

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 03 | 14
8,- €
83480

DDIV *aktuell*



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

Volle Ladung: Energie

Was Verwalter
wissen sollten – von
Ausschreibung
bis Sanierung

■ Im Interview

Bauministerin
Dr. Barbara Hendricks

■ Trinkwasser

Beprobung und
Sanierung von Anlagen

■ Heizung

Die gängigen
Systeme im Überblick

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2014

Zeigen Sie uns, wie es geht!
Jetzt bewerben!
Bis zum 25. Juli 2014

Thema

Unternehmen Zukunft:

Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten

Bewerbungsunterlagen an:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin

Infos und Online-Bewerbung:

www.immobilienverwalter-des-jahres.de

www.ddiv.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Was **erschwert** uns so oft den **Alltag**? Die **alten Gemeinschaftsordnungen**, die Eigentümern notwendige **Beschlusskompetenzen nicht zuweisen**.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Wonnemonat Mai steht vor der Tür, doch wir Immobilienverwalter können ihn in aller Regel nicht genießen. Wir haben **Hochsaison** und eilen von einer Eigentümerversammlung zur anderen. Leider. Ein paar einfache Änderungen würden uns das Leben enorm erleichtern: z. B. die **Schaffung neuer Beschluss-**

kompetenzen für Eigentümer durch den Gesetzgeber oder auch eine redaktionelle Gesetzesänderung. Paradebeispiel hierfür ist § 29 WEG. **Wieso braucht jede Eigentümergemeinschaft zwangsläufig einen dreiköpfigen Beirat?** Für das Sechsparteienhaus zuviel – für die große WEG mit mehreren hundert Wohnungen zu wenig. Würde im Gesetz stehen, „der Beirat besteht aus mindestens zwei Wohnungseigentümern“, wäre dies hilfreich. So könnte jede Gemeinschaft die für sie passende Größe wählen. Das tut niemand weh, erleichtert das Leben in einer Gemeinschaft aber ungemein.

Warum muss Wirtschaftsjahr gleich Kalenderjahr sein? Kann man die Lage des Wirtschaftsjahres nicht auch durch Beschluss definieren? Abrechnungszeiten würden sich im Verwalterbestand besser verteilen – das wäre angenehmer.

Entsprechen Beschlüsse zur Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung? Lange mussten wir auf eine Entscheidung des BGH warten. Eine Klarstellung des Gesetzgebers wäre vonnöten.

Auch diese Frage kann man stellen: **Passen die Aufgaben und Befugnisse des § 27 WEG heute noch zu den Anforderungen der Kunden an den Verwalter? Brauchten Verwalter nicht eine weitreichendere gesetzliche Vollmacht – wie es z. B. die österreichische Gesetzgebung vorsieht?**

Das führt uns mitten ins Thema dieser Ausgabe: **Energie!** Wir beleuchten es wieder aus unterschiedlichen, spannenden Blickwinkeln. Die Vollmacht des Verwalters beim Energieeinkauf ist nur einer davon. Auch die Vielfalt der Heizungssysteme und Brennstoffe beschäftigt uns, genau wie die Auswirkungen der Trinkwasserverordnung.

Der Beruf des Immobilienverwalters ist so vielschichtig und interessant, dass uns die Themen nie ausgehen. Oft stehen wir eher vor der schwierigen Frage, welche wir aufgreifen. Wir könnten noch über so viel mehr be-

richten. Interessant ist der Beruf, aber das hat sich leider noch nicht bei allen potenziellen Auszubildenden herumgesprochen. **Deshalb müssen wir gemeinsam noch mehr für unser Tätigkeitsfeld werben.** Gutes Fachpersonal zu finden, ist ohnehin schwer genug, und auf Dauer wird das nur gelingen, wenn die Ausbildungsquote in den Immobilienverwaltungen prozentual steigt. In diesem Zusammenhang bereitet mir der Mindestlohn Sorge. Er sollte auch für Auszubildende über 18 Jahren gelten. Jüngere Menschen kann man aber in der Immobilienverwaltung kaum einsetzen. Ich selbst nehme gerne Umschüler, da sie schon einen weiteren Horizont besitzen. Doch schon während der Ausbildung den Mindestlohn zu zahlen, würde vielen Betrieben schwerfallen. Hier müssen wir als Verband ansetzen. Eine Herausforderung, die wir jedoch nicht scheuen.

Wie Sie in Ihrem Unternehmen damit umgehen, können Sie uns übrigens bei der Ausschreibung zum **Immobilienverwalter des Jahres** als eines von vielen möglichen Zukunftsthemen zeigen.

Der Aufgabe, das Programm zum diesjährigen **Deutschen Verwaltertag in Berlin am 18./19. September** zusammenzustellen, haben wir uns gerne angenommen. Ich glaube, wir bieten wieder eine fachliche Auswahl der besonderen Art – mit Themen, die das Vorausschauende unserer Plattform beweisen und Teilnehmern weit mehr bieten als Altbewährtes. Um unser aller Zukunft geht es – und was uns dabei erwartet. Es lohnt sich, dabei zu sein! Tanken Sie neues Wissen, tauschen Sie sich unter Kollegen aus – besuchen Sie die renommierteste Veranstaltung des Jahres: den 22. Deutschen Verwaltertag.

Ihr

Steffen Haase, Chefredakteur

Der aktuellen Ausgabe von **DDIVaktuell** liegen bei:

- Einladung zum 22. Deutschen Verwaltertag am 18./19. September, Berlin
- Ausschreibung Immobilienverwalter des Jahres 2014

Inhalt



15
Heizungssysteme und Brennstoffe:
ein aktueller Überblick und die Trends von morgen



26
Die Energiemärkte im Wandel:
Einsichten und neue Optionen für Verbraucher



54
Gut beraten bei der energetischen Sanierung:
Was Eigentümer dabei von Verwaltern erwarten.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Im Interview:**
Bauministerin Dr. Barbara Hendricks
- 6 Aktuelle Meldungen**
- 8 Stellungnahme:**
Maklerzunft am Scheideweg
- 10 Die neue ZWeckVO**
Was steckt dahinter?
- 11 DDIV beim Immobilien-
wirtschaftlichen Dialog**
- 12 Rückblick:**
der 15. Kölner Verwaltertag
- 14 Ausblick:**
der 22. Deutsche Verwaltertag

IM BLICKPUNKT

- 15 So wandelt sich der
Heizungsmarkt**
- 18 Wärme-Contracting:**
einfach mehr Effizienz
- 20 Die Verwaltungsvollmacht**
aus juristischer Sicht

22 Outsourcing im Energiemanagement

- 24 Mehr als Energie:**
Service ist gefragt.
- 26 Energiemarkt:**
Entscheidet der Preis?
- 28 Tückische Tarife.**
Tipps für Verwalter.

GEBÄUDE & TECHNIK

- 30 Wärmedämmung:**
Effizienz, die sich auszahlt.
- 32 Trinkwasserverordnung:**
die Folgen der Prüfungspflicht
- 34 Legionellen –**
was tun bei Befunden?
- 38 Leitungswasserschäden:**
Management spart Kosten.
- 40 Mobile Helfer bei der
Estrichrockung**
- 42 Tiefgarage:**
Frühjahrsputz schützt den Bestand

RECHT & STEUERN

- 43 Aktuelle Urteile rund um die WEG**
- 48 Fernwärmeverträge:**
Ihr Recht bei Preisanpassungsklauseln
- 50 Erste Eigentümerversammlung:**
Leitfaden zur Agenda
- 53 Leser fragen – Experten antworten**

VERWALTUNG & FINANZEN

- 54 Energetische Sanierung:**
die Rolle des Verwalters

DDIV AKTUELL

- 56 Baden-Württemberg**
- 59 Bayern**
- 60 Berlin-Brandenburg**
- 61 Die Partner des DDIV**
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**



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



Zufriedene Mieter und weniger Aufwand für Sie – dank Energie und Services von RWE: Wir managen Ihren Strom, Leerstand, Ihre Wärme und vieles mehr!

Was RWE für Sie tun kann, erfahren Sie unter www.rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE



Nach gut 100 Tagen im Amt

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat bereits einige Projekte angestoßen.

Im Interview stellt sie sich den Fragen von **DDIVaktuell**.

Interview: Martin Kaßler

Den Verbraucherschutz beim Wohnen zu erhöhen, ist ein Anliegen der neuen Bundesregierung. Geplant sind u. a. die Einführung einer Mietpreisbremse und Änderungen im Maklerrecht. Erste Vorschläge dazu präsentierte bereits Mitte März das Justizministerium. Zudem verspricht der Koalitionsvertrag ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ sowie mehr Qualität in der Immobilienverwaltung und einen erhöhten Schutz für die Eigentümer. Nach 100 Tagen Amtszeit zieht Bundesministerin Barbara Hendricks eine erste Bilanz. Im Interview mit **DDIVaktuell** wirbt sie für eine stärkere Investitionstätigkeit, eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig enttäuscht sie private Wohnungseigentümer: Die Kritik in Bezug auf steigenden Kostendruck oder gar Investitionshemmnisse ist ihrer Meinung nach unbegründet. Auch die Forderungen des DDIV nach einer Sondervergütung für qualifizierte

Verwalter bei der Betreuung von energetischen Sanierungsmaßnahmen lehnt sie ab.

Frau Ministerin, Sie leiten seit wenigen Wochen ein Umweltministerium, was um den Bereich Bau erweitert wurde. Was waren die Beweggründe für diese „Neusortierung“ und was versprechen Sie sich davon?

Wenn wir Umwelt und Bauen zusammen denken, können wir viele Synergien nutzen. Das gilt sowohl für Regionen, Gemeinden und städtische Quartiere als auch für einzelne Gebäude. Die energetische Stadtsanierung zum Beispiel schützt das Klima und verbessert gleichzeitig die Lebensqualität der Anwohner. Oder das Thema Grünflächen: Mehr Grün in der Stadt ist wichtig für die Naherholung, aber auch für das Mikroklima. Zugleich bietet es wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen und hilft damit dem Naturschutz. Ein anderes Beispiel: Ich will dafür sorgen, dass der Flächenverbrauch in Deutschland sinkt. Als Umwelt- und Bauministerin habe ich da ganz andere

Möglichkeiten als meine Vorgänger, die sich häufig mit ihren jeweiligen Ministerkollegen streiten mussten.

Im Koalitionsvertrag wirbt die Bundesregierung für gutes und bezahlbares Wohnen durch Stärkung der Investitionstätigkeit im Wohnungsbau und bei der energetischen Gebäudesanierung. Zugleich wirken die geplante Mietpreisbremse und eine befristete Modernisierungumlage für Eigentümer und Bauherren unattraktiv. Wie soll dieser Spagat geschafft werden?

Wir haben im Koalitionsvertrag ein Gesamtpaket mit einem wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung geschnürt. Alle Maßnahmen werden wir in einem Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammenfassen. Die Sicherung bezahlbarer Mieten ist ein zentraler Baustein. In den stark nachgefragten Quartieren unserer Städte beobach-

ten wir überproportionale Steigerungen bei den Wiedervermietungsrenten. Dies liegt ganz klar an dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Bis die derzeit regional auftretenden Knappheiten überwunden sind, müssen wir Wohnung suchende Haushalte vor überzogenen Mietforderungen schützen. Wir werden daher zunächst zügig die Mietpreisbremse umsetzen. Aber wir gehen mit Augenmaß vor: Mit der regionalen Begrenzung und der zeitlichen Befristung sowie den Ausnahmen für Neubauten und modernisierte Wohnungen ist der notwendige Eingriff auf ein Mindestmaß beschränkt. Ich bin daher zuversichtlich, dass sich die bereits angesprungene Bautätigkeit weiter auf hohem Niveau fortsetzen wird. Die Voraussetzungen dafür werden wir gemeinsam mit den Ländern, Kommunen, der Immobilienwirtschaft und allen relevanten Akteuren in einem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ schaffen. In diesem Rahmen werden wir auch die mit der Absenkung und Befristung der Modernisierungsumlage aufgeworfenen Fragen erörtern. Ich bin mir sicher, dass hierzu eine für alle Beteiligten faire Lösung gefunden wird.

Die Mietpreisbremse orientiert sich am örtlichen Mietspiegel. Dieser soll realitätsnäher und auf eine „breitere Basis“ gestellt werden. Wie und wann soll das geschehen? Auch dieses Thema werden wir im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit allen Beteiligten umfassend erörtern.

Gerade private Wohnungseigentümer leiden unter steigendem Kostendruck. Über die Hälfte erfährt keine Wertsteigerung ihrer Immobilie, jeder fünfte private Vermieter macht sogar Verluste. Hinzu kommen ab 2016 steigende Baukosten durch schärfere Anforderungen der EnEV an die Energieeffizienz. Wie wollen Sie als bewährte Finanzexpertin Wohnungseigentümer und die, die es werden könnten, zukünftig überzeugen, dennoch in Wohneigentum zu investieren?

Ihre Angabe zu den Verlusten bei privaten Vermietern kann ich nicht bestätigen. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für Wohnungseigentümer – nicht nur mit Blick auf das historisch niedrige Zins-

niveau – derzeit ausgesprochen gut. Der Bund unterstützt zudem die Wohneigentumsbildung über vielfältige Instrumente. Dazu zählen die Förderung des Bausparens mit der Arbeitnehmersparzulage, die Wohnungsbauprämie und die steuerlich geförderte Altersvorsorge, der Wohn-Riester. Eine bedeutende Rolle für die Eigentumsbildung spielen auch die KfW-Programme und die soziale Wohnraumförderung.

Der DDIV wirbt dafür, Immobilienverwalter stärker in den Prozess der Gebäudesanierung zu integrieren. Denkbar wäre eine Beratungsleistung und Vergütung ähnlich der des Energieberaters. Was halten Sie von diesem Vorstoß?

Auch wenn das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ keine spezielle Förderung der Verwaltertätigkeit bei energetischen Sanierungen vorsieht, gibt es für Wohnungseigentümergeinschaften vielfältige Möglichkeiten, eine Beratung in Anspruch zu nehmen: So stehen die Energieberatung der Verbraucherzentralen, die Vor-Ort-Beratung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sowie die KfW-geförderte Baubegleitung bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Gleichwohl sollten auch die Verwalter bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die technischen Möglichkeiten von energetischen Maßnahmen. Im Übrigen ist es dem Verwalter freigestellt, eine Sondervergütung zu vereinbaren; das ist auch nicht unüblich.

Wie stehen Sie zur Kritik, die Energiewende würde im Gebäudebereich ausgebremst, weil die degressive AfA entgegen den Ankündigungen nicht im Koalitionsvertrag steht? Könnten Sie sich vorstellen, dass bei einem signifikanten Abfall energetischer Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand Bund und Länder doch noch zu einer Wiedereinführung der degressiven AfA in dieser Legislaturperiode tendieren könnten?

Diese Kritik teile ich nicht. Zwar müssen Neubauten die aktuellen Energiestandards erfüllen und tragen damit ihren Teil zur Energiewende und zum Klimaschutz bei. Allerdings sind – wie bereits gesagt – die Marktbedingungen für eine rege Bautätigkeit

derzeit sehr günstig. Unser Hauptaugenmerk muss angesichts der großen Energieeinsparpotenziale auf der energetischen Sanierung des Gebäudebestands liegen. Das Instrument der degressiven AfA greift hier gerade nicht ein, da hiermit nur der Neubau von Mietwohnungen gefördert würde. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes werden wir über das erfolgreiche CO₂-Gebäudesanierungsprogramm vorantreiben. Dieses werden wir, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, fortführen und ausbauen.

Wie sind nach Ihrer Meinung die Besitzer von über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen davon zu überzeugen, energetisch zu modernisieren oder/und in den altersgerechten Umbau zu investieren, wenn eine Modernisierungsumlage nur bis zur Amortisation der Kosten zu leisten ist?

Die Frage der zukünftigen Ausgestaltung der Modernisierungsumlage betrifft nur einen Teil der Wohnungseigentümer, nämlich diejenigen, die vermieten. Sicherlich spielt die Frage der Refinanzierbarkeit von Investitionen für vermietende Wohnungseigentümer eine wichtige Rolle. Ich bin überzeugt, dass Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob sie Vermieter oder Selbstnutzer sind, in ihren Wohnungsbestand investieren werden. Denn die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen stammt aus den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrtausends und weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Dies gilt sowohl für die energetische Sanierung als auch für den altersgerechten Umbau. Investitionen in diesem Bereich steigern die Werthaltigkeit der Immobilie und liegen schon allein deshalb im Interesse der Eigentümer.

Welchen Beitrag leisten Sie als neue Umwelt- und Bauministerin ganz persönlich zum Umweltschutz?

Als Ministerin bin ich wie viele andere Berufstätige auch darauf angewiesen, Auto zu fahren oder das Flugzeug zu nutzen. Ich kann ja nicht zu Fuß zum Klimagipfel nach Lima reisen. Ich will den Menschen auch nicht mit erhobenem Zeigefinger vorschreiben, wie sie zu konsumieren haben. Mein Ansatz ist eine ambitionierte Umweltpolitik. Ich will als Umwelt- und Bauministerin anständige Arbeit abliefern.

Die Mietpreisbremse kommt!

Der Referentenentwurf, den Minister Heiko Maas im März dazu vorlegte, kommt aber nicht überall gut an.



Wie im Koalitionsvertrag angestrebt, hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz am 20. März einen Referentenentwurf für die viel diskutierte Mietpreisbremse auf den Weg gebracht. Demnach sollen Wohnraummieten in angespannten Wohnlagen bei einem Nutzerwechsel auf höchstens zehn Prozent über den regional üblichen Vergleichspreis steigen. Gleichzeitig ist im Zuge der Neuregelung die Streichung des sogenannten Wucherparagrafen (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) vorgesehen. Er drohte Vermietern bisher ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro an, wenn zu unangemessen hohen Preisen vermietet wurde. Auf welche Gebiete sich die Mietpreisdeckelung bezieht, das sollen die Bundesländer selbst bestimmen, indem sie Gebiete extremer Wohnraumknappheit ausweisen, und zwar für eine Dauer von fünf Jahren. Eine Verlängerung dieses Zeitraums nach Ablauf ist möglich.

Das war im Koalitionsvertrag so noch nicht vorgesehen und sorgt für Kritik. Ihr zufolge hat der Entwurf zahlreiche Mängel, die im Rahmen der anstehenden Beratungen noch behoben werden müssen. Als Streitpunkte werden insbesondere das Fehlen eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels und die Anwendbarkeit des Gesetzes ausschließlich auf Gebiete mit tatsächlicher Mangellage betrachtet. Zudem fehle, eine eindeutige Definition der Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Hier dürfe die Entscheidung nicht den Ländern überlassen werden, weil die Verfassung verlangt, dass eine Ermächtigung zum Erlass von Verordnungen inhaltlich bestimmt

sein muss. Als Bruch des Koalitionsvertrags wird auch die fehlende zeitliche Befristung auf fünf Jahre bezeichnet.

Die Positionen der Verbände

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. bewertet den Gesetzesentwurf so:

„Wir halten die Mietpreisbremse schlicht und einfach nicht für den richtigen Weg, um dem vielerorts enormen Wohnraumangel zu begegnen“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV. „Die im Koalitionsvertrag angekündigten Maßnahmen zur Behebung der Wohnraumknappheit fehlen zudem ganz.“

Für begrüßenswert hält der Spitzenverband der Deutschen Verwalterwirtschaft, dass die Mietpreisbremse bei Erst- bzw. Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen nicht gelten sollte. Andernfalls würde den Eigentümern jegliche Motivation zur Instandhaltung und Modernisierung und damit auch die finanzielle Grundlage für den Erhalt ihres Wohnungsbestandes genommen. Künftig muss aber festgelegt werden, was unter Modernisierungsmaßnahmen zu verstehen ist.

Als Angriff auf das Vergleichsmietensystem wertet der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. BFW den Entwurf. „Wer das Auseinanderfallen von Mietspiegel- und Angebotsmieten zur Begründung der Mietpreisbremse heranzieht, hat keine Ahnung von der Entstehung der Mietspiegel und ihrer Funktion“, kommentiert Walter Rasch, Präsident des BFW. Die Politik riskiere seiner Meinung nach damit die Erkenntnis, dass nicht die Angebotsmieten zu hoch, sondern die in den Mietspiegeln ausgewiesenen zu niedrig seien.

Einen staatlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit macht der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in dem Gesetzesentwurf aus. Da die bloße Gefahr eines Wohnungsmangels ausreiche, um ein Gebiet für die Mietpreisbremse auszuweisen, seien die vorgelegten Pläne nicht nur ein Bruch mit dem Koalitionsvertrag, sondern in dieser Form sogar verfassungswidrig. Denn, so die Argumentation, anders als bei bestehenden Mietverträgen habe bei der Wiedervermietung eine verfassungsrechtliche Prüfung nicht allein anhand der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG zu erfolgen. Auch die nach Art. 2 GG gewährleistete Vertragsfreiheit sei Prüfungspunkt. Das Bundesverfassungsgericht hält Einschränkungen der Vertragsfreiheit nur dann für gerechtfertigt, wenn erheblich ungleiche Verhandlungspositionen bestehen, also ein Vertragspartner den Vertragsinhalt faktisch einseitig bestimmen kann. Da es kein Recht darauf gibt, in einem bestimmten Stadtteil zu wohnen, könne dies nur dann der Fall sein, wenn tatsächlich eine Mangellage an Wohnraum besteht.

Änderungen auch beim Maklerrecht

Einen schon im Koalitionsvertrag angekündigten Vorstoß stellt der Gesetzesentwurf beim Bestellerprinzip für Maklerleistungen dar. Nach der Devise „Wer beauftragt, der bezahlt“ soll künftig die Maklercourtage demjenigen auferlegt werden, der einen Makler mit der Wohnungssuche oder -vermittlung von Wohneigentum beauftragt. Die bisher vor allem in Ballungsräumen mit hoher Nachfrage übliche Praxis, dass Wohnungen überwiegend über Makler angeboten werden, wobei potenzielle Mieter bzw. Käufer die Kosten zu tragen haben, soll dies ändern. Lesen Sie hierzu auch den Gastbeitrag von Gerhard K. Kemper FRICS. In Kraft treten wird das Gesetz voraussichtlich erst 2015.

Sanierungstau im WEG-Bestand: Woran liegt's?

DDIV-Umfrage zur Nutzung von KfW-Förderprogrammen

Trotz etlicher Schwierigkeiten hält die Bundesregierung an ihren Klimazielen für 2050 fest. Sie können aber nur mit einer deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden erreicht werden, der allein für Heizung und Warmwasser nahezu 31 Prozent des Gesamtverbrauchs in Deutschland ausmacht. Doch gerade Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften verlaufen schleppend. In diesem Bereich gelten 70 Prozent noch immer als unsaniert, lediglich 1,7 Prozent sind vollmodernisiert.

Private und kommunale Wohnungsunternehmen hingegen sanieren deutlich erfolgreicher. Liegt das allein an langen WEG-Abstimmungsprozessen? Oder haben Eigentümer eine zu geringe Liquidität? Welche Rolle nimmt der Verwalter bei Sanierungsprozessen ein? Bereits 2011 ergab eine Umfrage unter Verwaltern, dass nur jeder 20. die KfW-Förderprogramme sehr gut kennt. Wie ist es heute? Was sind die größte Sanierungshemmnisse in der WEG? Das will der DDIV erfahren! Daher rufen wir gemeinsam mit der KfW zur Teilnahme an einer

Umfrage zur energetischen Sanierung und Nutzung der KfW-Förderprogramme auf. Bis zum 15. Mai können Immobilienverwalter in einer 5-Minuten-Umfrage ihre Erfahrungen und Einschätzungen anonym mitteilen: www.ddiv-umfragen.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Wir **hoffen** auf eine
rege Beteiligung!

FATCA-USA- Umsetzungsverordnung

DDIV gibt Stellungnahme ab

Zum Referentenentwurf zur FATCA-USA-Umsetzungsverordnung hat der DDIV eine Stellungnahme an das Bundesministerium der Finanzen ausgehändigt. Es geht um die Frage, ob für Verwalter bei WEG-Konten mit Instandhaltungsrückstellungen von mehr als 250.000 US-Dollar, die bei Finanzinstituten geführt und verzinslich angelegt sind, eine Prüfungs- und Meldepflicht besteht. Der DDIV lehnt die Auskunftspflicht ab und regt eine Überarbeitung des Entwurfes an.

Die Zahl internationaler Wohnungseigentümer in Deutschland steigt enorm – gerade in den Ballungsgebieten und Innenstädten von Hamburg, München und Berlin nimmt ihr Anteil stetig zu. So sind in nahezu jeder Wohnungseigentümergeinschaft der Hauptstadt unter anderem auch US-amerikanische Bürger zu finden. Um sie geht es beim Referentenentwurf zur FATCA-USA-Umsetzungs-

verordnung des Bundesministeriums der Finanzen vom 24. Februar 2014. Er sieht daher eine Meldepflicht für Konten mit Instandhaltungsrückstellungen von mehr als 250.000 US-Dollar vor. Der DDIV lehnt eine solche Pflicht zur Selbstauskunft der WEG ab, weil weder der Immobilienverwalter noch einzelne Mitglieder der WEG Inhaber des Rücklagenkontos sind, sondern die WEG als Einheit. Eine Auflistung einzelner Mitglieder der Eigentümergemeinschaft ist demnach nicht zulässig, zumal das Instandhaltungsrückstellungskonto nach § 20 EStG versteuert wird. Es spielt daher keine Rolle, ob Mitglieder der WEG US-amerikanische Staatsbürger sind. Nach Meinung des DDIV ist lediglich die WEG als Rechtsträger relevant. Die Gefahr der Steuerhinterziehung besteht demnach nicht. Die detaillierte Stellungnahme ist auf der Website des DDIV zu finden: www.ddiv.de



Die Maklerzunft am Scheideweg

Für wen arbeitet der Immobilienmakler eigentlich – für seinen Kunden oder den Vertragsabschluss?



Zur Diskussion um ein neues nationales Maklerrecht hat sich die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) eingeschaltet. Sie unterstützt das von der großen Koalition geplante Verursacherprinzip beim Maklerrecht. Nach Angaben von RICS ist die Rechtsprechung eindeutig: Auftraggeber des Immobilienmaklers ist immer die Partei, die die Provision bezahlt. Nur in diesem Interesse darf der Immobilienmakler tätig sein. Ein Rechtsanwalt vertrete ja schließlich auch nicht Kläger und Beklagte gleichzeitig, so RICS. Dazu ein Gastbeitrag von Gerhard K. Kemper.



Der Autor

GERHARD K. KEMPER FRICS

Das Mitglied des Vorstandes der Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland ist Honorarprofessor an der HAWK Hochschule, Holzminden, und Eigentümer des Beratungsunternehmens GEKA KEMPER GmbH in Düsseldorf.
www.gehakemper.de

Inzwischen liegt zu dem im Koalitionsvertrag verankerten Bestellerprinzip ein Referentenentwurf vor, der – aus Sicht der Politik verständlich – vor allem regelt, unter welchen Umständen der Mieter die Maklerprovision zahlt. Leider ist darin von einer dringend notwendigen Modernisierung des Maklerrechts ansonsten nichts zu finden. Zum Beispiel gibt es keine Aussage darüber, für wen der Makler eigentlich tätig ist. Wenn man genauer hinsieht, liegt aber genau hier der große Unterschied zwischen internationalen Gepflogenheiten und der deutschen Maklerpraxis.

International wird der Makler als ein Interessenvertreter und Berater einer Seite

gesehen. Er ist tätig für seinen Kunden, sei es Verkäufer/Vermieter oder Käufer/Mieter, und er wird auch von seinem Kunden bezahlt. Die Bezahlung von beiden Seiten genau wie die Tätigkeit für beide Seiten ist international absolut unüblich und wird als unüberbrückbarer Interessenkonflikt gesehen – analog zum Rechtsanwalt, der auch nicht gleichzeitig für den Kläger und Beklagten arbeiten kann. Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat das in ihren „Real Estate Brokerage Standards“ (REABS) eindeutig beschrieben und fordert bei einer Änderung des Maklerrechts auch eine einseitige Interessenvertretung als Leitbild des Immobilienmaklers. Aber auch die deutschen Gerichte gehen davon aus, dass der Makler mit seinem Auftragge-

Beim **Maklerrecht** kann **Deutschland** von den **europäischen Nachbarn** viel **lernen**.

ber in einem besonderen Treueverhältnis steht und für den Regelfall dessen „einseitiger Interessenvertreter“ ist. Selbst wenn er ausnahmsweise für Käufer und Verkäufer handeln darf, hat er nach der Rechtsprechung strikt die Interessen beider Seiten zu beachten.

Deutsche Maklerverbände und viele Angehörige der Branche sehen den Immobilienmakler nicht in erster Linie als einseitigen Interessenvertreter: Ihr Maklerbild ist das eines neutralen Vermittlers zwischen Verkäufer/Vermieter und Käufer/Mieter, der im Idealfall das Kunststück des fairen Ausgleichs gegensätzlicher Interessenlagen fertig bringt. Unter diesem Ansatz ist eine Bezahlung von beiden Seiten nicht nur systemkonform, sondern vielleicht sogar zwingend.

Das Prinzip des neutralen Vermittlers wird über Bord geworfen.

In der Praxis nötigt der Erfolgsdruck den Makler dazu, weder für die eine noch für die andere Seite zu arbeiten, sondern nur im Interesse eines wie auch immer gearbeteten Vertragsabschlusses.

Das hohe Prinzip des neutralen Vermittlers wird früher oder später über Bord geworfen für den schnellen Erfolg. Nicht der Kunde steht im Vordergrund, sondern der „Deal“. Besonders bei engen Märkten zeigt sich das schnell: zum Beispiel bei der „Vermittlung“ von preiswertem Wohnraum in Ballungsgebieten. Diese Wohnungen sind knapp, einem schmalen Angebot steht eine große Nachfrage gegenüber. Findet hier ein fairer Interessenausgleich eines neutralen Maklers statt? Nein, dem Marktungleichgewicht geschuldet, wird der Mietinteressent in vielfacher Hinsicht genötigt und darf nach dem Abschluss auch noch die Maklercourtage bezahlen. Und das, obwohl der Makler systematisch gegen seine Interessen arbeitet. Ähnliches findet

in anderen engen Märkten statt, so zum Beispiel auch bei der Vermietung von raren Einzelhandelsflächen in Top-Lagen.

Ist der Makler an diesem Marktungleichgewicht schuld? Natürlich nicht. Würde es die Chancen des Mieters in den o. g. Beispielen erhöhen, wenn der Makler vom Vermieter bezahlt wird und offiziell dessen Interessen vertritt? Wahrscheinlich nicht. Der Mietinteressent wüsste aber genau, woran er ist, und könnte im Zweifel selbst einen nur ihm verpflichteten Makler mit der Suche nach einer Wohnung oder einem Ladenlokal beauftragen. Im Ausland kommt es häufig vor, dass zwei Makler an einer Transaktion beteiligt sind. Einer wird vom Vermieter/Verkäufer bezahlt und vertritt ausschließlich dessen Interessen, der zweite Makler nimmt die Interessen des Mieters/Käufers wahr und wird auch von diesem honoriert. In diesem Fall sind die Interessen klar gelagert. Niemand muss daran zweifeln, ob der Makler die gerne zitierte „neutrale“ Vermittlungstätigkeit auch wirklich lebt, oder vielleicht doch nur den – für den Makler günstigen – schnellen Abschluss sucht.

Eine einseitige Interessenvertretung des Maklers löst Interessenkonflikte.

Die einseitige Interessenvertretung als Leitbild des Immobilienmaklers würde viel dazu beitragen, die deutsche Maklerpraxis von latenten und offensichtlichen Interessenkonflikten zu befreien, und eine eindeutige Interessenlage für beide Parteien ermöglichen. Das Ansehen deutscher Immobilienmakler würde davon profitieren. Unsere europäischen Nachbarn sind da viel weiter, und Deutschland kann von ihnen lernen.

Neben der einseitigen Interessenvertretung als Leitbild des Maklers fordert die RICS eine umfassende Neurege-

lung des Maklerrechts. Dazu gehören ein einheitlicher Fachkundenachweis, eine adäquate Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, die Formerfordernisse von Maklerverträgen (Schrift- oder Textform), eine Legitimierung der Maklertätigkeit von der nicht provisiionspflichtigen Seite, die Vermittlung von Verträgen als Standard der Maklerleistung (nicht nur der Nachweis), eine freie Vereinbarkeit von erfolgsunabhängigen Honoraren, eine Zustimmung des Auftraggebers vor der Beauftragung von Untermaklern (Gemeinschaftsgeschäfte) und eine freie Vereinbarkeit der Provision sowie ihrer Modalitäten – so wie es auch der DDIV im vergangenen Herbst in die Berliner Koalitionsverhandlungen eingebracht hat.

WER IST DIE RICS?

