

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 08 | 17

8,- €

83480

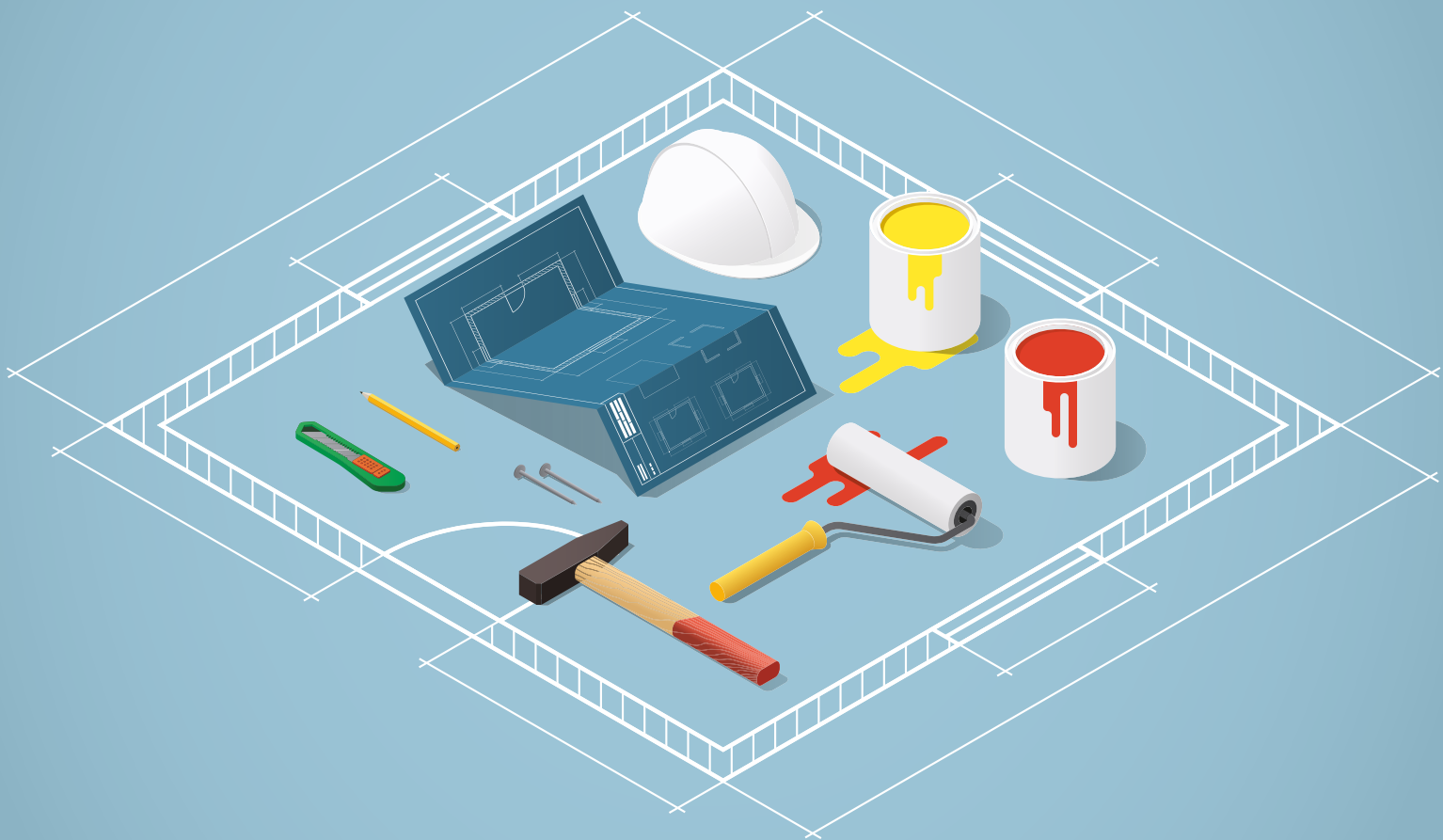
DDIV *aktuell*



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

Werte sichern

Immobilien fit für die Zukunft machen: Sanierung und Instandhaltung sinnvoll planen und kompetent begleiten.



■ Brandschutz
Mängel im Bestand
erkennen und beheben

■ Contracting
Ein neuer Weg zum
Mieterstrom

■ Geld vom Staat
Wo Eigentümer auf
ihre Kosten kommen

Ausgezeichnete Qualität, einfache Montage und eine extra lange Batterielebensdauer von 12 Jahren: Das zeichnet die JUNG Rauchwarnmelder aus.

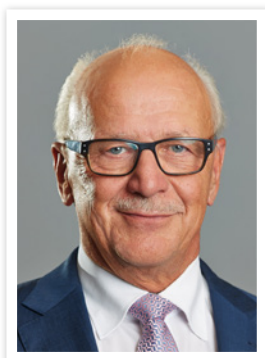
Schutz. Engel.



RAUCHWARNMELDER



Reform des WEG anpacken, Schwung für die Energiewende und frohes Fest!



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

von wegen besinnliche Jahreszeit! Die kommenden Wochen sind meist die stressreichsten: Zwischen der Jagd nach passenden Geschenken und dem Gänsebraten steht ja noch der betriebliche Jahresabschluss – kaum Zeit also zum Innehalten. Umso mehr

ist es mir ein Anliegen, in diesem letzten Heft des Jahres zurück sowie nach vorn zu blicken: Wir haben **gemeinsam viel erreicht** und unsere Branche ein wenig **zukunfts-fester ausgerichtet**.

Bundespolitisch endet das Jahr turbulent: Nach wochenlangen Sondierungsgesprächen zwischen Union, FDP und Bündnis 90/Die Grünen bleibt Jamaika vorerst was es immer war: eine Insel in der Karibik und kein Synonym für ein Regierungsbündnis. Und nun? Alle Zeichen stehen auf Neuwahlen, denn sowohl eine Große Koalition als auch eine Minderheitsregierung sind kein Zeichen des politischen Aufbruchs.

Im Juni verabschiedete der Deutsche Bundestag nach langem Ringen die **Berufszulassungsvoraussetzung für Wohnimmobilienverwalter**, auch der Bundesrat stimmte Ende September abschließend zu. Die getroffene Regelung erstreckt sich sowohl auf WEG- als auch Mietverwalter, beinhaltet darüber hinaus eine Weiterbildungspflicht und eine Berufshaftpflichtversicherung – drei zentrale Forderungen des DDIV, die ganz zum Schluss nachweislich nur auf dessen Druck Eingang fanden.

Überzeugende Argumente haben wir auch für eine **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**. Der Bundesrat stellte die in die Jahre gekommene geltende Fassung bereits auf den Prüfstand – zu Recht: Jährlich rund 290 000 Verfahren zu Wohnraummiet- und Eigentumssachen vor deutschen Gerichten sind ein deutliches Signal. Seit knapp zwei Jahren beschäftigen wir uns zudem in der **DDIV-DenkWERKSTATT** damit und veröffentlichen die erarbeiteten Thesen regelmäßig in **DDIVaktuell**. Punktuelle Änderungen sind wenig zielführend, vor der Novellierung sollte eine umfassende Analyse stehen – für die wir uns auch weiterhin stark machen.

Wie wichtig es ist, jetzt entscheidende Weichen zu stellen, zeigt sich auch bei der **Elektromobilität**. Die Bundesregierung hat das Fernziel, bis 2020 eine Million E-Autos auf die Straßen zu bringen, nahezu aufgegeben. Nicht zuletzt, weil es kaum Investitionen in private Ladeinfrastruktur gibt – dabei „schlummert“ hier wertvolles

Potenzial. Der DDIV hat dies als einziger immobilienwirtschaftlicher Verband erkannt und ein **Anreizprogramm über 100 Mio. Euro** zur Förderung privater Ladeinfrastruktur angeregt. Der Pressenachhall u. a. in SPIEGEL, Welt und Handelsblatt zeigt beispielhaft einmal mehr: Die starke Stimme macht den Unterschied!

Auch die Energiewende hat an Schwung verloren. Insbesondere die **Sanierungsquote in Eigentümergemeinschaften** lässt noch immer zu wünschen übrig, wo notwendige Maßnahmen oft zeit- und kostenintensiv sind, vielfältiges Fachwissen und manchmal auch ein starkes Nervenkostüm erfordern – vor allem von uns Verwaltern. Um bedarfsgerechten Weiterbildungsangeboten für die Branche den Weg zu ebnen, haben wir das Heft in die Hand genommen: Im Oktober startete der **Pilotlehrgang unseres Projekts „KlimaVerwalter“**.

In Kürze steht die Saison der Eigentümerversammlungen bevor. Damit Sie mit Fachwissen und Qualität brillieren, widmet sich dieses Heft der Sanierung und Instandhaltung – mit wertvollen Anregungen für Ihre Verwaltertätigkeit, da bin ich mir sicher.

Auf das neue Jahr blicke ich jedenfalls gespannt und mit Zuversicht: **Wir feiern 30 Jahre DDIV** – ein Jubiläum, das wir gemeinsam mit Ihnen begehen wollen, z. B. auf dem **26. Deutschen Verwaltertag** am 6./7. September 2018 in Berlin. Darüber hinaus setzen wir Bewährtes fort und werden mit Neuem überraschen. Freuen Sie sich auf die **2. DDIV-Sommerakademie** vom 6. bis 11. Mai auf Mallorca, das nunmehr **3. Forum Zukunft** am 20./21. März in Weimar – und bleiben Sie auf dem Laufenden. Der erfolgreiche DDIVnewsletter und unsere Publikationen helfen dabei, wobei wir unsere News auch „zwitschern“. Schauen Sie mal vorbei auf Twitter.

Im Namen des DDIV-Präsidiums, der Geschäftsführung und des Redaktionsbeirates wünsche ich Ihnen eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit, einen erfolgreichen Jahresabschluss und einen guten Start ins neue Jahr.

Mit herzlichem Gruß

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Inhalt



36

Auf dem aktuellen Stand? Brandschutzaufgaben werden häufig geradezu sträflich vernachlässigt.



47

Besseren Verbraucherschutz verspricht das neue Bauvertragsrecht. Das gilt es, zu beachten.



50

Was tun, wenn Quartiere unter Milieuschutz gestellt werden? Den Werterhalt im Blick haben!

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:** Stadtentwicklung und Wohnungspolitik
- 6 **DDIV DenkWERKSTATT:** Positionen zur WEG-Reform
- 8 **DDIV-Engagement:** Know-how für Zentralasien
- 12 **Aktuelle Meldungen**
- 14 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 15 **Sanierung & Instandhaltung**
- 16 **10 Tipps:** die Vergabe von Bauverträgen
- 18 **Energieausweise:** einfach online beantragen?
- 20 **Contracting:** Best Practice mit Mehrwert
- 22 **Mit System:** rund um die kontrollierte Lüftung
- 24 **Richtig dämmen:** Das wird gefördert
- 27 **Saubere Sache:** innovative Fassadenreinigung

28 WEG-Kredite: neu in NRW

- 31 **Die Modernisierungsmieterhöhung:** Was ist rechtens?
- 34 **Verkehrssicherung:** Objektdaten mobil erfassen

GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 **Brandschutz-Update:** Darauf ist zu achten
- 39 **Rauchwarnmelder:** nachrüsten und erneuern
- 40 **Wasserschäden:** Schnelle Hilfe zählt

RECHT & STEUERN

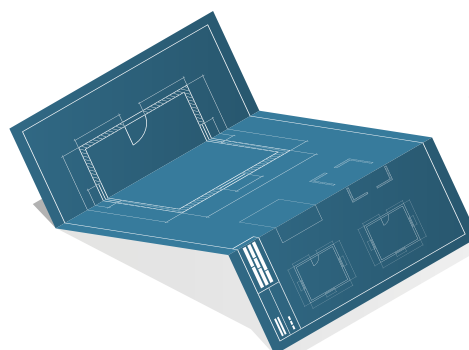
- 42 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 47 **Ab 2018 gilt's:** das neue Bauvertragsrecht

VERWALTUNG & FINANZEN

- 50 **Immobilienwerte:** mit Weitblick entwickeln
- 52 **Vermarktung und Planung:** wie virtuelle Räume entstehen

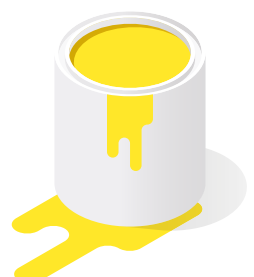
DDIV AKTUELL

- 54 **Bayern**
- 55 **Baden-Württemberg**
- 56 **Hessen**
- 58 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 60 **Mitteldeutschland**
- 61 **Nordrhein-Westfalen**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**



ab Seite **15**

Es gibt viel zu tun. Mit diesen Tipps und Anregungen gehen Sie's erfolgreich an.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V

2. DDIV SOMMER AKADEMIE

06.-11. MAI 2018 MALLORCA
Hotel Riu Palace Bonanza Playa ****

Programm und
Anmeldung unter
[www.ddiv.de/
sommerakademie](http://www.ddiv.de/sommerakademie)



Mehr Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Deutschlands Städte stehen vor großen, auch sehr unterschiedlichen Herausforderungen: Wohnungsmangel, steigende Mieten und wachsende Bevölkerung. Gleichzeitig verlangt der Kampf gegen den Klimawandel enorme Investitionen in den Gebäudebestand. Wie wird man diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht, und welche Rolle kommt dabei den Immobilienverwaltungen zu?

Interview: Martin Kaßler



NACHGEFRAGT



Dr. Eva Lohse

Die Juristin ist seit 2002 Oberbürgermeisterin ihrer Geburtsstadt Ludwigshafen am Rhein und seit 2015 Präsidentin des

Deutschen Städtetages.

Frau Dr. Lohse, wie hat sich die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Laufe Ihrer Amtszeit in Ludwigshafen, aber auch in anderen Städten verändert?

Die aktuellen Debatten um Wohnungsnot und steigende Mieten, vor allem in vielen Groß- und Universitätsstädten, sowie Leerstand oder Verödungstendenzen ändern-

orts zeigen, dass die Städte immer wieder auf sehr unterschiedliche Entwicklungen reagieren müssen. Wichtig ist es meiner Meinung nach, eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Die ist gefährdet, wenn es für Menschen mit mittleren oder geringen Einkommen kein passendes Angebot mehr in der Stadt gibt, aber auch dann, wenn materiell gut situierte Menschen die Stadt meiden und sich bevorzugt im Umland ansiedeln. Das ist eng mit Fragen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik verbunden. Mehr Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, muss für Bund, Länder und Kommunen ein dauerhaftes wohnungspolitisches Ziel bleiben. Wir brauchen eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik. Denn die zur Verfügung stehenden Instrumente reichen nicht mehr, um die Wohnungsfrage zu entschärfen.

Welche Erwartungen haben Sie an die neue Bundesregierung in puncto Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik?

Städte und Stadtteile sind meist dann lebendig, wenn sie ausreichend Wohnraum und eine gute Mischung aus Leben, Arbeiten und Einkaufen bieten. Deshalb muss auch mehr gebaut werden. Um mehr Bauflächen zu aktivieren und nachfragegerechte Konzepte zur Wohnraumförderung für breite Schichten der Bevölkerung entwickeln zu können, muss der Gemeinwohlgedanke im Bodenrecht und beim Verkauf von Bundesliegenschaften gestärkt werden. Der Deutsche Städtetag fordert von der neuen Bundesregierung eine langfristige und ressortübergreifend angelegte Wohnungs- und Bodenpolitik. Der Bund muss den geförderten sozialen Wohnungsbau auch über das Jahr 2019 hinaus weiter mitverantworten und finanziell fördern. Daneben sind

finanzielle Anreize für den Bau bezahlbarer, frei finanzierter Wohnungen erforderlich, etwa über Investitionszulagen oder ein Baukindergeld. Ein Instrumentenmix ist wichtig, der nach Zielgruppen, Objekten und Standorten differenziert gestaltet werden muss. Der Bund ist außerdem aufgefordert, den bewusst breiten und flexiblen Ansatz der Städtebauförderung wieder herzustellen. Es braucht eine verlässliche und mittel- bis langfristig konstante Mittelausstattung, mindestens auf dem aktuellen Niveau von 790 Mio. Euro.

Das Problem liegt ja auch im mangelnden oder zu teuren Baugrund...

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sollte fortgesetzt und die in der vergangenen Legislaturperiode begonnene Wohnungsbau-Offensive weiter verfolgt werden. Dabei geht es ganz wesentlich um die Verfügbarkeit von Bauflächen. Hierzu sollten sich die Städte über ihre Flächenbestände hinaus unkompliziert und schnell Verfügungsrechte über Flächen sichern können. Hierzu geeignet ist die Einführung eines „Innenentwicklungsmaßnahmegebiets“ in das Baugesetzbuch. Den Städten sollte in bestimmten Fällen, etwa bei „Schrottimmobilien“, Leerständen oder Brachflächen, der rasche Zugriff auf Immobilien und Grundstücke eingeräumt werden. Das muss auch für Kommunen möglich sein, die eine schwierige Haushaltslage haben und für Investitionen auf eine Zustimmung der Aufsichtsbehörde angewiesen sind. Das Bodenrecht ist im Zuge der Grundsteuerreform zu ergänzen. Dazu gehört die Einführung einer Tarifoption für die Kommunen zur Mobilisierung erschlossener, aber unbebauter Grundstücke im Innenbereich. Zudem könnte ein angemessen ausgestatteter Wohnbauland- und Erschließungsfonds des Bundes den Städten oder kommunalen Gesellschaften erlauben, Wohnbauflächen zu erwerben und an Direktnutzer zu den Bedingungen der jeweiligen Baulandbeschlüsse zu vergeben.

Den **breiten und flexiblen Ansatz** der **Städtebauförderung** wieder **herstellen**

Stichwort „Elektromobilität“: Die Bundesregierung fördert den Kauf von Elektrofahrzeugen und den Bau öffentlicher Ladeinfrastruktur mit Milliarden Euro. Ist das der richtige Ansatz?

In wachsenden Städten mit begrenztem Platzangebot sind alternative Verkehrsmittel und nachhaltige Mobilitätskonzepte existenziell. Viele Städte erproben sinnvolle Verknüpfungen von modernen Verkehrssystemen. Elektrofahrzeuge spielen als Teil integrierter Verkehrskonzepte eine wichtige Rolle, allerdings nicht als Ersatz für einen fossil betriebenen Pkw. Denn auch das Elektroauto braucht Platz beim Fahren und Abstellen wie jeder andere Pkw.

Es ist gut, dass der Bund eine Förderrichtlinie Ladeinfrastruktur auf den Weg gebracht hat, die mit 360 Mio. Euro bis 2019 bereits ansehnlich dotiert ist. Tatsächlich ist die Ladeinfrastruktur ein entscheidendes Nadelöhr für die Verbreitung der Elektromobilität. Dabei steht die Förderung öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur im Fokus. Im Rahmen des Dieselpipfels wird eine weitere Aufstockung der Förderung beraten. Die Förderanträge der Kommunen zeigen, dass hier schnell und zügig Erfolge erzielt werden können.

Trotzdem kommt die Elektromobilität kaum in Fahrt – weil vor allem in urbanen Gebieten Ladestationen an privaten Stellplätzen fehlen. Halten Sie die Förderung des Ausbaus privater Ladeinfrastruktur für zielführend, etwa mit einem Programm über 100 Mio. Euro, wie es der DDIV angeregt hat?

Entscheidend ist dabei, dass geförderte Ladesäulen und -wandgeräte hocheffizient eingesetzt werden können, also das Laden von einer Vielzahl von Fahrzeugen erlauben. In diesem Zusammenhang könnte

das Laden in Mehrfamilienwohnanlagen ein sinnvoller Ansatz für eine weiterführende Ergänzung des Förderansatzes sein. Ferner kann der Gesetzgeber die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Flottenbetreiber verbessern. Der Deutsche Städtetag hat sich mit der Nationalen Plattform Elektromobilität für die Einführung einer Sonder-AfA stark gemacht.

Nach jüngsten Medienberichten droht Deutschland seine Klimaschutzziele zu verfehlen. Große Einsparpotenziale liegen in den 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften, die aber nur schwer zu aktivieren sind. Wie lassen sie sich wirtschaftlich und sozialverträglich heben?

Die Realisierung der Ziele zu Klimaschutz und Energieeinsparung verlangen umfangreiche energetische Sanierungen im Bestand. Grundsätzlich sollten die Förderbedingungen für Einzelmaßnahmen der Modernisierung und ihr jeweiliges energetisches Einsparpotenzial flexibler ausgerichtet sein. Die Systematik der Förderung sollte so geändert werden, dass auch Maßnahmen gefördert werden, die zwar nicht auf eine umfassende Sanierung gerichtet sind, aber bei geringen Kosten eine hohe Energieeffizienzverbesserung und eine hohe CO₂-Minderung erwarten lassen.

Welchen Beitrag können Quartierskonzepte in diesem Zusammenhang leisten?

In der kommunalen Praxis zeigt sich, dass je nach Eigentümerstruktur vor allem verschiedene Ansätze der Energieberatung gefragt sind. Wohnungsunternehmen können die Bausubstanz verbessern, Nebenkosten für die Mieter senken und auf das Nutzungsverhalten der Mieter hinwirken. Bei den Wohnungseigentümergeinschaften nehmen die Immobilienverwalter eine wichtige Scharnierfunktion ein. Die unterschiedlichen Adressaten der Energieberatung und die unterschiedlichen Strategien in der Ansprache und Beratung sollten vor allem in der Konzeption von Fördermodellen berücksichtigt werden.

Wir brauchen eine **Neuausrichtung** der **Wohnungs- und Bodenpolitik.**

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 8: Der Verwaltungsbeirat in § 29 WEG und die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Von Steffen Haase

Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat ist ein wichtiges Organ im Zusammenhang mit der Verwaltung des Wohnungseigentums. Jedoch sind die gesetzlichen Regelungen teilweise nicht mehr zeitgemäß und werden in der Praxis anders gehandhabt.

§ 29 Absatz 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Meiner Meinung nach sollte insbesondere der zweite Satz flexibilisiert werden. Das Gesetz kennt nur den dreiköpfigen Verwaltungsbeirat, unabhängig von der Größe der Wohnanlage. Diese Regelung spiegelt nicht die Wünsche und Erfordernisse der Eigentümer wider und bietet keine Flexibilität. Eine aus nur zwei Eigentümern bestehende Wohnungseigentümergeinschaft kann keinen gesetzeskonformen Verwaltungsbeirat wählen. Auch können drei Beiräte für eine große Eigentümergemeinschaft zu wenig sein. Leider nimmt der BGH in seiner Rechtsprechung die Zusammensetzung des Beirats streng:

Eine von § 29 Abs. 1 S. 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der

Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben (BGH Urteil vom 5.2.2010 – V ZR 126/09, Leitsatz).

Und genau dies ist leider viel zu selten der Fall. Daher sollte der Gesetzgeber eingreifen. Es dürfte sinnvoll sein, § 29 Abs. 1 WEG so abzuändern, dass der Verwaltungsbeirat aus einem Vorsitzenden besteht und einer Zahl von Beiratsmitgliedern, die die anderen Wohnungseigentümer festlegen. So kann jede Wohnungseigentümergeinschaft einen für sie passenden Verwaltungsbeirat bestimmen.

Wichtig ist, dass ein Beirat existent ist. Auch ein kleinerer Beirat kann sich praktisch als vorteilhaft erweisen. Es muss auch möglich sein, nur eine Person zum Beirat zu wählen, wenn sich eben nur eine zur Verfügung stellt.

Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ist in § 25 Abs. 3 WEG geregelt. Hier heißt es:

3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

Jeder Verwalter kennt die Problematik der nicht beschlussfähigen Eigentümerversammlung – ein Ärgernis für die angereisten Eigentümer und auch für den Verwalter. Oftmals sind in der Zweitversammlung auch nicht mehr Eigentümer anwesend oder vertreten als in der Erstversammlung. Für eine Zweitversammlung am gleichen Tag besteht keine Beschlusskompetenz. Diese muss vereinbart sein.

Vom Grundsatz her wünsche ich mir gesetzliche Regelungen, die den Eigentümern mehr eigenen Entscheidungsspielraum zuweisen. Wohnungseigentümer und insbesondere die Eigentümer, die auf der Eigentümerversammlung vertreten sind, gehen sehr verantwortungsbewusst mit dem Eigentum um.

Dieses verantwortungsbewusste Handeln sollte auch im Gesetz durch niedrigere Mehrheitserfordernisse gestärkt werden. So bin ich kein Freund der doppelt qualifizierten Mehrheit. Dies ist eine Mehrheit, die in der Praxis aufgrund der Anwesenheitsquote oftmals nicht erreicht wird und daher ins Leere läuft. Ich halte daher anstelle der doppelt qualifizierten Mehrheit eine Zustimmung von maximal $\frac{2}{3}$ aller Eigentümer für sinnvoll und geboten.

Aber zurück zur nicht beschlussfähigen Eigentümerversammlung: Eine übliche Praxis ist es, dass der Verwalter mit den anwesenden Wohnungseigentümern die Tagesordnung komplett durchspricht und fragt: „Wie würdest du abstimmen?“. Dann lässt er sich von den anwesenden Eigentümern Vollmacht erteilen und geht damit in die zweite Versammlung. Ob damit der Eigentümerversammlung mehr gedient ist, bezweifle ich.

In unserem Verwaltungsbestand gibt es Eigentümergemeinschaften, deren Gemeinschaftsordnung die Regelung enthält, dass jede Eigentümerversammlung beschlussfähig ist – unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer. Soweit möchte ich gar nicht gehen. Wünschenswert wäre eine gesetzliche Öffnungsklausel (mit $\frac{2}{3}$ -Mehrheit), die es den Eigentümern ermöglicht, eine Zweitversammlung zu beschließen, die am gleichen Tag mit gleicher Tagesordnung eine halbe Stunde später stattfindet.

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode verwiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesepapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

..... Smarte Netzwerke fürs Upgrade Living. Mit Minol Connect



**Schaffen Sie jetzt die richtige Basis
für eine smarte Bewirtschaftung.**

Mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect – mehr Transparenz, Einsichten und Effizienz. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.

minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Aktiv gegen den Verfall

Im Rahmen des EU-Projekts PRO HOUSE engagiert sich u. a. der DDIV für die Professionalisierung von Wohnungsverwaltungsstrukturen in Zentralasien.

Von Judith Pfeffing, Bildungsreferentin DDIV



Die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft befindet sich in den meisten zentralasiatischen Ländern seit einigen Jahren im Umbruch: Weil Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung vernachlässigt wurden, zeigt sich enormer Nachholbedarf, der Energieverbrauch im Wohnungsbestand ist übermäßig hoch. Zudem sind die Energieversorgungsnetze oft in desolatem Zustand. Vor diesem Hintergrund gewinnen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft sowie die Professionalisierung entsprechender Verwaltungsstrukturen zunehmend an Bedeutung.

Wohneigentumsquote: über 80 Prozent

Die Rede ist von den fünf unabhängigen zentralasiatischen Republiken Kasachstan, Kirgistan, Tadschikistan, Turkmenistan und Usbekistan. In der flächenmäßig größten, Kasachstan, lebt mehr als die Hälfte der 17,4 Millionen zählenden Bevölkerung in urbanen Gebieten. Wie in Usbekistan, dem bevölkerungsreichsten Land, liegt die Eigentumsquote bei 98 Prozent.

Geprägt ist der dortige Gebäudebestand von energetisch ineffizienten Typenbauten aus sowjetischer Zeit – mit einem bis zu dreimal höheren Energieverbrauch pro Quadratmeter (qm) als im europäischen

Durchschnitt. Mit der Unabhängigkeit der Länder wurde der in der Regel unsanierte staatliche Wohnungsbestand weitgehend unentgeltlich privatisiert und den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben. Seither sind Wohneigentumsquoten von über 80 Prozent für diese Länder charakteristisch.

Als dominierende Rechts- und Organisationsform haben sich sogenannte „Kondominien“ entwickelt, die dortige Form der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Allerdings wurde es im Zuge der Privatisierung versäumt, die Rechte und Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, z. B. die Übernahme finanzieller Verantwortung, festzulegen.

Die Wohnungswirtschaft Kasachstans umfasst zum einen den Wohnungssektor mit Mehr- und Einfamilienhäusern, zum anderen den Kommunalsektor mit Wärme-, Gas-, Wasser- und Stromversorgern, inklusive der von ihnen betriebenen Versorgungsnetze. Beide Sektoren zusammen sind landesweit der zweitgrößte Energieverbraucher – nach der Industrie mit einem Anteil von 30 Prozent. Der Agentur für Statistik der Republik Kasachstan zufolge entfallen mehr als 40 Prozent der gesamten Wärmeenergie und elf Prozent der Elektroenergie auf den Wohnungssektor, dem das Kontinentalklima meist sehr warme Sommer und äußerst kalte Winter beschert. Nach offiziellen Angaben gehen wegen der schlechten energetischen

DAS EU-PROJEKT PRO HOUSE

Professional Housing Management in Kasachstan und Uzbekistan dient der Stärkung von Strukturen des Wohnungswesens beider Länder, insbesondere der Wohnungsverwaltung, und der Förderung der Energieeffizienz von Wohngebäuden. Wissenstransfer, Erfahrungsvermittlung, Analysen und daraus abgeleitete Lösungsvorschläge bilden die Grundlage, die auch den Austausch zwischen beiden Nachbarstaaten intensivieren soll. Zur nachhaltigen Verstetigung erzielter Ergebnisse dient ein umfassendes Qualifizierungsprogramm für in der Verwaltung von Wohnimmobilien Tätige und weitere relevante Akteure. Die Projektleitung der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einem Konsortium usbekischer, kasachischer und deutscher Partner, u. a. dem DDIV und dem EBZ.

70 Prozent aller Wohngebäude entsprechen nicht heutigen Energiestandards.

Eigenschaften der Gebäude bis zu 30 Prozent der Wärmeenergie und 35 bis 45 Prozent der elektrischen ungenutzt verloren. Der desolate Zustand der kommunalen Versorgungsnetze führt zu weiteren Energieverlusten: 30 bis 40 Prozent des Stromverbrauchs. Fazit: In Kasachstan, das unter den fünf Republiken als Vorreiter in Bezug auf die Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden gilt, sind rund 32 Prozent (ca. 50,1 Millionen qm) des gesamten Wohnraumbestands dringend sanierungsbedürftig, etwa 70 Prozent der Gebäude entsprechen hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften nicht heutigen Standards, weitere zwei Prozent gelten gar als abrisstauglich, insbesondere die der 1950er bis 1980er Baujahre.

Fehlende Strukturen und Rahmenbedingungen

Mit dem enormen Sanierungsbedarf offenbart sich auch die Notwendigkeit, zeitgemäße Strukturen in der Immobilienverwaltung zu etablieren. Derzeit fehlt es am notwendigen technischen und kaufmännischen Know-how sowie an den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. „Die postsowjetischen Transformationsländer haben einen langen Weg vor sich. Ein erster wichtiger Schritt ist es, die Wohnungseigentumsverwaltung in diesen Ländern nachhaltig zu entwickeln. Der DDIV engagiert sich bereits seit einigen Jahren in diesen Regionen und bringt die erforderliche Erfahrung und das Know-how mit, um belastbare Verbandsstrukturen zu etablieren, die eine qualifizierte Immobilienverwaltung voranbringen können“, so DDIV-Präsidiumsmitglied Werner Merkel, der auch zu den Gründern des Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM) gehört, dessen Vorsitzender er ist.

Zwar gibt es in Kasachstan bereits seit 1996 ein Wohnungseigentumsgesetz, aber es fehlen die Mechanismen für seine Umsetzung, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Rechtsansprüche oft nicht durchsetzen

können. Dringend notwendige Reformen werden zudem durch folgende Gegebenheiten behindert:

Lückenhafte Registrierung von WEG

Nach dem kasachischen Wohnungseigentumsgesetz sind Verwaltertätigkeiten rechtswidrig, solange kein Kondominium gegründet und eine Immobilienverwaltung bestellt wurde. Doch die Durchsetzung des Gesetzes funktioniert bis heute nicht. Während man in Deutschland nach dem Wohnungskauf automatisch Teil der WEG wird, muss man in Kasachstan ein Kondominium erst registrieren lassen – mit bürokratischem und finanziellem Aufwand. So sind von 78 000 Mehrfamilienhäusern nur 35 000 in WEG-ähnlichen Selbstverwaltungsstrukturen organisiert. Ohne Registrierung kann man weder am staatlichen Sanierungsprogramm teilhaben, noch hat man Rechte am Gemeinschaftseigentum, was beispielsweise dazu führt, dass Verwaltungsorganisationen Gewerbeeinheiten ohne Einverständnis der Eigentümerinnen und Eigentümer an Dritte vermieten.

Wohnungsverwaltung durch Genossenschaften

Wohneigentum wird in Kasachstan überwiegend von sogenannten KSK (Russ.: kooperativ sobstvennikov kvartir) verwaltet. Diese Wohnungseigentümerge nossenschaften sind nach der Unabhängigkeit des Landes aus den ehemaligen staatlichen Verwaltungsstrukturen entstanden. Ihre Aufgabe bestand zunächst darin, Wohnimmobilien zu verwalten und Dienstleistungen anzubieten. Mit dem Ziel, Transparenz und Wettbewerb zu fördern, wurde den KSK 2011 die Dienstleistungsfunktion entzogen, wobei sie in der Praxis jedoch häufig weiterhin als solche tätig sind – ungeachtet des Mangels an qualifizierten Fachkräften und der notwendigen technischen Ausstattung.

Durchaus widersprüchlich gestaltet sich die Rechtsform der KSK: Einerseits gelten sie als gemeinnützig und sind von der

Umgerechnet 14 Eurocent pro qm kostet die Verwaltung – für die meisten zu viel!

Steuerpflicht befreit, andererseits agieren sie profitorientiert, indem sie zugleich mehrere Objekte verwalten: In Almaty, der größten Stadt Kasachstans, kommen 800 KSK auf 8 000 Mehrfamilienhäuser, durchschnittlich eine für zehn Gebäude, im Einzelfall sind es auch Hunderte von Gebäuden mit Tausenden Wohneinheiten. Landesweit haben 2 984 KSK im Vergleich zu etwa 466 Immobilienverwaltungen das Monopol auf die Wohnungsverwaltung, die sie sich durchschnittlich mit umgerechnet 14 Eurocent/qm vergüten lassen – was in 30 bis 35 Prozent aller Fälle nicht bezahlt werden kann oder will. Folglich geraten die KSK in die Roten Zahlen, die Qualität der Verwaltung verschlechtert sich weiter – ein Teufelskreis.

Professionelle Verwaltung für mehr Energieeffizienz

Die kasachische Regierung setzte 2011 das sogenannte „Modernisierungsprogramm der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft 2020“ auf. Demnach sollen 23 000 der geschätzt 83 000 Mehrfamilienhäuser im Land bis zum Jahr 2020 modernisiert sein. Seit 2012 gibt es das Gesetz „Über Energieeinsparung und die Verbesserung der Energieeffizienz“ und seit 2013 das Programm „Energieeinsparung 2020“.

Aktuell wird ein neuer Gesetzesentwurf diskutiert, der Folgendes umfasst:

- Verschärfung der Verantwortlichkeiten von Wohnungsverwaltungen sowie Schaffung einer Kontrollinstanz
- Abschaffung der KSK als Verwaltungsorganisation von Mehrfamilienhäusern
- Einführung des Modells „Ein Haus – eine WEG“
- kostenlose und automatische Registrierung von Kondominien

Der Entwurf sieht zudem vor, das Verantwortungsspektrum der Eigentümerinnen und Eigentümer auch auf das Gemeinschaftseigentum auszuweiten – was die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Durchsetzung ihrer Rechtsansprüche erfordert.

Auf dem Weg zur besseren Energieeffizienz von Gebäuden rückt die Wohnungsverwaltung stärker in den Fokus – der energetisch und strukturell modernisierte Wohnungsbestand hängt genau wie der Erfolg und die Reichweite der staatlichen Programme davon ab, dass hier effiziente und wettbewerbsorientierte Strukturen geschaffen werden.

PRO HOUSE setzt Impulse

Um dies zu unterstützen und letztlich zu erreichen, hat die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO) in enger Zusammenarbeit mit einem internationalen Konsortium aus usbekischen, kasachischen und deutschen Partnern unter dem Namen PRO HOUSE das Projekt Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan initiiert. Das Wohnungswesen beider Länder ist sowohl hinsichtlich der Ausgangslage als auch der politischen Vorhaben vergleichbar. „Fachlich qualifiziertes Verwaltungspersonal und informierte Eigentümer sind relevante Schlüsselakteure für die erfolgreiche Umsetzung erforderlicher energetischer Sanierungen im Gebäudebereich. Know-how, Erfahrungen und technische Lösungen anderer Länder können hier wichtige Beiträge leisten“, so Knut Höller, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des IWO e.V.

Die Expertise für die Umsetzung der gesteckten Ziele kommt auch vom Europäischen Bildungszentrum für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), dem DDIV und dem IVIM. Vorgesehen ist, u. a. auf die Erfahrungen des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit geförderten Projekts „Klima-

Verwalter“ zurückzugreifen. Der in diesem Zusammenhang entwickelte Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Klimaverwalter/in“ (DDIV/EBZ) für WEG-Verwalter/innen geht derzeit mit 27 Teilnehmerinnen und Teilnehmern in die Erprobungsphase.

DAS PROJEKT KLIMAVERWALTER

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in WEG ist aufklärungsintensiv. Um sie professionell zu begleiten, braucht man grundlegende technische, juristische sowie Kenntnisse über Finanzierungsoptionen und das geltende Ordnungsrecht. Im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative haben DDIV und EBZ gemeinsam ein modular aufgebautes Weiterbildungsangebot für Immobilienverwalterinnen und -verwalter entwickelt und etabliert. Der berufsbegleitende zwölfmonatige Lehrgang „Geprüfte/r Klimaverwalter/in“ (DDIV/EBZ) orientiert sich an den typischen Phasen eines Sanierungsprozesses:

1. Analyse und Information
2. Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung
3. Finanzierung und Förderung
4. Umsetzung und Koordination
5. Nachbearbeitung und Bilanzierung

Weitere Informationen zum Curriculum:

www.klimaverwalter.de

NEU! Ab sofort – die 4. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?
Fordern Sie Ihr kostenloses Muster-
exemplar der vierten Ausgabe an:
redaktion@ddivaktuell.de



Berufszulassungsregelung in Kraft

Ab 1. August 2018 läuft die Übergangsfrist.

Knapp einen Monat, nachdem das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsvoraussetzung für Wohnimmobilienverwalter und Makler die letzte Hürde im Bundesrat nahm, folgte am 23. Oktober auch die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt. Damit ist das Gesetz offiziell in Kraft getreten. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist nun berechtigt, die Verordnung detailliert auszuarbeiten. Dies umfasst sowohl Einzelheiten der Verpflichtung zu Weiterbildung und Information wie auch der Berufshaftpflichtversicherung. Alle bereits eindeutig definierten Vorgaben des Gesetzes gelten ab 1. August 2018: die allgemeinen Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung, also geordnete Vermögensverhältnisse, Zuverlässigkeit und Berufshaftpflichtversicherung, die Verpflichtung zur Weiterbildung mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren sowie die Verpflichtung des Wohnimmobilienverwalters, Verbraucher über seine Qualifikation und Weiterbildung zu informieren. Bereits in der Wohnimmobilienverwaltung Tätige können ihre Erlaubnis innerhalb des Übergangszeitraums bis zum 1. März 2019 beantragen, der Nachweis über die geforderte Weiterbildung ist für sie erstmalig am 31. Januar 2020 zu erbringen.

Immobiliengipfel 2018 gefordert

DDIV und BID wollen wohnungspolitische Themen auf die Agenda und relevante Akteure an einen Tisch bringen.

Angesichts der weiterhin sinkenden Neubauzahlen fordern der DDIV und die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland einen Immobiliengipfel mit der nächsten Bundesregierung.

Vor dem Hintergrund der angespannten Immobilienmärkte in Deutschland müssten nach Meinung des BID-Vorsitzenden Dr. Andreas Mattner die zentralen Themen für die nächste Legislaturperiode endlich auf den Tisch. „Ein Immobiliengipfel mit allen relevanten Akteuren wäre ideal, um den Maßnahmenkatalog für bezahlbares Wohnen und Bauen auch in konkrete Taten umzusetzen“, so der Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. An Themen und Vorschlägen fehlt es den in der BID Engagierten nicht: DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler plädiert dafür, etwa die bestehende Musterbauordnung so zu erweitern und auszugestalten, dass die serielle Bauweise im Wohnungssegment erheblich erleichtert wird. Darüber hinaus müsse auch die Anpassung der TA Lärm an heutige Anforderungen des Städtebaus auf die politische Tagesordnung der neuen Legislaturperiode, damit das Ziel einer Stadt der kurzen Wege erreicht werden kann. „Neben einer Erweiterung der Wohneigentumsquote benötigen wir endlich auch eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, um die Flut der Rechtsprozesse einzudämmen“, so sein Statement. Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, brachte Axel Gedaschko mit wenigen Worten auf den Punkt: „mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau.“ Zudem müsse über Stadtgrenzen hinweg gemeinsam geplant werden. „Allein in den großen Städten können die Herausforderungen für die Wohnungssuchenden nicht zeitgerecht gelöst werden“, so der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

4. DDIV-Beiratsnewsletter erscheint

Am 15. Dezember erscheint der DDIV-Beiratsnewsletter in bereits vierter Ausgabe – rechtzeitig, um Verwaltungsbeiräte noch vor dem Jahreswechsel über aktuelle gesetzliche Änderungen, Trends in der Wohnungspolitik und relevante Urteile der WEG- und Mietrechtsprechung zu informieren. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände steht es dabei wie gehabt frei, die Inhalte in das firmeneigene Corporate Design zu integrieren und den Newsletter mit einem Gruß zum Jahreswechsel zu versehen.

Zweckentfremdung

München kassiert, Berlin will lockern.



Gegen die illegale Vermietung von Wohnraum an Touristen geht München seit einiger Zeit konsequent vor – mit Bußgeldbescheiden in Höhe von bis zu 500.000 Euro, nachdem das Strafmaß seit Juli verzehnfacht wurde. Bereits 66 solcher Bescheide waren bis Ende Juli dieses Jahres ergangen, über insgesamt rund 727.000 Euro, die sich bis Jahresende auf eine Million summieren könnten. Erstmals wurde auch eine Haftstrafe verhängt, wegen jahrelanger Vermietung an Medizintouristen und Missachtung entsprechender Bußgeldbescheide. Setzen die Behörden bisher noch auf Anzeigen aus der Nachbarschaft, soll es ab Anfang des kommenden Jahres eine Online-Meldeplattform für zweckentfremdeten Wohnraum und Leerstände geben. Nach Angaben der Stadt wurden in München im

Jahr 2016 auf Grund von Bürgeranzeigen 244 zweckentfremdete Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt, bei 1 000 Wohnungen bestehe der Verdacht der Zweckentfremdung, weitere 300 würden vermutlich an Medizintouristen vermietet.

In Berlin habe das Zweckentfremdungsverbot dagegen knapp 6 000 Wohnungen wieder in den regulären Markt zurückgeführt, so die Senatsverwaltung. Nun wird an einer Lockerung des seit Mai 2014 geltenden Gesetzes gearbeitet. Vorgesehen ist die Aufnahme einer zeitlichen Regelung, die vorgibt, für wie viele Tage im Jahr Wohnraum beispielsweise an Touristen vermietet werden darf. Die Online-Plattform Airbnb hatte klarere Regeln für private Vermieter gefordert.

Neue Strategien gegen Wohnraummangel

IW Köln: Bisherige Maßnahmen wirken nicht.

In Deutschland wird zu wenig und zu langsam gebaut. In der Folge steigen Mieten und Kaufpreise weiterhin. Die bisher gewählten Steuerungsinstrumente wie Mietpreisbremse und Anschlag des sozialen Wohnungsbaus haben weder den Mietwohnungsmarkt entspannt noch Schwellenhaushalte entlastet. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat vier Strategien erarbeitet, die nach Auffassung der Wirtschaftsfor-scher wirksamer und zielführender wären, wobei eine bessere Verzahnung der Maßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen, darüber hinaus eine engere Kooperation der Städte mit privaten Wohnungsunternehmen anzustreben ist:

Erhöhung des Wohngelds

Mehr Wohngeld und eine dynamischere Anpassung der Sätze würde zahlreiche Haushalte unmittelbar entlasten. Zudem ist hier im Gegensatz zur sozialen Wohnraumförderung mehr Treffsicherheit gegeben.

Nutzungsoptimierung des Bestands

Vorhandener Wohnraum im Bestand sollte besser genutzt werden: Dachaufstockungen und Ausbauten würden der Studie zufolge rund eine Million zusätzliche Wohnungen schaffen. Viele große Wohnungen seien für ihre Bewohner, beispielsweise Senioren, vergleichsweise überdimensioniert. Tauschangebote und (auch finanzielle) Unterstützung beim Umzug in kleinere Wohnungen würde Raum für Familien schaffen. In Ballungsräumen könnten zudem durch Unterver-

mietung und Einliegerwohnungen vier Millionen Wohnungen besser genutzt werden.

Attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes

Strukturverbessernde Maßnahmen wie optimierte Verkehrsanbindungen könnten in schrumpfenden Regionen neue und bezahlbare Quartiere entstehen lassen, die den Wohnungsmarkt der Großstädte entlasten.

Belegungsrechte im Bestand sichern

Wo es an öffentlich gefördertem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen fehlt, kann der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand schneller Abhilfe schaffen als Neubau. Das Modell sieht die nachträgliche kommunale Bezuschussung bestehenden Wohnraums vor, der dann an Berechtigte nach vereinbarten Belegungsregelungen vermietet wird.



EEG-Umlage 2018

Das ändert sich für Stromkunden und KWK-Anlagen:

Die jährlich von den Übertragungsnetzbetreibern neu festgesetzte Umlage zur Förderung erneuerbarer Energien, die einen Teil des Strompreises ausmacht, wird für das kommende Jahr leicht herabgesetzt. Waren es 2017 noch 6,880 Cent/kWh, werden es ab Januar 6,792 Cent/kWh sein. Seit der Einführung im Jahr 2010 mit 2,047 Cent/kWh befindet sich die Zuzahlung in stetigem Aufwärtstrend.

Ende 2017 läuft zudem eine Regelung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) aus. Demnach soll für Kraft-Wärme-Kopplungs-Bestandsanlagen (§ 61c) und für ältere Bestandsanlagen (§ 61d), die erneuert oder ersetzt wurden, die EEG-Umlage für den erzeugten, selbst verbrauchten Strom ganz entfallen. Daraus folgt: Werden KWK-Bestandsanlagen nach dem 31. Dezember 2017 erneuert oder ersetzt, sind 20 Prozent der geltenden EEG-Umlage für den erzeugten und selbst verbrauchten Strom zu zahlen. Eine komplette Befreiung gibt es nur noch, wenn die Anlage, die erneuert oder ersetzt wurde, noch der handelsrechtlichen Abschreibung oder der Förderung nach dem EEG unterliegt.

Heizen mit Erneuerbaren

Übergangsregelung sichert Förderung

Im August wurden die Richtlinien des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für die Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt geändert und das zweistufige Antragsverfahren für Fördergelder eingeführt. Die Folge: Wer in diesem Jahr den Einbau einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien in Auftrag gab, die Förderung aber erst nach der Verfahrensumstellung beantragen konnte, drohte leer auszugehen. Die Übergangsregelung beseitigt diesen Missstand. Notwendig wurde sie, weil zum 1. Januar 2018 die Antragsverfahren im Marktanreizprogramm vereinheitlicht werden. Die Möglichkeit der nachträglichen Antragstellung entfällt.

Für Anlagen, die noch in diesem Jahr beauftragt werden und in Betrieb gehen, kann bis zu neun Monate nach Inbetriebnahme eine Basisförderung beim BAFA beantragt werden, soweit die technischen Anforderungen erfüllt sind. Dies gilt auch, wenn die Anlage erst 2018 in Betrieb geht. Für solche, die in diesem Jahr in Auftrag gegeben wurden, deren Inbetriebnahme aber erst 2018 erfolgt, kann die Übergangsregelung in Anspruch genommen werden. Die Fördersätze und technischen Anforderungen des Programms bleiben unverändert.

•• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN •• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN •• VERANSTALTUNGEN

VORSCHAU 1. QUARTAL 2018

DDIV

> 7. DDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 28.1. – 2.2.2018, Leogang, Österreich

Anmeldung: www.ddiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft III

Datum/Ort: 20./21.3.2018, Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 15. Verwalterforum

Datum/Ort: 2.3.2018, Kongresszentrum Bad Homburg v.d.H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 18. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 27.2.2018, Kaisersaal Erfurt

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de

VDIV SACHSEN-ANHALT

> XXXIX. Naumburgseminar Mietrecht aktuell

Datum/Ort: 1./2.3.2018, Naumburg

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 19. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 2./3.2.2018, Maternushaus Köln

Anmeldung: www.vnwi.de

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.

Sanierung & Instandhaltung

Gut geplant ist gut saniert



DDIV ZUM THEMA

Sachkunde ist gefragt

Sind sie wohl doch noch erreichbar, die Klimaschutzziele 2050 der Bundesregierung? Aus dem jüngst vorgelegten Zwischenfazit der dena-Leitstudie Integrierte Energiewende geht hervor, dass dies durchaus möglich ist – vorausgesetzt, die Sanierungsrate im Gebäudesektor steigt und es werden zukünftig technologieoffene Strategien für den notwendigen Wandel verfolgt. Wie aber lassen sich

Sanierungsraten steigern? Neben einer deutlichen Erweiterung der vorhandenen Fördermaßnahmen spielen auch steuerliche Anreize und flankierende Unterstützung durch Information und Kommunikation eine wichtige Rolle, um Transparenz und Akzeptanz zu schaffen, so die Studie.

Hier sind letztlich auch Immobilienverwaltungen gefordert, durch gezielte Information und

sinnvolle Planung, Prozesse in Eigentümergemeinschaften anzustoßen. Wohl dem, der die Fachkenntnis dazu besitzt! Große Aufgaben brauchen verlässliche Partner. Das kürzlich neu aufgelegte DDIV-Kompodium Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG), der Zertifikatslehrgang „KlimaVerwalter“, nicht zuletzt auch die Anregungen auf den folgenden Seiten rüsten für sachkundige Beratung und Begleitung.

10 TIPPS

zur Vergabe von Bauaufträgen

Nicht nur das neue Bauvertragsrecht, auch Sanierung und Instandhaltung an sich ist ein so komplexes Thema, dass bei der Beauftragung ausführender Unternehmen technische und rechtliche Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen sind.

Von Dipl.-Ing. Architektin Andrea Huss und Rechtsanwalt Helge Schulz

1. GRÜNDLICHE VORBEREITUNG

Sanierung und Modernisierung können erheblich in das Gemeinschaftseigentum eingreifen, sind insofern sorgfältig vorzubereiten. Zumindest wenn es um komplexe oder kostenintensive Vorhaben geht, sollten Eigentümergemeinschaften (WEG) Sonderfachleute beauftragen. Darauf sollte auch ihre Verwaltung hinwirken – mit einer Beschlussfassung, die die Grundlage bzw. Zielsetzung der Maßnahme, die Beauftragung eines konkret benannten Sonderfachmanns und die Erstellung eines Finanzierungskonzepts einschließlich der Kosten für die Vorbereitung umfasst.

3. „NEBENANFORDERUNGEN“ BEACHTEN

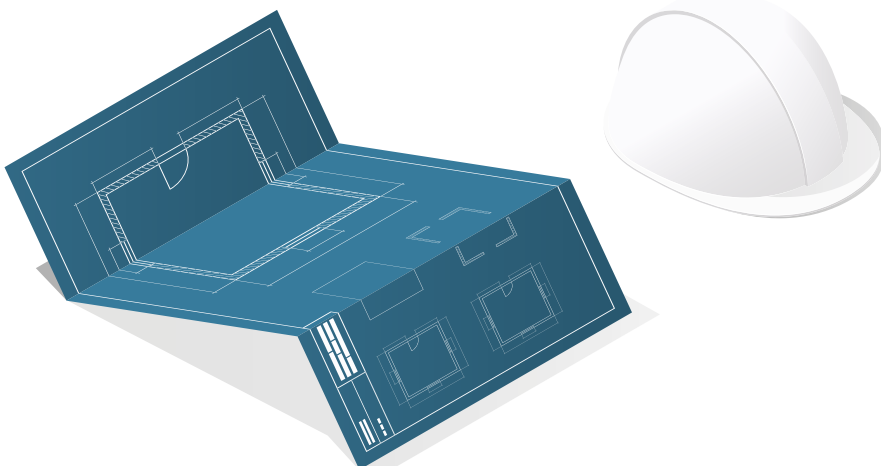
Wirtschaftlich ist eine Baumaßnahme nur, wenn sie alle erforderlichen Aspekte umfasst und fachgerecht behandelt. So sind z. B. bei einer Dachsanierung immer auch sogenannte Nebenanforderungen an Statik, Schall- und Brandschutz, Sicherheit und Genehmigungen zu berücksichtigen, um Zusatzkosten zu vermeiden. Achtung: Angebote potenziell ausführender Unternehmen daraufhin prüfen, ob auch die dafür notwendigen Arbeiten kalkuliert wurden.

2. FACHGERECHTE BESTANDSERFASSUNG

Da Bauunterlagen im Bestand meist nicht hinreichend und aktualisiert vorliegen, muss der tatsächliche Zustand festgestellt werden. Dies ist die Grundlage für die folgende fachgerechte Planung unter Berücksichtigung der heute gültigen technischen Anforderungen – mit dem Ziel, Mangelsanierungen zu vermeiden, aber auch um eventuellen Besonderheiten der jeweiligen WEG gerecht zu werden.

4. FACHPLANUNG ZUGRUNDE LEGEN

Ohne die Öffnung von Bauteilen, ohne Bestandserfassung, ohne Kenntnis der Abgrenzungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum und ohne planerisches Konzept können von Unternehmen eingeholte Angebote sich immer nur auf Teillösungen beziehen – mit entsprechender Teilhaftung. Baustrukturen im Bestand, insbesondere in WEG, stellen oft deutlich höhere technische Anforderungen als Neubauten. Um erforderliche Leistungen neutral darzustellen, bedarf es der Fachplanung als Grundlage für vergleichbare Angebote.

