

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 04 | 15

8,- €

83480

DDIV *aktuell*



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

Finanziell stabil

**Wie Eigentümergemeinschaften
Sanierung und Umbau auf
sichere Füße stellen.**

- **Dachsanierung**
Problemfälle und Lösungen
- **Branchenbarometer**
Die neuen Kennzahlen sind da.
- **Generationenwandel**
Neue Konzepte sind gefragt



Der starke Energiepartner für die Immobilienbranche.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.



**Energie- und Service-
Lösungen nach Maß!**

Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:

- ✉ vertrieb@goldgas.de
www.goldgas.de/businesskunden
- ☎ 0800 - 350 350 2

Professionalität, neue Kennzahlen und das Jahrestreffen der Branche



Liebe Leserinnen und Leser,

dass Sie im Rahmen Ihrer Tätigkeit eine hohe Verantwortung gegenüber und mit den Eigentümern tragen, ist Ihnen bewusst. Doch wissen Sie eigentlich, dass Sie als **professioneller Verwalter auch eine Vorbildfunktion für Kollegen** innehaben können? Beispielsweise bei Sanierungsmaßnahmen. Was bei der Planung und

Durchführung umfassender Baumaßnahmen oft vergessen wird: Die erfolgreich umgesetzten Sanierungsfahrpläne, die Sie mit Ingenieuren, Architekten und Energieberatern entwickeln, können nicht nur als Blaupause für zukünftige Vorhaben dienen. Sie ermutigen auch Kolleginnen und Kollegen, es Ihnen gleich zu tun. Energetische Sanierung und altersgerechter Umbau werden zunehmend in den WEG-Fokus rücken.

Die Vorsitzende der CDU/CSU-Arbeitsgruppe Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Bundestag, Marie-Luise Dött, betonte im Rahmen eines DDIV-Fachforums auf den Berliner Energietagen jedoch folgerichtig, wie wichtig es sei, die Energiewende in der Wohnungswirtschaft nicht mit pauschalisierten Angeboten zu erzwingen, sondern auf individuelle Ansprüche und Bedürfnisse einzelner Eigentümergruppen einzugehen.

Liebe Kollegen, sehen Sie dies als Chance, beispielhaft mit energetischen Sanierungsprojekten und altersgerechten Umbauten voranzugehen und damit auch Ihre Eigentümer von sich zu überzeugen. Denn Eigeninitiative und Engagement der Verwalter spielen mehr und mehr eine entscheidende Rolle, auch im Auswahlprozess zur Vergabe einer Verwalterbeauftragung. Im besten Fall dienen sie der Kundenbindung und Neukundengewinnung. Sollten Sie besonders erfolgreich darin sein und musterhafte Strategien zur Pflege bestehender und zum Aufbau neuer Kundenbeziehungen entwickelt haben, dann **bewerben Sie sich zum „Immobilienverwalter des Jahres“** und nutzen Sie auch diese Auszeichnung als wirksames Marketinginstrument: **www.immobilienvorwalter-des-jahres.de**

Als Ihr Berufsverband unterstützen wir Sie gern, z. B. auch bei Fragen der Finanzierung. Ein Thema, das in der aktuellen Ausgabe unser Schwerpunktthema ist. Stärker unterstützen wollen wir zukünftig auch Nachwuchskräfte und Quereinsteiger. Aus diesem Grund schreiben wir in diesem

Jahr erstmals **DDIV-Stipendien für die Weiterbildung am EBZ** aus. Informationen und Bewerbungskriterien finden Sie unter **www.ddiv.de/stipendien**

Wir wollen Sie aber nicht nur voranbringen, wir wollen Sie auch zusammenbringen, und zwar mit Ihren Verwalterkollegen. Der **23. Deutsche Verwaltertag** ist, wenn man so will, das „Klassentreffen“ professioneller Haus- und Immobilienverwalter. Schauen Sie vorbei und kommen Sie mit Kollegen und Partnern ins Gespräch. Soweit Sie noch nicht registriert sind, melden Sie sich an: **www.deutscher-verwaltertag.de**

Beim wichtigsten Branchentreffen des Jahres werden auch bundespolitische Gesetze und ihre Auswirkungen auf den Immobilienverwalter thematisiert, so auch die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip, die nun gerade in Kraft getreten sind. Wir sehen darin auch Chancen für unsere Branche. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

Für uns erfreuliche Nachrichten ergab die Auswertung des **3. DDIV-Branchenbarometers**, an der knapp 400 Verwaltungsunternehmen teilnahmen: Nicht nur, dass 99 Prozent der Befragten Mindestanforderungen für geboten sehen; auch streben über 60 Prozent eine Erhöhung ihrer Vergütungspauschalen an. Das freut uns als Interessenvertretung ganz besonders, wollen wir doch langfristig, **dass sich die Qualität der Leistung auch im Preis widerspiegelt**. Die Aussagen zur Erhöhung der Grundvergütung decken sich mit den positiven Umsatz- und Gewinnerwartungen der Verwaltungen. Demnach rechnen in diesem Jahr 69 Prozent der Befragten mit steigenden Umsätzen, 65 Prozent mit höheren Gewinnen als 2014. Die Ergebnisse des Branchenbarometers wurden in einer Broschüre zusammengefasst, die über **www.ddiv.de/publikationen** abgerufen werden kann.