The Royal Institution of Chartered Surveyors wurde 1868 in Großbritannien gegründet und erhielt 1881 die königliche Charta. Heute ist RICS der weltweit führende Berufsverband für Immobilienfachleute, der über 100 000 qualifizierte Mitglieder in mehr als 140 Ländern rund um den Globus repräsentiert. RICS Deutschland, gegründet 1993 in Frankfurt am Main, nimmt unter den 18 kontinentaleuropäischen Nationalverbänden eine maßgebliche Stellung ein. Von ihren 3 000 Mitgliedern haben sich bislang über 1 300 zum Chartered Surveyor qualifiziert. Dazu zählen viele der herausragenden Köpfe in der deutschen Immobilienwirtschaft. Zu den Aufgaben von RICS Deutschland gehören die Aus- und Fortbildung, die Förderung des Berufsstandes und die Wahrung von fachlichen und ethischen Standards.

DDIV *aktuell*

Beileger

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2014

Unternehmen Zukunft:
Herausforderungen erkennen –
neue Wege beschreiten



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2014

Unternehmen Zukunft: Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten

Die Arbeitswelt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm gewandelt. Was vor 30 Jahren galt, ist heute meist längst überholt. Besonders die Digitalisierung hat den Arbeitsplatz verändert und Abläufe beschleunigt. Mobiles Arbeiten und die damit verbundene dauerhafte Erreichbarkeit auch außerhalb des Büros und der Arbeitszeiten lässt die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben zunehmend verschwimmen. Fluch und Segen zugleich. Einerseits ist es einfacher geworden, präsent und ansprechbar zu sein – ein klares Plus im Wettbewerb mit anderen Verwaltungsunternehmen. Doch nicht jeder Verwalter und Mitarbeiter ist dem Druck der stetigen Präsenz gewachsen.

Hinzu kommt der demographische Wandel: etablierte Abläufe und Vorgehensweisen müssen den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Heute ist es eine der größten Herausforderungen für Unternehmen, passende Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu binden. Eine Vielzahl von Mitarbeitern wird in den kommenden Jahren in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Doch wer kommt nach? Wie groß die Sorge um den gegenwärtigen Fachkräftemangel ist, belegt die Branchenumfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter: Über 75 Prozent aller Immobilienverwalter sehen Schwierigkeiten, künftig qualifiziertes Personal für ihr Unternehmen zu finden. Im Umkehrschluss wird es demnach immer wichtiger Mitarbeiter zu halten, zu qualifizieren und langfristig für das eigene Unternehmen zu begeistern.

Zeigen Sie uns wie es geht

- Welchen Weg schlagen Sie für die Zukunft Ihres Unternehmens ein?
- Wie passen Sie Ihre Unternehmensstrukturen den aktuellen Herausforderungen an?
- Wie wappnen Sie sich für die digitalisierte Berufs- und Alltagswelt?
- Inwiefern optimieren Sie Ihre Arbeitsabläufe, um mehr Effizienz zu erzielen?
- Wie binden und begeistern Sie Ihre Mitarbeiter tagtäglich?
- Wie finden, fördern und fordern Sie Ihre Mitarbeiter und machen diese fit für steigende Anforderungen in einem an Komplexität zunehmenden Arbeitsplatz?

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sucht Ihre persönliche Strategie für die Zukunft Ihres Unternehmens.

Zeigen Sie uns, wie es geht. Bewerben Sie sich zum Immobilienverwalter des Jahres 2014!

Alle Informationen auch unter
www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

ANFORDERUNGEN AN IHRE BEWERBUNG

Wie kann man sich bewerben?

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in der Bundesrepublik. Für die Bewerbung müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Kurze Vorstellung des Unternehmens (inkl. wichtiger Kennzahlen)
- Begründung der Motivation zur Bewerbung (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- Schriftliche Darstellung einer Strategie, von konkreten Projekten oder Maßnahmen, mit denen Sie Ihr Unternehmen fit für die Zukunft machen (max. vier A4-Seiten)

Bitte sehen Sie davon ab, zusätzliche Materialien wie Flyer oder Broschüren zu übermitteln. Auch zusätzliche Datenträger (Memory-Sticks, DVDs, CDs) fließen nicht in die Bewertung ein.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin
info@ddiv.de
Oder bewerben Sie sich direkt online unter
www.immobilienverwalter-des-jahres.de

Bewerbungsschluss ist der 25. Juli 2014.

Bewerbungen, die nach dem 25. Juli eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG DAS KÖNNEN SIE GEWINNEN

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2014“. Er erhält einen Pokal sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 und 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zusätzlich mit einer Urkunde geehrt. Darüber hinaus erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in bekannten Fach- und Tagesmedien. Die Auszeichnung kann zudem individuell als Marketingmaßnahme genutzt werden.

Wann wird der Preis verliehen?

Die Verleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 22. Deutschen Verwaltertages am 18. September 2014.

Welche Sonderpreise werden verliehen?

ImmoStar 2014

Mit diesem Preis werden herausragende Verdienste in der Immobilienwirtschaft geehrt. Die Vorschläge für einen Preisträger kommen aus den Gremien des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft die Jury. Der Sonderpreis ist mit 1.000 Euro dotiert.

NachwuchsStar 2014

Diesen Preis erhält der/die Absolvent/in mit dem bundesweit besten Abschluss zum Immobilienkaufmann/frau. Der Nachwuchspreis ist mit 500 Euro dotiert.

DIE JURY

Tayfun Atesli

EKB Energiekostenberatung GmbH

Gottfried Bock

Hausverwaltung Bock GmbH
Immobilienverwalter des Jahres 2013

Ronald Bosch

Immobilien Scout GmbH

Dr. Michael Casser

VNWI e.V.

Steffen Haase

DDIV e.V.

Wolfgang D. Heckeler

DDIV e.V.

Kay Hildebrandt

PANTAENIUS
Versicherungsmakler GmbH

Udo Hölscher

Ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube

Deutsche Kreditbank AG

Martin Kaßler

DDIVservice GmbH

Stefan Kühne

Telekom Deutschland GmbH

Friedemann Kuppler

Kalorimeta AG & Co. KG

Gerrit Leuchs

arvato infoscore GmbH

Werner Merkel

DDIV e.V.

Ralf Michels

DDIV e.V.

Karin Mock-Kiel

BELFOR Deutschland GmbH

Stephan Rohloff

Aareon AG

Olaf Schürmann

Kabel Deutschland Vertrieb
und Service GmbH & Co. KG

Matthias Sommer

goldgas SL GmbH

Brigitte Stenders

VDIV Bayern e.V.

Ralf Stenzel

MVV Energie AG

RA Dietmar Strunz

DDIV e.V.

Graziella Treffler

ASTRA Deutschland GmbH

DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.



Als Branchenverband fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der Dachverband zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungsunternehmen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen eines Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert von:



Neu seit 1. April 2014:

Die Zentralweckverordnung stellt Immobilienverwalter vor neue Aufgaben.

Immobilienverwalter sind es ja gewohnt: In regelmäßigen Abständen bekommen sie von Gesetzgeber oder Rechtsprechung neue Aufgaben aufs Auge gedrückt und müssen zusehen, sie in der Praxis zeitnah, kundenfreundlich und möglichst preiswert umzusetzen.

Die neueste Verordnung nahm ihren Anfang ausnahmsweise nicht in europäischen Gremien, sondern in wissenschaftlichen Kreisen. Die renommierte Universität Königs-Wusterhausen bei Berlin fand in einer aus europäischen Fördermitteln finanzierten, dreijährigen Forschungsarbeit heraus, dass in der Bundesrepublik Deutschland ein gesamtwirtschaftlicher Schaden in Höhe von 3,65 Mrd. Euro entsteht, weil Arbeitnehmer verschlafen. Auch die Korrelation zwischen Wohnsituation und der Häufigkeit des Verschlafens wurde empirisch untersucht – mit alarmierendem Ergebnis:



Der Autor
THOMAS HÜTTTEL

Der Geschäftsführer der Contecta Immobilienverwaltung GmbH ist über seine Verwaltertätigkeit hinaus als Referent für den DDIV und VDIV-Bayern tätig und berät Verwalterkollegen. Er ist zertifizierter TEMP-Trainer und wurde mehrfach ausgezeichnet als Immobilienverwalter des Jahres.

In Mehrfamilienhäusern wird etwa zehnmal häufiger verschlafen als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies und der Schaden in Milliardenhöhe rief auf Betreiben des Wirtschaftsministeriums die Koalition auf den Plan. Erste Maßnahme: Nach der Klausurtagung des Kabinetts in Meseberg wurde in Rekordzeit die Zentralweckverordnung (ZWeckVO) ausgearbeitet, am 10. Februar 2014 (nach Redaktionsschluss der letzten **DDIVaktuell**) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und bereits zum 1. April 2014 in Kraft gesetzt.

§ 3 ZWeckVO verpflichtet Eigentümer – bei Eigentümergemeinschaften die jeweiligen Verwalter –, dafür Sorge zu tragen, dass Bewohner morgens nicht mehr verschlafen. Wie dies umgesetzt werden soll – noch dazu derart kurzfristig – lässt der Gesetzgeber freilich offen. Dies bleibt wieder einmal den Verwaltern überlassen.

„Dass in einer neuen Verordnung keinerlei Umsetzungs- oder Übergangsfristen enthalten sind, zeigt deutlich, dass hier mit heißer Nadel gestrickt wurde, ohne vorher mit Vertretern der Branche zu sprechen,“ so Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV. Gleichwohl sieht auch er die Verwaltungen in der Pflicht, insbesondere weil bei Verstößen empfindliche Bußgelder (bis zu 25.000 Euro) drohen. Zudem stehen Schadensersatzansprüche im Raum, wenn Bewohner von Mehrfamilienhäusern weiterhin wegen Verschlafens zu spät zur Arbeit erscheinen.

Unterdessen bringen Dienstleister bereits erste Lösungen für Verwalter auf den Markt.

Ganz vorn liegen Systeme der Heizkostenabrechner, die es ermöglichen, Rauchmelder kurzfristig zentral mit einer elektronischen Zeitsteuerung zu koppeln. „Zur Umsetzung der Zentralweckverordnung tragen wir damit einfach und preiswert bei,“ so der Sprecher eines Anbieters. Eine nahe liegende Lösung für Bundesländer, deren Bauordnungen die Ausstattung von Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern bereits vorschreiben. In Bayern z.B. ist dies erst ab 1. Januar 2018 der Fall. Stephan Fuchs, Verwalter in Nürnberg, stellt bereits fest: „Einige bayerische Kollegen wollen die Installation der Rauchwarnmelder vorziehen, um so zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen.“ Hersteller melden auf Anfrage von **DDIVaktuell** erste Massenbestellungen aus Bayern, wollen von Hamsterkäufen aber (noch?) nicht sprechen. Um den Mitgliedsunternehmen die Umsetzung der ZWeckVO zu erleichtern, hat der DDIV eine Checkliste entwickelt. Vor der Idee, gegebenenfalls in Wohnanlagen vorhandene Sprinkleranlagen im Sinne der ZWeckVO einzusetzen, wird bisher noch eindringlich gewarnt.

Download-Info:

Die Checkliste ZWeckVO mit allem Wissenswerten rund um die neue Zentralweckverordnung, hilfreichen Tipps und Maßnahmenempfehlungen zu ihrer Umsetzung steht zum Download im Internet bereit:
www.ddiv.de

Hendricks' Dialog mit der Immobilienwirtschaft

Beim ersten Treffen von Vertretern aus Politik und Verbänden in der neuen Legislaturperiode warb die Bundesministerin für bezahlbares Bauen und Wohnen.



Die Teilnehmer am Immobilienwirtschaftlichen Dialog im März 2014

Foto: © BMUB/Thomas Trutschel, photothek.net

Ziel der Gesprächsreihe „Immobilienwirtschaftlicher Dialog“, der seit 2007 regelmäßig stattfindet, ist es, die hohe Wohn- und Lebensqualität in Deutschland zu sichern. Beim letzten Treffen am 12. März 2014 bekräftigte Barbara Hen-

dricks ihre Absicht, mit einem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen zu begegnen. In den nächsten Wochen sollen mit allen am Dialog Beteiligten die Handlungsfelder des Bündnisses definiert werden. Die Ministerin ist zuversichtlich, „dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen werden im Interesse des gemeinsamen Ziels, die Wohnungs- und Lebensbedingungen der Menschen in diesem Land lebenswert zu gestalten“. Zu den hierfür von der Bundesregierung ins Auge gefassten Maßnahmen zählen die Mietpreisbremse, die Verbesserung des Wohngeldes, der gezielte Einsatz des sozialen Wohnungsbaus sowie die verbilligte

Abgabe von Bundesliegenschaften. Der DDIV forderte im Rahmen dieser Zusammenkunft wiederholt die zeitnahe Einführung von Zugangsvoraussetzungen und der Versicherungspflicht für Immobilienverwaltungen und plädierte – wie schon die Bauministerkonferenz Ende Januar vorbrachte – für eine Entschlackung des CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes für Wohnungseigentümergeinschaften. Sie müsse, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, zügig umgesetzt werden. Gelingt dies nicht, bestehe die Gefahr, dass wichtige Vorhaben versanden. „Das Engagement der Bundesregierung in dieser Sache muss sich an den im Koalitionsvertrag gesteckten Zielen messen. Sonst bleiben Vermögensbildung und Altersvorsorge weiterhin ohne ausreichenden Verbraucherschutz, die Energiewende im Gebäudebereich wird scheitern und die Dienstleistungsqualität in der Immobilienverwaltung kann nicht dauerhaft gewährleistet werden.“

Das Forum: erstmals mit den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden.



Wann wechseln Sie zum Spezialisten?

Ob Erdgas oder Strom - Ihre goldrichtige Energielösung für die Immobilienbranche.

Energiekonzept für Immobilienverwalter

- Immobilien-Kompetenz in allen Energiefragen
- Individuell synchronisierte Rahmenverträge
- Jahresabrechnungen zum Wunschdatum innerhalb weniger Tage nach dem Eingang der Zählerstände
- Persönliche Ansprechpartner
- Abwicklung des gesamten Wechselprozesses

**KONTAKTIEREN SIE
UNSERE SPEZIALISTEN:**
☎ 0800 - 350 350 2

 **goldgas**

DDIV *aktuell*

Beileger

22.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
18 | 19
SEPTEMBER
2014

ESTREL HOTEL BERLIN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

LIEBE IMMOBILIENVERWALTER UND IMMOBILIENVERWALTERINNEN



Foto: © Bierigheimer Wohnbau GmbH

ganz herzlich lade ich Sie zum 22. Deutschen Verwaltertag ein – dem wichtigsten Branchentreff des Jahres für Immobilienverwalter.

Bereits zum 22. Mal findet die Fachtagung des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. statt. Auch in 2014 bietet Berlin als Hauptstadt und politisches Entscheidungszentrum den idealen Rahmen dafür. Wie in der Vergangenheit erwarten wir hierzu weit mehr als 500 Teilnehmer. Ich freue mich, Sie daher am 18. und 19. September zu unserem Jahreshöhepunkt im Estrel Hotel Berlin begrüßen zu dürfen.

Ganz persönlich freue ich mich, dass wir auch in diesem Jahr mit ausgesprochen informativen Fachvorträgen und einem ereignisreichen Rahmenprogramm aufwarten können. Einmal mehr zeigt die Themenauswahl, dass wir nicht nur aktuelle Trends aufgreifen, sondern auch Antworten auf häufig gestellte Fragen in der Praxis geben. Was es Neues bei Immobiliendienstleistungen gibt, erfahren Sie zudem in der begleitenden Fachausstellung.

Mit der weiter zunehmenden Zahl an Mitgliedsunternehmen steigen auch die Herausforderungen für den DDIV und seine Landesverbände. Es ist daher wichtig, dass wir im Gespräch bleiben, um uns Ihrer Sorgen, aber auch Ihrer Hoffnungen anzunehmen. Denn wir sind das Sprachrohr der Immobilienverwalter in Deutschland. Selbstverständlich heißen wir aber auch alle anderen Unternehmen und Verwalter herzlich willkommen: Überzeugen Sie sich von unserer Arbeit und von unserem Engagement für das Gewerbe.

Natürlich gibt es keinen Verwaltertag ohne die begehrte Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres“, die im Rahmen des Festabends verliehen wird. Freuen Sie sich schon jetzt auf ein spannendes und abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm! Wir freuen uns auf Sie.

A handwritten signature in blue ink, reading "W.D. Heckeler".

Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter e.V.

FESTABEND IM ESTREL HOTEL BERLIN

Der Festabend zum 22. Deutschen Verwaltertag stellt auch in diesem Jahr einen Höhepunkt des wichtigsten Jahrestreffens der Immobilienverwalter dar. Mit dem größten Convention Center Europas, bietet das Estrel Hotel Berlin dafür den feierlichen Rahmen und erwartet die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in einem festlichen Ambiente.

Freuen Sie sich auf ein unterhaltsames Programm, ein besonderes Festmenü sowie spannende Augenblicke bei der Verleihung der wichtigsten Branchenauszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres 2014“, „ImmoStar 2014“ und dem Preis zum „NachwuchsStar 2014“. Und weil ein Festabend des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter ohne Musik nur schwerlich vorzustellen ist, darf sich schon jetzt auf eine besondere Reise durch die Pop- und Rockgeschichte gefreut werden. Moderiert wird der Abend von Stefan Wirkus – und zwar auf ganz außergewöhnliche Art und Weise: der Schnellzeichner ist Cartoonist des Jahres 2012 und damit die beste Wahl um nicht nur den Abend, sondern auch die gesamte Veranstaltung am Donnerstag und Freitag gekonnt ins Bild zu setzen.

Genießen Sie einen unterhaltsamen Festabend!

DONNERSTAG, 18. SEPTEMBER 2014
BEGINN 19.30 UHR



Foto: © Peter Himsel



Foto: © Peter Himsel



Foto: © Philip Koschel

PROGRAMM

DONNERSTAG, 18. SEPTEMBER

- 10.00** Empfang der Besucher und Eröffnung der Ausstellung
- 10.30** Eröffnung des 22. Deutschen Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
- 10.45** Gutes und bezahlbares Wohnen. Aufgabe – Verantwortung – Verpflichtung
Florian Pronold
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Berlin
- 11.15** Wohneigentum und Gesellschaft: Hat der Staat eine Wächterfunktion?
Prof. Dr. Marcus Llanque
Professor für Politische Theorie an der Universität Augsburg
- 11.45** Anforderungen an eine moderne & rechtssichere Gemeinschaftsordnung – die Muster-Gemeinschaftsordnung des DDIV im Visier!
Dr. Michael Casser
Rechtsanwalt, Köln
- 12.30** Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung
- 13.45** Aus- und Umbaumaßnahmen im Interesse einzelner Eigentümer: Wie ist zu verfahren und wo liegen Risiken?
Prof. Dr. Martin Häublein
Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck
- 14.30** Damit es losgehen kann: Was ist bei der Verwalterbestellung zu beachten?
Dr. Andreas Ott
Rechtsanwalt in der Kanzlei Müller Radack, Berlin
- 15.15** Der Verwaltervertrag als Grundlage professionellen Handelns
Steffen Haase
Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
- 16.00** Kaffeepause und Besuch der Ausstellung
- 16.30** Fachforen
- 18.00** Ende des Fachprogramms
- 19.30** Festabend

FACHFOREN

1. ÜBERNAHME

Welche Aufgaben erwarten den neuen Verwalter nach Übernahme einer Verwaltung?

Bei der Übernahme einer Verwaltung gilt auch für den neuen Immobilienverwalter keine Schonfrist: Mit dem Tag der Verwaltungsübernahme steht er in der Verantwortung. Wie gestaltet der neue Verwalter seine Bestandsaufnahme so, dass er die objektspezifischen Risiken nicht übersieht? Antworten auf diese Fragen erhalten die Teilnehmer im Fachforum.
Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Vorstand der KUNZE Beteiligungen und Verwaltung AG, Worms

2. ÜBERGABE

Welche nachwirkenden Pflichten bleiben als ausgeschiedener Verwalter?

Was ist zu beachten, wenn die Verwaltung für ein Objekt abgegeben wurde? Sind damit alle Verpflichtungen beendet? Wie der ausscheidende Verwalter bei Beendigung seines Verwaltungsauftrags rechtssicher agiert und wie er sich gegen nachträgliche Ansprüche und Forderungen schützt, das erfahren die Teilnehmer in dieser praxisnahen Arbeitsgruppe.
Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt in der Kanzlei WIR Breiholdt, Nierhaus, Schmidt, Hamburg

PROGRAMM

FREITAG, 19. SEPTEMBER

- 9.00** „Was war eigentlich gestern?“
Stefan Wirkus
Schnellzeichner und
Cartoonist des Jahres 2012
- 9.15** Karlsruhe schafft Klarheit für die
Verwalterpraxis – Beispiele aus der
aktuellen WEG-Rechtsprechung
Prof. Dr. Florian Jacoby
Professor für Bürgerliches Recht, Zivilver-
fahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht
an der Universität Bielefeld
- 10.00** Kaffeepause
und Besuch der Ausstellung
- 10.30** Die WEG als Teilnehmer am Rechtsverkehr:
Chancen und Risiken des Verwalters
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt und Geschäftsführer
der Kanzlei Rechtsanwälte Bub,
Gauweiler & Partner, München
- 11.15** Neue Entscheidungen zum Mietrecht
Dr. Karin Milger
Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe
- 12.00** Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung
- 13.15** Fachforen
- 14.45** Kaffeepause
und Besuch der Ausstellung
- 15.15** Festlegung und fehlerhafte Verkündung
von Beschlüssen durch den Verwalter
Horst Müller
Rechtsanwalt in der Kanzlei
Müller & Hillmayer, München
- 16.00** „Was passierte heute?“
Stefan Wirkus
Schnellzeichner und
Cartoonist des Jahres 2012
- 16.15** Verabschiedung
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter e.V.

3. DATENSCHUTZ

Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft:
Was müssen Immobilienverwaltungen beachten?

Eine Fülle von Daten fallen bei der Verwaltung von Immobilien an, vor allem auch persönliche Daten werden benötigt. Doch wie ist mit diesen meist sensiblen Informationen umzugehen, was muss der Immobilienverwalter hier beachten? Um auch beim Datenschutz auf der sicheren Seite zu sein, trägt diese Arbeitsgruppe alles Wissenswerte für die Teilnehmer zusammen.
Sebastian Harrand, Vorstand der Tercenum AG, Berlin
Lars-Holger Krause, Vorstand der Tercenum AG, Berlin

4. WAS DEM VERWALTER EINHEIZT

Die WEG als Mitglied einer Heizungsgemeinschaft.
Was ist dabei zu beachten?

Wer entscheidet? Wer rechnet ab? Wer repariert? Und wer bezahlt, wenn die WEG als Mitglied einer Heizungsgemeinschaft agiert? Die Arbeitsgruppe klärt diese Fragen und informiert darüber, welche Rechte, Pflichten und Haftungsrisiken für den Verwalter im Zentrum dieser komplexen Rechtssituation gelten.
Stephan Volpp, Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger und Volpp, Stuttgart

RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 18.9.

10.00 – 12.30

Stadtrundgang Potsdam

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.00 /13.30

Erleben Sie auf einem geführten Rundgang den barocken Glanz und die „preußische Sparsamkeit“ Potsdams. Höhepunkte der Tour sind Neuer und Alter Markt, die Nikolai-kirche, das Alte Rathaus sowie das Holländische Viertel, das mit kleinen Läden, Galerien und Werkstätten bei Einwohnern und Touristen gleichermaßen beliebt ist.

10.00 – 12.30

Blick hinter die Kulissen des Tierparks Friedrichsfelde

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/13.00



Foto: © Kirsten Söder / pixelio.de

Werfen Sie einen Blick hinter die Kulissen des größten Landschaftstierparks Europas. Während der Führung gelangen Sie zum Dickhäuterhaus und leisten dabei den Elefanten bei der Fütterung Gesellschaft.

14.00 – 16.00

Funkhaus Berlin Nalepastrasse

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.30

Einst Sitz des DDR-Rundfunks gilt das Funkhaus Nalepastraße noch heute als Berlins kreatives Zentrum für Musik und Kunst. Auf der Führung erfahren Sie mehr über den denkmalgeschützten Gebäudekomplex, werden Zeuge vergangener Industriearchitektur und erhalten einen einmaligen Einblick in die Welt der modernen Musikproduktion.

14.30 – 16.30

Staatsbibliothek

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.45/17.15

Besuchen Sie eines der imposantesten Gebäude auf Berlins Prachtboulevard *Unter den Linden*, die Staatsbibliothek. Erfahren Sie dort in einer individuellen Besichtigung vieles Wissenswertes über das Gebäude und seine wertvollen Sammlungen. Erleben Sie Einblicke, die Bibliotheksnutzern verwehrt bleiben.

19.30

Festabend des 22.

Deutschen Verwaltungstages
im Estrel Hotel Berlin



Foto: © Peter Hinsel

Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm, ein exklusives Abendessen sowie die Preisverleihung der wichtigsten Branchenauszeichnungen für Immobilienverwalter.

FREITAG, 19.9.

10.00 – 12.00

Flughafen Berlin/Brandenburg
International

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/12.30

Flughafen einmal anders: Lernen Sie den neuen Flughafen Berlin/Brandenburg International jetzt schon kennen. In der knapp zweistündigen Tour gewinnen Sie einen Überblick über das gigantische Areal und erhalten Einblick in das aktuell größte und auch umstrittenste Flughafenprojekt.

11.00 – 13.00

Bezirksspaziergang Berlin-Kreuzberg

Abfahrt/Ankunft Hotel: 10.40/13.20



Foto: © Max-Fotolia

Lernen Sie Berlin-Kreuzberg in einem geführten Spaziergang kennen. Sie besuchen soziale Projekte, werfen einen Blick in die Moschee in der Wiener Straße und schlendern über den traditionellen türkischen Wochenmarkt am Maybachufer.

14.00 – 16.30

Jüdisches Museum

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/17.00

Der Museumsrundgang legt den Schwerpunkt auf das Kaiserreich und die Weimarer Republik. Die Tour verdeutlicht dabei den Einfluss jüdischer Bürger an der Entwicklung der Moderne, der sich in allen Bereichen des großstädtischen Lebens widerspiegelt.

14.00 – 15.30

Alte Nationalgalerie

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.00



Foto: © Ralf Handke / pixelio.de

Die Sammlung der Alten Nationalgalerie ist eine der umfangreichsten Epochenansammlungen für Kunst zwischen Französischer Revolution und Erstem Weltkrieg, zwischen Klassizismus und Sezession.

19.30

Theaterstück GEFÄHRTEN im Theater des Westens* (Ticket 65,- € p.P.)

Kein Transfer

Foto: © Stage Entertainment / Morris Mac Marzen



Das Stück „GEFÄHRTEN“ erzählt von der tiefen Freundschaft des Jungen Albert zu seinem Pferd Joey. Als der Erste Weltkrieg ausbricht und das Tier an die Armee verkauft wird, stehen die beiden vor ihrer größten Prüfung. Erleben Sie ein Bühnenspektakel der besonderen Art.

19.00 – 22.00

Bootstour bei Nacht

inkl. Essen à la carte f. Selbstzahler* (Ticket 21,- € exkl. Verpflegung)

Kein Transfer

Lassen Sie den Verwaltungstag entspannt ausklingen. Starten Sie am Anleger Märkisches Ufer und genießen Sie eine dreistündige Schiffstour durch die vielfältigen Wasserstraßen Berlins im abendlichen Lichtwechsel.

* Begrenztes Kartenkontingent.

Buchbar nur solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass die Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen wird selbstverständlich versucht, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie:

Die Abfahrtszeiten ab Hotel sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den organisierten Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt auf eigene Faust ansteuern wollen, unterstützen wir Sie gern bei Fragen nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel. Sprechen Sie uns an!

SAMSTAG, 20.9.

10.00 – 13.00

Schiffahrt ab Estrel Hotel Berlin bis Friedrichstraße

Direkt ab Estrel Hotel

Nutzen Sie diese entspannende Schiffstour und gelangen Sie über das Wasser direkt in das quirlige Berlin-Mitte. Vor dem Shoppingtrip, der geführten Radtour oder dem Blick hinter die Kulissen der Komischen Oper erleben Sie einen besonderen Blick auf die Hauptstadt.

10.00 – 14.30

Spreewaldfahrt

inkl. Essen à la carte f. Selbstzahler*

Abfahrt/Ankunft Hotel: 8.45/15.45

Eine historische Kulturlandschaft mit einzigartiger Tier- und Pflanzenwelt erwartet Sie nach einer einstündigen Busfahrt im Spreewald. Im traditionellen Kahn fahren Sie durch kleine Kanäle, vorbei an verwunschenen Katen und durch urwaldähnliche Vegetation.

13:30 – 15.00

Blick hinter die Kulissen der Komischen Oper

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.00/15.30



Foto: © Gimmur Geller

Wieso ist die Komische Oper Berlin außen schlicht und innen so pompös? Antworten auf diese und andere Fragen erfahren Sie bei einer Führung durch das Haus. Werfen Sie einen Blick in das Kulissenmagazin, die Unterbühne und den Orchestergraben.

13:30 – 17.00

Stadttour per Rad

Abfahrt/Ankunft Hotel: 12.45/17.45



Foto: © Berlin on Bike

Sie erkunden Berlin mit dem Fahrrad: Von der Kulturbrauerei im bekannten Prenzlauer Berg geht es über den Alexanderplatz zum Brandenburger Tor. Sie sehen das Regierungsviertel, fahren durch das Scheunenviertel und entdecken vieles, was Auto- und Bahnfahrern verwehrt bleibt.

20.00

Helge Schneider: Pretty Joe & die Dorfschönheiten im Tempodrom (Ticket 45,- € p.P.)*

Kein Transfer

Mit der siebenköpfigen Band „Die Dorfschönheiten“ tritt Deutschlands bekanntester Komiker Helge Schneider jetzt als Pretty Joe auf. Neben neuen und alten Hits tischt Helge Schneider auch immer wieder Tee und unglaublich wahre Geschichten auf. Sehen und hören Sie selbst!

20.00

Italian Night im Französischen Dom (Ticket 37,- € p.P.)*

Kein Transfer

Verwöhnen Sie Ihre Ohren und Sinne mit klassischer Musik im Französischen Dom: Zur Italienischen Nacht erwarten Sie Werke von Vivaldi, Puccini und Rossini unter Leitung des Dirigenten Stefan Bevier. Auf alten italienischen Instrumenten gespielt, garantiert das Festival Orchestra Berlin damit feinsten Klang von überragender Schönheit und Sinnlichkeit.

VERANSTALTER

Tagungsleitung

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35, 101 17 Berlin
Telefon 030. 300 9679 0
Fax: 030. 300 9679 21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

Präsidium

Wolfgang D. Heckeler (Präsident)
Steffen Haase (Vizepräsident)
Werner Merkel
Ralf Michels
Dietmar Strunz

Geschäftsführer

Martin Kaßler

Tagungshotel und Festabend:

Estrel Hotel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030. 6831 0
www.estrel.com

Mit der Durchführung der Veranstaltung
wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

TAGUNGSHOTLINE
0174. 89 81 446

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des Estrel Berlin, der DDIVservice GmbH und der Deutschen Bahn reisen Sie entspannt und komfortabel zum 22. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Ticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin: 2. Klasse 99,- Euro / 1. Klasse 159,- Euro. Buchung: Telefon 01806. 311153 Stichwort „Estrel“

Von Berlin Hauptbahnhof:

Buslinie M41 bis Haltestelle „Ziegrastraße“.
Fahrzeit ÖPNV: ca. 40 Minuten
Fahrzeit Taxi: ca. 30 Minuten (ca. 20,- Euro)

Von Berlin Südkreuz

S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit ÖPNV: ca. 20 Minuten
Fahrzeit Taxi: ca. 20 Minuten (ca. 18,- Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

S-Bahn-Linien S5, S75 oder S9 bis „Ostkreuz“, umsteigen auf S-Bahn-Linie S41 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit ÖPNV: ca. 20 Minuten
Fahrzeit Taxi: ca. 20 Minuten (ca. 16,- Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin Tegel (TXL)

Buslinie X9 bis „Jungfernheide“, umsteigen in S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit ÖPNV: ca. 45 Minuten
Fahrzeit Taxi: ca. 50 Minuten (ca. 35,- Euro)

Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)

Buslinie 171 bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit ÖPNV: ca. 45 Minuten
Fahrzeit Taxi: ca. 30 Minuten (ca. 25,- Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner:



Medienpartner:





Köllner (!) Karneval*

15 Jahre VNWI – 15 Jahre Kölner Verwalterforum. Das fing diesmal schon am Freitag an, mit einer echt kölschen Karnevalssitzung zum Doppeljubiläum im Maternussaal.

Von Gerhard Schmidberger

Eine 80 Mann starke Garde, ein Büttredenrer, der Hausverwalter Martin, tolle Tänzer, der Kölner Kabarettist Christoph Brüske und eine Samba-Combo, die die Stimmung zum Kochen brachte. In der flugs umbenannten Casser-Arena war bis in den späten Abend alles geboten. Und dennoch eröffnete der VNWI-Vorsitzende am nächsten Morgen pünktlich um 9:15 Uhr die wie immer ausgebuchte Tagung. Mehr als 500 Gäste erlebten eine vergnügliche Diaschau, mit der Dr. Michael Casser und Georg Roth 15 Jahre Revue passieren ließen. DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler gratulierte u.a. zum Erreichen der 400-Mitgliedermarke, auch wenn der VNWI damit seinem Landesverband, dem VDIV Baden-Württemberg, den Rang des zweitgrößten abgelaufen hat. Scherzhaft warnte er schon mal die derzeitige Nr. 1 in Bayern. Die launige Stimmung griff der Berliner Rechts-

anwalt Uwe Wanderer auf, mit der Frage nach einer dritten noch unbekanntenen Form zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum und den vor Gericht ausgetragenen Befindlichkeiten rund um die Heizung sowie dem vom BGH zur Grenze zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum erklärten Absperrventil. Aktuellen, für Verwalter relevanten Gerichtsentscheidungen widmete sich auch der stellvertretende Vorsitzende des V. Zivilsenats Dr. Reiner Lemke. In Zusammenhang mit der jüngst dem Hausgeld gerichtlich zugestandenem Dinglichkeit und den damit verbundenen Haftungsfragen ist seiner Meinung nach nun der Gesetzgeber gefordert. Dies blieb nicht unangefochten von Fachanwalt Michael Drasdo, der sich im Anschluss mit der geheimen Abstimmung in Eigentümerversammlungen befasste.

„Berlin-Neukölln ist überall“

Mit diesem Statement leitete der Berliner Bezirksbürgermeister Heinz Busch-

kowsky wortgewaltig den Nachmittag ein. Die Parallele nach Köln war gezogen (* der Titel für diesen Beitrag gefunden). Fulminant machte er seinem Befremden über das Bemühen um Political Correctness im gesellschaftlichen Miteinander Luft. Sowohl Kritik als auch glühende Appelle ernteten spontanen Applaus. Der Ehrengast hatte den Nerv der Zuschauer getroffen. Durchaus streitbar übernahm Rechtsanwalt Thomas Hannemann aus Karlsruhe das Rednerpult mit der Feststellung, die Grundsteuer bei der vermieteten Eigentumswohnung sei der GAU, da bis heute die Regelungen bei der Kostentragung nach WEG und Mietrecht nicht im Einklang seien. „Vornehmlich Jecken und Bekloppte“ machte Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, in einem seiner Lieblingsgebiete, dem Nachbarschaftsrecht, aus und plädierte dafür, dass in Baumärkten beim Kauf von Maschendrahtzäunen auch gleich Gerichtskostenmarken ausgegeben werden. Auch zum

Thema Ausgleichsansprüche teilte er aus: Im Umgang mit Versicherungen sei Vorsicht geboten, man hätte es hier nicht mit Gutmenschen zu tun.

Erwartungsgemäß setzte Gastredner Richard David Precht einen weiteren Höhepunkt. Sein Thema „Moral und Verantwortung“ spannte einen weiten Bogen von Kant über Hume zu Rizzolatti und führte ein in die faszinierende Welt des Sollens und Wollens. Gedankenspiele und berühmte Exempel der Verhaltensforschung illustrierten spannend die Kluft zwischen Erwartungen und ihrer Erfüllung als soziales Schachspiel um Anerkennung. Um die geht es, so dachten vielleicht manche Zuhörer, auch dem streitbaren Eigentümer, der alles und jedes anfechten muss, ganz ohne rationalen Grund. Ein Gedanke, der helfen kann, und ganz sicher ein schöner Schluss eines insgesamt runden Verwalterforums, für das der nächste Termin schon steht: am 31. Januar 2015.

1 Herr der eigenen Arena: Dr. Michael Casser beim „Crashkurs Karneval“ für Nicht-Kölner.

2 Wortgewaltig: Heinz Buschkowsky trifft den Nerv des Auditoriums.



Aareon Kongress 2014

4. bis 6. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Die Beziehungen von Menschen sind auch im digitalen Zeitalter entscheidend für den Erfolg von Unternehmen. Insbesondere die Beziehungspflege zum Kunden ist ein bedeutendes Differenzierungsmerkmal für Unternehmen geworden.

Wie entwickeln Immobilienunternehmen darauf zugeschnittene Produkt- und Servicestrategien? Welche Innovationschwerpunkte und Potenziale gilt es zu finden? Und wie stellen wir uns und unsere Mitarbeiter auf diese Herausforderungen ein? Antworten auf diese und viele weitere Fragen rund um das Thema Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter finden Sie auf dem Aareon Kongress 2014.

Insgesamt 15 Fachvorträge in drei Vortragsreihen stehen in diesem Jahr auf der Agenda. Aufgeteilt in die Themenbereiche „IT“, „Gesellschaft und Ökonomie“ sowie „Politik und Wirtschaft“ bietet der Kongress ein breites Spektrum an Informationen für die Branche. Impulsvorträge hören Sie von René Borbonus, Dr. Willms Buhse und Dr. Frank Schirmmacher.

Mehr unter www.aareon-kongress.com

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

22. Deutscher Verwalterttag

Am 18. und 19. September 2014 lädt der DDIV zum Branchentreff nach Berlin.

Seit dem Verwalterttag 2013 ist viel passiert. Mittlerweile liegt ein Koalitionsvertrag vor, der erstmals auch auf die Belange der Immobilienverwalter eingeht. Das ist maßgeblich auf das Engagement des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. zurückzuführen. Dabei besetzt der DDIV nicht nur politische Themen, sondern legt auch deutliche Akzente innerhalb der Verwalterwirtschaft. Beleg dafür ist das Programm des diesjährigen Verwaltertages, das eine gelungene Balance zwischen Politik, Recht und Verwalterpraxis schafft.

Große Themen, namhafte Referenten und eine umfangreiche Fachausstellung

Am 18. und 19. September lädt der DDIV zum größten Branchentreff des Jahres nach Berlin. Zwei Tage lang bietet das Programm viel Wissenswertes rund um Themen, wie beispielsweise Datenschutz in der Immobilienverwaltung, neue Rechtsprechung in WEG- und Mietrecht, das

Spannungsverhältnis von Wohneigentum, Gesellschaft und Staat sowie Übergabe und Übernahme einer Verwaltung. Die mehr als 500 erwarteten Tagungsgäste haben zudem die Gelegenheit, vom Workshop-Charakter der Veranstaltung zu profitieren und sich in praxisnahen Fachforen zu informieren. Gemeinsam mit den Experten werden Lösungsansätze diskutiert, die im Praxisalltag eine Rolle spielen.

Begleitet wird der Verwalterttag auch in diesem Jahr wieder von einer umfangreichen Fachausstellung. Dienstleister präsentieren dort Lösungen aus erster Hand. Eine gute Gelegenheit also für einen intensiven Informationsaustausch.

Kein Verwalterttag ohne „Immobilienverwalter des Jahres“

Selbstverständlich wird die begehrte Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres“ auch in 2014 wieder vergeben, ebenso wie der ImmoStar für besondere Leistungen in der Immobilienwirtschaft und der

NachwuchsStar. Den perfekten Rahmen dafür bietet der Festabend am 18. September. Und weil ein solcher Abend ohne Musik nur schwerlich vorzustellen ist, darf sich schon jetzt auf eine musikalische Reise durch die Pop- und Rock-



Themen, die bewegen: Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

geschichte im Estrel Convention Center gefeiert werden. Diesmal wird übrigens Stefan Wirkus auf ganz außergewöhnliche Art und Weise durch den Abend führen. Der Schnellzeichner ist Cartoonist des Jahres 2012 und damit die erste Wahl, um nicht nur den Abend, sondern auch die gesamte Veranstaltung gekonnt ins Bild zu setzen.

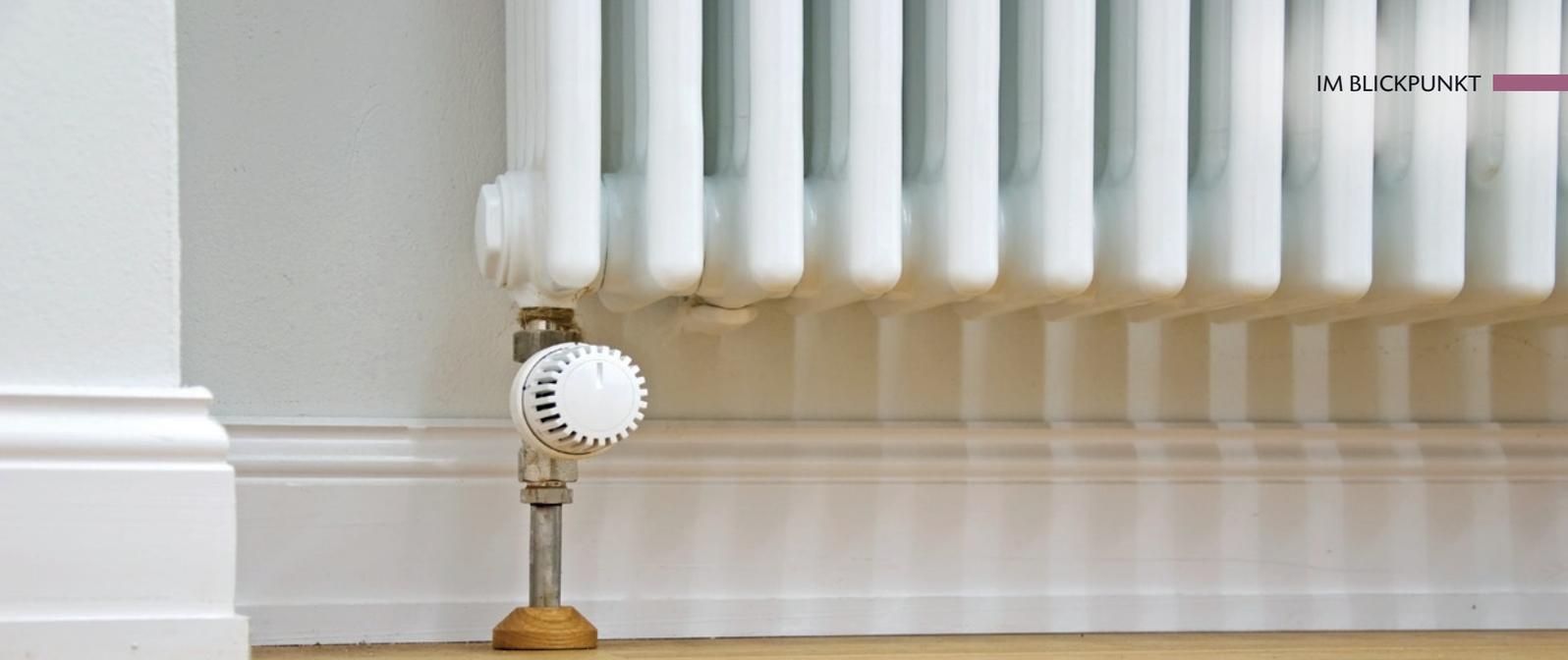
Der richtige Rahmen: Attraktives Begleitprogramm

Auch auf ein umfangreiches Rahmenprogramm dürfen sich Tagungsgäste und Begleitpersonen gleichermaßen freuen. Ob Stadtteilspaziergang durch Kreuzberg, Führung durch die Alte Nationalgalerie oder eine romantische Spreewaldfahrt. Ob Tour durch den Flughafen Berlin-Brandenburg oder Theaterbesuch am Abend. Für jeden hält Berlin das Richtige bereit.

Registrieren Sie sich gleich für den 22. Deutschen Verwalterttag. Nutzen Sie dazu die beigefügte Einladung oder besuchen uns auf www.ddiv.de.



Ein perfekter Rahmen: Festabend im Estrel Convention Center



Der Heizungsmarkt wandelt sich

Lange Zeit waren Gas und Öl die beherrschenden Energieträger. Langsam jedoch ändert sich der Markt und bietet auch in Wohnanlagen und Mehrfamilienhäusern interessante neue Möglichkeiten.

Von Oliver Mertens

Die deutsche Heizungsindustrie hat nach eigenen Angaben im Jahr 2013 insgesamt 686.500 Wärmeerzeuger abgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 6 Prozent. Und das wird sich wohl so schnell nicht ändern. Nach einer Erhebung des Schornsteinfegerhandwerks sind rund 75 Prozent der 20,2 Millionen Wärmeerzeuger in Deutschland ineffizient. Wegen der Langlebigkeit der Geräte und weil viele Eigentümer die Investition scheuen, werden bislang nicht mehr als 3 Prozent der Altgeräte pro Jahr erneuert. Deshalb ist das Tempo, in dem sich die Heizungslandschaft verändert, eher gemächlich. Doch unverkennbar ist, dass der Markt sich wandelt.

Die Trends

Wie bereits seit Jahren legt der Brennstoff Gas weiter zu. Jeder zweite Wärmeerzeuger in Deutschland wird mit Erdgas befeuert. Ölgeräte hingegen stellen nur noch knapp 29 Prozent aller Anlagen, Tendenz

weiter fallend. In Neubauten spielen Ölbrenner so gut wie gar keine Rolle mehr. Trotz der beherrschenden Stellung von Erdgas gibt es heute mehr technisch ausgereifte Möglichkeiten denn je, ein Mehrfamilienhaus zu beheizen. Das allerdings macht die Auswahl nicht einfacher.

Bei der Heizungsmodernisierung wird zunehmend auf die dezentrale Versorgung mit Wärme gesetzt. Solche Lösungen können leichter an neue Versorgungssysteme angepasst werden. Willkommener Nebeneffekt: Werden die Wärmetauscher in den einzelnen Wohnungen installiert, sinkt das Risiko eines Legionellenbefalls stark. Außerdem reduzieren sich so die Warmwasserzirkulationsverluste.

Ein weiterer Trend ist das Monitoring. Die ständige Überwachung der Leistungsdaten einer Heizungsanlage sorgt für Transparenz. Was in Industrieanlagen längst gang und gäbe ist, hält langsam auch in der Wohnungswirtschaft Einzug. Der Preisverfall bei den technischen Komponenten und überall verfügbares Internet machen das Monitoring möglich.

Die heute gebräuchlichsten Systeme arbeiten mit Brennwerttechnik, die es für die Energieträger Gas und Öl gibt. Die ist seit den frühen 90er Jahren Stand der Technik, jedoch inzwischen technisch ausgereizt. Verbesserungen gibt es nur noch bei der Regelung. Mit dem Brennwertverfahren wird der Energieinhalt – Brennwert – des

Bei der **Heizungsmodernisierung** wird **zunehmend** auf die **dezentrale Versorgung mit Wärme** gesetzt.

Energieträgers fast vollständig genutzt, weil das System dem Abgas die Wärme entzieht und so nutzbar macht. Brennwertkessel erreichen Nutzungsgrade zwischen 96 und 99 Prozent. Durch das fast vollständige Ausnutzen des Brennstoffs spart ein Brennwert- gegenüber einem Niedertemperaturkessel in der Regel zwischen 10 und 15 Prozent. 2013 waren 76 Prozent aller neuen Wärmeerzeuger Brennwertgeräte.

Hinweise auf die weitere Entwicklung geben auch die Zahlen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Bei den KfW-geförderten Modernisierungen liegt Erdgas mit 67 Prozent aller neuen Hauptwärmeerzeuger vor Heizöl (12 Prozent). Den dritten Platz nehmen mit 10 Prozent Biomasse-Anlagen ein, gefolgt von elektrischen Wärmepumpen (4 Prozent). Blockheizkraftwerken (3 Prozent) und Fernwärme (2 Prozent).

Die Heizsysteme im Überblick

Gasheizungsanlagen mit Brennwerttechnik sind effizient, ausgereift, langlebig und lassen sich sehr gut regeln. Solche Heizungen sind nicht zuletzt deshalb so beliebt, weil die Investitionskosten dafür relativ gering sind und – anders als beim Öl – keine Lagerhaltung nötig ist. Der Energieträger Gas verbrennt umweltfreundlicher als Öl, allerdings ist er auch ein fossiler Rohstoff, bei dem sich der Wettbewerb zurzeit entwickelt. Gas-Niedertemperaturkessel sind in der Wohnungswirtschaft fast verdrängt. Nur als Gas-Etagenheizungen kommen sie in Mehrfamilienhäusern noch zum Einsatz. Gefördert werden kann die Modernisierung der Gasheizungsanlage über die KfW-Programme zur energieeffizienten Sanierung und Wohnraummodernisierung. In vielen Regionen bieten örtliche Energieversorger Förderungen an.

Ölheizungen hinken der Entwicklung hinterher. Zwar hat auch hier bei den heuti-



1



2

gen Verkaufszahlen die Brennwerttechnik die Nase vorn, aber von den 5,8 Millionen Öl-Heizkesseln sind immer noch mehr als 5 Millionen Niedertemperatur- oder völlig veraltete Konstanttemperaturkessel. Wer hier modernisieren muss, sollte auf jeden Fall zu einem Brennwertgerät greifen. Weil die Verbrennung weniger sauber ist als beim Gas, muss der Kessel intensiver gereinigt und regelmäßig gewartet werden. Den Austausch einer alten Anlage fördert die KfW mit den Programmen zur energieeffizienten Sanierung und Wohnraummodernisierung in der Kredit- und Zuschussvariante.

Blockheizkraftwerke (BHKW) sind technisch und finanziell sehr interessant. Die Anlagen produzieren nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Wärme und elektrischen Strom, der günstig an die Hausbewohner verkauft werden kann. Bisher wird die Technik aufgrund des komplizierten Steuerrechts und fehlender politischer Vorgaben nur zögerlich in Wohnungseigentumsanlagen eingesetzt. Noch vor wenigen Jahren war das BHKW nur ein Nischenprodukt, das von Spezialherstellern wie Senertec und Whispergen angeboten wurde. Inzwischen führen alle namhaften Hersteller wie Viessmann, Vaillant, Buderus (Bosch Thermotechnik),

Wolf, Danfos verschiedene KWK-Geräte unterschiedlicher Leistungsklassen. Zwischen 2008 und 2013 hat sich nach Untersuchungen von BHKW-Consult die Zahl der angebotenen Geräte mehr als verdoppelt. Im Jahr 2012 wurden fast 7 000 Mini- oder Mikro-KWK-Geräte verkauft. Die Hälfte davon ist im Wohnbereich eingesetzt worden. Rund 30 Prozent aller verkauften BHKW sind Mikro-KWK-Geräte. Diese Zahl macht klar, dass die Technologie auf dem Vormarsch ist.

Mikro-BHKW produzieren zwischen 2,5 bis 20kW elektrischer Leistung und werden in Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbebetrieben eingesetzt. Mini-BHKW leisten 20 bis 50kW elektrisch und versorgen größere Wohnanlagen und kleine Nahwärmenetze. Im Vergleich aller gängigen Technologien nutzen Blockheizkraftwerke derzeit die eingesetzte Energie – meistens Gas – am besten. Dafür muss das BHKW möglichst lange Laufzeiten aufweisen, was sehr hohe Investitions- und Wartungskosten verursacht. KWK-Anlagen werden von der KfW über die Programme zur energieeffizienten Sanierung und Wohnraummodernisierung sowie das BAFA gefördert.

Festbrennstoff-Feuerungsanlagen für Holzpellets oder Holzhackschnitzel sind interessant für Gebäude ab etwa 1 000 Quadratmeter Wohnfläche. Experten rechnen in den kommenden Jahren mit Marktzu-

Noch werden **BHKW** wegen des **komplizierten Steuerrechts** und **fehlender politischer Vorgaben** nur **zögerlich eingesetzt**.



wachsen auch in der Wohnungswirtschaft. Der Betrieb einer Pellet-Anlage erfordert jedoch viel Platz für Lager und Wärmeerzeuger. Deshalb eignen sich Gebäude, die mit Öl versorgt werden, ideal für die Umrüstung auf die kleinen Holzpresslinge. Der Tankraum kann als Pellet-Lager dienen. Die Preise für den Brennstoff sind niedrig und relativ konstant. Heute gibt es viele verschiedene Modelle für jede Anwendung. Allerdings ist die Anschaffung teuer und es darf nicht jedes Holz verfeuert werden. Moderne Anlagen erreichen Wirkungsgrade von über 90 Prozent. Der regenerative Rohstoff Holz ist langfristig verfügbar und macht unabhängig von den Energieversorgern. Gefördert werden solche Anlagen über die KfW-Programme zur energieeffizienten Sanierung und Wohnraummodernisierung sowie das BAFA.

Wärmepumpen, solarthermische Anlagen, Pelletheizungen und Blockheizkraftwerke sind dabei, sich als **ernstzunehmende Alternativen** zu beweisen.

Hybridsysteme sind auf dem Vormarsch. Lange war Solarthermie beschränkt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Heute kann sie als Unterstützungssystem auch für Mehrfamilienhäuser interessant sein. Grundsätzlich kann Solarthermie mit jedem anderen Heizungssystem zum Einsatz kommen. Das Herzstück einer solchen Anlage ist die Steuerungs- und Regelungsanlage. Von ihr hängt ab, ob das System effizient arbeitet oder nicht. Die Anlage überwacht den Wärmebedarf der Hausbewohner und den Zustand des Puffer- und Warmwasserspeichers. Sie stimmt den Heizkessel und die Solaranlage so auf einander ab, dass zuerst die solar gewonnene Wärme genutzt wird. Das Hybridsystem mit Solarunterstützung kann jedoch nur funktionieren, wenn Dachausrichtung und -neigung stimmen. Eine solche Anlage sollte nie ohne ein detailliertes Monitoring betrieben werden. Zum einen wird damit die Leistungsfähigkeit der Anlage offen gelegt, zum anderen kann das System so optimiert werden. Die Installation einer solchen Anlage gehört in die Hände eines absoluten Profis. Auch in diesem Fall gibt es Fördergelder über die KfW-Programme zur energieeffizienten Sanierung und

Wohnraummodernisierung sowie vom BAFA.

Wärmepumpen haben im Neubau den Markt erobert. Rund 60 000 Geräte sind 2013 verkauft worden. Für die Wohnungswirtschaft eignet sich diese Art der Beheizung jedoch nur bedingt, weil sie einen geringen Wärmebedarf voraussetzt und hohe Investitionskosten erfordert. Zwar werden Wärmepumpen, solarthermische Anlagen, Pelletheizungen und Blockheizkraftwerke noch auf absehbare Zeit Exoten in der Wohnungswirtschaft bleiben, aber die Systeme haben hinlänglich bewiesen, dass sie ernstzunehmen sind und Alternativen zur konventionellen Heizungsanlage darstellen. Die nächsten Jahre werden zeigen, welche Systeme die aussterbende Ölheizung ersetzen können.

- 1 Solarthermie wird unterstützend zunehmend auch für Mehrfamilienhäuser interessant.
- 2 Holzpellets, günstiger Brennstoff, der unabhängig macht.

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.

MONTANA
Voller Energie

Als Erdgas-Partner für Gewerbekunden setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Vertragsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte
- ✓ Zuverlässige Erdgas-Versorgung

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.

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



Beim Wärme-Contracting mehrfach profitieren:

Minimaler eigener Aufwand, optimale Energie-Effizienz

Die Wohnungswirtschaft steht im Zuge der Energiewende vor großen Herausforderungen. Zum einen soll der Ausstoß von Treibhausgasen in Deutschland bis 2020 um 40 Prozent gesenkt werden. Zum anderen haben sich die Energiekosten pro Haushalt und Jahr im Vergleich zu 1990 nahezu verdoppelt. Damit steht die Wohnungswirtschaft unter erheblichen Druck, auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden hat also höchsten Stellenwert. Eine gemeinsame Lösung für beide Anforderungen erhalten Eigentümer und Betreiber von Immobilien durch Wärme-Contracting.

Aus alt macht neu

Vor allem alte Heizungsanlagen, die störanfällig und aufgrund hoher Verbräuche und Betriebskosten häufig unwirtschaftlich sind, bieten viel Potenzial für Effizienzsteigerung

und Einsparung durch Sanierung. Mit einer Sanierung gehen aber typischerweise hoher Aufwand und Investitionskosten einher. Hier ist Contracting eine interessante Alternative. Beim Contracting plant und finanziert ein Drittanbieter (Contractor) die Modernisierung oder Neuerrichtung der Heizungsanlage auf eigenes Risiko und eigene Kosten und liefert daraus Wärme. Auch die Verantwortung für den Betrieb der Anlage liegt beim Contractor. Der Kunde profitiert dabei mehrfach: Die betreffende Immobilie erhält durch die verbesserte Anlagentechnik eine effiziente Wärmeversorgung, der Eigentümer spart sich dabei den eigenen Aufwand

für die notwendigen Investitionen. Für die Wohnungswirtschaft hat der Gesetzgeber Mitte 2013 einen einheitlichen Rechtsrahmen für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung geschaffen. So ermöglicht § 556 c BGB Vermietern nun die Umlage der Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung unter folgenden Bedingungen: Die Wärme muss mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten neu errichteten Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert werden. Zusätzlich dürfen die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.



Der Autor
PETER CORELL

Der Leiter Produktmanagement ist bei der Techem Energy Services GmbH tätig.
www.techem.de



Seit 2013 in Betrieb: Biomethan-Blockheizkraftwerk mit 400 kW in Bischofswerda



Die Wohnungswirtschaft und Bau GmbH Bischofswerda setzt seit 2004 auf Contracting.

Flexible Lösungen vom richtigen Partner

Bei der Entscheidung für einen Dienstleister sollten Eigentümer und Verwalter auf dessen Erfahrungen in Contracting-Projekten in der Wohnungswirtschaft achten. Nur mit entsprechendem Know-how über den energetischen Zustand der Liegenschaften kann eine optimale Versorgungslösung realisiert werden. Diese sollte nach eingehender Analyse auf die Anforderungen und Zielsetzungen des Kunden zugeschnitten werden, unabhängig von Anlagentechnik, Anlagenhersteller oder Energieversorger. Der Energiemanager Techem – mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Contracting – bietet beispielsweise flexible Lösungen mit einem Wärmeservice-Angebot: vom optimalen Betrieb bestehender Heizungsanlagen in großen Immobilienportfolios über die Errichtung einer neuen Wärmeversorgung bis zum Einsatz hocheffizienter Blockheizkraftwerke. Bei letzteren lassen sich im Vergleich zur getrennten Wärme- und Stromerzeugung etwa 40 Prozent Primärenergie einsparen und energetische Anforderungen (aus EnEV und EEWärmeG) besonders wirtschaftlich erreichen. Techem bildet darüber hinaus als eines der wenigen Unternehmen am Markt auch weitere Bereiche der Wertschöpfungskette ab, wie etwa Erfassung und Abrechnung von Wärme- und Warmwasserverbrauch sowie Energiemonitoring.

Beispiel: von langjährigem Contracting profitieren

Bereits seit 2004 arbeitet die Wohnungswirtschaft und Bau GmbH Bischofswerda (WuB) mit dem Energiemanager Techem

zusammen. Oberstes Ziel der Zusammenarbeit ist eine sichere, zukunftsweisende Versorgung der von der WuB bewirtschafteten Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Im Februar 2013 wurde im Heizhaus Bischofswerda Süd ein Biomethan-Blockheizkraftwerk mit 400 kW in Betrieb genommen. Sowohl das Heizhaus in Bischofswerda als auch die Heizungsanlagen in neun ihrer Wohngebäude betreibt Techem als Contractor. Dabei wurden neben der Technik im Heizhaus auch die Verteilerstationen sukzessive auf einen modernen Stand gebracht. Hier hat Techem in den letzten Jahren etwa 500.000 Euro investiert. Dabei hat der Energiemanager ein Konzept entwickelt, bei dem die bedarfsgerechte Dimensionierung (Leistung von 1 200 kW) von 13 Heizungsanlagen sowie die Verbesserung des Nutzungsgrades berücksichtigt werden konnten. In der Folge wurden die Leistung der Kessel und die Warmwasserspeicher individuell an den tatsächlichen Bedarf nach der Sanierung der Gebäude angepasst. Die Kesselleistung konnte somit um mehr als 30 Prozent reduziert werden. Der Contractor verantwortet zudem den reibungslosen Anlagenbetrieb inklusive Wartung, Notdienst und Reparatur sowie die professionelle Energiebeschaffung.

FAZIT

Wärme-Contracting als möglicher Weg aus dem Sanierungsstau

Für Verwalter und Eigentümer ist eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung von hoher Bedeutung. Für die Verbesserung der Energieeffizienz in ihren Liegenschaften sind unter anderem große finanzielle Mittel und ein umfassendes Know-how notwendig. Einen Ausweg aus dem Dilemma bietet die gewerbliche Wärmelieferung von professionellen Energiedienstleistern. Dank Contracting profitieren sowohl die Verantwortlichen in der Wohnungswirtschaft als auch die Mieter: Eigentümer werden bei dieser Form der Wärmeversorgung von den Investitionen in die neue Heizungsanlage entlastet. Durch die kostenneutrale Umstellung der Wärmeversorgung profitieren auch die Mieter, da die Umstellung damit sozial verträglich gestaltet wird. Professionelle Energiedienstleister mit Erfahrung in der Wohnungswirtschaft sind in der Lage, unter diesen Rahmenbedingungen durch effiziente Angebote eine Win-Win-Situation für Eigentümer, Mieter und die Umwelt zu schaffen.

Contracting kann **energetische Sanierung** zum **Gewinn** für Eigentümer, Mieter, Verwalter und die **Umwelt** machen.

Möge die Vollmacht mit dir sein?!

Die Bevollmächtigung des Verwalters ist ein strittiges Thema. Im Hinblick auf den Abschluss mehrjähriger Verträge sogar ein zweischneidiges Schwert.

Gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen diese sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist. Die Wohnungseigentümer sind also in der Lage, dem Verwalter durch Stimmenmehrheit eine weitergehende Ermächtigung zu erteilen, die über die in den Nummern 1 bis 6 dargelegte Vertretungsmacht hinausgeht. Der Begriff der Rechtshandlung ist dabei als Oberbegriff für Handlungen zu verstehen, durch die Rechtsfolgen ausgelöst werden. Unter Rechtsgeschäften sind ein- oder mehrseitige Rechtsgeschäfte zu verstehen, sodass der Abschluss von Ver-



Der Autor

MARCO J. SCHWARZ

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

trägen, die Kündigung von Verträgen, die Erklärung eines Rücktritts, die Erklärung einer Aufrechnung usw. hierunter fallen.

Wie wird ermächtigt – und mit welchen Folgen?

Die Ermächtigung kann durch Vereinbarung oder durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit erfolgen. Sie ist Tatbestandsmerkmal für die Entstehung der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Erfolgt die Ermächtigung durch Vereinbarung, so ist eine vertragliche Regelung aller Wohnungseigentümer erforderlich, wobei diese bereits durch den teilenden Eigentümer bei der Begründung von Wohnungseigentum durch Aufnahme in die Gemeinschaftsordnung erfolgen kann.

Insoweit handelt es sich nach Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft um eine vertragliche Regelung aller Wohnungseigentümer untereinander, die auch das Rechtsverhältnis zum Verwalter gestaltet; eine Aufnahme der Ermächtigung in den Verwaltervertrag ist dann nicht notwendig. Die Ermächtigung durch Beschluss kann auch konkludent gefasst werden. Damit wohnt einem Beschluss, mit dem über die Umsetzung einer Maßnahme entschieden werden soll, auch die spezielle Ermächtigung zur Vornahme der dazu erforderlichen Rechtsgeschäfte inne. Hier ist allerdings zu beachten, dass Beschlüsse aus sich heraus objektiv und normativ auszulegen sind, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der Wohnungseigentümer ankommt. Die Annahme einer

konkludent erteilten rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht muss sich hieran messen lassen.

Besonderheiten im Verwaltervertrag

Eine Ermächtigung des Verwalters kann aber auch im Verwaltervertrag geregelt sein, zumal es sich hier um eine besondere Variante der im Gesetz vorgesehenen Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluss handelt. Der Verwaltervertrag beruht stets auf einem Beschluss der Wohnungseigentümer. Zu untersuchen ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, dem Verwalter eine generelle Ermächtigung zur Vornahme von Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen zu erteilen. Eine solche generelle Ermächtigung kann durchaus zweckmäßig sein und die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft erleichtern, da der Verwalter dadurch in die Lage versetzt wird, rasch zu handeln, ohne jeweils die Zustimmung der Wohnungseigentümer zur Vornahme von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen einholen zu müssen.

Ist eine generelle unbeschränkte Ermächtigung des Verwalters erteilt, so ist er im Zweifel zur Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen namens der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt, auch wenn sie nicht der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen. Hier wäre sogar an den Erwerb eines Grundstücks zu denken, an die Aufnahme eines Kredits oder ähnliche Rechtsgeschäfte.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Außenverhältnis uneingeschränkt rechtsfähig, also nicht nur in denjenigen Angelegenheiten, die zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen. Sie kann jede Art von Rechtsgeschäft eingehen.

Für und wider ordnungsgemäße Verwaltung

Nun ist die Rechtsfähigkeit einer juristischen Person nach deutschem Recht gerade nicht auf ihren Zweck beschränkt. Lediglich bei offensichtlichem Missbrauch der Vertretungsmacht könnte ein solches Rechtsgeschäft des Verwalters nicht für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft wirken. Eine generelle Ermächtigung durch Vereinbarung oder einstimmigen Beschluss aller Wohnungseigentümer, vgl. § 21 Abs. 1 WEG, begegnet wohl keinen rechtlichen Bedenken. Die Erteilung einer Generalermächtigung durch Mehrheitsbeschluss hingegen muss ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG entsprechen. Nachdem mit der Erteilung einer derartigen Generalvollmacht das Risiko der Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 10 Abs. 8 WEG für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft einhergeht, widerspricht eine unbeschränkte

generelle Ermächtigung des Verwalters in den allermeisten Fällen ordnungsmäßiger Verwaltung. Etwas anderes gilt wohl, wenn die generelle Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluss auf Angelegenheiten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beschränkt wird.

Je mehr Rechte, desto mehr Pflichten

Wird eine generelle Ermächtigung zur Vornahme von Rechtsgeschäften erteilt, erweitert sich auch das Haftungsrisiko des Verwalters. Ist er generalbevollmächtigt, so wird sich hieraus auch eine Verpflichtung ergeben, jeweils unverzüglich das im konkreten Fall tatsächlich Erforderliche auch zu unternehmen. Dem Verwalter wächst hier eine Verantwortung zu, die schwer auszufüllen ist, weil er im Außenverhältnis unbeschränkt tätig werden kann.

Insoweit sollte von generellen Ermächtigungen nach Möglichkeit Abstand genommen werden. Ist eine generelle

Ermächtigung aber in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung enthalten, so wird sich der Verwalter dem nicht entziehen können. Gleichwohl wird aber davon auszugehen sein, dass sich die Gemeinschaft, ungeachtet der Erteilung der generellen Ermächtigung, nicht aus dem Anspruch ihrer eigenen Rechte begeben wollte. Kommt es aufgrund der erteilten Ermächtigung an den Verwalter zum Abschluss längerfristiger Verträge, so ist dem Verwalter anzuraten, möglichst kurze Laufzeiten zu wählen, um ggf. ergänzend eine Weisung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss einzuholen. Ansonsten läuft er Gefahr, sich dem Vorwurf auszusetzen, eine ungünstige Vertragsgestaltung gewährt und die WEG auch noch zu lange gebunden zu haben.

Auch insoweit gilt: Drum prüfe wer sich ewig bindet, ob sich nicht was Besseres findet.



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Guffleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit


DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de



Outsourcing

Warum sich das beim Energiemanagement mehrfach auszahlt

Die Liberalisierung des Energiemarkts bringt viele Vorteile mit sich, aber auch reichlich Mehrarbeit für die Immobilienverwalter. Denn die Möglichkeit, Energieversorger frei beauftragen zu können, ist an vielfältige Entscheidungskriterien gebunden. Um Kostenstrukturen geht es, aber auch um die jeweilige Vertragsgestaltung, Kündigungsfristen und immer häufiger auch um den Energiemix der jeweiligen Anbieter, hier in der Regel den Anteil erneuerbarer Energien. Den Markt, die üblichen Preise und manchmal kniffe-



Der Autor
TAYFUN ATESLI

**Der Geschäftsführer der EKB
Energiekostenberatung GmbH, die
sich auf Immobilienverwaltungen
spezialisiert hat.
www.ekb-online.de**

lige Vertragsklauseln im Griff zu haben, ist eine Aufgabe für sich, die gerade Verwaltungen fordert. Denn mit der bisher üblichen Bindung an den meist regionalen Energieversorger ist es nicht mehr getan. Seit der Öffnung des Marktes sollten bestehende Verträge mit Energielieferanten regelmäßig geprüft werden, um sicherzustellen, dass auch rahmenvertraglich vereinbarte Preise noch marktkonform sind, das bereitgestellte Angebot sowohl in Vertragswerk als auch bei den Leistungen den Anforderungen der jeweiligen WEG entspricht. Schließlich geht es hier auch darum, im Wettbewerb mit anderen Unternehmen gut dazustehen. Dazu gehört nicht nur die Bereitstellung eines akzeptablen Angebots, sondern auch die termingerechte Abrechnung.

Marktkenntnis erhöht die Effizienz

Immer mehr Verwaltungsunternehmen entscheiden sich hier für Full-Service-Lösungen, die ihnen personalintensive Recherchen und Vertragsverhandlungen bis hin zur Jahresabrechnung ganz einfach abnehmen. 10 bis 15 Prozent der im eigenen Betrieb aufgewendeten Arbeitszeit lassen sich so einsparen. Das ist aber nicht der einzige Vorteil. Auf den Energiemarkt spezialisierte Experten ermitteln lieferantenunabhängig die jeweils vor Ort optimalen Konditionen, führen Ausschreibungen durch und übernehmen auch die

fachmännische Überprüfung von Neuverträgen. Durch Bündelung und die Synchronisierung der Laufzeiten lässt sich auch das Vertragsmanagement deutlich effizienter gestalten, weil Einsparpotenziale auf lange Sicht leichter zu erschließen sind. Nachverhandlungen und erneute Ausschreibungen für Anschlussverträge liegen so ebenfalls in einer Hand, womit sich Preis- und Angebotsvergleich für die Verwaltung erübrigen. Das Outsourcing der gesamten Prozesskette des Energiemanagements erfolgt zudem über Informationssysteme, die Daten für alle Abnahmestellen zusammenführen und jederzeit nutzbar machen. So liegen nicht nur Verbrauchsdaten zum gewünschten Abrechnungstermin pünktlich vor, auch die Voraussetzungen für nachhaltiges Controlling sind somit geschaffen – für Verwaltungen ein eindeutiger Wettbewerbsvorteil.

Kosten sparen ohne Zusatzkosten

Es empfiehlt sich, eine solche Dienstleistung langfristig in Anspruch zu nehmen, um die Vorteile einer kontinuierlichen Beratung und Betreuung nutzen zu können. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die beschriebenen Leistungen keinerlei Kosten für Verwaltungen verursachen, dennoch aber zu Einsparungen führen und zudem eines der wichtigsten Kriterien für Outsourcing-Lösungen erfüllen: Die Beantwortung aller Fragen rund um die Energieversorgung reduziert sich auf einen Ansprechpartner.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.

Als Branchenverband fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der DDIV zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltung in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner.

Die Arbeit des DDIV überzeugt jede Woche zahlreiche Immobilienverwaltungen: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neu, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden! Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!

www.ddiv.de

Der DDIV steht für:

1.700

hauptberufliche
Mitgliedsunternehmen

30.000

qualifizierte
Beschäftigte

2,3 MIO

verwaltete
Einheiten

**4,1 MRD
EURO**

jährliche
Investitionskosten

**270 MRD
EURO**

Gesamtwert
verwalteter Einheiten

Energie + Service

= mehr Vorteile für die Immobilienwirtschaft

Maßgeschneiderte Lösungen rund um das Thema Energie sind für Verwalter und Eigentümer wichtig.

An das Thema Energie stellen Verwaltungen von Immobilien besondere Anforderungen. Zum einen sollen Allgemeinstrom und Wärme so günstig wie möglich sein, gleichzeitig aber auch einen hohen Umweltstandard aufweisen. Hinzu kommt das Management von Leerständen, die über den Verwaltungsaufwand die Kosten nach oben treiben. Der in den vergangenen Jahren zunehmenden Komplexität und Vielfalt des Energiemarkts kann zudem nur ein professioneller Ansatz beim Energiemanagement optimal entsprechen.

Sinnvolle Lösungen für die Verwaltung von Leerständen

Leerstandsmanagement ist für Immobilienverwalter oft zeitaufwändig und in-



Die Autorin
NATHALIE MAILÄNDER

Die Leiterin Vertrieb Immobilienwirtschaft und öffentliche Auftraggeber ist beim Mannheimer Energieversorger MVV Energie AG tätig.
www.mvv-energie.de

transparent. Sinnvoll ist hier eine Lösung, mit deren Hilfe Prozesse gebündelt und somit optimiert werden können. Basiert eine solche Lösung auf einer Schnittstelle zwischen dem Kunden und dem Energielieferanten – beispielsweise über ein Online-Portal – so können die teilweise sehr komplexen Vorgänge beim Mieterwechsel und einem gegebenenfalls darauf folgenden Leerstand vereinheitlicht und komplett automatisiert abgewickelt werden. Das senkt die Verwaltungskosten deutlich und trägt dafür Sorge, dass die Verwalter entlastet werden und sich voll und ganz auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Neben der Vereinfachung der Abläufe sollte ein solches System stets aktuelle Zahlen aus dem Wohnungsbestand bieten. Fragen etwa nach der Entwicklung der eigenen Leerstandsquoten oder nach regionalen Unterschieden können auf diese Weise sofort beantwortet werden. Übersichtliche Informationen, Reportings und Analysen rund um den gesamten Bestand eines Kunden können schnell und einfach abgerufen werden und schaffen Datengrundlagen für Entscheidungen.

Intelligenter Energieeinkauf

Die Beschaffung von Strom und Erdgas ist seit der Liberalisierung der Energiemärkte stetig komplexer geworden. Mit der zunehmenden Volatilität an den Energiemärkten ist auch das Risiko bei Stichtagsbeschaffungen exponentiell gestiegen: Die Preise an den Großhandelsmärkten schwanken von Tag zu Tag erheblich. Wer zum falschen Zeitpunkt einkauft, ist also unter Umständen lange an seinen ungünstigen Kaufpreis gebun-

den. Daher bietet der Einkauf von Strom und Gas im Wege der klassischen Energielieferung über einen festen Ein- oder Zwei-Jahresvertrag schon lange keine optimale Lösung mehr.

Vor diesem Hintergrund haben Angebote für eine strukturierte Beschaffung auch für Unternehmen aus der Immobilienbranche an Attraktivität gewonnen. Hauptziele bei dieser Art der Beschaffung sind günstige Energiepreise bei gleichzeitiger Minimierung des Kostenrisikos und damit eine bessere Planbarkeit der Energiekosten. Diese Planbarkeit lässt sich mit einer strukturierten Beschaffung individuell auf die jeweiligen Bedürfnisse eines Kunden anpassen und unterstützt damit auch das Handling von Veränderungen im Verwaltungsbestand beziehungsweise im Bestandsportfolio der Kunden.

eBilling – ideal für die Wohnungswirtschaft

Die Rechnung für Energie kommt in vielen Fällen noch per Post. Die Daten müssen dann häufig von Hand in die Abrechnungssysteme der Wohnungswirtschaft übertragen werden. Diesen Aufwand erspart ein eBilling-System. Speziell bei Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft, die oft eine hohe Anzahl an Verbrauchsstellen haben, hat eine elektronische Rechnung viele Vorteile:

- **Effizienz** – Elektronische Rechnungen lassen sich schnell und einfach archivieren und weiterverarbeiten. Dadurch werden Prozesskosten reduziert, interne Abläufe kön-

nen optimiert werden. Werden die Rechnungen bereits automatisch auf Plausibilität geprüft, so bedeutet das für die interne Rechnungsprüfung eine erhebliche Entlastung. Das Monitoring für Vergleichswerte gibt schnell und sicher Auskunft über verändertes Verbrauchsverhalten.

- **Sicherheit** – Etablierte Verfahren stellen sicher, dass bei der elektronischen Übermittlung der Absender eindeutig verifiziert werden kann. Ein nachhaltiges Zustellverfahren kann zudem eine optimale Nachbearbeitung im Falle von Adress- oder E-Mailänderungen gewährleisten – keine Rechnung geht verloren.
- **Komfort** – Die Integrationsfähigkeit der elektronischen Verfahren

reduziert kostenintensive, manuelle Abläufe oder manuelle Nachdrucke von Rechnungen. Der zeitgleiche Versand einer Rechnung als PDF ermöglicht auch die optische Kontrolle und eine verbrauchsstellenscharfe Archivierung.

- **Umweltschutz** – Elektronische Rechnungen brauchen weniger Papier, Toner und Energie. Das bedeutet nachhaltigen Schutz begrenzter natürlicher Ressourcen. Zudem sinkt der CO₂-Ausstoß, der beim Produktionsprozess entsteht.

Garantiert grüne Energie

Umweltschutz wird auch bei der Energiebeschaffung zunehmend wichtig. Die Nachfrage nach Energie aus erneuerbaren Quellen wächst seit Jahren, gerade bei Unternehmen mit Privatkunden wie

etwa Mietern. Im Zusammenhang mit Ökostrom sind Qualität, Zuverlässigkeit und eine uneingeschränkte Nachvollziehbarkeit entscheidend. Nur Unternehmen, die glaubwürdig ihr Engagement für regenerative Energie nachweisen können, erzeugen auch einen Imagevorteil. Da die Anforderungen von Unternehmen an diese Energien sehr unterschiedlich sind, ist beim Anbieter eine hohe Flexibilität erforderlich, damit er immer eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösung anbieten kann.

Zertifizierte Ökostromstandards wie Produktlabel bieten nicht die nötige Flexibilität. Um Firmenkunden eine Auswahl an unterschiedlichen, aber dennoch zertifizierten Lösungen aus einer Hand anbieten zu können, ist ein transparentes und zuverlässiges Greenbookmanagement erforderlich, welches der TÜV SÜD nach CMS Standard 93 Handel EE zertifiziert.

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Informieren Sie sich über
unsere Fachveranstaltungen:
www.ibb.de/veranstaltungen

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:
Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.



Energiemärkte im Wandel



Einsichten und neue Optionen für Verbraucher

Die Liberalisierung des Energiemarkts schreitet voran und bringt stetigen Wandel mit sich. Politische Rahmenbedingungen verändern Erzeugung und Handel.



Der Autor
OLAF LIEDTKE

Der Diplom-Ingenieur ist seit Beginn der Energiemarktliberalisierung im Jahre 1998 für verschiedene Energieversorger in Fach- und Führungspositionen tätig. Als Geschäftsführer einer Vertriebs- und Servicegesellschaft arbeitet er seit 2012 erfolgreich für die RhönEnergie Fulda GmbH. Neben der Vertriebsumsetzung berät er Energieversorger zu strategischen und operativen Vertriebsthemen.
www.re-fd.de

Energiewende, Bankenkrise, Weltkonjunktur, der Bau von Pipelines und der Ausblick auf Explorationsprojekte wie das Fracking in den USA beeinflussen in hohem Maße die Energiepreise in Europa. Das Wetter und kurzfristige Konjunkturprognosen führender Industrienationen tun ein Übriges.

Für vertriebsorientierte Unternehmen birgt dies jede Menge Chancen, die mit flexiblen Beschaffungsstrategien genutzt werden können. Voraussetzung ist das nötige Know-how sowie eine gesunde Kapitaldecke für die Bewirtschaftung der Energieportfolios.

Ist die Energiebeschaffung das Fundament für die Produktpalette eines Energieversorgers, besteht die Kür der Produktgestaltung allerdings darin, die Anforderungen der Kunden passgenau zu bedienen. Sie können in den Marktsegmenten und Kundengruppen jedoch völlig unterschiedlich sein. Hier kann grob in Privatkundenmarkt, Gewerbe und Industrielkundenmarkt sowie in Großindustrie und Weiterverteilermarkt unterschieden werden, zudem in Koch-, Heiz-, Prozess- und Kraftwerksgas.

Passgenaue Angebote, das ist die Kür.

Es ist nachvollziehbar, dass die genannten Kundengruppen einer sehr unterschiedlichen Ansprache und Betreuung durch die Energielieferanten bedürfen. Differenzierte Marktbearbeitung heißt das im Fachjargon.

Übertragen auf die Wohnungswirtschaft wird schnell deutlich, dass gerade in der Konstellation Mieter, WEG/Eigentümer und Verwalter unterschiedliche Bedürfnisse eine Rolle spielen. Gehen Anbieter davon aus, dass sich ein Energieprodukt nur durch den Preis unterscheiden kann, werden sie durch den Wunsch ihrer Kunden nach pünktlicher Rechnungsstellung, persönlicher Betreuung, kompetenter Beratung und Unterstützung jeglicher Art im Bedarfsfall eines Besseren belehrt.

Marktteilnehmer mit defizitären Preismodellen und Lockangeboten mussten im Zuge des fortschreitenden Wandels aus Unwissenheit oder Kalkül begangene Fehler bereits mit Insolvenzen und Rückzug bezahlen. Die vergangenen Jahre sind von einer Preisralley geprägt. Energielieferanten, die sich daran beteiligen, müssen Preise anbieten, die deutlich unter den Beschaffungskosten liegen. Das wiederum führt zu einer Konsolidierung der Anbieterseite. Experten rechnen mit weiteren Insolvenzen. Damit löst sich das Feld der Anbieter, die mit der Auslösung von Preisimpulsen gespielt haben, langsam auf. Geblieben sind der Ärger über verlorene Geldbeträge auf Kundenseite, ein Scherbenhaufen, der nun eine Menge Arbeit macht – aber auch die Erkenntnis, dass eine reelle Leistung einen realistischen Preis haben muss. Das gilt im Übrigen für alle Märkte. Kunden, die so etwas miterlebt haben, sind bei neuen Projekten, die zur Energiekostenoptimierung beitragen, eher zurückhaltend. Sehr zum Leidwesen derjenigen, die den Markt ohne leere Versprechungen bedienen.

Für preisbewusste Kunden bleiben noch zahlreiche Anbieter mit Bonusversprechen für das erste Lieferjahr. Dieses Modell funktioniert für Energieanbieter aber nur, solange dieselben Kunden bereit sind, im zweiten Jahr den vereinbarten Preis auch ohne Bonus und ggf. sogar zwischenzeitlich vorgenommene Preiserhöhungen in Kauf zu nehmen, die AGB-konform kurzfristig kommuniziert werden.

Reelle Leistungen haben einen realistischen Preis.

Durch die Entfesselung der Marktkräfte ergeben sich neue Möglichkeiten auf Seiten der Energieversorger. Für die Käuferseite ergibt sich eine Vielzahl von neuen Optionen im Hinblick auf die Energieko-

stenoptimierung sowie die Erhöhung des Service-Levels.

Vor welcher Aufgabe steht nun die Wohnungswirtschaft? Können Verwalter die Optimierung der Ener-

giekosten noch bewältigen, wenn sie dazu laufende Energieverträge regelmäßig auf den Prüfstand stellen müssen? Die Erfahrung zeigt, dass nur ein verhältnismäßig geringer Teil diese Aufgabe annimmt – sie kostet nämlich Zeit und hat auch ihren Preis, den die WEG oftmals nicht bereit ist zu zahlen.

In den letzten Jahren ist ein Anbietermarkt entstanden, der sehr vielfältig ist und nahezu jedes energiebezogene Bedürfnis deckt. Einige etablierte Energieversorgungsunternehmen stellen sich konsequent den Anforderungen des Marktes. Diese Neuausrichtung ist für Kunden und auch Lieferanten wichtig und richtig. Ging es vordergründig bisher nur um den Preis? Nein, denn sonst würde nicht nur ein kleiner Teil der Energiekunden das sogenannte „Price hopping“ betreiben.

Diejenigen, die nicht auf die Suche nach einem alternativen Anbieter gehen, sind davon abhängig, wie sich der aktuelle Energielieferant ausrichtet.

Leider ist Folgendes keine Seltenheit: Lange Warteschleifen zermürben die Nerven, Fragen zum Vertragsverhältnis können nicht beantwortet werden und Kunden

stellen irritiert fest, dass die 24-Stunden-Hotline fachlich nicht mit den eigenen Kenntnissen mithalten kann bzw. der Lieferant mehrere Wochen für eine Angebotsabgabe benötigt. Energielieferanten, die diese Entwicklung nicht erkennen, werden mittel- und langfristig ihre über Jahre treu-

en und leidgeprüften Kunden verlieren. Der Unmut der Kunden steigt und hinzukommt eine gewisse Unsicherheit beim Thema Anbieterwechsel.

Berater und Makler nutzen diese Situation, um ihre Leistungen anzubieten. Ein guter Berater informiert detailliert über das Leistungspaket des empfohlenen Lieferanten. Hier lohnt ein Blick hinter die Kulissen und die Frage, nach welchen Entscheidungskriterien der Makler oder Berater vorgeht.

Ein Leistungsvergleich lässt sich als Verwalter auch sehr einfach allein anstoßen. Schon die Anfrage eines Kunden löst bei einem Energielieferanten verschiedene Impulse aus. Es werden Serviceleistungen von der Datenaufbereitung bis zur Abrechnung und Marktbeobachtung angeboten. Überteuerte Preisangebote sind Geschichte, denn im Preiswettbewerb kann es sich kein Anbieter leisten, nicht marktkonform zu kalkulieren.

Doch wie trete ich als Kunde mit dem zukünftigen Energielieferanten in Kontakt? Woher weiß ich, dass meine Vorstellungen und Ansprüche an eine sichere, preiswerte und persönliche Energielieferung erfüllt werden? Der erste Kontakt entsteht oft beim Besuch einer Fachmesse oder auch nur telefonisch. Nachfrage und Angebot finden bei Verbänden eine Plattform. Die Verantwortung der Verbände und Veranstalter ist daher von entsprechend zentraler Bedeutung und trägt dazu bei, eine

echte Energiepartnerschaft entstehen zu lassen.

Ein Anbietermarkt, der alle Bedürfnisse deckt.

Der Energiekunde profitiert, und der Wandel hat etwas Gutes. Denn Wettbewerb belebt das Geschäft.

Versorger passen sich den Markterfordernissen an. Servicethemen werden wichtiger. Kunden werden als Kunden gesehen, und innovative, etablierte Energieversorger nutzen die Chancen, über ihr angestammtes Versorgungsgebiet zu expandieren.

Der Preiskrieg und die Folgen

Warum der billigste Energieversorger meist nicht der günstigste ist

Die Energiemärkte sind einem äußerst dynamischen Wandel unterworfen. Nach relativ ruhigen Zeiten, wie vor der Liberalisierung, bestimmen nun primär politisch forcierte Großprojekte wie die Energiewende und gleichzeitig wirtschaftlich getriebene Wandelprozesse den Taktschlag in der Branche. Und er wird immer schneller – führt aber nicht immer zu Vorteilen, weder für Versorger, noch für die Kunden.



Vor wenigen Jahren öffnete sich der Markt zunächst für neue Stromversorger, später für neue Gasanbieter. In beiden Fällen machte sich dies zuerst durch die Gründung so genannter „Energie-Discounter“ bemerkbar. Sie boten und bieten auch heute noch Energie zu extrem niedrigen Preisen an – im ersten Vertragsjahr oft unter Einkaufspreis – und vertreiben ihre Produkte primär über das Internet sowie über Handelsvertreter im Haustürgeschäft. Es liegt auf der Hand, dass

diese niedrigen Preise nur mit extrem geringen Handelsmargen oder gar mit negativen Deckungsbeiträgen einhergehen. Für Anbieter nur dann tragbar, wenn sie kurzfristig viele Neukunden und einen insgesamt großen Kundenstamm gewinnen, mit dem sie ihren Wachstumsprozess konstant fortsetzen. Wenn Neukunden aber z. B. Vorkasse leisten müssen, ist dies ein erstes Anzeichen für ein wackelndes Geschäftsmodell, vor dem sich Kunden in Acht nehmen sollten. Als Leiter eines privatwirtschaftlich geführten Energieversorgungsunternehmens kennt Prof. Dr. Gerald Graf die Dynamik und die Kniffe des Marktes. Im Interview gibt er Tipps für Verwalter, worauf bei der Wahl des passenden Tarifs und eines geeigneten Anbieters zu achten ist.

Die Insolvenz von Teldafax mit Hunderttausenden betroffener Kunden, darunter auch vielen verwalteten Abnahmestellen, hat dies offengelegt: Das Geschäftsmodell des Unternehmens war zuletzt darauf ausgelegt, Liquidität für die Begleichung laufender Rechnungen für Energieeinkauf und Netznutzungsgebühren zu generieren. Dies ist aber nur durch kontinuierliches Wachstum, also durch Neukundengewinnung mit vereinbarter Vorkasse, erreichbar gewesen. Schnelles Wachstum geht nur über den Preis, also das Angebot von günstigen Tarifen im Internet oder über Handelsvertreter. Je günstiger Tarife in Vergleichsrechnern sind, desto mehr Abschlüsse sind zu erzielen. Mit dieser Preispolitik der Discounter hat sich der Energiemarkt selbst geschadet.

Warum? Arbeiten die Vergleichsportale nicht für die Verbraucher, indem Sie den günstigsten Lieferanten ausweisen?

Das immense Wachstum der Discounter wäre ohne Vergleichsportale im Internet nicht möglich gewesen. Man muss wissen,



PROF. DR. GERALD GRAF

Geschäftsführer der DIG Deutsche Industriegas GmbH, Ludwigshafen
www.dig-gas.de

Herr Prof. Graf, warum sind Vorkasse oder extrem niedrige Tarife Zeichen für ein wackelndes Geschäftsmodell?

dass diese Portale nicht unabhängig sind, obwohl es für Nutzer den Anschein hat. Für die Vermittlung von Energieverträgen erhalten ihre Betreiber nicht unerhebliche Provisionen von den Energieversorgern. Bei Teldafax waren es mehrere Millionen, die allein an das größte Vergleichsportal in Deutschland geflossen sind. Es liegt auf der Hand, dass manche Portale jene Versorger begünstigen, die hohe Provisionszahlungen versprechen. Interessant ist ein Energieversorger für Portalbetreiber dann, wenn er extrem günstige Preise anbietet und damit hohe Abschlusszahlen erzielt.

Aber günstige Preise sind doch der eigentliche Vorteil der Liberalisierung, der auch politisch gewollt war!

Sicherlich freue ich mich als Privatkunde über niedrige Preise. Aber nur wenn die Preise über einen längeren Zeitraum günstig bleiben, habe ich wirklich einen Vorteil.

Bleiben wir bei den Tarifen in den Portalen: Dort wird der Vertragsabschluss oft mit einer Wechselprämie für den Kunden belohnt. Sie wird beim elektronischen Preisvergleich vollständig berücksichtigt, so dass diese Angebote im Vergleich mit Tarifen ohne Bonus ganz nach oben rutschen und deutliche Preisvorteile suggerieren. Schon bei der häufig angebotenen zweijährigen Vertragslaufzeit ist der Preis rechnerisch im zweiten Jahr wesentlich

höher, weil dann der Bonus entfällt. Als Referenzpreis wird aber der fürs erste Jahr angegeben, in den der Bonus in voller Höhe mit eingerechnet ist. Die Stiftung Warentest hat genau diese Praktiken schon öfter angemahnt, aber am Markt geschieht nichts, und Kunden entscheiden primär über den Preis.

Service und Seriosität berücksichtigen!

Welche Vorgehensweise empfehlen Sie?

Bei Ausschreibungen von Energielieferverträgen sollte der Preis nicht das ausschlaggebende Entscheidungskriterium sein. Berücksichtigen Sie die Tarifstruktur und vergleichen Sie auch, welchen Service der Versorger bietet. Oftmals sind Anbieter im preislichen Mittelfeld die beste Wahl. Achten Sie aber auf jeden Fall auf faire und transparente Tarife.

Gerade Verwalter sind auf funktionierende Wechselprozesse, sichere langfristige Versorgung und vor allem richtige Abrechnungen innerhalb von wenigen Wochen nach Ende des Geschäftsjahres angewiesen. Große Energiekonzerne und insbesondere Discounter sind hier oftmals unflexibel und nicht in der Lage, diese für einen Verwalter existenziell wichtigen Services zufriedenstellend zu erbringen. Stellen Sie sich die Situation vor, dass bei der Eigentümerversammlung im Vorjahr ein Versorger mit extrem

Was verstehen Sie unter Service bei Energieversorgern? Kann da denn was schief gehen?

Mein Rat ist es, sich auf jene Versorger – auch wenn Sie nicht die günstigsten sind – zu beschränken, die hervorragende Services anbieten und sich auf die Immobilienwirtschaft spezialisiert haben. Aber dieser Service kostet Geld und deshalb kann ein seriöser Versorger mit gutem Service preislich nicht mit den Discountern mithalten.

Was gibt es sonst noch zu beachten?
Manche Versorger bieten Tarife speziell für die Immobilienwirtschaft an, die eine wiederkehrende Ausschreibung von Energieverträgen nicht mehr notwendig machen. Es handelt sich hier um Verträge, die die aktuellen Marktpreise berücksichtigen. Als Verwalter brauchen Sie so nur einmal den Anbieter zu wechseln, um sich dauerhaft marktkonforme Energiepreise zu sichern – also genau das, was Kunden sich vorstellen – und sparen sich Stress auf der Eigentümerversammlung!

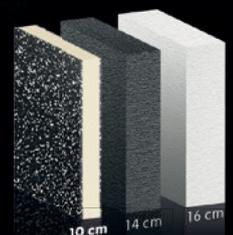
Manche Versorger bieten Tarife speziell für die Immobilienwirtschaft an, die eine wiederkehrende Ausschreibung von Energieverträgen nicht mehr notwendig machen. Es handelt sich hier um Verträge, die die aktuellen Marktpreise berücksichtigen. Als Verwalter brauchen Sie so nur einmal den Anbieter zu wechseln, um sich dauerhaft marktkonforme Energiepreise zu sichern – also genau das, was Kunden sich vorstellen – und sparen sich Stress auf der Eigentümerversammlung!

DIE NEUE DÄMMKLASSE. S 024

DIE INNOVATIVE HOCHLEISTUNGSDÄMMPLATTE S 024 FÜR EXTREM SCHLANKEN WANDAUFBAU BEI 30% MEHR DÄMMLEISTUNG.

- erfüllt mit nur 10 cm die EnEV (U-Wert 0,24 W/m²K)
- ermöglicht attraktive Gestaltungsszenarien und vermeidet unschöne „Schießscharten“
- erspart kostspielige Detaillösungen und Verlängerung der Dachüberstände
- garantiert höchste Anwendungs- und Verarbeitungssicherheit

Dämmdickenvergleich bei gleicher Dämmleistung: Dalmatiner-Fassadendämmplatte S 024 (links) und herkömmliche Polystyrol Dämmplattenqualitäten.



Wärmedämmung

Verbundsysteme – Effizienz, die sich bezahlt macht.

Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) fördern die Behaglichkeit in Wohnräumen, schützen die Bausubstanz, verringern durch höhere Innenwandtemperaturen das Risiko von Schimmelbildung und senken die Heizkosten. Die Investition in ein entsprechendes Fassadensystem ist die wohl effizienteste Variante zur Reduktion des Verbrauches von wertvollen Rohstoffen und Energie sowie der Emission von Schadstoffen.

Mehr als in den meisten Bereichen des Bauwesens zahlt die Investition sich über die Jahre durch Einsparungen aus. Für die objektive und umfassende Bewertung hinsichtlich der Relevanz für die Umwelt zählt nur eins: die Ökobilanz. Für Wärmedämm-Verbundsysteme fällt sie nachweisbar positiv aus.

Unterschiedliche Systeme

Wenn man sich grundsätzlich für eine Fassadendämmung entschieden hat, gibt es möglicherweise noch eine Vielzahl von Fragen auf dem Weg zur Auswahl des passenden Systems. Im Folgenden soll in einer kompakten Übersicht auf die wich-



Der Autor
DIETER STAUDER

**Der Leiter Produktmanagement
Fassaden- und Dämmtechnik
ist bei CAPAROL Farben Lache
Bautenschutz GmbH tätig.
www.caparol.de**

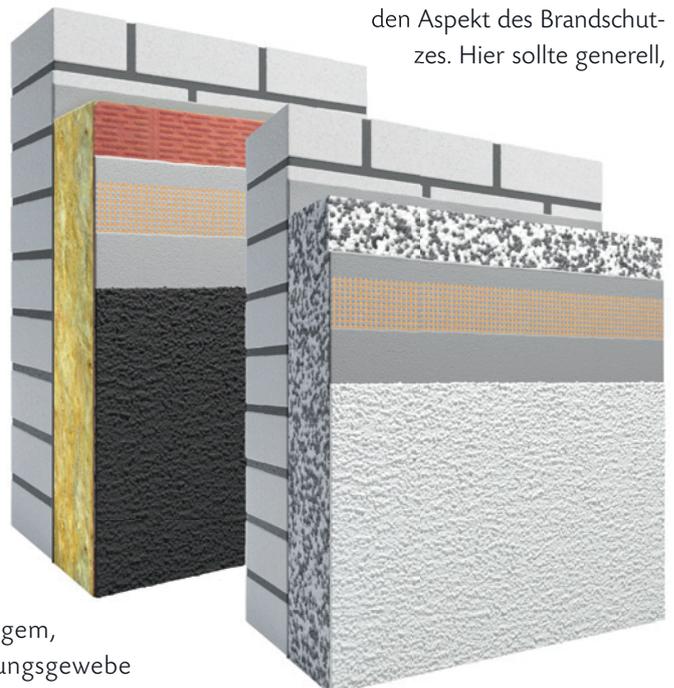
tigsten Aspekte eingegangen werden. Die angebotenen Dämmsysteme unterscheiden sich in vielfältiger Art und Weise. Sie müssen die baurechtlichen Anforderungen generell und objektbezogen erfüllen, den Wünschen von Architekten und Bauherren entsprechen und sich im Wettbewerb der Anbieter mit möglichst differenzierenden Angeboten hervorheben.

Generelle Anforderungen

Ein Wärmedämm-Verbundsystem besteht aus mehreren Lagen, die kraftschlüssig miteinander verbunden sind. Das Kernprodukt ist die Dämmplatte, die außen auf das Mauerwerk aufgebracht wird, es wie ein wärmenender Mantel schützt und den Verlust von Heizenergie verhindert. Die Befestigung der Dämmplatte erfolgt mittels Kleber und ggf. Dübeln. Auf der lückenlos verlegten Dämmstofflage wird eine Beschichtung aus Armierungsmörtel und dem zugehörigem, eingebetteten Armierungsgewebe aufgebracht. Abschließend werden als finale Schichten z. B. Putz und Farbanstrich aufgetragen, u. a. aus

Gestaltungsgründen und um vor Witterung zu schützen.

Damit all diese Lagen dauerhaft miteinander verbunden und an der Wand bleiben, sind bestimmte Kenndaten der einzelnen Produkte und des Gesamtsystems zu erfüllen und in umfangreichen Prüfungen und Begutachtungen nachzuweisen. Dies ist baurechtlich eine der beiden Hauptanforderungen, die von autorisierten Prüfinstituten nachgewiesen werden und formalrechtlich schließlich in einer Zulassung (AbZ, ETA) münden. Eine weitere Kernforderung bezieht sich auf den Aspekt des Brandschutzes. Hier sollte generell,



Prinzipieller Systemaufbau Wärmedämm-Verbundsystem auf Basis von Polystyrol und Steinwolle

auch wenn die Landesbauordnung Ausnahmen zulässt, mindestens die Qualität „schwer entflammbar“ zur Ausführung kommen.

Befestigung und Standsicherheit

Im Fachjargon bedeutet „Standsicherheit“, dass die Gefahr von herunterstürzenden WDVS-Bauteilen eliminiert wird. Wie zuvor angedeutet, müssen die einzelnen Systemlagen in sich und zur Nachbarlage eine Mindestfestigkeit aufweisen. Wenn man im Labor Kräfte an ein WDVS anlegt, die über die Anforderungen (inkl. der hohen Sicherheitsbeiwerte) des Systems hinausgehen, reißt das schwächste Glied in der Kette (i. d. R. die Dämmplatte). Wenn man sich dies vor Augen führt und die Kräfte kennt, die auf eine Fassadendämmung einwirken, erklären sich die hohen Anforderungen an Verklebung und Verdübelung nahezu von selbst. Die

einwirkende Hauptkraft auf ein WDVS mit Putzbeschichtung ist nicht das Eigenwicht bzw. die Erdanziehung, sondern der Wind. Da die sogenannte Windsogkraft insbesondere an den Gebäudeecken auftritt, besteht die Notwendigkeit, dass man bei erforderlicher Verdübelung mehr Dübel im Randbereich der Fassade setzen muss als in der Fläche abseits der Ecken. Darüber hinaus nimmt die Anzahl der Dübel mit steigender Gebäudehöhe zu, da dort auch höhere Windgeschwindigkeiten herrschen.

In aller Regel müssen gedübelte Systeme auch verklebt werden. Dies erklärt sich aus den Eigenschaften der für den Windsog optimierten Tellerdübel und aus statischen Betrachtungen zur Lastverteilung.

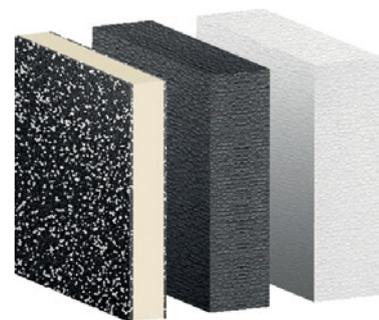
Wann aber kann nur geklebt und auf Dübel verzichtet werden? Dazu müssen zwei Voraussetzungen vorliegen. Das schwächste Glied in der Kette der WDVS-Schichten muss eine Mindestfestigkeit aufweisen, die den jeweiligen Windsogkräften standhält. Bei Steinwolleplatten ist dies nicht der Fall, sie müssen immer gedübelt werden. Bei Polystyrol und so genannten Steinlammellenplatten kommt prinzipiell eine reine Verklebung in Frage. Dies ist jedoch nur möglich, wenn eine ausreichende Haftung zwischen Kleber und Untergrund erreicht werden kann. Im Neubau meist kein Problem, bei Renovierungen heißt es dagegen kleben und dübeln oder die Mindest-Haftzugswerte zum Untergrund messtechnisch zu belegen. Im konkreten Fall ist die Bemessung der baurechtlich geforderten Verdübelung eine planerische Aufgabe auf Basis der Angaben zur Standsicherheit

Brandschutz ist ein wichtiges Kriterium.

des verwendeten Systems und der objektspezifischen Gegebenheiten unter Berücksichtigung von Gebäudegeometrie, Windlastzone, etc.

Die Verbreitung der Systeme

In Deutschland werden für die Dämmung von Massivbaufassaden aus Mauerwerk oder Beton zu über 95 Prozent Dämmplatten aus Polystyrol (EPS) oder Steinwolle verwendet. Polystyrol zeichnet sich durch gute Dämmwerte, hervorragende Verarbeitungseigenschaften und ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis aus. Steinwolle kommt überwiegend bei Gebäuden mit höchsten Brandschutzanforderungen zum Einsatz. Ihr Marktanteil ist in den letzten zwei Jahren von 12 auf 15 Prozent gestiegen.



Hochleistungsdämmstoff S 024 und konventionelle EPS-Qualitäten (Dickenvergleich)

Interessant ist hier auch der Blick auf weitere Dämmstoffe: So genannte Hochleistungsdämmstoffe sind derzeit eine dynamisch wachsende Gruppe mit einem Marktanteil von mittlerweile über 2 Prozent. Die starke Nachfrage begründet sich mit der geringeren Materialstärke. Schlanke Sandwichelemente auf Basis von Polyurethan und Phenolharz rechtfertigen oft Mehrkosten von mindestens 30 Prozent gegenüber herkömmlichen Dämmsystemen durch Wohnraumgewinn, geringere Ausladungen der Details und weil sie in der Regel keine Verlängerung des Dachüberstandes erfordern.

Die zweite Kategorie bilden ökologische Dämmstoffe mit einem momentanen Marktanteil von knapp 1 Prozent. Aufgrund des wachsenden ökologischen Bewusstseins und der damit einhergehenden steigenden Bedeutung von natürlichen Ressourcen ist auch zukünftig von einer stärkeren Nachfrage nach ökologischen Dämmstoffen auszugehen. Aktuell haben Dämmplatten aus Mineralschaum und Holzfasern mit ca. 90 Prozent hier den größten Anteil. Es gibt jedoch bereits neue Entwicklungen aus schädlingsresistenten und mechanisch hervorragend geeigneten nachwachsenden Rohstoffen, z. B. auf Basis von Hanf.



TRINKWASSERLEITUNGEN ZERSTÖRUNGSFREI SANIEREN
TRINKWASSERLEITUNGEN DURCH SPÜLUNG REINIGEN
TRINKWASSERLEITUNGEN IM BESTAND ERNEuern



Wir beraten kompetent, planen fachgerecht und setzen aus einer Hand erfolgreich um.



Bundesweite Hotline: 0800 2799700 • Email: ddiv@canexx.eu • Ihr Ansprechpartner: Herr Ingo Burreh

Trinkwasser- prüfung

Seit Fristablauf drohen Bußgelder von bis zu 25.000 Euro

Die geltende Trinkwasserverordnung schreibt vor, dass alle Großanlagen erstmalig bis 31.12.2013 auf Legionellen zu prüfen gewesen wären. Eigentümern und Verwaltern, die diese Frist versäumt haben, drohen Bußgelder. Kommt es in Anlagen, die noch nicht untersucht wurden, zu Krankheiten oder Todesfällen, liegt außerdem ein Haftungsproblem vor.

Unter Großanlagen versteht der Gesetzgeber alle zentralen Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Zapfstelle. Die letzte Verordnungsnovellierung, die Ende 2012 erlassen wurde, bringt mehr Verantwortung und damit ein größeres Haftungsrisiko mit sich, da Eigentümer und Verwalter die notwendigen Arbeiten an



Der Autor
FRIEDEMANN KUPPLER

**Der Leiter Verbände & Fach-
presse ist beim Hamburger
Messdienstleister Kalo tätig.
www.kalo.de**

von Legionellen befallenen Anlagen eigenverantwortlich organisieren müssen. Treten in Anlagen, die noch nicht untersucht wurden, Krankheiten oder Todesfälle auf, die auf Legionellenbefall zurückzuführen sind, liegt zudem ein Haftungsproblem vor, das straf- und zivilrechtliche Konsequenzen haben kann.

Schnelles Handeln erforderlich

Wichtig ist, die für die Probeentnahme notwendigen Voraussetzungen unverzüglich zu schaffen. Dazu gehört der Einbau von Ventilen. Das kann bei größeren Immobilienbeständen bis zu drei Monate dauern und sollte deshalb umgehend beauftragt werden. Zahlreiche Eigentümer und Verwalter haben den Ablauf der Frist verpasst und erkennen erst jetzt die Notwendigkeit, schnell zu handeln. Seit Ablauf der Beprobungsfrist gehen beispielsweise bei Kalo täglich Aufträge für über 200 Erstbeprobungen zur Trinkwasseruntersuchung ein.

Ist eine Wohnanlage kontaminiert, müssen Vermieter sofort alle erforderlichen Maß-

nahmen einleiten. Weil es schwierig ist, im Ernstfall unter Zeitdruck einen Fachkundigen zu finden, der sich sofort um die Angelegenheit kümmert, empfiehlt es sich, Messdienstleister zu beauftragen, die die Gefährdungsanalyse bundesweit anbieten. So lassen sich auftretende Probleme aus einer Hand schnell beheben.

Rund zehn Prozent der untersuchten Bestände sind betroffen.

Auf Basis der vom Hamburger Messdienstleister Kalo bundesweit 150 000 entnommenen Trinkwasserproben wurde bei zehn Prozent der Prüfungen eine Überschreitung des Grenzwertes festgestellt, die eine Einleitung weiterer Maßnahmen erfordert. Meist liegen die Werte im gering belasteten Bereich: Drei Viertel der kontaminierten Proben weisen zwischen 101 und 1 000 Kolonie bildende Einheiten (KBE) pro 100 ml auf. Vor der Änderung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011 galten diese Werte noch als unbedenklich. Meist lassen sie sich durch richtige Temperatureinstellungen am Warmwasserspeicher oder den hydraulischen Abgleich der

Voraussetzungen für die **Probeentnahme**
an **Anlagen** rechtzeitig **schaffen.**



Um den Legionellenbefall hydraulisch ungünstig liegender Stränge zu vermeiden, empfehlen Experten die Nachrüstung mit Strangregulierventilen.

einzelnen Verteilungen unter den heute geltenden Grenzwert bringen. Viele Anlagenbetreiber verlassen sich darauf, dass am Warmwasserspeicher gemessene ausreichende Ein- und Austrittstemperaturen auf die gesamte Anlage übertragbar sind. Ein weit verbreiteter Irrtum. Stränge, die hydraulisch ungünstig liegen, können durchaus deutlich geringere Temperaturen aufweisen – und so eine ideale Brutstätte für Legionellen sein. Das erklärt, warum in manchen Anlagen einzelne Stränge befallen sind und andere nicht. Die richtige Einstellung der Stranguliertventile, die gegebenenfalls nachgerüstet werden müssen, bietet hier eine Lösung.

Untersuchungsergebnisse mitteilen

Kontaminationen, die über dem Grenzwert von 100 KBE pro 100 ml liegen, müssen unverzüglich dem Gesundheitsamt gemeldet werden. Laut Trinkwasserverordnung sind auch die Wohnungsnutzer zu informieren.

Grundsätzlich gibt es für die Trinkwasserprüfung zwei Empfehlungen:

1. Die Probenentnahme sollte durch ein Fachunternehmen am hydraulisch ungünstigsten, dennoch mit anderen Leitungen vergleichbaren Strangende erfolgen. Dies ist aus Sicht von Kalo kritisch zu betrachten, weil dies in Abhängigkeit zu wechselndem Wohnungsleerstand variieren kann. Sie befürworten den pragmatischen Ansatz, an jedem Strangende zu beproben, wobei die Kosten dafür umlagefähig sind.
2. Wegen möglicher Befangenheit empfiehlt das Umweltbundesamt die Gefährdungsanalyse nicht durch den Sanitärbetrieb, der die Anlage erstellt hat oder wartet durchführen zu lassen, sondern durch einen unabhängigen Dritten.

Erfolgreiche Softwareumstellung von HV3000 auf Nemetschek Crem iX-Haus

Seit rund einem Jahr setzt die mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG aus Hannover auf die Immobilienverwaltungssoftware iX-Haus von Nemetschek Crem Solutions.

Der ausschlaggebende Punkt für den Wechsel war, dass das bisher eingesetzte Softwareprogramm HV3000 von der Hanseatische Beratungsgesellschaft für die Wohnungswirtschaft mbH (HAWOBE) die gestiegenen Anforderungen des Unternehmens nicht abbilden konnte. Darüber hinaus war die Zukunftsfähigkeit des Programms nicht gewährleistet. Bei der Auswahl des neuen Anbieters wurde großer Wert auf **Sicherheit und Nachhaltigkeit** gelegt. Zusätzlich bildet iX-Haus die **gesamte Bandbreite des modernen Immobilienmanagements** ab. Das Programm liefert auf Knopfdruck **Daten und Zahlen**, z. B. für Liquiditätsplanung oder Investitionsrechnung und bietet eine **zeitgemäße Objekt und Finanzbuchhaltung**. Module zur **Automatisierung des Zahlungsverkehrs** und weiterer **Massenprozesse** ergänzen das Lösungsportfolio.

Der **Datenbestand aus dem alten System konnte exportiert werden**, die Übernahme der Daten in das neue System verlief reibungslos. Funktionsumfang und Bedienkomfort von iX-Haus und das Serviceangebot der Nemetschek Crem überzeugen Mitarbeiter und Geschäftsführung der mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH Co. KG nach wie vor. Bestätigend dazu sagt Geschäftsführer Heiko Mußmann: „Nachdem wir inzwischen seit rund einem Jahr mit iX-Haus arbeiten, kann ich in der Rückschau sagen, dass die Entscheidung für den Wechsel von HV3000 zu iX-Haus eine der besten geschäftlichen Entscheidungen der vergangenen Jahre war.“

Über Nemetschek Crem Solutions

NEMETSCHKE Crem Solutions ist ein führender deutscher Anbieter von Softwarelösungen für das kaufmännische und technische Immobilienmanagement. Als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Nemetschek AG entwickelt das Unternehmen leistungsstarke Software für Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft. Das Kernprodukt iX-Haus bietet flexible und effiziente Instrumente zur Verwaltung von Immobilien und deckt die gesamte Bandbreite des modernen kaufmännischen Immobilienmanagements ab. Aktuell ist Nemetschek Crem bei Unternehmen aus allen Bereichen der kaufmännischen Verwaltung von Immobilien im operativen Einsatz. Angefangen bei kleineren Verwaltern über breit aufgestellte Property- und Asset-Manager bis hin zu namhaften Kapitalgesellschaften und global agierenden Immobilienunternehmen.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.crem.nemetschek.com

Nemetschek Crem Solutions GmbH & Co. KG •
Kokkolastraße 2 • 40882 Ratingen



Wasser marsch!

Zur Reinigung und Desinfektion von Trinkwasseranlagen bei Kontaminationsbefunden

In der letzten Ausgabe ging es um die Befunde, die im Rahmen der Trinkwasserverordnung bei der Beprobung auf Legionellen erstellt wurden. Teil 2 widmet sich den zu ergreifenden Maßnahmen, die die Hygiene und einwandfreie Qualität des Trinkwassers wieder herstellen und dauerhaft sichern.

Aus den bekannten Befunden ergeben sich sehr häufig mittlere Kontaminationen der Kategorie 2 mit 100 bis 1 000 Kolonie bil-



Die Autorin
ANDREA HUSS

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

denden Einheiten pro 100 ml. Verbreitet sind dabei die beiden folgenden Szenarien:

1. **Bei einem System mit 20 Strängen liegen drei kontaminierte Stellen endständig vor: Es handelt sich sehr wahrscheinlich um einen lokalen Befund, der eine gründliche und fachgerechte Spülung und nochmalige Beprobung erfordert.**
2. **Bei einem System mit 20 Strängen liegen zehn kontaminierte Stellen, auch in der Zirkulation und Warmwasserbereitung, vor: Hier ist ein Problem im System sehr wahrscheinlich, das eine Gefährdungsanalyse sowie die Reinigung und Desinfektion der Trinkwasseranlage erfordert. Diese Arbeiten sind im DVGW Arbeitsblatt W557 geregelt.**

Das ist zu tun: Reinigung und Spülung

Die Reinigung setzt eine genaue Kenntnis des Strangschemas der Anlage und eine geplante Durchführung voraus. Der nötige Zugang zu den Wohnungen muss ermöglicht werden, und darüber hinaus sollten die Bewohner über die Dauer der Maßnahme und die damit verbundenen Beeinträchtigungen informiert werden. Während der Reinigung können sie die Anlage nur eingeschränkt nutzen.

Die Reinigung selbst erfolgt mit Wasser oder einem Wasser-Luftgemisch. Zusätzli-

che mechanische Hilfsmittel sollten gerade im Altbau nur sehr selten in Frage kommen, weil alte Leitungssysteme zu sehr geschädigt werden würden.

Wie geht man vor?

Die Reinigung erfolgt in Fließrichtung, beginnend bei der Hauseinführung bzw. der Warmwasserbereitung, strangweise. Dabei werden Verunreinigungen und „Legionellen-Nester“ mobilisiert und ausgespült. Entscheidend für den Erfolg ist ein ausreichender Volumenstrom im System, mit einer Geschwindigkeit von mindestens 2 m/sec. Dafür muss der größte Leitungsquerschnitt und die entsprechende Zahl der gleichzeitig zu öffnenden Entnahmestellen ermittelt werden.

Der Vorgang der Reinigung muss einschließlich des Ergebnisses dokumentiert werden. Nach ihrem Abschluss dürfen die Warmwassertemperaturen im gesamten System nicht unter 55 Grad Celsius fallen. Nun lassen sich manche Teile der Trinkwasseranlage nicht ausreichend reinigen und sollten daher in diesem Zusammenhang unbedingt ausgetauscht werden. Zu ihnen gehören beispielsweise Ausdehnungsgefäße, Strahlregler und Duschschläuche.

Nur in Einzelfällen: die Desinfektion

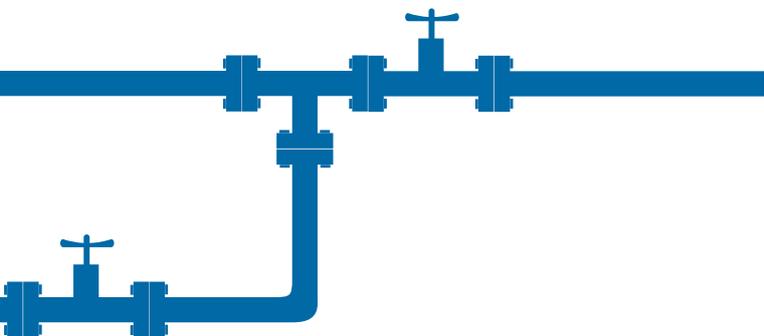
Eine chemische Reinigung kommt in Mehrfamilienhäusern kaum in Betracht, weil das Risiko einer dauerhaften Schädigung der Metalle in der Trinkwasseranlage sehr hoch

Hitze statt Chemie: Sinnvoll ist meist nur die thermische Desinfektion.

ist und der Schutz der Verbraucher beim Einsatz von Chemikalien gewährleistet sein muss. Durch den Einsatz von Chemikalien werden lediglich gelöste Teile und der Biofilm beseitigt. Nester in der Inkrustation werden so nicht beseitigt. Hierbei ist zu beachten, dass gealterte Anlagenteile hoch beansprucht werden. Die verwendeten Chemikalien müssen auf das Rohrleitungsmaterial abgestimmt sein. Im Altbau muss jedoch immer mit unkontrollierten Veränderungen gerechnet werden. Sollte beispielsweise vor vielen Jahren an nicht sichtbarer Stelle anderes Material verbaut worden sein, kann die chemische Desinfektion problematisch werden.

Meist ist die thermische Desinfektion die einzige sinnvolle Möglichkeit, um Legionellen zu beseitigen. Sie muss mit mindestens 70 Grad heißem Wasser in allen Anlagenteilen erfolgen. In der Praxis ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Menge Heißwasser zur Verfügung steht. Es kann sein, dass die hausinterne Warmwasserbereitung dazu nicht in der Lage ist, und z. B. mit einer mobilen Heizstation nachgeholfen werden muss.

Bei der thermischen Desinfektion muss nach DVGW W 557 aus allen Entnahmestellen mindestens drei Minuten lang Wasser mit einer Temperatur von 70 Grad Celsius laufen. Für alte Leitungssysteme mit unzureichender Dämmung ein sehr hoch gestecktes Ziel, wenn man berücksichtigt, wie viel Wärme aus den Leitungen an die Umgebung abgegeben wird. Der Kalkausfall ist in diesem Fall eher ein zweitrangiges Problem, denn er wird aufgrund der hohen Geschwindigkeiten ausgespült. Die Durchführung der thermischen Desinfektion ist wie die Spülung zu dokumentieren und die >



» AUCH MIT FUNK-
FERNINSPEKTION

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

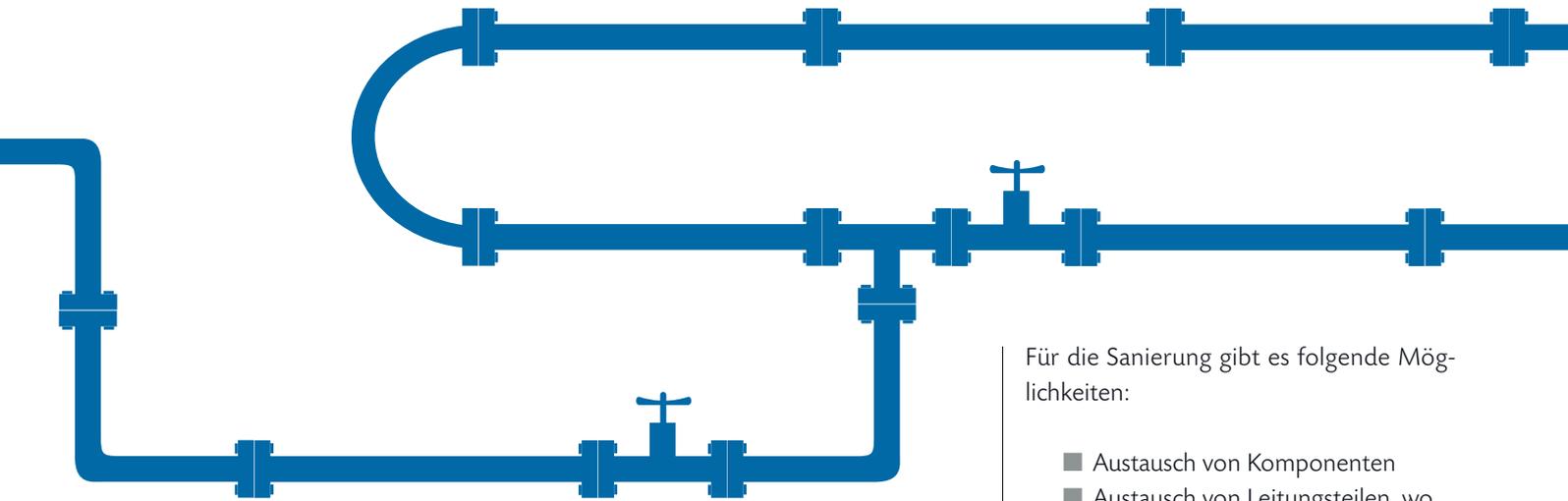
Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder
mit dem Rundum-Service von Minol.

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

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de/verwalter


Alles, was zählt.

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



Anlage anschließend bestimmungsgemäß lückenlos mit Temperaturen über 55 Grad Celsius zu betreiben.

Maßnahmenplan Sanierung

Es gibt durchaus Fälle, in denen eine grundlegende Sanierung ins Auge gefasst werden muss. Relativ einfach ist dies im Bereich der Keller, also an der Hauseinführung, bei der Warmwasserbereitung und Verteilung, da diese im Gemeinschaftseigentum liegen. Schwieriger wird es in den Wohnungen, an endständigen Armaturen, Absperrungen und Entlüftungen, da diese im Sondereigentum liegen und ein verständnisvolles Nutzerverhalten erfordern.

Vor Beginn der Sanierung muss im Anschluss an die Gefährdungsanalyse ein Maßnahmenplan mit Kostenschätzung erarbeitet werden. Die Maßnahme einschließlich der zu erwartenden Kosten muss zeitnah von der WEG beschlossen werden, denn sie betrifft das Gemeinschaftseigentum und muss von den Eigentümern getragen werden. Wichtig ist die Information der Wohnungseigentümer über die Bedeutung der gleichzeitigen Sanierung aller Anlagenteile und das entsprechende Nutzerverhalten.

Bis zur Beschlussfassung lassen sich nur Notmaßnahmen ergreifen. Je nach Grad der Kontamination sind die Bewohner zu informieren, Meldung an das Gesundheitsamt zu erstatten und die Gefährdungsanalyse sofort zu beauftragen. Die Armaturen in den Wohnungen sind mit neuen Brauseschläuchen und endständigen Sterilfiltern mit einer ma-

ximalen Nutzungsdauer von 31 Tagen auszustatten. Gegebenenfalls ist die Empfehlung nicht zu duschen auszusprechen.

Generell sind nur die Kosten für die orientierende Untersuchung und die regelmäßige Wartung der Trinkwasseranlage auf den Mieter umlegbar. Die Kosten für die Gefährdungsanalyse und die weiterführende Untersuchung muss die WEG tragen. Auch bei extrem hohen Kontaminationen der Kategorie 4 muss der Hausverwalter für Maßnahmen zur Sanierung der Trinkwasseranlage einen WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit herbeiführen. Ist jedoch bereits ein Duschverbot o.ä. auszusprechen, müsste der Verwalter im Zweifelsfall auch ohne WEG-Beschluss handeln, um Gesundheitsgefährdungen abzuwenden. Die Kosten für Sanierung und Instandhaltung im Gemeinschaftseigentum muss die WEG tragen. Die Kosten für Armaturen und Sanitärgegenstände, die sich im Sondereigentum befinden, müssen die jeweiligen Eigentümer tragen.

Die Sanierung selbst umfasst zwei Bereiche: das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum, in denen sie zeitgleich durchgeführt werden muss, um eine weitere Infizierung zu verhindern. Die Wohnungen müssen also genauso zuverlässig zugänglich sein wie die Trinkwasseranlagen im Gemeinschaftseigentum, was die Erreichbarkeit des Hausmeisters voraussetzt.

Für die Sanierung gibt es folgende Möglichkeiten:

- Austausch von Komponenten
- Austausch von Leitungsteilen, wo erforderlich und möglich
- Große komplexe Systeme können getrennt werden
- Beseitigung von Stagnationsbereichen
- Hydraulischer Abgleich des Systems
- Automatische Spüleinrichtungen bei Leerständen und langen Abwesenheiten

Unumgänglich: die weiterführende Beprobung

Nach Gefährdungsanalyse, Spülung, Desinfektion und Sanierung ist der Erfolg der Maßnahmen mit der weiterführenden Beprobung festzustellen. Ihr Umfang ist im DVGW Arbeitsblatt W 551 festgelegt und in Absprache mit dem Gesundheitsamt auszuführen. Das Ergebnis muss einen Gesamtüberblick über alle Teile der Trinkwasseranlage bieten. Dazu müssen alle Bereiche untersucht werden, in denen eine Gefährdung zu erwarten ist oder bereits bestand, also möglicherweise auch Teile des Kaltwassernetzes. Der legionellenfreie und hygienisch anstandslose Betrieb der Anlage muss nachgewiesen werden.

Nach der Sanierung ist die weiterführende Beprobung einzuleiten, die nachweisen muss, dass der vorgeschriebene Grenzwert von weniger als 100 KBE/100 ml eingehalten wird. Der Befund ist zur Anzeige der Beendigung erforderlicher Maßnahmen an das zuständige Gesundheitsamt zu senden.

Entwarnung erst bei Nachweis des hygienisch einwandfreien Betriebs der Anlage.

**Unter allen Neu-
Abonnenten die Ihr Abo
bis zum 01. August 2014
abschließen verlosen wir:***

- 3 x kostenfreie Teilnahme am 22. Deutschen Verwaltertag 18./19. September 2014 in Berlin im Wert von 295 / 445 Euro
- 3 x kostenfreie Seminarteilnahme an einem Tagesseminar der Landesverbände oder des Dachverbands (Gebiet Deutschland)

* Mitglieder der Landesverbände erhalten ein Abonnement kostenfrei im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft, bei Abschluss eines Mehrfachabos können Sie an der Verlosung teilnehmen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



DDIVaktuell –
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 **DDIVaktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das wichtigste aus der Branche zu lesen.

- Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹**
- Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:**
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.
- Ab dem 10. Abonnement:**
jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

.....
Firma

.....
Anrede, Titel

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Nr.

.....
PLZ, Ort

.....
Telefon

.....
E-Mail

.....
DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....
BIC

.....
IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

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

.....
Geldinstitut

.....
Datum | Unterschrift

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



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

www.ddivaktuell.de

Leitungswasser- schäden

Das richtige Management spart Kosten

Leitungswasserschäden in Gebäuden sind Zufallsereignisse, auf die schnell reagiert werden muss. Denn diese Schäden entwickeln sich ohne kurzfristige Bearbeitung dynamisch weiter, werden also mit jeder versäumten Stunde und jedem weiteren Tag bis zum Start der Bearbeitung teurer.

Die Ausgangslagen bei Schadenmeldung und Schadenabwicklung sind im Vergleich zu statischen Sachschäden zudem vergleichsweise komplex. Mehrere



Der Autor

DIETER KIRSCHNER

**Geschäftsführer der Locattec
Ortungstechnik GmbH, Crailsheim**
www.locattec.de

Gewerke müssen koordiniert, Handwerker vor Ort eingesetzt werden. Vertreter aus der Versicherungswirtschaft bezeichnen Leitungswasserschäden deshalb auch schon einmal als „die Heimsuchung des Versicherungswesens“.

Leitungswasserschäden sind komplexe Schäden. Sie zu beherrschen, erfordert professionelle Dienstleisterstrukturen von Anfang an.

Für Hausverwaltungen und Unternehmen im Immobilienmanagement ist das nicht anders. Hausbesitzer oder Mieter sehen sich in einer Notsituation und fordern kurzfristige Reaktionen. Mangelnde schnelle Verfügbarkeit externer Dienstleister, unzuverlässige Service-Partner, Unzufriedenheiten und Beschwerden im Prozess der Schadenbeseitigung binden Ressourcen ungemein. Mietminderungsforderungen werden schnell ins Spiel gebracht, Immobilienbesitzer fordern

Ursachenforschung. Am Ende können schwer durchschaubare Abrechnungen – insbesondere bei mehrgewerkigen Schäden – zu weiterem Ärger führen. Und das bei häufig ansteigenden Schadenquoten und Service-Ansprüchen der Mieter. Dabei unterbrechen derartige Schadenereignisse die täglichen Routinen und Abläufe von Hausverwaltungen erheblich, denn sie sind kaum planbar. Sie sind damit Renditebremsen im margenschwachen Geschäft. Abhilfe tut Not. Glücklicher Weise gibt es Lösungen für eine professionelle, zeitoptimal und damit kosteneffizient gestaltete Schadenabwicklung.

Der Schlüssel ist eine schnelle, professionelle und komplette Schadenerstbearbeitung!

Wer von Anfang an konsequent alles richtig macht, kann über den gesamten Schadenmanagement-Prozess viel Zeit und Geld sparen.

Was sollte aber nun der Anspruch an eine solche schnell verfügbare und vollständige Schadenerstbearbeitung sein und was zeichnet sie aus? Professionelle, kundenorientierte Schadenerstbearbeitung beginnt mit einer schadenvermeidenden oder schadenminimierenden Ortung der Schadenursache mit Hilfe alternativer technischer Verfahren durch versierte, erfahrene Spezialisten. Diese verfügen über ein entsprechend vollständig ausgerüstetes Messfahrzeug, das die Eingrenzung und Bestimmung der Schadenursache zweifelsfrei ermöglicht.

Mit der Identifizierung der Schadenursache ist es aber nicht getan. Fliesen sollten möglichst zerstörungsfrei entnommen werden, und die Schadenstelle ist zu öffnen. Über eine Notfallreparatur sollte eine schnelle Wiederherstellung der Funktionalitäten des Leitungsnetzes erfolgen. Im Anschluss ist der Schaden verbal und visuell eindeutig zu erfassen und zu dokumentieren. Eine optionale erweiterte Schadenaufnahme (ESA) hält das Schadenbild in seiner konkreten Ausdehnung und

seinen bauphysikalischen Gegebenheiten detailliert fest und bestimmt die erforderlichen Nachgewerke. Erfolgt die Schadenerfassung durch von Nachgewerken unabhängige Spezialisten, werden Interessenkonflikte zwischen Schadenerfassung und Nachgewerken ausgeschlossen.

Eine professionelle und vollständige Schadenerstbearbeitung ist Spezialisten-Arbeit. Sie sollte von Nachgewerken unabhängig erfolgen.

Ist ein Schaden erst einmal auf diese Weise von einem dynamischen in einen statischen Zustand überführt und dokumentiert, entspannt dies erfahrungsgemäß alle beteiligten Personen ungemein. Eine geordnete, weniger zeitkritische Schadenbeseitigung kann beginnen. Steht für die Schadenbeseitigung eine ESA zur Verfügung, so ist dies die beste Grundlage für die Bestimmung der zur Schadenbeseitigung erforderlichen Gewerke in Quantität und Ausführungsqualität. Diese können in Einzelvergabe nach Gewerken beauftragt oder von einem sog. „Alles aus

einer Hand-Anbieter“ – in der Regel von entsprechend aufgestellten Trocknern und Sanierern – übernommen werden.

Auf Wunsch kann die Schadenerstbearbeitung wesentliche Teile des Schnittstellen-Managements zu Nachgewerken übernehmen. Hier geht es dann insbesondere um das Briefing der Nachgewerke auf Basis der Erkenntnisse des ersten Experten am Schadenort. Grundlage für die Dienstleister-Auswahl wären die vom Auftraggeber vorgegebenen bzw. gelisteten Dienstleistungspartner.

Die Qualität und Zuverlässigkeit externer Dienstleister muss die Reputation und die Kompetenzeinschätzung des Auftraggebers stützen und bestätigen.

Die Wahrung der Interessen von Hausbesitzern und Mietern, aber auch von Verwaltern und Ihren jeweiligen Gebäudeversicherungen erfordern ein aufwands- und kostenoptimales Schadenmanagement, das eigene personelle Ressourcen soweit wie möglich schont, dennoch professionell höchsten Ansprüchen genügt. Letztendlich geht es auch darum, dass Qualität, Effizienz und Zuverlässigkeit externer Dienstleister die positive Einschätzung des Auftraggebers durch seine Kunden nachhaltig und dauerhaft unterstützen.

Tipp: Interessenkonflikte zwischen Schadenerfassung und Nachgewerken vermeiden.



Systempartner der Immobilienverwalter

- > bundesweit schnell vor Ort mit über 100 Einsatzfahrzeugen
- > hoch spezialisiert auf Schadenerstbearbeitung
- > fokussiert auf Schadenaufwandreduzierung
- > Vermeidung von Bausubstanzschädigung und Gesundheitsbelastung steigert Eigentümer- und Mieterzufriedenheit
- > klare Dokumentation vereinfacht die Abrechnung mit Versicherungen
- > 100%ig unabhängig von Nachgewerken

☎ 0800 56 22 832 · www.locatec.de

Mobile Heizzentrale löst Probleme bei der Estrichaufheizung

Flächenheizungen sind ein weitverbreitetes Heizungssystem. Der Einbau erfolgt in Estrich in Nassbauweise. Hier kann die Trocknung zur Herausforderung werden, wenn die vorgesehenen Heizungsanlagen noch nicht angeschlossen oder für die Estrichtrocknung nicht geeignet sind. Mobile Heizzentralen schaffen Abhilfe. Ein Projektbericht aus Regensburg.

Flächenheizungen zählen heutzutage zu den bevorzugten Heizsystemen in Neubauten. Gründe dafür sind niedrige Systemtemperaturen und die Kombinationsmöglichkeiten mit alternativen Heizkonzepten, beispielsweise einer Wärmepumpe. Zugleich wird bei der Verwendung dieser Heizsysteme die Basis für die Einstufung als Niedrigenergie-, Nullenergie- oder Plusenergiehaus geschaffen. Argumente, die auch die Stadt Regensburg überzeugen. Beim Neubau eines Kinderhauses setzte man daher auf eine Variante mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe. Als Teil des Energiekonzepts trägt das Sys-



Der Autor

ANDREAS LUTZENBERGER

Der Geschäftsführer der mobiheat GmbH ist einer von zwei Gründern des Unternehmens, das seit dem Jahr 2004 mobile Heizzentralen produziert und mit Komplettservice anbietet.
www.mobiheat.de

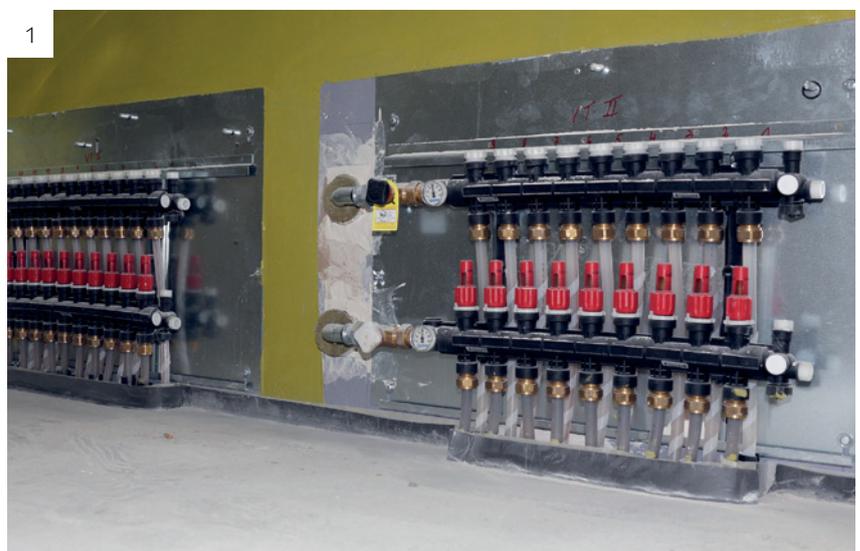
tem dazu bei, dass das Gebäude den Standard eines Nullenergiehauses erreicht.

Nach dem Einbringen des für Flächenheizungen erforderlichen Estrichsystems in Nassbauweise muss dieses gemäß DIN EN 1264-4 durch Funktionsheizen getrocknet werden. Anschließend folgt das Belegreifheizen, damit der Bodenbelag aufgebracht werden kann. Die Heizvorgänge unterscheiden sich im Ablauf sowie im Zweck.

Beim Funktionsheizen wird überschüssiges Wasser aus dem Estrich entfernt. Nach DIN EN 1264-4 besteht der Zweck dieser Heizart in erster Linie darin, ein mangel freies Werk nachzuweisen. Begonnen wird mit dem Funktionsheizen am Ende der Liegezeit des Estrichs, in der Regel nach 21 Tagen, beziehungsweise bei Calcium-

sulfat-Estrichen nach sieben Tagen. Der Heizbetrieb erfolgt über einen Zeitraum von mindestens drei Tagen bei einer Vorlauftemperatur von 25 Grad. Im Anschluss erhitzt man den Boden mindestens vier Tage auf maximaler Auslegungstemperatur.

Damit der Estrich bereit für den Bodenbelag ist, wird das Belegreifheizen angewandt. Der Vorgang folgt idealerweise direkt im Anschluss an das Funktionsheizen und unterscheidet sich vor allem im Aufheizvorgang. Die Temperatur wird über einen Zeitraum von mindestens vier Tagen langsam angehoben, die Heizung soll in dieser Zeit nicht abgeschaltet werden. Ab dem fünften Tag kann die Estrichfeuchte gemessen werden. Die maximale Feuchtigkeit darf bei Zementestrich 1,8 Prozent, bei Calciumsulfatestrich 0,3 Prozent betragen.



Mobile Heizzentralen können vor Gewährleistungsrisiken schützen, die bei vorzeitiger Inbetriebnahme der im Objekt installierten Wärmeerzeuger für Auftraggeber wie Auftragnehmer bestehen.

Ist die Belegreife erreicht, wird das System innerhalb von drei Tagen über abgestufte Vorlauftemperaturen abgeheizt.

Die Problematik bei der Estrichd Trocknung

Damit der Estrich beheizt werden kann, ist es erforderlich, dass das Bauwerk geschlossen ist und Heizwärme zur Verfügung steht. Vor allem bei Wärmepumpenanlagen, aber auch bei anderen Heizsystemen ist die Heizanlage zum Zeitpunkt, an dem die Estrichd Trocknung erfolgen muss, oft noch nicht betriebsbereit. Auch beim Bau des Regensburger Kinderhauses wurde bewusst auf den vorzeitigen Einbau der Wärmepumpe verzichtet, damit sie im Zuge der noch stattfindenden Arbeiten nicht beschädigt wird. Zudem ist der Trocknungsvorgang für Wärmepumpen mit einem Überlastungsrisiko verbunden, weil die Norm-Heizleistung dabei bedingt durch die hohe Feuchtigkeit weit überschritten wird. Der hohe Wärmeentzug kann zur Vereisung der Erdsonde führen, so dass sie unbrauchbar wird. Auch in Fällen, in denen bei Neubauten der Hausanschluss noch nicht fertiggestellt ist, kann sich die Estrichd Trocknung problematisch gestalten, weil Brennstoff nicht geliefert werden kann oder die Versorgung mit Fernwärme noch nicht steht.

Die normgerechte Estrichd Trocknung erfordert jedoch ein exakt regelbares Heizsystem. Betriebsbereite Systeme leisten das generell, allerdings arbeiten große Kesselanlagen in diesem Fall in einem sehr niedrigen Teillastbereich, da nur wenig Heizleistung erforderlich ist. Werden Wärmeerzeuger vorzeitig in Betrieb ge-

nommen, können Gewährleistungsrisiken entstehen, z. B. wenn die Abnahme der Heizungsanlage nach VOB noch nicht erfolgt ist. Kommt es nach der Abnahme zu Schäden, haftet der Auftragnehmer, liegt bereits eine Teilabnahme vor, trägt der Auftraggeber das Schadensrisiko. Aufgrund dieser Sachlage ist das Interesse an einer vorzeitigen Inbetriebnahme auf beiden Seiten eher gering.

Praxislösung Heizmobil

Als Lösung hat sich in der Praxis der Einsatz mobiler Heizlösungen bewährt. Die Heizgeräte werden für den benötigten Zeitraum angemietet und können über flexible Anschlussleitungen direkt an den Heizkreisverteiler angeschlossen werden. Die Geräte sind in unterschiedlichen Leistungsklassen erhältlich und können so an die Größe der Estrichfläche angepasst werden. Über eine Programmierung kann der Heizvorgang exakt voreingestellt werden. Moderne Geräte

überwachen elektronisch den Ist-Zustand und geben Fehlermeldungen bei Abweichungen von den eingestellten Kennwerten. Messprotokolle können über eine Schnittstelle ausgelesen werden und ergänzen die Dokumentation des Heizvorgangs.

Auch die Stadt Regensburg behalf sich mit einer mobilen Lösung, bestehend aus einer Heizzentrale und einem schalldämpften Stellmotor, der speziell für die Estrichd Trocknung programmiert ist. Die nach Vorgabe des Estrichlegers vor Ort benötigten Temperaturen sind so bis zu 14 Tage voreingestellt. Je nach Wärmebedarf leisten entsprechende Aggregate bis zu zwei Megawatt.

Der Estrich des Kinderhauses wurde mit einer Heizleistung von 150 kW über einen Zeitraum von rund fünf Wochen getrocknet. Anschließend konnte der Bodenbelag aufgebracht werden.

1 Durch die ergänzende Unterstützung der mobilen Heizzentrale trocknet der Estrich auch ohne installierte Heizung bis die Belegreife erreicht ist.

2 Das neue Kinderhaus der Stadt Regensburg erreicht dank eines energieeffizienten Heizsystems, starker Dämmung, dreifachverglasten Scheiben und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach den Standard eines Nullenergiehauses.

2



Tiefgaragenreinigung

Warum der Frühjahrsputz für die Bestandspflege wichtig ist

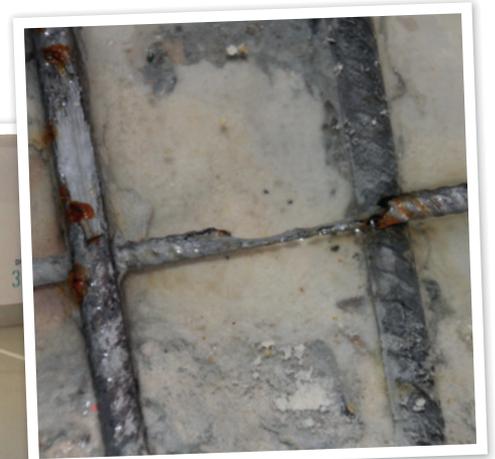
Tiefgaragen und Parkhäuser sind oft der erste Kontaktpunkt für Eigentümer, Mieter oder Besucher in einer Immobilie. Gut, wenn der erste Eindruck positiv ausfällt – und nicht durch Schmutz, Unrat oder gar Ungeziefer getrübt wird. Zudem handelt es sich bei Tiefgaragen um sehr sensible Bauwerke, die regelmäßiger Kontrolle und Pflege bedürfen, um Bestand und Sicherheit zu erhalten. Dies ist gerade nach dem Winter wichtig, denn er bringt den Tiefgaragenfeind Nr. 1 mit sich: Chlorid.

Auf unseren Straßen wird im Winter aus Kostengründen nach wie vor mit Tausalz (Natriumchlorid, NaCl) gestreut, um Glätte zu vermeiden. Durch die einfahrenden Fahrzeuge wird somit chloridhaltiges Wasser in Tiefgaragen eingetragen. Gelangt das so kontaminierte Wasser auf ungeschützte Stahlbetonflächen, können Chloride in den Betonquerschnitt eindringen und die so genannte Lochfraßkorrosion verursachen. Um den Bestand davor zu schützen, wird seit 2004 im Regelfall auf die Fahrbahnböden und die Sockelbereiche der aufstrebenden Bauteile ein tausalzresistentes Oberflächenschutzsystem (OS) appliziert. Doch nicht alle Stahlbetonflächen sind so geschützt, und deshalb ist hier der Frühjahrsputz wichtig.

Im Fall von ungeschützten Stahlbetonflächen wird durch eine Reinigung vermieden,



Die maschinelle Nassreinigung entfernt Streusalzrückstände vollständig und mindert die Unfallgefahr durch Ölrückstände.



Chloride aus Streusalz können im Stahlbeton zu Lochfraßkorrosion führen, die den Bestand gefährdet.

dass sich die Einwirkzeit von eingetragenen Tausalz unnötig verlängert. Erfolgt keine Reinigung, liegt das Salz am Boden, wird mit jedem Wassereintrag wieder an gelöst, kann so in die Stahlbetonoberfläche eindringen und schneller zu den oben beschriebenen Schädigungen führen. Zudem verteilt sich angetrocknetes Salz (Salzflaum) unerwünscht in der Garage.

Bei bereits beschichteten Oberflächen können Beschädigungen, wie z. B. Risse im Beschichtungssystem ohne gründliche Reinigung nicht erkannt werden. Daher ist es ratsam, vor und nach der Winterperiode eine gründliche Garagenreinigung durchzuführen.

Worauf ist zu achten?

Eine Reinigung sollte maschinell erfolgen. Durch Kehren oder die manuelle Reini-

gung mit dem Wasserschlauch kann zwar der oberflächliche Schmutz in der Garage entfernt werden, eine porentiefe Reinigung ist allerdings nur mit einer maschinellen Nassreinigung möglich. So können nicht nur Tausalzrückstände und Verschmutzungen beseitigt werden. Spezielle Reinigungsmittel entfernen auch Reifenspuren und insbesondere Ölflecken, die auf beschichteten Bodenflächen erhöhte Rutsch- und Unfallgefahr bergen.



Der Autor

RAINER EGER

Der Diplom-Ingenieur plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Die praxisnahe Planung von Betonsanierungen ist sein persönliches Anliegen.
www.eger-ing.de

EXPERTENTIPP:

Zu empfehlen sind jährlich mindestens zwei Garagenreinigungen, einmal vor und einmal nach der Tausalzperiode. Bei dieser Gelegenheit ist eine visuelle Aufnahme des Ist-Zustandes der Garage durchzuführen und das Ergebnis zu protokollieren. Die Begehung nach einer Tiefgaragenreinigung sollte mindestens einmal jährlich von einem sachkundigen Planer durchgeführt werden.



Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Folgende Fragestellungen haben die Gerichte diesmal beschäftigt: Welche Anforderungen gelten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums? Ist die Einholung von Vergleichsangeboten im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung unumgänglich? Wie steht es um die Handlungspflicht des Verwalters ohne vorliegenden WEG-Beschluss? Welche Kompetenzen haben WEGs bei Änderung des Kostenverteilungsschlüssels? Inwieweit ist Videoüberwachung im Eingangsbereich zulässig?

Einholung von **Vergleichsangeboten** als Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung

Was war passiert: Die Mitglieder einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft hatten für Sanierungsarbeiten die Vergabe mehrerer Einzelaufträge beschlossen. Insgesamt belief sich das Auftragsvolumen auf über 3.000 EUR. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte dabei darauf verzichtet, Vergleichsangebote für die Vergabe der Aufträge einzuholen. Sie erachtete dies unter dem Aspekt nicht als notwendig, dass es sich nicht um einen großen, sondern mehrere kleine Einzelaufträge handelte. Die Beschlussfassung wurde von einzelnen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft angegriffen. Sie sahen in der Auftragsvergabe ohne Einholung von Vergleichsangeboten einen Verstoß gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht bejahte den Verstoß gegen die Grund-

sätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Es wies darauf hin, dass bei Kosten in Höhe von 3.000 EUR für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bagatellgrenze überschritten sei. Das Gericht berücksichtigte in seiner Entscheidung zwar den Umstand, dass es sich um verschiedene Einzelaufträge handelte, die für sich genommen nicht zwingend die Einholung von Zweit- oder Drittangeboten bedingten. Dennoch schätzte das Gericht (insbesondere bei einer kleinen WEG) den Gesamtumfang der Kosten für zu hoch ein, als dass Vergleichsangebote noch verzichtbar gewesen wären. Es setzte insofern die bisherige Rechtsprechungspraxis fort. Durch die Einholung von Konkurrenzangeboten und Alternativangeboten soll sichergestellt werden, dass einerseits die richtige (nachhaltige) technische Lösung gefunden wird, andererseits auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geachtet



Dr. Susanne Schiesser



Claudia Ottlo

Die Autoren

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**

wird, also auch keine zu teuren Aufträge vergeben werden. Daneben führte das Gericht im Hinblick auf das Gebot der inhaltlichen Bestimmtheit und Klarheit von WEG-Beschlüssen aus, dass ein mündliches Angebot bzw. eine mündliche Präzisierung von Angeboten nicht ausreicht. Der Beschlussinhalt muss auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger erkennbar sein, was nur durch die Vorlage schriftlicher Angebote gewährleistet werden kann.

Dokumentation: Rechtsquelle: Landgericht Karlsruhe, Beschluss vom 08.08.2013 – 11 T 355/12 = ZWE 2013, 417

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum setzt regelmäßig voraus, dass der Verwalter mehrere Alternativangebote einholt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, und zugleich auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine übersteuerten Aufträge erteilt werden. Der Verwalter sollte also zur Vorbereitung auf eine WEG-Versammlung, die die Vergabe von Sanierungsaufträgen auf der Tagesordnung hat, verschiedene Kostenvorschläge anfordern und den Wohnungseigentümern mehrere Vergleichsvorschläge präsentieren. Die Vergleichsangebote müssen bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung schriftlich vorliegen. Eine mündliche Präsentation genügt nicht. Nur diese Maßnahme kann gewährleisten, dass die Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Anforderungen an die Sanierung des Gemeinschaftseigentums

Was war passiert: Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft stritten um den Umfang der Sanierungspflicht für die Dach- und Deckenkonstruktion über dem 4. Obergeschoss. Die Klägerin, Teileigentümerin der im 5. Obergeschoss belegenen Einheit (vormals als Trockenboden genutzt) plante, diese Einheit zu Wohnungen auszubauen. Dazu war sie nach der Teilungserklärung befugt. Nach einem von der Klägerin eingeholten Sachverständigen-gutachten war die Dach- und Deckenkonstruktion über dem 4. Obergeschoss mit „echtem Hausschwamm“ und sonstigen holzerstörenden Pilzen befallen. Die Sachverständige empfahl eine Sanierung nach DIN 68800 Teil 4. Ein von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragter Sachverständiger befand demgegenüber allenfalls leichte Schäden in der Deckenkonstruktion. Vor diesem Hintergrund stritten die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft darüber, welche Sanierungsvariante den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hat zum Umfang der Sanierungspflicht wie folgt ausgeführt: Grundsätzlich entspricht jedenfalls bei gravierenden Mängeln der Bausubstanz (was bei einer Dekonstruktionsfäule gegeben ist) nur eine Sanierung, die den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst be-

achtet, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Weil für DIN-Normen die Vermutung gilt, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, führt dies normalerweise dazu, dass nur eine Sanierung nach DIN-Normen eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnungseigentums garantiert. Allerdings könne diese Vermutung auch entkräftet werden, weil sich die Regeln der Technik ständig fortentwickeln und dies in DIN-Normen nicht immer auf dem aktuellsten Stand berücksichtigt ist. Das sei nur durch ein Sachverständigen-gutachten zu klären. Wenn die Vermutung über die Richtigkeit und Vollständigkeit der DIN-Normen entkräftet wird, haben die Wohnungseigentümer ein Gestaltungsermessen für eine von den DIN-Normen abweichende Sanierung. Die Wohnungseigentümer können also sehr wohl eine von DIN-Normen

abweichende Sanierung beschließen – allerdings nur dann, wenn der Standard der DIN-Vorschriften nicht unter- sondern überschritten wird. Nicht DIN-konforme Maßnahmen (sog. Außenseitermethoden) dürfen die Wohnungseigentümer bei solchen Sanierungsfällen also nicht ergreifen.

Dokumentation: Rechtsquelle: BGH, Urteil vom 05.07.2013 – V ZR 81/12 = NZM 2013, 735



RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter sollte bei Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer über Sanierungsmaßnahmen, die gravierende Mängel der Bausubstanz betreffen, grundsätzlich darauf achten, dass eine DIN-konforme Sanierungsvariante beschlossen wird. Er kann die Wohnungseigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung bzw. in der Wohnungseigentümerversammlung ausdrücklich auf die Anforderungen an eine Sanierung schwerwiegender Baumängel hinweisen. Nur diejenige Sanierungsvariante, die auch die einschlägigen aktuellen DIN-Normen berücksichtigt oder über deren Anforderungen noch hinausgeht, entspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung des Wohnungseigentums.

Kein Beschluss – **keine Handlungspflicht** des Verwalters



Was war passiert: Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von ihrem Verwalter Schadensersatz, da dieser eine Frist zur Beantragung von Fördermitteln zur Umstellung der Wärmeversorgung versäumt habe. Die Wohnungseigentümer sind im März 2011 übereingekommen, dass die Wärmeversorgung ihrer zwei Objekte von Gas auf Fernwärme umgestellt werden und dafür die Landesförderung in Höhe von 1.500 EUR pro Objekt in Anspruch genommen werden sollte. Der beklagte Verwalter war ab August 2011 in den Vorgang eingebunden. Die WEG vertritt die Auffassung, dass der Verwalter durch sie mit der Beantragung der Fördermittel beauftragt wurde. Die am 29.10.2011 ablaufende Frist zur Beantragung der Fördermittel sei versäumt worden, da der Verwalter die notwendigen Unterlagen erst am 21.12.2011 ausgefüllt habe. Nun sei der Verwalter aufgrund Verletzung seiner vertraglichen Pflichten zum Schadensersatz verpflichtet. Allerdings wurde seitens der WEG weder ein Beschluss über die Umstellung der Wärmeversorgung noch über die Beantragung von Fördermitteln gefasst. Somit vertritt der Verwalter die Auffassung, es gäbe überhaupt keine Grundlage für seine Beauftragung und daher könne er auch nicht zum Tätigwerden verpflichtet sein.

Die Meinung des Gerichts: Das Amtsgericht hat die Klage der WEG abgewiesen.

Begründet hat das Gericht dies in erster Linie damit, dass weder ein Beschluss hinsichtlich Umstellung der Wärmeversorgung oder Beantragung von Fördermitteln gefasst wurde, noch eine sonstige Beauftragung des Verwalters mit dieser Aufgabe durch die WEG nachgewiesen werden konnte. Allein der Umstand, dass der Verwalter von den Plänen zur Umstellung wusste und mit in die Angelegenheit eingebunden bzw. den Eigentümern behilflich war, lässt nicht darauf schließen, dass er rechtsverbindlich beauftragt wurde, für die WEG die Fördermittel bei der EVO zu beantragen.

Außerdem sieht das Gericht es bereits als problematisch an, ob der Verwalter überhaupt mit der Beantragung von Fördermitteln beauftragt hätte werden können, dies im Gegensatz zu einer Entscheidung des LG Mönchengladbach, NZM 2007, 416. Als Grund hierfür wird angeführt,

dass die Beratung über Fördermittel ausdrücklich nicht von der im Rahmen der Haus- und Wohnungsverwaltung zulässigen Rechtsdienstleistung gem. § 5 II Nr. 2 RDG in Nebenleistung erfasst ist, sondern in § 5 II Nr. 3 RDG separat geregelt wurde. Damit würde die Beratung über Fördermittel oder deren Beantragung eine dem Verwalter nicht erlaubte Rechtsdienstleistung darstellen. Darüber hinaus stellt das Gericht klar, dass der Verwalter lediglich verpflichtet ist, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten. Über diese Verpflichtung ginge es eindeutig hinaus, wenn es dem Verwalter obliegen würde, sich auch noch um die finanziellen Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft zu kümmern.

Dokumentation: Amtsgericht Oberhausen, Anerkenntnisurteil vom 07.05.2013 – 34 C 79/12 = BeckRS 2013, 15029

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bevor die Gemeinschaft einen Beschluss hinsichtlich der Beratung von Fördermitteln fasst, welcher den Verwalter dann gegebenenfalls zum Tätigwerden verpflichten würde, sollte der Verwalter prüfen, ob ein solches Tätigwerden gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstößt, und damit der Beschluss auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. In diesem Fall sollte der Verwalter der WEG besser die Beauftragung eines Rechtsberaters empfehlen.

Änderung des **Kostenverteilungsschlüssels**

Was war passiert: Im Rechtsstreit der Parteien geht es um die Gültigkeit des Beschlusses einer Eigentümersammlung vom 19.05.2011, mit dem die Verteilungsschlüssel der von den Eigentümern zu tragenden Kosten abweichend von der Vereinbarung in der Teilungserklärung geändert worden sind.

Danach sollte der ursprünglich einheitlich vereinbarte Teilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen hinsichtlich der Müllkos-

ten in eine Verteilung nach Personenzahl, hinsichtlich der Treppenhausreinigung und der Verwaltergebühren in eine Verteilung nach Wohneinheiten und der übrigen Betriebskosten in eine Verteilung nach Wohnflächen geändert werden. Kosten, die eindeutig einem Eigentümer zuzuordnen sind, sollen von diesem allein getragen werden. Nach dem Beschluss sollten die Änderungen bereits für den Abrechnungszeitraum 2010 anwendbar sein.

Die Kläger sind der Auffassung, dass mit den Beschlüssen die Kompetenzen der WEG überschritten worden seien. Darüber hinaus seien die Beschlüsse nicht hinreichend transparent und bestimmt. Darüber hinaus haben die Kläger den Beschluss über die Gesamt-Jahresabrechnung 2010 angefochten, da dieser ein falscher Verteilungsschlüssel zugrunde liege.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auch die von den Klägern eingelegte >



Berufung wurde vom Landgericht als unbegründet abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht hält die in der Eigentümerversammlung vom 19.05.2011 gefassten Beschlüsse hinsichtlich neuer Verteilungsschlüssel der von den Eigentümern zu tragenden Kosten für wirksam und nicht anfechtbar.

Zum einen seien Kosten, die bereits in der Teilungserklärung mit einem Verteilungsschlüssel versehen wurden, auch von der Änderungskompetenz des § 16 III WEG erfasst. Die in § 16 III WEG vorgesehenen Kosten umfassen sowohl die Betriebskosten nach § 556 I BGB sowie Kosten der Verwaltung.

Zum anderen seien die Beschlüsse der Eigentümerversammlung hinreichend transparent und auch hinreichend bestimmt. So sei der Beschluss in der Einladung zur Eigentümerversammlung ausdrücklich genannt und die Änderung des Verteilungsschlüssels ausdrücklich beschlossen worden. Auch sei genau aufgeführt, welcher Verteilungsschlüssel wie geändert werden soll. Hinsichtlich der Kosten, die einem bestimmten Eigentümer zuzuordnen sind, habe die entsprechende Regelung bereits in der Teilungserklärung vorgelegen. Auch sei klar zu erkennen,

ab wann die neuen Verteilungsschlüssel gelten sollen, nämlich ab dem Abrechnungszeitraum 2010. Nachdem die Teilungserklärung regelt, dass es sich bei einem Rechnungsjahr um ein Kalenderjahr handelt, sei klar, dass die Regelung ab dem 01.01.2010 gelten solle.

Das Landgericht geht des Weiteren davon aus, dass die Wirksamkeit des Beschlusses nicht daran scheitert, dass eine rückwirkende Geltung grundsätzlich unzulässig ist. Damit folgt das Landgericht

der Rechtsprechung des BGH, wonach kein striktes Rückwirkungsverbot gilt. Allerdings sollen sich die Wohnungseigentümer grundsätzlich darauf verlassen können, dass Kosten bis zur Änderung des Verteilungsschlüssels nach dem bis dahin geltenden Verteilungsschlüssel verteilt werden. Insbesondere darf nicht rückwirkend in einen bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum eingegriffen werden. Allerdings betont das Landgericht, dass im vorliegenden Fall gerade nicht in einen abgeschlossenen Abrechnungszeitraum eingegriffen wird, sondern der Abrechnungszeitraum 2010 erst mit dem Beschluss über die Abrechnung am 19.05.2011 abgeschlossen wurde. Hier käme es aber in erster Linie auch darauf an, dass die Eigentümer gar kein schutzwürdiges Vertrauen auf den in der Teilungserklärung vereinbarten Verteilungsschlüssel hätten, da dieser seit dem Jahr 2000 schon nicht mehr eingehalten wurde und die Kosten so verteilt wurden, wie es nun in der Eigentümerversammlung beschlossen wurde. Hinzu käme, dass es hier keinen Wirtschaftsplan gab, auf den die Kläger ihr Vertrauen auf Beibehaltung des bislang vereinbarten Verteilungsschlüssels stützen könnten.

Dokumentation: LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2013 – 318 S 32/12 = ZWE 2013, 453

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

In dem Moment, in dem eine Veränderung der Verteilung der auf die Eigentümer umzulegenden Kosten besprochen wird, ist dem Verwalter zu raten, einen Beschluss hinsichtlich einer möglichen Änderung herbeizuführen. Bei der Beschlussfassung ist dann darauf zu achten, dass der Beschluss über den neuen Verteilungsschlüssel die Kriterien der Transparenz und der Bestimmtheit erfüllt, d. h. dass für die Eigentümer genau erkennbar ist, welche Kosten von der Änderung betroffen sind, inwiefern sich die Verteilung ändert und ab wann die Änderung wirksam sein soll. Des Weiteren ist bei der Beschlussfassung darauf zu achten, dass der Maßstab der Verteilung interessengerecht für die Gemeinschaft und die einzelnen Eigentümer ist sowie nicht zur Benachteiligung einzelner führt. Eine echte Rückwirkung auf bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume darf nicht beschlossen werden. Eine unechte Rückwirkung auf zurückliegende Abrechnungszeiträume, die allerdings noch nicht durch entsprechenden Eigentümerbeschluss abgeschlossen wurden, ist dann möglich, wenn der einzelne Eigentümer keinen Vertrauensschutz geltend machen kann; beispielsweise weil, wie im vorliegenden Fall, bereits der Wirtschaftsplan nach den neuen Kriterien aufgestellt worden war.

Zulässigkeit einer **Videüberwachungsanlage** im **Eingangsbereich** einer Wohnungseigentumsanlage

Was war passiert: Nachdem durch einen Farbanschlag der Eingangsbereich der Wohnungseigentumsanlage verunreinigt worden war, beschlossen die Eigentümer auf einer WEG-Versammlung, mehrheitlich (auch mit Zustimmung der späteren Klägerin), im Eingangsbereich eine Videoüberwachungsanlage zu installieren. In dem Beschluss wurden auch Bestimmungen über die Auslesung der Videodaten getroffen. Eine Auslesung sollte durch ein zertifiziertes Unternehmen erfolgen können, wenn drei Eigentümer diesen Wunsch für denselben Schadensfall oder dieselbe kriminelle Handlung meldeten. Die Überwachungsanlage wurde in dem Beschluss ausdrücklich als vorübergehende Lösung angesehen. Mit Hilfe der Videoüberwachung wurden in der Folge tatsächlich Fahrraddiebstahle aufgeklärt. Die Klägerin stellte im Jahr 2010 den Antrag, die Anlage abzubauen. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Dabei wurde im Protokoll ausdrücklich festgehalten, dass es als weiterer Vorteil der Anlage anzusehen sei, „einen Überblick wegen Prostitution und bordellartigem Betrieb zu haben“. Die Klägerin hat den Ablehnungsbeschluss angefochten und von den Beklagten verlangt, der Entfernung der Anlage zuzustimmen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH stellte zunächst klar, dass der Einbau einer Videoüberwachungsanlage nebeneinander zwei Voraussetzungen erfüllen muss: Zum einen stellt der Einbau eine bauliche Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG dar, zum anderen eine Maßnahme der Verwaltung von Gemeinschaftseigentum, die nach § 21 Abs. 3 und Abs. 4 WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss. Der Einbau kann als bauliche Maßnahme Nachteile haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehen und dazu führen, dass ihm alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Das kann vor allem dann der Fall sein, wenn sich durch den Einbau erhebliche optische Veränderungen des Gebäudes ergeben.

Ob ferner eine Videoüberwachung als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung zu qualifizieren ist, bestimmt sich im Wesentlichen nach den Voraussetzungen des § 6 b BDSG. Die Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums ist dann zulässig, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse einzelner Wohnungseigentümer und Dritter (deren Verhalten mit überwacht wird, wie z. B. Lieferanten oder Besucher) überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutz der Privatsphäre des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt. In Anlehnung an § 6 b BDSG ist eine Videoüberwachung mit Aufzeichnung in einer WEG-Anlage unter der Regie und Aufsicht der Gemeinschaft nur dann zulässig, wenn ein berechtigtes Gemeinschaftsinteresse (z. B. die Abwehr von Straftaten) das Interesse Einzelner überwiegt. Zusätzlich müssen aber auch der Umfang der Überwachung, der Umfang der Aufzeichnungen, die Dauer ihrer Aufbewahrung und der Zugriff hierauf auf das Notwendige beschränkt sein. Die Regeln für den Betrieb der Anlage müssen die Wohnungseigentü-

mer durch Beschluss verbindlich festlegen. Der Umfang der Überwachung und ihre Bedingungen müssen für jeden transparent und jederzeit nachvollziehbar sein. In dem Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, ordnete er zwar nicht den Abbau der Anlage, aber deren Stilllegung an. Der BGH sah Probleme bei der Überwachung, weil weder der Zweck eindeutig festgelegt war, noch die Regelungen für den Zugriff auf die Aufzeichnungen. Der Betrieb der Videoüberwachungsanlage darf erst dann wiederaufgenommen werden, wenn die erforderlichen Betriebsregelungen durch Beschluss der Wohnungseigentümer festgelegt sind.

Dokumentation: Rechtsquelle: BGH, Urteil vom 24.05.2013 – V ZR 220/12 = NJW 2013, 3089



RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter sollte daher bei der Planung und Beschlussfassung über Videoüberwachungsanlagen in Teilen des Gemeinschaftseigentums durch die WEG insbesondere darauf achten, dass die Vorgaben des § 6 b BDSG eingehalten werden. Eine Überwachung muss sich auf das zur Zweckerreichung Notwendige beschränken. Darüber hinaus muss die WEG klare Regelungen zum Betrieb, zum Umfang der Aufzeichnungen und ihrer Aufbewahrung sowie zum Zugriff auf die Aufzeichnungen treffen. Dabei muss sich die WEG stets auf das zur Zweckerreichung Notwendige beschränken: so kann z. B. die Überwachung des Eingangsbereichs zur Vermeidung oder Aufklärung von Straftaten zulässig sein, die Überwachung des gesamten Treppenhauses inklusive der Wohnungstüren dagegen nicht. Nicht zulässig wäre z. B. auch eine Überwachung, die den Zweck hätte, nicht erlaubte Nutzungen der Wohneinheiten aufzudecken und nachzuweisen. Dasselbe gilt entsprechend für den Umfang der Aufzeichnungen, die Dauer ihrer Aufbewahrung und die Möglichkeiten, darauf zuzugreifen. Diese Regeln müssen sich immer auf das Notwendige beschränken und sollten den Umfang der Überwachung und ihre Bedingungen für alle transparent und nachvollziehbar gestalten. Ist eine Anlage geplant, die durch ihre Gestaltung eine erhebliche optische Veränderung der WEG-Anlage verursacht, ist außerdem die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.



Drum prüfe, wer sich bindet!

Preisankpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen

Aus rechtlicher Sicht sind sie ein absoluter Dauerbrenner! Aufgrund der seit Jahren stetig anziehenden Preise für Brennstoffe haben Versorgungsunternehmen ein elementares Interesse daran, Kosten-



Der Autor
PATRICK THOMAS

**Der Rechtsanwalt in der Sozietät
HFK Rechtsanwälte LLP in Frankfurt
a. M. ist Teil des Fachteams Umwelt
und Planung. Ein Schwerpunkt sei-
ner Tätigkeit liegt auf der energie-
sowie vergaberechtlichen Beratung
von Energieversorgungsunterneh-
men und Energie-Großabnehmern.
www.hfk.de**

steigerungen während der laufenden Vertragsverhältnisse an die Kunden weitergeben zu können. Zu diesem Zwecke enthalten die meisten Fernwärmelieferverträge Preisankpassungsklauseln, mit denen sowohl der Arbeits- als auch der Grundpreis regelmäßig angepasst werden kann. Doch wann sind derartige Klauseln rechtmäßig?

Der Maßstab für die Überprüfung der Preisankpassungsklauseln

Für Preisankpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen existiert eine spezialgesetzliche Regelung in § 24 Abs. 4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Die Wirksamkeit der Preisankpassungsklauseln bestimmt sich alleine nach dieser Vorschrift und nicht mit Blick auf das Vorliegen allgemeiner Geschäftsbedingungen nach der Generalklausel des § 307 Abs. 1 BGB. So hat es der Bundesgerichtshof (BGH) in den Entscheidungen ausgeführt, die bisher zu Preisankpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen ergangen sind (zuletzt Urt. v. 13.07.2011 – VIII ZR 339/10). Ausgenommen hiervon sind die Konstellationen des § 1 Abs. 3 S. 1 AVBFernwärmeV (Abweichungen von der AVBFernwär-

meV) und bei Wärmelieferverträgen der Versorger mit Industriekunden (§ 1 Abs. 2 AVBFernwärmeV).

Was wird in § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV geregelt?

Der Ordnungsgeber hat die Anforderungen an Preisankpassungsklauseln in § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV niedergelegt. Obwohl die Norm den Rechtsanwender mit vielen Fragen ratlos zurücklässt, werden dennoch mehrere Elemente deutlich, die zwingend erforderlich sind für die rechtmäßige Einbeziehung von Preisankpassungsklauseln. Die Regelung lautet folgendermaßen:

„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die **Kostenentwicklung** bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen **Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen**. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren **vollständig und in allgemein verständlicher Form** ausweisen. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Brennstoffkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung gesondert auszuweisen.“

Es müssen demnach gemäß der Regelung zwei Elemente in die Preisanpassungsklauseln zwingend einbezogen werden: (mindestens) ein **Kostenelement**, das die Erzeugungs- und Bereitstellungskosten abbildet, sowie ein **Marktelement**, durch das die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen Berücksichtigung findet. Die beiden Elemente der Klausel müssen in einem **angemessenen Verhältnis** stehen. Darüber hinaus muss die Preisanpassungsklausel vollständig und in allgemein verständlicher Form ausgewiesen werden, damit sich für den Kunden eine **Transparenz** ergibt, nach der er die Preisanpassung nachvollziehen kann.

Die Ausführungen des BGH zu § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV sind ausgesprochen bedeutsam, da der Kunde dem Zahlungsverlangen eines Versorgungsunternehmens mit dem Einwand der Unrechtmäßigkeit der angewandten Preisanpassungsklausel entgegentreten kann. Wie der BGH entschied, ist es mit dem besonderen Schutzbedürfnis eines Kunden nicht zu vereinbaren, diesen mit der Geltendmachung der Unwirksamkeit einer solchen Klausel auf einen Rückforderungsprozess zu verweisen. Dies ist Grund genug, die Ausführungen des BGH zu den wesentlichen Prüfungspunkten zu beleuchten.

Das Kostenelement

Das Kostenelement hat die Kosten der Erzeugungs- und Bereitstellungskosten zu berücksichtigen. Der BGH hat hierbei klargestellt, dass keine Kostenechtheit, sondern vielmehr eine Kostenorientierung vom Ordnungsgeber gefordert wird. Die Klausel soll die kostenmäßigen Zusammenhänge widerspiegeln, sodass eine Bezugsgröße zu wählen ist, deren Kostenverlauf sich im Wesentlichen so verhält, wie sich auch die tatsächlichen Kosten des Versorgungsunternehmens entwickeln. Soweit die Kosten nicht korrekt abgebildet werden, drohen den Versorgungsunternehmen aufwendige gerichtliche Verfahren, in denen die Kunden entweder die Zahlungen verweigern oder Rückforderungen geltend machen. Es gilt zu berücksichtigen, dass sowohl für den Arbeits- als auch für den Grundpreis

ein Kostenelement erforderlich ist. Für den Arbeitspreis sind meist die Kosten des Brennstoffes der entscheidende Kostenfaktor. Dabei kann auf einen Index für den eingesetzten Energieträger nur zurückgegriffen werden, sofern feststeht, dass sich die konkreten Kosten in gleicher Weise entwickeln wie der Index. Doch selbstverständlich spielen auch andere Faktoren eine Rolle. Für den Grundpreis beispielsweise sind regelmäßig die Lohnkosten zu berücksichtigen. Hier kann beispielsweise an einen Tarifvertrag als Bezugsgröße angeknüpft werden, sofern dies eine realistische Kostenorientierung gewährleistet. Zudem ist durch den BGH geklärt, dass die Anwendung des Erzeugerpreisindex des Investitionsgüter produzierenden Gewerbes für den Grundpreis als Kostenelement im Grundsatz keinen Bedenken begegnet.

Das Marktelement

Der Preis für die Wärmelieferung soll sich jedoch auch unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Wärmemarkt insgesamt bilden. Hinsichtlich des Marktelementes hat der BGH klargestellt, dass nicht der lokale Fernwärmemarkt, sondern vielmehr die Entwicklung eines „funktionierenden Marktes“, d. h. eines sich auch auf andere Energieträger erstreckenden Marktes, maßgeblich sein soll. Der Ordnungsgeber wollte mit diesem Element die gegenläufigen Interessen von Versorgungsunternehmen und Wärmekunden in einen angemessenen Ausgleich bringen. Unklar bleibt jedoch nach wie vor, mit welchem Index der Markt rechtmäßig abgebildet werden kann. Dies kann im Einzelfall ein Gaspreis- oder Zentralheizungsindex sein.

Die Transparenz

Die Preisanpassungsklausel muss für den Kunden zudem verständlich sein. Der Kunde muss bereits anhand der Klausel sowie der dazugehörigen Erläuterungen die Berechtigung zu einer Preiserhöhung sowie den Umfang der auf ihn zukommenden Preissteigerung erkennen können. Auch wenn die Anpassung des Preises der Höhe nach nicht zu beanstanden ist, macht eine intransparente Darstellung die Preisanpassungsklausel dennoch unwirksam.

FAZIT

Die bisher ergangenen höchstgerichtlichen Entscheidungen zu Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen sind ausgesprochen stringent. Dennoch ist die Rechtslage insbesondere in Bezug auf die heranzuziehenden Indices immer noch sehr unsicher. Bei Auseinandersetzungen über die Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln kann es daher empfehlenswert sein, auf eine rechtliche Beratung zurückzugreifen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem BGH zufolge die Geltendmachung von Ansprüchen bei unwirksamen Anpassungsklauseln bis zu drei Jahre nach Zusendung der jeweiligen Jahresrechnung möglich ist.



DIG
... die Erdgasprofis

Günstige Energie – Sichere Versorgung. DIG.

„Faire Tarife, korrekte und transparente Abrechnung.“

Der Erdgas-Anbieter für die Immobilienwirtschaft

- Zuverlässiger, günstiger Erdgasversorger bundesweit
- Bündelung Ihrer zu verwaltenden Objekte
- Individuelle Gesamtversorgungsangebote, angepasst an Ihre Bedürfnisse
- 100% korrekte und transparente Stichtags-Abrechnungen nach Wunsch

www.dig-gas.de

Die erste Eigentümerversammlung

Relevante Tagesordnungspunkte – was ist zu beachten?

Teil 2

In Ausgabe 2/14 haben wir die Grundsätze und Grundzüge der ersten Eigentümerversammlung dargestellt. Aufgrund ihrer praktischen Relevanz und des hohen Haftungsrisikos des Verwalters sollen nachfolgend einzelne, auf der ersten Eigentümerversammlung relevante, Tagesordnungspunkte ausführlicher dargestellt werden.

Wirtschaftsplan und Hausgeld:

Mit Entstehung der werdenden Eigentümergemeinschaft sind die Eigentümer gem. § 16 II WEG verpflichtet, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen (vgl. BGH Beschluss vom 05.06.2008, Az.: V ZB 85/07, BGH Urteil v. 11.05.2012, Az.: V ZR 196/11). Entsprechend sind sie verpflichtet, zur Deckung der laufenden Kosten ebenso wie zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage ein Haus-/Wohngeld zu leisten. Die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohngeldes ergibt sich aus dem ebenfalls zu beschließenden Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan, der insoweit eine Vorausschau über die zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben im kommenden Abrechnungsjahr beinhalten soll. Einzelheiten zum Inhalt des Wirtschaftsplanes sollen an dieser Stelle unerwähnt bleiben.

In seinem Urteil vom 11.05.2012, Az.: V ZR 196/11 hat der BGH in diesem Zusammenhang klargestellt, dass der werdende Eigentümer allein für die Wohngeldzahlung haftet und eine gesamtschuldnerische Haftung mit dem Bauträger abgelehnt. Obwohl der Bauträger weiterhin als Eigentümer eingetragen ist, scheidet eine Haftung seinerseits für laufende und rückständige Wohn-

geldzahlungen aus. Nach Auffassung des BGH steht dem auch nicht entgegen, dass nach entsprechender Titulierung eine Vollstreckung gegen den werdenden Eigentümer daran scheitert, dass er nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Mit der Anerkennung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft gehe nach Auffassung des BGH keine Verschiebung oder Vorwegnahme der sachenrechtlichen Zuordnung einher. Der BGH führt hierzu weiter aus, dass auch eine Vollstreckung in das Wohnungseigentum bei Vorliegen eines Titels gegen den Bauträger/Veräußerer praktisch aussichtslos wäre, da eine Zwangsversteigerung bereits deshalb ausscheidet, weil die zugunsten des werdenden Eigentümers eingetragene Auflassungsvormerkung gegenüber einem persönlichen Titel vorrangig ist. Auch eine Zwangsverwaltung kommt wegen fehlenden Eigenbesitzes des Bauträgers/Veräußerers nicht in Betracht. Gegen eine persönliche Haftung des Bauträgers/Veräußerers spreche insoweit auch, dass der werdende Eigentümer wie ein Eigentümer behandelt wird.

Geltendmachung der Rechte gegenüber dem Bauträger:

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer verpflichtet und berechtigt, seine (Gewährleistungs-) Rechte eigenständig wahrzunehmen. Dies gilt jedenfalls solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind, st.



Die Autoren
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.

NICOLE PRENZEL

Die Rechtsanwältin und angehende Fachanwältin ist in der Kanzlei Mattern & Collegen für den Fachbereich Wohnungseigentum und Mietrecht zuständig. Sie berät Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften und vertritt diese auch in Prozessen.
www.mattern-partner.de



Mängel am Gemeinschaftseigentum: Per **Beschlussfassung** sollten die **Rechte zur Geltendmachung** auf die **Gemeinschaft übertragen** werden.

Rspr: BGH 27.06.2006, VII ZR 276/05. Insofern kann der Erwerber die Rechte auf großen Schadensersatz oder Rücktritt selbstständig geltend machen. Sie sind insoweit nicht gemeinschaftsbezogen (vgl. BGH a. a. O).

Daneben kann der Erwerber die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums selbstständig geltend machen. Dies gilt gleichermaßen für Mängelbeseitigungsansprüche und Ansprüche auf Ersatz derjenigen Aufwendungen, die er selbst hatte, vgl. BGH a. a. O. Schlussendlich kann der einzelne Erwerber auch den Anspruch auf Kostenvorschuss gegenüber dem Bauträger geltend machen, wobei dieser auf Zahlung an die WEG gerichtet sein muss (vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05).

Im Gegensatz hierzu ist die WEG für die Geltendmachung und Durchsetzung solcher Rechte von vornherein allein zuständig, die ihrer Natur nach gemeinschaftsbezogen sind und ein eigenständiges Vorgehen des einzelnen Wohnungseigentümers nicht zulassen (vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05).

Häufig sind einzelne Eigentümer mit der Durchsetzung dieser Rechte überfordert, und auch aus praktischen Gründen bietet es sich an, im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Mehrheitsbeschluss auf die Gemeinschaft zu übertragen (vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05). Dies gilt gleichermaßen für die Geltendmachung und Durchsetzung des Anspruchs auf Kostenvorschuss bei Vorliegen eines Mangels (vgl. BGH Ur. v. 04.06.1981, Az.: VII ZR 9/90, Ur. v. 19.12.1996, Az.: VII ZR 233/95) sowie die gemeinschaftliche Durchsetzung eines auf die Beseitigung von Mängeln gerichteten Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruches (vgl. Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05).

Insofern bietet es sich im Rahmen von Auseinandersetzungen mit dem Bauträger an, bereits auf der ersten Eigentümersammlung einen entsprechenden Beschluss zu fassen, mit dem die Geltendmachung und Ausübung der entsprechenden Rechte auf die Gemeinschaft übertragen wird.

Gleichermaßen sollte bei Vorliegen von (Bau-) Mängeln beschlossen werden, dass die Verwaltung ermächtigt wird, einen Sachverständigen mit der Begutachtung des Objekts und der Mängel zu

beauftragen und etwaige Ansprüche der Gemeinschaft unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich geltend zu machen bzw. durchzusetzen. Nur bei vollständiger Beschlussfassung und Berücksichtigung vorstehender Punkte ist die Verwaltung in der Lage, ordnungsgemäß und interessengerecht zu handeln.

Zieht die WEG die Geltendmachung und Durchsetzung der Ansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums per Mehrheitsbeschluss an sich, begründet sie hiermit ihre alleinige Zuständigkeit, die ein selbstständiges Vorgehen der einzelnen Eigentümer ausschließt, vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05.

Die Frage, ob die WEG in der Folge auch die Befugnis zur Abnahme per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen oder beschließen kann, dass der Verwalter, Beirat, Sachverständige oder andere Dritte die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklären können, ist umstritten und bislang nicht höchstrichterlich entschieden.

Das Landgericht München I hat diese Möglichkeit in seinem Urteil vom 16.01.2013, Az.: 18 O 1668/11, mit der Begründung bejaht, dass in dem Beschluss über die Abnahme eine Parallele zu dem Beschluss über das An-sich-ziehen der Mängelrechte zu sehen ist, die eine einheitliche rechtliche Beurteilung rechtfertigt. Dieser Auffassung schließen wir uns an. Wenn die Gemeinschaft per Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der Mängelrechte an sich ziehen kann, dann macht es in der Konsequenz keinen Sinn, wenn die Abnahme (nach Beseitigung der Mängel oder erstmaliger ordnungsgemäßer Herstellung) wiederum nur vom einzelnen Erwerber erklärt werden kann. Im Falle des An-sich-ziehens durch die WEG ist der

Es empfiehlt sich, die **Verwaltung zu ermächtigen**, einen **Sachverständigen** mit der Begutachtung des Objekts zu **beauftragen**.

einzelne Eigentümer naturgemäß nicht in die Auseinandersetzung mit dem Bauträger involviert und wird in der Regel nur im Rahmen der Eigentümerversammlungen oder durch Rundschreiben der Verwaltung bzw. des Beirates o. Ä. über den aktuellen Stand der Dinge informiert. Entsprechend wäre der einzelne Eigentümer in diesem Fall auch nur begrenzt in der Lage, die Abnahmefähigkeit zu beurteilen, so dass es sinnvoll erscheint, den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, die WEG per Mehrheitsbeschluss zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu berechtigen. Es bleibt abzuwarten, wie der BGH sich hierzu verhält.

Ebenso offen bleibt in diesem Zusammenhang die in der Praxis häufig relevante Frage, ob durch eine solche Abnahme auch spätere Ersterwerber (Erwerb nach Abnahme) an die Abnahme gebunden und mit Gewährleistungsrechten im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum ausgeschlossen sind.

Bis zu einer endgültigen Klärung durch die höchststrichterliche Rechtsprechung verbleibt es für den Bauträger dabei, dass spätere Ersterwerber das Gemeinschaftseigentum ebenso abnehmen müssen, mit der Folge, dass zu Lasten des Bauträgers die Gewährleistungsfristen hier erneut zu laufen beginnen und er gegenüber einem Späterwerber zur Mängelbeseitigung

Offen bleibt, ob spätere Ersterwerber an frühere Abnahme gebunden und von Gewährleistungsrechten ausgeschlossen sind.

verpflichtet ist, obwohl die Gewährleistungsfristen in Bezug auf die Ersterwerber aufgrund der (durch die Gemeinschaft) erfolgten Abnahme bereits abgelaufen sind.

Etwas anderes kann dann gelten, wenn der Veräußerer mit dem (Spät-)Erwerber im Kaufvertrag eine Regelung trifft, nach der der Erwerber eine bereits erfolgte Abnahme gegen sich gelten lässt und sich ausdrücklich mit den verkürzten Verjährungsfristen einverstanden erklärt.

Nach einer Entscheidung des OLG Koblenz vom 08.04.2013, Az.: 2 U 1123/12, kann dies sogar dann gelten, wenn der Veräußerer eine solche Regelung formularmäßig in seine Kaufverträge aufnimmt. In dem zu entscheidenden Fall hatte der Veräußerer eine Klausel in den Kaufverträgen, wonach das Gemeinschaftseigentum durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen abgenommen wurde und der Käufer die Abnahme für sich als verbindlich anerkennt, so dass für ihn die Verjährungsfrist für

Baumängel am Gemeinschaftseigentum mit dieser Abnahme zu laufen beginnt. Das OLG Koblenz hielt eine solche Klausel für wirksam und verneinte insbesondere eine unangemessene Benachteiligung des Erwerbers im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB. Eine solche Klausel sei aus sich heraus verständlich und werde dem Zweck der längeren Verjährungsfrist, nämlich die Berücksichtigung verdeckter und erst später auftretender Mängel, gerecht, weil sie diese Frist an sich nicht verkürzt, sondern den Erwerber lediglich an eine bereits laufende Frist bindet.

Die weitere Problematik in Zusammenhang mit sog. „Nachzügler“ ist damit jedoch nicht geklärt, sondern bedarf einer besonderen Betrachtung, die den Rahmen dieses Artikels überschreiten würde.

Insofern bleibt abzuwarten, ob und welche Lösungen die Rechtsprechung für dieses Problem entwickelt. Die bisherigen Entscheidungen sind zahlreich und bieten keine Möglichkeit einer rechtssicheren und einheitlichen Handhabung.



Leser fragen – Experten antworten

DDIVaktuell will seinen Lesern dauerhaft einen hohen Nutzwert bieten. Mit dieser Rubrik wollen wir Ihnen die Möglichkeit geben, Fragen zu stellen, die Sie in ihrem Alltag beschäftigen. Haben Sie auch eine Frage an unsere Experten? Dann schicken Sie eine Mail an redaktion@ddivaktuell.de

Von Steffen Haase

Wer trägt die Kosten für die Wartung und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen?

Auf unseren Fachbeitrag zum Thema Sanierung von Trinkwassernetzen in Ausgabe 1/14 der DDIVaktuell erreichte uns folgende Zuschrift:

Wir haben in unserem Unternehmen aufmerksam den aktuellen Artikel zum Thema Legionellen im Trinkwassersystem gelesen. Da wir derzeit noch mit der Durchführung der Trinkwasserverordnung in einigen WEG-Verwaltungen betraut sind, sind beim Durchlesen des Artikels einige Fachfragen aufgetreten, mit denen wir uns gerne an Sie wenden möchten:

Da die WEG ja wie in dem Artikel von Frau Huss als Betreiber der jeweiligen Trinkwasseranlage zur Wartung und Instandhaltung etc. verpflichtet ist, ist Sie

dann auch verpflichtet, gemeinschaftlich die dabei anfallenden Kosten zu tragen?

Konkret geht es um folgende Problematik: In einigen WEGs haben sich die Eigentümer in der Eigentümerversammlung gegen eine Legionellenprüfung entschieden. Nun haben wir jedoch mehrere Sondereigentümer, die ihre Wohneinheiten vermietet haben, so dass sie die Legionellenprüfung durchführen müssen, weil sie gesetzlich dazu verpflichtet sind. So wie wir die Verordnung und den Artikel von Frau Huss verstanden haben, müsste die WEG die Kosten trotzdem gemeinschaftlich übernehmen. Ist dies richtig? Oder müssen die jeweiligen Sondereigentümer allein die Kosten tragen?

ANTWORT: Die Kosten sind Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Sofern kein anderer Kostenverteilerschlüssel beschlossen oder vereinbart worden ist, findet § 16 Absatz 2 WEG Anwendung. Dieser sieht eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vor.

Zu dieser Problematik gibt es ein Fehltrail des AG Hoyerswerda. Das Amtsgericht Hoyerswerda (1 C 298/12) sieht die Adressatin der Verordnung nicht in der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern in den vermietenden Wohnungseigentümern. Damit wären allein die vermietenden Eigentümer zum Tragen der Kosten verpflichtet. Dies widerspricht jedoch der Intention des Verordnungsgebers.

Welche Beschlusskompetenz hat die Eigentümerversammlung bei der gleichzeitigen Einberufung von Erst- und Zweitversammlung?

Zum Themenschwerpunkt „Eigentümerversammlung“ erreichte uns diese Leserfrage:

In Ausgabe 2/14 der **DDIV**aktuell las ich auf Seite 10 diese kurze Information zur Wiederholungsversammlung: „Häufig wird mit der Einladung zur Erstversammlung auch gleichzeitig zu einer Zweitversammlung eingeladen. Dies ist nur möglich, wenn hierzu eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist. Eine Beschlusskompetenz hierzu hat die Eigentümerversammlung nicht.“ Eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung gibt es in unserem Falle nicht. Was habe ich unter „Eine Beschlusskompetenz hierzu hat die Gemeinschaft nicht.“ zu verstehen?

ANTWORT: Ist die erste Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite einzuberufen, die dann in jedem Fall beschlussfähig ist. Der Gesetzgeber sieht Folgendes vor: Der Verwalter stellt fest, dass die Versammlung nicht beschlussfähig ist, alle gehen nach Hause und der Verwalter lädt zur Zweitversammlung mit neuer Ladungsfrist ein. Dies möchten Verwalter wie Eigentümer oft umgehen und laden daher mit der Einladung zur Erstversammlung auch gleichzeitig zur Zweitversammlung ein. Zulässig ist das aber nur dann, wenn dies in der Gemeinschaftsordnung vereinbart ist. Eine Beschlusskompetenz (Einladung zur Zweitversammlung mit der Einladung zur Erstversammlung) hat die Eigentümerversammlung aber nicht. Solche Beschlüsse sind nichtig.



Komplexe Aufgabe – hoher Anspruch

Energetische Sanierungen sind mit hohen Erwartungen verbunden – nicht nur an die geplanten Maßnahmen selbst, sondern auch an die Verwaltung. Denn Wohnungseigentümergeinschaften wollen dabei gut beraten sein.



Die Autorin
DR. ULRIKE KIRCHHOFF
Vorstandsvorsitzende im Landes-
verband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. –
Haus & Grund Bayern
www.haus-und-grund-bayern.de

Energetische Sanierungen von Immobilien sind politisch gewollt. Für alle Beteiligten sind sie jedoch eine große Herausforderung. Denn es geht einerseits um den Werterhalt der Gebäude, andererseits – und das ist für viele Eigentümer essenziell – aber auch um die Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen. In Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich diese Aufgabe noch komplexer dar. Denn die Interessen und Wünsche der Eigentümer sollten berücksichtigt werden, da die Kosten der Maßnahmen von der Gemeinschaft – von all ihren Mitgliedern – getragen werden

müssen. Zusätzlich ist auf die Belange der Mieter Rücksicht zu nehmen. Dabei kommt dem Verwalter eine besondere Rolle zu, die mit hohen Erwartungen verbunden ist.

Entscheidungen vorbereiten

Bereits die Entscheidung über eine energetische Sanierung wird in der Regel durch den Verwalter vorbereitet. Dabei kann der Verwalter aufgrund des Alters der Anlage, der bereits durchgeführten Maßnahmen und des Allgemeinzustands meist recht gut abschätzen, ob Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um die Vermietbarkeit der Anlage, aber auch den Werterhalt für die Eigentümer zu sichern. Obwohl immer wieder einzelne Eigentümer selbst

Das Thema **Sonderhonorar** sollte man in diesem **Zusammenhang souverän behandeln.**

aktiv werden und die Notwendigkeit einer energetischen Sanierung in die Eigentümerversammlungen hineinbringen, wird häufig erwartet, dass sich der Verwalter dieser Fragen auch von selbst annimmt und entsprechende Beschlüsse herbeiführt. Zwar ist durchaus einzusehen, dass beim ersten Anstoß des Themas in einer Versammlung noch keine ausgearbeiteten Unterlagen vorliegen können, da dies mit umfassenden – und sicher nicht kostenlosen – Planungen und Untersuchungen verbunden ist. Doch können Eigentümer durchaus Informationen erwarten, die sie in die Lage versetzen, überhaupt zu entscheiden, ob Maßnahmen notwendig sind und in welchen Größenordnungen sich die Kosten geplanter Maßnahmen bewegen. Dies lässt sich häufig aus Erfahrungswerten, besser aus ersten Kostenvoranschlägen ableiten. Diese Erwartungen zeigen sich oft gerade bei den Eigentümern, die Sanierungsmaßnahmen befürworten. Eher sanierungsscheue Eigentümer sind davon meist nur zu überzeugen, wenn erste konkrete Informationen, insbesondere über die Kosten, schon vorliegen.

Konkret planen

Entschließt sich die Gemeinschaft, die energetische Sanierung weiterzuverfolgen, muss der Verwalter die Planung konkretisieren. Dabei geht es etwa um die Frage, welche Maßnahmen an einer Anlage im Einzelnen durchgeführt werden müssen, ob die energetische Sanierung in einer umfassenden Aktion durchgeführt oder auf mehrere Phasen verteilt wird. Dies kann in der Regel nicht vom Verwalter allein geleistet werden. Sinnvollerweise werden bereits im Rahmen der Vorbereitung Fachleute wie Energieberater hinzugezogen, damit die Gemeinschaft verlässliche Unterlagen bekommt, auf deren Basis sie die notwendigen Entscheidungen treffen kann. Diese Unterlagen sollten nicht nur die Maßnahme selbst erläutern und Kostenvoranschläge bieten, sondern zugleich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ent-

halten. Nur so lässt sich für Wohnungseigentümer erkennen, ob und in welchem Umfang sich die energetischen Sanierungsmaßnahmen in einer Reduktion des Energieverbrauchs niederschlagen und letztlich auch in einer Reduktion der Heizkosten. Zwar lassen sich Kosten zu diesem frühen Zeitpunkt nicht verlässlich kalkulieren, ein Überblick über die zu erwartende Investition und mögliche Fördermittel sollte zur Entscheidungsfindung dennoch vorliegen. Die Entscheidung der Gemeinschaft wird sicher erleichtert, wenn die Maßnahmen bereits im Vorfeld in einzelne Schritte oder Pakete unterteilt werden, so dass der zeitliche Ablauf ersichtlich wird und damit auch das Ausmaß der Belastungen für Eigentümer – und Mieter.

Fördermittel nutzen

Hat die Gemeinschaft sich für eine Sanierung entschieden, erwarten Eigentümer, dass der Verwalter geplante Maßnahmen in engem Kontakt begleitet. Dazu sollte neben der Auswahl und der Beauftragung der geeigneten Energieberater, Architekten, Ingenieure, Handwerker und anderer Fachleute auch deren kritische Anleitung und Kontrolle stehen. Wohnungseigentümer setzen in der Regel voraus, dass auch die Finanzierung durch den Verwalter geplant wird. Denn die vorhandenen Instandhaltungsrücklagen reichen häufig

nicht aus. Gerade aber die Beantragung von Fördermitteln, etwa der KfW, wie auch der Länder, ist für Wohnungseigentümergeinschaften durchaus komplex, so dass die Gemeinschaft auf die Unterstützung des Verwalters angewiesen ist.

Mieter berücksichtigen

Ein besonderes Problem stellt sich für Wohnungseigentümer, die ihr Sondereigentum vermieten. Denn sie sehen sich mit den Anforderungen des Mietrechts, etwa den Formalien der Ankündigung der Maßnahme oder der Vorbereitung einer Modernisierungsmieterhöhung konfrontiert. Zudem müssen sie unter Umständen Mietminderungen hinnehmen, sofern die durchzuführenden Maßnahmen die drei „minderungsfreien Monate“ überschreiten. Auch hier erwarten Eigentümer Unterstützung durch ihren Verwalter.

Regie führen

Selbstverständlich setzen alle Eigentümer voraus, dass nicht nur die energetische Sanierung gut vorbereitet wird. Auch die notwendigen Beschlüsse müssen vorbereitet und mit den jeweils notwendigen Mehrheiten gefasst werden. Dass der gesamte Prozess nicht ohne eine zusätzliche Honorierung der Verwalter durchgeführt werden kann, erscheint zwar logisch, wird jedoch von Gemeinschaften gerne übersehen. Doch auch in diesem Fall müssen Beschlüsse gut vorbereitet werden. Einem offenen Wort des Verwalters verschließt sich eine gut geführte Gemeinschaft in der Regel nicht.

FAZIT

Einen Prozess der energetischen Sanierung in Eigentümergeinschaften anzustoßen, ist durchaus schwierig, nicht zuletzt aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen ihrer Mitglieder. Aber es ist ein notwendiger Weg, um den Wert des Eigentums der Gemeinschaft langfristig zu erhalten. Die Mitglieder der Gemeinschaft setzen hohe Erwartungen in den Verwalter, die bei sorgfältiger Vorbereitung und Begleitung der Maßnahme sicher im Wesentlichen erfüllt werden können – wenn Verwalter und Gemeinschaft gemeinsam an der Zielerfüllung arbeiten. Am Ende eines gelungenen Sanierungsprozesses steht nicht nur der Mehrwert für die Gemeinschaft. Auch der Verwalter kann auf ein gelungenes Projekt verweisen – ein Aushängeschild bei der Akquisition künftiger Wohnungseigentümergeinschaften.

VDIV Baden-Württemberg

Fortbildungszertifikate 2013 für 66 Mitgliedsunternehmen

Sein Qualitätsdenken setzt der VDIV Baden-Württemberg seit Jahren mit konkreten Maßnahmen um. Das Angebot reicht von den Seminaren „Verbandsgeprüfter Immobilienverwalter“ und „TÜV-geprüfter Immobilienverwalter“ bis hin zur ISO-Zertifizierung. Nach dem Prinzip der freiwilligen Selbstkontrolle haben Mitgliedsunternehmen zudem die Möglichkeit, mit der Teilnahme an Veranstaltungen aller DDIV Landesverbände Fortbildungszertifikate zu erwerben. Die gewissenhafte Teilnahme wird wie folgt mit Punkten bewertet und bei Erreichen von 100 Punkten im Kalenderjahr mit dem Zertifikat honoriert:

- Fachgespräch: 15 Punkte
- Halbtagsseminar: 15 Punkte
- Basiszertifizierung: 15 Punkte
- Ganztagsseminar: 30 Punkte
- Deutscher Verwaltertag: 40 Punkte
- Verwalterworkshop: 40 Punkte
- Premiumworkshop: 40 Punkte

Viele Unternehmen haben auch im vergangenen Jahr wieder die vielfältigen Gelegenheiten genutzt. 66 von ihnen haben das Ziel erreicht und wurden mit dem Fortbildungszertifikat ausgezeichnet. Dabei gab es durchaus auch Sieger nach Punkten, wie das Ranking 2013 zeigt:

- **1. Platz**, 350 Punkte – Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim
- **2. Platz**, 345 Punkte – SW Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- **3. Platz**, 305 Punkte – Lederer GmbH Hausverwaltungen, Gerlingen
- **4. Platz**, 285 Punkte – Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg
- **5. Platz**, 265 Punkte – findling immobilienverwaltung gmbH, Bietigheim

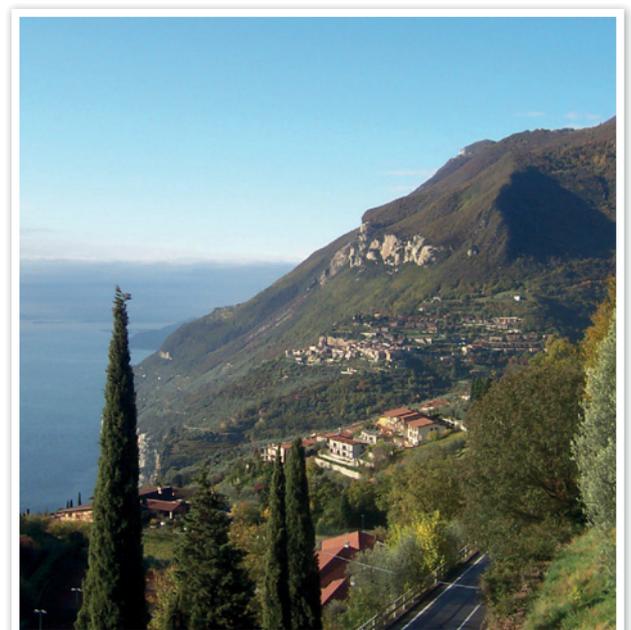


Ankündigung: 15. Gardasee-Seminar WEG-Recht

Nach der erfolgreichen Fortführung des Deckert-Verwalterseminars durch den VDIV Baden-Württemberg im vergangenen Jahr stehen nun bereits der Termin und die Referenten für 2014 fest. Das Fortbildungsseminar WEG-Recht findet vom 1. bis 3. September 2014 (Montag bis Mittwoch) wieder im Hotel Al Fiore in Peschiera del Garda statt. Als Hauptreferenten werden wie folgt erwartet:

- **Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger, München** „Technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – welche Anforderungen stellen sich dem Verwalter?“
- **Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck** „Die Veräußerungszustimmung als gefahrgeneigte Tätigkeit des Verwalters & aktuelle Fragen rund um die Eigentümerversammlung“
- **Dr. Olaf Riecke, Hamburg** „Aktuelle Rechtsprechung zum WEG – insbesondere Umsetzung öffentlich-rechtlicher Pflichten (Rauchwarnmelder, Trinkwasser-VO, etc.); Neutralitätspflicht des Verwalters; energetische Sanierung, bauliche Veränderung“

Die Einladungen werden voraussichtlich noch im März versandt. Interessenten können sich direkt an den VDIV Baden-Württemberg wenden: info@vdiv.de



2. Parlamentarisches Mittagessen mit Landtagsabgeordneten

Die Mitglieder des Ausschusses Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat der VDIV Baden-Württemberg diesmal ins Stuttgarter Hotel am Schlossgarten eingeladen. Von 19 möglichen Teilnehmern folgten 17 Landtagsabgeordnete aus den Fraktionen CDU, SPD, Grüne sowie FDP/DVP sowie 2 Parlamentarische Berater der Einladung zum Gespräch. Dies ist ein hervorragendes Ergebnis und zeigt ein deutliches Interesse am Austausch mit dem VDIV. Von Seiten des VDIV nahmen der komplette Vorstand, Vertreter des Beirates sowie die Geschäftsführerin teil. Ziel dieses Gesprächsaustausches war es, zum einen den Verband als kompetenten Ansprechpartner rund um die Immobilienwirtschaft kennenzulernen sowie den Abgeordneten einen Einblick in die aktuelle Lage und die täglichen Herausforderungen der Verwalterbranche zu geben.

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler stellte vor allem die folgenden Punkte in den Fokus seiner Rede:

- Qualität der Wohnungsverwaltung und Zugang zum Verwaltermarkt
- Energetische Sanierung aus Sicht des Verwalters
- Diskriminierung des Verwalters bei der Einsichtnahme des elektronischen Datenbankgrundbuchs

Er verdeutlichte eindrucksvoll, dass der VDIV gemeinsam mit dem Dachverband als ein Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen die Einführung der Pflicht zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, einer Vertrauensschadensversicherung sowie den Abschluss einer Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung fordert.

VDIV-Beirat Andreas Veit führte zum Thema EWärmeG in Baden-Württemberg aus,



1

dass die avisierte Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien beim Heizungsaustausch im Bestand von 10 auf 15 Prozent nach Einschätzung des Verbandes und aus Erfahrung mit vielen Eigentümerversammlungen dafür sorgen wird, dass die Mehrheit der bestehenden Eigentümergeinschaften auf Grund der anfallenden Mehrkosten die Erneuerung der Heizkessel soweit als möglich zeitlich verschieben werden. Dies hat zur Folge, dass die bestehenden Heizungen nur repariert und eben nicht ausgetauscht werden. Somit werden Einsparpotentiale des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen, die sich allein aus dem Austausch alter Heizungen ergeben, nicht genutzt. Neue Heizungen verfügen über moderne und intelligente Regelungstechniken, die ungenutzt bleiben.

Der Verband gab der Landesregierung die dringende Empfehlung, den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizungsaustausch nicht zu verschärfen und gleichzeitig einen Modernisierungsfahrplan zuzulassen, der notwendige Maßnahmen über einen längeren Zeitraum vorsieht. Damit wären WEGs in der Lage, das für die Umsetzung notwendige Kapital im Laufe der Zeit aufzubringen bzw. anzusparen. Selbstverständlich wären auch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten – wenn auch nur für einen Teil der Wohnungseigentümer – hilfreich.

Alois Reutlinger (VDIV-Aufsichtsrat) informierte darüber, dass die EEG-Novelle 2012



2

Änderungen der umsatzsteuerlichen Behandlung von Energie, die aus Photovoltaik- und KWK-Anlagen gewonnen wird, mit sich bringt und damit die Abschaffung des Eigenverbrauchsbonus. Er verdeutlichte die Problematik der Besteuerungsunklarheiten beim Thema Blockheizkraftwerk sehr anschaulich und praxisnah.

Der Premiumpartner des VDIV Baden-Württemberg TÜV Süd Industrie Service GmbH informierte die Landtagsabgeordneten mit seinem Vortrag zur „Energieeffizienz in Gebäuden“.

Der Ausschussvorsitzende Ulrich Müller, MdL, dankte dem VDIV für die Einladung, die übermittelten Informationen und für den regen Austausch. Er sicherte dem VDIV weiterhin Gesprächsbereitschaft und, wo es möglich ist, auch Unterstützung zu.

1

Großes Interesse am Austausch: die Teilnehmer des diesjährigen Gesprächs

2

Ulrich Müller, MdL, und Vorsitzender des Ausschusses Umwelt, Klima und Energiewirtschaft mit Wolfgang D. Heckeler



1



2



3



4

8. Premium-Workshop mit fast 1 000 Teilnehmern

Hochkarätige Experten, das aktuelle und weit gefächerte Themenspektrum und vielleicht auch die Moderatorin Claudia Kleinert bewiesen wieder einmal beeindruckende Zugkraft für Immobilienverwalter und Verwaltungsbeiräte.

Beim 8. Premium-Workshop des VDIV Baden-Württemberg stieß der große Saal des Stuttgarter Si-Centrums an seine Kapazitätsgrenzen. Vom 13. bis 15. Februar herrschte hier Hochbetrieb, so groß war das Interesse der baden-württembergischen Verwaltungsbeiräte an rechtlichen, technischen und finanziellen Aspekten des Wohnungseigentums.

„Der Informationsbedarf der Teilnehmer ist enorm, weil sich die verwalterischen Pflichten ständig ändern und die Anforderungen zusehends steigen,“ so der Verbandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler. Die mit zwei Verwaltungsbeiratsschulungen gekoppelte Veranstaltung hatte entsprechend viel anzubieten. Kompetente und namhafte Referenten widmeten sich in insgesamt 16 Vorträgen vielen Fragen, die sich in der Praxis immer wieder stellen: von Brandschutz bis Betriebssicherheit, von Versicherung bis Finanzierung, von Instandhaltung bis Sanierung, von der aktuellen Energiepolitik bis zu den Förderprogrammen reichte das Programm – und weit darüber hinaus. Schon traditionell präsentierten sich auch hier wie-

der die Partner der Immobilienwirtschaft mit ihren Angeboten im Rahmen der begleitenden Fachausstellung.

- 1 Wirkung zeigen: Körpersprache-Expertin Monika Matschnig im Impulsvortrag
- 2 Bis an seine Grenzen gefüllt, der große Saal des Si-Centrums
- 3 Prof. Dr. Martin Häublein zum Thema „Das Ermessen der Eigentümermehrheit bei Verwaltungsentscheidungen und seine Grenzen“
- 4 Karl Greißing richtete das Grußwort an die Teilnehmer.

Vom „Winterwochenende“ zum **Frühlingserwachen!**

Bereits zum zwölften Mal fand das Winterwochenende des Bayerischen Landesverbands statt. Nachdem man sich in den vergangenen zwei Jahren mit dem Ziel Flachau sehr an den Vorlieben der Skifahrer orientiert hatte, fasste der Veranstalter in diesem Jahr mit dem Veranstaltungsort Seefeld in Tirol auch das Vergnügen jenseits der Pisten ins Auge. Winterwanderungen, flanieren durch den Ortskern, Pferdekutschfahrten und ausgiebige Langlaufmöglichkeiten sorgten somit auch bei den Nichtskifahrern für ein erfülltes Wochenende! Ein strahlend blauer Himmel begrüßte am Freitag die Teilnehmer. Bei 20 Grad und mit einer windgeschützten Sonnenterrasse war von der ersten Minute an für beste Stimmung gesorgt.

Am Samstag starteten alle Richtung Gschwandtkopf. Hoch konzentriert die einen, in Vorbereitung auf das mit Spannung erwartete Rennen, voller Vorfreude die anderen – denn sie genossen die Rundfahrt durch das schöne Seefeldler Tal!

Bei besten Bedingungen konnte der 12. Verwaltercup starten. Alle 31 Teilnehmer kamen gesund und munter ins Ziel. Die Siegerpokale gingen wieder einmal an die üblichen Verdächtigen, wie die Ergebnisliste zeigt! Natürlich durfte auch in diesem Jahr die Siegerehrung im Rahmen der Abendveranstaltung nicht fehlen. Bei hervorragendem Essen und bester Stimmung ließ „Sportkommentator“



2



3

4

Hans-Peter Ling den Tag noch einmal Revue passieren und würdigte die Sieger des Tages. So manch weiterer Sieg wurde erst später am Abend in der Sportsbar beim Kegeln errungen, wo die Veranstaltung Ihren fröhlichen Abschluss fand.

Die Resonanz auf das Hotel und die Destination fiel durchweg positiv aus, so dass auch das nächste Winterwochenende wieder in Seefeld stattfinden wird. Bildhafte Eindrücke vom vergangenen finden sich unter folgendem Link: http://www.bildergalerien.vdiv-bayern.de/Winterwochenende_2014



1

- 1 Große Freude, selbst bei den Kleinsten
- 2 Superstimmung: auf und neben der Piste
- 3 Zieleinfahrt: Michael Kersten lief Tagesbestzeit
- 4 Ein besonderer Dank gilt den unterstützenden Firmen.

Sie machten in diesem Jahr das Rennen:

Kategorie Kinder

1. Tobias Reich
2. Fabian Reich
3. Jonathan Lederer

Kategorie Damen

1. Stefanie Wenzlik
2. Marion Lederer
3. Ulrike Bahnemann

Kategorie Herren

1. Thomas Ling
2. Daniel Prester
3. Andreas Reich

Kategorie VDIV Partner

1. Michael Kersten
2. Sebastian Ruckdeschel
3. Sebastian Witzan

Save the Date

Am Freitag, den 25. Juli 2014 ist es mal wieder soweit: Der bayerische Landesverband lädt seine Mitglieder zum 17. Verwalter-Cup. Der Golf-Cup findet im Golf- und Landclub Gut Rieden bei Starnberg statt.

Die Turnierausschreibung und Anmeldeunterlagen können Mitglieder des DDIV e.V. in unserer Geschäftsstelle per E-Mail anfordern: info@vdiv-bayern.de.



Foto: © Shutterstock.com

VDIV Berlin-Brandenburg

Verwalter-Workshop rund um die Haustechnik



Am 18. Februar 2014 fand nunmehr zum sechsten Mal in Folge der jährliche Verwalter-Workshop des VDIV Berlin-Brandenburg statt. Der Vorstand hatte sich für eine technische Ausrichtung entschieden und lud unter dem Motto „Haustechnik im Griff“ in die Räume der Vegis Immobilien GmbH ein. Im Mittelpunkt der Veranstaltung, die von 35 Teilnehmern besucht wurde, standen Informationen und Diskussionen zu den Herausforderungen des Verwalters im technischen Umfeld der Immobilie.

Im ersten Beitrag erläuterte Rechtsanwalt Volker Grundmann eine Reihe von Haftungsfragen sowie Hintergründe und Notwendigkeiten von Verkehrssicherungs-

pflichten. Im Besonderen ging er auf die teils unterschätzten Brandschutzaufgaben für Neubauten und zu modernisierende Liegenschaften ein. Ein weiterer Schwerpunkt seiner Ausführungen waren die Rahmenbedingungen der Erstellung, Wartung und Instandsetzung von Kinderspielflächen.

Dipl.-Ing. Fred Brandt erläuterte den Zuhörern die allgemeinen technischen Grundlagen von Gebäuden. In einem weit gespannten Bogen von den Anforderungen an die äußere Bauhülle (Dach, Fenster, Türen etc.) bis hin zur technischen Ausstattung des Hauses (Elektro, Heizung, Sanitär, Klimatechnik) stellte er die gesetzlichen Vorgaben sowie die ihnen zugrunde liegenden Normen vor. Für die

Teilnehmer insofern erkenntnisreich, als der enorme Umfang der Verordnungen und Vorschriften klar zutage trat, ebenso wie die Notwendigkeit, bei der Umsetzung anspruchsvoller Baumaßnahmen den Sachverstand externer Fachleute hinzu zu ziehen.

Im letzten Beitrag des Workshops berichtete Bernd Schneider, der die Veranstaltung auch souverän moderierte, über Möglichkeiten der Optimierung von Organisationsabläufen im Verwalterbüro. Insbesondere die Überwachung und Einhaltung von Fristen und technischen Aufgaben stellen zumeist sehr komplexe Aufgaben dar. Schneider diskutierte unter anderem aktuell angebotene IT-Lösungen, die deutliche Erleichterungen bieten, allerdings auch zusätzliche Kosten mit sich bringen.

Die von einer Fachausstellung umrahmte Veranstaltung, bei der auch ein kleiner Imbiss zur Stärkung gereicht wurde, wurde erneut als voller Erfolg mit hohem Erkenntnisgewinn bewertet und wird daher sicher im nächsten Jahr fortgesetzt.

1 Bernd Schneider: Moderator und Referent zum Thema IT

2 Die Vorsitzende Sylvia Pruß übernahm selbst das Referentenpult.

Medienversorgung der **Zukunft**

Optischer Sat-Empfang spart Kosten und steigert Wohnwert

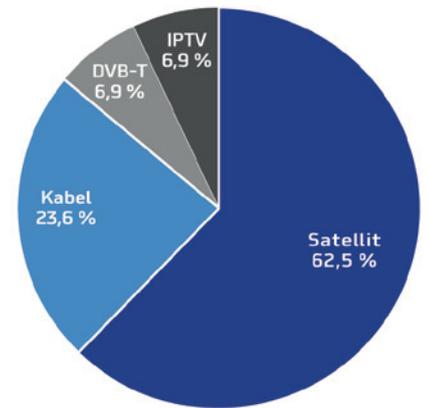
Schöne Optik, kaum bauliche Eingriffe und Kosteneinsparungen von 30 Prozent: Mittels TV-Empfang über Glasfaserkabel können kleine Hausgemeinschaften und große Wohnanlagen schnell und einfach auf eine moderne Fernsehversorgung umrüsten. Kein Wunder, dass laut ASTRA TV-Monitor 2013 beinahe zwei Drittel (62,5%) der Deutschen ab 14 Jahren der Meinung sind, der TV-Empfang via Satellit biete das beste Preis-Leistungs-Verhältnis. Schon heute empfängt fast ein Drittel der deutschen Satellitenhaushalte (29%) ihr TV-Programm auf diesem Wege (Sat-ZF), so die Studie. Beim optischen Satellitendirekt-empfang wird das Signal in Lichtwellen umgewandelt und



über ein drei Millimeter dünnes Glasfaserkabel in den Gebäuden verteilt. Die Empfangsart ist durch den geringen Materialverbrauch kosten- und platzsparend und erlaubt eine Umrüstung ohne große Baumaßnahmen. Außerdem lassen sich mit nur einer Empfangseinheit mehrere Tausend Haushalte versorgen – praktisch ohne Signal- und Qualitätsverluste. Antennenschüsseln an der Hausfassade gehören der Vergangenheit an, der Wohnwert wird gesteigert.

Ein weiteres Plus: Optischer Sat-Empfang kann große Datenmengen transportieren. Das ist ideal für brillantes HD-Fernsehen und dreidimensionale Bewegtbilder. Schon heute empfangen deutlich mehr Sat-Haushalte (8,3 Mio.) als Kabel-Haushalte (4,9 Mio.) HDTV.

Welcher Empfangsweg bietet Ihrer Meinung nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis?



Basis: Personen ab 14 Jahren in TV-Haushalten in Deutschland, die sich auf eine Empfangsart festgelegt haben (ohne „keine Angabe“, „weiß nicht“). Quelle: TV-Monitor 2013, Zusatzbefragung, TNS Infratest

Und auch für alle Dienste von morgen – etwa intelligente Gebäudesteuerung – aber auch Internet und Telefonie bietet das Glasfaserkabel die ideale Infrastruktur. Mehr Informationen unter: www.astra.de/wowi

22.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
18 | 19
SEPTEMBER
2014

ESTREL HOTEL BERLIN
INFOS +49 (0)30 30 096 790
WWW.DDIV.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

arvato Financial Solutions: Mieter- und Erwerberauskünfte für Makler und Hausverwalter

Als DDIV-Partner bietet arvato Financial Solutions seit einigen Monaten auch Immobilienmaklern und Hausverwaltern eine einfache und kostengünstige Möglichkeit, die Bonität eines Miet- oder Kaufinteressenten vor Vertragsabschluss zu prüfen. Als DDIV-Mitglied profitieren Sie beim Einholen einer Mieterbonitätsauskunft von Sonderkonditionen.

Auf Basis des exklusiven Datenpools der infoscore Consumer Data GmbH, eines Unternehmens von arvato Financial Solutions, erhalten Vermieter oder Verkäufer eine Auskunft aus erster Hand. Die sichere und datenschutzkonforme Mieter- und Erwerberauskunft ermöglicht somit eine frühzeitige Identifizierung zahlungsunfähiger oder -unwilliger Privatpersonen. Mit der neuen Online-Lösung bietet arvato Financial Solutions wirksamen Schutz vor Zahlungsausfällen, langwierigen Rechtsstreitigkeiten und den damit einhergehenden hohen Folgekosten. Neben der einfachen Handhabung und einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis ist die Auskunft verständlich und einfach lesbar aufbereitet.

arvato Financial Solutions ist mit seinen Tochterunternehmen seit vielen Jahren im Auskunftemarkt tätig und somit in der Immobilienbranche sehr engmaschig vernetzt.

Das Portal ist unter **www.arvato-mieterauskunft.de** erreichbar.



mieterauskunft

BELFOR: Effizientes Schadenmanagement aus einer Hand



„Was im Schadenfall zählt, sind klare Abläufe und feste Absprachen, die eingehalten werden.“

Im Falle eines Brand- oder Wasserschadens liegen die ersten entscheidenden Schritte in der Verantwortung des Immobilienverwalters: schnell handeln und gleichzeitig für Qualität, Sicherheit und Kosteneffizienz sorgen. Mit BELFOR haben Verwalter einen Premiumpartner zur Seite, auf den sie sich in jeder Hinsicht verlassen können. Zudem werden sie umfassend von Kommunikations- und Koordinationsaufgaben entlastet.

Ein 24-Stunden-Notruf sowie ein bundesweit flächendeckendes Niederlassungsnetz machen es möglich, dass die Sanierungsexperten innerhalb kürzester Zeit am Schadensort sind. Hier übernimmt ein erfahrener Projektleiter die Koordination und kümmert sich um die Belange aller Beteiligten: vom Geschädigten über den Verwalter bis zum

Versicherer und Sachverständigen. Standardisierte Abläufe tragen dazu bei, Zeit zu sparen und eventuelle Mietkostenverluste zu reduzieren. Maßnahmen und Termine werden klar definiert und laufend an alle kommuniziert. Moderne Trocknungstechnik und Leckortungsverfahren sorgen für Effizienz, qualifizierte Mitarbeiter sowie eigene bzw. sorgfältig ausgewählte Handwerker für zuverlässige Qualität.

„Worauf wir zudem Wert legen, sind transparente Kosten ohne Nachträge“, führt Karin Mock-Kiel, Key-Account-Managerin für Hausverwaltungen bei BELFOR Deutschland, aus. „Damit auf den Schaden nicht noch ein Schrecken folgt!“

Über 35 Jahre Erfahrung in der Behebung von Brand- und Wasserschäden haben BELFOR zu einem führenden Sanierer gemacht. Immobilienverwaltern bietet das Unternehmen nicht nur Full-Service von den Sofortmaßnahmen bis zur Wiederherstellung, sondern auch das sichere Gefühl, dass jeder Schaden reibungslos und professionell behoben wird – zur Zufriedenheit aller. BELFOR ...und gut! **www.belfor.de**
24-Stunden-Notruf 0180 1 234566
(Festnetzpreis 3,9 ct/min; Mobilfunkpreise max. 42/min)

BELFOR (Logo)
Brand- und Wasserschadensanierung





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.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 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:	Tayfun Atesli, Peter Corell, Rainer Eger, Prof. Dr. Gerald Graf, Steffen Haase, Thomas Hüttl, Andrea Huss, Martin Kaßler, Gerhard K. Kemper, Dr. Ulrike Kirchhoff, Dieter Kirschner, Andrea Körner, Friedemann Kuppler, Olaf Liedtke, Andreas Lutzenberger, Nathalie Mailänder, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Claudia Ottlo, Antja Katrin Piel, Nicole Prenzel, Dr. Susanne Schießler, Gerhard Schmidberger, Marco J. Schwarz, Dieter Stauder, Patrick Thomas
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
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© Redshinestudio / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	12 500 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.

WIR LIEBEN FEEDBACK



Steffen Haase
Chefredakteur

und freuen uns über ihre Reaktionen. Kaum ist eine Ausgabe bei Ihnen angekommen – wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen, aber auch, dass die Artikel von Lesern kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir auch das Thema „Leser fragen – Experten antworten“ auf. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir greifen diese dann gerne auf und nehmen Stellung dazu.

DDIVaktuell 4/14 erscheint am 3. Juni unter dem Titel **Finanzierung für die WEG**

Mit diesen und vielen weiteren Themen:

- Die Angebote der Banken
- Wichtig für die Kreditvergabe
- Die KfW-Förderprogramme
- Instandhaltungsrücklage richtig anlegen
- Basel III

Lob & Tadel

Geärgert habe ich mich über den **Mindestlohn bei Auszubildenden**. Dass bezahlbare Arbeit ein wichtiges Gut ist – einverstanden. Aber wir müssen die Kirche im Dorf lassen. **Dass ausgebildet wird, ist unheimlich wichtig für die Jugend, die Gesellschaft und die einzelnen Wirtschaftszweige.** Auch für die Verwalterbranche ist es wahnsinnig wichtig. **Hier einen Mindestlohn einzuführen, halte ich für grundlegend falsch.** Unser bisheriges System ist richtig und gut. Nun kommt er wohl doch nicht, und das ist gut so.

Gefreut habe ich mich über das **tolle Feedback zu unserer letzten Ausgabe**. Wir scheinen den Nerv der Verwalter getroffen zu haben. **Halten Sie uns weiterhin über Ihre Meinung zu unserem Magazin auf dem Laufenden.** Jede Ausgabe ist für uns spannend und eine Herausforderung.

Buchbesprechung

Das Pubertier von Jan Weiler

Haben Sie auch ein Kind in der Pubertät? Dann brauchen Sie dieses Buch! Sie waren süß. Sie waren niedlich. Jeden Milchzahn hat man als Meilenstein gefeiert. Doch irgendwann mutieren die Kinder in rasender Geschwindigkeit von fröhlichen, neugierigen und nett anzuschauenden Mädchen und Jungen zu muffeligen, maulfaulen und hysterischen Pubertieren. Aus rosigen Kindergesichtern werden Pickelplantagen. Nasen, Beine und Hinterbeile wachsen in beängstigendem Tempo. Stimmen klingen wie verstimmte Dudelsäcke, aber die Kommunikation scheint ohnehin phasenweise unmöglich, denn das Hirn ist wegen Umbaus vorübergehend geschlossen. Und doch ist da ein guter Kern. Irgendwo im Pubertier schlummert ein erwachsenes Wesen voller Güte und Vernunft. Man muss nur Geduld haben, bis es sich durch Berge von Klamotten und leeren Puddingbechern ans Tageslicht gewühlt hat. Verdammt noch mal! 22 hochamüsante Geschichten, vierfarbig illustriert.



Das Pubertier von Jan Weiler
 ■ Gebundene Ausgabe,
 128 Seiten ■ 2. Auflage 2014
 ■ Kindler, ISBN 978-3-463-40655-8 ■ 12,00 Euro

Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

Der Klassiker in Neuauflage – mit Mietrechtsänderungsgesetz.

Der „Bub/Treier“ beantwortet alle Fragen zur Geschäfts- und Wohnraummiete komplett in einem Band. Das Werk ist in Rechtsprechung und Praxis gut eingeführt und wird in Gerichtsentscheidungen zitiert. Sein praxisnaher Aufbau orientiert sich am Ablauf des Mietverhältnisses (von den Vertragsverhandlungen bis zur Abwicklung nach Beendigung). Dabei sind alle wichtigen steuer- und versicherungsrechtlichen Aspekte erfasst sowie Spezialkapitel zu Fragen der Verjährung, der Zwangsvollstreckung und des Mietprozesses. Es enthält alle wichtigen Fragen und Begriffe in einem Band – kommentiert von besonders profilierten mietrechtlich versierten Autoren wie etwa Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, RA Michael Drasdo, RiAG Jost Emmerich, RiBGH a.D. Hans-Jörg Kraemer, RA Christian von der Osten, RA Dr. Michael Schultz. Ein Standardwerk für Rechtsanwälte, Richter, Steuerberater, Anlageberater, gewerbsmäßige Vermieter, insbes. Versicherungen, Banken, Unternehmen, Hausverwaltungen,

Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungsbauunternehmen.



Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete
 ■ Leinengebunden, 2 145 Seiten
 ■ 4., überarbeitete Auflage 2014
 ■ C.H.BECK, ISBN 978-3-406-52340-3 ■ 169,00 Euro



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler



” *VIA – meine Brücke
in die digitale Welt. Sie sorgt
für eine steile Erfolgskurve.*

Roland Kampmeyer, KAMPMEYER Immobilien GmbH IVD

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