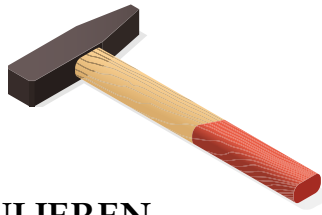


5. AUSSCHREIBUNG NEUTRAL HALTEN

Eine neutrale Ausschreibung bezieht sich auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung des Bestandes und seiner Besonderheiten. In ihr kann auch die Verwendung konkreter Produkte verlangt werden, z. B. für die Abdichtung von Fugen. Es müssen aber auch immer Alternativen zugelassen werden, sofern sie die gleichen technischen Zulassungen haben.

6. VARIANTEN UND ALTERNATIVEN VERGLEICHEN

In vielen Fällen gibt es mehrere Möglichkeiten für die Ausführung einer Baumaßnahme. Eine günstige Variante A mit geringerer Nutzungsdauer steht dann der teureren und qualitativ hochwertigeren Variante B mit längerer Nutzung gegenüber. Vor- und Nachteile sollten der WEG hinreichend erläutert werden, um Beschlussfassungen zur künftigen Instandhaltung des Objekts auf fachlicher Grundlage zu ermöglichen. Auch für zukünftige Eigentümer sollte dies im Protokoll der Eigentümerversammlung nachvollziehbar dokumentiert werden.



7. NACHVERHANDLUNGEN MODERAT HALTEN

Fachfirmen geben ihre Angebote anhand der erstellten Leistungsverzeichnisse für eine Baumaßnahme ab. In der Regel ist ihnen bekannt, dass mehrere Angebote miteinander verglichen werden – was ihre Preisgestaltung bereits berücksichtigt. Nun im Zuge der Auftragsvergabe zu hart nachzuverhandeln, ist wenig zielführend, senkt die Kooperationsbereitschaft und ebnet den Weg für Nachtragsforderungen im Laufe der Arbeiten. Skontierungen und Abschläge sind leichter zu erreichen, wenn es auch ein Entgegenkommen der WEG gibt: klare Planung, Mitwirkung, verbindliche Terminstellung, fristgerechte Bezahlung.

8. SICHERHEITEN EINKALKULIEREN

Gemäß § 648a BGB kann ein Unternehmer für die an einem Bauwerk, einer Außenanlage oder einem Teil hiervon auszuführenden Arbeiten vom Auftraggeber eine Sicherheit verlangen – bis zu 110 Prozent des Vergütungsanspruches einschließlich Nebenforderungen. Stellt die WEG diese Sicherheit nicht, hat der Unternehmer das Recht, den Vertrag zu kündigen und bis zu fünf Prozent der Vergütung zu verlangen – ohne überhaupt gearbeitet zu haben. Die Frist für die Stellung der Sicherheit liegt bei wenigen Tagen. Schon in der WEG-Beschlussfassung sollte der erforderliche Sicherungsbetrag daher berücksichtigt werden, damit das Geld später zur Verfügung steht.

9. ABSCHLUSS VON NACHTRÄGEN

Nicht selten zeigt sich während der Ausführung von Arbeiten, dass über die beauftragten hinaus weitere notwendig werden. Beim dann erforderlichen Abschluss eines Nachtrages ist Vorsicht geboten: Auftraggeber ist die WEG, die zuvor über Art und Umfang einer Maßnahme beschließt. Ein Verwalter darf daher ohne Beschluss in der Regel keine Nachträge beauftragen. In der Praxis wäre ein „grundlegender“ Beschluss wünschenswert, der den Verwalter bei Bedarf dazu ermächtigt. Problematisch: Im Unterschied zu einer Abstimmung über die Vergabe konkreter Aufträge hätten es die Wohnungseigentümer bei Erteilung einer derart umfassenden Vollmacht nicht mehr in der Hand, selbst über die Vergabe solcher Nachtragsaufträge zu entscheiden. Ein solcher Beschluss entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

10. ABNAHME- REGELUNG BESCHLIESSEN

Der Verwalter ist ohne einen ausdrücklichen Beschluss der Eigentümer nicht dazu berechtigt, eine Werkleistung rechtlich abzunehmen. Eigentümer sollten daher mit dem Beschluss über die Maßnahme selbst auch eine Regelung für die Abnahme beschließen. Möglich ist es, z. B. den für die WEG tätigen Architekten zu beauftragen, nach Fertigstellung des Werkes eine Empfehlung zur Abnahmefähigkeit auszusprechen. Mit diesem Beschluss erhält der Verwalter die Weisung, die Abnahme zu erklären, wenn der Architekt das Werk für abnahmefähig hält.



Pflichterfüllung **per Mausklick?**

Energieausweise: Die energetischen Gebäude-Steckbriefe müssen bei Neuvermietung und Verkauf vorgelegt werden. Wer aber stellt sie aus? Geht das auch online? Im Prinzip ja.

Von Andrea Körner

Nur Fachkräfte mit einschlägiger Ausbildung dürfen Energieausweise ausstellen.

Seit 2009 schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, dass für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Transparenz soll er schaffen und Objekte für Mieter und Käufer vergleichbar machen. Seit der EnEV-Novelle 2014 müssen schon Immobilienanzeigen die Angaben aus dem Energieausweis enthalten. Diese Angaben nicht zu machen, gilt seit Mai 2015 als Ordnungswidrigkeit, wofür Bußgelder bis 15.000 Euro drohen. Ausnahmen bestätigen wie so oft auch hier die Regel: Denkmalgeschützte Immobilien und kleine Gebäude bis 50 qm Nutzfläche brauchen keinen Energieausweis, auch wer ein Objekt ausschließlich selbst nutzt, ist davon befreit.

Ausgestellt werden muss ein Energieausweis zudem immer dann, wenn ein Haus neu gebaut oder so umfas-

send saniert wurde, dass eine energetische Gesamtbilanzierung nach EnEV vorgenommen wird – und nach Ablauf der üblichen Geltungsdauer von zehn Jahren. Die Kosten dafür sind auf Mieter nicht umlegbar. In Eigentümergemeinschaften gilt: Eigentümer, die ihre Wohnung verkaufen oder vermieten wollen, haben einen Anspruch gegen die Gemeinschaft, dass der Ausweis rechtzeitig bereitgestellt wird. Die Kosten sind gemeinschaftlich zu tragen.

Wer darf ihn ausstellen?

Nach EnEV dürfen Energieausweise nur von Fachkräften ausgestellt werden, die eine einschlägige Aus- bzw. Weiterbildung absolviert haben oder entsprechende Berufspraxis vorweisen können. Meist sind dies Ingenieure, Architekten, Physiker oder Handwerker, eine amtliche Zertifizierung oder Zulassung gibt es für sie allerdings nicht – ebenso wenig wie eine vollständige Listung zugelassener Fachleute. Zu verweisen ist insofern auf die Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme



des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de), wo hingegen sonst nur die Bestätigung des Ausstellers eines Energieausweises belegt, dass er dazu persönlich auch berechtigt ist. Wer unberechtigt Energieausweise ausstellt, kann ebenfalls mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 Euro belegt werden. Da fehlerhafte Angaben in Energieausweisen auch Haftungsfolgen für Gebäudeeigentümer haben können, sollten mit ihrer Ausstellung Beauftragte eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen, um eventuell daraus entstehende Ansprüche decken zu können. Jeder Energieausweis muss nach EnEV Name, Anschrift, Berufsbezeichnung und die eigenhändige Unterschrift seines Ausstellers tragen. Seit Mai 2014 haben neu ausgestellte Energieausweise zu Prüfzwecken eine individuelle Registriernummer. Sie muss vom Aussteller beim Deutschen Institut für Bautechnik beantragt und nach Zuteilung in den Energieausweis eingetragen werden.

Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Als wäre dies alles nicht schon kompliziert genug, gibt es bekanntlich auch noch zwei verschiedene Arten von Energieausweisen: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Ersterer zeigt den berechneten Energiebedarf eines Hauses, ist aussagekräftiger, legt aber fachkundige Messungen und Analysen zugrunde, die schon wegen des eigentlich erforderlichen Vor-Ort-Termins mit entsprechenden Kosten von mehreren Hundert Euro zu Buche schlagen. Vorgeschrieben ist er nur für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, bei Bauantrag vor dem 1. November 1977 und wenn sie den Standard der ersten Wärmeschutzverordnung nicht erreichen. Bei allen anderen Gebäuden hat man die Wahl und kann sich auch für den mit Kosten von 25 bis 100 Euro wesentlich günstigeren Verbrauchsausweis entscheiden. Für ihn müssen lediglich die Heizkosten- und Verbrauchsabrechnungen der letzten drei Jahre vorliegen. Tun sie dies nicht, ist ebenfalls ein Bedarfsausweis fällig.

Auf ins Internet!

Die Google-Suche nach „Energieausweis online“ liefert 4 150 000 Treffer. Gibt man zusätzlich die örtliche Postleitzahl ein, wird's deutlich überschaubarer, bleibt aber im fünfstelligen Bereich: Neben zahllosen Bestpreis- und Sofortversprechen bieten Ingenieure und Techniker als Einzelunternehmer die Ausstellung von Energieausweisen online an, ebenso viele regionale Energieversorger, die großen Messdienstleister wie auch Immobilienportale. Die Schlagworte „EnEV-konform“ und „rechtssicher“ finden sich fast überall. Vor dem Hintergrund der EnEV-Anforderungen lohnt sich der Blick aufs Detail: Nahezu alle Online-Anbieter geben für die Erhebung der erforderlichen Gebäudedaten eine Eingabemaske vor, die selbst auszufüllen ist.

Für einen korrekten Verbrauchsausweis sind hierzu die Objektdaten und die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre richtig zu übermitteln, zudem längere Leerstände und ggf. Details zum Energieverbrauch, beispielsweise ob die Warmwasserbereitung inklusive ist.

Online-Angebote prüfen

Aufgabe des beauftragten Ausstellers ist es, diese Daten auf ihre Plausibilität hin zu prüfen und ggf. berechtigte Zweifel an ihrer Richtigkeit zu äußern – woraus sich eine gewisse Verantwortung und Kontrollfunktion ergibt. In den AGB vieler Online-Anbieter findet sich allerdings eine Haftungsausschlussklausel, die sich auf unrichtige Angaben des Auftraggebers bezieht. Eingabefehler können so schnell zum Verhängnis werden.

Objektkenntnis?

Selbst die eigentlich Messungen und Berechnungen erfordernden Bedarfsausweise werden online ohne Gebäudebegehung angeboten. Da die Begehung laut EnEV nicht vorgeschrieben ist, ist dies zwar zulässig, kann aber zu erheblichen Mängeln bei der Datenerfassung führen – in der Folge zu falschen Energiekennwerten. Das insgesamt fünfseitige Dokument eines Energieausweises umfasst auch das Formular „Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung“. Es sieht wirtschaftlich sinnvolle Vorschläge des Ausstellers zur Verbesserung der energetischen Qualität eines Gebäudes vor. Auf diese Empfehlungen darf in der Regel nur bei Neubauten oder kürzlich umfassend energetisch sanierten Gebäuden verzichtet werden – sowohl beim Bedarfs- als auch beim Verbrauchsausweis. Solche Empfehlungen wie auch die Erstellung eines Bedarfsausweises müssen auf Angaben beruhen, die eine gewisse Sachkunde erfordern, sodass entsprechende Online-Angebote zumindest eine telefonische Beratung bei der Erhebung der Gebäudedaten umfassen sollten.

Wohl dem, der sich auskennt!

Nun gibt es im Internet sicherlich nicht nur schwarze Schafe. Aber das Geschäft mit der Energieausweispflicht scheint gut zu laufen. Wer damit vertraut ist, die richtigen Angaben zu machen und zudem beachtet, worauf es ankommt, kann online zum rechtssicheren Energieausweis kommen, damit seine Pflicht per Mausklick erfüllen und bestimmt auch den ein oder anderen Euro sparen. Immerhin: Ein von Haus & Grund im Herbst 2015 durchgeführter Praxistest, für den zehn Energieberater für ein Doppel- und ein Mehrfamilienhaus je einen Energieausweis erstellten, ergab Abweichungen der Energiekennwerte um bis zu 46 Prozent für ein und dasselbe Haus. Die Aussteller stammten überwiegend aus der Liste der Energieeffizienz-Experten des Bundes, hinzu kamen ein frei beauftragter und ein führender Online-Anbieter.

Wer Daten online übermittelt, sollte sich auf deren sachkundige Prüfung verlassen können.

Praxistest: Die Verlässlichkeit der Angaben in Energieausweisen darf grundsätzlich angezweifelt werden.

Wenn eins und eins drei ergibt

Synergieeffekt: Mit Hilfe eines Energiedienstleisters ließ sich eine Eigentümergeinschaft im fränkischen Weinsberg ein neues Heizungskonzept realisieren – und profitiert nun auch vom Mieterstrommodell. Ein Projektbericht.

So manche Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kennt die Situation: Die Heizungsanlage ist in die Jahre gekommen, an einer Modernisierung führt kein Weg vorbei. Damit kommen einige Herausforderungen auf die Eigentümer zu: Sie müssen aus einer Reihe von Optionen das für sie passende Energiekonzept wählen, dabei die gesetzlichen Rahmenbedingungen beachten und auch die Finanzierung und spätere Wartung regeln. Speziell in Baden-Württemberg gilt es zudem, das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) zu beachten, wonach bei einer Heizungserneuerung ein Anteil von 15 Prozent der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien erzeugt werden muss. Vor diesen Herausforderungen stand auch die WEG August-Läpple-Straße in Weinsberg. Ihr Wohnkomplex umfasst fünf Objekte mit 4 870 Quadratmetern Fläche, verteilt auf 60 Wohneinheiten. Für die Wärmeversorgung stand bisher ein 314 Kilowatt (kW) starker Gaskessel aus dem Jahr 1992 bereit, überdimensioniert, vor allem jedoch veraltet. Die WEG wollte die komplette Modernisierung einschließlich der späteren Wartung in professionelle Hände legen. Sie entschied sich für einen Energiedienstleister, der auf den maximal effizienten Betrieb von Versorgungsanla-

Die WEG erhält als Eigentümerin der Anlage eine jährliche Pacht vom Contractor.

gen spezialisiert ist – und für ein sogenanntes Betriebsführungs-Contracting. Bei diesem Modell bleibt der Contracting-Nehmer, also die WEG, Eigentümer der Heizungsanlage, während der Contractor die gesamte Wärmelieferung übernimmt: die Demontage und Entsorgung der alten Anlage, die fachgerechte Planung und Ausführung der neuen Anlage, die Beschaffung von Erdgas, die Wartung und Instandhaltung, den optimalen Betrieb und sämtliche Verwaltungsaufgaben. „Weil wir die entsprechenden Ingenieure im eigenen Haus haben, können wir all diese Leistungen aus einer Hand abdecken. Der Kunde hat nur einen Ansprechpartner und braucht keine weiteren Dienstleister mehr, weder Architekt noch Energieexperte noch Heizungstechniker. Wir organisieren die gesamte Modernisierung und betreuen die Anlage auch weiterhin“, erklärt Marcus Lehmann, Geschäftsführer bei LAVA ENERGY, die von der WEG mit dem Projekt beauftragt wurde. Auf eigenen Wunsch trägt die WEG die Investitionskosten. Im Gegenzug erhält sie als Verpächter für die Nutzung der Energiezentrale eine jährliche Pacht vom Contractor.

Gas-Brennwerttechnik und Blockheizkraftwerk

Im Auftrag der WEG wurde 2017 eine neue Versorgungsanlage geplant und installiert, die sowohl Wärme als auch Strom produziert, bestehend aus folgenden Komponenten:

- Gas-Brennwertkessel ELCO RENDAMAX R604, Nennwärmeleistung 300 kW, einschließlich microcomputergesteuertem Kesselmanagement und Edelstahl-Wärmetauscher
- Blockheizkraftwerk (BHKW) RMB neoTower 20, Nennwärmeleistung 40 kW, elektrische Leistung 20 kW, bestehend aus Gas-Otto-Motor, Drehstrom-Synchron-Generator, Wärmemanager, Abgasanlage mit integriertem Wärmetauscher,

DER AUTOR



MARCUS LEHMANN

Der ehemalige Geschäftsführer und heutige Gesellschafter von Minol ist Gründer und Geschäftsführer des bundesweit tätigen, auf Energieeffizienz und Management von Versorgungsanlagen spezialisierten Unternehmens LAVA ENERGY.

www.lavaenergy.de



Das Projekt: Heizungssanierung im Gebäudekomplex mit insgesamt 60 Wohneinheiten



Die neue Heizzentrale: Gas-Brennwertkessel mit microcomputer-gesteuertem Kesselmanagement und Edelstahl-Wärmetauscher

Schallschutzelemente für die Motor-Generator-Einheit sowie 2 000 l Pufferspeicher

- zum Betrieb der Anlage erforderliche Baugruppen und Systeme: hydraulische und elektrische Einbindung, Druckhaltung, Neutralisationseinrichtung, Armaturen, Zubehör etc.

- neue Abgasanlage aus Edelstahl

Der Contractor übernahm die komplette Modernisierung der Verteilung im Heizraum, inklusive Hocheffizienzpumpen, und der Heizkreisverbindung der Heizzentrale, sorgte schließlich auch für die vollständige Isolierung der Heizleitungen entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Strom vor Ort produzieren und nutzen

Das neu installierte BHKW hat zwei wesentliche Funktionen: Zum einen erfüllt die WEG mit der installierten elektrischen Leistung von 20 kW vollumfänglich die Vorgaben des EWärmeG. Zum anderen wird der erzeugte Strom im Rahmen eines Mieterstrommodells genutzt, was die Wirtschaftlichkeit der gesamten Energiezentrale deutlich verbessert. Für die WEG in Weinsberg war das die richtige Lösung, auch wegen der technischen Voraussetzungen vor Ort: Die Stromanschlüsse der Gebäude liegen in direkter Nähe zur neu ausgestatteten Heizzentrale, sodass das BHKW die Häuser mit selbst produzier-

tem Strom versorgen kann. Das ist die zweite Funktion des BHKW: Es stellt Strom für den 60-Parteien-Komplex bereit. Mit Mieterstrommodellen gab es bislang schon viel gute Erfahrung: Weil der Strom inhouse erzeugt wird, sind die Lieferwege kurz. Die hocheffiziente Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung ist ein Beitrag zum Klima- und Umweltschutz. Der lokal produzierte Strom ist günstiger als vom örtlichen Grundversorger – auch weil die öffentlichen Netze weitgehend nicht genutzt werden und so die meisten der sonst fälligen Steuern und Abgaben entfallen. Überschüssige Energie kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Die mit dem Eigenstrombezug verbundenen Formalitäten übernehmen die LAVA-Experten, ohne Aufwand für Mieter und Bewohner.

Effizienter Betrieb

Zur ganzheitlichen Betreuung gehört auch die Überwachung und Optimierung der Anlage im Betrieb. Dazu hat der Energiedienstleister die sogenannte LAVA-Box installiert. Sie bündelt die Betriebsdaten der gesamten Anlage und überträgt sie online in die Leitzentrale des Unternehmens. Dort können Spezialisten den laufenden Betrieb rund um die Uhr überwachen, Störungen beheben und die Anlage aus der Ferne möglichst effizient einstellen. Der Wärmezähler für Heizung und Warmwasser sowie der bestehende Gaszähler des Wohnkomplexes sind ebenfalls in dieses Managementsystem integriert, sodass der Dienstleister alle Energieströme exakt im Blick hat.

Das integrierte Mieterstrommodell verbessert die Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage.



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Erreichen Sie berufsbegleitend den anerkannten Abschluss zur/zum

Geprüfte/n Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

nur 10 Wochenenden, Lehrgang ab Februar, Mai, Oktober 2018
gtw-Teilnehmer mit bester Erfolgsquote der IHK München-Oberbayern!



gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Infos zur IHK Zulassung und Beratung unter Tel.: 089-57 88 79, alle Lehrgangs-Starttermine unter:

www.immobilienfachwirt-ihk.de



Neue Fenster – weniger Luft?

Brauche ich nach der Sanierung ein kontrolliertes Lüftungssystem? Diese Frage stellen sich Immobilienverwalter wie Bauherren und Fachplaner gleichermaßen – zu Recht!

Mit jeder Sanierungsmaßnahme verändert sich das Gebäude und damit auch die baulich bedingte Luftzirkulation durch die Gebäudehülle. Infolge verbesserter Wärmedämmung, mehrfachverglaster Fenster und isolierender Baumaterialien verringert sich die baulich bedingte Luftzirkulation drastisch. Sanierte Gebäude können nicht mehr richtig „atmen“. Die im Gebäude durch Personen und deren Tätigkeiten anfallende Feuchtigkeit wird nicht mehr aus dem Wohnraum nach außen transportiert. Erschwerend kommt hinzu, dass Mieter unzureichend oder nicht sachgemäß lüften (Stichwort: Querlüftung). Diese Konstellation führt zu sehr hoher Luftfeuchtigkeit und nicht zuletzt zu Schimmelbildung.

Was DIN 1946-6 fordert

Dass Sanierungsmaßnahmen zu einer Veränderung der Luftzirkulation über die Gebäudehülle und schließlich zu einer Verringerung des Luftaustauschs im Wohnraum führen, ist mehrheitlich bekannt. Daher fordert DIN 1946-6 auch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes, wenn mehr als 1/3 der Fenster ausgetauscht oder mehr als 1/3 der Dachfläche erneuert werden. Es dient der nutzerunabhängigen, dauerhaften Sicherstellung der Lüftung zum Feuchteschutz. Diese Feuchteschutzlüftung soll Schäden an der Bausubstanz und letztlich

**Wann Fenster-
austausch und
Dacherneue-
rung ein Lüf-
tungskonzept
erfordern**

DER AUTOR



THOMAS SCHIEMANN
Leiter Marketing, SEVentilation GmbH



am Gebäude selbst durch übermäßige Luftfeuchtigkeit und den daraus entstehenden Schimmel verhindern.

Was Abhilfe schafft

Da die DIN eine dauerhafte, nutzerunabhängige Sicherstellung der Lüftung zum Feuchteschutz fordert, reicht die normale Fensterlüftung durch die Wohnungsnutzer häufig nicht aus, um die anfallende Feuchtigkeit aus dem Gebäude zu transportieren. Zudem muss die Durchlüftung der Räumlichkeiten auch in Abwesenheit und nachts realisiert werden. Der Verband Fenster- und Fassadenhersteller e.V. definiert zur Realisierung eines ausreichenden Luftwechsels das Öffnen von Fenstern alle zwei Stunden für ca. zehn Minuten. Die Fachliteratur fordert täglich vier bis sechs Stoßlüftungen nach dem Querlüftungsprinzip. Diese Vorgaben lassen sich durch manuelles Fensterlüften nicht realisieren und sind für Mieter nach einschlägigen Gerichtsurteilen auch nicht zumutbar. In der Baupraxis ist häufig festzustellen, dass hochwertige, dichte Fenster durch bauliche Maßnahmen ohne Wärmerückgewinnung zur Realisierung einer nutzerunabhängigen Lüftung wieder undicht gemacht, somit Kältebrücken geschaffen werden, was das angestrebte Mehr an Gebäudedichtigkeit und Energieeffizienz deutlich mindert. Dezentrale Lüftungssysteme mit



Montage per Kernlochbohrung in der Gebäudeaußenwand: dezentrales Lüftungssystem SEVi 160 mit weißer Glasinnenblende und Edelstahlwetterschutzhaube.

Wärmerückgewinnung hingegen gewährleisten die nutzerunabhängige Durchlüftung der Räumlichkeiten und tragen so zum Schutz der Gebäudesubstanz und zum Werterhalt einer Immobilie bei. Bei richtiger Auslegung und Betriebsweise dieser Anlagen ist das Öffnen der Fenster nur noch erforderlich, wenn sich ungewöhnlich viele Personen im Raum befinden (Partylüftung).

Montage und Wartung

Dezentrale Lüftungssysteme eignen sich aufgrund ihrer kompakten Bauweise ideal für den nachträglichen Einbau, wenn zuvor saniert wurde. Mittels einer Kernlochbohrung mit 170 mm Durchmesser wird das Lüftungssystem in der Außenwand platziert. Die Wartung und der Filterwechsel erfolgen werkzeuglos und können durch den Wohnungsnutzer oder eine für das Objekt zuständige Person, z. B. den Hausmeister, durchgeführt werden.

Neue Lösung bei der Fenstersanierung

Neu sind derzeit Weiterentwicklungen, die als dezentrale Lüftungsgeräte einen Zuluft- und einen Abluftraum gleichzeitig belüften. Ein solches Lüftungssystem wird bei Sanierung und Fensteraustausch unter dem neu eingebauten Fenster horizontal eingesetzt. Sein innovativer Enthalpiewärmetauscher entzieht der Abluft des ersten Raums die Wärmeenergie und gibt sie an die frische Zuluft des zweiten Raums ab. Der integrierte Wärmetauscher ermöglicht es zusätzlich, einen Teil der Raumfeuchte aus dem Abluftraum zurückzugewinnen und an die Zuluft abzugeben. So trocknet die Raumluft speziell in sehr kalten Wintermonaten weniger aus, und an feuchtwarmen Sommertagen kehrt sich das Funktionsprinzip um – die Feuchtigkeit bleibt draußen.

Durch den Anschluss für einen zweiten Raum können bspw. innenliegende Bäder oder Küchen in das Lüftungskonzept mit eingebunden werden. Die technische Flexibilität macht es möglich, ganze, mehrere Räume umfassende Nutzungseinheiten mit wenigen Geräten zu belüften.

Den Gebäudeenergiebedarf senken

Durch den Effekt der Wärmerückgewinnung bleibt dem Wohnraum ein Großteil der Heizwärme und damit der Energie erhalten. Dies macht sich bei der energetischen Bewertung von Gebäuden bemerkbar und senkt auch den auf dem Energieausweis darzustellenden Energiebedarf stark. Das überschaubare Investment in eine kontrollierte dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bringt also auch Vorteile für die Vermarktung.

Das Neueste:
Dezentrale
Lüftungsgeräte
versorgen
Zu- und
Abluftraum
gleichzeitig.



Neu entwickelte dezentrale Lüftungsgeräte für mehrere Räume, insbesondere innenliegende Bäder oder anderer Ablufträume.

Kosten dämmen

Eine lückenlose Wärmedämmung vom Dach bis zum Keller spart Energie und senkt die Heizkosten. Zudem gibt es für Eigentümer staatliche Zuschüsse.



Ein **individueller Sanierungsfahrplan** sichert die **Effizienz energetischer Maßnahmen**.

Umfangreichere energetische Sanierungsmaßnahmen stellen zunächst eine Investition dar. Die gute Nachricht: Schon durch eine kleinere Investition in Einzelmaßnahmen, beispielsweise eine Dämmung des Daches, wird nach nur kurzer Zeit der Geldbeutel spürbar entlastet und der Wohnkomfort auf lange Sicht erheblich gesteigert.

Eine energetische Sanierung lohnt sich besonders dann, wenn ohnehin Maßnahmen im oder am Haus bzw. Bauteil anstehen. Das spart Zeit und Kosten. Daran anknüpfend empfiehlt sich die Erstellung eines individuellen, auf die Immobilie abgestimmten Sanierungsfahrplans,

damit durch die Einzelmaßnahmen zukünftige Sanierungsschritte nicht behindert oder verteuert werden.