Die aktuellen Ergebnisse des Branchenbarometers zeigen uns, dass wir als Ihre Interessenvertretung auf dem richtigen Weg sind. Lassen Sie uns gemeinsam weiter in diese Richtung gehen und die Gemeinschaft der Verwalter in Politik und Öffentlichkeit stärken.

Eine gute Lektüre wünscht Ihnen

Ihr Wolfgang D. Heckeler

Inhalt



Hier droht Gefahr: Warum die Baustellenverordnung für Verwalter wichtig ist.



Nur Bares ist Wahres? Es gibt durchaus praktikablere Alternativen zur Mietkaution.



Schöne Aussicht: Die Branche ist im Aufwind, sagt das 3. DDIV Branchenbarometer.

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

TITELTHEMA

9 Finanzierung

10 **WEG-Finanzierung:** 10 häufige Fehler

12 **KfW-Förderung:** Das ist neu.

14 **Banken:** Kredite für WEG

18 **Kreditverträge:** Tipps für Verwalter

21 **Jahresabrechnung:**
Wo steht der Kredit?

24 **Altersgerecht:** die Zukunft des Bauens

GEBÄUDE & TECHNIK

26 **Richtig sanieren:** das Steildach

29 **Modernisierung:**
Fenster mit Wohnkomfort

31 **Achtung Baustelle:** Verwalterhaftung

33 **Heizung digital:** Neues von der ISH

36 **Neue BetrSichV:** Das gilt für Aufzüge.

RECHT & STEUERN

39 Aktuelle Urteile rund um die WEG

42 **Die Mietkaution:**
Bargeld, Bürgschaft, Versicherung

46 **Spezialkanzleien für WEG-Recht**

VERWALTUNG & FINANZEN

50 **Neue Kennzahlen:**
das 3. DDIV Branchenbarometer

54 **Hausmeisterdienste:**
Was müssen sie können?

56 **Mediation:**
die außergerichtliche Einigung

DDIV AKTUELL

57 Rheinland-Pfalz/Saarland

58 Bayern, Hessen

60 Baden-Württemberg

62 Mitteldeutschland

62 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite 9

Sanierung tut Not. Was aber,
wenn das Geld dafür fehlt?
Unser Schwerpunktthema
Finanzierung gibt Rat.



Julia Struck, Vermarktungssteuerung
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR HABEN DIE PASSENDE NETZTECHNOLOGIE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT“

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

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

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Ende der Schonfrist

Bei fehlenden Energiekennwerten in Immobilienanzeigen drohen seit Mai Bußgelder.

Wenn Vermieter oder Verkäufer die erforderlichen Energiekennwerte in kommerziellen Immobilienanzeigen nicht angeben, riskieren sie ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Das gilt laut EnEV 2014 schon seit dem 1.5.2014. Seit dem 1.5.2015 können Behörden Verstöße gegen die Ausweispflicht mit Bußgeldern ahnden. Welche Angaben in Immobilienanzeigen Pflicht sind, hängt davon ab, wann der Ausweis ausgestellt wurde und um welchen Immobilientyp es sich handelt. Bei neuen, ab Mai 2014 ausgestellten Ausweisen müssen Inserenten die Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis), den Wert des Endenergiebedarfs (bei Bedarfsausweisen) oder Endenergieverbrauchs (bei Verbrauchsausweisen) und die im Ausweis genannten wesentlichen Energieträger der Heizung (z. B. Erdgas) angeben, bei Wohngebäuden zudem Baujahr und Energieeffizienzklasse. Bei Energieausweisen aus der Zeit 1.10.2007 bis 1.5.2014 kann auf die Angabe der neuen Energieeffizienzklasse verzichtet werden. Zusätzlich gilt bei verbrauchsorientierten Energieausweisen für Wohngebäude, die vor dem 1.5.2014 ausgestellt wurden: Sofern der Warmwasseranteil nicht im Energieverbrauchskennwert enthalten ist, müssen Inserenten den Wert um 20 kWh pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche erhöhen.

Liegt zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vor, kann ausnahmsweise auf diese Angaben verzichtet werden. Aber spätestens beim Besichtigungstermin muss unaufgefordert ein gültiger Energieausweis vorliegen.

Vorsicht Betrug!

In den vergangenen Monaten erhielten Inserenten und Eigentümer bereits mehrfach zweifelhafte Abmahnschreiben. Misstrauen ist angebracht, wenn sich der Absender oder das betreffende Inserat nicht genau zuordnen lassen. Es empfiehlt sich, dann keine Unterlassungserklärung zu unterzeichnen und so den Wettbewerbsverstoß und alle damit verbundenen Pflichten anzuerkennen.

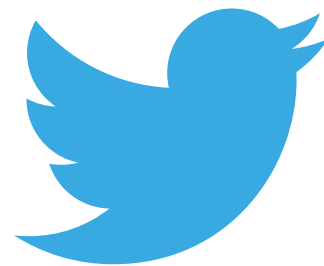
Eine Abfrage des Kontrollverhaltens der zuständigen Landesbehörden durch die Deutsche Umwelthilfe (DUH) im Frühjahr 2015 ergab, dass nur Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen auf ausdrückliche Bürgerbeschwerden hin tätig werden. Nach einer Stichprobe der DMB-Mietervereine Berlin, München, Hannover und Stuttgart haben 75 Prozent der Anbieter bei Wohnungsbesichtigungen den DMB-Testpersonen den Energieausweis nicht unaufgefordert vorgelegt. Insgesamt machten 50 Prozent der Vermieter selbst auf Nachfrage keine Angaben zur Energieeffizienz der Wohnobjekte.



■ **Doppelhaushälfte in Stuttgart-Vaihingen**, Wohnfläche 180 qm, 6 Zimmer, 250 qm Grundstücksfläche, Garage, zentrumsnah, **Baujahr 1996**, **Gas-Brennwert-Heizung**, **Verbrauchsausweis**, **Endenergieverbrauch 98 kWh/m²a**, **Effizienzklasse C**, KM 1.800 EUR, NK 95 EUR zzgl. Heizung, ab sofort, **0711/123456**

Angaben zu Energiekennwerten, die in gewerblichen Immobilienanzeigen zukünftig nicht fehlen dürfen.

Quelle: Minol



DDIV bei Twitter

@verwalterstimme
folgen und retweeten

Für die meisten Haus- und Immobilienverwalter sind die sozialen Medien längst kein Neuland mehr. Schließlich sind Kanäle wie Facebook und Twitter kostenfrei und können die gewünschte Zielgruppe mit ein wenig personellem Aufwand unmittelbar erreichen. Den Kanal Twitter nutzt nun auch der DDIV. Unter dem Usernamen @verwalterstimme „zwitschert“ der DDIV über Neues aus den politischen Gremien ebenso wie über brandaktuelle News rund um die Themen Immobilienverwaltung, Wohneigentum, energetische Sanierung und vieles mehr. Mitgliedsunternehmen und interessierte Haus- und Immobilienverwalter sind herzlich eingeladen, dem DDIV zu folgen und Beiträge weiterzuempfehlen:
<https://twitter.com/Verwalterstimme>

DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler führte mit einem Vortrag in das Thema ein



Der DDIV auf den **Berliner Energietagen:**

Keine Energiewende ohne engagierte Verwalter

Scheitert die Energiewende an Wohnungseigentümergemeinschaften? Diese und weitere Fragen diskutierten über 200 Teilnehmer aus Politik, Öffentlichkeit und Immobilienwirtschaft im Fachforum des DDIV. Hausverwalter und Energieberater berichteten über ihre Erfahrungen mit und die Hürden bei energetischen Sanierungen, erörterten Lösungsansätze u. a. mit Vertretern von Eigentümern und der Politik: Für eine erfolgreiche Klimawende in WEG sind mehr Qualifikation, Transparenz und effektive Anreize sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter nötig. „Bei der energetischen Sanierung in Eigentümergemeinschaften sollte auf individuelle Anforderungen eingegangen werden“, so Marie-Luise Dött, MdB und Vorsitzende der Arbeitsgruppe Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Klaus Mindrup MdB (SPD) betonte, dass der richtige Weg in der Vielfalt von Anreizen und Maßnahmen liege, um Eigentümergemeinschaften stärker zu motivieren. Erforderlich sei die Verlässlichkeit der Förderpolitik, so Immobilienverwalterin Astrid Schultheis, mit Hinweis auf langwierige Prozesse in WEG.

Die Rolle von WEG bei der Energiewende wird deutlich unterschätzt: Sie verfügen über doppelt so viele Wohneinheiten wie genossenschaftliche und kommunale Unternehmen zusammen. Jedoch entsprechen nur 1,7 Prozent der insgesamt 9 Mio. Eigentumswohnungen den heutigen Anforderungen. 6,3 Mio. Wohnungen gelten als energetisch sanierungsbedürftig. Das größte Hemmnis ist oft die Finanzierung. Zwar gibt es zahlreiche Angebote für Eigentümergemeinschaften, die jedoch i. d. R. ausschließlich Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz fördern, nicht aber die damit meistens verbundenen Instandsetzungen. Den Verwaltern zur Seite springt Energieberaterin Marita



Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion: Immobilienverwalterin Astrid Schultheis, Gabriele Heinrich (wohnen im Eigentum), Klaus Mindrup (MdB), Dr. Frank Heidrich (BMW), Energieberaterin Marita Klemppnow, Marie-Luise Dött (MdB) und Martin Kaßler

Klemppnow: „Das Engagement und die Überzeugung des Verwalters spielt eine entscheidende Rolle im Prozess. Es hilft, wenn Eigentümer vor Ort bspw. in einer Eigentümerversammlung informiert werden.“ Die Bundesregierung will mit Hilfe einer verbesserten Energieberatung Eigentümer stärker motivieren und erhöhte im März die BAFA-Fördersätze für die „Vor-Ort-Beratung“. Inwieweit jedoch die maximale Fördersumme von 1.100 Euro als Anreiz für eine WEG mit 100 Einheiten und mehr gelten kann, wenn Gebäudeanalysen dieser Größenordnung bis zu 30.000 Euro kosten, ist fraglich. „Es muss darüber nachgedacht werden, Förderungen pro Wohneinheit und nicht pro Gebäude zu gewähren. Nur dann können Eigentümergemeinschaften tatsächlich davon profitieren“, schlug DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler vor. Auch die fehlende Insolvenzfähigkeit von Eigentümergemeinschaften wurde diskutiert. Astrid Schultheis sprach sich dafür aus, die rechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen – und stieß auf offene Ohren der Abgeordneten Marie-Luise Dött: „Ich bin mir sicher, dass Lösungen gefunden werden können.“

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER



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



Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

Sachsen plant Rauchmelderpflicht

Ab 2016 für Neu- und Umbauten

Als 14. Bundesland plant jetzt auch der Freistaat Sachsen die Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht. Diese soll ab 2016 gelten, allerdings nur für Neu- und Umbauten. Von dem geplanten Gesetz wären jedoch über 99 Prozent aller Wohngebäude in Sachsen überhaupt nicht betroffen, da es sich um Bestandsbauten handelt.

Zuletzt hatte Thüringen im vergangenen Jahr sein Gesetz aus dem Jahr 2008 geändert und die Nachrüstpflicht für Bestandsbauten bis Ende 2018 erweitert. Auch das Saarland als bislang letztes Bundesland mit einem Rauchmelder-Gesetz nur für Neubauten befasst sich aktuell mit einer Nachrüstpflicht für bestehenden Wohnraum bis Ende 2016. Lediglich in Berlin und Brandenburg gibt es bisher noch keine Rauchwarnmelderpflicht.

Novellierung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes

Beschluss: Förderung von KWK-Anlagen

Nordrhein-Westfalen setzt sich für eine verbesserte Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen ein. Mit seinem Entschließungsantrag möchte das Land die Bundesregierung auffordern, unverzüglich eine Novelle des KWK-Gesetzes vorzulegen, um hocheffiziente Bestandsanlagen zu sichern sowie Planungs- und Investitionssicherheit für Neubau und Modernisierung zu schaffen.

Zur Begründung seiner Initiative führt das Land an, dass die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme maßgeblich zum Ressourcen- und Klimaschutz beiträgt. Im Vergleich zu alternativen Klimaschutzmaßnahmen biete die KWK erhebliche CO₂-Einsparpotenziale zu geringen volkswirtschaftlichen Kosten.

Die Vorlage wurde in der Plenarsitzung am 27. März 2015 vorgestellt und den Ausschüssen zur Beratung zugewiesen.

Ab 1. Juni gilt's

Das Gesetz zur Einführung einer Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips für Maklerleistungen

Nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2015 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 27. April 2015 ist es amtlich: Ab Juni gelten die neuen gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse – allerdings nicht allein schon mit Inkrafttreten der neuen Vorschriften im BGB. Zunächst müssen die Bundesländer per Rechtsverordnung die jeweiligen Gebiete bestimmen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und wo die Mietpreisbremse gelten soll. In Berlin hat der Senat bereits eine Mietenbegrenzungsverordnung erlassen, die das gesamte Stadtgebiet als angespannten Mietwohnungsmarkt ausweist. Hier soll die Mietpreisbremse ab 1.6.2015, zunächst bis Ende Mai 2020 gelten. Allerdings hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Urteil vom 11. Mai den Berliner Mietspiegel gekippt: Das Zahlenwerk für das Jahr 2013 entspreche nicht wissenschaftlichen Grundsätzen, so dass es als Grundlage für Mieterhöhungen nicht zu verwenden sei. Auch Hamburg macht einen Rückzieher von der zunächst für das gesamte Stadtgebiet geplanten Umsetzung, um die Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen nicht zu gefährden. Neben Rheinland-Pfalz gelten darüber hinaus von den zehn größten deutschen Städten nur Bremen, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Köln als Anwärter auf eine flächendeckend oder für

ausgewiesene Teilbereiche geltende Mietpreisbremse, nach der die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen dann nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausgenommen sind Neubauten und Vermietungen nach umfassenden Sanierungen.

Das Bestellerprinzip für Maklerleistungen bei der Vermittlung von Wohnraum gilt ab Juni in ganz Deutschland. Nach der Neuregelung schuldet der Mieter die Courtage nur, wenn der Makler ausschließlich auf seine Veranlassung tätig wird. Maklerverbände sehen im Bestellerprinzip einen Eingriff in die Grundrechte der Makler und lehnen das Gesetz daher ab. Der IVD hatte vergeblich versucht, das Gesetz bei Bundespräsident Joachim Gauck zu stoppen.





DDIV-Mustervertrag zum Mindestlohngesetz

Kostenfrei für Mitglieder

Der DDIV stellt ein Muster „Arbeitsvertrag für geringfügig Beschäftigte“ („Minijob“) sowie ein Musterformular „Zusatzvereinbarung für flexible Arbeitszeitvereinbarungen“ zur Verfügung, die den neuen gesetzlichen Vorschriften des Mindestlohngesetzes (MiLoG) Rechnung tragen. Seit Januar 2015 ist der Stundenlohn von 8,50 Euro branchenübergreifend obligatorisch. Da auch geringfügig Beschäftigte, sogenannte Minijobber, deren monatliche Vergütung 450 Euro nicht überschreitet, einen Anspruch darauf haben, ist bei bestehenden Verträgen gegebenenfalls eine Anpassung erforderlich. Auch bei Neuverträgen ist auf die Besonderheiten des MiLoG einzugehen. Vor allem sollte die Dokumentationspflicht, die die Aufzeichnung von Dauer, Anfang und Ende der Arbeitszeit umfasst, im Arbeitsvertrag berücksichtigt werden.

Mustervertrag und Formular stehen für Mitglieder der Landesverbände kostenfrei im Intranet zum Download bereit.

Mitreden erwünscht!

DDIV startet interaktives Praxisforum

Im Rahmen seines erneuerten Webauftrittes hat der DDIV nun auch ein Praxisforum im internen Mitgliederbereich integriert. Ab sofort haben Haus- und Immobilienverwalter hier die Möglichkeit, sich untereinander zu verschiedenen Themen auszutauschen, Fragen zu stellen und den Verbandskollegen individuelle Erfahrungswerte zur Verfügung zu stellen. Das DDIV-Praxisforum bietet als Plattform von Verwaltern für Verwalter praktische Hilfestellungen für aktuelle Herausforderungen des Alltags: Themen des WEG- und Mietrechts, Fragen der Sanierung und Instandhaltung, Marketing und Kunden-Akquise. Moderatoren aus der Praxis koordinieren die Anfragen und geben Antwort.

„Wir sind uns sicher, mit dem Praxisforum einen weiteren Vorteil der Mitgliedschaft in unseren Landesverbänden aufzeigen zu können. Ein schneller und informativer Austausch unter Verbandskollegen ist ein zusätzlicher Wettbewerbsvorteil am Markt“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Mitgliedsunternehmen können sich mit ihren individuellen Zugangsdaten über www.ddiv.de/login im Forum anmelden. Noch nicht organisierte Haus- und Immobilienverwalter können sich unter www.ddiv.de/mitgliedschaft über das gesamte Leistungspaket der Landesverbände informieren.



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

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

rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

Höhere Zuschüsse für Ökoheizungen

Seit April verbesserte Bundesförderung

Stellen Hauseigentümer auf Pelletheizungen, solarthermische Anlagen und Erdwärmepumpen um, erhalten sie seit 1. April mehr staatliche Zuschüsse. Insgesamt stehen 300 Millionen Euro zur Verfügung. Sie werden vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen des Marktanreizprogramms erneuerbare Energien im Wärmemarkt vergeben. Antragsberechtigt sind Privatpersonen als Eigenheimbesitzer oder in Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Förderung wird vom Bundesamt ausbezahlt, wenn sie vom Handwerker nach der Installation der Heizung beantragt wird.

Die Basisförderung für Pelletkessel steigt um 600 Euro auf 3.000 Euro. Bei Pelletkesseln mit Pufferspeichern sind es künftig

3.500 Euro. Pellet-Öfen mit Wassertasche erhalten künftig 2.000 Euro Grundförderung.

Solarthermische Anlagen zur Heizungsunterstützung bekommen künftig statt bisher 1.500 Euro mindestens 2.000 Euro. Ab 15 Quadratmeter Kollektorfläche steigt die Förderung weiter. Auch solarthermische Anlagen zur reinen Warmwasserbereitung werden wieder gefördert, mit 500 Euro.

Erdwärmepumpen mit Erdsonden erhalten ebenfalls mehr Fördergeld, es wird aber eine qualitätsgesicherte Bohrung und eine Versicherung gegen Bohrschäden verlangt. Mindestens 4.500 Euro beträgt dann die Leistungsgestaffelte Förderung. Elektrisch betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpen erhalten einen Förderbetrag ab



1.300 Euro – bei einer leistungsgeregelten Luft-Wasser-Wärmepumpe beispielsweise steigt der Betrag auf 1.500 Euro.

Die jüngste Verbesserung der BAFA-Förderung ist Teil des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) vom Dezember 2014. Sie soll dazu beitragen, auf Bundesebene den Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Heizenergieverbrauch bis 2020 von derzeit zehn Prozent auf 14 Prozent anzuheben.

Die neuen Richtlinien: www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/

MessEG: Bundesregierung bestätigt DDIV-Kurs

Kleine Anfrage gibt Auskunft über Anzeigepflicht.

Mit dem Inkrafttreten des novellierten Mess- und Eichgesetzes (MessEG) zu Jahresbeginn gelten neue Pflichten für Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie für Haus- und Immobilienverwalter. Aktuell hat die Bundesregierung auf eine kleine Anfrage reagiert und den Kurs des DDIV bestätigt.

Die Anfrage der Bundestagsabgeordneten Heidrun Bluhm (DIE LINKE) zielte darauf ab, wer bei Einbau, Ablesung oder Wartung eines neuen oder erneuerten Messgerätes durch eine externe Firma zur Anzeige gem. § 32 Abs. 1 Mess- und Eichgesetz beim Eichamt verpflichtet ist: die einbauende Firma oder der/die Wohnungseigentümer bzw. die beauftragte Hausverwaltung. In ihrer Antwort bestätigt die Parlamentarische Staatssekretärin Brigitte Zypries die Position des DDIV, wonach grundsätzlich der Eigentümer bzw. der Hausverwalter zur Anzeige verpflichtet ist, wenn er oder sie die Messwerte verwendet. Werden aber vom Messdienst-

leister über die reine Abrechnungserstellung hinaus weitere Leistungen angeboten, wie beispielsweise Vermietung oder Wartung der Geräte, so ist in der Regel davon auszugehen, dass dieses Dienstleistungsunternehmen als Verwender anzusehen und damit anzeigepflichtig ist.

Der DDIV weist darauf hin, dass Immobilienverwalter im Rahmen ihrer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit verpflichtet sind, Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften über die neue Anzeigepflicht zu informieren. Bei Nichtinformation haftet der Verwalter gegebenenfalls wegen schuldhafter Pflichtverletzung. Daher empfiehlt der DDIV, Eigentümer und Wohnungsgemeinschaft über die neue Meldepflicht in Kenntnis zu setzen. Die WEG, bzw. die Eigentümer können dann entscheiden, ob sie neue Messgeräte eigenständig melden oder die Aufgabe an den Verwalter oder den Messdienstleister übertragen. Werden neue Messgeräte nicht angezeigt, droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro.

Finanzierung

Eines der zentralen Themen in Eigentümerversammlungen und damit auch für Verwalter.

DDIV ZUM THEMA

Wie viel, wofür, wer zahlt, wer leiht?

Das liebe Geld! Wie viel wird wofür ausgegeben, wer zahlt welchen Anteil und woher kommt es, wenn nicht genügend vorhanden ist? Eine sorgfältige Finanzierung ist die Grundlage von Investitionen, auch in Eigentümergemeinschaften. In der Praxis wird der Immobilienverwalter dabei schnell zum Finanzberater abgestempelt: Doch gerade in WEG hilft nicht immer nur die beste Beratung. Es gilt, wie in anderen Bereichen, ausreichend Überzeugungsarbeit zu leisten und sich das notwendige Wissen anzueignen. Denn auch bei der Finanzierung von WEG-Maßnahmen lauern zahlreiche Tücken: Verbandskredit ja oder nein? Welche Beschlüsse sind nötig? Welche Voraussetzungen zur Kreditbeantragung sind zu beachten? Wie erfolgt die Bonitätsprüfung? Welche Sicherheiten müssen vorhanden sein und welche Bürgschaftsmodelle sind möglich? Damit Sie als Immobilienverwalter auch auf diesem komplexen Feld sattelfest sind, haben wir das Schwerpunktthema dieses Heftes der Finanzierung gewidmet.



Die 10 häufigsten Fehler bei der WEG-Finanzierung

Woran kann es liegen, wenn die Kreditaufnahme einer WEG nicht so reibungslos verläuft, wie die Institute dies propagieren? Aus der Praxis für die Praxis: formale Fehler, die bei der Antragstellung immer wieder gemacht werden und nach Möglichkeit vermieden werden sollten.

Von Andreas Buchheim, Leiter Verwalter-Service Hausbank München eG

1 ONLINE-ANTRAG DES SACHVERSTÄNDIGEN IST NICHT KORREKT BZW. NICHT VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLT.

Den Online-Antrag der KfW füllen Sie am besten gemeinsam mit dem Energieberater aus. Wichtig hierbei ist, dass der Antragsteller die Wohnungseigentümergemeinschaft – vertreten durch Sie als Hausverwalter (inkl. Ihrer Adresse) – ist. Der Investitionsort ist dann die Adresse der Wohnungseigentümergeinschaft.

2 Fehlende Freistellungsbescheinigungen nach § 48 b EStG

Mit der Freistellungsbescheinigung wird der Leistungsempfänger einer Bauleistung von der Pflicht zum Abzug der Bauabzugsteuer befreit. Für die Auszahlung des Darlehens ist dies insofern wichtig, als mit vorliegender Freistellungsbescheinigung auch die vollständige Rechnungssumme abgerufen werden kann.

Die Freistellungsbescheinigung kann durch den Bauleistenden (i.d.R. der Handwerker) beim zuständigen Finanzamt beantragt werden.

Unvollständig gefasster Beschluss zur Darlehensaufnahme

Der Beschluss ist die zentrale Grundlage zur Darlehensbeantragung. Wichtig ist hierbei unter anderem der Beschluss zur Durchführung der Investitionsmaßnahme. Auch die Angabe von Nominal-Zins und Effektiv-Zins sowie der Laufzeit sind wichtige Bestandteile in einem Beschluss.

4 FEHLENDE BEVOLLMÄCHTIGUNG DES VERWALTERS UND KOSTENVERTEILUNG IM BESCHLUSS

Die Bevollmächtigung des Verwalters zur Darlehensaufnahme darf im gefassten Beschluss nicht fehlen. Zusätzlich muss ein Hinweis über die Aufnahme der Tilgungsraten und die Verteilung nach z. B. MEA im Wirtschaftsplan erfolgen.

Tipp: Fragen Sie Ihre Bank, ob diese Ihnen einen Musterbeschluss zur Verfügung stellen kann.

5 UNVOLLSTÄNDIGE UNTERLAGEN

Mit der Darlehensbeantragung sind i. d. R. einige Unterlagennachweise bzw. Informationen notwendig, die die finanzierende Bank von Ihnen benötigt. Die vollständige Lieferung garantiert eine schnelle und reibungslose Abwicklung. Die meisten Banken halten hierzu Checklisten bereit, um unnötige Rückfragen und Verzögerungen zu vermeiden.

7 Fehlendes Formular „Antragsgemäße Durchführung“

Sollten Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Durchführung der Maßnahme verwendet worden sein, so ist nach Abschluss das Formular zur antragsgemäßen Durchführung bei der KfW einzureichen.

Dieses Formular ist durch den Energieberater zu bestätigen und zwingend notwendig, da die KfW sonst die Darlehensmittel kündigen wird.

Abruf der Darlehensmittel erfolgt, obwohl noch kein Eigenkapital eingesetzt worden ist.

In den meisten Fällen ist vor Abruf des Darlehens bei der Bank das für die Finanzierung bereitstehende Eigenkapital der Wohnungseigentümergeinschaft einzusetzen und der Nachweis hierüber bei der Bank einzureichen (z. B. in Form von Kontoauszügen). Erst wenn dies geschehen ist, werden Auszahlungen aus dem Darlehenskonto vorgenommen.

8 FALSCH EINSCHÄTZUNG DER GESAMTKOSTEN DER INVESTITIONSMASSNAHME

Eine zu geringe Einschätzung der Gesamtkosten führt in der Regel zu einer aufwändigen Nachfinanzierung.

Sollte die beantragte Darlehenssumme zu hoch sein, lassen die meisten Banken eine kostenfreie Nicht-Abnahme der übrigen Darlehensmittel zu. Sprechen Sie hierzu vorab mit Ihrer Bank.

Baubeginn erfolgte vor Antragstellung bei der KfW

Bei Einbindung von KfW-Fördermitteln ist darauf zu achten, dass die Antragstellung bei der KfW zwingend vor dem Baubeginn erfolgen muss. Rechnungen für Baumaßnahmen vor der Antragstellung können nicht mehr mit KfW-Mitteln beglichen werden.

10

KEINE DOPPELFÖRDERUNG MÖGLICH (FÖRDERMITTEL UND HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN)

Sofern Fördermittel der KfW (Zuschuss oder Darlehen) in Anspruch genommen werden, sind die Eigentümer darauf hinzuweisen, dass die Absetzbarkeit nach § 35 a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen) nicht mehr möglich ist.

DDIV*aktuell*

Beileger

23.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
17 | 18
SEPTEMBER
2015

ESTREL HOTEL BERLIN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

LIEBE IMMOBILIENVERWALTER, LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN,



© Bietigheimer Wohnbau GmbH

im Namen des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände lade ich Sie herzlich zum Branchentreff des Jahres, dem 23. Deutschen Verwaltertag, nach Berlin ein.

Die Bundeshauptstadt hat sich als Austragungsort in den vergangenen Jahren bewährt. Ist es doch die unmittelbare Nähe zu Politik und Wirtschaft, die unserer Veranstaltung die richtige Mischung verleiht. So freuen wir uns in diesem Jahr besonders über hochkarätige Gäste aus der Politik, ebenso wie über bekannte Größen der medialen Öffentlichkeit. Doch ganz besonders freuen wir uns auf Sie!

Erleben Sie ein ausgewogenes und innovatives Tagungsprogramm. Profitieren Sie vom Wissen unserer Referenten, diskutieren Sie aktuelle und strittige Themen und nehmen Sie fundierte Handlungsempfehlungen in Ihr Unternehmen mit. Der Verwaltertag bietet auch die Möglichkeit, sich mit Themen auseinanderzusetzen, die erst zukünftig Einzug in den unternehmerischen Alltag halten. Nutzen Sie daher den Informationsvorsprung, den wir Ihnen bieten! Zugleich haben Sie die Möglichkeit, neue Produkte und Dienstleistungen kennenzulernen und auf der bundesweit größten Fachausstellung für Immobilienverwaltungen neue Kontakte zu knüpfen.

Auch feiern können wir! Der Anlass dafür ist unser traditioneller Festabend am Ende des ersten Veranstaltungstages. In diesem Jahr warten wir wieder mit einigen spektakulären Überraschungen auf. Sicherlich ein Höhepunkt wird der Auftritt von „Hausmeister Krause“ sein, der uns schon immer einmal die Meinung sagen wollte. Erwarten Sie zudem mit Spannung die Verleihung des olympischen Goldes der Verwalterwirtschaft: die Auszeichnung zum Immobilienverwalter des Jahres 2015.

Für die Zeit zwischen Vorträgen und Abendprogramm möchten wir Ihnen und Ihrer Begleitung außerdem das abwechslungsreiche Rahmenprogramm ans Herz legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich mit Kollegen und Branchenkennern in entspanntem Rahmen in und um Berlin auszutauschen.

Seien Sie beim 23. Deutschen Verwaltertag als Teil einer starken Gemeinschaft dabei! Wir freuen uns auf Sie!

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'W.D. Heckeler'.

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

DDIV – die Stimme der deutschen Immobilienverwalter!

FESTABEND IM ESTREL HOTEL BERLIN

DONNERSTAG, 17. SEPTEMBER 2015
BEGINN 19.30 UHR

Der Festabend des 23. Deutschen Verwaltertages ist ein weiteres Highlight der diesjährigen Veranstaltung. Im größten Convention Center Europas erwarten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auch in diesem Jahr den passenden Rahmen für eine Abendveranstaltung der Extraklasse.

Seien Sie dabei, wenn Comedian Tom Gerhardt die Kultfigur Hausmeister Krause zum Leben erweckt und seine Erfahrungen mit unserer Branche humorig zum Besten gibt. Auch die „Stars in Concert“ dürfen nicht fehlen: Die legendären Boney M., die stimmungswalrige Cher und der unvergessliche Freddy Mercury werden auf die große Bühne des Estrel Convention Centers zurückkehren.

Freuen Sie sich mit uns über spannende Augenblicke zwischen den Gängen eines ausgewählten Festmenüs. Dann nämlich stehen die Auszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres 2015“, „ImmoStar 2015“ und „NachwuchsStar 2015“ an.

Es verspricht ein spektakulärer Abend zu werden!

NEU IN DIESEM JAHR

Erstmalig vergibt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. in Kooperation mit seinem Bildungspartner, dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zwei Stipendien.

Interessierte konnten sich sowohl für den Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) als auch zur Ausbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) bewerben. Im Rahmen des Festabends werden die Stipendiaten exklusiv bekannt gegeben.



© Nils Bonometti



© