sanierung des Gebäudebestandes in Sachsen voran?

Neben dem KfW-Angebot haben wir zusätzlich eine attraktive Landesförderung über zinsgünstige Darlehen etabliert. Unsere Förderrichtlinie Energetische Sanierung wird von allen Wohnbauprogrammen am stärksten nachgefragt. Seit dem Jahr 2007 wurden so mit einem Darlehensvolumen von über 127 Mio. Euro mehr als 9 500 Wohneinheiten energetisch saniert. Unser Ziel ist es, dass mit dieser Förderung pro Jahr mindestens 1 500 Wohnungen energetisch saniert werden und den Standard der Energiesparverordnung unterschreiten.

Wie steht es um übergreifende, ganzheitliche Konzepte?

Der andere wichtige Pfeiler ist die Städtebauförderung: Hier sind Energieeffizienz und CO₂-Minderung bei der Gebäudesanierung seit Jahren Förderschwerpunkte. Dabei steht die ganzheitliche energetische Quartierssanierung im Mittelpunkt. Das heißt, die Gebietsförderung der Städtebauförderung bietet den Rahmen für eine umfassende Lösung im Quartier, angefangen bei der energieeffizienten Wärmeversorgung der Gebäude bis hin zur energieeffizienten baulichen Gebäudesanierung. Die Städtebauförderung, die vom Land an die Gemeinden geht, ist

dabei an Quartierskonzepte gebunden, an deren Erstellung sich auch alle Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften von Gebäuden im Fördergebiet aktiv beteiligen können. Ich kann die Eigentümergemeinschaften also nur ermutigen, sich an der Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen im Quartier zu beteiligen – es lohnt sich! Denn nur wenn die Umsetzung gesichert ist, kann sich die Gemeinde mit dem Quartier für eine Förderung bewerben, wobei die Förderung dann von der Gemeinde im entsprechenden Maß an die Eigentümer weitergeleitet wird.

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um die Energiewende im Gebäudebestand gerade bei Wohnungseigentümergeinschaften voranzutreiben?

Wir sind hier immer offen für gute Vorschläge, auch von Ihrem Verband. Und wenn sich dann Handlungserfordernisse ergeben – zum Beispiel dass gegebenenfalls das Wohnungseigentumsgesetz entsprechend novelliert werden muss – wird dies von den Justizministerien zu leisten sein und von uns fachlich begleitet.

Die Vereinfachung des Zugangs zu den KfW-Förderprogrammen für Wohnungseigentümergeinschaften bei der energetischen Sanierung ist ein zentrales Anliegen des DDIV. Die Bauministerkonferenz hat beschlossen, die Bundesregierung um Prüfung zu bitten. Was ist seitdem passiert?

Richtig, die Bauministerkonferenz hat die Bundesregierung gebeten, zu prüfen, wie die Förderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften vereinfacht werden kann. Das Ergebnis der Prüfung liegt jedoch noch nicht vor.

Wie stehen Sie zu der Idee, zusätzliche Förderprogramme und Anreize speziell für Wohnungseigentümergeinschaften bereitzustellen, die für energetische Sanie-

rungsmaßnahmen und den altersgerechten Umbau gleichermaßen bestimmt sind? Sofern es aus Ihrer Sicht Handlungsbedarf gibt, hoffe ich auf gute Vorschläge.

Im Koalitionsvertrag heißt es, die Bundesregierung werde berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter verankern. Wird die Bauministerkonferenz dies aktiv begleiten? Wenn Vorschläge des zuständigen Bundesressorts vorliegen, werden wir uns im Rahmen unserer Zuständigkeit damit befassen.



**Markus Ulbig,
Sächsischer Staatsminister des Innern
und Vorsitzender der
Bauministerkonferenz**

Der gelernte Funkmechaniker und Elektroniker studierte nach seiner Ausbildung Verwaltungs- und Betriebswirtschaft sowie Wirtschaftswissenschaften. Seit 1990 CDU-Mitglied, leitete er das Büro des Bürgermeisters von Pirna, dann das dortige Bauordnungs- und Bauverwaltungsamt. Nach seiner Ernennung zum Verwaltungsrat war er Referent im Sächsischen Innenministerium, dann Oberbürgermeister der Stadt Pirna. Der heute 50-Jährige ist seit 2009 Sächsischer Staatsminister des Innern und wurde im selben Jahr mit dem Theodor-Heuss-Preis „Demokratie lokal gestalten“ ausgezeichnet.

Stellplatzsatzung contra Nachverdichtung

12 000 Wohnungen könnten in Frankfurt kurzfristig entstehen, gäbe es nicht die Regelung zu den Stellplätzen.

Das Potential baulicher Nachverdichtungen alleine durch Dachaufstockungen liegt in Frankfurt bei ca. 2,5 Mio. Quadratmetern Wohnfläche, wie eine aktuelle Untersuchung der Fachhochschule Frankfurt zeigt. Etwa ein Drittel davon würde reichen, um relativ kurzfristig rund 12 000 Wohnungen zu erstellen, und das ohne zusätzlichen Grundstücksbedarf und unter Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur. Allerdings gibt es für die Umsetzung solcher Baumaßnahmen im Bestand Hemmnisse und Erschwernisse. Dazu gehören neben baurechtlichen Aspekten auch die Stellplatzsatzung der Stadt. Sie macht die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum vielfach nicht möglich. Die Ablösesummen in Höhe von 10.000 Euro für jeden nicht hergestellten Stellplatz führen zu einer deutlichen Preissteigerung bei den Herstellkosten. Diese Kosten können bei kleineren Wohneinheiten durchaus 10 Prozent der Baukosten betragen.

Die Erfahrungen aus Hamburg und Berlin, die ihre Stellplatzsatzungen aufgehoben haben, sind durchweg positiv. So wurden in Berlin seit Wegfall der Stellplatzsatzung 1997 genauso viele Stellplätze hergestellt, wie es mit Satzung erforderlich gewesen wären. Der Wegfall der Ablöseverpflichtungen ermöglicht es aber Investoren vielfach erst, die geplanten Baumaßnahmen wirtschaftlich umsetzen zu können. So können die Kosten für die Erwerber oder die Mieter im vertretbaren Rahmen gehalten werden. Das Beispiel der Stadt München zeigt dagegen, wie durch hohe Stellplatz- und Ablöseforderungen auch die Herstellungs- und Erwerbskosten für Wohnraum steigen können. Nun gibt es Überlegungen, die Stellplatzsatzung in Frankfurt zu novellieren, wobei sich die Frage stellt, ob eine ersatzlose Streichung, wie sie die IHK Frankfurt fordert, angesichts der Erfahrungen in anderen Städten nicht sinnvoller ist.

Geschäft mit Ferienwohnungen höhlt Markt für Mietwohnungen aus.

Untersuchung zeigt: Die Umwandlung von Mietwohnungen in teils illegale gewerbliche Ferienwohnungen ist in deutschen Großstädten weiter verbreitet als gedacht.

Eine Untersuchung von Wohnungsangeboten auf der Internetplattform Airbnb, die das Wirtschaftsmagazin „Capital“ in Auftrag gegeben hat, zeigt, dass in Berlin, Hamburg, Köln und München eine große Zahl von Mietwohnungen dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden. Demnach werden allein in den beliebten Lagen Berlins inzwischen fast 6 000 Wohnungen über Airbnb dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet, obwohl sie laut offiziellem Airbnb-Angebot eigentlich nur übergangsweise an Touristen untervermietet werden sollen. Auch in Hamburg, München und Köln fanden sich jeweils weit über 1 000 vergleichbare Angebote. Die neuen Zahlen sind angesichts der ohnehin angespannten Mietraumsituation in den Zentren deutscher Großstädte brisant. Wie sich nun zeigt, werden etwa in Berlin viele Wohnungen gar nicht mehr an reguläre Dauermieter, sondern an Touristen vermietet, weil die Mieteinnahmen so deut-

lich höher sind. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, fordert schärfere gesetzliche Regelungen gegen die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen, vor allem in Ländern und Kommunen, wo Wohnraumschutz noch nicht existiert. Das Geschäftsmodell von Online-Plattformen wie Airbnb fasst unter dem Schlagwort „Sharing Economy“ seit einigen Jahren unter anderem Angebote zusammen, bei denen Kunden bestimmte Güter nicht mehr kaufen, sondern auf privater Ebene miteinander teilen – vom Werkzeug über Autos bis zu Wohnungen. Aus der „Capital“-Untersuchung lässt sich allerdings erkennen, dass Airbnb-Anbieter häufig mehr als nur eine Wohnung kontrollieren. Allein in Berlin haben 216 Anbieter drei und mehr Wohnungen zur dauerhaften Vermietung eingestellt, einzelne Vermieter verfügen sogar über mehr als 40, manche über mehr als 70 Wohnungen – was eindeutig auf eine gewerbliche Vermietung schließen lässt.



Neue Regeln: Widerrufsrecht bei Wohnungsvermittlung und Wohnungsmietverträgen

Von Jennifer Witte

Am 13. Juni 2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie in Kraft getreten. Damit gelten nun neue Regeln für Verträge, die im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden. So müssen Makler und Verwalter, die als Unternehmer wohnungsvermittelnd tätig sind, ihren Kunden als Verbraucher eine Widerrufsbelehrung bei Vertragsschluss zur Verfügung stellen. Hinzukommen weitergehende Informationen wie z. B. die wesentliche Eigenschaft der Wohnung und die Identität des Unternehmers. Nur auf diesem Weg wird der Provisionsanspruch gesichert. Aber auch ein Wohnungsmietvertrag, den der Verwalter im Namen des Vermieters abschließt, fällt unter diese neuen Regelungen. Allerdings gilt dies nur dann, wenn der Vermieter als Unternehmer im Sinne des Gesetzes anzusehen ist. Eine allgemeingültige Aussage, wann es sich bei einem Vermieter um einen Unternehmer handelt, gibt es nicht; die Unternehmereigenschaft ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen. Jedenfalls ist der Vermieter dann Unternehmer, wenn die Wohnungsvermietung einen „planmäßigen Geschäftsbetrieb“ darstellt (BGH,

NJW 02, 368). Dann muss der Mieter als Verbraucher ebenfalls vom Verwalter eine Widerrufsbelehrung erhalten. Außerdem ist auch eine Widerrufsbelehrung zu erteilen, wenn laufende Verträge geändert werden (z. B. Mieterhöhung, Aufhebung, Modernisierung). Der Verbraucher kann dann den Vertrag innerhalb der gesetzlichen Frist von 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen. Ist eine Widerrufsbelehrung überhaupt nicht oder nicht richtig erteilt worden, endet die Widerrufsfrist des Verbrauchers erst nach 12 Monaten und 14 Tagen, gerechnet ab Vertragsschluss. Besonders zu beachten ist, dass dem Verbraucher dann alle Zahlungen, die der Makler bzw. Vermieter von ihm erhalten hat, zurückzahlen sind. Im Fall der Wohnungsvermittlung ist dies also die erhaltene Provision, denn hier wird allein der Maklervertrag widerrufen. Für Wohnungsmietverträge bedeutet dies hingegen, dass der Mietvertrag widerrufen wird, sodass alle erhaltenen Mietzahlungen sowie die Kautionszahlung an den Verbraucher zurückzuerstatten sind. Wertersatz für die erbrachte Leistung steht dem Makler dann zu, wenn der Verbraucher auf den Widerruf und den Wertersatz vor Vertragsschluss hingewiesen wurde

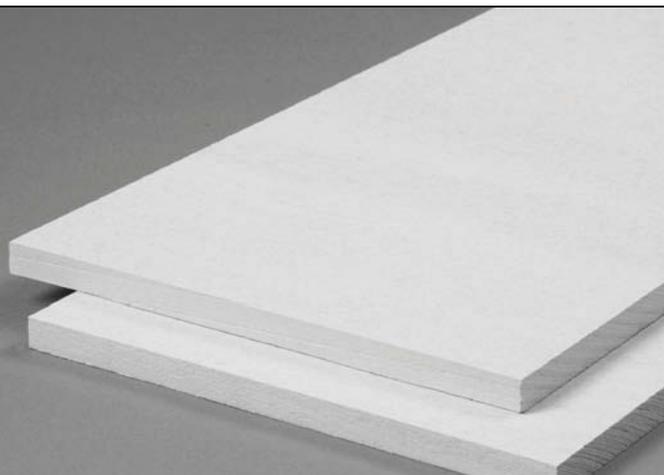


und ausdrücklich zugestimmt hat, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung beginnt. Dem Vermieter steht demnach ebenfalls Wertersatz für die Nutzung der Wohnung zu, wenn der Mieter ausdrücklich vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat, dass das Mietverhältnis beginnt. Um diese Problematiken zu umgehen, sollte in der Praxis der Vertragsschluss in den Geschäftsräumen des Maklers und im Fall des Abschlusses von Mietverträgen in denen des Vermieters bzw. im Büro der Hausverwaltung als Vertreter erfolgen. Oder es findet vor Abschluss des Mietvertrags eine vereinbarte Besichtigung statt – dann steht dem Verbraucher ebenfalls kein Widerrufsrecht zu. Ansonsten sollte die Widerrufsbelehrung möglichst sicher integriert werden und dem Verbraucher spätestens bei Vertragsschluss ausgehändigt werden. Weitere Informationen und entsprechende Muster zur Widerrufsbelehrung können die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände im Intranet des DDIV oder über ihre Landesverbände abrufen.

Fotos: © Halfpoint, magy / Shutterstock.com

CALSITHERM Silikatbaustoffe GmbH

Hauptanwendungsbereich der **CALSITHERM KLIMAPLATTE** ist die nachträgliche Innendämmung von bestehenden Gebäuden und die Schimmelprävention. Außerdem unterstützt sie die Trocknung von feuchtem Mauerwerk. Die **CALSITHERM KLIMAPLATTE** ist: wärmedämmend, diffusionsoffen, kapillaraktiv, umweltverträglich, schimmelhemmend, nicht brennbar.



Bundesverband Solarwirtschaft zur EEG-Reform:

Das ändert sich ab August für Solarstrom-Erzeuger

Die Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) hat den Bundesrat passiert. Seit August 2014 sind damit verschiedene Änderungen für Neuanlagen zur Solarstromerzeugung in Kraft getreten. Der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. (BSW-Solar) erklärt, was sich ändert und was Solarstrom-Erzeuger künftig beachten müssen:

Ökostrom-Umlage auf Eigenverbrauch von Solarstrom

Wer selbst erzeugten Solarstrom aus einer neuen Solarstromanlage auch selbst verbrauchen möchte, muss im Grundsatz darauf künftig 40 Prozent der EEG-Umlage entrichten. Der Übergang soll gleitend erfolgen: Bis Ende 2015 sind 30 Prozent, bis Ende 2016 dann 35 Prozent der jeweils gültigen Ökostrom-Umlage auf die Eigenversorgung mit Solarstrom zu entrichten. Für 2014 sind das rund 1,9 Cent je Kilowattstunde (kWh). Ab 2017 gelten die

vollen 40 Prozent – auch für Photovoltaik-Anlagen, die zwischen August 2014 und Dezember 2016 errichtet wurden.

Bagatellgrenze für private Eigenversorger

Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von maximal zehn Kilowatt – typische Solarstromanlagen auf Eigenheimen – sind von der Abgabe ausgenommen. In der Regel bleibt damit Solarstrom vom Dach eines Einfamilienhauses, der vor Ort verbraucht wird, auch unter dem EEG 2014 von der Ökostrom-Umlage befreit.

EU-Politiker und die Bundesregierung hatten ursprünglich geplant, alle solaren Selbstversorger künftig mit mindestens 70 Prozent der derzeitigen Ökostrom-Umlage in Höhe von 6,24 Cent je kWh zu belasten. Der BSW-Solar hatte mit Nachdruck den vollständigen Verzicht auf dieses Vorhaben gefordert. In Zusammenarbeit mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband konnte er zumindest eine Bagatellgrenze für kleine Photovoltaik-Anlagen erwirken und für größere Photovol-

taik-Systeme eine lediglich 40-prozentige Umlagebeteiligung durchsetzen. Darüber hinaus erhöht sich seit 1. August 2014 die Einspeisevergütung für den Solarstrom neuer Solarstromanlagen mit einer installierten Leistung von 10 bis 1.000 Kilowatt um 0,3 Cent je kWh – unabhängig davon, ob diese einen Teil ihres Solarstroms selbst verbrauchen oder nicht.

Einspeisevergütung oder Marktprämie

Die Bundesregierung führt mit dem EEG 2014 zudem die „verpflichtende Direktvermarktung“ ein. Betreiber neuer Solarstromanlagen mit 500 Kilowatt installierter Leistung (kWp) oder mehr (ab 2016 bereits ab 100 kWp) brauchen demnach einen Direktvermarkter, sofern sie ihren überschüssigen Solarstrom nicht selbst verkaufen wollen. Da die erzielbaren Erlöse an der Strombörse die Kosten einer Solarstromanlage allein nicht decken können, erhalten Photovoltaik-Betreiber zusätzlich eine Marktprämie. Die Prämie füllt die Differenz zur Höhe der nach dem bis-

herigen System gewährten Einspeisevergütung auf. Für den Mehraufwand durch die Direktvermarktung erhält der Betreiber einen Aufschlag in Höhe von 0,4 Cent pro Kilowattstunde auf die Marktprämie. Für kleinere Solarstromanlagen gilt weiterhin die garantierte Einspeisevergütung mit einer Laufzeit von 20 Jahren.

Solarförderung sinkt künftig bei Marktflaute weniger schnell

Bei der künftigen Festlegung der Förderhöhe für Photovoltaik-Neuanlagen wird von der Bundesregierung am Prinzip des „atmenden Deckels“ festgehalten. Je nach prognostizierter Marktgröße wird danach für Photovoltaik-Neuanlagen die Förderhöhe für jeweils 20 Jahre fixiert. Wächst die Nachfrage nach Solarstromanlagen schneller als politisch erwünscht, sinkt die Förderung für Neuanlagen ebenfalls schneller. Schrumpft der Markt, sinkt die Förderung langsamer, um den Photovoltaik-Markt in der Folge durch eine Verbesserung der Rentabilität wieder zu beleben. Der BSW-Solar hatte sich im Verlauf der Gesetzesreform für eine Optimierung dieses Auffangmechanismus eingesetzt, um den aktuellen Marktrückgang zu stoppen. Dabei erzielte er einen Teilerfolg. Der

Fördersatz für Neuanlagen nimmt monatlich bei anhaltender Marktflaute künftig nur noch leicht ab, bleibt stabil oder wird bei starkem Rückgang des Photovoltaik-Zubaus zeitversetzt angehoben. So sinkt zum Beispiel bei einem Marktvolumen von jährlich 2,4 bis 2,6 Gigawatt der Fördersatz für Photovoltaik-Neuanlagen künftig nur noch halb so schnell wie bisher (um 0,5 statt 1 Prozent monatlich).

„Die Förderkürzungen der vergangenen Jahre waren überzogen. Das hat der Markteinbruch der letzten Monate schmerzhaft gezeigt“, sagt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des BSW-Solar. „Jetzt hat die Bundesregierung die Degressionsschraube etwas gelockert, nach unserer Einschätzung allerdings nur halbherzig. Es wird nicht zuletzt von der weiteren Preisentwicklung von Photovoltaik-Systemen abhängen, ob und wie schnell diese Maßnahme greift.“

Keine „Sonnensteuer“ für bestehende Eigenversorgungsanlagen und Sonnenheizungen

Die rund 1,4 Millionen Photovoltaik-Anlagen in Deutschland, die bereits vor dem 1. August 2014 in Betrieb genommen wur-

den, fallen unter den Bestandsschutz. Auf ihre Betreiber kommen keine Änderungen zu. Haben die Betreiber vor diesem Stichtag bereits Teile ihres Solarstroms selbst verwendet, bleibt der Eigenverbrauch auch künftig von der EEG-Umlage befreit. Das gilt auch bei Modernisierungen und Ersatzinvestitionen. Wichtig: Die Anlagenleistung darf dadurch um höchstens 30 Prozent gesteigert werden. Solaranlagen zur Wärmeerzeugung fallen nicht unter das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und müssen demnach auch keine Ökostrom-Umlage entrichten. Sonnenheizungen bleiben weiter abgabefrei.

Grünstromvermarktung unter neuen Vorzeichen

Bisher galt für Ökostrom bei der lokalen Direktlieferung eine um zwei Cent reduzierte EEG-Umlage: Der Gesetzgeber streicht diese Regelung. „Das erschwert die regionale Versorgung von Mietern mit Ökostrom“, so Körnig. Auf den letzten Metern wurde noch eine Verordnungsermächtigung in das Gesetz aufgenommen, die dem Gesetzgeber hier Nachbesserungen ermöglicht. „Es ist nicht einsehbar, warum Mieter schlechter gestellt werden als Eigenheimbesitzer, wenn sie Solarstrom vom eigenen Dach beziehen. Schließlich gilt es, die Energiewende endlich auch in die Innenstädte zu tragen“, fordert Körnig. Der BSW-Solar hat sich u. a. gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und der Immobilienwirtschaft in den letzten Monaten für eine entsprechende Gleichbehandlung solaren Mieterstroms eingesetzt.

Solaranlagen zur **Wärmeerzeugung** fallen nicht unter das **Erneuerbare-Energien-Gesetz**. Sie bleiben weiterhin **abgabefrei**.

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



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



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

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.



Aareal Bank

Zahlungsmoral: Gesetz gegen Zahlungsverzug verabschiedet

Rechtzeitig vor der Sommerpause hat die Bundesregierung ein Gesetz gegen Zahlungsverzug auf den Weg gebracht. Damit werden unangemessen lange Zahlungs- und Abnahmefristen im Geschäftsverkehr deutlich eingeschränkt. Besonders Bau- und Handwerksunternehmen können so besser geschützt werden, da sie aufgrund der Vorleistungspflicht häufig unter schlechter Zahlungsmoral leiden. Demnach gelten Klauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die einen Zahlungsaufschub von mehr als 30 Tagen oder eine Abnahmefrist von mehr als 15 Tagen vorsehen, als unangemessen und sind unwirksam. Lediglich besondere

Gründe des Schuldners können zur Ausnahme führen. Werden individuelle Zahlungsfristen zwischen den Vertragspartnern geschlossen, ist ein Aufschub von mehr als 60 Tagen nur dann wirksam, wenn dies für den Gläubiger nicht grob „unbillig“ ist. Auch öffentliche Auftraggeber dürfen sich künftig eine Zahlungsfrist von mehr als 30 Tagen einräumen lassen, wenn diese sachlich gerechtfertigt ist.

Für säumige Zahler kann es jetzt übrigens teuer werden: Der gesetzlich festgelegte Verzugszins wird auf neun Prozentpunkte über dem Basissatz erhöht. Gläubiger erhalten außerdem das Recht, eine Pauschalgebühr in Höhe von 40 Euro zu berechnen.

Handy und Tablet auf dem Vormarsch

Umfrage zur Mobilnutzung in der Wohnungswirtschaft

Bereits 61 Prozent aller Vorstände, IT-Spezialisten und wohnungswirtschaftlichen Sachbearbeiter nutzen mobile Endgeräte, um Arbeitsschritte unkompliziert abzuwickeln. Das ergab eine Umfrage des Software-Anbieters Haufe unter 250 Fach- und Führungskräften in Wohnungsunternehmen. Vor allem die E-Mail-Kommunikation mit den Kollegen über mobile Endgeräte hat mit 59 Prozent große Bedeutung. Mehr als die Hälfte der Befragten nutzt Handy und Tablet zur Abstimmung von Terminen, ein Drittel von ihnen koordiniert externe Dienstleister zumindest gelegentlich mobil. Vorteile mobiler Anwendungen sehen 82 Prozent zukünftig für Terminvereinbarungen, gut 60 Prozent setzen auf eine Vereinfachung bei Wohnungsübergaben.



Wohnungsbau: Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland rund 214 800 Wohnungen fertig gestellt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes knapp 14 400 mehr als im Vorjahr. Der Anstieg von 7,2 Prozent setzt den Trend bereits im dritten Jahr konsequent fort. Erstaunlicherweise liegt die Zahl der Fertigstellungen seit Jahren hinter der der genehmigten Bauanträge zurück. Von 2008 bis 2013 wurden rund 185 300 Wohnungen weniger fertiggestellt als genehmigt. Laut Destatis liegt der Grund dafür darin, dass Baugenehmigungen eine Gültigkeit von drei Jahren haben, Bauvorhaben mit entsprechendem Vorlauf – z. B. anlässlich der Bereitstellung von Fördergeldern oder auf Grund niedriger Zinsen – beantragt werden können und die Umsetzung oft erst mit Verzögerung erfolgt.

DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat

Neues Sonderheft bietet kompaktes Fachwissen für Verwaltungsbeiräte in Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Eigentümer und speziell der Verwaltungsbeirat entscheiden über die Bestellung des Verwalters. Für Verwalter ist der Verwaltungsbeirat auch der Hauptansprechpartner und maßgeblich an allen Entscheidungen rund um die WEG beteiligt. In der Regel jedoch völlig fachfremd und mit vielen Vorgängen und Notwendigkeiten gar nicht vertraut, entstehen oft Zweifel am Handeln und an der Qualität des Verwalters.

Dies kann sich jetzt ändern, denn in Zusammenarbeit des DDIV mit den Landesverbänden und der AVR GmbH wurde nun die Sonderpublikation „DDIVaktuell – Der Verwaltungsbeirat“ konzipiert.

Das zeitgleich mit DDIVaktuell 7/14 erscheinende Fachmagazin richtet sich ausschließlich an Verwaltungsbeiräte und

bietet kompaktes Fachwissen zu allen relevanten Themen rund um das Wohneigentum und die WEG-Verwaltung. Zu den redaktionellen Inhalten zählen aktuelle Informationen über Eigentum und Verwaltung, Recht, Beschlussfassung sowie zu Sanierung und Modernisierung, Gebäudetechnik, Energiefragen und Finanzen.

Ein Service kundenorientierter Hausverwaltungen

Kundenorientierung – und als Instrument dazu versteht sich das Fachmagazin – ist ein wichtiger Wettbewerbsfaktor für Immobilienverwalter. Ganz in diesem Sinne ist die Abgabe des Magazins auf direktem Weg vom Verwalter an seine Kunden, die Verwaltungsbeiräte seiner Liegenschaften vorgesehen. Ein Service, der geschätzt werden wird und Vorteile sichert: Die Bereitstellung fundierter Informationen schafft kunden-



seitig Vertrauen für die Zusammenarbeit, stärkt die Positionierung des Verwalters als kompetent und kundenfreundlich und vertieft die Bindung zu den Eigentümern. Eine sinnvolle Maßnahme, um bestehende Kontakte zu pflegen und um potenzielle Kunden auf sich aufmerksam zu machen oder hinzu zu gewinnen.

Ein persönliches Ansichtsexemplar kann schon jetzt angefordert werden, per E-Mail mit dem Stichwort „Der Verwaltungsbeirat“ an: redaktion@ddivaktuell.de

BID wechselt Vorsitz – Mattner übergibt an Kießling

DDIV einziger Verwalterverband in der BID

Jens-Ulrich Kießling wird die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in ihr drittes Jahr führen. Der Präsident des IVD übernahm kürzlich den Staffelstab von Dr. Andreas Mattner (ZIA). Der stellvertretende Vorsitz liegt seit dem 1. Juli 2014 beim GdW. Der BVI ist zum 30. Juni 2014 ausgeschieden. Der DDIV vertritt damit als einziger Immobilienverwalterverband in der BID die Interessen der Branche.



Übergabe des BID-Vorsitzes: v.l.: DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler, BFW-Präsident Andreas Ibel, ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner, IVD-Präsident Jens-Ulrich Kießling, Staatssekretär im BMUB Gunther Adler, GDW-Präsident Axel Gedaschko

KARTHAGO 2000

Professionelle Immobilien-Software für Ihre WEG- und Hausverwaltung



Tel.: +49(0)221 36799-0 www.uts.de

UTS
innovative Softwaresysteme

innovation meets experience

ESWiD-Jubiläum

Das 40. Fachgespräch „Wohnungseigentumsrecht“
in Fischen – 22. bis 24. Oktober 2014

Das Fachgespräch in Fischen ist die älteste und erfolgreichste Veranstaltung zum Wohnungseigentumsrecht. Zum Programmtitel „Hausgeldmanagement und Vermögensverwaltung – Aufgaben und Haftungsrisiken des Verwalters“ hat der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD) namhafte Referenten aus Politik, Wissenschaft und Recht eingeladen. Es referieren der Parlamentarische Staatssekretär im BMJV Christian Lange zu Verantwortung und Berufsbild des Verwalters, Prof. Dr. Martin Häublein zur Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft und Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am BGH, über die aktuelle oberste Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht. Viele weitere, ebenfalls renommierte Vortragende widmen sich darüber hinaus einem breiten Spektrum an für Immobilienverwaltungen relevanten Aspekten des deutschen Wohnungseigentumsrechts. Die Jubiläumsveranstaltung wartet mit einer Besonderheit auf: Unter dem Motto „500 Bäume für Fischen“ plant der ESWiD eine Pflanzaktion. Alle Teilnehmer und die Mitarbeiter der Unternehmen, die sich in der von der DDIVservice GmbH ausgerichteten begleitenden Fachausstellung präsentieren, werden dazu eingeladen, mit 500 Bäumen für 40 Jahre WEG-Fachgespräch in Fischen einen kleinen Wald zu begründen: das ESWiD Alpenarboretum, welches das bereits bestehende Alpenarboretum vervollständigt. Das als Fond angelegte, ökologisch nachhaltige und Generationen übergreifende Projekt wird in Partnerschaft mit der Grundschule und der Gemeinde Fischen realisiert.

40 Jahre Mitgestaltung des Wohnungseigentumsrechts

Im Oktober 1975 fand das erste Fachgespräch in Fischen statt. Dr. h.c. Hanns Seuß, damals Geschäftsführender Vorstand des ESWiD, initiierte es, um eine „Institution“ zu schaffen, die Lösungen für Interessenkonflikte zwischen Eigentümern und Verwaltern entwickelt. Der Zeitpunkt war gut gewählt: War die Eigentumswohnung bis Ende der 60er-Jahre noch ein Nischenprodukt, wurde sie mit dem Bauboom zu Beginn der 70er zum Halddenprodukt. Neue Fragen taten sich auf.

Die „Väter“ des Wohnungseigentumsrechts, Prof. Dr. Johannes Bärmann und Prof. Dr. Hermann Weitnauer, waren von Anfang an dabei. Ihre richtungsweisenden Vorträge und die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses zogen viele namhafte WEG-Spezialisten an. Bis heute spiegeln die Fachgespräche thematisch nicht nur die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts seit 1975 wider, sondern haben sie immer auch mitgestaltet.

Mitte der 70er-Jahre wurden Novellierungsinitiativen, die aus den Erfahrungen mit der Umwandlung des Olympischen Dorfs in München in 3 200 Eigentumswohnungen aufkamen, ausgebremst, weil Diskussionen in Fischen deutlich machten, dass sie die Probleme der Eigentümer nicht lösen würden.

Anfang der 80er-Jahre begann die Umwandlung von (Altbau-)Mietwohnungen in Eigentum und ihre aufwendige Sanierung, was zum Verlust preiswerten Wohnraums führte. Die darauf von der Stadt München zum Mieterschutz erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen riefen die Gerichte auf den Plan. Ihre Entscheidungen wurden durch lebhafte Diskussionen in Fischen und durch die wissenschaftliche Aufbereitung, vor allem durch Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, wesentlich beeinflusst.

Bis Ende der 90er-Jahre gab es keine grundlegenden Änderungen im Wohnungseigentumsrecht – bis zur Jahrhundertentscheidung des BGH im Jahr 2000. Seitdem gilt auch ein unangefochtener Mehrheitsbeschluss als nichtig, wenn die Angelegenheit eine Vereinbarung bzw. Einstimmigkeit der Eigentümer erfordert hätte. Den Anstoß für die rechtswissenschaftliche Diskussion gaben u. a. die Fischener Vorträge des damaligen Doktoranden Hendrik Buck und des Vorsitzenden Richters im BGH, V. Senat, Dr. Joachim Wenzel. Auch zur Jahrtausendentscheidung des BGH, die im Jahr 2005 zur Annahme der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft führte, trug Fischen bei und bereitete mit Diskussionen ebenso die Grundlage der WEG-Novelle 2007.

Der Diskurs geht weiter – mit mehr als 500 Teilnehmern pro Jahr, davon 80 Prozent Verwalter.



7. VNWI **Verwalterforum** in **Bielefeld**

Am 10.09.2014 ist es wieder soweit: Bereits zum 7. Mal veranstaltet der VNWI e. V. das Bielefelder Verwalterforum, und wie bei den erfolgreichen Vorjahresveranstaltungen stehen auch in diesem Jahr das Mietrecht, die Gebäudetechnik und ein Update der WEG-Rechtsprechung im Mittelpunkt.

Das Wohnraummietrecht steht mit der Einführung der Mietpreisbremse schon wieder vor einer „Reform“ – ein treffendes Beispiel dafür, wie „Recht“ zum Spielball der Politik wird. Mietrechtsspezialist Prof. Dr. Markus Artz behandelt zudem u. a. auch alle Fragen rund um die energetische Sanierung, deren wohnungseigentumsrechtliche Aspekte Rechtsanwalt Marcus Greupner am Beispiel des Blockheizkraftwerks beleuchtet.

Nach der Durchführung der Trinkwasserbeprobungen steht bei Legionellenbefall nun das professionelle Krisenmanagement an. Praxisgerechte Tipps hierzu und darüber hinaus zu verblüffend einfachen vorbeugenden Maßnahmen erteilt der Sachverständige Jürgen Klement.

Mit der Veranschaulichung von vier aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum WEG-Recht rundet Prof. Dr. Jacoby das abwechslungsreiche Programm ab.

Anmeldungen unter www.vnwi.de



» **AUCH MIT FUNK-
FERNINSPEKTION**

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

**Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder
mit dem Rundum-Service von Minol.**

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.

10 Highlights

des 22. Deutschen Verwaltertages

Treffpunkt Berlin: Zwei Tage volles Programm erwarten Sie beim wichtigsten Verwalter-Kongress des Jahres – Vorträge, Foren, Diskussionen und das Wiedersehen mit Kollegen. Aber natürlich gibt es für Teilnehmer nicht nur fachliche, sondern auch sehr unterhaltsame Facetten.

Von Andrea Körner

FORT- BILDUNG

Höchst informativ und praxisrelevant gibt sich das Fachprogramm. Mehr als 15 verschiedenen Themenkomplexen widmen sich renommierte Referenten aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Recht. Durchweg Experten auf ihrem Gebiet, geben sie Erfahrungen und Kenntnisse weiter, vermitteln Lösungsansätze für Fragen und Probleme, die sich im Rahmen der Verwaltertätigkeit fast täglich stellen – und täglich kommen neue hinzu. Das geballte Know-how der Vortragenden sichert hier den Vorsprung durch Wissen, ein gutes Rüstzeug für die Zukunft.



2 Fachausstellung

Erweitern Sie Ihren Horizont! Rund 70 Unternehmen präsentieren im Rahmen der den Kongress begleitenden Fachausstellung ihre Angebote und Dienstleistungen rund um die Immobilienverwaltung. Auf Augenhöhe und mit Anbieterkompetenz erfahren Sie hier, wie bedarfsgerechte Lösungen verwalterische Aufgaben erleichtern, zu optimalen Ergebnissen führen – und so die Qualität und Effizienz in Unternehmen erhöhen. Kontakte knüpfen, Netzwerken, auf dem Laufenden sein.

KOMMUNIKATIONSPLATTFORM

Es lohnt sich, im Gespräch zu bleiben – unter Kollegen und mit den Verantwortlichen im DDIV und der Landesverbände. Der Erfahrungsaustausch gibt wichtige Impulse fürs Tagesgeschäft. Das gilt für jedes einzelne Unternehmen der Verwalterbranche, aber auch für die Arbeit der Verbände. Denn nur wenn die Belange der Mitglieder und der Verwaltung im Allgemeinen hinreichend bekannt sind, lassen sich gemeinsame Interessen vertreten, Forderungen durchsetzen und Ziele erreichen. Als Sprachrohr der Verwalterbranche sieht der DDIV hier seine vornehmliche Aufgabe. Reden wir miteinander – es gibt viel zu tun.

3

4 Preisverleihung

Auszeichnungen setzen Maßstäbe, und es ist nie verkehrt, auf dem Laufenden zu sein, was die anderen so tun. Es ist also sicher für alle ein Gewinn, dabei zu sein, wenn der diesjährige „Immobilienverwalter des Jahres“, der „ImmoStar 2014“ und der NachwuchsStar für ihre jeweils herausragenden Leistungen geehrt werden – im Rahmen des Festabends am 18. September im Estrel Hotel Berlin.

Festabend

Genießen Sie einen unvergesslichen Abend. Im festlichen Ambiente des größten Convention Centers Europas, dem Estrel Hotel Berlin, ist für alles gesorgt, denn schließlich soll man Feste feiern, wie sie fallen. Star-Cartoonist Stefan Wirkus führt auf die ihm eigene unverwechselbare Art charmant und amüsant durch den Abend – der neben Musik, Tanz und bester Unterhaltung auch kulinarisch einiges aufzubieten hat. Als Gast des 22. Deutschen Verwaltertages werden Sie zum Festabend am 18. September ab 19:30 Uhr erwartet.



SIGHTSEEING & SHOPPING

Schnuppern Sie doch nebenbei ein wenig Hauptstadtluft. Oder gönnen Sie es wenigstens Ihrer Begleitung – z. B. bei einem Blick hinter die Kulissen des Tierparks Friedrichsfelde, bei einem Spaziergang durch Multi-Kulti-Berlin in Kreuzberg oder auf einer Dampferfahrt direkt vom Estrel, über die Spree nach Berlin-Mitte. Das Rahmenprogramm des 22. Verwaltertages bietet hierzu viele Anregungen bei Tag und Nacht. Was aber wäre Berlin ohne eine Shopping-Tour! Kennen Sie schon das jüngst neu eröffnete Bikinihaus in der Budapester Straße, direkt gegenüber der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche? Ein Abstecher lohnt sich, denn hier wurde ein völlig neuartiges Shop-Konzept verwirklicht – mit abwechslungsreich aufeinander abgestimmten Boutiquen und Pop-Up-Stores, deren Angebote an Fashion, Lifestyle, Beauty und Gastronomie ständig wechseln.

8

POLITISCHE PERSPEKTIVEN

Wohin steuert die Wohnungspolitik? Worauf sollten Verwalter sich einrichten? Eines der wichtigsten Anliegen der Bundesregierung ist die Bereitstellung guten und bezahlbaren Wohnens. Florian Pronold, der als Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit insbesondere für die Bereiche Bau und Stadtentwicklung zuständig ist, wird sich zu diesem Thema äußern. Mit dem Dreiklang „Aufgabe – Verantwortung – Verpflichtung“ wird er die Position und Marschroute der politisch Verantwortlichen abstecken – und so auch Zielvorgaben für die Immobilienverwalter in Aussicht stellen.

9 Estrel Berlin

An sich schon einen Besuch wert: Das 4-Sterne plus Haus ist mit 1 125 Zimmern und Suiten Deutschlands größtes Hotel und hat als Europas größtes Convention- und Entertainment-Center international Berühmtheit erlangt. Perfekt für den 22. Deutschen Verwaltertag: Architektonisch ist es als Ort der Begegnung angelegt. Der schon kurz nach der Eröffnung als „Bestes Business Hotel Deutschlands“ ausgezeichnete Komplex verfügt über ein atemberaubend lichtdurchflutetes, glasüberdachtes Atrium, in dem meterhohe Bäume und ein Brunnen für angenehme Atmosphäre sorgen. Der Estrel Sommergarten vis-à-vis, ein eigener Bootsanleger, das vielfältige gastronomische Angebot rund um eine mediterran anmutende Piazza und sämtliche Annehmlichkeiten der gehobenen Hotellerie lassen den Aufenthalt zum Erlebnis werden.

7 Fachforen

Antworten auf brennende Fragen und Themenkomplexe gemeinsam erarbeiten – das fundierte Vortragsprogramm ergänzend, bieten vier Fachforen unter der Leitung erfahrener Praktiker an jeweils zwei Tagen Gelegenheit zur gezielten Problemlösung und Wissensvertiefung. Praxisnah erörtern die einzelnen Arbeitsgruppen Kernfragen des jeweiligen Themas, beziehen die Teilnehmer und ihre Erfahrungen mit ein und vermitteln auf diese Weise Kenntnisse, die sich im unternehmerischen Alltag leicht umsetzen lassen. Die Fachforen des 22. Deutschen Verwaltertages widmen sich den Themen: Übernahme einer WEG-Verwaltung, Nachwirkende Pflichten des ausscheidenden Verwalters, Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft und rechtliche Aspekte der WEG-Mitgliedschaft an einer Heizungsgemeinschaft.

KULTUR

Wer am Freitagabend noch nicht verplant ist, kann sich vom Rahmenprogramm des 22. Deutschen Verwaltertages sicherlich zur ein oder anderen Unternehmung inspirieren lassen. Wie wäre es mit dem Bühnenspektakel „Gefährten“, eine Aufführung der besonderen Art im Theater des Westens? Oder hängen Sie das Wochenende an Ihren Berlinbesuch gleich noch mit dran – auch dann lohnt ein Blick in die Veranstaltungstipps vom DDIV. Sehr zu empfehlen: Helge Schneiders Gastspiel im Tempodrom oder – wenn es lieber Klassik sein soll – die Italian Night im Französischen Dom. Tagsüber lockt die Berlin Art Week zu einem Streifzug durch die vielfältige Galerienlandschaft der Stadt:
www.berlinartweek.de

Viel erreicht und viel zu tun

Zum 22. Deutschen Verwaltertag blickt der DDIV auf ein ereignisreiches Jahr zurück.

Von Andrea Körner

Sie wurde kritisch beobachtet und ebenso kommentiert, die Neuordnung der Ressorts und Zuständigkeiten in den Bundesministerien, die Bundeskanzlerin Angela Merkel zu Beginn ihrer dritten Amtsperiode vornahm. Für den DDIV brachte sie merklich eins mit sich: eine erweiterte Zahl von Ansprechpartnern – aber auch die Erkenntnis, dass die Zusammenarbeit mehrerer Ministerien bei Fragen, die sie gemeinsam beschäftigen, allen Unkenrufen zum Trotz recht reibungslos läuft. Wesentliche Anliegen der Branche wurden mit dem Engagement des DDIV bereits im Koalitionsvertrag verankert: die Einführung von Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Verwalter, die Regelung des Einsichtsrechts von Verwaltern in das automatisierte Datenbankgrundbuch, der Ausbau des Verbraucherschutzes in der Immobilienverwaltung und die Aufstockung, Verstärkung sowie deutliche Vereinfachung des KfW-Programms zur energetischen Sa-

nierung. Damit ist es natürlich noch nicht getan, aber die Mitwirkung an der Umsetzung der Forderungen bildet aktuell den politischen Schwerpunkt der Arbeit des Dachverbandes.

DDIV federführend bei Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen

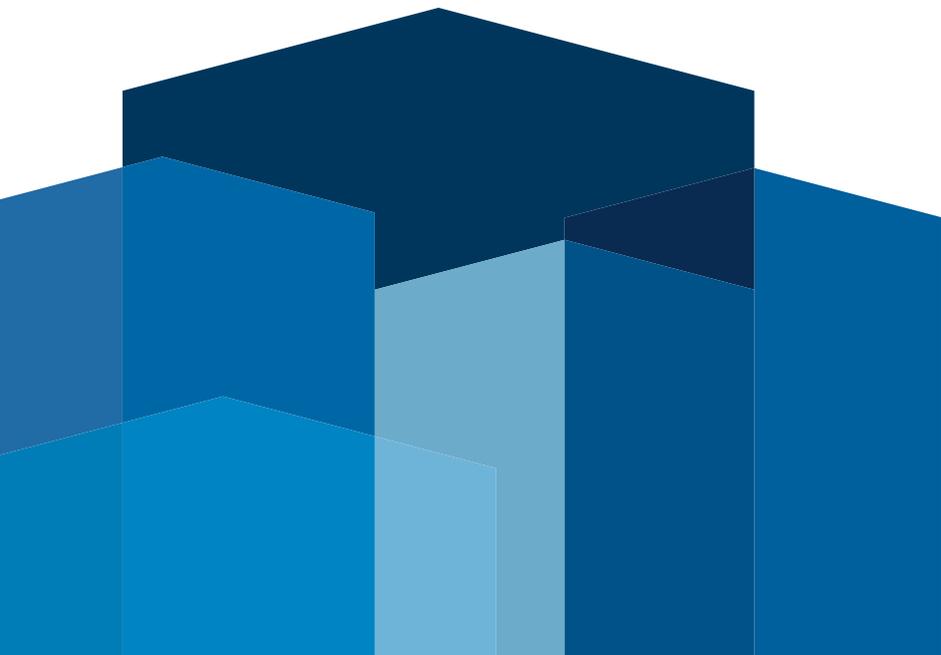
Zu einem der drängendsten Themen fand ein erstes Treffen zwischen den Bundesministerien für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), für Wirtschaft und Energie (BMWi) und den Verbänden am 1. Juli 2014 statt. Ihm voraus gingen zahlreiche Stellungnahmen und Einzelgespräche mit etwa 60 Abgeordneten aller Fraktionen sowie mit Staatssekretären des BMJV und BMUB, in denen der DDIV seiner Forderung nach der Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen sowie von Pflichtversicherungen für Immobilienverwalter Nachdruck verlieh. Innerhalb der Verbände wird der Dachverband – so die Einigung im Rahmen der Gespräche – die Federführung und Koordination übernehmen.

Den Fortschritt der energetischen Sanierung vorantreiben

Insbesondere in Wohnungseigentümergeinschaften geht die energetische Sanierung außerordentlich schleppend voran. Das ergab die in diesem Jahr vom DDIV initiierte Umfrage in Zusammenarbeit mit der KfW – die auch deutlich machte, wo die Ursachen für die geringe Sanierungsbereitschaft liegen. Viele Eigentümergemeinschaften sind finanziell überfordert, an Kreditangeboten fehlt es, oder bestehende Angebote zur Förderung sind nicht hinreichend bekannt. Nicht zuletzt auf Betreiben des DDIV wurde in der Bundesbauministerkonferenz entschieden, die Bundesregierung um Prüfung zu bitten, inwieweit sich der Zugang zu den KfW-Förderprogrammen für Eigentümergemeinschaften vereinfachen ließe, bzw. ob die Bereitstellung eines Förderprogramms eigens für Eigentümergemeinschaften zur Verfügung für energetische Sanierung und altersgerechten Umbau sinnvoll sei. Indessen startete der DDIV in Kooperation mit der KfW eine breit angelegte Informationsoffensive. Ein neu aufgelegtes Info-Blatt zu WEG-Sanierungsprogrammen und die 2. überarbeitete Auflage des Kompendiums Energetische Sanierung sollen Verwalter und Eigentümer über die bestehenden Förderprogramme in Kenntnis setzen. Zudem fand im Juni 2014 die Berliner Auftaktveranstaltung der in sieben Bundesländern geplanten Symposiumsreihe „Energetische Sanierung durch WEG“ statt – mit viel positiver Resonanz der mehr als 150 Teilnehmer.

Politische Erfolge, von denen Eigentümer profitieren

Ganz im Sinne der Verwaltungsbranche ist es, eine Interessenvertretung hinter sich zu wissen, die sich nicht nur für die eigenen Anliegen stark macht, sondern



auch für die der Kunden. Schließlich sind sie es, die durch ihre Beauftragung die unternehmerische Zukunft sichern. Nicht zuletzt auf Grund der politischen Einflussnahme des DDIV fielen Entscheidungen zu Gunsten von Immobilienbesitzern aus. Dies betrifft zum einen die Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG), die zum Jahresanfang in Kraft trat. Durch sie sind seit 2014 WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung besser geschützt. Fielen bisher 100.000 Euro pro Konto unter die Sicherung, sind es seitdem 100.000 Euro pro Eigentümer. Zum anderen bleiben viele Eigentümer auch von strengeren Auflagen der seit Mai 2014 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) verschont. Die ursprünglich angedachte Verschärfung der energetischen Anforderungen an Bestandsbauten wurde letztendlich wieder verworfen.

Hier bleibt der DDIV auch weiterhin am Ball

Als der Fachverband der Immobilienverwalter wird sich der DDIV auch weiterhin aktiv für die Belange der Branche einsetzen, Prozesse begleiten und beeinflussen. Zur anstehenden Novellierung des Mietrechts, insbesondere in Hinsicht auf Mietpreisbremse und Bestellerprinzip, aber auch zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen bezieht der Verband im Sinne seiner Mitglieder offensiv Stellung.



Neu aufgelegt, aktualisiert und in einheitlichem Erscheinungsbild: die Publikationen des DDIV für Mitglieder.

AUS DEN VERBÄNDEN, FÜR DIE VERBÄNDE

Es gilt noch immer: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen der Verwaltungsbranche für die Mitgliedschaft im DDIV. Dem entsprechend steigen die Mitgliederzahlen der Landesverbände stetig – um 5 bis 7 Prozent pro Jahr auf derzeit mehr als 1750.

Das gemeinsame Auftreten stärkt die Position jedes Einzelnen im Markt und auch politisch. Der DDIV hat das zum Anlass genommen, das Erscheinungsbild des Verbandes noch stärker zu vereinheitlichen und so die Außenwirkung der vielfältigen Medien, Werbemittel und Veröffentlichungen zu optimieren. Zukünftig erscheint der DDIVnewsletter – mit fast 10 000 Abonnenten übrigens der am weitesten verbreitete für Immobilienverwalter – in neuer, noch übersichtlicher und ansprechender Optik. Auch auf der Website tut sich was: Der Ausbau zur Informations-, Medien- und Kommunikationsplattform schreitet voran. Der in Kürze erfolgende Relaunch von Strukturen und Inhalten vollzieht hier den ersten Schritt.

SALTO
inspiredaccess



SALTO XS4 2.0: WANDELESER, GEO ZYLINDER, ONE LANGBESCHLAG, MINI KURZBESCHLAG

XS4 2.0

**NEUES DESIGN
NEUE INTELLIGENZ
NEUE VIELSEITIGKEIT**

KABELLOSE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

Modernes Produktdesign für verschiedenste Türarten und Sonderlösungen, innen wie außen. Leicht zu installieren und intuitiv zu bedienen.

Mit zukunftsweisender Technologie zur Vernetzung per SALTO Virtual Network und für die Echtzeit-Zutrittskontrolle per SALTO Wireless Funkvernetzung.

Offen für RFID-basierte Multiapplikation sowie Integration mit Sicherheits- und Gebäudetechnik.

Besuchen Sie uns auf dem 22. Deutschen Verwaltertag am 18. und 19.9.2014 im ESTREL Hotel in Berlin, Stand 10

SALTO Systems GmbH
info.de@saltosystems.com
www.saltosystems.de



Großes Plenum für praxisrelevante Themen: Fortbildung à la Verwaltertag.

Man **lernt** ja nie **aus**

Schon gar nicht beim 22. Deutschen Verwaltertag

Von Andrea Körner

Sie liest sich wie das Who is Who der Überflieger, die Liste der Referenten zum 22. Verwaltertag: Universitätsprofessoren, Juristen, Funktionäre, Unternehmer, Vorstände, Herausgeber und Autoren renommierter Fachpublikationen. Doch wer endlose, rein theoretische Vorträge erwartet, denen nur schwer zu folgen ist, liegt vollkommen falsch. Das diesjährige Vortragsprogramm wie auch die flankierenden Fachforen verfolgen einen außerordentlich pragmatischen Ansatz, der das Tagesgeschäft der Immobilienverwaltung klar in den Vordergrund stellt. Die Referenten – auch das haben sie gemeinsam – sind allesamt langjährig erfahren auf ihren Gebieten und beleuchten so mehr als 15 für Verwalter relevante Themenkomplexe aus unterschiedlichsten Perspektiven. Um den bewusst gewählten Fortbildungscharakter der Veranstaltung zu wahren, dreht sich immer alles um ganz praktische Fragen, die sich, oft launig präsentiert, aus dem „ganz alltäglichen Wahnsinn“ ergeben.

Wer weiß als Verwalter kein Lied von Dauerstreitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften zu singen, die einzig und allein auf realitätsfern formulierten Gemeinschaftsordnungen beruhen? Rechtsanwalt Dr. Michael Casser stimmt mit ein, wird aber den von der Resignation vor dem nicht herstellbaren Frieden

bedrohten Verwaltern Möglichkeiten und Wege aufzeigen, diesem Dilemma zu entgehen. Mit Unzulänglichkeiten beschäftigt sich auch Prof. Dr. Martin Häublein, und zwar mit denen des Wohnungseigentumsgesetzes, die Verwaltern zum Verhängnis werden können – wenn eigenmächtig durchgeführte Umbaumaßnahmen im Sondereigentum auch die Interessen anderer Eigentümer berühren. Wie geht man als Verwalter damit um? Und ist Verwaltung rein nach dem Wohnungseigentumsgesetz überhaupt möglich? Diese Frage stellt Steffen Haa-

se und verweist auf sinnvolle Klauseln im Verwaltervertrag, mit denen sich die Beziehung zwischen Verwalter und Eigentümer professionell gestalten lässt. Taktische Überlegungen dazu, wie man sich im Verwaltergeschäft behauptet, stellt Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott an. Wie wird man zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt, und wie bleibt man es? – so seine zentrale Frage, zu der er mit Blick auf einen hart umkämpften Markt brauchbare Handlungsempfehlungen gibt. Es würde zu weit führen, an dieser Stelle alle Vortragenden und die von ihnen behandelten



Die Referenten des 22. Deutschen Verwaltertags

- Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
- Dr. Michael Casser
- Steffen Haase
- Sebastian Harrand
- Prof. Dr. Martin Häublein
- Prof. Dr. Florian Jacoby
- Lars-Holger Krause
- Richard Kunze
- Prof. Dr. Marcus Llanque
- Dr. Karin Milger
- Horst Müller
- Dr. Andreas Ott
- Florian Pronold
- Dr. Jan-Hendrik Schmidt
- Stephan Volpp



Themen im Einzelnen darzustellen, denn alles in allem ist das Programm fast so vielseitig wie der Verwalterberuf selbst.

Treffpunkt Berlin, der Zukunft wegen

Über die insgesamt 18 informativen Vorträge und Fachforen hinaus bietet der Verwaltertag natürlich auch hinreichend Gelegenheit für inspirierende Begegnungen auf Augenhöhe. So lässt sich nicht nur mit Kollegen, sondern auch mit Referenten,

Verbandsfunktionären und den Vertretern von mehr als 70 Unternehmen, die ihre Leistungen und Angebote in der begleitenden Fachausstellung präsentieren, so manches Thema noch vertiefen. Und auch das ist es, was den 22. Deutschen Verwaltertag am 18. und 19. September 2014 zum gesetzten Termin für professionelle Immobilienverwalter macht. In diesem Sinne wünscht die Redaktion allen Teilnehmern einen angenehmen und bereichernden Aufenthalt im Estrel Hotel Berlin.

- 1 Informationen aus erster Hand: die Fachausstellung bietet Gelegenheit dazu.
- 2 Treffpunkt für Gespräche unter Fachleuten und Kollegen
- 3 Gewonnene Eindrücke und Erkenntnisse lassen sich beim gemeinsamen Abendessen noch vertiefen.

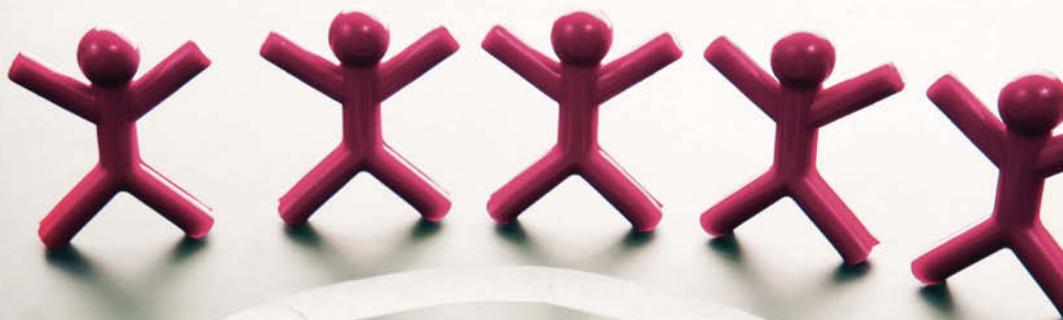
Unterwegs auf Energiewerte zugreifen?

Kein Problem! Mit der ista EDM mobil App. Mehr Informationen finden Sie unter:
www.ista.de/edm-mobil



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

ista



Quo vadis Verwalter- branche?

Was hat die Immobilienbranche in den letzten Jahren entscheidend beeinflusst, und worauf müssen sich gerade Verwalter zukünftig einstellen?

Interview: Andrea Körner

Immobilien sind – das liegt in ihrer Sache – unbeweglich. Aber die Welt um sie herum bewegt sich um so mehr. Damit auch die, die beruflich mit dem unbeweglichen Sachgut Immobilie zu tun haben – die Immobilienverwalter. Grund genug, zwei Experten auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft und auf Grund ihres langjährigen Engagements absolute Kenner der Branche um ihre Einschätzung zukünftiger Entwicklungen zu bitten: Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub und Lutz Freitag.

Welches waren aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren entscheidende Meilensteine für die Entwicklung der Immobilienbranche?

Wolf-Rüdiger Bub: Die Wertentwicklung der Immobilien zumindest in den Ballungsgebieten verschlägt einem den Atem. Die Warnung vor einer „Immobilienblase“ kommt verfrüht und dient im Wesentlichen der Ablenkung von gesamtwirtschaftlichen Problemen. Solange die Politik mit der Stabilitätskrise wie das Kaninchen mit der Schlange umgeht und

der Staatsverschuldung der Mehrzahl der EU-Mitglieder nicht wirksam entgegentritt, wird die Erhöhung des Geldvolumens und die dauerhafte Niedrigzinsphase den Nachfragedruck auf Sachwerte, insbesondere Immobilien, erhöhen, zumal die Mehrheit der Bevölkerung Aktien und Rohstoffen nicht traut.

Ein zweiter Meilenstein ist der Abschied der Wohnungspolitik von der Wohnungsbauförderung. Schon mittelfristig hat er regionale Lücken in der Wohnungsversorgung der Normalverdiener verursacht. Hierauf mit der Mietpreispbremse zu reagieren, ist ineffizient und kontraproduktiv. Die Rückkehr zu Steueranreizen und öffentlicher Förderung des Wohnungsbaus ist dringend erforderlich, wenn der Staat nicht im nächsten Jahrzehnt auf der Wohnungsversorgung als öffentlicher Aufgabe sitzen bleiben will.

Lutz Freitag: Die mit den Programmnamen „Stadtumbau Ost und West“

bezeichneten Korrekturen des Wohnungsangebots und die Marktverwerfungen waren aus meiner Sicht entscheidende Meilensteine – das Kippen der ostdeutschen Wohnungsmärkte vom Mangel zum Überfluss. Die Notwendigkeit, Hunderttausende von Wohnungen vom Markt zu nehmen und gleichzeitig den schrumpfenden Städte wieder zu „Größe“ zu verhelfen, das war eine neue Herausforderung. In der jüngsten Zeitgeschichte waren Städte eigentlich nur gewachsen oder – bei wirtschaftsstrukturellen Anpassungen – wenigstens bevölkerungsmäßig stabil geblieben. Jetzt gingen die Einwohnerzahlen rasant zurück. Die Menschen zogen der Arbeit hinterher und verließen ihre Heimatwohnungen.

Auch in Westdeutschland trat – viel stärker regional und subregional konzentriert – struktureller Leerstand auf, der allerdings nicht mit großangelegtem Abriss bekämpft wurde. Hier erodierten

Steueranreize und öffentliche **Förderung** des Wohnungsbaus sind dringend **erforderlich.**

teilweise Quartiere mit bereits bestehendem sozialen Handlungsbedarf, während andere Teile der Stadt oder Region weiter aufblühen. Diese „Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen“ in bisher nicht gekanntem Ausmaß wird noch verstärkt durch die wieder erheblich steigende Zuwanderung in bestimmte Städte und Quartiere. Gleichzeitig wird die generelle demografische Entwicklung in Deutschland nur (sub-)regional gebremst und verzögert. Generell werden wir langfristig abnehmenden Wohnraumbedarf zu verzeichnen haben.

Worauf müssen sich Ihrer Meinung nach Immobilienverwalter zukünftig einstellen?

Freitag: Immobilienverwalter helfen Eigentümern, ihr Wohneigentum wirtschaftlich bestmöglich zu nutzen oder zu verwerten. Sie sichern insoweit das nach Artikel 14 GG geschützte Eigentum und nehmen eine wichtige Funktion in der Rechts- und Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik ein. In dieser Funktion treffen sie auf immer besser informierte Eigentümer und Mieter mit steigenden Ansprüchen an die Qualifikation und Leistungen der Verwalter. Die Ursachen der vielen Bürgerproteste in Wohnungsfragen der Städte machen sich auch im Verlauf und Ergebnis von Eigentümerversammlungen bemerkbar. Der

mündige Bürger wird manchmal auch vom Sankt-Florians-Prinzip getrieben oder entwickelt gegenüber den Miteigentümern mitunter kontraproduktive Verhaltensweisen. Die Gruppendynamik von Eigentümerversammlungen war schon immer spannend, sie könnte problematischer werden. Hinzu kommen die immer größere Regulierungsdichte und die steigenden finanziellen Belastungen der Eigentümer und Mieter. Das „Hausgeld“ steigt, verursacht meist durch höhere Energiekosten und den Staat.

Bub: Auch hier möchte ich zwei Knackpunkte ansprechen: die demographische Entwicklung und die Notwendigkeit von Sanierungen. Die durchschnittliche Lebenserwartung steigt derzeit pro Jahr um 3 Monate – schon unsere Kinder, jedenfalls aber unsere Enkel werden im Regelfall 100 Jahre alt. Diese „Methusalemisierung“ wird die Tätigkeit der Immobilienverwalter erheblich verändern. Altersgerechtes Wohnen erfordert bauliche Maßnahmen. Das wird gerade in Wohnungseigentumsanlagen nicht ohne Konflikte zwischen den Generationen bleiben. Unumgängliche Sanierungen zur Verbesserung der energetischen Leistungsbilanz in Gebäuden werden von den individuellen Fähigkeiten der Immobilienverwalter maßgeblich beeinflusst werden.



PROF. DR. WOLF-RÜDIGER BUB

Der geschäftsführende und namensgebende Partner der Münchner Kanzlei Rechts-

anwälte Bub, Gauweiler & Partner ist auf das Immobilienrecht spezialisiert, gefragter Experte der Wohnungswirtschaft und hat sich als Theoretiker und Praktiker des Wohneigentumsrechts einen Namen gemacht. 2012 wurde er vom DDIV, dessen Präsident er zwölf Jahre war, für sein Lebenswerk mit dem ImmoStar ausgezeichnet. Er ist heute Ehrenpräsident des Verbandes.



LUTZ FREITAG

Der Diplom-Volkswirt war leitender DAG-Gewerkschafter, sozialpolitisch tätig, Abgeordneter der Hamburger Bürgerschaft, Prä-

sident des GdW Bundesverbands sowie Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsvorsitzender mehrerer immobilienwirtschaftlicher Unternehmen. 2011 wurde er zum Aufsichtsratsvorsitzenden der GEWO BAG Wohnungsbau AG Berlin gewählt. Für seine herausragenden Leistungen in der Immobilienwirtschaft wurde er vom DDIV 2010 mit dem ImmoStar ausgezeichnet.

Die Hausbank Immobilienverwaltung online

– sicher, komfortabel und effektiv

Die zertifizierte Software VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben auf professionelle und effektive Weise abzuwickeln. Folgende Funktionalitäten für eine automatisierte Abwicklung der Geschäftsprozesse des Verwalters werden von der hauseigenen Software unterstützt:

- Datenmanagement
 - Personendaten (z.B. Eigentümer, Mieter)
 - Objektdaten
 - Wohnungsdaten
 - freie Stammdaten
 - Umsatzdaten

- Gesamt- und Einzelabrechnung (inkl. § 35 a EStG)
- Wirtschaftsplan
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung (Datenaustausch mit Wärmemessdienstleistern)
- Druckservice Jahresabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung (Zusortierung)
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Dank permanenter Weiterentwicklung ist die für Anwender wartungsfreie Software immer auf dem aktuellsten Stand. Dadurch werden die sich regelmäßig ändernden gesetzlichen Anforderungen an eine Jahresabrechnung berücksichtigt. Diese Programmpflege und Weiterentwicklung erfolgt ohne zusätzliche Kosten.

Das Immobilienverwalter-Team der Hausbank steht für alle Bank- und Software-Leistungen gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434
Mail: verwalter@hausbank.de

Hausbank

Was macht den „Immobilienverwalter der Zukunft“ aus?

Bub: Wie in Vergangenheit und Gegenwart wird die „eierlegende, goldgebende Wollmilchsau“ gesucht und ausgebildet. Vertiefte kaufmännische, technische und rechtliche Kenntnisse sind – mit professionellem Organisationsvermögen und hoher Sozialintelligenz gepaart – Grundvoraussetzung für den Immobilienverwalter der Zukunft. Der DDIV und die Landesverbände steuern zur Förderung dieser Qualifikationen mit Veranstaltungen und Schulungsangeboten auf hohem Niveau Maßstab setzend bei.

Freitag: Gut informiert und weiterqualifiziert, erfolgreicher und vertrauensbildender Kommunikator, versiert im Umgang mit moderner Technik, von der Medienversorgung bis zum Energiedatenmanagement, die digitalen Möglichkeiten der Immobilienwirtschaft und die vielfältigen unterstützenden Angebote des DDIV nutzend, das ist für mich der Immobilienverwalter der Zukunft.

Wo sehen Sie zukünftig den größten Handlungsbedarf – politisch, unternehmerisch, gesetzlich – was ist zu tun?

Bub: Hier möchte ich mich auf die nächsten erforderlichen Schritte für die Branche der Immobilienverwalter konzentrieren. Die Initiative des DDIV, unter Wahrung des Wettbewerbs Eignungsnachweise als gesetzliche Zugangsbeschränkungen und eine Versicherungspflicht einzuführen, zeigt den richtigen Weg. Die Bedeutung der Immobilie steigt in der subjektiven Betrachtung weiter Bevölkerungskreise. Die Themen Werterhaltung und Alterssicherung sind nicht gerade neu, wurden aber in der Vergangenheit unterschätzt. Allerdings halte ich in Bezug auf die Eignungsnachweise großzügige Dispensregeln für Praktiker mit langjähriger, unbeanspruchter Berufserfahrung für angezeigt.

Freitag: Unternehmerisch notwendig ist für mich die konsequente Verfolgung eines in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltigen Geschäftsmodells bei den bestandshaltenden Wohnungseigentümern. Dazu gehören die Anpassung der Bestände an die demografischen Veränderungen und an die sich

Eine Voodoo-Ökonomie greift um sich: Das „Soziale“ des Wohnens wird verkürzt auf Effekt heischende staatliche Eingriffe.

wandelnden Ansprüche der Mieter, die Optimierung der Geschäftsprozesse und Umsetzung von immobilienwirtschaftlichen Neuerungen in Bewirtschaftung, Neubau und Objektentwicklung in den nachgefragten Kiezen und Quartieren sowie die Einstellung auf nicht mehr stark steigende Alterseinkommen für breite Schichten der Bevölkerung. Politisch-gesetzgeberisch sehe ich vorrangig Unterlassungsbedarf: Finger weg von einer undifferenzierten und unbefristeten Mietpreisbremse sowie generell von einer Befristung der Modernisierungumlage. Wer glaubt, den Wohnraummangel in Städten und Quartieren mit einer pauschalen Mietpreisbremse bekämpfen zu können, handelt wie ein Arzt, der Magersucht mit einer strikten Diät zu therapieren versucht. Die Befristung der Modernisierungumlage auf eine rechnerische Amortisationszeit von zehn Jahren wird die bisher so erfolgreiche und künftig weiterhin dringend erforderliche Modernisierung weitestgehend zum Erliegen bringen – bis dieser Unsinn irgendwann wieder aufgehoben wird. Erforderlich ist dagegen die effektive Förderung von Modernisierungen im Bestand und weiterhin der Neubau für Mieter mit geringer Wohnkaufkraft sowie eine wirksame Reform des Wohngeldes.

Was ist aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren schief gelaufen, was zu kritisieren, was zu ändern?

Freitag: Beim DDIV eigentlich nichts: Er war und ist erfolgreich in der Interessenvertretung und in der politischen Kommunikation für die Verwalter. Er hat deren und sein Profil geschärft sowie die Qualifizierung und das Ansehen seiner Mitglieder wirksam gefördert. Seine ehrenamtlich-präsidiale und geschäftsführende Spitze ist exzellent aufgestellt sowie handlungsstark und macht einen ausgesprochen guten Job.

Bub: Die Zusammenarbeit der Verbände der Immobilienwirtschaft ist sicher verbesserungsfähig. Es ist abzusehen, dass die Hälfte der Bundesbürger Eigentümer einer oder mehrerer Immobilien sein wird. Wenn eine derartig große Gruppe der Gesellschaft de facto ohne politisches Gewicht bleibt – alle politischen Institutionen sorgen sich um die Mieter, die es vor den Immobilieneigentümern zu schützen gilt –, dann müssen sich die Interessenverbände fragen lassen, ob es wirklich keine vernünftigen Interessen der Immobilieneigentümer gibt, die es wert sind, vertreten und durchgesetzt zu werden.

Und auf gesellschaftlich-politischer Ebene?

Freitag: Einiges. Ich habe als damaliger Präsident des GdW immer wieder kommuniziert: Die Wohnung ist ein Wirtschafts- und Sozialgut. Das „Soziale“ des Wohnens wird verkürzt auf Effekt heischende, teilweise kontraproduktive staatliche Eingriffe, und das Wirtschaftliche am Wohnen hat die Politik immer noch nicht verstanden. Die Befristung der Modernisierungumlage basiert auf einer absurden ökonomischen Logik, die im extremsten Fall dazu führt, dass in einem Haus, dessen Erstellungskosten sich amortisiert haben, eigentlich keine Miete mehr verlangt werden dürfte. Eine Voodoo-Ökonomie greift um sich.

Bub: Ich selbst arbeite an einem Modell, das den Umgang mit Wohnimmobilien der öffentlichen Hand zum Gegenstand hat. Es macht keinen Sinn, diese meistbietend an Immobilien-Großunternehmen zu veräußern und in der Praxis nicht bewährte Sozialchartas als Feigenblatt vor sich herzutragen. Nutzt man die Gewinnoptimierungsspielräume der Erwerber und die Niedrigzinsphase, so kann ein nennenswerter Beitrag zur Erhöhung der Eigentumsquote generiert werden. Den besten Mieterschutz bieten halt doch die eigenen vier Wände.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



DDIV aktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter im Abo

■ Acht Ausgaben pro
Jahr bequem frei Haus

■ Für nur 49 Euro im Jahr
jede Ausgabe sichern

Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 49,- 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	Anrede, Titel
Name, Vorname	Straße, Nr.
PLZ, Ort	Telefon
E-Mail	DDIV Landesverband
Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen	
BIC	IBAN
Gleich Coupon ausfüllen und absenden an: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 • 81677 München Fax: 089 - 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de	
Geldinstitut	
Datum Unterschrift	

¹ Ich erhalte **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.



Schritt halten

Der demographische Wandel stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Neue Angebote sind gefragt. Independent Living gilt als Wachstumsmarkt.

Von Ronald Bosch, ImmobilienScout24

Die Deutschen werden bekanntlich immer älter, und im Zuge der sich umkehrenden Alterspyramide ändern sich Gewohnheiten, Erwartungen und Anforderungen – nicht zuletzt, was Angebote und Dienstleistungen im Wohnumfeld betrifft. „Independent Living“ steht für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter. Trotz intensiver Suche nach Lösungen, die dies ermöglichen, haben bislang nur wenige Geschäftsideen den Markteintritt geschafft. Da „Independent Living“ im Grunde alle Lebensbereiche umfasst, ist das Zusammenspiel von vielen, auch sehr unterschiedlichen Akteuren notwendig, etwa Wohnungsunternehmen, Anbieter hausnaher Dienstleistungen, ambulanter Pflegedienste, Banken oder Versicherungen. Grund genug, dass sich auch die Forschung mit diesem Thema befasst. Das

Competence Center an der Universität St. Gallen hat eigens hierfür ein Netzwerk aus 35 Unternehmen und Organisationen unterschiedlicher Branchen, u. a. der Wohnungswirtschaft, gegründet, um gemeinsam neue Ideen und Ansätze zu entwickeln und auf ihre Umsetzbarkeit hin zu bewerten. Leiter des Projekts ist Dr. Philipp Osl, für den dieser Bereich nicht nur ein Wachstumsmarkt, sondern auch ein Hoffnungsträger vieler Branchen ist. Die Funktion des Competence Centers versteht er als Moderation des für den Erfolg notwendigen branchenübergreifenden Austauschs, aber auch als Initiator und Begleiter konkreter Umsetzungen gemeinsam mit Partnerorganisationen.

Im Interview zum Thema „Independent Living“ erklärt der Wissenschaftler, warum die industrieübergreifende Umsetzung so wichtig ist für dauerhaft tragfähige Geschäftsmodelle und welche innovativen Lösungsansätze möglich sind.

Was verstehen Sie unter „Independent Living“?

Es geht darum, die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Da diese sehr subjektiv empfunden wird und auch die Wünsche und Präferenzen individuell verschieden sind, wird es nicht die eine Lösung geben. Aber man kann eine Infrastruktur schaffen, die es jedem erlaubt, aus der vorhandenen Angebotsvielfalt genau das Passende zusammenzustellen – und das möglichst einfach und komfortabel. Wir befassen uns dazu mit der Vernetzung bestehender Dienstleistungen, nicht mit der Entwicklung neuer Technologien. Lebensqualität hängt für ältere Menschen stark davon ab, möglichst lange selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können.

Wo liegen die Herausforderungen?

Da „Independent Living“ im Grunde alle Lebensbereiche umfasst, ist das Zusammenspiel von vielen, auch sehr unter-



Dr. Philipp Osl, Leiter des Competence Centers Independent Living an der Universität St. Gallen

schiedlichen Akteuren notwendig. Viele Branchen denken zwar darüber nach, wie sie zur Lebensqualität ihrer Kunden beitragen können – sie finden aber häufig nicht zusammen, um sinnvolle Lösungen wie „aus einer Hand“ zu bieten. Es fehlen Schnittstellen, aber auch Denkweisen kommen mitunter nicht überein. Darüber hinaus bedarf es kooperativer Geschäftsmodelle, die für alle Beteiligten tragfähig sind.

Als zusätzliche Herausforderung sind spezielle Lösungen für ältere Menschen bisher nur sehr schwierig erfolgreich im Markt zu platzieren gewesen. Viele Anbieter sind daran bereits gescheitert. Die ersten Seniorenhandys mit extrem großer Tastatur sind z. B. ein Kassenflop gewesen.

Welchen Ansatz verfolgen Sie?

Es geht um Lösungen, die möglichst allen Menschen – von den „Young Professionals“ über Eltern mit oder ohne Berufstätigkeit bis hin zu älteren Menschen, die Unterstützung im Alltag brauchen, – das Leben erleichtern. Wir möchten daher den Zugang zu vorhandenen Dienstleistungsangeboten, die häufig intransparent und stark fragmentiert sind, vereinfachen – mit möglichst schlanken Prozessen, ohne Administration. Der erste Schritt ist die Zusammenführung aller Angebote auf einem Online-Marktplatz, der rund um die Uhr erreichbar ist. Dort lassen sich Termine einfach koordinieren, Leistungen z. wB. auch außerhalb der Geschäftszeiten abfragen, Bewertungen anderer Nutzer

Angebote speziell für **ältere Menschen** waren bisher nur **schwer am Markt** zu platzieren.

Wohnungsunternehmen haben eine Art Schlüsselfunktion, um Dienstleistungen zur Steigerung der Lebensqualität zu bündeln.

einsehen – und in weiterer Folge auch monatlich eine Rechnung über die genutzten Dienstleistungen erstellen. Dafür haben wir die Servicemanagement-Plattform www.amiona.com entwickelt, die seit Herbst 2013 online ist.

Was kann die Wohnungswirtschaft in Deutschland tun?

Wohnungsunternehmen unterhalten im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen sehr lange Geschäftsbeziehungen zu ihren Kunden, den Mietern. Häufig erwächst daraus eine Vertrauensbeziehung, die dazu qualifiziert, sich auch um andere Lebensbereiche kümmern. Zudem sind Wohnungsunternehmen als Partner für in der Region tätige Dienstleister interessant, weil sie den Kontakt zu den Mietern eröffnen. Damit bekommen sie eine Art Schlüsselfunktion, um Dienstleistungen zur Steigerung der Lebensqualität zu bündeln, bzw. zentral zugänglich zu machen. Der Mehrwert für die Bewohner – die nicht nur als Mieter, sondern ganzheitlich als Menschen unterstützt werden – ist auch für die Wohnungsunternehmen von Vorteil.

Gibt es weitere konkret geplante Konzepte?

Gemeinsam mit einem Partner vor Ort bauen wir derzeit eine neue Versorgungsstruktur für die Einwohner von Weil der Stadt, nahe Stuttgart, auf. Neben den Angeboten der lokalen Dienstleister werden auch Leistungen des bürgerschaftlichen Engagements zentral über den Online-Marktplatz zugänglich gemacht – und auch telefonisch bzw. persönlich in den eigens eingerichteten Service-Stellen im Stadtzentrum. Rund 220 Dienstleistungen sind bereits gelistet. Ergänzend arbeiten wir an einer Zeitbörse, über die gegensei-

tige Unterstützung im Tausch organisiert wird, also Dienstleistung gegen Dienstleistung anstelle monetärer Entlohnung.

Noch im Herbst dieses Jahres starten wir mit einem Marktplatz in St. Gallen. Hauptzielgruppe werden hier beruflich stark eingespannte Personen sein, die wir durch administrative Entlastung darin unterstützen, Beruf und Privatleben besser miteinander zu vereinbaren.

Ideen-Netzwerk aus Wirtschaft und Wissenschaft

Das „Independent Living Netzwerk St. Gallen“ ist das Kerninstrument der angewandten Forschung im Competence Center Independent Living an der Universität St. Gallen, mit rund 35 Unternehmen und Organisationen unterschiedlicher Branchen, u. a. der Wohnungswirtschaft.

Zweimal jährlich werden in je 2-tägigen Workshops neue Ideen und Ansätze für „Independent Living“ ausgetestet, entwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit hin bewertet. www.il-netzwerk.com

Kontakt:

philipp.menschner@unisg.ch,
+41 71 224 3323
Interessenten für eine aktive Mitarbeit an der Vernetzung wenden sich an:
independent.living@immobilienscout24.de

Der Verwalter und die Verordnungen

Die Trinkwasserverordnung, eine kritische Betrachtung

von Steffen Haase

Die Trinkwasserverordnung hat hohen Bekanntheitsgrad erreicht. Zahllose Seminare, Vorträge und Publikationen haben sie dem Verwalter vorgestellt und erläutert. Mit welchem Erfolg? Mäßig!? Es gibt keine offiziellen Zahlen, in wie vielen Anlagen die Trinkwasserverordnung nicht umgesetzt wurde. Leider. Die Dunkelziffer dürfte enorm sein. Die noch nicht novellierte Trinkwasserverordnung von 2011 sah eine Meldepflicht für Anlagen, die unter die Verordnung fallen, vor. Die Folge: eine Melde- und Papierflut bei den Gesundheitsämtern. Sie wurde mit der Novellierung abgeschafft. Ob die alte Regelung eine höhere Umsetzungsquote mit sich gebracht hätte, ist sicherlich fraglich. Ein Beispiel: In unserem Unternehmen haben wir in diesem Monat die Verwaltung von fünf neuen Wohnanlagen übernommen. Alle fallen unter die Trinkwasserverordnung. Vier Vorverwalter hatten die Anlagen bislang nicht untersuchen lassen, wobei die Frist vor über einem halben Jahr abgelaufen ist. Nur einer hatte die Vorgaben der Trinkwasserverordnung erfüllt. Es mag ja bequem sein, bei der Umsetzung von Verordnungen uneinsichtigen Kunden einfach zu folgen: Brauchen wir das wirklich? Das kostet doch nur unnötig Geld!

Es geht darum, die Nutzer zu schützen.

Zweck der Trinkwasserverordnung ist es, die Gesundheit vor nachteiligen Einflüssen verunreinigten Wassers, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt

ist, durch Gewährleistung seiner Genussstauglichkeit zu schützen. Die Reinheit des Trinkwassers setzen wir selbstverständlich voraus, wenn wir den Wasserhahn aufdrehen. Die Qualität des Trinkwassers hängt aber maßgeblich von der Hausinstallation ab. Nach den gesetzlichen Vorgaben (AVBWasserV) sind Wasserversorgungsunternehmen lediglich bis zum Übergabepunkt (Wasserzähler) für die Qualität des Trinkwassers verantwortlich. Für den letzten Weg, vom Wasserzähler bis zur Zapfstelle, ist es der jeweilige Betreiber oder Eigentümer.

Ursachen für Kontaminationen von Trinkwasser liegen häufig im Umgang mit Hausinstallationen von Wohnanlagen. Verunreinigungen treten vorrangig durch Legionellen auf, aber auch durch anderen mikrobiologischen Befall und Rückstände von Metallen. Eigentümer wie Betreiber haben oft nur unzureichend Kenntnis von den Inhalten der Trinkwasserverordnung, dem Rohrverlauf und den sich daraus ergebenden Folgen. Auch über die verwendeten Materialien und z. B. vorhandene Totleitungen ist meist wenig bekannt. Bei den häufig im Gebäudebestand vorkommenden Stichleitungen treten Probleme auf, weil sich bei Wasserentnahme nur diese Leitungen entleeren, während das Wasser in den anderen Rohren steht. Anders ist dies bei Ringsystemen. Hier bringt die Wasserentnahme eine Zirkulation im gesamten System mit sich, was hinsichtlich der Trinkwasserhygiene besser ist. Ein Hauptproblem, gerade bei Stagnation und nicht gewarteten Anlagen, sind Legionellen. Und wer gibt schon gerne zu, dass seine verwalteten Anlagen nicht gut gewartet sind?

Was sind Legionellen, und wo kommen sie natürlicherweise vor?

Legionellen sind bewegliche Stäbchenbakterien mit einer durchschnittlichen Länge von 2–5 µm und einem Durchmesser von 0,5–0,8 µm. Sie treten weltweit in zahlreichen Arten und Serogruppen, in Oberflächengewässern wie im Boden auf, in geringer Anzahl auch im Grundwasser. Daher können sich selbst im von den Wasserwerken gelieferten Trinkwasser Legionellen befinden. Bis zu Temperaturen von etwa 20 °C vermehren sich Legionellen nur sehr langsam, so dass die geringe Konzentration kaum Gesundheitsrisiken birgt. Erst über 20 °C steigt die Vermehrungsrate allmählich und ist etwa zwischen 30 und 45 °C optimal. Ab etwa 50 °C kommt die Vermehrung zum Erliegen und ist bei etwa 55 °C nicht mehr möglich, bis zum langsamen Absterben. Eine sichere und mit steigenden Temperaturen zunehmend raschere Abtötung findet erst knapp oberhalb von 60–70 °C statt. Der über die Energieeinsparverordnung proklamierte Warmwasser-Niedrigtemperaturbereich ist somit in Bezug auf das Wachstum von Legionellen kontraproduktiv.

Was ist meldepflichtig?

Vermieter von Mehrfamilienhäusern sind dazu verpflichtet, der Gesundheitsbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Grenzwerte oder Mindestanforderungen nicht eingehalten werden. Meldepflichtig sind auch grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers sowie außergewöhnliche Vorkommnisse an einer Warmwasserbereitungs- und -verteilungsanlage, die Auswirkungen auf die





Beschaffenheit des Trinkwassers haben könnten. Gemäß § 21 müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern ihren Mietern jährlich geeignete und aktuelle Informationen über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf Grundlage der jährlichen Untersuchungen schriftlich oder mit einem Aushang zukommen lassen.

Was ist dem Verwalter zu raten?

Das Hauptproblem liegt im Sondereigentum! Die wenigsten Grenzwertüberschreitungen liegen in der zentralen Versorgungsanlage, sondern vielmehr in den Endgeräten in Bad und Küche, den Schläuchen und Perlatoren – bedingt durch mangelnde Pflege, Entkalkung und minderwertiges Material, nicht zuletzt durch mangelnden Wasserfluss bzw. geringe Zirkulation.

Die Folge ist eine Gefährdungsanalyse. Sie deckt immer Mängel am Gemeinschaftseigentum auf – mit entsprechenden Folgekosten. Ich kenne Aushänge in Wohnanlagen, die die Bewohner vor der Beprobung instruieren, das heiße Wasser lange laufen zu lassen oder zu entkalken. Häufiges Ergebnis: Zum Prüftermin werden die Grenzwerte punktuell eingehalten. So wird der Gesundheitsschutz der Nutzer ausgehebelt! Um ihn aber mit Maß zu verfolgen, ist der Verwalter gefragt. Er muss sich mit den verwalteten Anlagen beschäftigen, vor allem Heizung und Warmwasserversorgung. In der Praxis wird es häufig vernachlässigt, die Installationsbetriebe mehr in die Pflicht zu nehmen, die Wartungsverträge umzuschreiben und die ausführenden Betriebe mit mehr Hinweispflichten zu versehen.

Der Verwalter ist gefordert:

Es geht darum, den **Gesundheitsschutz** der Nutzer mit **Maß** zu verfolgen.

Für den Installateur bedeutet dies, zu kontrollieren, ob in den folgenden Bereichen die relevanten Anforderungen eingehalten werden:

- Transport und Lagerung von Anlagenteilen der Trinkwasserinstallation (auch Rohre)
- Montage
- Druckprüfung
- Inbetriebnahme
- Spülen und Einregulieren des Systems
- Übergabe und die entsprechende Dokumentation.

Für den Betreiber besteht die Pflicht zur

- Überwachung und Dokumentation der Betriebsparameter
- Durchführung der Inspektionsmaßnahmen und Führen eines Betriebsbuches
- Durchführung bzw. Anforderung der Wartungsmaßnahmen sowie

entsprechende Dokumentation (Betriebsbuch)

Die hygienischen Mindestmaßnahmen umfassen

- jährliche Inspektion und Kontrolle des Trinkwassererwärmers (alle 2 Jahre, wenn nötig Reinigung und Entkalkung)
- jährliche Kontrolle der hydraulischen Einregulierungen
- monatliche Temperaturinspektion: Kaltwasser < 25 °C, Warmwasser > 55 °C
- Information der Bewohner, welche Mindestmaßnahmen im Sondereigentum erforderlich sind (Entkalkung und Zirkulation)

Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Umsetzung der Trinkwasserverordnung? Schreiben sie an die Redaktion.

OBJEKTUS
OBJEKT UND SERVICE *um Leben zu sichern*

Wir haben Ihre Sicherheit im Blick.

TOP-Thema: LegiOS

Legionellen als Krankheitserreger

Die aktuelle Trinkwasserverordnung erfordert weitergehende Maßnahmen zur Reinhaltung von Trinkwasser. Mit der zertifizierten Entnahme von Wasserproben zur Legionellenprüfung übernehmen wir weitere Leistungen im Rahmen der Verkehrssicherung. Sie schließt eine Regelungslücke für die Trinkwasserqualität der gesamten Hauswasserinstallation. Davon betroffen sind zentrale Warmwasserversorgungsanlagen in rund 2 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Vermieter dazu, dass das abgegebene Wasser kontinuierlich genussstauglich und rein, sowie frei von krankheitserregenden Keimen sein muss. Bei schuldhaften Verstößen gegen die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Pflichten drohen dem Vermieter ordnungsrechtliche Bußgelder bzw. Strafverfahren.

OBJEKTuS nimmt Ihnen diese neuen Aufgaben ab! Haben Sie Fragen oder wünschen einen Beratungstermin, wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.

Wenn Andere aufhören, machen wir weiter.

Von der Legionellenprüfung über das Eskalationsmanagement bis zum Sanierungsmanagement. Die Überprüfung der Trinkwasserqualität ist Expertensache.

OBJEKTUS
OBJEKT UND SERVICE
Gutenbergring 55
22848 Norderstedt
Tel.: 040 500 18 23-0
Fax: 040 500 18 23-23
Email: info@objektus.de
www.objektus.de



Worauf es beim normenkonformen Betrieb einer Trinkwasserinstallation ankommt – und wie man Legionellen vermeidet.

Gefahr erkannt – Gefahr gebannt



Der Autor

DR. M. ARTINLE YENDECKER

Der Sales Manager ist für die Eurofins Umwelt West GmbH tätig, einem Unternehmen der internationalen Eurofins Gruppe für Umweltanalytik.
www.eurofins.de/umwelt.aspx

Für Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen in öffentlich und privat genutzten Gebäuden gilt bei Planung, Bau, Betrieb, Überwachung und Sanierung das Arbeitsblatt DVGW W 551 über „Technische Maßnahmen zur Verringerung des Legionellenwachstums“. Zur Erfüllung der Anforderungen der Trinkwasser-Verordnung in Bezug auf die Qualität des Trinkwassers führt dieses Arbeitsblatt Präventivmaßnahmen auf, um eine massenhafte Legionellenvermehrung zu vermeiden und somit einen Grundschutz für die menschliche Gesundheit im Wassersystem zu erzielen.

Risikopotenziale und Präventivmaßnahmen

Einen wichtigen Faktor zur wirksamen Legionellenvermeidung stellt die richtige Einstellung der Trinkwassertemperatur dar. Da der für das Legionellenwachstum optimale Temperaturbereich zwischen 25 und 45 Grad Celsius liegt, wird für den Warmwasseraustritt – entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) – eine Temperatur von mindestens 60 Grad Celsius gefordert. Die Rücklauftemperatur des Zirkulationseinritts sollte hingegen mindestens 55 Grad Celsius betragen. Voraussetzung für die Einhaltung dieser Temperaturen ist eine durchgehend gute Isolierung des wasserführenden Systems. Neben den Warmwasserleitungen ist auch auf eine



Kolonie bildende Einheiten nach zehntägiger Inkubation (Direktansatz)

durchgängige Isolierung der Kaltwasserleitungen zu achten, damit sich diese nicht in der Nähe von Wärmequellen aufheizen und Wassertemperaturen unter 15 Grad Celsius gewährleistet sind. Ein weiterer Aspekt zur Vermeidung eines Risikos für die menschliche Gesundheit durch Legionellen ist die Überprüfung der Architektur des Rohrsystems. Es empfiehlt sich Totleitungen, Mischinstallationen oder lange Wasserleitungen zu vermeiden bzw. abzutrennen, da stagnierendes Wasser eine zentrale Ursache für die Vermehrung von Keimen darstellt. Mit der Aufstellung und Durchführung eines Spülplans in selten oder gar nicht genutzten Räumen bzw. Gebäudeteilen kann die Gefahr einer Verkeimung zusätzlich erheblich reduziert werden. Neben all diesen Maßnahmen nimmt auch die regelmäßige Reinigung der Hausinstallation eine wichtige Rolle für die Trinkwasserhygiene ein. So wird geraten, Warmwasserspeicher in kontinuierlichen Zeitabständen zu entkalken, zu entschlammern und gründlich zu reinigen. An Duschköpfen und Wasserhähnen sollten Verkrustungen und Kalkansammlungen sorgfältig entfernt und Wasserfilter stets gereinigt und desinfiziert werden.

Seit der Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im November 2011 müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, aus denen Wasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, auf den Parameter Legionellen untersucht werden. Dies betrifft unter bestimmten Voraussetzungen nun auch Mietwohnungen, welche mit Inkrafttreten der zweiten Novellierung der TrinkwV im Dezember 2012 in einem Intervall von drei Jahren überprüft werden müssen.

Ein Blick ins Labor – von der Probenahme bis zur Analytik

Nach § 15 der Trinkwasserverordnung 2001:2012 sind nur akkreditierte und von der obersten Landesbehörde anerkannte Untersuchungsstellen für die Probenahme und Analytik des Trinkwassers auf Legionellen zugelassen.

Probenahmen für mikrobiologische Analysen – dazu zählen auch Legionellen – unterliegen hohen qualitativen Anforderungen und werden gemäß DIN EN ISO 19458 und der Empfehlung des Umweltbundesamtes von August 2012 durchgeführt. Die Stellen befinden sich am zentralen Trinkwassererwärmer, an dem zuvor geeignete Probenahmeventile eingerichtet worden sein müssen, und an den Enden der jeweiligen Steigstränge. Eine Probenahme nimmt nur wenige Minuten pro Entnahmestelle in Anspruch und umfasst das Abfüllen des Wassers in sterile Gefäße sowie die Messung der Wassertemperatur. Anschließend werden die Proben, in speziellen Transportbehältern verpackt, fristgerecht zu einem Kompetenzlabor befördert und dort nach Ankunft direkt für die Analytik vorbereitet. Die Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen im Labor erfolgt nach ISO 11731 / DIN EN ISO 11731-2 und gliedert sich in mehrere Teilschritte. Nach kurzer Vorbehandlung werden 100 ml der Probe über einer Membran filtriert und diese Membran in einer Kulturschale auf einem speziellen Nährboden (Selektivmedium) ausgebracht. Dieses Selektivmedium enthält bestimmte Bestandteile, die das Wachstum der Legionellen begünstigt. Parallel dazu werden zweimal 0,5 ml der Probe direkt in zwei weiteren Kulturschalen auf diesem Selektivmedium ausgestrichen. Anschließend werden die Kulturschalen für mindestens 10 Tage bei einer Temperatur von 36 Grad Celsius in einem Brutschrank inkubiert. Während dieser Zeit vermehren sich die Legionellen und bilden Kolonien (Kolonie bildende Einheiten oder auch KBE genannt), welche als grau-weißliche Punkte zu erkennen sind. Die Auswertung der Proben erfolgt durch Auszählung dieser Kolonien und den Abgleich mit dem technischen Maßnahmenwert (TMW) der TrinkwV von 100 KBE/100 ml.

Schutz für Ihr Trinkwasser-Leitungssystem

4 mögliche Probleme, vor denen Sie Ihr Trinkwasser schützen können:

1 BRAUNFÄRBUNG DES TRINKWASSERS

Dies tritt z. B. bei aggressivem Wasser auf. Manchmal bei Wasserstillstand über das Wochenende oder nach einigen Wochen Urlaub. Neben Braunfärbung des Wassers kann eine weitere Folge der gefährdete „Rohrbruch“ oder „Rohrinfarkt“ (Rohrverschluss) sein. **Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen.**

2 ZUGEKALKTE TRINKWASSERROHRE

Hartes Wasser kann zu Kalkablagerungen bis hin zum Leitungsverchluss führen. Das fsw-Spülsystem löst den Kalk aus den Leitungen. Kurze Ausführungszeiten, auch bei großem Nutzungsbestand. Selten mehr als ein Tag. **Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen.**

3 LEGIONELLEN BEPROBUNG + BEKÄMPFUNG

Duschen Sie gern? Viele Duschköpfe zerstäuben warmes Wasser zu Aerosolen (ganz feine Wassertropfchen). Werden diese z. B. von Kleinkindern oder immungeschwächten, meist älteren Personen, eingeatmet, kann es zu Erkrankungen der Atmungsorgane kommen. Mit dem fsw-Spülsystem werden die Keime und die Keimnester entfernt. **Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen.**

4 ABDICHTEN VON ROHRBRÜCHEN

...bei fsw aber ohne Wandaufstemmen und ohne Bauschutt in den Wohnungen. Mit dem fsw-Dichtverfahren werden die Rohrleitungen lebensmittelsicher abgedichtet. (DVGW-Prüfung in Arbeit). **Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen.**



Alle von **schelle wassertechnik** durchgeführten Sanierungs- und Schutzmaßnahmen entsprechen der Trinkwasser-Verordnung der neuesten Fassung. 40 Jahre Erfahrung in der Wassernachbehandlung geben Ihnen zusätzliche Sicherheit.

09 11-50 80 44

Rufen Sie uns an. Gern informieren und beraten wir Sie!

fritz **schelle wassertechnik** e. K.
Haimendorfer Straße 53
90571 Schwaig bei Nürnberg
Telefon 09 11-50 80 44
Telefax 09 11-50 88 17
info@schelle-wassertechnik.de
www.schelle-wassertechnik.de



Service bundesweit

schelle wassertechnik

Klarer Fall von Effizienz

Die Fassadensanierung mit verglasten Balkonen bietet vielfältige Vorteile – für die Bewohner, das Gebäude und nicht zuletzt für die Energieeffizienz.



Balkone bedeuten in eng bebauten Städten einen immer selbstverständlicher werdenden Luxus.



Die Autorin

LIISA LAUER

**ist als Marketing Coordinator /
Service für die Balco Balkon-
konstruktionen GmbH tätig.
www.balco.de**

Für einen Großteil der Bundesbürger ist der Zugang zu frischer Luft das wichtigste Kriterium bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Auch in eng bebauten Großstädten bedeuten modern gestaltete Balkone einen immer selbstverständlicher werdenden Luxus. Ob Neubau oder Altbausanierung – die Investition in einen zeitgemäßen Balkon lohnt sich daher. Gerade Modernisierungsmaßnahmen an der Fassade und den Fenstern bieten eine ideale Gelegenheit für nachhaltige Veränderungen.

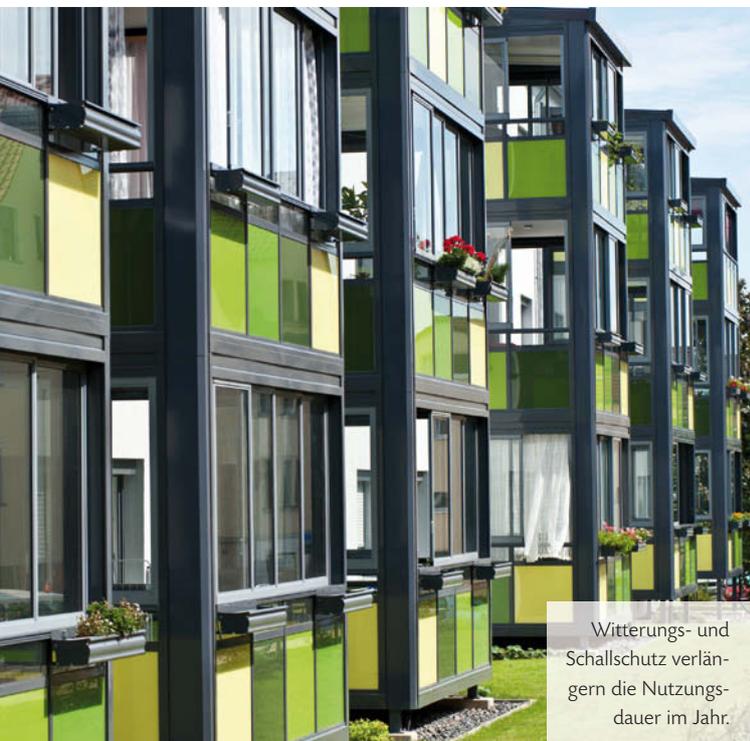
Spezialisten bieten passgenaue Lösungen

Bei Sanierungen sollten Verantwortliche einen erfahrenen Balkonhersteller mit an Bord holen, nicht zuletzt wegen der vielfältigen Normen und Bestimmungen, die in diesem Bereich zu beachten sind sowie den unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten. Balkonspezialisten liefern passgenaue Lösungen, behalten den Überblick während des gesamten Modernisierungsprozesses und koordinieren die entsprechenden Arbeiten. Vom Verkauf über die Planung und Herstellung, die Montage und Abnahme oder die zuverlässige Wartung und Instandhaltung –

die Expertise der Spezialisten und die ganzheitliche Begleitung sind von unschätzbarem Wert. Gemeinsam mit Eigentümern, Ingenieuren und Behörden entwickelt der Balkonhersteller maßgeschneiderte Lösungen für Wohnhäuser und setzt sie um. So ist auch die Einhaltung unübersichtlicher rechtlicher Vorgaben garantiert.

Balkon ist nicht gleich Balkon

Bei der Sanierung von Bestandsbauten bieten neue Balkonsysteme die Chance, den Gebäuden ein komplett neues Gesicht zu geben. Offene Systeme mit Geländern,



Witterungs- und Schallschutz verlängern die Nutzungsdauer im Jahr.

Dächern oder Zwischenwänden, verglaste Balkone mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Kombinationsmöglichkeiten oder helle Laubgänge prägen natürlich auch das Erscheinungsbild der Fassade entscheidend. Fast alles ist möglich, sogar die Vergrößerung bestehender Balkonflächen lässt sich relativ unkompliziert durch die Verlängerung vorhandener Balkonplatten oder ihren Ersatz durch neue Flächen realisieren. Erfahrungsgemäß nehmen vor allem Nutzer von Balkonsystemen mit einer integrierten Verglasung diese als eine originale und äußerst angenehme Veränderung ihres Wohnumfeldes wahr.

Energieeinsparung: unterschätztes Potenzial auf „Balkonien“

Neben einem modernen Erscheinungsbild und neuen Wohnerlebnissen für die Bewohner bieten verglaste Balkonsysteme zudem die Möglichkeit, Energie einzusparen. Integrierte Verglasungssysteme bilden beispielsweise mit ihrem Aluminiumrahmen in Kombination mit dem Glas ein Luftpolster zwischen Verglasung und Fassade und somit eine Art Schutzhülle für das Gebäude. Der so entstehende breite Luftspalt hat einen zusätzlichen wärmedämmenden Effekt, der den sogenannten Wärmedurchgangskoeffizienten (beschreibt die Durchlässigkeit von Wärme) für dahinterliegende Bauteile in der Gebäudeverkleidung verbessern kann.

Messungen bestätigen Wirkung

Da Balkone keinen beheizten Raum umgrenzen, können Wärmedurchgangskoeffizienten für die Balkonverglasung nicht angesetzt werden. Studien zeigen aber, dass die Temperatur

dank der Pufferzone auf einem Balkon mit integrierter Verglasung im Durchschnitt sieben Grad Celsius höher ist als die Außenluft. Bei der Sanierung von Fassaden kann der Wärmedurchlasswiderstand der Verglasung für die Berechnung nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung mit verwendet und damit in für die Sanierungsmaßnahme herangezogene Förderprogramme integriert werden.

Schall- und Gebäudeschutz inklusive

Neben der Energieeinsparung bieten verglaste Balkone zum Beispiel auch Bewohnern von Wohnungen an stark befahrenen

Straßen oder Bahnschienen einen entscheidenden Vorteil: Dank der Verglasung und der Pufferzone verringert sich der Geräuschpegel durch äußere Einflüsse in der Wohnung um ca. 21 Dezibel. Darüber hinaus dient die gläserne Hülle bei unterschiedlichsten Witterungsverhältnissen als effizienter Fassaden- und Fensterschutz – womit sich manch kostenintensive Sanierungsmaßnahme erübrigt.

Balkonsanierungen rechnen sich

Der Einsatz verglaster Balkone ist bei den meisten Modernisierungsvorhaben in der Regel rentabler, zumal Eigentümer und Mieter dank der geringeren Energiekosten und des minimierten Sanierungsaufwands Kosten sparen können. Darüber hinaus punkten Balkone mit integrierter Verglasung bei der Nutzungsdauer: Weil sie vor Wind und Wetter schützen, können sie bis zu zehn Monate im Jahr genutzt werden. Die Erfahrung von Herstellern zeigt, dass die Wohnungswirtschaft verglasten Balkonsystemen positiv gegenübersteht. Denn Mieter wissen die Vorteile zu schätzen und verbleiben länger in ihren Wohnungen. Die geringere Fluktuation bringt Einsparungen, die Wohngegend wird aufgewertet und kostenintensive Leerstände können vermieden werden.

Wohnen mit Balkon

Eindeutige Ergebnisse dazu liefert die aktuelle Studie „Wohnen und Leben 2014“ der Immowelt AG: Ihr zufolge leben 57 Prozent der Deutschen in einer Wohnung mit Balkon, wobei dieser Mietwohnungen im Schnitt um 6 Prozent verteuert. In jeder siebten Wohnung bleibt der Balkon dennoch ungenutzt, weil: zu klein, zu schattig, zu laut. Fast die Hälfte derer, die keinen Balkon in ihrer Wohnung haben, würden sich allerdings einen wünschen.

Reibungsloses Auf und Ab

Fachkundige Aufzugswartung spart Kosten.

Das sicherste Massentransportmittel der Welt ist nicht auf Straßen oder Schienen unterwegs, sondern in jedem größeren Wohn- und Bürokomplex: der Personenaufzug. Umgerechnet auf die gesamte Weltbevölkerung fährt jeder einzelne Mensch auf der Erde einmal in 72 Stunden mit einem Aufzug. Dass ein derart hochfrequent genutztes Transportmittel einem starken Verschleiß ausgesetzt ist, liegt auf der Hand. Umso wichtiger ist die regelmäßige und gründliche Wartung aller bedeutsamen Komponenten einer Aufzugsanlage. Die Wahl des richtigen Dienstleisters kann dabei entscheidend sein. Nur so kann der Betreiber seine Kosten gering halten und gleichzeitig sicherstellen, dass die Nutzung seiner Anlage kein Sicherheitsrisiko birgt.

Grundsätzlich gibt es keine klaren gesetzlichen Vorgaben dafür, wann und in welchem Turnus ein Aufzug tatsächlich gewartet werden muss. Die Betriebssicherheitsverordnung besagt allein, dass der Betreiber für den sicheren Betrieb seiner Aufzugsanlage verantwortlich ist. Ein genaues Intervall für die Wartung wird aber gesetzlich nicht vorgeschrieben.



Der Autor

JÜRGEN NEUMAIR

Geschäftsführer Butz & Neumair
www.butz-neumair.de



Selten angeboten, aber machbar: Das Öl in der Hydraulik des Aufzugs kann man filtrieren, den teuren Ölwechsel damit u. U. um Jahre verschieben.

Konkret bedeutet dies, dass der Betreiber den Wartungssturnus im Rahmen dieser definierten Verantwortung mithilfe einer Zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) wie dem TÜV oder der Dekra selbst festlegen muss. Um den reibungslosen Betrieb zu garantieren und einem erhöhten Verschleiß entgegenzuwirken, ist in der Regel ein dreimonatiges Wartungsintervall zu empfehlen, so dass der Aufzug insgesamt vier Mal im Jahr fachkundig gewartet wird.

Aufzugswartung ist unabhängig vom Hersteller

Welcher Fachbetrieb die Wartung übernimmt, bleibt dem Betreiber dabei selbst überlassen. Oftmals sind es die Hersteller, die auch die Instandhaltung gewährleisten – nicht immer ist das die günstigste und sinnvollste Alternative für den Aufzugbetreiber. Denn prinzipiell kann eine Wartung von jedem Monteurbetrieb übernommen werden.

Das wiederum führt zu einer vorteilhaften Situation für den Kunden, der sich das Angebot mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis am Markt aussuchen kann.

Allerdings gilt dies nur, solange es sich um einen Aufzug handelt, der aus hersteller-

neutralen Komponenten gefertigt wurde. Das betrifft insbesondere die Steuerung, denn in neueren Anlagen, die nach der Jahrtausendwende gebaut wurden, sind konzerneigene Produkte inzwischen häufig so komplex, dass sie von Fremdwärtern nicht mehr zu beherrschen sind. Ihnen fehlt

Tipp vom
Fachmann:
**Aufzugsanlagen
viermal jährlich
warten.**

der Zugriff auf die hinter den Steuerungen liegende Software, so dass keine Parameter verändert werden können und im Störfall kaum Handlungsmöglichkeiten mehr bestehen. Um eine maximale Unabhängigkeit vom Hersteller zu gewährleisten, ist es folglich sinnvoll, sowohl beim Errichten einer Neuanlage als auch bei der

Aufzugsanierung Wert auf den Einbau von neutralen Komponenten zu legen. So kann der individuell passende Anbieter für die Wartung der eigenen Anlagen ausgewählt werden.

Welcher Monteurbetrieb dafür gewählt wird, sollte wohlüberlegt sein. Wer unabhängig bleiben will, sollte auch hier darauf achten, dass der Betrieb mit herstellernerutralen Komponenten arbeitet. Sicherlich ist es auch empfehlenswert, eine Firma auszusuchen, die regional vertreten ist, um im Bedarfsfall kurze Anfahrtswege sicherzustellen. Ein weiteres Kriterium ist die persönliche Verfügbarkeit – und hier punkten kleine Betriebe oftmals mehr als anonyme große: Optimal ist es, wenn ein Ansprechpartner zur Verfügung steht, der für den jeweiligen Kunden offiziell zuständig ist, aber auch in dessen Abwesenheit auf andere Mitarbeiter zurückgegriffen werden kann. Und zu guter Letzt muss natürlich auch das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen.

Schmier-, Teil- oder Vollwartung?

Welche Leistungen eine Wartung im Einzelnen umfasst, hängt in starkem Maße vom jeweiligen Vertragspartner ab. Standard ist die so genannte Schmierwartung, bei der alle Funktionen des Aufzugs genau überprüft und in diesem Zusammenhang alle Teile geschmiert werden, die vom Abrieb betroffen sind. Eventuelle Reparaturen sind dabei nicht inbegriffen, sondern werden im

Schadensfall extra berechnet, nachdem ein gesondertes Angebot dazu vorgelegt wird. Bei der Teilwartung dagegen wird im Vorwege eine bestimmte Summe festgesetzt, bis zu deren Höhe alle Materialien im Reparaturfall inbegriffen sind.

Das können beispielsweise 250 Euro sein, die für benötigte Ersatzteile angerechnet werden können, bezahlt werden müssen dann nur noch die Arbeitsstunden des Monteurs. Und zu guter Letzt gibt es die Vollwartung: Hier sind tatsächlich alle Kosten bereits enthalten – von der Ersatzteilbeschaffung über den Reparaturvorgang bis hin zur Personenbefreiung. Ausgenommen sind einzig Schäden durch Fremdeinwirkung wie Vandalismus.

Obgleich Vollwartungsverträge als Rundum-Sorglos-Paket daher kommen, ist von ihrem Abschluss eher abzuraten. Und das aus gutem Grund: Für gewöhnlich werden sie mit der Inbetriebnahme einer Neuanlage verbunden, die noch einen geringen Verschleiß aufweist, so dass teure Reparaturen ohnehin eher selten anfallen würden. Wenn der Aufzug erst einmal in die Jahre gekommen ist, nehmen Anbieter von diesem Bezahlmodell gern wieder Abstand, kündigen die Verträge und bie-

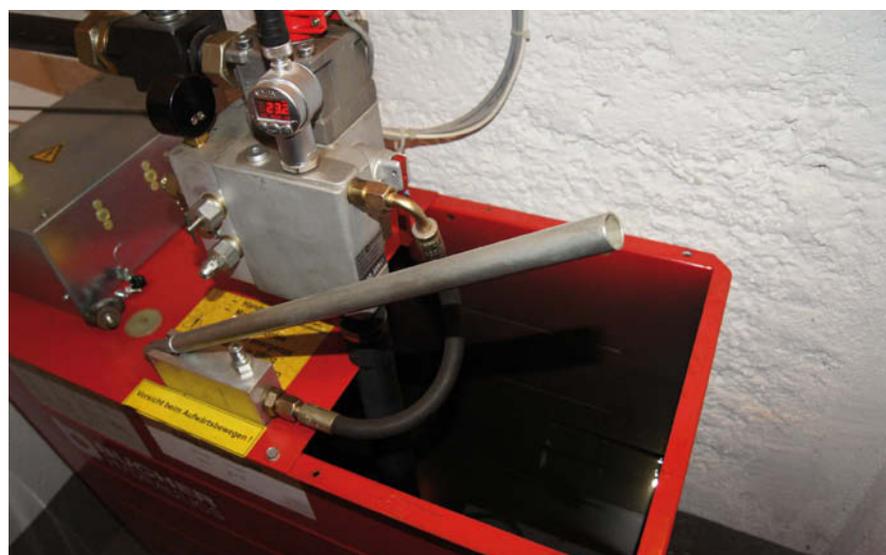
ten stattdessen hochpreisige Sanierungsmaßnahmen an.

Auch die Laufzeit der Verträge sollte wohlüberlegt sein. Am sinnvollsten ist

eine flexible Vertragsgestaltung in Form von Ein-Jahres-Verträgen, bei denen der Vertrag jeweils drei Monate vor Ablauf gekündigt werden kann, bevor er sich um ein weiteres Jahr verlängert. Denn nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass ein marktgerechter Preis für die Vertragsleistungen verlangt wird. Und

der Kunde kann relativ zeitnah reagieren, wenn er mit den Leistungen seines Anbieters nicht zufrieden ist. Dahingegen binden insbesondere große Unternehmen ihre Kunden oftmals in Wartungsverträgen über fünf, zehn oder gar 15 Jahre – >

Vollwartungsverträge sind nicht immer die optimale Lösung.



Reinigung bei laufendem Betrieb: Wie beim Auto wird ein Ölfilter an den Kreislauf angeschlossen.



**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

vor allem bei der Vollwartung ist dies das gängige Modell. Preiserhöhungen oder Veränderungen im Leistungsumfang sind dann leicht auf dem Rücken des Kunden durchzuführen, der an den einmal abgeschlossenen Vertrag gebunden ist.

Gründliche Schmierwartung verlängert Laufzeiten

Festzustellen ist, dass immer mehr Monteurbetriebe die Zeiten stark zurückfahren, in denen ihre Techniker beim Kunden vor Ort sind und die Fahrstuhlwartung durchführen. Rund eine Stunde sollte man für eine ordnungsgemäß durchgeführte Schmierwartung pro Fahrstuhl rechnen – bei manchen Firmen werden dafür längst nur noch 30 bis 35 Minuten eingeplant. Der Kunde selbst merkt davon nichts, denn auf dem Papier bleibt der Leistungsumfang gleich.

Zum Umfang einer regulären Schmierwartung gehören zunächst die Überprüfung des Maschinenraums (also Steuerung und Antrieb), sämtlicher Schachttüren sowie der Innen- und Außendrücker. Es folgt eine Grundreinigung der Aufzugsanlage durch Schachtfahrt und Reinigung des Maschinenraums und letztlich müssen alle Abriebkomponenten geschmiert werden. In weniger als einer Stunde ist dieses Pensum faktisch nicht ohne Qualitätsabstriche zu schaffen.

Dabei ist eine gründliche Schmierwartung das A und O für einen nachhaltigen und effizienten Aufzugsbetrieb. Denn wenn einzelne Anlagenkomponenten nicht geschmiert werden, erhöht sich ihr Abrieb merklich. Es kommt zu einem verfrühten Verschleiß der Teile und letztlich zu einem deutlich höheren Störungsaufkommen. An der Wartung zu sparen, kommt aus eben diesen Gründen einer Milchmädchenrechnung gleich: Auf den ersten Blick locken Discountpreise mit lukrativen Kostenein-



Filtration oder Austausch: Bei der fachmännischen Analyse des Hydrauliköls stellt sich heraus, welche Maßnahme notwendig oder sinnvoll ist.

sparungen – doch letztlich ziehen sie Folgekosten nach sich, die den eigentlichen Wartungspreis bei Weitem übersteigen.

Eine ordnungsgemäße
Wartung
dauert rund
eine Stunde.

Filtration spart teure Ölwechsel

Oft sind es Vorkehrungen, die zunächst zusätzliche Kosten verursachen, die sich aber mittelfristig besonders auszahlen. Bestes Beispiel dafür ist die Ölfiltration: Sie wird bislang erst von sehr wenigen Betrieben angeboten, weil sich bei hydraulischen Aufzugsanlagen mit einem

Ölwechsel viel Geld verdienen lässt. Nicht immer ist dieser Ölwechsel aber auch tatsächlich nötig. Denn das Hydrauliköl, das in der Anlage erhitzt wird und verschleißt, lässt sich mittels Filtration auch zuverlässig reinigen. Dazu wird zunächst eine Probe genommen und eingeschickt, um die Qualität des Öls bzw. seinen Verunreinigungsgrad zu erheben. Besteht Handlungsbedarf, kann ähnlich wie beim Auto ein Ölfilter an den Kreislauf angeschlossen werden, durch den das Öl gereinigt wird und die Fremdparti-

kel herausgefiltert werden – und zwar bei laufendem Betrieb. Die Folge: Durch die Reinigung wird die Nutzungsdauer des Öls deutlich verlängert und der nächste teure Ölwechsel ist unter Umständen erst mehrere Jahre später nötig. Das genaue Ölwechselintervall bleibt zwar immer noch abhängig von den äußeren Rahmenbedingungen des Aufzugsbetriebs wie der Temperatur oder dem Feuchtigkeitsgrad, aber unterm Strich zahlt sich die Filtration absolut aus. Mit relativ geringem finanziellem Aufwand lassen sich so unnötige Instandhaltungskosten einsparen.

Wer seinen Personenaufzug also nachhaltig und kosteneffizient betreiben will, sollte dessen Wartung ernst nehmen und sie in vertrauensvolle Hände übergeben. Nicht immer sind die Anbieter, die ver-

suchen, sich über den Preis in den Markt zu drängen, unterm Strich auch die günstigsten. Traditionelle Handwerkerbetriebe, die ihr Fach verstehen und über gewachsenes Wissen verfügen, sind aus strategischer Sicht in der Regel die besseren Partner. Mit ihrem Know-how leistet selbst eine in die Jahre

gekommene Aufzugsanlage oft noch viele Jahrzehnte lang zuverlässige Dienste.

Sorgfältige
Wartung
verlängert
den effizienten
Betrieb



Lichtblick: Ein nachträglich eingebauter Aufzug kann optisch aufwerten. Da kein Maschinerium nötig ist, führt er bis in die oberste Etage.

Ein Lifting für die Wohnqualität

Viele mehrgeschossige Wohnhäuser in Deutschland sind nach wie vor ohne Aufzug. Modernisierungsexperte Sascha Seiß im Interview über Möglichkeiten der Nachrüstung.

Herr Seiß, können Sie einschätzen, wie viele Gebäude nachträglich ausgerüstet werden müssten?

Verbindliche Zahlen gibt es da leider nicht. Erst seit Mitte der 60er-Jahre müssen Aufzüge in Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen eingebaut werden. Bei Wohngebäuden vor dieser Zeit dürfte der Anteil der Häuser ohne Aufzug bei mindestens 75 Prozent liegen.

Wann ist der nachträgliche Einbau sinnvoll?

Das hängt nicht zuletzt von der Mieterstruktur ab. Der Student ist meist fit. Dem macht es nichts aus, wenn er seine Altbauwohnung im fünften Stock über die Treppe erreicht. Junge Familien und ältere Mieter kann diese Wohnsituation deutlich einschränken. Dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung nicht zu unterschätzen: Ein Aufzug >



Sascha Seiß •
Geschäftsbereich
Modernisierung, KONE
GmbH Deutschland •
www.kone.de

Ökodesign Richtlinie – was ist zu beachten?



Analysieren Sie Ihren Heizgerätebestand und investieren Sie kostengünstig in zuverlässige Heiztechnik von Junkers.

Ökodesign-Richtlinie (ErP)

- Eingeschränkte Inverkehrbringung von Heizwertgeräten.
Der Ersatz von Mauerkastengeräten kann hohe Installationskosten verursachen.
- 26.09.2015 – Inkrafttreten der Richtlinie
- Neue Geräte/Systeme haben ein Ökolabel
- 01.08.2015 – Gebläseheizwertgeräte
--> **Produktauslauf**
- 26.09.2015 – Kaminheizwertgeräte
--> **Eingeschränkte Verwendung**
- Der Staat fördert unter bestimmten Bedingungen den Geräteaustausch mit 10 % Energieeffizient-Sanieren Investitionszuschuss (KfW-Programm 430).

Haben Sie alte Geräte im Bestand, unterstützt Sie Ihr Junkers Außendienst gerne bei der genauen Analyse und zeigt Ihnen Konzepte zur alternativen Wärmeversorgung. Weiterführende Informationen auch unter
Telefon: 0 1806/00 3250* oder **wowi@de.bosch.com**



Wärme fürs Leben

steigert die Wohnqualität und sichert Mobilität, so dass Mieter auch im höheren Alter länger in ihrer Wohnung bleiben können. Nach einer Expertenschätzung leben immerhin 90 Prozent aller Über-65-Jährigen in normalen Wohnungen. Ein Aufzug steigert also den Wert einer Immobilie.

Welche Möglichkeiten gibt es für den nachträglichen Einbau?

Man kann Aufzüge nachträglich innerhalb des Gebäudes installieren, zum Beispiel innerhalb des Treppenauges – das allerdings groß genug sein muss. Kleinste Lösungen begnügen sich schon mit Schachtaußenmaßen von 75 × 100 cm. Für die nach Norm barrierefreie, also rollstuhlgerechte Variante bedarf es einer Grundfläche von 130 × 160 cm. Es gibt auch Aufzugstypen, die ihren Schacht gleich mitbringen: vorgefertigte Metall-elemente, die vor Ort aufgebaut werden.

Und wenn der Einbau im Treppenaug nicht möglich ist?

Dann kann der Schacht außen errichtet und mit dem Gebäude verbunden werden. Das können Stahl-Glas-Konstruktionen sein, ein gemauerter Schacht oder aus Beton gegossen mit Anschluss ans Gebäude. Welche Variante am besten geeignet ist, entscheiden letztlich die baulichen Gegebenheiten und die Architektur des Hauses.

Mitunter können die Zugänge zum Aufzug nur auf halber Treppenhöhe platziert werden. Wie sinnvoll ist die Nachrüstung unter diesen Umständen?



Wenn ein Haus über entsprechend viele Obergeschosse verfügt, bedeutet ein Aufzug auf halber Treppe zwar keine Barrierefreiheit, bringt aber deutlich mehr Komfort für die Bewohner der oberen Etagen mit sich.

Können Eigentümer für eine Nachrüstung zinsgünstige Darlehen oder Förderungen in Anspruch nehmen?

Ja. Es gibt das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, bei dem Umbauwillige zinsgünstige Darlehen erhalten, wenn sie in Maßnahmen zur Barrierefreiheit investieren. Zudem gibt es Zuschüsse von Bundesländern und Gemeinden.

Wenn bereits ein Aufzug vorhanden ist: Wann ist zur Modernisierung zu raten und was zu beachten?

Natürlich geht es vornehmlich um Sicherheit: Von den rund 450 000 Aufzügen, die Prüforganisationen wie der TÜV jährlich unter die Lupe nehmen, weisen vor allem ältere Anlagen häufig gravierende Sicherheitsmängel auf. Nach der Betriebssicherheitsverordnung sind aber die Betreiber dazu verpflichtet, die Anlagen auf dem Stand der Technik zu halten. Schätzungsweise 250 000 Aufzüge in Deutschland werden nicht einmal zur Prüfung angemeldet.

Wann stellt sich die Frage: Modernisierung oder Komplettaustausch?

Das ist natürlich von Anlage zu Anlage verschieden. Der jeweilige Gesamtzustand und beispielsweise häufig auftretende Störungen entscheiden. Zwei Faustregeln lassen sich jedoch anwenden: Sobald zwei oder mehr Hauptkomponenten – wie Antrieb, Steuerung und Türen – ausgetauscht werden müssten, ist ein Komplettaustausch meist wirtschaftlicher als eine Modernisierung. Des Weiteren sind Aufzüge mit den alten Drehtüren einfach nicht mehr zeitgemäß. Gerade für ältere und behinderte Menschen sind sie eine beschwerliche Hürde. Die Kosten für



den Einbau automatischer Schiebetüren in die Altanlage erreichen rund die Hälfte der Kosten für einen Komplettaustausch, und die Tiefe der Kabine verringert sich um 15 bis 20 cm. Hier erscheint eine Modernisierung nicht mehr sinnvoll.

Wie steht es um Hydraulikanlagen: Modernisieren oder tauschen?

Eher tauschen. Hydraulikaufzüge waren früher sehr beliebt, weil sie keinen Maschinenraum benötigen. Solche Anlagen aus den 70er- und 80er-Jahren verbrauchen aber mehr als doppelt soviel Energie wie ein moderner Seilaufzug. Die Wartung ist durch erforderliche Ölwechsel auch eher aufwendig. Dabei gibt es heute Seilaufzüge auch ohne Maschinenraum. Ihr Antrieb verbraucht deutlich weniger Energie und findet im Schacht selbst Platz. Das macht einen Maschinenraum überflüssig. Er kann anderweitig genutzt werden, oder man verlängert den Aufzugschacht, zum Beispiel, um auch die oberste Wohnebene barrierefrei zu erschließen.

1 Die Nachrüstung von Aufzügen bietet Mietern mehr Komfort und steigert den Wert von Immobilien.

2 Auch Barrierefreiheit lässt sich durch Komplettaustausch mit kurzer Einbauzeit erreichen.

Nach **Betriebssicherheitsverordnung** sind Betreiber dazu **verpflichtet**, Aufzüge auf dem **Stand der Technik** zu halten.



Elektronischer Wandler an einem Haupteingang.

Schlüssel ade!

Kabellose elektronische Zutrittslösungen senken Kosten, erhöhen in Bürogebäuden die Flexibilität der Raumnutzung, erhöhen die Sicherheit und bieten mehr Komfort.

Mechanische Schließsysteme sind mit einigen Nachteilen verbunden, die Eigentümern und Betreibern oft nicht bewusst sind. Ausgesprochen teuer und unsicher ist die Schlüsselverwaltung. Wohl dem, der den Überblick bewahrt, wo sich welche Schlüssel befinden. Hinzu kommt die Gefahr des Verlustes von Generalschlüsseln, der schlimmstenfalls zum Austausch der kompletten Schließanlage führt. Das kann richtig teuer werden, ist es doch Gang und Gäbe, mechanische Anlagen zunächst günstig einzubauen, um sie später zu deutlich höheren Preisen zu erweitern, zu modernisieren oder auch zu ersetzen.

Virtuelle Netzwerke erschließen neue Möglichkeiten

Eine elegante Lösung, um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, sind elektronische Schließanlagen auf Basis eines virtuellen Netzwerkes. Diese bieten mehr Flexibilität und Sicherheit als Mechanik und kommen gleichzeitig ohne teure Kabel aus, die auch erst verlegt werden müssten.

In einem virtuellen Netzwerk befinden sich sämtliche Zutrittsinformationen und -berechtigungen ausschließlich auf dem Identifikationsmedium bzw. der Zutrittskarte. Das heißt, in den elektronischen Beschlägen oder elektronischen Zylindern sind keine Berechtigungen gespeichert. Sie prüfen beim Vorhalten der Karte lediglich, ob diese an der Tür berechtigt ist oder nicht und geben die Tür ggf. frei. Alle Zutrittsrechte werden von einem oder mehreren Arbeitsplätzen aus verwaltet und per IP-Netzwerk an Online-Wandler, die üblicherweise an den Hauseingängen platziert sind, übertragen. Von dort gelangen sie via Identmedium an die elektronischen Zylinder oder Beschläge. Gleichzeitig werden Informationen über gesperrte Identmedien oder beispielsweise Batteriestände in den Beschlägen und Zylindern auf die Identmedien geschrieben und somit weitergegeben. Die Online-Wandler übertragen die ausgelesenen Daten schließlich an den zentralen Server und übermitteln gleichzeitig die aktuellen Schließberechtigungen.

Mit einem elektronischen Schließsystem auf Basis eines virtuellen Netzwerkes sind

Anwender unabhängig von einer Verkabelung, der baulichen Situation um Türen und der Wahl der Türen selbst. Sie sind auch unabhängig von der Zuverlässigkeit der Nutzer. Denn sollte einmal eine Karte verloren gehen, wird diese einfach im System gesperrt. Das Risiko verloren gegangener Schlüssel umgeht man so ein für alle Mal.

Schlüsselverlust? Kein Problem!

Die Verwaltung solch eines Systems ist denkbar einfach. Es müssen lediglich die >



Der Autor
AXEL SCHMIDT
Geschäftsführer
SALTO Systems GmbH
www.saltosystems.de

Fotos: © SALTO Systems

Ein Ansprechpartner für alle Aufzugsanlagen: AVEWA – web-basierte Aufzugsverwaltung mit System

Der Verwalter soll sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren können.

Viele Vorteile, u. a.:

Entfall von Rechnungs- und Angebotsprüfungen - keine Rückfragen bei Aufzugsfirmen - fachliche Kontrollen und Einsparungen durch kompetente Verhandlungen - Zugriff auf laufende Kosten – bessere Budgetplanung durch rechtzeitiges Erkennen erforderlicher Maßnahmen – neutrale Bewertung der Aufzugsanlagen – hohe Verfügbarkeit – Sicherstellung eines sicheren Betriebs der Aufzüge

Informationen und Beratung erhalten Sie bei:

LiftConsulting – Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH
Krautgartenstraße 30 – 65205 Wiesbaden



Tel.: (0611) 950 72 72
Web: www.liftconsulting.de
Mail: info@liftconsulting.de



Elektronischer Zylinder an einer Tür zu einem Besprechungsraum.

Zutrittspunkte und Nutzer in der Managementsoftware angelegt oder importiert werden, die jeweiligen Rechte zugewiesen und die Karten kodiert werden. Zutrittsrechte kann man entweder an einzelne Nutzer oder auch an Gruppen von Nutzern vergeben. Sie gelten für bestimmte Zeiträume (z. B. Montag bis Freitag von 8:00 bis 18:00 Uhr) an bestimmten Türen und können jederzeit verändert werden. Ein höheres Maß an Sicherheit bietet die Vergabe von zeitlich beschränkten Berechtigungen, die nach einer festgelegten Zeit ablaufen (z. B. nach einem Tag oder einer Woche) und dann erneuert werden müssen.

Darauf ist zu achten

Vier Aspekte spielen für die Wahl des Systems eine Rolle:

1. Die Daten sollten nicht nur von der Karte zum Beschlag oder Zylinder transportiert werden, sondern auch vom Beschlag oder Zylinder zur Karte. Da der Begriff des virtuellen Netzwerkes nicht standardisiert ist, verwenden ihn auch Anbieter, die den zweiten Schritt nicht beherrschen. Dieser ist jedoch entscheidend, um das volle Potential eines virtuellen Netzwerkes auszuschöpfen. Denn nur auf diese Weise gelangen Informatio-

Die Nutzung der UID zur **Personen-Identifikation** stellt bei Schließsystemen ein **enormes Sicherheitsrisiko** dar.

nen, die im Leser gespeichert sind, wie Batteriestände, unerlaubte Zutrittsversuche oder gesperrte Identmedien, automatisch und rasch zur Verwaltungssoftware – und verbessern somit die Entscheidungsgrundlagen für eventuell notwendige Maßnahmen. Darüber hinaus vereinfacht diese Funktionalität die Administration. Denn dadurch können beispielsweise Wartung oder Batterietausch gezielt und bei Bedarf – und nicht auf gut Glück – vorgenommen werden.

2. Die Identifikationstechnologie auf der Karte sollte hochsicher sein. Es empfehlen sich RFID-Lösungen mit 13,56 MHz, die mit AES 128 Bit die höchste momentan verfügbare Verschlüsselung bieten. Dies ist wichtig, damit Kartendaten (Personenangaben, Zutrittsberechtigungen, Statusinformationen etc.) nicht von Unberechtigten ausgelesen werden können. Anbieter von Zutrittssystemen, die diese hohe Verschlüsselung nicht anbieten (können), haben meist ein Problem mit der Auslesegeschwindigkeit ihrer Hardware. Denn die Verschlüsselung verzögert das Lesen und Schreiben etwas – was bei Nutzern zu Verdruss führen kann. Anbieter mit technologisch ausgereiften Systemen haben dieses Thema im Griff.

3. Jeder elektronische Ausweis, ob Karte oder Schlüsselanhänger, besitzt eine einmalige Identifikationsnummer, die UID. Anbieter von Billigsystemen nutzen in der Regel diese UID, um Nutzer zu identifizieren. Diese ist jedoch für jedermann mit einfachem Gerät unverschlüsselt auslesbar. Die UID kann dann ohne Schwierigkeiten zum Klonen von Identmedien genutzt werden, wodurch Personen Zutritt zu Bereichen erlangen können, die eigentlich für sie gesperrt sind. Zutrittssysteme sollten daher niemals die UID zur Identifikation von Personen nutzen, da das ein enormes Sicherheitsrisiko darstellt.

4. Der Anbieter der Zutrittslösung sollte eine große Auswahl an Komponenten und ihrer Varianten liefern können, zum Beispiel elektronische Beschläge und elektronische Zylinder mit jeweils einer breiten Palette an Oberflächen und Längen, um sich der Innenarchitektur eines Gebäudes, den Türstärken und -materialien anzupassen.

RFID-Lösungen können mehr

Der Einsatz von 13,56 MHz-Technologien birgt neben dem Sicherheitsaspekt weitere Vorteile. Identmedien, die diesem Standard entsprechen, gibt es in mannigfaltigen Ausführungen – als Karten, Schlüsselanhänger, Silikon- und Kunststoff-Armbänder oder auch Uhren, jeweils neutral oder individuell gestaltbar. Darüber hinaus bieten diese Systeme die Möglichkeit, verschiedene Applikationen auf einem Identmedium zu vereinen (Multiapplikation), neben der Zutrittskontrolle zum Beispiel bargeldloses Bezahlen in der Kantine oder am Getränkeautomaten und Zeiterfassung.

Für **Schließkarten** bieten **RFID-Lösungen** mit 13,56 MHz und AES 128 Bit-Verschlüsselung derzeit die **höchste Sicherheit**.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Wirken gerichtliche Anfechtungen von WEG-Beschlüssen zu Sonderumlagen aufschiebend für die Zahlungsverpflichtung? Reicht für das Fällen von Bäumen in Gartenanlagen ein WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit? Kann eine einmal durch WEG-Beschluss aufgehobene Veräußerungsbeschränkung auf Betreiben einzelner Eigentümer wieder in Kraft gesetzt werden? Wo darf eine Wohnungseigentümerversammlung stattfinden, wo nicht und warum? Fragen über Fragen – und die gerichtlichen Entscheidungen, die Klarheit bringen:

Keine aufschiebende Wirkung der Beschlussanfechtungsklage für Zahlungspflichten

Was war passiert: Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, in deren Anlage ein Hotel betrieben wird. In zwei Eigentümerversammlungen in den Jahren 2007 und 2008 wurden je eine Sonderumlage, einmal für Brandschutzmaßnahmen, einmal für die Sanierung der Hotelküche beschlossen. Beide Baumaßnahmen wurden vor dem Jahr 2009 ausgeführt. Nachdem der Beklagte den auf sein Miteigentumsanteil entfallenden Anteil nicht zahlte, klagte die Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung. Diese Zahlungsklage wurde rechtskräftig abgewiesen, weil das Gericht die beiden Beschlüsse wegen mangelnder Bestimmtheit als nichtig ansah. In einer weiteren Eigentümerversammlung im Jahr 2010 wurden im Hinblick auf dieses Urteil

erneut Beschlüsse über die Erhebung der Sonderumlagen für die Brandschutzmaßnahmen und die Küchensanierung gefasst. Gegen diese Beschlüsse erhob der Beklagte Anfechtungsklage, zugleich erhob die Wohnungseigentümergeinschaft Klage auf Zahlung der auf den Beklagten entfallenden Anteile an den Sonderumlagen nebst Zinsen und Anwaltskosten.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH stellte zunächst klar, dass die angefochtenen Beschlüsse nicht nichtig sind. Ob die Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse Erfolg haben wird, ist dann für die Zahlungsverpflichtung nicht von Bedeutung. Die Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung. Die Beschlüsse sind und bleiben deshalb gültig, solange sie nicht

rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind. Daher können sie auch die Zahlungsverpflichtung des Beklagten begründen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat deshalb einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung seines Anteils für die Sonderumlagen.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 04.04.2014 – V ZR 167/13 = ZWE 2014, 265



Dr. Susanne Schießer

Claudia Ottlo

Die Autorinnen

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

RATSchLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter muss in der Regel nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG Beschlüsse auch dann umsetzen und Zahlungen von den Mitgliedern der WEG einfordern, wenn diese Beschlüsse gerichtlich angefochten wurden. Eine Beschlussanfechtungsklage hindert die Gültigkeit des Beschlusses zunächst nicht. Erst wenn ein rechtskräftiges Urteil einen Beschluss für ungültig erklärt, besteht daraus keine Zahlungsverpflichtung mehr. Entsprechend können sich dann aber nach erfolgreicher Beschlussanfechtung Rückforderungsansprüche des Wohnungseigentümers ergeben, der zuvor durch den – aufgehobenen – Beschluss unberechtigt zur Zahlung verpflichtet war.

Fällen von **Bäumen** kann eine **bauliche Veränderung** darstellen

Was war passiert: In der Eigentümerversammlung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft wurde mit Stimmenmehrheit beschlossen, zwei Bäume in der Gartenanlage fällen zu lassen. Speziell einer der beiden betroffenen Bäume prägte das Bild der Gartenanlage maßgeblich, weil es sich um einen besonders großen und schlank gewachsenen Baum handelte, der dem Betrachter bei der Annäherung in die Gartenanlage stark ins Auge fiel und den optischen Eindruck maßgeblich mitgestaltete. Der andere Baum war Teil einer kleinen Baumgruppe, die durch dessen Fällung erheblich aufgelockert werden würde. Der Beschluss der Eigentümerversammlung über die Baumfällarbeiten wurde vom klagenden Miteigentümer gerichtlich angefochten.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht sah die Klage als begründet an. Die Beschlüsse über die Baumfällungen wurden für ungültig erklärt und aufgehoben, weil sie nicht mit der erforderlichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer gefasst worden waren. Gem. § 22 Abs. 1 WEG hätte es nach Ansicht des Gerichts der Zustimmung aller Eigentümer bedurft, weil die Beschlussfassung bauliche Veränderungen betrifft, die über die ordnungsge-

mäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen.

Die beschlossene Fällung der beiden Bäume hält sich nach Auffassung des Gerichts nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Darunter sei lediglich die übliche Gartenpflege zu verstehen, also der normale Baumschnitt, die Beseitigung von Totholz, die Erneuerung abgestorbener Pflanzen und das Auslichten von Bäumen. Eine über dieses übliche Maß hinausgehende Umgestaltung des Gartens durch das Fällen von Bäumen, die das Gartenbild mitprägen, stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, wenn dadurch

der optische Eindruck und Charakter der Außenanlage deutlich verändert wird.

Dokumentation: AG Braunschweig, Urteil vom 29.10.2013 – 116 C 1448/13 = ZWE 2014, 283

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter sollte daher bei der Planung und Beschlussfassung über größere Gartengestaltungsmaßnahmen, insbesondere wenn auch Baumfällungen angedacht sind, stets die erforderlichen Mehrheiten im Auge behalten. Sobald eine Maßnahme der Gartengestaltung sich deutlich auf den Charakter der Außenanlage auswirkt, kann eine einstimmige Beschlussfassung erforderlich sein. Bei Baumfällarbeiten ist zudem zu beachten, dass in der Regel behördliche Genehmigungen erforderlich sind.

Keine Beschlusskompetenz für die **Wiederbegründung** einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungsbeschränkung

Was war passiert: In der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft war die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum vereinbart. Die Wohnungseigentümer beschlossen in einer Versammlung gem. § 12 Abs. 4 WEG den Wegfall der Verwalterzu-

stimmung bei Veräußerung des Eigentums und ermächtigten zugleich den Verwalter, für die Wohnungs- und Teileigentümer alle zur Löschung der Veräußerungsbeschränkung in den Grundbüchern noch erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben und die entsprechenden Anträge

zu stellen. Das Grundbuchamt trug diese Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung in den Grundbüchern ein. In einer folgenden Versammlung beschloss die Eigentümergeinschaft mehrheitlich, den vorherigen Beschluss über die Abschaffung der Verwalterzustimmung bei

Eigentumsumschreibung wieder aufzuheben. Eine Wohnungseigentümerin betrieb daraufhin beim Grundbuchamt die Wiedereintragung der Veräußerungsbeschränkung. Das Grundbuchamt wies den Antrag auf Wiedereintragung ab, wogegen die Eigentümerin Beschwerde erhob.

Die Meinung des Gerichts: Das mit der Beschwerde befasste Gericht sah die Voraussetzungen für eine Wiedereintragung nicht als erfüllt an. Dafür hätte es der Bewilligung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer bedurft, weil deren Recht zur freien Veräußerung ihres Eigentums durch die Wiedereintragung beschränkt worden wäre. Der Mehrheitsbeschluss genügte dieser Vorgabe nicht. Auch wenn den Mitgliedern einer WEG gem. § 12 Abs. 4 WEG die Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung zusteht, gilt dies nicht im umgekehrten Fall auch für die (erneute) Eintragung einer solchen Beschränkung. Ein durch Beschluss aufge-

hobenes Zustimmungserfordernis des Verwalters zur Veräußerung kann nicht durch einen mehrheitlichen Zweitbeschluss wieder begründet werden. Vielmehr erfordert die Wiedereinführung erneut eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG, was unmittelbar auch aus § 12 Abs. 1 WEG folgt.

Dokumentation: OLG München, Beschluss vom 04.04.2014 – 34 Wx 62/14 = ZWE 2014, 267



RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wird in einer WEG das Zustimmungserfordernis eines Verwalters durch Beschluss aufgehoben, kann diese Veräußerungsbeschränkung nicht durch einen gegenläufigen Mehrheitsbeschluss wieder eingeführt werden. Der Verwalter hat daher bei der Vorbereitung entsprechender Tagesordnungspunkte auf die Notwendigkeit einer Vereinbarung zur Wiedereinführung eines Zustimmungserfordernisses hinzuweisen. Ein Beschluss, der die Begründung einer Veräußerungsbeschränkung vorsieht, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

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.



DDIVservice GmbH



Wohnung der Verwalterin kann ein **unzumutbarer Ort** für eine WEG-Versammlung sein

Was war passiert: Die Klägerin und die Beklagten bilden gemeinsam eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zwischen der Klägerin und der Verwalterin der WEG bestanden seit Jahren erhebliche Differenzen über die Art und Weise der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. Im Jahr 2012 lud die Verwalterin zu einer Eigentümerversammlung in ihre Wohnung ein. Die Klägerin schrieb daraufhin die Verwalterin an und äußerte ihre Bedenken gegen den Tagungsort. Die Eigentümerversammlung wurde dennoch in der Wohnung der Verwalterin abgehalten, die Klägerin blieb der Versammlung jedoch fern. Die Klägerin focht daraufhin die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse gerichtlich an.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht sah die Klage als begründet an und hob die Beschlüsse auf. Nach Ansicht des Gerichts begründet bereits die Wahl des Versammlungsortes die Unwirksamkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Damit allen Wohnungseigentümern die Teilnahme ermöglicht und nicht erschwert wird, muss der Ort der

Eigentümerversammlung verkehrsmäßig zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Das Gericht hat hier entschieden, dass die private Wohnung der Verwalterin der Klägerin nicht zumutbar war, weil zwischen beiden seit mehreren Jahren heftige Differenzen bestanden. Es konnte daher keine Rolle spielen, dass vor Auftreten

dieser Differenzen eine Versammlung in der Wohnung der Verwalterin stattgefunden hatte. Die Versammlung hätte daher an einem neutralen Ort stattfinden müssen.

Dokumentation: AG Bidingen, Urteil vom 07.04.2014 – 2 C 359/12 = BeckRS 2014, 10354

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bei der Wahl des geeigneten Versammlungsortes ist sowohl die Lage als auch die Beschaffenheit der Räumlichkeiten zu berücksichtigen. Es muss allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zumutbar sein, zur Versammlung zu kommen. Das ist dann nicht der Fall, wenn die Versammlung in den privaten Räumlichkeiten der Verwalterin stattfinden soll und diese im Zwist mit einem oder mehreren Mitgliedern der WEG liegt. Gleiches gilt etwa auch für die Privatwohnung eines WEG-Mitgliedes, wenn zwischen den einzelnen Mitgliedern Streit besteht. Der Verwalter sollte daher neben der verkehrsmäßigen Erreichbarkeit und der Ausstattung der Räumlichkeiten (es muss gewährleistet sein, dass die Versammlung nicht-öffentlich stattfindet) auch auf die Neutralität des Versammlungsortes achten. Gewährleistet die Tagungsstätte keinen geordneten Ablauf der Versammlung oder ist er für ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft unzumutbar, so hat dies die Anfechtbarkeit der dort gefassten Beschlüsse zur Folge, weil dadurch das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers an der Versammlung verletzt werden kann. Dieses Teilnahmerecht gehört zum unantastbaren Kernbereich der WEG-Mitgliedschaft.



Nun sag, wie hast du's mit der **Religion**?

Die Gretchenfrage müssen Verwaltungsunternehmen ihren Eigentümern nicht stellen. WEG-Konten droht auch 2015 kein Kirchensteuerabzug.

Bei Kapitalerträgen erfolgt der Kirchensteuerabzug ab 2015 im Rahmen eines automatisierten Abfrageverfahrens. Die dafür erforderlichen Vorarbeiten beginnen für die Steuerabzugsverpflichteten schon in diesem Jahr. Steuerberater Alois Reutlinger informiert im Auftrag des VDIV Baden-Württemberg und in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion Karlsruhe, wie Immobilienverwalter dabei zu verfahren haben: Nach Rücksprache mit dem Bundeszentralamt für Steuern, das den Kirchensteuererhalt fachlich betreut, besteht nach § 51 a Abs. 2 c Satz 7 EStG keine Einbe-

tungsverpflichtung. Der Umkehrschluss aus § 51 a Abs. 2 c Satz 7 EStG ist insofern zutreffend, da dies in der zur Auslegung heranzuziehenden Gesetzesbegründung ausdrücklich niedergelegt ist.

Im Bericht des Finanzausschusses vom 26.10.2011, Bundesdrucksache 17/7524, Seite 15 heißt es zur Beschlussempfehlung des Finanzausschusses vom selben Tag, Bundesdrucksache 17/7469, die insofern den Entwurf des BeitrRLUmG der Bundesregierung vom 22.06.2011, Bundesdrucksache 17/6263, änderte und vom Bundestag schließlich am 07.12.2011 angenommen wurde (Bundesgesetzblatt I 2011 Seite 2592), wörtlich:

„Der Aufteilungsmaßstab spiegelt die gängige Praxis bei den Freistellungsaufträgen von Ehegatten wieder. Andere Personenmehrheiten sind in diesem automatisierten Verfahren nicht zugänglich, da Beteiligte und Aufteilungsmaßstäbe darin nicht bekannt sind. Die Kirchensteuer, die die kirchensteuerpflichtigen natürlichen Mitglieder dieser

Personenmehrheiten den jeweiligen steuererhebenden Religionsgemeinschaften schulden, ist in der Einkommensteueranlagung der Betroffenen (also in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Wohnungseigentümers) zu berücksichtigen – gegebenenfalls erst nach einem gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahren nach § 180 AO.“

FAZIT

Verwaltungsunternehmen müssen den Banken für den angestrebten Kirchensteuerabzug weder eine Eigentümerliste noch eine Konfessionsliste vorlegen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft Kontoinhaber ist. In diesen Fällen darf kein Kirchensteuerabzug vorgenommen werden.

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

Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters bei Kündigung

Im letzten Heft wurde die Entscheidung des III. BGH-Senats zur Anwendbarkeit des § 174 BGB dargestellt. Hier folgt der kritische Kommentar zu den Auswirkungen für die Verwalterpraxis.

Von Prof. Dr. Florian Jacoby



Der Leitsatz des Urteils: § 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf



PROF. DR. FLORIAN JACOBY
lehrt an der **Universität Bielefeld**
und ist **Direktor der dortigen
Forschungsstelle für Immobilienrecht**, mit der der **Verband
der nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter (VNWI e.V.)**
eng kooperiert.

der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar (BGH, Urteil vom 20. Februar 2014 – III ZR 443/13, ZMR 2014, 566).

Der Fall

In einer Eigentüerversammlung hatten die Wohnungseigentümer nicht nur einen neuen Verwalter gewählt, sondern diesen auch durch Beschluss auf Grundlage von § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, den Vertrag über Hausmeisterdienstleistungen außerordentlich zu kündigen. Der Verwalter tat das, seine Kündigungserklärung wurde aber vom gekündigten Hausmeister unter Hinweis auf § 174 BGB wegen fehlender Vollmachtsurkunde zurückgewiesen. § 174 BGB bestimmt, dass der gekündigte Vertragspartner die Kündigung des anderen Vertragspartners zurückweisen kann, wenn dieser nicht selbst kündigt, sondern durch einen bevollmächtigten Vertreter, dessen Vertretungsmacht der gekündigte Vertragsteil ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde nicht kennt. Es kam also darauf an, ob § 174 BGB mit seinem Zurückweisungsrecht auch auf Erklärungen des Wohnungseigentumsverwalters anwendbar ist, wenn dieser aufgrund eines Ermächtigungsbeschlusses nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG tätig wird.

Die Lösung des BGH

Der BGH bejaht – wie aus dem Leitsatz ersichtlich ist – die Anwendbarkeit von § 174 BGB auf die Vertretererklärung eines Wohnungseigentumsverwalters, wenn sich dieser auf eine Vertretungsmacht stützt, die nicht auf dem Gesetz, sondern auf einem Beschluss der Wohnungseigentümer beruht. Daher führe die Zurückweisung durch den gekündigten Hausmeister zur Unwirksamkeit der Kündigung, zum Fortbestand des Vertrags und zur Begründetheit der erhobenen Klage auf Lohn aus dem Hausmeistervertrag.

Zur Begründung beruft sich der BGH maßgeblich auf die Bedürfnisse des Geschäftsverkehrs. Der Empfänger einer Kündigung habe das von § 174 BGB geschützte Bedürfnis, Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Erklärende über Vertretungsmacht verfügt und daher die Kündigung wirksam ist. Der Umfang der Vertretungsmacht eines Wohnungseigentumsverwalters sei nicht aus einem Register ersichtlich und auch nicht auf andere Weise für den Geschäftsverkehr erkennbar. Die Anwendung von § 174 BGB werde auch durch § 27 Abs. 6 WEG gestützt. Denn der dort geregelte Anspruch auf Ausstellung einer Vollmachtsurkunde durch alle Eigentümer wolle den Verwalter gerade in die Lage versetzen, seine Vertretungsmacht nachzuweisen.

Der BGH beruft sich maßgeblich auf die Bedürfnisse des Geschäftsverkehrs: **die Sicherheit zu wissen, ob eine Kündigung wirksam ist.**

Dem Verwalter ist dringend **zu raten**, bei **allen von ihm erklärten Kündigungen** einen **Nachweis seiner Vollmacht** beizulegen.

Die kritische Würdigung

Die Entscheidung ist abzulehnen. Sie übersieht, dass mit dem Beschluss über die Vertretungsmacht der bloßen Mehrheit der Eigentümer die Möglichkeit gegeben wird, einen Vertreter für die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft zu schaffen. Es müssen nicht alle Eigentümer für die Vertretungsmacht des Verwalters eintreten. Vielmehr genügen die Stimmen der Mehrheit der in der Eigentümerversammlung vertretenen Eigentümer, ohne dass es auf die nicht anwesenden, die sich enthaltenden und die überstimmten Eigentümer ankommt. Diese Erleichterung für die Eigentümer wird nun zu Nichte gemacht, wenn man eine von allen Eigentümern unterschriebene Vollmachtsurkunde verlangt.

Die Auswirkungen für die Verwalterpraxis

Die Verwalterpraxis muss die bedeutende Entscheidung ungeachtet ihrer Schwächen umsetzen: Dem Verwalter ist dringend zu raten, bei allen von ihm erklärten Kündigungen einen Nachweis seiner Vollmacht beizulegen. Folgende Möglichkeiten sind zu unterscheiden:

a) Vollmachtsurkunde durch alle Eigentümer

Der Verwalter ist auf der sicheren Seite, wenn er eine Vollmachtsurkunde vorlegen kann, die alle Wohnungseigentümer unterschrieben haben. Zumindest in größeren Anlagen ist das freilich nicht umzusetzen.

b) Vollmachtsurkunde durch ermächtigten Eigentümer

Daher wird vorgeschlagen, der Wohnungseigentumsverwalter solle sich die Vollmachtsurkunde von einem Eigentümer unterschreiben lassen, der in der Eigentümerversammlung zur Ausstellung dieser Urkunde ermächtigt werde. So vorzugehen ist sicher besser, als gar keine Vollmachtsurkunde beizufügen. Denn der Kündigungsempfänger könnte sich damit zufrieden geben. Wenn er das Fehlen einer einschlägigen Urkunde nicht unverzüglich rügt, bleibt die Kündigung in jedem Fall wirksam. Gegen diese Lösung spricht aber, dass eine solche Vollmachtsurkunde nicht die vom BGH geforderte Rechtssicherheit bringen kann. Denn der Kündigungsempfänger weiß nicht, ob der die Vollmachtsurkunde unterschreibende einzelne Eigentümer die Vollmachtsurkunde tatsächlich statt aller Eigentümer ausstellen konnte.

c) Beschlussprotokoll vom Ermächtigungsbeschluss

Dem Verwalter ist vielmehr zu raten, ein Beschlussprotokoll über seine Ermächtigung zu der jeweiligen Kündigung vorzulegen. Der Beschluss sollte dabei nicht nur den zu kündigenden Vertrag, sondern auch den ermächtigten Verwalter namentlich bezeichnen.



Für diese Lösung spricht, dass § 26 Abs. 3 WEG als Nachweis über die Person des Verwalters ebenfalls ein Beschlussprotokoll über die Bestellung genügen lässt. Dann sollte Entsprechendes für die Bevollmächtigung gelten. Im Falle der Bevollmächtigung bedarf es keiner öffentlichen Beglaubigung, weil diese § 174 BGB nicht voraussetzt.

Dem Verwalter ist zu raten, ein **Beschlussprotokoll** über **seine Ermächtigung** zu der jeweiligen Kündigung **vorzulegen**.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss, z.B.

Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in
(gtw/IHK)
Vorbereitung zur IHK Prüfung
10 Wochenendseminare

Geprüfte/r
Immobilien-Verwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)
6 Wochenendseminare
DDIV-anerkannt
8 Monate



Starten Sie jetzt!
www.gtw-weiterbildung.de

 gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft
Tel. 089/ 57 88 79
www.gtw-weiterbildung.de



Entschieden: **der Mindestlohn**

Wer ihn bekommt, wie er sich berechnet und welche Gestaltungsmöglichkeiten er bietet, wirft in der Praxis aber jede Menge Fragen auf.

Nach wochenlangem Tauziehen der Koalitionspartner haben Bundestag und Bundesrat der Einführung eines gesetzlichen Mindestlohnes in Höhe von 8,50 Euro ab dem 01.01.2015 zugestimmt. Bei der Umsetzung in die Praxis gibt es jedoch noch Unklarheiten. Sie betreffen insbesondere den einbezogenen Personenkreis, die Berechnung des Mindestlohnes und die arbeitsvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten. Auch die im Gesetz aufgenommene Auftragge-



Die Autorin
ISABEL FELGENHAUER

Die Rechtsanwältin ist in der Chemnitzer Kanzlei Strunz Alter Rechtsanwältin tätig, insbesondere im Arbeits- und Mietrecht.
www.strunz-alter.de

berhaftung ist nicht ohne Tücken. Welche Auswirkungen also hat das neue Mindestlohn-Gesetz auf Immobilienverwaltungen?

Die Anwendung des MiLoG in den Unternehmen der Immobilienverwaltung

§ 1 Abs. 1 MiLoG begründet einen zivilrechtlichen Anspruch auf Zahlung des Mindestlohnes für jeden Arbeitnehmer und jede Arbeitnehmerin. Ausgenommen sind nur Arbeitnehmer während der ersten sechs Monate ihrer Beschäftigung, wenn sie unmittelbar zuvor langzeitarbeitslos waren (§ 22 Abs. 4 Satz 1 MiLoG).

Neben Arbeitnehmern haben auch Praktikantinnen und Praktikanten einen Anspruch auf die Zahlung des gesetzlichen Mindestlohnes. Ausgenommen sind nur Praktika aufgrund schulrechtlicher Bestimmungen, einer Ausbildungsordnung, einer hochschulrechtlichen Bestimmung und im Rahmen einer Ausbildung an einer gesetzlich geregelten Berufsakademie. Auch Praktika von bis zu drei Monaten zur Orientierung für eine Berufsausbildung, die Aufnahme eines Studiums oder begleitend zu einer Berufs- oder Hochschulausbildung (wenn nicht zuvor ein solches Praktikumsverhältnis mit demselben Auszubildenden bestanden hat), sind nicht erfasst.

Weiter wurden Personen, die an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a SGB III teilnehmen, und Personen unter 18 Jahren ohne abgeschlossene Berufsausbildung aus dem Anwendungsbereich herausgenommen.

Der Mindestlohnanspruch ist unabdingbar (§ 3 MiLoG). Dies hat zur Folge, dass die in Arbeitsverträgen zu findenden Ausschlussklauseln zur befristeten Geltendmachung von Ansprüchen in Bezug auf den Mindestlohnanspruch unwirksam sind. Arbeitnehmer können ihren Mindestlohnanspruch zukünftig auch nach Ablauf der Ausschlussfristen gegenüber ihrem Arbeitgeber geltend machen.

Die Berechnung des Mindestlohnes ist jedoch problematisch, da nach der Rechtsprechung nicht sämtliche Leistungen des Arbeitgebers zusammengerechnet und durch die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden geteilt werden können, um zu ermitteln, ob der Mindestlohn gezahlt wurde. Überstundenvergütung, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitgeberbeiträge zur betrieblichen Altersversorgung dürfen bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Hinsichtlich anderer Vergütungsbestandteile (Zulagen, Weihnachts- und Urlaubsgeld, Leistungsprämien) kommt es darauf an, ob diese die Normaltätigkeit vergüten oder ggf.

eine andere Funktion haben und wann diese gezahlt werden. Dies muss für jeden Einzelfall gesondert beurteilt werden.

Die Auftraggeberhaftung gemäß § 13 MiLoG

Nach § 13 MiLoG soll § 14 Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) entsprechend Anwendung finden. Darin heißt es:

„Ein Unternehmer, der einen anderen Unternehmer mit der Erbringung von Werk- oder Dienstleistungen beauftragt, haftet für die Verpflichtungen dieses Unternehmers [...] zur Zahlung des Mindestentgelts an Arbeitnehmer oder Arbeitnehmerinnen [...] wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat [...]“

Unternehmer in Sinne von § 14 BGB ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss des Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

Der Verwalter fremden Eigentums ist zwar selbst in der Regel Unternehmer in Sinne von § 14 BGB, aber nicht Auftraggeber, da er nicht in eigenem Namen sondern im Namen des Verbandes (WEG) oder des Eigentümers handelt. Der Verwalter haftet daher nur als Auftraggeber, wenn er in eigenem Namen handelt.

Der Verwalter könnte jedoch gegenüber dem Verband bzw. dem Eigentümer aus dem Verwaltervertrag haften. Denn er ist im Rahmen seiner Aufgaben unter anderem dazu verpflichtet, die zu beauftragenden Unternehmen sorgfältig auszuwählen und bei der Vertragsgestaltung Haftungsrisiken auszuschließen.

Ein solcher Haftungsausschluss ist wiederum nur notwendig, wenn es sich bei dem Auftraggeber (Verband oder Eigentümer) um ein Unternehmen im Sinne von

Der **Verwalter haftet als Auftraggeber** nur, wenn er in **eigenem Namen handelt**.

§ 14 BGB handelt und damit § 13 MiLoG anwendbar wäre. Bei gewerblichen Vermietern handelt es sich regelmäßig um Unternehmer im Sinne von § 14 BGB. Problematisch ist die Einordnung von Wohnungseigentümergeinschaften. Zur Beurteilung, ob es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um einen Unternehmer in Sinne von § 14 BGB handelt, muss darauf abgestellt werden, ob die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in eben dieser Funktion eine selbständige oder gewerbliche Tätigkeit ausüben. Eine gewerbliche Tätigkeit wird dann angenommen, wenn die Verwaltung des eigenen Vermögens dazu führt, dass planmäßige entgeltliche Leistungen, z. B. die mehr als nur gelegentliche Vermietung von Wohnungen, angeboten wird. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft selbst Wohneigentum hält und vermietet. Dasselbe würde für das Vermieten von Stellplätzen durch die Wohnungseigentümergeinschaft gelten. Um kein Unternehmen im Sinne von § 14 BGB handelt es sich, wenn das Wohneigentum nur zu privaten Zwecken gehalten wird. Auch könnte ein Unternehmen vorliegen, wenn der Verband nur aus Teileigentümern besteht.

Durch die Rechtsprechung zum Arbeitnehmerentsendegesetz wurde der Unternehmerbegriff in § 14 AEntG jedoch einschränkend ausgelegt. Die Auftraggeberhaftung soll danach nur den Generalunternehmer – also nicht jeden Unternehmer im Sinne von § 14 BGB – treffen, denn nur dieser könne erkennen, dass die von dem Nachunternehmer angebotenen Preise mit vernünftigen Arbeitsbedingungen nicht zu erbringen sind. Gleichzeitig sei es

der Generalunternehmer, dem die Vorteile der Arbeitsteilung zur Erfüllung eigener Pflichten zugute kommen. Anhand dieser Argumentation lässt sich erkennen, dass die Rechtsprechung branchenspezifisch anhand der Erbringung von Bauleistungen entwickelt wurde.

Es bleibt zu hoffen, dass diese einschränkende Auslegung des Unternehmerbegriffs von der Rechtsprechung auch auf § 13 MiLoG übertragen wird. Hierfür würde auch die Intention des Gesetzgebers sprechen, der mit dem Verweis auf § 14 AEntG einen Gleichlauf der Haftungsmaßstäbe erreichen wollte. Diesem würde es zuwiderlaufen, wenn der Begriff des Unternehmers nicht auch im Rahmen von § 13 MiLoG einschränkend ausgelegt wird.

Bis zur Klärung des Unternehmerbegriffs im Rahmen von § 13 MiLoG durch die Rechtsprechung sollte rein vorsorglich vom Auftragnehmer zukünftig eine Klausel verlangt werden, in der er erklärt, dass die Vorschriften des MiLoG eingehalten und der Auftraggeber von der Haftung für Mindestlohnansprüche freigestellt wird. Die Absicherung kann dann durch Beibringung einer Bankbürgschaft oder durch Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, welche auch den Mindestlohn erfasst, erfolgen. Mit diesen Vorsichtsmaßnahmen werden die derzeit diskutierten Haftungsrisiken bis zur Klärung des Unternehmerbegriffs in § 13 MiLoG durch die Rechtsprechung vermieden.



Es besteht dennoch eine **Verpflichtung** zum **Ausschluss von Haftungsrisiken**.

NEUES AUS DEM NORDEN

Vorsicht Falle!

Wenn in Teilungserklärungen Verwalterzustimmung und WEG-Beschluss für bauliche Veränderungen nicht eindeutig definiert sind, können für Verwalter Haftungsfallen entstehen.

In einer Teilungserklärung, Stand 1969, ist in § 10 der Teilungserklärung unter der Überschrift „Bauliche Veränderungen und Verbesserungen“ Folgendes festgehalten:

„1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie nach Auffassung des Verwalters



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.

geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 14 zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern. Das Gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen im Sinne von Satz 1, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden.“

Der Verwalter stimmt nicht zu...

Ein Teileigentümer einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft teilte dem Verwalter Ende des Jahres 2013 mit, dass er beabsichtigt, sein im Erdgeschoss gelegenes Teileigentum einer Nutzungsänderung zuzuführen, wobei er die äußere Fassade an die links und rechts bestehenden Fassaden der Gemeinschaften anpassen werde. Er forderte insofern den Verwalter auf, diesen Maßnahmen zuzustimmen. Der Verwalter benachrichtigte sodann den Verwaltungsbeirat, der wiederum mitteilte, dass einer Veränderung in dieser Form nicht zugestimmt werden kann. Des Weiteren vertrat er die Auffassung, dass die Gemeinschaft für eine solche Än-

derung die Beschlusskompetenz habe. Der Verwalter teilte daraufhin dem Teileigentümer mit, dass er dieser Umbaumaßnahme nicht zustimmen werde, da für eine solche bauliche Veränderung ein Beschluss der Gemeinschaft herbeigeführt werden müsse.

... der Teileigentümer handelt auf eigene Faust.

Dies wiederum interessierte den Teileigentümer in keinsten Weise. Er begann mit den Umbaumaßnahmen an der Fassade. Vorher wurde durch den Prozessbevollmächtigten des Teileigentümers eine sogenannte Schutzschrift beim zuständigen Gericht hinterlegt. Sie dient der Vorbeugung einer ohne mündliche Verhandlung drohenden möglichen einstweiligen Verfügung, mit der der Teileigentümer offensichtlich rechnete. Nachdem der Verwalter an einem Montagmorgen bemerkte, dass der Teileigentümer Bauarbeiter mit den Arbeiten an der Fassade beauftragt hatte und die Bauarbeiter trotz Widerspruchs durch den Verwalter die Arbeiten nicht einstellten, beauftragte er nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen Rechtsanwalt. Der sollte im Wege eines einstweiligen Verfügungsverfahrens die

Die **Schutzschrift** dient der **Vorbeugung** einer **drohenden einstweiligen Verfügung**.

Der Verwalter allein darf **nicht über weitgehende Folgen entscheiden.**

Baumaßnahmen stoppen. Der Antrag wurde noch am gleichen Tage durch den Rechtsanwalt eingereicht. Das Amtsgericht Niebüll beraumte in Absprache mit den Prozessbevollmächtigten einen Termin zur mündlichen Verhandlung (mit einer unglaublichen Schnelligkeit innerhalb von 24 Stunden) an und verkündete am gleichen Tage noch eine Entscheidung. Dem Teileigentümer wurde es untersagt, die Baumaßnahmen an der vorhandenen äußeren Fassade vorzunehmen. Es wurde angeordnet, sie einzustellen. Gleichzeitig wurde ihm für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld von bis zu 150.000 Euro angedroht. Dieses Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig. Jedoch stellt sich die Frage, ob der Verwalter solchen Maßnahmen zustimmen muss, wenn es in der Teilungserklärung – so wie oben beschrieben – vereinbart wurde.

Verwalterzustimmung vs. WEG-Beschluss

Somit stellt sich auch die Frage, ob § 10 Abs. 1 der Teilungserklärung tatsächlich die Verwalterzustimmung anstelle der Beschlussfassung und Zustimmung durch die WEG ersetzt und damit eine Abweichung zu § 22 Abs. 1 WEG begründen will. Diese Frage ist durch Auslegung des § 10 Abs. 1 der Teilungserklärung zu beantworten. Be-

stimmt die Teilungserklärung, wie vorliegend, dass bauliche Veränderungen von der Zustimmung des Verwalters abhängig sind, so liegt darin nach überwiegender Auffassung allein noch keine Abbedingung des § 22 Abs. 1 WEG. Die herrschende Meinung ist vielmehr, dass es sich um ein Vorschalterfordernis handelt, um eigenmächtiges Handeln einzelner Wohnungseigentümer zu verhindern (vgl. Merle im Bärman, WEG-Kommentar, 12. Aufl. § 22 Rnd.-Nr. 334; OLG Köln, Beschluss v. 15.10.2003, Az. 16 Wx 97/03). Soweit also nicht ausdrücklich vereinbart wird, dass nur die Zustimmung des Verwalters und keine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung erforderlich ist, kann in der Regel nur angenommen werden, dass die Verwalterzustimmung zusätzlich eingeholt werden muss, nicht jedoch geeignet ist, eine Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft zu ersetzen oder gar als überflüssig anzusehen. Dies wäre hier der Fall, weil die Regelung in § 10 Abs. 1 der Teilungser-

klärung nach unserer Auffassung gerade nicht eindeutig ist und gerade nicht zum Ausdruck bringt, dass die Zustimmung des Verwalters die Entscheidungsbefugnis der Gemeinschaft ersetzen soll.

Empfehlung für Verwalter

Nach alledem würden wir der Verwaltung empfehlen, bei solchen Formulierungen in der Teilungserklärung und solchen Baumaßnahmen die Angelegenheit der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen. Auch das Amtsgericht Niebüll hat sich unserer Auffassung angeschlossen. Wörtlich führt das Amtsgericht Niebüll hierzu Folgendes aus:

„Ausschlaggebend ist für das Gericht, dass § 10 Abs. 1 der Teilungserklärung im Lichte von § 22 Abs. 1 WEG ausgelegt werden muss, um nicht nichtig zu sein. Das bedeutet nach der hier vertretenen Rechtsauffassung, dass der Verwalter allein nicht über weitgehende Folgen wie Fassadenänderungen entscheiden darf. Dies würde die übrigen Wohnungseigentümer in ihrem elementaren Beschluss- und Kompetenzrecht nach § 22 WEG verletzen.“

Diese Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Wir werden weiter berichten.

Bei dieser Sachlage zu **Baumaßnahmen**
die Angelegenheit der Gemeinschaft zur
Beschlussfassung vorlegen.

Kleinanzeigen

Inhabergeführtes Immobilienunternehmen in Berlin-Prenzlauer Berg SUCHT IMMOBILIENVERWALTER (m/w) IN VOLLZEIT Bereich Hausverwaltung/ A-Z-Verwaltung des Bestands von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Ihr Profil: abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienwirtschaft mit mindestens 2 Jahren Berufserfahrung. Kenntnisse in MS-Office und Buchhaltung. Kenntnisse in Wincasa von Vorteil. Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung und des Eintrittstermin per E-Mail an: mail@gwko.de oder schriftlich an: G.W.Ko. Grundbesitz und Wirtschaftskontor KG • z.H. Frau Parrhysius • Danziger Straße 7 • 10435 Berlin

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

Hausverwaltungen zur Übernahme

von bundesweit tätiger Immobilien-
Management-Gesellschaft im Raum
Stuttgart und Hannover gesucht!
Zusendung unter Chiffre IG310527
an AVR GmbH •
Weltenburger Str. 4 • 81677 München



Die Instandhaltungsrücklage

In Ausgabe 4/14 der **DDIVaktuell** wurden Berechnung, Planung, Beschlussfassung und Zweckbindung erläutert. Teil 2 befasst sich mit dem Kostenverteilungsschlüssel und der Kontenanlage.

Von Steffen Haase

Werden aufgrund des Wirtschaftsplans Beiträge zur Instandhaltungsrücklage erhoben, muss der gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel beachtet werden. Die Wohnungseigentümer haben nicht die Kompetenz, den für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage betreffenden Verteilungsschlüssel durch Beschluss zu ändern (BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09). Diese Beiträge stellen nämlich keine Betriebs- oder Verwaltungskosten gemäß § 16 Abs. 3 WEG dar. Auch § 16 Abs. 4 WEG hilft hier nicht weiter. Dieser gestattet eine abweichende Kostenverteilung hinsichtlich von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nur im konkreten Einzelfall.

Der Kostenverteilungsschlüssel in Mehrhausanlagen

Hier ist zwischen geregelten und ungeregelten Mehrhausanlagen zu un-

terscheiden. Ist bei einer geregelten Mehrhausanlage die Bildung mehrerer Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Gebäude vorgesehen, kann für jedes Gebäude die Rücklage in unterschiedlicher Höhe gebildet werden. Handelt es sich aber um eine ungeregelte Mehrhausanlage – die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung enthält nur Bestimmungen, die die Gesamtanlage betreffen – fehlt den Wohnungseigentümern die Kompetenz, getrennte Rücklagen zu beschließen (BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Geht es allerdings um eine konkrete Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, eröffnet § 16 Abs. 4 WEG die Möglichkeit, den Unterschieden einzelner Häuser Rechnung zu tragen und für diese Häuser getrennte Rücklagen zu bilden. Diese getrennten Rücklagen dürfen dann aber auch wirklich nur für die ganz konkrete Einzelmaßnahme gebildet werden.

Beispiel: die Sanierung von Aufzügen

In einer Wohnanlage mit mehreren getrennten Häusern gibt es Häuser mit und ohne Aufzug. Es steht nunmehr die Sanierung der Aufzüge an. Eine Regelung zur Kostentragung ist in der Gemeinschaftsordnung nicht vorhanden. Die Eigentümer haben nun folgende Möglichkeiten:

1. Man finanziert die Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage. Das heißt, alle Eigentümer zahlen nach **§ 16 Abs. 2 WEG** in Höhe ihres Miteigentumsanteils mit.
2. Nach **§ 16 Abs. 4 WEG** wird mit doppelt qualifizierter Mehrheit ein anderer Kostenverteilungsschlüssel beschlossen. Dann muss die Maßnahme per Sonderumlage finanziert werden. Bei der Erhebung der Sonderumlage muss der beschlossene Kostenverteiler-

schlüssel angewendet werden. Eine Mischfinanzierung aus Rücklage und Sonderumlage ist in diesem Fall nicht möglich, da sonst unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel angewendet werden und dies ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Nach beschlossener Sanierung der Aufzüge und erheblicher Sonderumlage überlegen die Eigentümer, ob zukünftig eine Rücklage „Aufzüge“ gebildet werden soll. Dies ist möglich, sofern der Kostenverteilungsschlüssel „Alle Miteigentumsanteile“ angewendet wird. Eine Beteiligung ausschließlich der Häuser, in denen es Aufzüge gibt, ist durch Beschlussfassung nicht möglich.

Die Instandhaltungsrücklage als Kapitalanlage?

Was ist eigentlich Sinn und Zweck der Instandhaltungsrücklage? Sie stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungsei-

gentümergeinschaft dar, damit größere notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ohne finanzielle Probleme ausgeführt werden können. Andernfalls könnte eine „plötzliche“ Sonderumlage den einzelnen Wohnungseigentümer in finanzielle Bedrängnis bringen. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, muss auf jeden Fall ein angemessener Teil der Instandhaltungsrücklage jederzeit zur Verfügung stehen. Was angemessen ist, ist dabei hinsichtlich der Gegebenheiten jedes Objekts individuell zu beurteilen. Für den überschießenden Teil spricht aber nichts dagegen, diesen Teil auf einem zinsgünstigen Festgeldkonto anzulegen. Sogar die Anlage in einem Bausparvertrag ist denkbar (AG Ettenheim, Urteil v. 27.3.2012, 1 C 302/11WEG).

Für die Praxis empfiehlt es sich, diese Frage auf einer Eigentümerversammlung zu thematisieren. In Zeiten von Niedrigzinsphasen sollten die Festgeldlaufzeiten eher

kurz gewählt werden, um auf steigende Zinsen rasch reagieren zu können.

Beachten sollte man auch unbedingt, dass der Verwalter die Gelder der WEG getrennt von seinem eigenen Vermögen halten muss (§ 27 Abs. 5 WEG). Das heißt, die Rücklagenkonten, wie alle anderen Konten auch, müssen auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft angelegt sein, und der jeweilige Verwalter ist nur verfügungsberechtigt. Um auf der sicheren Seite zu sein, ist es sinnvoll, dies einmal für die bisher schon bestehenden Konten zu überprüfen.

§ 27 Abs. 5 Satz 2 WEG besagt weiter: Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Für die Praxis bedeutet dies, dass die Eigentümer die Verfügungsberechtigung mit einfacher Mehrheit regeln können. So könnte zum Beispiel beschlossen werden, dass der Verwalter nur gemeinsam mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirats über die Instandhaltungsrücklage verfügen kann. Dies würde zwar für den Verwalter einen gewissen Mehraufwand bedeuten, stellt aber andererseits für die Eigentümer ein einfaches Sicherungsmittel dar.

Um ihre **Aufgabe zu erfüllen**, muss ein **angemessener Teil** der Instandhaltungsrücklage **jederzeit zur Verfügung stehen**.



Energielösungen, die das Leben einfacher machen

Jetzt wechseln und sparen!

Stromkosten sparen in der Immobilienwirtschaft

- 100 % Ökostrom – TÜV-zertifiziert
- günstige Tarife mit Energiepreisgarantie und flexiblen Laufzeiten
- individuelle Rahmenverträge
- Übernahme des gesamten Wechselprozesses
- Stichtagsabgrenzung
- persönliche Ansprechpartner

Mehr unter www.gazprom-energy.com/de/immo

Müll – eine saubere Sache

Wer Hausmüll richtig trennt, spart Geld. Die Dienstleister der Abfallwirtschaft bieten aber noch mehr: effizientes Abfallmanagement.

Deutschland ist Weltmeister – auch beim Recycling, mit den weltweit höchsten Wiederverwertungsquoten. Sowohl im gewerblichen Sektor als auch bei privaten Haushalten gehört Mülltrennung mittlerweile einfach dazu. Der Erfolg: Vor allem das Recycling von Papier, Pappe und Kartonagen sowie von Altholz und Leichtverpackungen sorgt für CO₂-Einsparungen und trägt zum Klimaschutz bei.

Altpapier, Gelber Sack, Biotonne & Co.

Papier, Pappe und Kartonagen gehören auf Grund ihrer vergleichsweise einfachen Weiterverarbeitung schon lange zu den am stärksten recycelten Wertstoffen in Deutschland. Die Erfassung erfolgt in der Regel über die Papiertonne – entweder direkt am Haus, über Depotcontainer, vereinzelt noch als Bündelsammlung. Die Entsorgung von Altpapier ist kostenfrei bzw. günstig, wäre mengenmäßig aber durchaus noch zu steigern. Noch immer wird ein Teil der recyclebaren Papierabfälle mit dem Restmüll entsorgt – und das ist deutlich teurer.

Für Leichtverpackungen mit dem Grünen Punkt gibt es in Deutschland die „Gelbe Tonne“ oder den „Gelben Sack“. Dabei gibt es die meisten Missverständnisse, denn eben nicht alle Plastikabfälle sind Leichtverpackungen. Den Grünen Punkt gibt es nur für die beim Kauf vorgeleistete Finanzierung der Entsorgung automatisiert gut trennbarer Materialien im Verpackungswesen. Um die Trennung zu vereinfachen, haben einige kommunale Abfallwirtschaftssysteme bereits eine erweiterte Wertstofftonne eingeführt, die außer für Leichtverpackungen mit dem Grünen Punkt auch für materialgleiche Nichtverpackungen sowie für Elektrokleingeräte bestimmt ist. Für diese „Gelbe Tonne Plus“ wird zwar ein gewisser Kostensatz erhoben, allerdings deutlich weniger als für die Restmüllentsorgung.

Bio- und Grünabfälle werden derzeit vor allem in ländlichen Gegenden noch überwiegend kompostiert. In größeren Gemeinden, Städten und Großstädten gibt es dafür Biotonnen. Die Grüne oder Braune Tonne ist ebenfalls kostenfrei bzw. deutlich günstiger als Restmülltonnen. Abfallanalysen ergaben, dass die Wertstoffe in Restmülltonnen noch immer zur Hälfte aus Bioabfällen bestehen – eine Tatsache, die bei der Novellierung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes im Jahr 2012 berücksichtigt wurde. Ausdrücklich sind Kommunen seitdem

verpflichtet, Biomüll getrennt zu erfassen. Diese Maßnahme flankierend, wurden die Gebühren für die Restmülltonnen meist mehr oder weniger drastisch angehoben.

Was übrig bleibt, verursacht Kosten

Bei konsequenter Mülltrennung verbleibt als kleinste Abfallfraktion der Restabfall, bezogen auf Volumen und Masse. Sie ist allerdings auch die kostenintensivste – häufig die einzige, für die im kommunalen Gebührensystem überhaupt Kosten angesetzt werden. Die Gebührenangaben erfolgen meistens nach der Größe der Restmülltonne, seltener nach Gewicht oder pauschal, unabhängig vom Maß der Mülltrennung, nach Wohneinheiten oder gemeldeten Personen. Die volumenbezogene Restmüllgebühr bietet den größten Anreiz zur Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Mülltrennung.

Die Verpflichtung zur Mülltrennung ist im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) festgeschrieben. Als zentrales Gesetz des deutschen Abfallrechts zielt es darauf ab, „die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen“. In Anlehnung an die Abfallrichtlinie der EU findet sich auch hier die mehrstufige Abfallhierarchie: In erster Linie sind Abfälle zu vermeiden – ist dies ebenso wenig möglich

Kostenfaktor
Restmüll: je
mehr, desto
teurer.

Die Autorin

DIPL.-ING. VERA TSCHERTNER

Die Bauingenieurin mit Studienschwerpunkt Abfallwirtschaft ist Prokuristin der Abfallmanagement Peters GmbH.
www.am-peters.de

wie die Weiterverwendung, müssen Abfälle stofflich oder energetisch verwertet, Reste behandelt und dann – im Volumen reduziert – beseitigt werden.

Privathaushalte trennen oder auch nicht

Für die Immobilienwirtschaft ist in Sachen Mülltrennung vornehmlich die Verursacherguppe „Privathaushalte und ähnliche Einrichtungen“ von Interesse. Immobilieneigentümer oder -verwalter bzw. Wohnungsunternehmen können Bewohner lediglich zur Mülltrennung anhalten. Der nach der mehr oder weniger sorgfältigen Trennung verbleibende Restmüll muss über über entsprechend ausgelegte Restabfallbehälter über die Kommune entsorgt werden.

Bewohner von Ein- oder Zweifamilienhäusern kommen ihrer Verpflichtung zur Mülltrennung annähernd nach. Mit zunehmender Größe der Immobilien und steigender Anzahl der Nutzereinheiten nimmt die Bereitschaft dazu jedoch deutlich ab. Vor allem Abfall, der über die „Gelbe Tonne“ und Gelbe Tonne plus“ kostenfrei oder zumindest sehr günstig zu entsorgen wäre, landet häufig im kostenintensiven Restmüll. Konsequenz: Das Restabfallvolumen pro Wohneinheit steigt – und treibt so die fixen Kosten für die Müllbeseitigung in die Höhe.

Fixkosten ganz einfach flexibel gestalten

Fixkosten, die keine sind! Denn sie lassen sich flexibel gestalten – mit einem Abfallmanagement, das die Betriebskosten senkt.

Das Restmüllvolumen lässt sich um bis zu 60 Prozent senken.

Sinnvolle Konzepte im Abfallmanagement sind darauf ausgelegt, abfallwirtschaftliche Optimierungen zu erreichen, um möglichst wenige kostenpflichtige Mülltonnen nutzen zu müssen, was die Kosten für die Müllbeseitigung als Teil der Betriebskosten senkt. Konsequenter umgesetztes Abfallmanagement kann sogar so effektiv sein, das mehr Müllgebühren eingespart werden als der in Anspruch genommene Service kostet.

Die Entwicklung eines geeigneten Abfallmanagementkonzepts basiert auf den abfallwirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort, berücksichtigt die Infrastruktur der Liegenschaft, insbesondere Behälterausstattung, Befüllungsgrade und Sortiertiefe, die Anzahl der Wohneinheiten, sowie die



Regelmäßige Reinigung der Abfalltonnen wirkt Wunder: mit dem Service-Mobil ganz einfach vor Ort

Sozialstruktur der Bewohner. Auch relevante Gegebenheiten der örtlichen entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft spielen eine Rolle. Auf Grundlage dieser Daten lässt sich ein Abfallmanagementmodell mit kalkuliertem Einsparpotenzial für die Liegenschaft erstellen.

Abfalltonnen effizient bewirtschaften

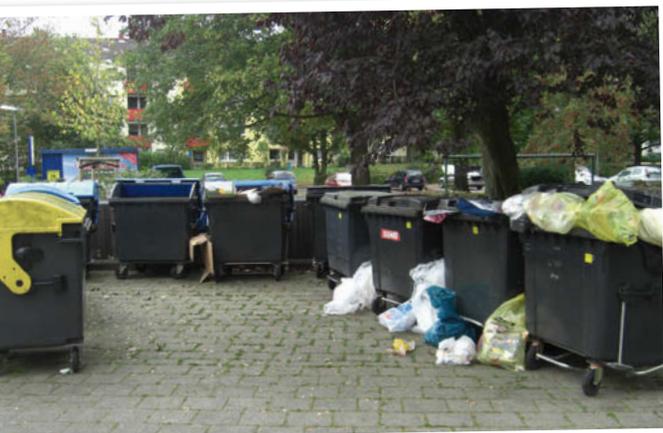
Im Vordergrund steht dabei die Bewirtschaftung der Abfalltonnen, die darauf abzielt, die Menge des kostenintensiven Restmülls zum Abholtermin zu minimieren. Wöchentlich >

Kosten-
senkung bietet
Anreiz zur Mülltrennung.



Ganzheitliches Abfallmanagement

- Nachhaltige Senkung der Entsorgungskosten |
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit |
- Entlastung von wertschöpfungs-fremden Aufgaben |
- Erhöhung der Entsorgungssicherheit |
- Bereinigte Stoffströme |
- Optimierter Einsatz von Ressourcen |
- Entlastung der Umwelt |
- Qualitätssicherung |



Stein des Anstoßes oder gut aufgeräumt? Ein gepflegter Müllplatz inspiriert auch die Nutzer zu mehr Sorgfalt bei der Mülltrennung.

mehrmalige Kontrollen und Nachsortierungen tragen dazu bei, das Restmüllvolumen um bis zu 60 Prozent zu reduzieren.

Auch bei den Wertstoffbehältern gilt: Die Entsorgung kann nur dann vereinbarungsgemäß kostenfrei oder zu geringen Gebühren erfolgen, wenn sie richtig – also sortenrein – befüllt werden.

Außerplanmäßige Sonderleerungen infolge von Fehleinwürfen sind teuer. Abfallmanagement sieht vor, dass auch diese Tonnen kontrolliert und gegebenenfalls nachsortiert werden, mit Ausnahme der Biotonnen – aus hygienischen Gründen.

So wird Müll zur sauberen Sache

Zum vollumfänglichen Konzept gehört auch die optionale Standplatzpflege. Regel-

mäßiges Kehren und Aufräumen der häufig direkt vor dem Haus liegenden Müllplätze verbessert die Außenwirkung der Liegenschaft. Offen stehende Tonnendeckel, Beistellungen von Mülltüten und verdreckte Plätze sind ebenso häufig Anlass für Beschwerden wie schlechter Geruch, auch und gerade aus Biotonnen, und das nicht nur im Sommer. Die regelmäßige Reinigung der Mülltonnen von außen und innen verbessert die Wohnqualität. Im Zuge des Abfallmanagements kann ein Reinigungsfahrzeug regelmäßig vor Ort eingesetzt werden.

Gebündelte Zuständigkeiten setzen Ressourcen frei

Gezieltes Abfallmanagement dient auch der Entlastung von Hausmeistern und Objektbetreuern. Gehören die Bereitstellung von Müllbehältern und die individuelle Sperrmüll- oder Gewerbeabfallbeseitigung zum vereinbarten Service, setzt das bei anderen Dienstleistern Ressourcen frei, die im und um das Objekt sinnvoll zum Einsatz kommen. Darüber hinaus lassen sich auch die mit den mengenmäßigen Anpassungen der Abfalltonnen verbundenen Formalitäten und Absprachen mit Kommunen und Entsorgern in einer Hand bündeln. Entsprechend den Vorgaben der kommunalen Abfallsatzung werden Änderungen der Behälterbestände zuverlässig gemeldet und die Umstellung kontrolliert. Außerdem können sämtliche Fragen von Mietern und Bewohnern über eine Mieterberatung des

beauftragten Dienstleisters beantwortet werden – was Immobilienverwalter bzw. die Zuständigen in Wohnungsunternehmen entlastet.

Gut sortiert, gut aufgestellt

Abfallmanagement kann als Dienstleistung für die Immobilienwirtschaft auf einfachem Weg zugleich die Wohnnebenkosten senken und die Attraktivität einer Immobilie steigern, ohne Zusatzkosten zu verursachen. Vorteile bieten sich dabei für alle – Eigentümer, Bewohner und Verwalter. Sie profitieren nicht nur von der Verbesserung des Wohnumfelds und der Senkung bzw. Stabilisierung der aktuell stetig steigenden Mietnebenkosten durch den finanziell voll auf die Nutzer umlagefähigen Service, sondern auch vom Wettbewerbsvorteil einer optisch ansprechenden Liegenschaft. Kundenorientiertes und wirtschaftliches Handeln spricht zudem für die Qualität und die Kompetenz des Verwalters.

Deutlich über EU-Durchschnitt

2012 fielen in Deutschland im Durchschnitt 611 Kilogramm Siedlungsabfall je Einwohner an. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) auf Grundlage von vorläufigen Eurostat-Daten mitteilt, lag die Abfallmenge damit deutlich über dem EU-Durchschnitt von rund 492 Kilogramm je Einwohner. Noch höhere Werte gab es nur in Luxemburg (662 Kilogramm), Zypern (663 Kilogramm) und Dänemark (668 Kilogramm). Hingegen war das Abfallaufkommen vor allem in den östlichen EU-Staaten deutlich geringer. Die niedrigsten Mengen je Einwohner verzeichneten Estland (279 Kilogramm) und Lettland (301 Kilogramm).

Insbesondere
Fehleinwürfe
treiben die
Kosten in die Höhe.

DDIV_{aktuell} Verwaltungsbeirat

NEU!

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

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 per Mail an: redaktion@ddivaktuell.de

17. Golfcup der bayerischen Immobilienverwalter

Für viele Verbandsmitglieder ist er das Golf-Highlight des Jahres: der Golfcup der bayerischen Immobilienverwalter auf der wunderschönen Golfanlage Gut Rieden am Starnberger See. Auch in diesem Jahr hat es der Wettergott gut gemeint mit den rund 100 Golfern und Golfneulingen. Bei strahlendem Sonnenschein und nicht allzu heißen Temperaturen starteten die ersten Flights bereits um 9 Uhr.

Neben dem 18-Loch-Turnier für die ambitionierten Golfer wurde auch wieder ein 9-Loch-Turnier angeboten. Gerade den Golfanfängern bot sich hier die ideale Gelegenheit, ihr Handicap zu verbessern. Wie im Berufsleben ist auch im Golf sport die rechtzeitige Nachwuchsförderung ein wichtiges Thema. Beim Golfcup gab es daher wie schon gewohnt wieder den Schnupperkurs für absolute Golfneulinge. Nach gut fünf Stunden trudelten die ersten Flights zurück im Clubhaus ein. Manch einer strahlend, manch einer ernüchtert – und alle durstig. Doch vor der verdienten

Erholung stand für die Teilnehmer noch der Putt für einen guten Zweck an. Mit einem Putt über eine Distanz von mehr als zehn Metern musste der Ball mit einem Schlag eingelocht werden – von einigen nur knapp verfehlt, und nur von einer Teilnehmerin perfekt versenkt! Der verdiente Lohn: ein Golfhouse Gutschein im Wert von 50 Euro.

Viele Preise wurden an diesem Freitag ausgespielt: Vom Putt-Turnier bis zum besten Bruttoergebnis warteten viele gespannte Gesichter am Abend auf die Siegerehrung. Erstmals gab es in diesem Jahr die Sonderwertung „Nearest to the Lift“. Sponsoring-Partner Butz & Neumair hatte diesen Spaßpreis ins Leben gerufen. Der Lift wurde hierfür an einer Stelle platziert, die nach einem Traumabschlag eigentlich nicht zu erreichen ist... Nur zwei Spieler kamen überhaupt in die Nähe und somit stellte sich einzig die Frage: Ist das Teilnehmerfeld wirklich so gut, oder haben die meisten Spieler den Ball zuvor bereits im Wasserhindernis versenkt?

Die Münchner Verwalter-Band JAZZ A WENG sorgte, neben der ausgezeichneten Gastronomie, am Abend wieder für ausgelassene Stimmung, und ein erfolgreicher Turniertag klang bei angenehmen Gesprächen und einem guten Glas Wein aus. Für die großzügige Unterstützung des diesjährigen Golfcups ist den Sponsoren ausdrücklich zu danken: Brunata Metrona, Butz & Neumair Aufzugbau, M-net Telekommunikations GmbH, Ista Deutschland GmbH, Hausbank München eG, Montana Energie-Handel GmbH & Co. KG, Hachinger



1



2



3



4



5

Maximalgroßhandel, 089 Immobilienmanagement GmbH, Rohr Royal GmbH, Techem GmbH, Kabel Deutschland, Elektroservice Tielmann + Meyer, Strobl Wasserschadenbeseitigung.

Auf den 18. Golfcup am 31.07.2015 in Gut Rieden freuen wir uns schon jetzt.

- 1 Gruppenbild mit Siegern: Beim Golfcup der bayerischen Immobilienverwalter auf Gut Rieden gab es gleich mehrere Preise.
- 2 Kurz vor dem Start ihres Flights: Aufstellung zum 9-Loch-Turnier
- 3 Nachwuchsförderung auf dem Green: der Schnupperkurs für Einsteiger.
- 4 Rast auf halber Strecke: Stärkung muss sein.
- 5 Das Instrumentarium des Verwaltens: Jazz a Weng, ein gut eingespieltes Team.



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

VDIV Baden-Württemberg

Exklusiv: Aktuelle Rechtsprechung zum WEG für die Verwalterpraxis



Sabine Leipziger, VDIV-INCON: hilfreiche Tipps zum Versicherungsschutz

Der VDIV Baden-Württemberg hat am Mittwoch, 16. Juli 2014, interessierte Teilnehmer aus Verwaltungsunternehmen zu einer exklusiven Veranstaltung nach Baden-Baden eingeladen. 100 Teilnehmer, mehr als die Hälfte davon Nichtmitglieder, folgten der Einladung. Als Vorstandsvorsitzender begrüßte Wolfgang D. Heckeler die Anwesenden und ließ es sich dabei

nicht nehmen, die vielen anwesenden Nichtmitglieder über die vielfältigen Vorteile einer Verbandsmitgliedschaft zu informieren. Das Interesse an einer Mitgliedschaft war groß, bereits im Vorfeld, während der Pause und beim Abendimbiss informierten sich die Teilnehmer eingehend darüber.

Referentin Sabine Leipziger, VDIV-INCON GmbH, informierte in Ihrem Vortrag über Haftungsfallen für Verwalter und illustrierte ihn mit Beispielen für Schadensfälle aus der Praxis und wie Versicherer sie regulieren.

Eberhard Wendel, Minol Messtechnik, widmete sich dem Thema „Funk macht fit für die Zukunft“ und zeigte dabei die Möglichkeiten im Bereich Rauchmelderausstattung und Wärmedienst auf.

Die Mitgliederwerbung kam nicht zu kurz: Rechtsanwalt Thomas Hannemann und Vorstandsvorsitzender Wolfgang D. Heckeler



Den knapp eineinhalbstündigen Hauptvortrag über die aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz mit besonderem Bezug zur Verwalterpraxis übernahm Rechtsanwalt Thomas Hannemann. Aus allen Teilen der Veranstaltung zogen die anwesenden Verwalter wertvolle Informationen und Anregungen fürs Tagesgeschäft. Besonderer Dank für die Unterstützung gilt den Premiumpartnern VDIV-INCON GmbH, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG.

Schulung für Verwaltungsbeiräte von VDIV-Mitgliedern

Schon traditionell hält der VDIV Baden-Württemberg im Rahmen des Premium-Workshops im Frühjahr im SI-Centrum auch zwei Verwaltungsbeiratsschulungen ab, seit 2013 zusätzlich für die Mitglieder aus dem Raum Bodensee. Sie fand am Dienstag, 22. Juli 2014, im Best Western Parkhotel in Weingarten statt. 90 Verwaltungsbeiräte nahmen daran teil und

folgten mit Interesse den Kurzvorträgen von Andreas Bareth, LBS-Bezirksdirektion Ravensburg, zur Bausparfinanzierung von WEG und von Dipl.-Ing. Simon Graf, TÜV Süd, zur Modernisierung von Aufzugsanlagen. Rechtsanwalt Stephan Volpp, Kanzlei Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp, erläuterte im Hauptvortrag aktuelle Urteile zum WEG. Die Veranstaltung flankierend präsentierten die Premium- und Koope-

Großes Plenum: die Verwaltungsbeiratsschulung des VDIV Baden-Württemberg in Weingarten



rationspartner des Landesverbands ihre Angebote und Leistungen. Im November 2014 wird der VDIV Baden-Württemberg eine weitere Verwaltungsbeiratsschulung im Raum Karlsruhe anbieten.

Verwalter-Workshop 2014

Schon mal vormerken: Am 27./28. November 2014 findet der 24. Verwalter-Workshop des VDIV Baden-Württemberg im Kronenzentrum in Bietigheim statt.

Unter dem Motto „Knackpunkte der WEG-Verwaltung – die Eigentümerversammlung“ erwartet Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft ein umfassendes Programm. Neben Workshops

erfahrener Praktiker wie Steffen Haase und den Rechtsanwälten Horst Müller und Stephan Volpp gibt es auch eine Fachaustellung zu wohnungswirtschaftlichen Themen. Rund 250 Teilnehmer werden erwartet.

6. Konjunkturbericht der AWI-Hessen in Frankfurt



Interessierte Zuhörer aus Wohnungswirtschaft und Verwaltung.

Am 11. Juni 2014 präsentierte die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) in Frankfurt bereits zum sechsten Mal ihren jährlichen Konjunkturbericht. Die darin enthaltenen Daten beleuchten aktuelle wohnungswirtschaftliche Entwicklungen und bieten einen Einblick in die Arbeit der fünf beteiligten Verbände (Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft – VdW südwest, Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland – BFW, Haus & Grund Hessen, Immobilienverband Deutschland Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte – IVD Mitte sowie der Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. – VdIVH). Bei der gut besuchten Vorstellung des Berichts äußerten die Verbandsvertreter angesichts stetig steigender Kosten ihre wachsende Sorge über aktuell auf Bundes- und Landesebene diskutierte wohnungspolitische Gesetzesvorhaben.

„Die Diskrepanz zwischen Mieteinnahmen und den tatsächlich zu tragenden Kosten wird für Wohnungsunternehmen immer größer“, erklärte Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest und Sprecher der AWI-Hessen. „Bei den

Bau- und Modernisierungskosten beobachten wir schon seit Jahren stärker steigende Preise als bei den Lebenshaltungskosten. Die Durchschnittsmieten bewegen sich aber immer noch unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.“

Vermieter bleibt immer weniger von der Miete

Damit bleibe den Vermietern letztlich immer weniger von der Miete. Wie in dieser angespannten Situation Vorhaben wie eine abgesenkte Kappungsgrenze oder die Mietpreisbremse helfen sollten, war den Experten schleierhaft. Die Vermieter würden dadurch „ausgebremst“, und die so dringend notwendigen Investitionsanreize für Neubauten erhielten einen starken Dämpfer. Sinnvoller als eine Mietpreisbremse, so die Verbandsvertreter, wäre eine „Nebenkostenbremse“, von der sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren würden.

Drei Preistreiber für die Wohnkosten

Der Blick auf die Konjunkturdaten der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände offenbarte unter anderem die drei stärksten „Preistreiber“ für die Wohnkosten. Auf Platz eins: die Haushaltsenergie. Sie verteuerte sich in Hessen seit 2010 um 20 Prozent. Wie Gerald Lipka, Geschäftsführer des LFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und Christian Streim, Vorsitzender von Haus & Grund Hessen, in ihren Beiträgen zeigten, sei es hier vor allem der Strom, der immer teurer werde – allein 2013 stieg dessen Preis um fast zwölf Prozent. Preistreiber Nummer zwei aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände: Die öffentliche Hand, die vor allem die steuerliche Belastung in die Höhe treibe. So hätten die hessischen Kommunen seit 2010 die Grundsteuer B um durchschnittlich knapp neun Prozent angehoben. Gleichzeitig erhöhte das Land die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5 Prozent. Dies bedeute eine faktische Steigerung von 40 Prozent – und die nächste Erhöhung auf sechs Prozent stehe unmittelbar bevor. Auch dies wirke sich auf die Wohnkosten aus, da höhere Investitionskosten wieder amortisiert werden müssten. Thorsten Stock, stellvertretender Vorsitzender des IVD Mitte, kritisierte die steigende steuerliche Belastung und forderte einen realistischeren Blick der Politik auf den Markt.

Auch Kostentreiber Nummer drei, die Baukosten, hingen von den öffentlichen >



Die Verbandsvertreter erläutern ihre Positionen: v.l.n.r. Moderator D. H. Franke, Dr. R. Ridinger, RA G. Lipka, W. Merkel, C. Streim, T. Stock



Werner Merkel zeigt Potenziale des studentischen Wohnens auf.

Vorgaben ab, beispielsweise im Bereich des energetischen Bauens. Seit 2010 seien die Baukosten in Hessen um sechs Prozent gestiegen, die Neubaupreise für Wohnun-

gen in den letzten zehn Jahren sogar um 22 Prozent.

Studentisches Wohnen: Eine neue Asset-Klasse?

Auch in diesem Jahr beschäftigte sich die Veranstaltung neben den konjunkturellen Entwicklungen wieder mit einem Fachthema, diesmal federführend vom Verband der Immobilienverwalter Hessen (VdIVH) gestaltet. Die Leitfrage lautete: „Studentisches Wohnen – eine neue Asset-Klasse?“ Der Vorstandsvorsitzende des VdIVH, Werner Merkel, der als Geschäftsführer von VEGIS Immobilien Geschäftsbereich VEGIS Campus auch im studentischen Sektor aktiv ist, zeigte in seinem Vortrag die Potenziale des studentischen Wohnens auf, das an-

gesichts hoher Immatrikulationszahlen in den Universitätsstädten immer mehr an Bedeutung gewinnt. Gleichzeitig beleuchtete er die Hemmnisse für den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb von Studentenwohnheimen, wie beispielsweise die momentan geltenden Stellplatzverordnungen. In Zeiten von Carsharing und einem sich insgesamt wandelnden Mobilitätsverhalten der jüngeren Generation gebe es auf Seiten des Gesetzgebers noch Anpassungsbedarf. Außerdem verwies Merkel darauf, dass beim Bau neuer Studentenwohnungen auf eine möglichst flexible Drittverwendbarkeit geachtet werden müsse, also die Möglichkeit, die Mikroapartments später zum Beispiel in Hotels oder seniorengerechte Wohnungen umbauen zu können.

Seminar zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Von Petra Kielmann

Es ging um „Eines der häufigsten Ärgernisse im Verwalteralltag...“, wie dem Eingangstext zum Seminar am 26.07.2014 zu entnehmen war. Aktuelle Probleme treffen offensichtlich genau den Nerv der Verwalterkollegen, denn das Seminar war mit fast 40 Teilnehmern trotz WM-Stresses (an dem Tag spielte Deutschland erfolgreich gegen die USA – oder war es Löw gegen Klinsi?) mehr als gut besucht.

Die Referentin Noreen Walther führte gut verständlich in die Grundregeln zur Zuordnung zum Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum ein und bot vielseitige

Praxis-Beispiele an, die aktiv mit den Seminarteilnehmern ausdiskutiert wurden.

Egal, ob es um die Zuordnung von Heizkörpern und Ventilen, Balkonen, Türen, Fenstern, Verbrauchserfassungsgeräten oder um fehlerhaft beurkundete Zuordnungen von Sondereigentum ging, die Zuständigkeiten des Verwalters, die Rechtslage der Zuordnungen, Gebrauchsrechte, Kostenträgungen und Instandhaltungspflichten wurden ausführlich und offen behandelt.

Teilnehmer und Referentin haben sich abschließend sehr positiv über das Seminar

geäußert und freuen sich auf eine Fortsetzung der Seminarreihe.



Trotz WM ausgebucht: Rechtsanwältin Noreen Walther interessiert die Teilnehmer mit praxisnahen Beispielen.

Hessen begrüßt neue Mitglieder und Partner

Neue Mitglieder:

- Hausverwaltung Küppers GmbH, Zwingenberg
- Weimer Facility Management GmbH, Lahnau
- KMK Immobilienverwaltung GmbH, Karben
- Marburger Haus- u. Grundstücksverwaltung OHG, Marburg
- TTD GmbH Hausverwaltung & Hausmeisterdienste, Dreieich
- Immo Regio, Linsengericht

Neue Premium-Kooperationspartner:

- EKB Energiekostenberatung GmbH, Heilbronn, www.ekb-online.de
- MAINGAU Energie GmbH, Obertshausen, www.maingau-energie.de

Neue Kooperationspartner:

- PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, www.pantaenius.de

„Verwalterfuchse“ unterstützen die Michael-Stich-Stiftung

Drachenbootcup 2014 in Hamburg – Freitag, der 13. Juli 2014, geht als gelungener Tag in die Verbandsgeschichte des Landesverbandes der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e.V. ein. Unterstützt von der Pantaenius Versicherungsmakler GmbH, DDIVaktuell, der SVT Brandsanierung GmbH, DOMUS Software AG, Domkura AG und Kabel Deutschland konnte erstmals ein eigenes Drachenboot ins Rennen auf die Binnenalster geschickt werden. Die 18 Paddler aus dem Landesverband,



Michael Stich im Kreise der „Verwalterfuchse“, u. a. Wolfgang Mattern (v.l.), Martin Kaßler (v.r.)

dem Dachverband aus Berlin und den Sponsoren-Firmen erkämpften als Team „Verwalterfuchse“ einen Platz im Mittelfeld und hoffen, im nächsten Jahr noch weiter vorn dabei zu sein. Nach einem sportlichen Tag und schönstem sonnigen Hamburger Wetter wurde der Tag mit ei-

nem Event im Szene-Hotel EAST gekrönt. Über 1000 Gäste feierten ausgelassen bis in die frühen Morgenstunden. Eine Spendensumme von über 400.000 Euro konnte zugunsten der Michael-Stich-Stiftung erzielt werden und kommt HIV-infizierten Kindern zu Gute.

••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

Premium-Schutz von arvato Financial Solutions: Mieterbonitätsauskunft+ Mietausfallschutz vermeiden Risiken für Vermieter

Die Einholung einer Mieterbonitätsauskunft gehört heutzutage zur professionellen Vermittlung einer Wohnung. Allein: Eine Bonitätsauskunft garantiert keine 100-prozentige Sicherheit vor Mietausfall. Deshalb bietet arvato ab sofort die bekannte Mieterbonitätsauskunft in Kombination mit einem sechsmonatigen Mietausfallschutz. Nur so lässt sich das gerade zu Beginn hohe Ausfallrisiko minimieren.

Online, einfach und zu attraktivem Preis

Verfügt der Hausverwalter über die Einwilligung des Mietinteressenten, kann er die Mietauskunft – nach einer einmaligen Registrierung – sofort online einholen.

Nach Abschluss der Mietvertrages – vor Mietbeginn und unter der Voraussetzung, dass keine negativen Bonitätsmerkmale vorliegen – kann der Hausverwalter den Premium-Schutz beauftragen. Als Auftraggeber veranlasst er die Aufnahme des Mietverhältnisses im Gruppenversicherungsvertrag und sichert den privaten Vermieter damit vor den Risiken des Mietausfalls optimal ab. Der Mietausfallschutz deckt alle Mietausfälle (inkl. Nebenkosten) bis maximal 3.500 Euro ab, die in den ersten 6 Monaten des Mietverhältnisses entstehen und die Höhe der Mietkaution übersteigen. Der Hausverwalter erhält sofort online die Zusage in Form einer Deckungsbestäti-



gung. Der Ausfallschutz ist mit 34,95 Euro (inkl. MwSt.) deutlich günstiger als eine klassische Mietausfallversicherung. Registrierte Immobilienverwalter können die Leistungen bequem per monatlicher Rechnung bezahlen und ggfs. die Kosten ihrem Auftraggeber weiterreichen. Weitere Informationen und Registrierung unter www.arvato-mieterauskunft.de

mieterauskunft

Neue online Belegprüfung für Verwaltungsbeiräte

Die Immobilien Software KARTHAGO 2000 verfügt über ein neues Modul: „Belegprüfung online“. Über diese Funktion können Verwalter ihren Beiräten Kontoauszüge, Einzelkonten und die dazugehörigen Belege online zur Verfügung stellen. Im Dokumentenmanagement der Software werden Belege digital hinterlegt und entsprechend verschiedenen Ebenen zugeordnet. Erfolgt die Belegprüfung durch den Beirat, schickt der Verwalter ihm eine aus dem Programm generierte HTML-Ausgabe. Per Mausklick auf die Datei wird dem Empfänger die Kontenansicht übersichtlich angezeigt. Per Klick auf ein Einzelkonto (z. B. 4300 Reparaturen) öffnen sich die Einzelbuchungen. Der Beirat kann sich beispielsweise die

zur Buchung gehörende Instandhaltungs-Rechnung anschauen.

Der Beirat führt die Prüfung vollkommen selbstständig wahlweise von zu Hause aus oder in den Büroräumen des Verwalters durch. Es ist nicht notwendig, dass der Verwalter helfend zur Seite steht oder Original-Belege aus der Hand geben muss. Die einfache und klare Darstellung im Explorer ist selbsterklärend und ermöglicht selbst ungeübten Beiräten alle Buchungen, Buchungsunterlagen und Belege leicht nachzuvollziehen.

www.karthago2000.de

KARTHAGO 2000

Die Mietkautionsbürgschaft von kautionsfrei.de

kautionsfrei.de bietet mit der Mietkautionsbürgschaft eine etablierte Alternative zur üblichen Barkaution. Sowohl für Hausverwalter als auch für Vermieter ist diese Bürgschaft ein optimales Instrument, um bei maximaler Sicherheit den gesamten Kautionsprozess zu erleichtern. Mietern verschafft sie einen zusätzlichen finanziellen Spielraum, da die Hinterlegung von bis zu drei Nettokaltmieten entfällt. Verwalter profitieren von den verringerten Kosten sowie dem reduzierten Arbeitsaufwand: Portosummen, die sich durch Schriftwechsel anhäufen, verringern sich und die Einrichtung eines gesonderten Kautionskontos ist überflüssig. Was bleibt, ist eine Bürgschaftsurkunde, die das Abwohnen der Immobilie, Schä-

den und Zahlungsrückstände absichert. Im Schadenfall tritt der Bürgschaftsgeber ein, der das Geld schnell und unkompliziert auszahlt.

kautionsfrei.de arbeitet dafür mit der renommierten R+V Versicherung zusammen.

Hausverwalter, die mit kautionsfrei.de zusammenarbeiten, profitieren außerdem von geringeren Leerstands- und Vermarktungskosten, da der Verzicht auf die Barkaution ein wichtiges Argument für Mieter ist.

kautionsfrei.de
MI(E)T SICHERHEIT FÜR ALLE



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.

Vaalser 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	Ronald Bosch, Isabel Felgenhauer, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Prof. Dr. Florian Jacoby, Martin Kaßler, Petra Kielmann, Andrea Körner, Ralf Kramer, Liisa Lauer, Dr. Martin Leyendecker, Wolfgang Matern, Jürgen Neumair, Claudia Ottlo, Dr. Susanne Schießer, Axel Schmidt, Vera Tschertner, Jennifer Witte
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:	Svenja Lindner
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	Philipp Koschel
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Valtertag), 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.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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



Buchbesprechung

■ Alles, was ein Mann wissen muss:

Vademecum für alle Lebenslagen von Oliver Kuhn

Wie überlebt man eine Entführung? Wie repariert man mit einem Strumpf einen Motorschaden? Wie kommt man am besten mit dem Chef aus? Und wie beeindruckt man eine Frau beim ersten Date? Fragen wie diese beschäftigen jeden Mann. Nun gibt es die Antworten darauf. Bestsellerautor Oliver Kuhn versammelt alle Fakten, Daten und Informationen, die Männer wirklich interessieren. Faszinierend und lehrreich, unterhaltsam und praxiserprobt. Ob Stammtisch oder Stehempfang – dieses Vademecum für den Mann ist ein unverzichtbarer Begleiter in allen Lebenslagen. Übrigens es gibt das Buch auch für die Frau.

Alles, was ein Mann wissen muss: Vademecum für alle Lebenslagen von Oliver Kuhn • Taschenbuch, 320 Seiten • 2010, Knauer • ISBN: 978-3-426-78085-5, 9,99 Euro



DDIVaktuell 7/14

erscheint am 21. Oktober mit dem Titel Eigentümer und einem vielfältigen Themenmix:

- Der Verwaltungsbeirat
- Was Kunden vom Verwalter erwarten
- Der richtige Verwaltervertrag

außerdem:

- Das war der 22. Verwaltertag
- Medienversorgung
- Wasserschäden & Schimmelvorbeugung

ZAHL DES MONATS

10 000 ABONNENTEN

bezogen im August den DDIVnewsletter. Der 14-tägige kostenfreie Online-Newsletter des DDIV informiert Haus- und Immobilienverwalter über relevante Neuerungen der Branche und gibt wertvolle Tipps für den Verwalteralltag. Mit der ersten Septemberausgabe erscheint er mit neuem Gesicht und zeigt sich damit auch zukünftig noch übersichtlicher und lesefreundlicher. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an und überzeugen Sie sich selbst:

www.ddiv-newsletter.de





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Bildungs- partner



DDIV Kooperations-Partner



” *Makeln kann jeder.
Um sich abzuheben,
braucht es mehr.*

Ariane Jauß (Agentur MissImmo)

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien

VIA – Vermarktung, Image und Akquise clever kombiniert!

Entscheiden auch Sie sich für das
VIA-Erfolgsprinzip und profitieren Sie
unter anderem von Kontakten zu über
2,5 Millionen Eigentümern.



www.immobilienscout24.de/via