Nicht zuletzt können auch Fördergelder vom Staat privaten Hauseigentümern den entscheidenden Anstoß dazu geben, ihre Immobilie energetisch zu sanieren. Bei Sanierungsprojekten kann sowohl eine umfassende

NÜTZLICHE LINKS

Weiterführende Informationen über Förder- und Beratungsangebote sowie zu energetisch sinnvollen Sanierungsmaßnahmen:

- www.kfw.de
- www.energie-effizienz-experten.de
- www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Vor_Ort_Beratung/vor_ort_beratung_node.html
- www.energie-fachberater.de/beratung-foerdermittel/foerderung/foerdermittel
- www.der-daemmstoff.de
- www.daemmen-und-sanieren.de

DER AUTOR



DR. THOMAS TENZLER

Geschäftsführer des FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V.
www.fmi-mineralwolle.de

Aktuelle KfW-Förderprogramme und Konditionen im Überblick

Förderstufen KfW-Programm	Förderfähige Kosten	151 – Förderkredit			430 – Zuschuss	
		Kredit	Tilgungszuschuss			
	Bis zu €	Akt. Zinssatz %	In %	Bis zu €	In %	Bis zu €
Einzelmaßnahmen	50.000	0,75	7,5	3.750	10,0	5.000
Heizungs- und Lüftungspaket	50.000	0,75	12,5	6.250	15,0	7.500

KfW-Effizienzhaus:

KfW-Denkmal	100.000	0,75	12,5	12.500	15,0	15.000
KfW-115	100.000	0,75	12,5	12.500	15,0	15.000
KfW-100	100.000	0,75	15,0	15.000	17,5	17.500
KfW-85	100.000	0,75	17,5	17.500	20,0	20.000
KfW-70	100.000	0,75	22,5	22.500	25,0	25.000
KfW-55	100.000	0,75	27,5	27.500	30,0	30.000

Sanierung zum Effizienzhaus gefördert werden als auch Einzelmaßnahmen wie das Dämmen von Wänden, Dachflächen, Geschoss- oder Kellerdecken.

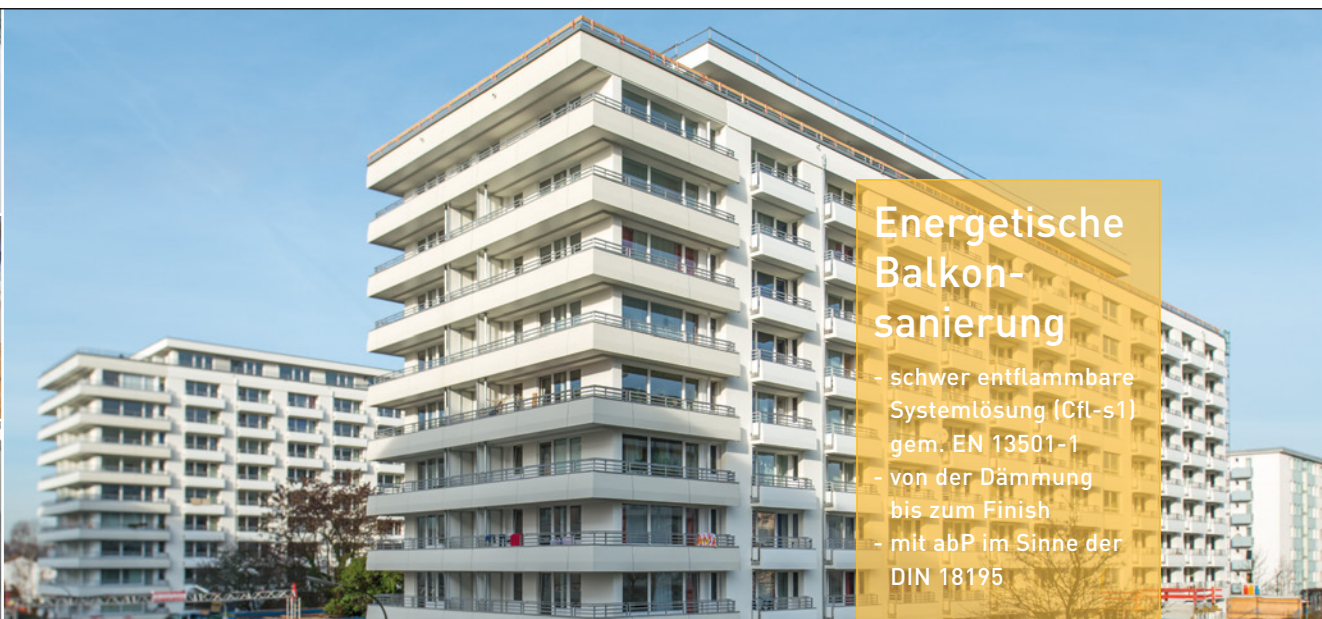
Die KfW-Förderung und ihre Vorteile

Für Bauherren und Hauseigentümer, die den energetischen Standard ihrer Immobilie, etwa durch Dämmmaßnahmen, verbessern möchten, gibt es zahlreiche Förderprogramme des Bundes und der Länder. Ein bewährter Weg zu den Fördermitteln führt über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Als Förderbank des Bundes vergibt sie zum einen zinsgünstige Kredite, um energieeffizientes Bauen, Sanieren oder den Kauf einer energieeffizient gebauten

Immobilie zu unterstützen. Ein solcher Kredit wird vor Beginn der Baumaßnahme oder vor dem Kauf über jene Bank beantragt, die auch die Gesamtfinanzierung des Projekts abwickelt. Je nach erreichtem energetischem Standard wird zusätzlich ein Tilgungszuschuss gewährt – der Kredit muss dann nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Die zweite Förderoption ist ein Investitionszuschuss, der sich für Sanierungsmaßnahmen direkt bei der KfW beantragen lässt. Abhängig vom jeweiligen Sanierungsziel übernimmt die KfW hier zehn bis 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Wichtig ist dabei: Der Antrag auf Förderung muss vor Sanierungsbeginn gestellt werden.

Die Dämmung von Wänden, Dachflächen, Geschoss- oder Kellerdecken ist als Einzelmaßnahme förderfähig.



Energetische Balkon-sanierung

- schwer entflammare Systemlösung (Cfl-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish
- mit abP im Sinne der DIN 18195



Auch wer über das nötige Kapital verfügt, kann einen Investitionszuschuss beantragen.

Energiestandard bestimmt Höhe der Förderung

Wer für die komplette Haussanierung eine Förderung bei der KfW beantragen möchte, kommt am sog. „KfW-Effizienzhaus“ nicht vorbei. Dieser Begriff steht für Häuser mit einem sehr geringen Energiebedarf. Ein Effizienzhaus 100 bezeichnet zum Beispiel einen sanierten Altbau, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) an einen Neubau erfüllt. Ein mit Effizienzhaus 55 gekennzeichnete Standard unterschreitet die Vorgaben der EnEV sogar um 45 Prozent.

Wer seine Immobilie energetisch sanieren möchte, kann über das Förderprogramm 151 „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ bis zu 100.000 Euro zu attraktiven Konditionen finanzieren und erhält, je nach erreichtem Effizienzstandard, zusätzlich bis zu 27,5 Prozent oder 27.000 Euro Tilgungszuschuss.

Wer bereits über die nötigen finanziellen Mittel für ein Sanierungsvorhaben verfügt, kann auch das Förderprogramm 430 „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ nutzen. Statt eines Darlehens kann man hier einen Investitionszuschuss von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten bzw. bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit beantragen.

Ohne Energieberatung keine KfW-Förderung

Vielfältige Bauteile, Produkte, Techniken, gesetzliche Vorgaben und Fördermöglichkeiten machen die Sanierung zu einem anspruchsvollen Bauvorhaben. Um darüber und im deutschen Förderdschungel den Überblick zu behalten, ist für Immobilienbesitzer sowohl eine Erstberatung durch die Verbraucherzentrale als auch das Einschalten eines Energiefachberaters zur Planung des Bauvorhabens zu empfehlen. Mit dem für Energieberater neu geschaffenen Instrument des gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplans kann dieser neben baulichen auch finanzielle Möglichkeiten und Restriktionen von Gebäude und Eigentümer berücksichtigen, um Sanierungsmaßnahmen sinnvoll zu planen und sämtliche Fördermöglichkeiten auszuschöpfen.

Das Einschalten eines bei der dena gelisteten Energieberaters vor Beginn der Maßnahmen und Beantragung der Förderung ist übrigens ein Muss bei der KfW, ganz gleich, für welchen Förderweg man sich entscheidet! Nur wer sich einen Sachverständigen aus der Liste der Energieeffizienz-Experten des Bundes ins Boot holt, der das Sanierungskonzept erstellt und die erforderlichen Bestätigungen für die KfW ausstellt, erhält die beantragten Fördermittel. Optional kann der Energieberater auch das gesamte Sanierungsvorhaben betreuen.

Die Kosten dafür werden ebenfalls bezuschusst: Während die Erstberatung der Verbraucherzentralen mit dem Gebäudecheck vor Ort lediglich eine Kostenbeteiligung von 20 Euro bedeutet, werden die Kosten für den Energieberater durch das BAFA-Programm „Vor-Ort-Beratung“ mit bis zu 60 Prozent und maximal 800 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert.

In Verbindung mit den KfW-Förderprogrammen „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ oder „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ für Komplettsanierungen bekommen private Hauseigentümer für eine qualitätssichernde Baubegleitung dann sogar einen Zuschuss über die Hälfte der Kosten, maximal 4.000 Euro. Auch durch die Landesförderinstitute in Berlin, Thüringen, Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen wird die Baubegleitung finanziell unterstützt, sodass die Bundesländer neben dem Bund zusätzliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen schaffen.

INFO MINERALWOLLE

Zugegeben, die Fassadendämmung ist in die Kritik geraten: der verheerende Brand in London, die Belastung von Umwelt und Gesundheit durch HBCD, nicht zuletzt auch teils schlechte bauphysikalische Ergebnisse und „entstellte“ Fassaden. Insgesamt rangierte die Fassadendämmung auf Platz 4 der energetischen Sanierungsmaßnahmen. Die Plätze 1 und 2 gingen an die Dämmung der Speicher- und Kellerdecken. Sinnvolle Dämmmaßnahmen sollten grundsätzlich als Teil eines Gesamtkonzeptes betrachtet werden, das auch die Gebäudetechnik umfasst. Sind sie aber das Mittel der Wahl, kommen durchaus unterschiedliche Dämmmaterialien in Betracht. Wer sich gegen Polystyrol entscheidet, kann auch auf Mineralwolle zurückgreifen. Diese etwas teureren Dämmstoffe aus Glas- oder Steinwolle sind verhältnismäßig umweltfreundlich und energieeffizient, nicht brennbar, bieten sommerlichen Wärmeschutz und wirken schalldämmend. Die deutschen Mineralwollehersteller haben 2016 zusätzlich zu dem seit 1999 existierenden RAL Gütezeichen die KEYMARK eingeführt. Sie stehen für die unabhängige Überprüfung der gesundheitlichen Unbedenklichkeit und der Produktqualität.

Der Energieberater hilft auch, sämtliche Fördermöglichkeiten auszuschöpfen.

Ist das **Kunst**, oder kann das weg?

Wie man ärgerlichen Graffitis zu Leibe rückt.



Unschöne Schmierereien an Hausfassaden sind nicht nur ärgerlich, sie machen auch viel Arbeit: Die Beseitigung ist in der Regel teuer, je nach Untergrundmaterial schwierig bis unmöglich, oder sie erfordert viel aggressive Chemie, zum Nachteil für Umwelt und Mitarbeiter. Nun naht Hilfe: Eine in Deutschland patentierte neue Maschine nutzt Unterdruckstrahltechnik für die Reinigung verunzierter Fassaden und Oberflächen. Das neue Verfahren ist auch umweltfreundlicher als herkömmliche Methoden: Es kommt ohne Chemikalien aus, nutzt weder Hochdruck noch Sand oder Wasser. Das schont die Bausubstanz, und nach Abschluss der Arbeiten gibt es nichts zu entsorgen. Da das System über einen in sich geschlossenen Kreislauf verfügt, reinigt es ohne Staubentwicklung, was den Einsatz z. B. auch im laufenden Betrieb von Produktionsstätten oder in Wohnungen ermöglicht.

Weitere Einsatzbereiche

Nicht nur zur Entfernung von Graffiti eignet sich das Verfahren, sondern auch zur Beseitigung hartnäckiger und flächiger Verschmutzungen überall dort, wo vieles andere versagt: in der Brandsanierung, bei der Fliesen- und Bodengrundreinigung, auf Mosaikfliesen, zur Rost-, Algen-, Moos- und Salpeterentfernung – auf Klinker,

Granit, WVDS-Fassaden, Sichtbeton, Holz, Glas, Kunststoff, Sandstein, Putz, Metall etc. Kurz: Wo immer der Malermeister nicht mehr weiterkommt und Chemie außen vor bleiben soll.

Zu schön, um wahr zu sein?!

Es gibt diese nach Wunderwerk klingende Technologie wirklich. Aber – und das ist die schlechte Nachricht – die Anschaffung ist wie so oft recht teuer. Die gute: Es gibt bereits Anbieter, die Reinigungsarbeiten mit dem innovativen Gerät bundesweit als Dienstleistung für die Wohnungswirtschaft übernehmen. Einer davon ist die Pyrex GmbH. Das auf Rauchwarnmelder sowie Dienstleistungen rund um ihre Montage und Wartung spezialisierte Unternehmen bietet die Entfernung von Graffiti & Co. über sein Online-Portal an – inklusive erforderlicher Zusatzleistungen für Anfahrt, Arbeitshöhen über zwei Meter oder die Bereitstellung eines Stromaggregats.

**Innovatives
Verfahren für
die schonende
Reinigung
nahezu aller
Flächen und
Fassaden ohne
Chemie.**

DER AUTOR



CHRISTIAN RAHBARI

Operatives Management Pyrex GmbH
www.pyrex.com/graffiti

NRW **hilft** WEG

78 Prozent aller Wohnungen im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland wurden vor 1990 und damit vor den ersten Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen gebaut. Entsprechend hoch ist heute der Sanierungsbedarf. Die NRW.BANK hilft nun mit einem WEG-Kredit, dies zu stemmen.



Mehr als ein Fünftel aller Wohnungen in NRW ist in der Hand von Eigentümergemeinschaften.

Eigentumswohnungen sind ein Charakteristikum städtischer Wohnungsmärkte. Mehr als ein Fünftel der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist in der Hand von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Die meisten befinden sich in den großen Städten Köln, Düsseldorf, Essen, Dortmund und Münster. Die Nachfrage ist groß und das Interesse seit der Finanzkrise rasant gestiegen – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Auch wenn aktuell landesweit verstärkt neu gebaut wird, dominiert der Altbestand das Wohnungsangebot der meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

DER AUTOR



DIETRICH SUHLRIE
Vorstandsmitglied der NRW.BANK

Häuser aus der Gründerzeit, Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet oder auch ländliche Fachwerkhäuser, die bis 1949 errichtet wurden, machen rund 20 Prozent des Gesamtbestands aus. In den Großstädten, vor allem in Düsseldorf und im Ruhrgebiet, prägt der rasche Wiederaufbau nach dem Krieg die Bestandsstruktur bis heute. Hier liegt der Anteil an Wohnungen aus den 50er Jahren bei bis zu 30 Prozent. In den 1960ern wuchsen die Städte der Rheinschiene und des Ruhrgebiets schnell. Der Bedarf an Wohnungen war hoch und entsprechend groß ist heute noch der Anteil an Wohnungen aus dieser Dekade. Während in den 1970er Jahren das industrielle Bauen mit Fertigteilsystemen an Bedeutung gewann, waren die 1980er und 90er stark davon geprägt, dass junge Familien in ländlichen Räumen und im Umland der Ballungsräume Einfamilienhäuser bauten. Im Zuge der Zuwanderung nach Deutschland ab Anfang der 1990er Jahre wurde ein Wohnungsmangel offensichtlich, dem man in den Städten mit dem verstärkten Bau von Mehrfamilienhäusern begegnete.

Der Blick auf die Bestandsstruktur zeigt: Viele Wohngebäude im Besitz von Eigentümergemeinschaften weisen allein aufgrund ihres Alters einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Sowohl für

Altbauten als auch für Wohnungen aus den 1950er- bis 70er-Jahren besteht Erneuerungsbedarf vor allem der

NRW.BANK.WEG-KREDIT

- Förderfähige Investitionskosten können zu 100 Prozent finanziert werden.
- Das Darlehen kann mit anderen Zuschüssen oder Förderkrediten kombiniert werden.
- 50 Prozent des Risikos der Hausbank übernimmt die NRW.BANK.
- Es ist keine Besicherung erforderlich, sofern die Hausbank darauf verzichtet.

Weitere Informationen zum Förderprogramm und der Kreditbeantragung enthält eine Broschüre, online, zum Download:
www.nrwbank.de/wrf-publikationen

technischen Installationen, meist sind zudem die oberen Etagen nicht barrierefrei zugänglich, die Bausubstanz ist einfach, die Dämmung entsprechend schlecht. Viele Betonelemente weisen Risse auf, Flachdächer sind undicht, energetische Aspekte wurden beim Bau nicht berücksichtigt, für die heute Lösungen gefunden werden müssen. Niedrige Oberflächentemperaturen im Vergleich zu anderen Bautypen führen zu Feuchtigkeitsbildung und Schimmel, es gibt immer noch Wohngebäude, deren Fassade nicht den aktuellen Brandschutzbestimmungen entspricht.

Und das ist nicht alles. Neben notwendigen Sanierungsmaßnahmen steigern auch der technische Fortschritt und geänderte Wohnansprüche den Wunsch vieler Eigentümer, Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel den Anbau von Aufzügen und Balkonen durchzuführen. Denn diese erhöhen nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch den Gebäudewert. Zudem ist es oft wirtschaftlicher, Gebäude umfassend zu sanieren, als nur akute Schäden zu reparieren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung lohnt sich auch altersgerechte Umbauten, durch die Bewohner länger in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können.

Aufgrund des **Baualters** zeigt sich nahezu **durchweg Erneuerungsbedarf**, vom Keller bis zum Dach.

M ein Partner für M-net Glasfaser-TV

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

Jetzt
persönlich
beraten lassen:
0800 6649336

Ernst Stadler,
Geschäftsführer Hausgrund GmbH,
im Gespräch mit Manuel Schmolly,
Account Manager M-net (rechts)

M-net
Mein Netz

Insbesondere in Bezug auf Energiestandards und Barrierefreiheit zeigt sich deutlicher Sanierungsbedarf.

Neues Verbandsdarlehen für Eigentümergemeinschaften mit überwiegend selbst genutztem Wohnraum.

Hürden der Modernisierung und Sanierung

Bei aufwendigen Investitionen am Gemeinschaftseigentum müssen sich die Parteien einigen. Das ist nicht immer einfach, wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015 in einer bundesweiten Analyse über Investitionsprozesse in WEG ermittelt hat. Der Studie zufolge besteht bei Eigentumswohnungen tendenziell ein Sanierungsstau, insbesondere bei Energiestandards und Barrierefreiheit. Die Gründe dafür sind vielschichtig: Zum einen fehlen den Eigentümern oftmals die Kenntnisse über den aktuellen und zukünftigen Sanierungsbedarf. Auch Hausverwaltungen setzen sich oft erst mit diesem Thema auseinander, wenn dringende Mängel auftreten. Somit fehlt eine mittelfristige Investitionsplanung.

Ein weiteres Problem ist, dass die Interessen innerhalb der WEG häufig sehr unterschiedlich sind. Die einen sind nicht überzeugt von der Notwendigkeit der Maßnahme, andere scheuen die Veränderung. Vielen Eigentümergemeinschaften fehlen allerdings schlicht die finanziellen Mittel. Trotz der monatlichen Hausgeldzahlungen reichen die Rücklagen für größere Maßnahmen nicht aus. So werden bei Bedarf einmalige Sonderumlagen erhoben, die zwar gemeinsam beschlossen werden, aber häufig am fehlenden Kapital Einzelner scheitern. Und Finanzierungsangebote speziell für WEG waren bislang nicht flächendeckend verfügbar.

Finanzierungshilfe für WEG

NRW.BANK und NRW-Bauministerium haben deshalb gemeinsam ein Programm aufgelegt, das es den WEG im Bundesland erstmals ermöglicht, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam zu finanzieren: Der NRW.BANK.WEG-Kredit richtet sich an Gemeinschaften von Wohnungseigentümern mit überwiegend selbst genutztem Wohnraum und wird als Verbandsdarlehen über die jeweilige Hausbank vergeben. Gefördert werden Maßnahmen, mit denen die gesetzlichen Energiestandards erreicht, der Ressourcenverbrauch reduziert und Barrieren abgebaut werden. Pro Wohneinheit können bis zu 30.000 Euro beantragt werden. Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann dabei höchstens zehn Millionen Euro erhalten. Das Darlehen läuft über zehn Jahre bei einem tilgungsfreien Jahr. Voraussetzung für die Bewilligung dieses Förderdarlehens sind rechtsgültige Beschlüsse der WEG für die geplanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Mit dem Angebot schließen Landesregierung und NRW.BANK eine bestehende Lücke bei der Kreditversorgung von WEG – und geben so der ins Stocken geratenen energetischen Sanierung und Modernisierung von Eigentumswohnungen Anschlag.

ÜBERREGIONALE WEG-KREDITE

Für WEG ist es nach wie vor oft schwierig, einen Kredit aufzunehmen. Die Geldinstitute begründen dies mit hohen Risiken und dem organisatorischen Aufwand: Bei Verbandsdarlehen haftet jeder Eigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil auch dann, wenn er im Innenverhältnis gar nicht an der Finanzierung beteiligt ist, sondern seinen eigenen Anteil z. B. aus Erspartem aufbringt. Kreditinstitute prüfen Bonität und Sicherheiten aller Eigentümer – viel Aufwand, der das Geschäftsfeld WEG vergleichsweise unattraktiv macht. Der Aufwand lässt sich aber durch Kooperation mit den Förderbanken des Bundes und der Länder umgehen. Diese vergeben Zuschüsse und Kredite nicht direkt, sondern leiten sie über eine Bank zum Kreditnehmer durch. Viele Landesbanken übernehmen Ausfallbürgschaften, womit die dingliche Besicherung des Darlehens über den Grundbucheintrag entfällt. Die folgenden Geldinstitute bieten Kredite für WEG auch jenseits der Grenzen NRW an – als eigene Produkte oder in Verbindung mit Förderbanken.

Bundesweit

■ Bank für Wohnungswirtschaft, BfW

■ Deutsche Kreditbank AG, DKB

■ Hausbank München eG

Auf Landesebene

■ Bremer Aufbaubank, BAB

■ Hamburgische Investitions- und Förderbank, IFB

■ Investitionsbank Berlin, IBB

■ Investitionsbank Schleswig-Holstein, IB.SH

■ Landeskreditbank Baden-Württemberg, L-Bank

■ LBS Südwest

■ Saarländische Investitionskreditbank, SIKB

■ Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

■ Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, WI-Bank

Immer schön der Reihe nach

Die Modernisierung im Wohnraummietverhältnis: Was Vermieter berücksichtigen müssen, damit alles rechtens ist.

Mietrechtlich ist in § 555 b BGB klar definiert, welche baulichen Veränderungen in Wohngebäuden als Modernisierungsmaßnahmen gelten. Sie müssen sich nicht zwingend ausschließlich auf die Wohnung eines Mieters beziehen, sondern können auch das Haus oder das dazugehörige Grundstück betreffen. Was also ist was?

Energetische Modernisierung

Zu den Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, gehören insbesondere die Dämmung von Gebäudeteilen (Dach, oberste Geschossdecke, Fassade, Kellerdecke), der Austausch schlecht isolierter Fenster gegen neue Isolierglasfenster, Maßnahmen zur wesentlichen Verminderung des Energieverlustes der zentralen Heizung- und Warmwasseranlagen.

Reduzierung des Wasserverbrauchs

Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Wasser führen, umfassen beispielsweise den Einbau von Wasserzählern, den Austausch von Armaturen, um den Wasserverbrauch zu reduzieren, die Errichtung von Regenwassergewinnungsanlagen, die Brauchwasser sparen.

Erhöhung des Gebrauchswertes

Hier geht es um die objektive Betrachtung: Nicht das subjektive Empfinden oder der Geschmack des Mieters entscheidet, sondern die tatsächliche Verbesserung der Mietsache, die ihren Gebrauchswert erhöht. Dazu zählen beispielsweise der erstmalige Anbau eines Balkons, der Einbau einer Aufzugsanlage, die Verbesserung der Elektrizitätsversorgung, der Einbau von Schallschutzfenstern, die Verbesserung des Wohnungszuschnitts, der Belichtung oder Belüftung, der Wasserver- und -entsorgung, der sanitären Einrichtungen sowie der Sicherheit der Wohnung.



Verbesserung der Wohnverhältnisse

Bauliche Maßnahmen zur „Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer“ betreffen den Außenbereich und kommen allen Wohnungen zugute. Hierzu zählen insbesondere der Ein-/Anbau einer Gemeinschaftsantenne/Satellitenempfangsanlage, die Pflanzung von Grünanlagen auf dem Wohngrundstück, die Einrichtung von Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen für die Mieter und der Bau von Kinderspielplätzen.

Maßnahmen auf Grund äußerer Umstände

Das Gesetz nennt sie „Maßnahmen, die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind.“ Sie beziehen sich auf

Das Mietrecht definiert eindeutig, welche baulichen Maßnahmen als Modernisierung gelten.

DER AUTOR



STEFFEN GROB

Der Rechtsanwalt ist Inhaber der Kanzlei Groß Rechtsanwälte.
www.ragross.de

Modernisierungen müssen Mietern spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten angekündigt werden.

Modernisierungen sind zu dulden, es sei denn, sie bedeuten eine nicht zu rechtfertigende Härte.

Arbeiten, die in Folge einer behördlichen Anordnung oder einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen sind, beispielsweise die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, sofern dies gesetzlich vorgeschrieben ist, oder die Ausstattung mit Erfassungsgeräten für den Wärmeverbrauch, um den Nachweispflichten gemäß der Energieeinsparverordnung nachzukommen.

Schaffung neuen Wohnraums

Maßnahmen, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, umfassen z. B. den Ausbau des Dachgeschosses, den Aus- bzw. Umbau von Nebenräumen oder bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zu einer Wohnung oder auch die Erweiterung und Aufstockung von Gebäuden.

Wichtig: die Ankündigung!

Wer eine Modernisierung nach den obigen Definitionen plant, muss dies nach § 555 c Abs. 1 BGB spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich ankündigen. Ein solches Schreiben an die Mieter muss zwingend folgende Punkte enthalten:

1. Eine Darstellung der Art und des geplanten Umfangs der Arbeiten in wesentlichen Zügen:

Die Formulierung „in wesentlichen Zügen“ stellt klar, dass an den Inhalt der Ankündigung, insbesondere hinsichtlich Art und Umfang, keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen. Sinn und Zweck der Mitteilung ist es, dass sich Mieter ein Bild davon machen können, was auf sie zukommt: eventuelle Beeinträchtigungen, Veränderungen der Mietsache. Hier gilt der Grundsatz: Je größer die bauliche Veränderung und die Beeinträchtigung für die Mieter, desto konkreter müssen die Angaben in der Ankündigung sein. Handelt es sich um energetische Modernisierungsmaßnahmen, kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, § 555 c Abs. 3 BGB.

2. Voraussichtlicher Beginn und Dauer der Arbeiten:

Die Ankündigung muss darüber informieren, wann die Arbeiten beginnen, möglichst zu welcher Tageszeit sie durchgeführt und wann sie voraussichtlich beendet sein werden. Geht es um bauliche Maßnahmen außerhalb der Wohnung, die Mieter nur mittelbar beeinträchtigen, reicht es aus, sich dabei auf eine Kalenderwoche zu beziehen. Sind Arbeiten in der Wohnung erforderlich,



sodass Handwerkern Zutritt gewährt werden muss, sind die Termine auf den Tag genau mitzuteilen.

3. Mieterhöhung und Betriebskosten: Sofern nach der Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559 verlangt werden soll, muss die Ankündigung den zu erwartenden Betrag enthalten, zudem die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten, sofern sie sich ändern. Der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung ist bezogen auf die gesamte Wohnung anzugeben, nicht pro Quadratmeter. Auch die Mitteilung einer Spanne oder eines Prozentsatzes genügt nicht. Bei mehreren Modernisierungsmaßnahmen ist die Mieterhöhung für jede einzelne gesondert anzuzeigen. Die Angabe der künftigen Betriebskosten ist auch erforderlich, wenn neue Betriebskostenarten eingeführt werden sollen.

Härteeinwand und Duldungspflicht

Gemäß § 555 d Abs. 1 BGB haben Mieter eine Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich zu dulden, wenn sie gemäß § 555 c BGB angekündigt wurde. Bedeutet die Modernisierung für einen Mieter, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts eine Härte, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mieter sowie in Bezug auf Energieeinsparung und Klimaschutz nicht zu rechtfertigen ist, besteht die Duldungspflicht des Mieters nicht. Hier sind die jeweiligen Interessenlagen gegeneinander abzuwägen. Die zu erwartende

Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben dabei außer Betracht; sie sind nach § 559 Abs. 4 BGB nur bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigen. Nach § 555 d Abs. 3 BGB haben Mieter dem Vermieter gegenüber schriftlich bis zum Ablauf des Monats, in dem die Modernisierung angekündigt wurde, zu begründen, warum deren Duldung und die voraussichtliche Mieterhöhung für sie eine Härte darstellt. Härtegründe können beispielsweise sein:

- Schwangerschaft
- unverhältnismäßig lang andauernde Baumaßnahmen
- Gebrechlichkeit und akute Gesundheitsgefährdung
- Fensteraustausch im Winter
- schwere Erkrankung

Wird hier die Frist versäumt, sind spätere Härteeinwände grundsätzlich ausgeschlossen – es sei denn, ein Mieter wurde unverschuldet daran gehindert, sie einzuhalten, und teilt dem Vermieter die Gründe der Verzögerung schriftlich mit.

Entsprechend sollen Mieter in der Ankündigung auch auf die Form und Frist des Härteeinwandes hingewiesen werden. Nach § 555 c Abs. 2 BGB i. V. m. § 555 d Abs. 3 S. 1 BGB besteht diese Hinweispflicht. Kommt der Vermieter der ihm obliegenden Hinweispflicht in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwandes nicht nach, muss der Mieter die Monatsfrist und die Textform für die Härteeinwände nicht berücksichtigen.

Muss immer angekündigt werden?

Die Modernisierungsankündigung ist dann entbehrlich, wenn die Arbeiten nicht oder nur unerheblich auf die vermieteten Räume einwirken und auch keine oder lediglich eine unerhebliche Mieterhöhung auslösen. Die Bagatellgrenze liegt hier bei einer Erhöhung um max. fünf Prozent der bisherigen Nettokaltmiete, oder wenn der Vermieter ganz darauf verzichtet.

Maßnahmen mit unerheblicher Einwirkung auf die vermieteten Räume sind Arbeiten außerhalb der Wohnung, die Mieter nicht beeinträchtigen. Auch der Einbau von Heizkostenverteiltern zählt dazu. Allerdings macht nicht jede geringfügige Maßnahme die Ankündigung auch entbehrlich. Wie so oft sind hier die Umstände zu berücksichtigen und im Einzelfall abzuwägen.

Eine in Aussicht gestellte Mieterhöhung gehört nicht zu den einzuwendenden Härten.

Auf Form und Frist des Härteeinwandes muss die Ankündigung der Modernisierung hinweisen.

Psst... Wir halten dicht!



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Schadensanalyse
- Gebäudesicherung
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de

Dr. Adams Consulting

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGS-UNTERNEHMEN GESUCHT

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

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



Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 (0) 6196 400 108

Herr der Lage

Für so manchen Verwalter ist das Smartphone der wichtigste Helfer in Sachen Verkehrssicherungspflicht. So hat man alles im Griff.

Von Holger Rings, Hamburg



Das Smartphone kann dabei helfen, Gefahrenquellen am Objekt zu erfassen.

Verwalter übernehmen viele Pflichten der Wohnungseigentümer, oft auch die der Verkehrssicherung. Sie haften somit dafür, wenn jemand zu Schaden kommt, während er sich auf dem verwalteten Grund und Boden aufhält. Je dunkler und kälter es draußen wird, desto entscheidender ist es, dass die Außenbeleuchtung tadellos funktioniert und Treppengeländer wie Wege in einem ordentlichen Zustand sind – sonst drohen teure Folgen.

Haftungsschäden vermeiden mit digitalen Helfern

Das Smartphone kann dabei helfen, Gefahrenquellen zu erfassen und sicher zu beseitigen. Im Idealfall erinnert der kleine Alleskönner den jeweiligen Sachbearbeiter und beauftragte Partner sogar automatisch an Aufgaben, die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht innerhalb bestimmter Fristen durchgeführt werden müssen. Digital organisierte Verwalter sind hier im Vorteil: Sie können Verträge, Kontaktdaten von Vertragspartnern

und anfallende Aufgaben in einem zentralen System pflegen. Diese Daten stehen dann Objektsachbearbeitern wie Dienstleistern und Vertragspartnern unterwegs auf ihrem Handy zur Verfügung.

Automatische Erinnerungen für zentrale Aufgaben

In den meisten Fällen haben Verwalter feste Verträge mit externen Dienstleistern – zum Beispiel um Objektbesichtigungen durchzuführen oder Handwerker zu beauftragen. Müssen die Aufzüge in einem Objekt jedes Jahr gewartet werden, sind relevante Daten wie Baujahr, Seriennummer, Hersteller oder Wartungsdatum im Idealfall in einem zentralen System hinterlegt. Über eine mobile Objektdatenerfassung können Automatismen eingerichtet werden, die Handwerker und Dienstleister automatisch zum richtigen Zeitpunkt beauftragen. Der Status aller Aufgaben kann dabei stets verfolgt werden. Dies lässt sich für viele wiederkehrende Vorgänge rund um ein Objekt nutzen. So gehen in der Fülle von Aufgaben, die ein Verwalter gleichzeitig im Blick haben muss, keine wichtigen mehr unter.

Mit Ampelsystem zum Überblick

Ohne zentrales System bleibt es nicht aus, dass man Zeit damit verschwendet, Papierstapel oder E-Mails zu durchsuchen, um überhaupt feststellen zu können, ob eine Arbeit erledigt wurde. Wird dagegen ein Handwerkerportal genutzt, in dem Aufgaben vom Verwalter erfasst werden und Dienstleister ausgeführte Tätigkeiten der Aufgabe direkt zugeordnet dokumentieren, diese abschließen und ihre Rechnungen hochladen, zeigt das System eindeutig, wann die Leistung erfüllt, somit die Verkehrssicherheit hergestellt wurde.

Bei integrierten Verwalter-Lösungen, wie sie beispielsweise DOMUS mit DOMUS NAVI und SERVICECASE anbietet, werden Handwerker über ein Handwerkerportal direkt beauftragt. Nach dem Ampelprinzip ist hier jederzeit erkennbar, welche Aufgaben bereits erledigt oder bei welchen Fristen schon überschritten sind. Über das integrierte Instandhaltungsportal werden die Beauftragungen an die Handwerker im vordefinierten Zyklus automatisch erzeugt. Auch dabei unterstützt das Ampelsystem die Einhaltung aller Fristen. Den Weg in die Digitalisierung geht man am besten mit einem erfahrenen Partner und durchläuft mit ihm folgende Schritte:

1. Einführung einer zentralen CRM Software

Basis vieler digitaler Dienste ist die Einführung einer passenden CRM-Software, in der Kontakt- und Objektdaten sowie wiederkehrende Prozesse hinterlegt werden können. Das bedeutet im Fall der Verkehrssicherung, dass alle Informationen, Vorgänge zum Objekt, wiederkehrende Verträge sowie die regelmäßige Objektüberprüfung nicht mehr bei den jeweiligen Objektbetreuern in verschiedenen Organisationsstrukturen liegen, sondern einheitlich, zentral bearbeitet und überwacht werden können.

2. Bestandsaufnahme

Schritt eins und zwei gehen Hand in Hand. Denn mit der Einführung eines zentralen Systems verschafft man sich zugleich einen Überblick und klärt, welche Aufgaben und Vorgänge vertraglich erfüllt werden müssen: Gibt es zum Beispiel feste Verträge mit einem Winterdienst? Mit welchen Laufzeiten, und werden die Arbeiten auch tatsächlich rechtzeitig ausgeführt? Werden Objektbesichtigungen in regelmäßigem Turnus von den zuständigen Sachbearbeitern vorgenommen, oder übernimmt der Hausmeister diese Überprüfung zur Verkehrssicherung? Welche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind in einem Objekt notwendig?

Stehen größere Sanierungsmaßnahmen an, die budgetiert werden müssen? Werden hierfür alle Fristen eingehalten? Alle Informationen rund um ein Objekt werden erfasst und im System hinterlegt. Sind die Daten und Abläufe online, kann es losgehen.

3. Mehr Effizienz und Transparenz

In solchen vollintegrierten CRM-Lösungen werden alle Dienstleistungsverträge erfasst und bei Bedarf auch mit automatischen Erinnerungszyklen hinterlegt. Demnächst anstehende Aufgaben sowie ihren Fortschritt haben digital organisierte Verwaltungen über das Ampelsystem stets im Blick. So sind z. B. auch alle technischen Geräte eines Objektes mit wichtigen Stammdateninformationen versehen und mit den entsprechenden Verträgen zur Wartung und Instandhaltung verknüpft. Über die Budgetverwaltung können Sanierungsmaßnahmen angelegt werden, und für regelmäßige Verkehrssicherungspflichten werden entweder Wartungsintervalle oder Erinnerungen für Objektbesichtigungen eingerichtet.

Digitaler Service für Mieter, Eigentümer und Investoren

Durch aktives Managen des Verwalters trägt die Software dazu bei, Haftungsrisiken zu reduzieren, sie unterstützt bei der Durchführung aller Aufgaben und bietet stets einen aktuellen Überblick über alle wichtigen Prozesse. Vereinbarte Termine und anstehende Aufgaben stehen in einer digitalen Akte bei Bedarf allen Beteiligten zur Verfügung: dem Verwalter, seinen Mitarbeitern und Dienstleistern, Mietern und Eigentümern. Der Fortschritt einer Wartung oder Reparatur lässt sich ebenfalls jederzeit online verfolgen. So können sich Verwalter bei immer anspruchsvolleren Kunden mit smarten Services als geeignete Partner positionieren und sich einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil verschaffen.

Am Ende steht die App

Auch Statusberichte und neue Aufgaben müssen nicht am PC aktualisiert und angelegt werden. Setzt man auf eine integrierte Lösung, kann man mit verschiedenen mobilen Endgeräten von überall auf zentral hinterlegte Informationen zugreifen. Ganz konkret: Objektsachbearbeiter und Hausmeister prüfen per Smartphone oder Tablet vor Ort am Objekt, welche Aufgaben im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu erledigen sind. Zeigt sich bei der Besichtigung neuer Bedarf, lassen sich Aufgaben per Smartphone neu anlegen – auch offline. Alle Eingaben werden ins System übertragen, wenn der Internetzugang wieder gegeben ist.

Mit zentral hinterlegten Objektdaten Aufgaben und Fristen im Blick behalten

Auch Mieter und Eigentümer über anstehende Arbeiten auf dem Laufenden halten



Brand- aktuell

Das Thema Brandschutz wird im Bestand häufig geradezu sträflich vernachlässigt – oft aus Unwissenheit. Ein Update.

Selten kommt es zum Vollbrand eines Gebäudes. Doch der verheerende Hochhausbrand in London zeigte, wie schnell es zur Ausbreitung kommen kann, dass Rettungswege funktionieren müssen und die Dämmung der Fassade als „Stangenbenzin“ zur Gefahr für Leben und Gesundheit werden kann. Zumindest aber wird Eigentum durch Brand deutlich verringert oder völlig zerstört. Selbst kleinere Bränden haben in der Praxis gravierende Folgen: Objekte sind für längere Zeit nicht mehr bewohnbar, Verrauchung belastet die Gesundheit aller Beteiligten noch über Monate, durch Löschwasser im gesamten Gebäude verbreitete Nässe und Feuchtigkeit erhöht den ohnehin erforderlichen Sanierungsaufwand. In Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind Abriss und Neuaufbau nur schwer zu realisieren. Insofern ist die sorgsame Betrachtung des Brandschutzes in Bestandsgebäuden durchaus angebracht – aus allen relevanten Blickwinkeln.

DIE AUTORIN



ANDREA HUSS

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

www.archi-net.info

Die Herstellung der Gebäudes

Jedes Wohngebäude ist mit dem Nachweis ausreichenden Brandschutzes in fachgerechter Planung und Ausführung zu erstellen. Für Eigentümer und Verwalter ausschlaggebend sind die Unterlagen zur Planung und Ausführung des Gebäudes von dessen Hersteller. Meist hat sie die WEG vom Bauträger gar nicht erst erhalten. Fehlen sie also oder sind nicht vollständig, was bei 95 Prozent aller Gebäude der Fall ist, können sie beim Bauamt auch nach vielen Jahren noch beantragt und eingesehen werden. Brandschutz und Statik sind dort jedoch meist erst ab Gebäudeklasse IV (oder vergleichbar) noch archiviert.

Auf Grundlage der aktuell gültigen Baugenehmigung lässt sich jedoch feststellen, ob sie den Anforderungen entspricht und ob sich seither Änderungen am Gebäude ergeben haben. Hierzu zählen auch Maßnahmen, die keine zusätzliche Baugenehmigung erforderten, zum Beispiel:

- Sanierung von Balkonen: Änderung der Rettungswege
- Zusätzliche Fenster: Brandabschottung zum Nachbargebäude
- Solaranlagen mit neuer Leitungsführung ohne Brandabschottung
- Erweiterung Telefon, Internet, SAT, Elektrokabel im Treppenhaus ohne Brandabschottung

Gebäudeklasse und Brandschutz

Die Gebäudeklasse (GK) wird dadurch bestimmt, welche Anforderungen ein Objekt bei einem möglichen Löscheinsatz an die Feuerwehr stellt sowie über Art und Umfang seiner Nutzung. Je höher das Gebäude, desto höher auch die Auflagen für den Brandschutz: Ein Hochhausbrand kann über Leitern nicht gelöscht werden, deshalb sind Rettungs-Treppenhäuser, Rauchwarnmelder, Sprinkler, Trockenleitungen – ein Brandschutzkonzept – erforderlich. Ändert sich die Nutzung, werden nachträglich Anpassungen oder Veränderungsvorgenommen, so ist ein aktualisierter Brandschutz nachzuweisen, zum Beispiel:

- Hinterhöfe mit Gartenhäusern: Neugestaltung ohne ausreichende Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrt
- Besondere gewerbliche Nutzung: Umwandlung mehrerer kleiner Büros zum Großraumbüro
- Abgrabungen zur UG-Belichtung: höhere Gebäudehöhe, evtl. andere GK mit neuen Brandschutzanforderungen
- Trennung von Grundstücken und Gebäuden: Werden aus einem Gebäude zwei mit Grenzbebauung, muss der Brandschutz nachgerüstet werden.

Hochhäuser

Hochhäuser sind definiert mit einer Höhe von 22 m Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) über Gelände. Sie müssen zusätzlich zu den Anforderungen der GK 5 auch der Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) entsprechen, wobei sie im Brandschutz als Sonderbauten eingestuft werden.

In Hochhäusern bis zu einer Höhe von 60 m müssen dort verbaute tragende und aussteifende Bauteile eine Feuerwiderstandsfähigkeit von 90 Minuten aufweisen. In Häusern mit Höhen über 60 m sind dafür 120 Minuten nachzuweisen. Zudem sind Sicherheitstuppenräume, Druckbelüftungsanlagen, automatische Feuerlöschanlagen, besondere Rettungswege und eine vielfältigen Anforderungen entsprechende Gebäudetechnik vorzusehen. Die lichte Breite der Rettungswege muss mindestens 1,20 m betragen, die der auf Rettungsflure führenden Wohnungstüren mindestens 0,90 m. Für die Länge der Rettungswege gelten die Vorschriften der Musterbauordnung: Mindestens ein Ausgang muss in den notwendigen Treppenraum oder ins Freie führen und in einer Entfernung

Je **höher ein Gebäude** ist,
desto **höher** sind auch die
Auflagen für den **Brandschutz**.

Energiesparende Schachtrauchungen!

- Antragsfreie Inverkehrbringung
- Vertrieb, Montage und Wartung durch Aufzug Fachbetrieb
- Für Neubau- und Bestandsanlagen
- Montage erfolgt komplett im Schacht
- Einfach und schnell zu montieren
- Integrierte vollautomatische Lüftungsfunktionen
- CO₂ Sensorik, Feuchtigkeitssensor, Temperaturüberwachung, Timer
- Alles aus einer Hand spart Zeit und Geld

Die Vorteile:

- Heiz- und Klimatisierungskosten in erheblichem Umfang einsparen
- Niedrige Wartungskosten
- Mehr Sicherheit im Aufzugschacht
- Kontrollierte Lüftung
- Geringere Zugluft in Gebäuden

enev-kit

**Zertifiziert nach
DIN EN 54-20
DIN EN 12101-2**



Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

Tel.: 04542 - 83 03 00
Fax: 04542 - 83 03 02 22
www.aleatec.de

DDIV aktuell ARCHIV

Hier finden Sie **ALLE FACHBEITRÄGE**
aus **DDIVaktuell** seit 2013!



www.archiv.ddivaktuell.de



von max. 35 m erreichbar sein. Prüfpflichtige Anlagen in Sonderbauten sind beispielsweise:

- Brandmeldeanlagen und Alarmierungseinrichtungen
- Natürliche und maschinelle Rauchabzugsanlagen sowie Überdruckanlagen zur Rauchfreihaltung von Treppenträumen
- ortsfeste, selbsttätige und nichtselbsttätige Feuerlöschanlagen
- Sicherheitsbeleuchtungen und Sicherheitsstromversorgungen
- Feuerschutzabschlüsse

Für Hochhäuser ist daher ein individuelles Brandschutzkonzept zu erstellen und zu erhalten.

Auf dem aktuellen Stand?

Wurde das Brandschutzkonzept bei allen baulichen Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik seit Beginn der Nutzung berücksichtigt, ergänzt und aktualisiert? Hierzu sollten Eigentümern und Verwaltung hinreichende Informationen vorliegen. Gebäude werden im Lauf der Jahre immer wieder verändert, saniert und technisch nachgerüstet. Bei allen Änderungen ist der Brandschutz neu zu betrachten und ggf. zu aktualisieren. Zu berücksichtigen sind daher:

- Gebäude und Grundstück: nachträgliche Änderungen, z. B. Durchbrüche durch Brandabschnitte wegen neuer Internet-Leitungen ohne Abschottung

- Öffentliche Bereiche: nachträgliche Änderungen durch Stadt oder Gemeinde, z. B. Verlegung einer ÖPNV-Haltestelle, die die Feuerwehrezufahrt blockiert.

Zwei Rettungswege pro Wohnung

Gebäude der Brandschutzklassen 1 bis 5 verfügen vorschriftsmäßig über zwei getrennte Rettungswege. Sie müssen für jede Wohnung vorhanden, bekannt und beschildert sein, und auch instand gehalten werden. Das Gleiche gilt für die erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr. All diese Informationen müssen den Nutzern verständlich zur Verfügung stehen.

Dennoch gibt es im Bestand immer wieder Brandschutzkonzepte, die „zufällig“ keinen zweiten Rettungsweg nachweisen können. Wenn das Treppenhaus als Fluchtweg nicht mehr genutzt werden kann, kann dies insbesondere für Einzimmerapartments mit Ausrichtung zu Hang- oder Wasserlagen zur Falle werden, weil Fahrzeuge der Feuerwehr sie fassadenseitig nicht erreichen.

Nutzer als Beteiligte im Brandschutz

Alle Nutzer eines Gebäudes müssen im Brandfall ausreichend unterstützt sein. Dafür müssen die Rettungswege nicht nur bekannt und erkennbar, sondern auch nutzbar sein – Veränderungen dürfen nicht ohne Hinweis erfolgen, was in der Praxis oft nur schwer umzusetzen ist, wenn Wohnungsnutzer sich uneinsichtig zeigen. So werden Treppenhäuser – der erste Rettungsweg! – häufig und gewohnheitsmäßig als erweiterte Abstellfläche genutzt. Dort platzierte Gegenstände führen im Ernstfall zur Verrauchung und verengen den Rettungsweg. Daher ist jedes Treppenhaus konsequent von Inventar freizuhalten. Fluchtwege müssen auch für ältere Bewohner mit Gehhilfen, für Kinder und Kranke sowie für mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vertraute Personen, z. B. Besucher, nutzbar sein. Es kann somit durchaus im Interesse der Bewohner sein, wenn Brandschutzauflagen auch über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen. Individuelle Lösungen können jedoch erst dann erarbeitet werden, wenn alle Beteiligten hinreichend über die jeweilige Struktur eines Gebäudes und seine Nutzung informiert sind.

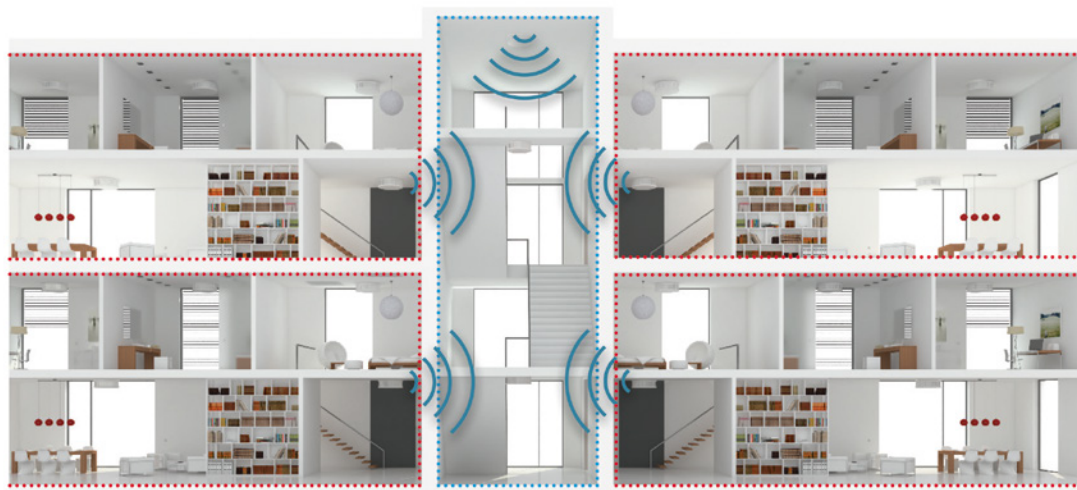
FAZIT

Bei älteren Gebäuden werden über die Jahre ihres Bestehens Änderungen, Ergänzungen und Sanierungen erforderlich: Wohnwert und Lebensqualität sollen erhalten und gesteigert werden. In allen Bereichen – von der Gebäudehülle über die Anlagentechnik bis zur Nutzung – ist daher tagtäglich auf die Einhaltung aller Anforderungen eines ausreichenden Brandschutzes zu achten. Die Sicherheit, dass im Brandfall jeder Nutzer das Gebäude ohne Gefahr für Gesundheit und Leben verlassen kann, ist ein unbezahlbarer Beitrag zur Lebensqualität für alle.

Auf ein Neues!

Rauchwarnmelder: Nachrüsten und erneuern heißt es nun bundesweit flächendeckend. Dort, wo die Lebensretter bereits vor zehn Jahren installiert wurden, müssen die Geräte nun wieder ausgetauscht werden.

Im Mehrfamilienhaus sorgen funkvernetzte Rauchwarnmelder-Gruppen für hohen Schutz.



Die Rauchwarnmelderpflicht für Neubauten ist in allen 16 deutschen Bundesländern seit letztem Jahr in Kraft; für Bestandsbauten laufen noch einige Übergangsfristen: in Bayern bis 31.12.2017, in Berlin und Brandenburg bis 31.12.2020, in Thüringen bis 31.12.2018. Geregelt ist dies in den jeweiligen Landesbauordnungen. Dort steht auch, wer für die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern zuständig ist und in welchen Räumen sie anzubringen sind. Was dort nicht explizit steht, ist, wie die Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten ist. Regelmäßige Überprüfungen sind zwar vorgesehen, wer diese vornimmt, ist aber zumindest nicht einheitlich geregelt. Einen professionellen Dienstleister und sein entsprechendes Fachpersonal damit zu beauftragen, ist komfortabler und sicherer, als es den Wohnungsnutzern zu überlassen. In jedem Fall zahlt es sich aus, bei der Wahl der zu installierenden Geräte auf bestimmte Qualitätskriterien zu achten, um auf lange Sicht einen störungsfreien und zuverlässigen Betrieb zu gewährleisten.

In Deutschland verbaute Rauchwarnmelder müssen zumindest das CE-Zeichen

tragen, besser noch das herstellerunabhängige Q-Label und das KRIWAN-Prüfsiegel. Zu empfehlen sind Geräte, deren Betriebsbereitschaft durch fest verbaute langlebige Lithiumbatterien für mindestens zehn Jahre gesichert ist. Zudem gibt es Rauchwarnmelder, die nicht nur Rauch, sondern auch Hitze detektieren, was in der Kombination die Alarmzuverlässigkeit bei Feuer erhöht.

Zu entscheiden ist auch zwischen klassischen Stand-alone-Geräten und solchen, die per Funk miteinander vernetzt sind. Während erstere bei Rauchentwicklung einzeln Alarm geben, wird das Signal bei vernetzten Lösungen an die verbundenen Geräte übertragen. So können über Funk bis zu 15 Melder in ständigem Kontakt miteinander stehen. Gibt eines der Geräte zum Beispiel aus dem Keller Alarm, erreicht dieser sekundenschnell auch das Schlafzimmer unter dem Dach. In Mehrfamilienhäusern sorgen die Funk-Rauchwarnmelder als Gemeinschaftsgruppen für Sicherheit. Dazu werden die Geräte in Wohnungen über Funk mit denen im Treppenhaus vernetzt. Schlägt ein Rauchwarnmelder Alarm, wird dieser sofort an alle anderen der Gruppe weitergeleitet. So werden alle Hausbewohner zeitgleich gewarnt.

Montage und Wartungsfunktion

Sehen die meisten Bauordnungen der Länder die Ausstattung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren mit Rauchwarnmeldern vor, kann es dem Optimalschutz dienen, in jedem Raum einen zu installieren. Umso wichtiger wird dann die Art der Montage: Statt bohren und schrauben kann sich dann ein einfacher zu handhabendes Magnet-Klebe-System als sinnvoll erweisen.

Einmal montiert, sollten Rauchwarnmelder ihre Funktionsbereitschaft selbsttätig überprüfen und eventuelle Störungen signalisieren. Darüber hinaus ist nach DIN EN 14676 die regelmäßige Betätigung des Prüfknopfes vorgesehen, um die Einsatzbereitschaft zu testen. Gut, wenn dieser Prüfknopf so angebracht ist, dass er z. B. mit einem Besenstiel leicht auszulösen ist – ggf. auch um Fehlalarme zu stoppen.

DER AUTOR



JENS STOLL

Leiter Produktmanagement
Albrecht Jung GmbH &
Co. KG

Erste Hilfe

Bei Leitungswasser- und Feuchteschäden

Wenn Immobilienverwalter von einer besseren Welt träumen, dann von einer, in der plötzliche Schadenereignisse als spontane Unterbrechung der ohnehin anstrengenden täglichen Routine möglichst nicht vorkommen. Aber die Realität sieht meist anders aus. Unvorhersehbare Sonderereignisse bedeuten zusätzliche Arbeit, die nicht eingeplant war. Sie lenken ab, binden personelle Kapazitäten, die an anderer Stelle fehlen, und das schlägt irgendwann auch auf die Rendite durch. Leitungswasserschäden sind für Verwalter eine Art Heimsuchung. Wohl dem, der delegieren und sich damit entlasten kann! Vor allem wenn die damit verbundenen Kosten weitergegeben werden können.

Leitungswasserschäden haben die unangenehme Begleiterscheinung, dass sie sich anfänglich meist dynamisch weiter ausbreiten, bis die Ersthilfe einsetzt. Derartige Schäden sind in dieser Phase also zeitkritisch. Ersthilfe sollte schnell vor Ort einsetzen, um den Schadenumfang, aber auch Folge- und Begleitschäden wie Betriebsunterbrechungen, Nutzungseinschränkungen etc. möglichst klein zu halten oder ganz zu verhindern.

Um dabei wirklich effektiv zu sein, ist systematisch vorzugehen, um weitere Zerstörungen zu vermeiden. Ausgebildete Messtechniker und Sachverständige mit dem Know-how für alle

denkbaren Schadenssituationen in Gebäuden, an Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von Gebäuden sowie bei Leckagen im Flachdach und natürlich modernste Messtechnik sind erforderlich, um Schadenursachen zu lokalisieren und schnellstmöglich zu beheben.

Richtiges Vorgehen spart Zeit und Geld.

Mit Hilfe eines umfangreichen Setups an High-Tech-Verfahren sind Schadenursachen zunächst fachmännisch zu orten. Zur Sicherheit sollten mehrere Messverfahren zum Einsatz kommen, um die Schadenstelle im Ausschlussverfahren treffsicher zu identifizieren, bevor sie geöffnet wird und mit einer Notreparatur die Funktionalität zumindest provisorisch schnellstmöglich wieder hergestellt wird. Prinzipiell vermieden werden sollten dabei großflächige Eingriffe in die Bausubstanz.

Im Anschluss geht es darum, den Schaden in Wort und Bild für Dritte verständlich zu dokumentieren. Geschieht dies elektronisch, z. B. mit dem Tablet, und Software-gestützt über exportierbare Formulare, können alle Zuständigen sofort online informiert werden, um ggf. weitere Maßnahmen in die Wege zu leiten. So unterstützt beispielsweise LOCATEC Smart-Report® die umfassende Information über die Schadenssituation direkt vom Schadenort und beschleunigt so das Schadenmanagement signifikant: Liegen dem Hausverwalter alle relevanten

DER AUTOR



DIETER KIRSCHNER

Geschäftsführer / Managing Director LOCATEC
Ortungstechnik GmbH in Deutschland und Österreich





Angaben zu einem Schaden und zugleich Empfehlungen für seine Behebung umgehend vor, können auch erforderliche Maßnahmen, z. B. die technische Trocknung, umso schneller beauftragt werden. Die umfassende Dokumentation vermittelt ein realistisches Bild, das die eigene Präsenz vor Ort überflüssig macht, als Grundlage der Planung und Beauftragung weiterer Maßnahmen aber durchaus dienlich ist – inklusive der vollen Kontrolle der Hausverwaltung über den gesamten Prozess.

Die Übernahme der Kosten solcher Ersthilfe-Einsätze durch die Gebäudeversicherer ist in der Regel unproblematisch. Sie wissen es zu schätzen, wenn Schadenprotokolle und

Umfassende **Schaden-**
dokumentation vor Ort
beschleunigt die Regulierung.

-dokumentationen ihren Anforderungen entsprechen, zumal es anerkannt ist, dass diese Form der Ersthilfe, im Kern die Leckage-Ortung, der Schadensbegrenzung dient. So werden Kosten häufig auch dann übernommen, wenn sich später herausstellt, dass der ursächliche Schaden gar nicht versichert ist.

Bester Service für die Wohnungswirtschaft

- Rauchmelder-Dienstleistungen
- Trinkwasseranalysen
- Graffiti-Entfernung

Hersteller von Qualitätsrauchmeldern – Made in Germany
Rauchmelder Kauf-, Miet- und Wartungsmodelle
Eigene zertifizierte Mitarbeiter
Bundesweit vor Ort
24/7 Service

pyrexX
rauchmelder.com

Rauchmelder-
Service-Angebot

ab **1€** pro
Wohnung/
Monat*

*Miete und Wartung bei ø 3 Rauchmeldern ab 12 € pro Jahr (entspricht 1€ pro Monat und Wohnung)

Aktuelle Urteile

Wieder einmal beschäftigten WEG-Beschlussfassungen die Gerichte: diesmal die Genauigkeit von Formulierungen und der Stimmrechtsausschluss von „Blockierern“.



UNBESTIMMTER BESCHLUSS ÜBER DIE JAHRESABRECHNUNG

(AG München, Urteil vom 21.12.2016, Az 485 C 9796/16)

► DAS THEMA

Relativ verbreitet sind in der Wohnungseigentumspraxis Beschlussformulierungen, die lapidar feststellen: „Die vorliegenden

Jahresabrechnungen werden genehmigt.“ Dieser Praxis schiebt ein Urteil des AG München jetzt einen Riegel vor. Ein Beschluss ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn er auch für einen Wohnungseigentümer, der bei der Beschlussversammlung nicht anwesend war, durch Einblick in Niederschrift und Beschlussammlung verständlich wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Schutzes etwaiger Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers. Da Beschlüsse auch Rechtsnachfolger binden, müssen diese der Beschlussammlung entnehmen können, welche Regelungen die Eigentümer per Beschluss genau gefasst haben.

Beschluss gefasst: „TOP 2.1: Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Gesamtabrechnung des Jahres 2015 und die Einzelabrechnungen 2015 mit den jeweiligen Abrechnungsspitzen mit Fälligkeit von Guthaben und Fehlbeträgen aus den Einzelabrechnungen zum 20.5.2016.“

Diese Beschlussfassung rügte einer der Eigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist, weil er der Ansicht war, die Jahresabrechnung sei nicht hinreichend bestimmt. Da der Beschluss weder auf eine durch Nennung eines Datums exakt beschriebene Abrechnung noch auf eine dem Protokoll beigefügte Abrechnung Bezug nimmt, sei weder für einen bei der Eigentümerversammlung nicht anwesenden Eigentümer noch für einen künftigen Erwerber nachvollziehbar, was genau beschlossen

DIE AUTOREN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

► DER FALL

In einer Eigentümerversammlung im April 2016 wurde unter anderem folgender

worden sei. Das Amtsgericht gab der Klage Recht. Es begründete seine Entscheidung insbesondere damit, dass ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz an Beschlüsse gebunden ist und diese deshalb inhaltlich bestimmt, klar und eindeutig sein müssen. Eigentümerbeschlüsse müssen „aus sich heraus“ nachvollziehbar sein. Umstände, die außerhalb des protokollierten Beschlusses liegen, dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Der angefochtene Beschluss über die Abrechnungen 2015 erfüllt die Voraussetzungen an die Bestimmtheit nicht, weil er weder ein Datum nennt, noch auf eine dem Einladungsschreiben oder dem Protokoll beigefügte Anlage Bezug nimmt.

VERWALTERSTRATEGIE

Der Verwalter muss stets eine Beschlussformulierung zur Abstimmung stellen, die dem Bestimmtheitserfordernis genügt. Der Beschluss muss aus sich heraus verständlich sein. Sinnvoll ist es daher, das Erstellungsdatum der Jahresabrechnung zu benennen, z. B. durch die Formulierung „Genehmigung der Jahresabrechnung 2015 in ihrer Fassung vom 01.03.2016 mit den dazugehörigen Einzelabrechnungen.“ Das erscheint jedenfalls dann verpflichtend, wenn es verschiedene Versionen der Abrechnung gibt, beispielsweise weil diese korrigiert werden musste. Möglich ist auch, auf Anlagen Bezug zu nehmen, die dann aber idealerweise der Beschlusssammlung beigefügt werden sollten. Hierauf hatte bereits der BGH in einer Entscheidung vom 8.4.2016 (V ZR 104/15) hingewiesen und ausdrücklich die Empfehlung ausgesprochen, ggf. einen gesonderten Aktenordner mit den in Bezug genommenen Unterlagen (hier: alle Einzelabrechnungen und die Gesamtabrechnung) als Anlage zur Beschlusssammlung beizufügen. Datenschutzprobleme sind nicht zu befürchten, da ohnehin für jeden Wohnungseigentümer ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen besteht, was auch die Einzelabrechnungen der anderen Eigentümer umfasst. Von nichtssagenden und pauschalen Formulierungen wie „Genehmigung der Jahresabrechnung“ ist jedenfalls endgültig Abstand zu nehmen.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompodium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften
3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Branchenbarometer



5. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de

STIMMRECHTSAUSSCHLUSS WEGEN BLOCKADEHALTUNG

(BGH, Urteil vom 14.7.2017, Az.: V ZR 290/16)

► DAS THEMA

Der BGH beschäftigt sich hier mit einem Stimmrechtsausschluss in einer besonderen Konstellation und betont in seiner Entscheidung wieder einmal, dass ein Stimmrechtsausschluss nur ausnahmsweise und unter äußerst eng begrenzten Voraussetzungen infrage kommt. Das Stimmrecht gehört zum Kernbereich der elementaren Mitgliedschaftsrechte. Auch dann, wenn die konkrete Gefahr einer Majorisierung durch einzelne Eigentümer besteht, kommt ein allgemeiner Stimmrechtsausschluss nicht in Betracht, weil es Rechtsschutzmöglichkeiten gibt, die die Wohnungseigentümer ausschöpfen müssen, um ihre internen Konflikte zu regeln.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die aus vier Wohneinheiten besteht. Da die Teilungserklärung keine besondere Regelung zum Stimmrecht enthält, gilt das gesetzlich vorgesehene Kopfstimmrecht gem. § 25 Abs. 2 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Danach hat also jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Der Kläger war ursprüng-

lich Eigentümer der Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4, bis er Wohnung Nr. 4 an eine KG übertrug, die von ihm allein beherrscht wird. Da nunmehr eine Pattsituation in der Eigentümerversammlung entstanden war (je eine Stimme für den Kläger und die von ihm beherrschte juristische Person gegen die beiden anderen Wohnungseigentümer), hatte der Kläger die Möglichkeit, ihm unliebsame Beschlüsse schlicht zu blockieren. Die Eigentümerversammlung fasste daher zunächst den Beschluss, die KG vom Stimmrecht auszuschließen, danach beschloss sie mit den Stimmen der Beklagten gegen den Kläger die Bestellung eines Verwalters und die Jahresabrechnung.

Gegen diese Beschlüsse wandte sich der Kläger mit der Anfechtungsklage und bekam in letzter Instanz vom BGH Recht. Der BGH begründete das im Wesentlichen damit, dass das WEG gerade keinen allgemeinen Stimmrechtsausschluss bei Interessenkonflikten kenne. Ein Stimmrechtsausschluss sei nur bei besonderen und schwerwiegenden Interessenkonflikten vorgesehen und dies auch nur bezogen auf den jeweiligen Beschlussgegenstand. Wenn aber ein Wohnungseigentümer seine

Stimmenmehrheit für eine Beschlussfassung in seinem Sinne nutzt (Majorisierung), dann hätten die übrigen Wohnungseigentümer die Möglichkeit, vor Gericht eine Beschlussmängelklage einzuleiten, die ihren Minderheitenschutz gewährleistet. Bei Verzögerungen aufgrund einer „Blockadehaltung“ gäbe es zudem die Möglichkeit einer gerichtlichen Beschlussersetzung sowie von Schadensersatzansprüchen gegen den Blockierenden. Zusammenfassend geht der BGH davon aus, dass ein Stimmrechtsausschluss in der Regel nur bei positiven Stimmabgaben in Betracht kommen wird und dies auch nur dann, wenn wegen Eilbedürftigkeit der Gang vor die Gerichte den übrigen Eigentümern nicht zumutbar ist. Beispielhaft führt das Gericht die Bestellung eines offensichtlich ungeeigneten, weil einschlägig vorbestraften Verwalters an, der dem Mehrheitseigentümer nahe steht und deshalb von ihm mit seinem Stimmenübergewicht gewählt würde.

VERWALTER-STRATEGIE

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung kann nur ausdrücklich vor „pauschalen“ Stimmrechtsausschlüssen einzelner Wohnungseigentümer gewarnt werden. Es muss stets bei jedem Beschlussgegenstand im Einzelfall geprüft werden (unter Umständen auch mehrfach innerhalb einer Versammlung), ob tatsächlich ein Interessenkonflikt vorliegt, der einen Ausschluss rechtfertigt. Im Zweifel sollte vom Stimmrechtsausschluss abgesehen und der Weg vor die Gerichte gesucht werden.



Aktuelle Urteile

Vertrackte Situationen für Vermieter: wenn ein Mieter ohne Erben stirbt oder Mietrückstände nach außerordentlicher Kündigung die hinterlegte Kautions übersteigen. Hier halfen die Gerichte.

BESTELLUNG EINES NACHLASSPFLEGERS ZUR ABWICKLUNG EINES MIETVERHÄLTNISSSES

(KG Berlin, Beschluss vom 2.8.2017, Az.: 19 W 102/17)

► DAS THEMA

Wenn der Mieter einer Wohnung verstirbt und Verwandte oder andere Mitbewohner vorhanden sind, treten diese in das Mietverhältnis ein bzw. setzen es fort. Ansonsten wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt. Das ist gesetzlich geregelt (§ 562 ff., 1922 ff. BGB). Dass ein Mieter einsam versterben könnte, haben die Väter des BGB allerdings nicht als Problem erachtet und gesetzlich nicht geregelt.

Wenn aber ein vermögensloser, alleinstehender Mieter ohne Erben verstirbt, auch kein Testament hinterlässt, bzw. die Erbschaft ausgeschlagen wird, entsteht folgende Situation: Eine Vertragspartei existiert nicht mehr, die vertraglichen Rechte und Pflichten bestehen jedoch fort, denn das Mietverhältnis endet in der Regel nicht mit dem Ableben. So läuft die Verpflichtung zur Mietzahlung weiter. So entstehende Mietrückstände können zur Kündigung berechtigen, die jedoch an unbekannte Erben nicht zugestellt werden kann. Aus demselben Grund muss erst recht eine Räumungsklage, die Räumung und Neuvermietung scheitern. Wird nach vielen Monaten aber ein Erbe ermittelt, kann dieser nach neuerer BGH-Rechtsprechung Dürftigkeitseinrede des Nachlasses nach §§ 1990, 1991 BGB erheben, sodass der Vermieter erheblich Gefahr läuft, die Wohnung über viele Monate nicht nutzen und auch nicht wieder vermieten zu können. Sie zu betreten, zu räumen und weiterzuvermieten, wäre verbotene Eigenmacht, für die

er verschuldensabhängig haftet (BGH, Urteil vom 14.7.2010 – VIII ZR 45/09).

► DER FALL

Das Amtsgericht Berlin Mitte hatte mit Beschluss vom 5.7.2017 den Antrag eines Vermieters auf die Bestellung eines Nachlasspflegers mit der Begründung abgelehnt, dass ein Nachlassvermögen des Mieters nicht existiere bzw. aller Voraussicht nach dürftig sei und die Gefahr bestehe, dass die Räumung der Wohnung auf Staatskosten erfolgen müsse. Gegen diese Entscheidung legte der Vermieter mit Erfolg Beschwerde ein: Das Kammergericht Berlin hat den Beschluss

des Amtsgerichts dahingehend abgeändert, dass eine Nachlasspflegschaft mit dem Wirkungskreis Räumung und Abwicklung des Mietverhältnisses angeordnet wurde.

Das KG Berlin hat im oben genannten Beschluss festgehalten, dass im Falle unbekannter Erben eines verstorbenen Wohnraummieters gem. § 1961 BGB eine Nachlasspflegschaft durch das Nachlassgericht anzuordnen ist, sofern der Vermieter dies beantragt, um einen Anspruch auf den Nachlass für die Räumung geltend zu machen. Der Umstand, dass der Mieter vermögenslos war bzw. der Nachlass voraussichtlich dürftig ist, steht dem nicht entgegen.

VERWALTERSTRATEGIE

Wenn ein verstorbener Mieter werthaltigen Nachlass hinterlässt, so obliegt dem Nachlassgericht die Pflicht, diesen bis zur Annahme der Erbschaft gem. § 1960 BGB zu sichern und von Amts wegen einen Nachlasspfleger zu bestellen. Bei wertlosem Nachlass wird das Nachlassgericht mangels Sicherungsbedürfnis von Amts wegen zwar keinen Nachlasspfleger bestellen, der Vermieter kann hier aber die Bestellung eines Nachlasspflegers beantragen. Für die Anordnung einer Nachlasspflegschaft auf Antrag nach § 1961 BGB ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter Zahlungsansprüche geltend macht, es reicht ein Herausgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB.

Der Anordnung zur Bestellung steht auch nicht entgegen, dass kein Nachlassvermögen existiert oder es aller Voraussicht nach dürftig ist und somit die Gefahr besteht, dass die Räumung der Wohnung auf Staatskosten erfolgt. Denn es kann ein Nachlasspfleger bestellt werden, der gem. § 1980 BGB für die unbekannten Erben Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt oder Dürftigkeitseinrede nach §§ 1990, 1991 BGB erhebt.

ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG FÜR WOHNRAUMMIETE ZULÄSSIG

(BGH, Urteil vom 14.6.2017, Az.: VIII ZR76/16)

► DAS THEMA

Im Wohnraummietrecht ist die Kautions gemäß § 551a BGB auf drei Netto-Monatsmieten ohne Vorauszahlungen beschränkt. Räumt der Mieter nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht oder kann die Wohnung nach einer außerordentlichen Kündigung nicht sofort weitervermietet werden, übersteigen die Rückstände schnell die geleistete Kautions. Vermieter haben daher auf das Sicherungsinstrument der notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfung zurückgegriffen. Die „Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung“, die zugunsten eines bestimmten Gläubigers in Bezug auf Forderungen aus einem bestimmten Schuldverhältnis vor dem Notar erklärt werden kann, stellt einen Vollstreckungstitel dar. Der Gläubiger, hier der Vermieter, kann aus dieser Erklärung ohne Vorschalten eines Gerichtsverfahrens sofort die entsprechenden Forderungen gegenüber dem Schuldner vollstrecken. Dieser zeitliche Vorsprung gegenüber der Durchführung eines ordentlichen Gerichtsverfahrens mindert das Ausfallrisiko des Gläubigers erheblich. Allerdings war bislang umstritten, ob eine solche Vollstreckungsunterwerfung für Forderungen aus einem Wohnraummietvertrag wirksam ist.

► DER FALL

Der Vermieter hatte versucht, aus einer solchen Vollstreckungsunterwerfung gegen den (ehemaligen) Mieter vorzugehen. Der Mieter hatte hiergegen mit vollstreckungsrechtlichen Rechtsbehelfen nach § 767 ZPO geklagt, um die Vollstreckung zu verhindern. Er hatte geltend gemacht, dass eine Vollstreckungsunterwerfung eine weitere Mietsicherheit darstelle, die die höchstzulässige Kautions nach § 551 Abs. 1 BGB übersteige. Diese Ansicht weist der BGH zurück: Eine Unterwerfungserklärung

stellt gerade keine Mietsicherheit im Sinne des § 551 BGB dar, sie bietet dem Gläubiger keinen zusätzlichen Zugriff auf weiteres Vermögen des Schuldners. Der einzige Vorteil ist die Schnelligkeit und der sofortige Zugriff auf das Vermögen des Schuldners. Der ist gezwungen, eventuelle Einwendungen gegen die materielle Berechtigung der Forderung im vollstreckungsrechtlichen Verfahren geltend zu machen. Eine Übersicherung des Gläubigers ist für den BGH daher nicht zu erkennen.

Auch eine Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB verneint der BGH hier, da es sich bei dem Kläger um einen geschäftserfahrenen Mieter handelte, der die Wohnung als Geschäftsführer einer GmbH und gemeinsam mit dieser angemietet hatte, und als Angehöriger eines Nicht-EU-Landes weder SCHUFA-Auskunft noch Meldeanschrift im Inland vorlegen konnte.

Offen lässt der BGH allerdings, ob die Verpflichtung zur Abgabe einer solchen Vollstreckungsunterwerfung auch formularvertraglich im Wohnraummietvertrag

vereinbart werden darf, da es sich hier um eine Individualvereinbarung handelte.

Der entschiedene Fall wies zudem die Besonderheit auf, dass der Wohnraummietvertrag sowohl vom geschäftsführenden Gesellschafter als Person als auch von seiner eigenen GmbH als Mitmieterin geschlossen worden war, mit dem Zweck, dass der Geschäftsführer dort wohnen sollte. Trotz der Beteiligung einer juristischen Person, die nicht „wohnen“ kann, handelte es sich also um einen echten Wohnraummietvertrag. Der Eintritt der GmbH als zweite Mieterin erfolgte als weitere Sicherung des Vermieters. Der BGH weist darauf hin, dass auch der Beitritt eines weiteren Mieters, der einen entsprechenden Schuldbeitritt ersetzt, keinen Verstoß gegen die Begrenzung der Sicherheit nach § 551 BGB darstellt. Es handelt sich auch hier nicht um eine zusätzliche Sicherheit, sondern um den Beitritt einer zusätzlichen Mieterin, die gesamtschuldnerisch mit dem ersten Mieter zur Mietzahlung verpflichtet und damit ebenso der Vollstreckung ausgesetzt ist.

VERWALTERSTRATEGIE

Diesmal hat der Vermieter alles richtig gemacht, was ihm nach zwei Instanzen auch bestätigt wurde. Zwar darf der Vermieter keine höhere Mietsicherheit als die drei Netto-Monatsmieten vereinbaren; der Mieter könnte jede darüber hinausgehende Sicherheit zurückverlangen. Als Sicherheit gilt jedoch nach dieser BGH-Entscheidung nur, was dem Vermieter Zugriff auf zusätzliches Vermögen des Mieters verschaffen würde. Dies ist weder bei der Zwangsvollstreckungsunterwerfung noch beim Vertragsbeitritt eines weiteren Mieters der Fall. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung sollte allerdings individuell vereinbart und mit besonderen Voraussetzungen, bezogen auf den jeweiligen Mieter, begründet werden, da die AGB-Problematik vom BGH ausdrücklich offen gelassen wurde. Schließlich ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass eine solche Zwangsvollstreckungsunterwerfung für einen Räumungsanspruch im Wohnraummietrecht nicht zulässig ist, § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO.

Das neue Baurecht

Ab 1. Januar 2018 gilt das neue Bauvertragsrecht. Was Verwalter wissen sollten, wenn sie in Liegenschaften größere Umbauten begleiten – ein Überblick.



Rund 30 neue Paragraphen mit zum Teil gravierenden Änderungen hat der Gesetzgeber geschaffen, um das Werkvertragsrecht zu modernisieren und den Anforderungen von Bauvorhaben anzupassen. Im Vordergrund steht dabei der Verbraucherschutz. In Ergänzung zu DDIvaktuell 5/17, S. 52, sollen im Folgenden die für Verwalter wesentlichen Neuerungen dargestellt werden, wobei im Zweifel immer dazu zu raten ist, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Insbesondere in Kapitel 2 – Bauvertrag sind unter den §§ 650a bis 650v BGB 22 neue rechtliche Regelungen entstanden, die lediglich die Buchstaben w, x, y, z auslassen – vielleicht um sie später zu ergänzen, wenn sich in der Anwendung Lücken zeigen. Hinzu kommen Änderungen im Kaufvertrag, die für Ver-

walter ebenfalls nicht unwichtig sind. Ggf. ist das Thema also noch einmal aufzugreifen, um den Rahmen dieses Beitrags nicht zu sprengen.

Die Änderungen im Kaufvertrag

Zwei wichtige Aspekte finden sich noch vor dem eigentlichen Werkvertragsrecht: Zum einen kann ein Käufer bei Lieferung einer mangelhaften Sache vom Verkäufer die Erstattung der erforderlichen Aufwendungen für den Ausbau der schon verbauten Sache sowie den Einbau oder die Anbringung der nachgebesserten Sache verlangen (§ 439 Abs. 3 S. 1 BGB), zum anderen kann ein Verbraucher vom Unternehmer einen Vorschuss für Aufwendungen verlangen, die im Rahmen der Nacherfüllung entstehen (§ 475 Abs. 6 BGB).

Allgemeines Werkvertragsrecht

Gemäß § 632a Abs. 1 BGB kann der Unternehmer vom Besteller bzw. Auftraggeber

Abschlagszahlungen verlangen. Ihre Höhe richtet sich nach der erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung. Wurde die Leistung nicht vertragsgemäß erbracht, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils der Abschlagszahlung verweigern (nach § 641 Abs. 3 BGB das Doppelte der zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten). Bis zur Abnahme hat der Unternehmer zu beweisen, ob die Leistung vertragsgemäß ist.

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht und Wirtschaftsmediator – in Zusammenarbeit mit stud.

jur. Benjamin Mattern

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Neuregelung der Abnahme (§ 640 BGB). Ein Werk gilt nach dieser Regelung als abgenommen, wenn der Besteller nicht binnen einer angemessenen Frist nach Fertigstellung die Abnahme unter Nennung mindestens eines Mangels verweigert. Für Verbraucher gilt diese Regelung jedoch nur, sofern der Unternehmer vorher in Textform einen Hinweis zu den Folgen einer nicht vorgenommenen Abnahme erteilt (§ 640 Abs. 2 S. 2 BGB).

Zu dem bestehenden Kündigungsrecht tritt jetzt außerdem die Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB für beide Parteien hinzu, die von der Rechtsprechung für Bauverträge bereits vielfach anerkannt wurde. Hierfür hat der Gesetzgeber auf die Generalklausel des wichtigen Grundes zurückgegriffen und räumt ein Kündigungsrecht ein, sofern „dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Vollendung des Werks nicht zugemutet werden kann“ (§ 648a Abs. 1 S. 2 BGB). Eine Teilkündigung ist ebenfalls möglich. Zu beachten ist allerdings, dass trotz der Berechtigung zur Kündigung aus wichtigem Grund Fristen eingehalten werden müssen und ggf. Abmahnungen vor der Kündigung erfolgen müssen. Insofern verweist Abs. 3 auf den bisher schon geltenden § 314 Abs. 2 und 3 BGB. Verwalten ist zu empfehlen, vor dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechtlichen Rat einzuholen.

Nach wirksamer Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen die Mitwirkung an der Feststellung des Leistungsstandes verlangen. Wird dies verweigert, kann es sich für jede Partei in einem möglichen Prozess erhebliche nachteilig auswirken. Auch hier ist zu Rechtsbeistand zu raten.

Spezielles Werkvertragsrecht

Hier unterscheidet der Gesetzgeber zwischen dem Bauvertrag, dem Verbrauchervertrag, dem Architekten- und Ingenieurvertrag und dem Bauträgervertrag. Für Verwalter sind die ersten beiden eher relevant. Denn hier stellt sich die Frage, ob mit einem Unternehmer nun ein Vertrag nach dem Werkvertragsrecht des BGB oder nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) abzuschließen ist. Sie stellt sich deshalb, weil fast alle Unternehmen in ihren Angeboten und Verträgen die VOB/B als Grundlage vereinbaren wollen. Da der BGH vor geraumer Zeit festgestellt hat, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher im Sinne des Gesetzes anzusehen ist, sind Verwalter nunmehr gehalten, mit der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) abzustimmen, ob ein Vertrag nach BGB oder VOB/B abgeschlossen werden soll – mit entsprechender Beschlussfassung und Bevollmächtigung, der eine umfassende Erläuterung der Unterschiede vorangehen muss.

Kapitel 2: der Bauvertrag

Gemäß § 650a BGB handelt es sich bei einem Bauvertrag um einen Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Auch ein Vertrag über die Instandhaltung ist ein Bauvertrag, sofern das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Diese Definition ist Gesetzestext und ist insofern bei der Beauftragung zu beachten.

Völlig neu ist das Anordnungsrecht des Bestellers gem. § 650b Abs. 2 BGB. Demnach kann der Besteller den Unternehmer in Textform dazu auffordern, Änderungen vorzunehmen. Dieser Anordnung hat

der Unternehmer zu folgen. Vorher soll jedoch binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer eine Einigung hierüber getroffen werden. Der Unternehmer hat hierfür ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu unterbreiten (§ 650b Abs. 1 S. 2 BGB). Zu allem Überfluss hat der Gesetzgeber auch ein einstweiliges Verfügungsrecht nach Beginn der Bauausführung hinsichtlich einer Anordnung oder der Vergütungsanpassung geregelt (§ 650d BGB). Hiervon sollte jedoch nicht unüberlegt Gebrauch gemacht werden. Es wird empfohlen, sich vor einer Anordnung über die tatsächlichen Auswirkungen im Sinne sämtlicher möglicher Folgen genauestens zu informieren und unbedingt rechtlichen Rat einzuholen.

Wichtig sind auch die Neuregelungen in § 650g BGB: Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, kann der Unternehmer von ihm verlangen, an der gemeinsamen Feststellung des Werks mitzuwirken, in Form eines Protokolls mit Datum und den Unterschriften beider Parteien (§ 650g Abs. 1 BGB). Dies dient der Rechtssicherheit und der Beweissicherung gleichermaßen. Unterlässt der Besteller dies ohne Angabe von Gründen, die er nicht selbst zu vertreten hat, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung allein durchführen und muss dem Besteller im Anschluss eine Abschrift aushändigen (§ 650g Abs. 2 BGB). Ein bei der Zustandsfeststellung nicht vermerkter, offenkundiger Mangel gilt als erst im Nachhinein entstanden und ist somit grundsätzlich vom Besteller hinzunehmen. Es sei denn, dieser Mangel konnte nach seiner Art nicht vom Bauherrn verursacht worden sein kann. Auch hier ist rechtlicher Rat zu empfehlen.

Die „(Rest-)Vergütung“ ist mit Abnahme und Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung durch den Unternehmer fällig (§ 650g Abs. 4 BGB). Wird die Prüffähigkeit nicht binnen 30 Tagen nach Zugang beanstandet, gilt sie als erfüllt. Welche Anforderungen im Einzelnen an die Prüffähigkeit zu stellen sind, variiert mit der Art des Vertrages.

Abschließend ist im Übrigen noch eine Neuerung zur Form der Kündigung hinzu-

Mit der **WEG abstimmen**, ob ein Bauvertrag nach BGB oder VOB/B **abgeschlossen werden soll – und beschließen**.

gekommen. Um unüberlegtem Handeln vorzubeugen und die Rechtssicherheit und Beweissicherung zu verbessern bzw. zu erleichtern, ist gem. § 650h BGB für die Kündigung ab Inkrafttreten der Neuregelung die Schriftform vorgesehen.

Kapitel 3: der Verbraucherbauvertrag

Für WEG – somit auch für Verwalter – sind die Neuerungen zum Verbraucherbauvertrag bedeutend, da die Rechtsprechung sie wie oben erwähnt nunmehr als Verbraucher behandelt. Dem Gesetzestext aus § 650i BGB zufolge ist ein Verbraucherbauvertrag ein Vertrag, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird – somit das Gleiche wie ein Bauvertrag, lediglich mit der Besonderheit, dass der Besteller Verbraucher ist. Beim Abschluss ist darauf zu achten, dass der Verbraucherbauvertrag der Textform bedarf. Kleinere Umbaumaßnahmen fallen somit nicht unter diesen Schutz. Hier greifen die allgemeinen Verbraucherschutzrichtlinien.

Gemäß § 650j BGB hat der Unternehmer eine Baubeschreibung anzufertigen und dem Verbraucher zu übergeben. Dabei ist der genaue Inhalt gemäß Art. 249 § 2 EGBGB aufzuführen: insgesamt neun Positionen wie z. B. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes, Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard, Beschreibung des Innenausbaus, der gebäudetechnischen Anlagen und Angaben zu den Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss. Diese Baubeschreibung wird, sofern nichts anderes vereinbart ist, auch Inhalt des Vertrages. Des Weiteren muss der Vertrag einen Zeitpunkt der Fertigstellung aufweisen oder, sofern dies nicht möglich ist, die Dauer der Baumaßnahme angeben (Art. 249 § 2 EGBGB). Macht ein vom Verbraucher beauftragter Dritter die wesentlichen Planungsvorgaben, beispielsweise ein Architekt, braucht der Unternehmer keine Baubeschreibung zu fertigen.

Weitaus bedeutender ist jedoch das Widerrufsrecht, das sich aus § 650l BGB ergibt.

Unternehmer haben Verbraucher bei Vertragsschluss auf ihr Widerrufsrecht nach Art. 249 § 3 EGBGB hinzuweisen.

Ist der Bauvertrag nicht notariell beurkundet, steht dem Verbraucher ein 14-tägiges Widerrufsrecht gem. § 355 BGB zu. Fristbeginn ist der Vertragsschluss. Der Unternehmer hat den Verbraucher auf sein Widerrufsrecht gem. Art. 249 § 3 EGBGB hinzuweisen. Andernfalls beginnt die Frist nicht und der Verbraucher kann sein Widerrufsrecht bis zu einem Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss ausüben (§ 356e BGB).

Ein großes Thema sind daneben auch die Abschlagszahlungen und Absicherungen. Hier hat der Gesetzgeber ebenfalls umfangreiche Regelungen zum Schutz der Verbraucher getroffen:

- Der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen darf 90 Prozent der Gesamtvergütung nicht übersteigen (§ 650m Abs. 1 BGB).
- Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit i. H. v. 5 Prozent zu leisten. Erhöht sich die Gesamtsumme um mehr als 10 Prozent, ist eine weitere Sicherheit i. H. v. 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheit in der Form zu gewähren, dass die Abschlagszahlungen bis zum Gesamtbetrag der Sicherheit nicht gezahlt werden (§ 650m Abs. 2 BGB).
- Sicherheiten durch Garantien o. ä. sind möglich (§ 650m Abs. 3 BGB).
- Es können keine Sicherheitsleistungen des Verbrauchers verlangt werden, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der Gesamtvergütung übersteigen (§ 650m Abs. 4 BGB).

Des Weiteren sind Unterlagen, die der Unternehmer im Vorfeld und Verlauf des Baus erstellt, dem Verbraucher auszuhändigen, soweit diese für Nachweise oder Ähnliches z. B. bei Behörden benötigt werden (§ 650n BGB).

Kapitel 4: Unabdingbarkeit

Abschließend hat der Gesetzgeber in § 650o BGB geregelt, dass von den §§ 640 Abs. 2 S. 2, 650i bis 650l und 650n BGB nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden darf. Dies gilt auch für anderweitige Gestaltungen, mit denen diese Paragraphen umgangen werden sollen.

FAZIT

Die neuen Regelungen werden die Gerichte vermutlich weiter beschäftigen, da sie zum Teil nicht ausge-reift sind und auch unterschiedlich ausgelegt werden können. Verwaltern ist zu raten, sich hier umfassend fortzubilden und zu informieren. Die neuen Regelungen enthalten wesentliche Änderungen, deren Nichtbeachtung für Verwalter Haftungsrisiken bergen – insofern werden uns einzelne sicherlich zukünftig beschäftigen. Verwalter, die im Namen einer WEG einen Architekten- oder Ingenieurvertrag schließen, sollten die §§ 650p bis 650t BGB beachten, die später noch erläutert werden.

In diesem Sinne: Ein frohes, neues, haftungsfreies Jahr!

Die Wertermittlung

Zwei Wege der Betrachtung von Liegenschaften.

TEIL 2 DER SERIE ZUR
WERTENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN.



Vielen Eigentümern von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin ist es oftmals nicht bewusst: Mit dem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (UmwandV) hat sich die Wertermittlung bzw. das Wertpotenzial ihrer Objekte mitunter entscheidend verändert. Mittlerweile wurden bereits 39 Berliner Stadtteile zu sogenannten Milieuschutzgebieten erklärt (Stand 31.10.2017). Weitere stehen unter besonderer Beobachtung im Rahmen spezifischer

Voruntersuchungen, die durch den jeweiligen Bezirk beauftragt und durch das Institut LPG ausgeführt werden. Mithilfe dieser als „Grobscreening“ bezeichneten Standortanalysen wird auf Basis qualitativ und quantitativ erhobener Daten bewertet, wie das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck und das Verdrängungspotenzial im Quartier einzustufen ist: hoch, mittel oder gering.

Besonders deutlich zeigt sich dies im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Dort wurden im August 2014 die ersten sozialen Erhaltungsgebiete ausgerufen. Bislang sind es vier: „Bautzener Straße“, „Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“, „Schöneberger Insel“ und „Kaiser-Wilhelm-Platz“. Zudem wurde im Juni dieses Jahres das Verfahren zum Erlass von Erhaltungsverordnungen für weitere drei Kieze („Schöneberger Norden“, „Schöneberger Süden“ und „Grazer Platz“) im Bezirk eingeleitet. Ist das Verfahren abgeschlossen, gelten die Regeln des Milieuschutzes nahezu für den gesamten Bezirk. Was bedeutet das für Eigentümer?

Den langfristigen Werterhalt im Blick behalten

Auch wenn Immobilieneigentümer keine Veräußerungsgedanken hegen, sollten sie sich dessen bewusst sein, dass eine Immobilie grundsätzlich immer ein Investment ist, das prinzipiell möglichst wertstabil sein, idealerweise sogar an Wert gewinnen sollte. Der Selektion potenzieller Ankaufsobjekte legen Bestandsentwickler eine Checkliste mit Voraussetzungen zugrunde, die in Bezug auf die Lage einer Immobilie erfüllt sein sollten.

Die erste Frage, die sich stellt: Liegt das Objekt in einem sozialen Erhaltungsgebiet oder nicht? Ist dies der Fall, ist zu prüfen, welche Maßnahmen eigentümerseitig bereits getroffen wurden, um das Objekt für eine Aufteilung vorzubereiten. Die Aufteilung einer Immobilie umfasst nicht, wie häufig fälschlich angenommen, nur die von der Bauaufsichtsbehörde abgestempelte Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die vom Notar beurkundete und beim Grundbuchamt

DIE AUTORIN



JANINE DEMBOWSKI
Leiterin Akquisition und
Ankauf FORTIS Group,
Berlin

eingereichte Teilungserklärung. Ein Objekt gilt erst dann als „aufgeteilt“, wenn einzelne Grundbuchblätter für die neu gebildeten Einheiten angelegt wurden. Dieser Prozess kann, je nach Bearbeitungszeit der zuständigen Behörde, bis zu zwölf Monate dauern.



Insbesondere für Investoren mit Fokus auf eine kurz- oder mittelfristige Investmentstrategie sind daher jene Objekte attraktiv, für die bereits eine grundbuchlich vollzogene Teilung nach § 8 WEG vorliegt oder für die noch im Zeitraum von bis zu zwölf Monaten eine Aufteilung durch den Investor erwirkt werden kann. Fazit: Der Wert eines Hauses ist umso höher, je eher der Hauseigentümer die Schritte einer Aufteilung bereits eingeleitet hat. Erreicht wird damit ein maximaler Effekt bei überschaubarem Aufwand.

Für die Aufteilung eines Objektes ist es nie zu spät.

Auch ein Objekt, das bereits in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt oder wo ein solches zeitnah zu erwarten ist und für das bislang keine vollständige Teilung erwirkt wurde, kann für einen Investor noch interessant sein. Es hängt von verschiedenen Faktoren ab: Die Teilung eines Mehrfamilienhauses darf rechtlich betrachtet jederzeit beantragt werden, also auch dann noch, wenn das Objekt im Quartier bereits unter Milieuschutz steht. Der Eigentümer ist dann lediglich verpflichtet, das Objekt ab dem Zeitpunkt der abgeschlossenen Teilung sieben Jahre zu halten, bevor er die Wohnungen auf dem freien Markt zum Verkauf anbieten darf. Davon ausgenommen ist das Vorkaufsrecht der Mieter, die ab dem Zeitpunkt der vollzogenen Aufteilung eines Objekts die Möglichkeit haben, ihre aktuell genutzte Wohnung zu erwerben.

Bestandsentwickler schauen bei solchen Objekten sehr genau auf alle Kennzahlen, um zu prüfen, ob bei einem Erwerb die Bestandshaltung von mindestens fünf Jahren ökonomisch rentabel oder zumindest ausgeglichen ist. Bei den aktuell durchschnittlich aufzuwendenden je zwei Prozent für Zins und Tilgung muss das Objekt eine Rendite von mindestens vier Prozent erwirtschaften. Für Kaufpreis und Miete bedeutet das wiederum, dass es höchstens zum 25-Fachen der Jahresnettokaltniete erworben werden kann, um wirtschaftlich zu sein. Habe ich als Käufer die Möglichkeit, nach Erwerb des Hauses die Einnahmen über Stellschrauben wie Mietanpassungen zu erhöhen oder zusätzliche Potenziale, etwa durch einen Dachgeschossausbau, zu nutzen, wird dies bei der Investitionsrechnung berücksichtigt. Gibt es diese Optionen nicht, fällt das Objekt durch das Ankaufsraster.

Wie können Eigentümer die Attraktivität ihrer Immobilie steigern?

Um den Wert einer Immobilie zu maximieren, sollten Eigentümer nachhaltig in ihr Objekt investieren. Neben einem proaktiven Asset- und Mietmanagement gehört dazu auch die frühzeitige Aufteilung der Immobilie, ohne damit die neu gebildete Wohnungseigentümergeinschaft „ins Leben“ zu rufen. Denn die vorbereitenden Maßnahmen ändern an der Verwaltung des Objekts bis zum Verkauf der ersten Einheiten erst einmal nichts. Es handelt sich demnach um eine rein faktische Änderung, die aber keine praktische sein muss.

Am genannten Beispiel des Berliner Bezirks Tempelhof-Schöneberg wird deutlich, wie schnell sich politische Entscheidungen in Bezug auf die Lage einer Immobilie auf deren Marktwert auswirken können. Je nachdem, wie schnell es zum rechtmäßigen Erlass der sozialen Erhaltungsverordnungen für die drei aktuell unter Beobachtung stehenden Gebiete kommt, haben Eigentümer in diesen Kiezen meist noch ein knappes Jahr Zeit, um vorzusorgen und die Teilung zu erwirken. Häufig versuchen die Bezirksverwaltungen, den Vollzug von Teilungsanträgen in Gebieten, in denen es bereits einen Aufstellungsbeschluss gibt,

bis zum Abschluss des Verfahrens zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung zu vertagen. Eigentümer haben aber in der Regel bei rechtzeitiger Einreichung der Teilungserklärung ein Recht darauf, positiven Bescheid zu erhalten. Erste Berliner Bezirke wie Charlottenburg-Wilmersdorf haben diesen Vorbehalt allerdings kürzlich gesetzlich verankert, um auch schon vor Inkrafttreten der Erhaltungsordnung die angestrebten sozialen Ziele zu sichern. Dort gilt also mehr denn je, dass Eigentümer schnell handeln sollten.

In der täglichen Selektion und Prüfung von Liegenschaften zeigt sich vermehrt, dass Immobilieneigentümer noch nicht hinreichend über das Thema Milieuschutz und die damit verbundenen Regularien informiert sind, somit das Potenzial ihrer Objekte nicht ausschöpfen. Eine eventuelle Veränderung der eigenen Lebensumstände oder der Wunsch, sich mit Hilfe des Erlöses aus dem Immobilienverkauf einen Lebensraum zu erfüllen, bieten Grund genug, rechtzeitig mit der Wertoptimierung des eigenen Objekts zu beginnen. Wie man mit wenig Aufwand einen Antrag auf Teilung stellt und was dabei zu beachten ist, darum geht es im dritten Teil dieser Serie.

CHECKLISTE FÜR EIGENTÜMER

- Liegt das Objekt in einem sozialen oder städtebaulichen Erhaltungsgebiet?
- Liegt es in einem Gebiet, das bereits unter Beobachtung steht?
- Liegen Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Grundbuchblätter für die einzelnen Einheiten vor?
- Können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Mietanpassungen vorgenommen werden?

Raum für Digitalisierung

Immobilien vermarkten und besichtigen, Bauvorhaben planen und dokumentieren – all das geht heute auch bequem vom Schreibtisch aus. Präzise 3D-Modelle bilden reale Räume detailgetreu virtuell ab. Aber wie kommt man an so einen digitalen Gebäudewilling?

Von Katja Deichl, IT-Redakteurin, Köln



Bauprojekte per 3D-Rundgang auf dem Tablet begutachten: Indoor-Digitalisierung macht's möglich.

Auch wenn viele Immobilienverwaltungen die digitale Transformation noch als Herausforderung empfinden, ist sie längst viel weiter fortgeschritten, als es den meisten bewusst ist: Wohnungssuchende recherchieren online nach passenden Angeboten, Ausschreibungen finden im Internet statt und auch die Kommunikation mit Dienstleistern oder Geschäftspartnern erfolgt längst digital. Dass einer aktuellen Studie des Immobilienberatungsunternehmens CBRE zufolge mehr als 70 Prozent der dazu befragten Unternehmen nicht auf den digitalen Wandel vorbereitet sind, liegt offenbar auch daran, dass technisches Know-how, geeignete Tools und dafür geschultes Personal fehlen. Marktgerechte digitale Angebote können aber wichtige Wettbewerbsvorteile verschaffen – weil sie den Erwartungen der Kunden entsprechen und interne Prozesse effizienter gestalten.

Indoor-Digitalisierung als Dienstleistung

Die Bereitstellung fotorealistischer 3D-Abbildungen von Räumen ist für die Immobilienbranche ein Schritt in die richtige Richtung. Ohne zur Besichtigung vor Ort sein zu müssen, kann man sich in den virtuellen Modellen frei bewegen und umsehen.

Sie vermitteln einen realistischen Eindruck von den Räumlichkeiten, auch durch zusätzlich hinterlegte Informationen zu tragenden Wänden, elektrischen Anschlüssen oder Fluchtwegen. Das hat nicht nur für die Objektvermarktung Vorteile, weil sich die Zahl der Besichtigungstermine durch auf diese Weise viel aussagekräftigere Exposees deutlich eingrenzen lässt. Auch Umbau- und Sanierungsprozesse gestalten sich für alle Beteiligten wesentlich effizienter, weil Aufnahmen aus verschiedenen Phasen den Fortschritt der Arbeiten dokumentieren und Soll-Ist-Vergleiche ermöglichen. Die für die Erstellung des 3D-Modells gesammelten Daten lassen sich in zahlreiche für Bauleistungen genutzte Software-Lösungen importieren – um etwa die Lage von Anschlüssen oder Heizkörpern zu überprüfen, auch um Korrekturen und Anmerkungen für Handwerker im „IndoorViewer“ festzuhalten.

Der Weg zum virtuellen Raum

Zentimetergenaue 3D-Abbilder großer Innenräume realisiert seit Kurzem die Deutsche Telekom gemeinsam mit dem Münchner Start-up NavVis im Auftrag für

Unternehmen. Auf Basis einer von NavVis entwickelten Technologie erfassen drei Laserscanner und sechs Kameras auf einem mobilen Trolley auf der Fahrt durch den Raum sämtliche Flächen und Objekte; Sensoren registrieren WLAN- und Bluetooth-Signale. So entstehen hochauflösende 360-Grad-Panoramaaufnahmen sowie eine dreidimensionale Punktwolke. Aus der Summe dieser Informationen erstellt die dazugehörige Software das fotorealistische digitale 3D-Modell – bis zu 30 000 Quadratmeter am Tag. Alle Daten liegen sicher in der TelekomCLOUD, und zertifizierte Rechenzentren sorgen für den reibungslosen Betrieb.

Dass für die digitale Transformation nicht allein der technische Aspekt entscheidend ist, haben Vorreiter wie Uber oder Airbnb gezeigt. „Sie waren vor allem deshalb so erfolgreich, weil sie ihre Geschäftsmodelle konsequent an den Wünschen der Kunden ausgerichtet haben“, so Patrick Eberwein, Start-up- und Partnermanager bei der Deutschen Telekom. „Unsere Lösung trägt dazu bei, in der Immobilienwirtschaft die Bedürfnisse der Kunden in den Mittelpunkt zu rücken.“

Erfolgsrezept: konsequente **Ausrichtung** an den **Wünschen** der **Kunden**.

DDIV*aktuell* im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIV*aktuell* Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das Wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von
DDIV*aktuell* zu Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

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

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de



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

Verwalterstammtisch München



Stammtisch zur Rechtsprechung: Mehr als 100 Interessierte kamen im Augustiner Schützengarten zusammen.

Traditionell fanden sich die Mitglieder des VDIV Bayern e.V. auch in diesem Jahr wieder zum Verwalterstammtisch in München ein, diesmal im Augustiner Schützengarten. Mehr als 100 Interessierte kamen am Montag, dem 9.10.2017, zusammen, um sich von Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz über Aktuelles aus der Rechtsprechung auf Stand bringen zu lassen.

Eins der Themen dieses Stammtisches war die Auslegung der Teilungserklärung. Rechtsanwalt Schwarz erläuterte hierzu den eher amüsanten Fall dreier Wohnungseigentümer einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Wohnungen. Deren Teilungserklärung enthielt nichts zur Regelung des Stimmrechtes. Nun war einer der drei Eigentümer im Besitz von zwei Wohnungen, die anderen beiden waren Eigentümer je einer Wohnung. So stimmten bei Ausübung des Kopfstimmrechtes stets zwei gegen einen. Der Eigentümer zweier Wohnungen hatte nun eine davon an eine UG & Co. KG veräußert, deren Geschäftsführer und Kommanditist er ist. Diese Veräußerung war durchaus mit Bedacht geschehen, um zumindest zwei Stimmen zu haben – was natürlich vor Gericht führte, und zwar bis vor den BGH. Der entschied tatsächlich zu Gunsten des Eigentümers: Auch wenn die Veräußerung lediglich zum Zweck der Stimmrechtsmehrung erfolgt sei, gäbe es im Wohnungseigentumsgesetz keinen allgemeinen Stimmrechtsausschluss für den Fall von Interessenkonflikten. Jeder Wohnungseigentümer kann eine ordnungsmäßige Verwaltung verlangen und gerichtlich durchsetzen, sofern er sich majorisiert fühlt.

In einem anderen Beispiel ging Schwarz auf eine Kammergerichtsentscheidung ein. Ihr zufolge gelten Vereinbarungen, nach denen das Stimmrecht eines bei der Eigentümerversammlung nicht anwesenden und auch nicht anderweitig vertretenen Eigentümers vom Verwalter ausgeübt wird, regelmäßig als zulässig. Dies verhindere auf wirksame Weise, dass eine erste Eigentümerversammlung wegen Beschlussunfähigkeit nicht abgehalten werden kann.

In der Pause bot sich allen Teilnehmern die Gelegenheit, ihre Anliegen auch mit den Partnerunternehmen des VDIV Bayern e.V. zu besprechen: Vertreter der AqualInduct Vertriebsgesellschaft GmbH, Ifnea GmbH, VDIV INCON GmbH Versicherungsmakler, BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG, Techem Energy Services GmbH, Archi.Net Ingenieur-Service GmbH, Kalorimeta AG & Co. KG, Ista Deutschland GmbH, 089 Immobilienmanagement GmbH, MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG und Rohr-Royal JEF Service GbR Eibl-Fischer standen Rede und Antwort und boten fachkundige Beratung.

Es war wieder ein schöner Abend im Schützengarten – mit vielen spannenden und interessanten Themen.

Dem nächsten Verwalterstammtisch sieht der Landesverband bereits mit Vorfreude auf viele Teilnehmer entgegen und heißt sie schon heute herzlich willkommen.

Save the Date: 12. Premium-Workshop 2018

Schon jetzt vormerken: Vom 19. bis 21. April 2018 lädt der VDIV Baden-Württemberg zu seinem 12. Premium-Workshop im SI-Centrum Stuttgart ein, zu dem insgesamt bis zu 1 000 Teilnehmer erwartet werden. Der erste und dritte Veranstaltungstag, Donnerstag und Samstag, richtet sich mit je einer Schulung an Verwaltungsbeiräte, zu denen Mitgliedsunternehmen ihre Kunden einladen.

Am Freitag, dem 20. April, findet der Premium-Workshop für Verbandsmitglieder und interessierte Verwaltungsunternehmen statt. Für sie werden aktuelle juristische und technische Themen in Fachvorträgen

praxisnah erläutert und in Diskussionen mit den Referenten auch vertieft. Die inhaltliche Planung der Veranstaltung ist derzeit noch im Gange. Schon jetzt stehen aber Dipl.-Ing. Jörg Hofmann, Ingenieurbüro für Bauwesen, Fellbach, sowie Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen, Prof. Dr. Martin Häublein, Institut für Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck, und RiOLG Köln Wolfgang Dötsch als Vortragende fest auf der Agenda. Als Keynote Speaker wird Motivations- und Kommunikationstrainer Paul Johannes Baumgartner in einem mitrei-

ßenden Impulsvortrag vermitteln, wie man Mitarbeiter und Kunden für sich gewinnt – und dabei „Das Geheimnis der Begeisterung“ lüften.

Informationen aus erster Hand rund um verwaltungsrelevante Dienstleistungen und Angebote bietet die Fachausstellung zahlreicher Partner aus der Immobilienwirtschaft.



Bemerkenswerte Jahresbilanz!

Schon zum Ende des dritten Quartals 2017 kann der Württembergische Landesverband ein ausgesprochen positives Resümee ziehen: Für Verwaltungsunternehmen im „Ländle“ ist die

Mitgliedschaft nach wie vor ungebrochen attraktiv. Seit Jahresbeginn schlossen sich ihm 40 neue Unternehmen an, womit derzeit 453 Immobilienverwaltungen im VDIV Baden-Württemberg organisiert sind.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Informationsveranstaltung **WEG-Förderung**

Um Vorteile der WEG-Förderung ging es bei der gemeinsamen Informationsveranstaltung von KfW, WI-Bank und dem VdIVH am 26.9.2017 in Frankfurt. Der Einladung in das Hauptgebäude der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Frankfurt waren 50 Interessierte aus Immobilienverwaltungen gefolgt, um sich über energetische und altersgerechte Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu informieren.

Begrüßt wurden die Teilnehmer am Morgen von Joachim Laurich, KfW, Dr. Friedrich Hanisch, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, und Dr. Harald Schlee, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank). Neben der positiven Einschätzung der für alle Beteiligten vorteilhaften Zusammenarbeit von Landespolitik, Förderbanken und Verbänden gab es einleitend aber auch Kritik: Es wird zu wenig saniert, wo doch gerade den WEG eine Schlüsselrolle für das Erreichen der gesetzten Klimaziele zukommt.

Vom Immobilien- zum Klimaverwalter

Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH, griff dies unmittelbar auf: „Der treuhänderische Immobilienverwalter als Klimaverwalter“, so der provokante Titel seines Eröffnungsvortrags. Seiner Erläuterung zum bundesdeutschen Wohnungsbestand – Anteil der Eigentumswohnungen und Baualter – sowie zur demographischen Entwicklung folgte ein Exkurs zu den Ursachen des häufigen Scheiterns notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Eindringlich appellierte er an die Anwesenden, diese Prozesse in verwalteten Wohnanlagen anzustoßen. Der Wandel des Berufsbildes des Immobilienverwalters hin zum Immobilienmanager mache es notwendig, sich über finanzielle Förderoptionen zu informieren, um Eigentümergeinschaften adäquat beraten zu können. Sein Tipp: „Lassen Sie sich von der



Gelungene Zusammenarbeit: die Veranstalter (v.l.) Joachim Laurich (KfW), Dr. Harald Schlee (WI-Bank), Werner Merkel (VdIVH), Dr. Friedrich Hanisch (Hessisches Wirtschaftsministerium)

WEG dazu beauftragen, geeignete Maßnahmen sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen!“ Zwar handele es sich dabei um Mehrleistungen, diese könne man sich aber auch vergüten lassen. Die konkrete Umsetzung von Maßnahmen sei dann im zweiten Schritt in der Eigentümerversammlung zu beschließen.

Die KfW-Förderprogramme

Markus Merzbach, KfW, ging im Anschluss auf die relevanten Förderprogramme ein – mit teils für die Hörer überraschend neuen Informationen: Förderfähig im Zusammenhang mit „Barrierefreiheit“ sind nicht nur behindertengerechte Umbauten, sondern auch viele Ausführungen zur Steigerung des allgemeinen Wohnkomforts. In bekannt agiler Art beantwortete er die vielen Fragen der Teilnehmer und forderte nachdrücklich dazu auf, Eigentümergeinschaften dahingehend zu beraten, sich mit Sanierungen Investitionszuschüsse zu sichern:

„Dieses Geld bekommt die WEG vom Staat geschenkt, weil sie etwas für den Klimaschutz tut.“

Das Fördermodell der Landesbank

Anschließend erläuterten die Vertreter der WI-Bank, Erich Wacker und Jan Ulbrich, ihr Fördermodell: Darlehen aus den KfW-Programmen Energieeffizient Sanieren und Altersgerecht Umbauen können direkt bei der WI-Bank beantragt werden, sofern die Bedingungen der Programme erfüllt werden, die Gesamtfinanzierung gesichert ist und die WEG mindestens 10 Prozent der Darlehenssumme als Eigenkapital stellt. Die WI-Bank ist insbesondere dann der richtige Ansprechpartner, wenn die Hausbank nicht zur Durchleitung der Förderkredite bereit ist: Weil die WI-Bank auch die Landesbürgschaft übernimmt, entfällt die Besicherung im Grundbuch, was das Verfahren deutlich vereinfacht. Die WI-Bank wird so zur Hausbank der WEG, deren

Konten auch bei anderen Banken bestehen bleiben können. Verwalter haben zur Darlehensbeantragung u. a. einen Nachweis ihrer Verbandszugehörigkeit vorzulegen, den die VdIVH-Geschäftsstelle auf Nachfrage umgehend ausstellt. Des Weiteren betonte Ulbrich, dass der Aufwand der Beantragung überschaubar sei, machte aber deutlich, welche Angaben die WEG-Beschlussfassung zu enthalten habe.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Frage, welche Abstimmungsverhältnisse für welche Umbaumaßnahmen erforder-

lich sind, ging im abschließenden Vortrag Rechtsanwältin Bettina Juli-Heptner, KNH Rechtsanwälte, nach: Entscheidend für Beschlussmehrheiten und die Kostentragungspflicht ist, ob es sich bei einer geplanten Maßnahme um Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung handelt. Sie diskutierte mit den Teilnehmern auch, welche Umbauten ein Miteigentümer beanspruchen kann – und welche nicht. Der Zuordnung von Maßnahmen zu den oben genannten gesetzlichen Begriffen widmete sich der zweite Teil ihres Vortrags anhand

von Beispielen, bevor sie den Bogen zurück zu Werner Merkels Eingangsreferat schlug: Für durchaus anzuratende Vorbereitungs- und Durchführungsbeschlüsse gab sie Musterformulierungen vor.

Mit Dankesworten an den Gastgeber KfW, die Referenten und die höchstinteressierten Teilnehmer beschloss Werner Merkel die Veranstaltung und gab seiner Hoffnung Ausdruck, dass die Sanierungsquote in hessischen WEG zukünftig steigen möge. Die Vorträge stehen zum Download auf der Website des VdIVH.

Informationsveranstaltung für Eigentümer



Qualität hat ihren Preis: Werner Merkel weist Eigentümern den Weg zur professionellen Verwaltung.

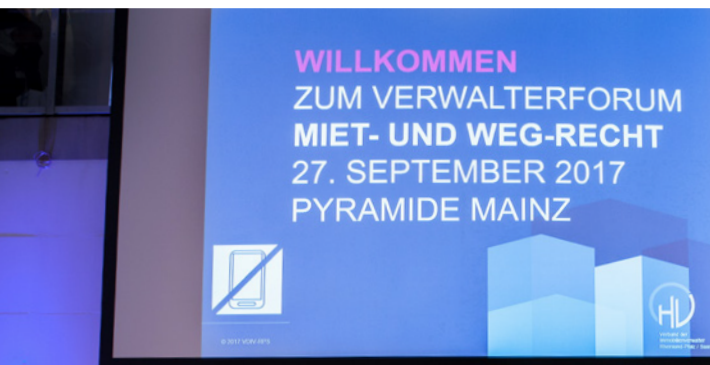
Seit Sommer 2015 kooperiert der VdIVH mit Haus & Grund Hessen, um Synergieeffekte für beide Verbände zu nutzen. Dazu gehört es auch, Veranstaltungen des regionalen Eigentümerverbandes mit Vorträgen zu unterstützen – so auch am 7.10.2017, bei der Informationsveranstaltung für Eigentümer des Haus & Grund Ortsvereins Hochtaunus in Bad Homburg.

Im Anschluss an den Vortrag des Justizars von Haus & Grund Hessen, Moritz Reimers, über das Wohnungseigentum in der Praxis übernahm Werner Merkel mit der Frage „Wie finde ich den richtigen Verwalter?“. Rund 40 teilnehmenden Eigentümern erläuterte er, was eine professionelle Verwaltung auszeichnet, erklärte anhand der DDIV-Verwaltercheckliste, worauf beim Vergleich von Angeboten zu achten ist – und räumte auf mit der Vorstellung vom „perfekten Verwalter“. Aus aktuellem Anlass griff Merkel auch das Thema

Kontoführung auf, erläuterte die Unterschiede von Treuhand- und offenen Fremdgeldkonten, gab zudem Tipps für die Belegprüfung und appellierte an Beiräte, ihre Verantwortung bei dieser wichtigen Tätigkeit ernstzunehmen.

Dass gerade Immobilien als wertvolles Gut und Teil der Vermögensbildung sorgsam und professionell zu verwalten seien, wäre einleuchtend und Grund genug, nicht am falschen Ende zu sparen, so Merkel, der auch darlegte, warum Eigentümer bei der Entscheidung für eine Hausverwaltung auf deren Mitgliedschaft in seinem Landesverband Wert legen sollten. Sein Fazit: Qualität hat ihren Preis!

Viele Fragen der Teilnehmer säumten den Vortrag, der als PDF zum Nachlesen ebenso begehrt war wie die Sonderpublikation DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat und das DDIV Kompendium Energetische Sanierung, die der VdIVH den Gästen zur Verfügung stellte.



2



1



20 Jahre starke Gemeinschaft: **Verwalterforum in Mainz**

Ein Grund zum Feiern! Mit seinem ersten Verwalterforum in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt beging der Landesverband am 27. September sein 20-jähriges Bestehen. Rund 100 Hausverwalter und Immobilieninteressierte aus der Region folgten der Einladung, diesmal an einen besonderen Ort: Im exklusiven Ambiente der Pyramide Mainz erlebten sie ein interessantes und abwechslungsreiches Tagesprogramm zu Themen aus der Immobilienbranche. In Vorträgen von Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, und Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am Landgericht Frankfurt/Main (AO), Amtsgericht Idstein, erhielten die Besucher umfassende Informationen zur aktuellen Miet- und WEG-Rechtsprechung. Des weiteren präsentierte Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, akademischer Leiter der Hochschule Mainz, den gemeinsam mit dem Verband ins Leben gerufenen Weiterbildungslehrgang „Zertifizierter Wohnimmobilienverwalter“.

Zudem informierten 30 Unternehmen in einer großen Fachausstellung die Besucher über neue und interessante Dienstleistungen und Angebote für die Immobilienwirtschaft. Am Abend wurde im festlichen Rahmen mit Blick über Mainz exklusiv gefeiert. Rundum zufrieden zeigte sich Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV-RPS: „Die Veranstaltung hatte für jeden etwas zu bieten:

informative Vorträge unserer tollen Referenten und ein unterhaltsamer Abend; das alles in einer wirklich beeindruckenden Location. Wir danken allen, die mit uns gefeiert haben.“

Rückblick und Ausblick

20 Jahre stetige Weiterentwicklung und Erfolg: Der kleinste Landesverband des DDIV wächst kontinuierlich und die regelmäßigen Fachveranstaltungen erfreuen sich reger Nachfrage. Der geschäftsführende Vorstand Markus Herrmann über weitere Potenziale, Meilensteine und die Zukunft. Interview: Jan Grunwald

Herr Herrmann, wofür steht Ihr Landesverband?

Er vereint über 70 Immobilienverwalter aus beiden Bundesländern. Im Vergleich mit anderen sind wir natürlich verhältnismäßig klein, allerdings bietet genau das auch Chancen für uns und unsere Mitglieder: Der VDIV-RPS steht für starken Zusammenhalt, Zuverlässigkeit und Nähe; nicht zuletzt unsere regionale Ausrichtung ermöglicht das persönliche Verhältnis zu unseren Mitgliedern, auf das wir großen Wert legen. Wir arbeiten stetig daran, unser Aus- und Weiterbildungsprogramm und das Partnernetzwerk zu erweitern. Der Fokus liegt auch auf der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit regional ansässigen Dienstleistungs-, Handels- und Industrieunternehmen, die Immobilienverwalter in der Praxis unterstützen.



3



Wir sehen uns deshalb als treuen Partner an der Seite unserer Mitglieder – als den sie uns am meisten schätzen.

Was war Ihr persönliches Highlight des Events in der Pyramide Mainz?

Wir haben uns sehr gefreut, dass wir mit Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler auch den Präsidenten und den Geschäftsführer des Dachverbandes bei uns willkommen heißen konnten, die eigens angereist waren. In der besonderen Location konnten wir uns mit Mitgliedern, Verwaltern und Ausstellern in lockerer Runde austauschen und unseren 20. Geburtstag in Partyatmosphäre mit Wissenstransfer kombinieren. Meine persönlichen Highlights im Programm zum Miet- und WEG-Recht waren die Vorträge von Stephan Volpp und Dr. Dr. Andrik Abramenko. Beiden ist es gelungen, die vermeintlich „trockene“ Theorie ansprechend zu vermitteln, mit vielen praktischen Tipps für den Verwalteralltag.

Elf der 20 Jahre engagieren Sie sich bereits im Vorstand: Worauf blicken Sie gerne zurück, was erwarten Sie sich für die Zukunft?

Unser Motto ist „Wir wollen weiter wachsen“. Wir haben in den letzten Jahren viele neue Ideen und Impulse in die Tat umgesetzt. Besonders stolz sind wir auf unseren neuen Weiterbildungslehrgang „zertifizierter Wohnimmobilienverwalter“, der ab 2018 erstmals in Kooperation mit der Hochschule Mainz stattfindet. In zwei Kursen, basic und speziell, werden Personen mit technischen, betriebswirtschaftlichen oder juristischen Vorkenntnissen – Immobilienverwalter, Juristen, Architekten oder Betriebswirte – Aspekte der

- 1 Der Vorstand des VDIV in Jubiläumsstimmung:
Axel Ewen, Oliver Philipp Kehry, Oliver Martin,
Markus Herrmann, Wolfgang Ries und die Referentin
für Verbandskommunikation Ines Schley
- 2 Glückwünsche vom Dachverband: DDIV-Präsident
Wolfgang D. Heckeler
- 3 Gemeinsamer Lehrgang: Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter,
Hochschule Mainz

Verwaltungspraxis von Wohnimmobilien vermittelt. Nach bestandener Prüfung sind sie zum geprüften Wohnimmobilienverwalter zertifiziert und können das nötige Fachwissen nach der neuesten Rechtsprechung vorweisen. Zudem haben wir in den letzten Jahren unser Veranstaltungs- und Seminarangebot kontinuierlich erweitert und bieten an verschiedenen Standorten Workshops sowie viermal jährlich Verwalterforen mit kompetenten Fachreferenten für Mitglieder und interessierte Verwaltungen an. Die Resonanz unserer Mitglieder auf unsere Arbeit und unser Angebot ist sehr positiv. Wir freuen uns also auch in Zukunft auf tolle Veranstaltungen und viele neue Gesichter in unserer „starken Gemeinschaft“.

12. Herbstforum Immobilienverwaltung und Technik

Fit machen für 2018: Nach dem Sportevent und dem Deutschen Verwaltertag trafen sich die mitteldeutschen Verwalter am 13. September in Dresden zum 12. Forum Technik spezial. Am Vorabend tourten Aussteller, Referenten und Verbandsmitglieder im Oldtimerbus durch die Sächsische Schweiz und genossen ein rustikales Buffet auf der nächtlichen Festung Königstein.

Nach diesem anregenden Start in die Tagung konnte Dr. Joachim Näke, Vorstandsvorsitzender des Verbandes, traditionell rund 100 Teilnehmer begrüßen. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler gab Einblicke, wie schwierig politische Interessenvertretung sich gestalten kann, insbesondere bei der Lobbyarbeit zum Gesetz über den Berufszugang der Wohnimmobilienverwalter. Rechtsanwalt Andreas Atzenbeck führte in das ab 2018 geltende neue Bauvertragsrecht ein und widmete sich in einem Exkurs vor allem den Rechten und Pflichten des Verwalters bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger – eine konsequente Fortsetzung der in den vergangenen Jahren begonnenen Themenreihe „Der WEG-Verwalter und der Bauträger“.

Am Nachmittag präsentierten sich Partner des Verbandes: zunächst mit einem Impulsvortrag von Thomas Krüger, Inhaber der

Agentur Webgalaxie, der viele Details zu Online-Marketingstrategien von Immobilienverwaltern und Maklern und interessante und komplikationslos umsetzbare Ideen enthielt. Die Frage „Was bringt mein Alter – lohnt sich ein Neuer?“ leitete keine Partnerberatung ein, sondern bezog sich auf das Kurzcheck-Modell für bestehende Heizungsanlagen von Uwe Kluge, Sächsische Energieagentur. Tim Neugebauer, DMK E-Business, Chemnitz, stellte Ideen vor, wie Verwalter unter Nutzung ihrer beruflichen Kontakte zu Eigentümern und Mietern neue Geschäftsfelder erschließen können. Als Tagungsstammgast machte der Chemnitzer Rechtsanwalt Martin Alter unter dem Thema „Heizkostenabrechnung – Messstellenbetriebsgesetz“ deutlich, dass die Tätigkeit des Verwalters und auch der bisherigen Abrechnungsdienstleister vor tiefgreifenden Veränderungen steht. Das Abschlusssthema „Was funkt denn da? Entwicklungstendenzen der Heiz- und Wasserkosten-Messtechnik“ von Horst Töpfer, INNOTAS Zittau, entführte die Teilnehmer in eine für sie weitgehend unbekannte Welt und machte deutlich, dass die Digitalisierung auf diesem

Gebiet weltweit rasend schnell fortschreitet, auch bei der Funkanbindung abgelegener Liegenschaften.

Das Herbstforum HFIT 2017 war informativ wie selten zuvor, die Ausstellung der 18 Unternehmen sehr gut besucht und der Erfahrungsaustausch unter den Verwaltern auffallend intensiv. Dass auch Gäste anderer Fachverbände begrüßt werden konnten, zeugt davon, dass die Kollegen näher zusammenrücken – wofür der Mitteldeutsche Landesverband gern eine Plattform bietet. Auf ein Wiedersehen beim Mitteldeutschen Verwalterforum am 27.2.2018 in Erfurt!

- 1 Konstruktive Gespräche:
Dr. Joachim Näke mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler
- 2 Intensiver Austausch: das Herbstforum als Plattform für kollegialen Schulterschluss
- 3 Reges Interesse: Die Fachaussstellung war durchgehend gut besucht.





Extraforum **Sanierung** in Attendorn

Um Gebäudesanierung in der WEG – Erkennen, Entwickeln, Beschließen und Umsetzen, kurz: den Sanierungsprozess in der Praxis der WEG-Verwaltung, ging es beim Forum des VNWI auf Burg Schnellenberg/Attendorn am 1./2. September.

Richtig planen und beschließen

Zum ausgebuchten Sommerseminar waren mehr als 80 Teilnehmer auf die bereits nebelverhangene Burg gekommen, um sich im altertümlichen Gemäuer der Gebäudesanierung zu widmen und den oft steinigen Weg dorthin erklären zu lassen. Unter Leitung der beiden VNWI-Vorstände Astrid Schultheis und Rechtsanwalt Dr. Michael Casser wurden auch diesmal gemeinsam mit hochkarätigen Referenten ein zuvor konstruierter Praxisfall

gelöst und entsprechende Musterbeschlüsse entwickelt. Bei Sanierungsmaßnahmen stehen Verwalter oft zwischen den Fronten: Notwendige Maßnahmen stoßen bei Eigentümergemeinschaften – sei es wegen des Aufwands oder der hohen Kosten und unzureichender Instandsetzungsrückstellungen – auf Widerstand. Im Vorbereitungsprozess müssen Verwalter sie umfassend informieren, Angebote einholen, Eigentümerversammlungen planen und Beschlüsse formulieren – unter Beachtung aller Rechtsnormen, Gerichtsentscheide und technischen Vorschriften.

Regelungen und Haftungsfallen

Orientierung im Dickicht der Regelungen und Haftungsfallen boten die Architektin und Sachverständige ZV EnEV Dipl.-Ing. Andrea Huss, der Vorsitzende Richter am

LG Dortmund Marc Bünnecke, Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld und der Richter am AG Hamburg-Blankenese Dr. Olaf Riecke.

Jacoby erläuterte zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen:

- 1 Ehrwürdige Mauern: Burg Schnellenberg in Attendorn
- 2 Dipl.-Ing. Andrea Huss: Die Architektin und Sachverständige ZV EnEV widmete sich u. a. der Zusammenarbeit mit Fachplanern.
- 3 Volles Haus: Das Thema Sanierung bewies hohe Anziehungskraft.

ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, Abgrenzung zum Sondereigentum (Stichwort: Heizkörperentscheidung) und Sonderfälle wie Instandsetzungsverpflichtungen in der Teilungserklärung sowie deren Reichweite. Verwalter müssen auf ggf. darin bestehende Unklarheiten hinweisen und sie an die Eigentümer weiterreichen. Die Problematik unterschiedlicher Ansparungen bei Mehrhausanlagen wurde rege diskutiert.

Bünnecke widmete sich im Anschluss rechtlichen Aspekten, wobei u. a. die Entscheidung des BGH (V ZR 244/14) zur Information der Eigentümer über eine mögliche Darlehensaufnahme ausführlich besprochen wurde: Information über Gesetzeslage, Fristen, eventuelle Wohngeldausfälle/Nachschusspflichten sowie die erforderliche Dokumentation im Protokoll, in dem immer

auch die Diskussion und ein „Mehr“ dargestellt werden sollte. Zentrales und viel diskutiertes Thema war die Bestimmtheit von Beschlüssen: Auch ein unbeteiligter Dritter muss erkennen können, was gemeint sei.

Juristische und technische Aspekte

Riecke setzte die Definition und Abgrenzung der Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderung und ihre Konsequenzen für Willensbildung und erforderliche Mehrheiten auseinander.

Den technischen Ansatz für die praktische Durchführung von Sanierungsmaßnahmen lieferte Huss. Sie gab u. a. einen Überblick über die Zusammenarbeit mit Fachplanern, maßgebliche technische Regelwerke und darin verborgenen Normensdschungel, z. B. für Schall- und Wärmeschutz, Fensterbänke

und Heizkörper. „Nach der Sanierung ist vor der Instandhaltung“, so die Referentin, die abschließend dazu riet, nach einer erfolgreich umgesetzten Maßnahme sogleich einen Beschluss zur „Nutzung der Instandhaltung“ fassen zu lassen.

Musterbeschlüsse standen im Mittelpunkt der Veranstaltung: Die Referenten präsentierten sie ausführlich für alle Phasen der Planung und Durchführung von Sanierungen und damit wertvolle Arbeitshilfen für die zahlreichen Eigentümerversammlungen, die die ordnungsgemäße Willensbildung erfordert.

Seinen Ausklang fand das Seminar wieder mit einem geselligen Abend auf der Burg, der nach einer wetterbedingt nur kurzen Umrundung beim Barbecue im Burghof endete – gut geschützt vor Niederschlag, Fledermäusen und anderen bösen Geistern.

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

Neue Wege – offene Messdienstlösungen

Qivalo eröffnet Immobilienverwaltern die Möglichkeit zusätzlicher Wertschöpfung durch einfache Selbstabrechnung im vorhandenen Verwaltungsbestand. Auf Basis einer volldigitalisierten und automatisierten

Messdienstlösung lassen sich neben Prozessvorteilen und Effizienzgewinnen auch Wettbewerbsvorteile im Verwaltermarkt erzielen. Die Verbrauchsabrechnung wird damit qualitativ besser, deutlich schneller und günstiger erstellt als im traditionellen

Messdienstmodell. Zudem können nötige Korrekturen jederzeit umgesetzt werden.

Die offene Messdienstlösung lässt die Einbindung weiterer Messgeräte und Sensoren zu und umgeht damit die im traditionellen Messdienstmodell üblichen Abhängigkeiten von Geräten und Dienstleistung.



Qivalo ist ein Joint-Venture des Mannheimer Energieunternehmens MVV, Premium-

partner des DDIV, und der Immobiliengruppe Rhein-Neckar, die mit ca. 100 000 verwalteten Wohneinheiten auch der größte Kunde ist. Die innovative Technologie, die der Funkübertragung und der Cloud-Software zugrunde liegt, wird unter anderem von der Haufe Gruppe unterstützt.

Weitere Informationen finden Sie unter www.qivalo.com



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 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. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
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: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

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

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 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
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:	Katja Deichl, Janine Dembowski, Steffen Groß, Jan Grunwald, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Andrea Huss, Martin Kaßler, Dieter Kirschner, Andrea Körner, Marcus Lehmann, Benjamin Mattern, Wolfgang Mattern, Claudia Ottlo, Judith Pfeffing, Christian Rahbari, Holger Rings, Thomas Schiemann, Dr. Susanne Schießer, Helge Schulz, Jens Stoll, Dietrich Suhrlie, Dr. Thomas Tenzler
Anzeigenleitung:	Claudia Seltmann Tel.: +49 89 419694-32 cseltmann@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© ISOVECTOR / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

BUCHTIPP

Die Hauptstadt von Robert Menasse

Der große europäische Roman erhielt den Deutschen Buchpreis 2017: In Brüssel laufen die Fäden zusammen – und ein Schwein durch die Straßen. Fenia Xenopoulou, Beamtin in der Generaldirektion Kultur der Europäischen Kommission, steht vor einer schwierigen Aufgabe. Sie soll das Image der Kommission aufpolieren. Aber wie? Sie beauftragt den Referenten Martin Susman, eine Idee zu entwickeln. Die Idee nimmt Gestalt an – die eines Gespensts aus der Geschichte, das für Unruhe in den EU-Institutionen sorgt. David de Vriend dämmert in einem Altenheim gegenüber dem Brüsseler Friedhof seinem Tod entgegen. Als Kind ist er von einem Deportationszug gesprungen, der seine Eltern in den Tod führte. Nun soll er bezeugen, was er im Begriff ist zu vergessen. Auch Kommissar Brunfaut steht vor einer schwierigen Aufgabe. Er muss aus politischen Gründen einen Mordfall auf sich beruhen lassen; „zu den Akten legen“ wäre zu viel gesagt, denn die sind unauffindbar. Und Alois Erhart, Emeritus der Volkswirtschaft, soll in einem Think-Tank der Kommission vor den Denkbeauftragten aller Länder Worte sprechen, die seine letzten sein könnten. In seinem neuen Roman spannt Menasse einen weiten Bogen zwischen den Zeiten, den Nationen, dem Unausweichlichen und der Ironie des Schicksals, zwischen kleinlicher Bürokratie und großen Gefühlen. Und was macht Brüssel? Es sucht einen Namen – für das Schwein, das durch die Straßen läuft. Und David de Vriend bekommt ein Begräbnis, das stillschweigend zum Begräbnis einer ganzen Epoche wird: der Epoche der Scham.

Robert Menasse: Die Hauptstadt • Suhrkamp 2017 • 459 Seiten gebunden • ISBN: 978-3-518-42758-3 • 24 Euro



Ärger des Monats

Wohnungswasserzähler (kalt und warm) werden in Deutschland gemäß den geltenden Eichfristen ausgetauscht, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Wären die Eichfristen – vergleichbar mit denen anderer Industrienationen – deutlich länger, könnten private und öffentliche Haushalte **jährlich mehr als 500 Mio.**

Euro sparen. Zu diesem Ergebnis kommt eine **Studie des Hamburg Instituts**, die von den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, u. a. dem DDIV, in Auftrag gegeben wurde. Fazit: Die eichrechtlichen Anforderungen in Deutschland sind extrem streng und müssen geändert werden. Das Mess- und Eichgesetz schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren ausgetauscht werden müssen. In der Praxis werden **beide oft schon nach fünf Jahren erneuert**. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist für bauartgleiche Wohnungswasserzähler um drei Jahre verlängert werden, danach werden sie ausgebaut und entsorgt – unverhältnismäßig, so die Studie des Hamburg Instituts. Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Geräte in mancher Stichprobe **auch nach zwanzig Betriebsjahren** zu rund 95 Prozent im Rahmen der eichrechtlich zugelassenen Fehlergrenzen **noch sehr genaue Messergebnisse erzielen**. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen somit in keinem Verhältnis zu denen eventueller minimaler Fehlmessungen.

DDIVaktuell 1/18

erscheint am **22. Januar** mit dem Titel **WEG-Abrechnung** und u. a. folgenden Themen:

- Messdienstleistungen
- Rohrrinnensanierung
- Fassadenreinigung
- Neues zum Datenschutz

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Kooperationspartner





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

goldgas ist
Premiumpartner des



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**
ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**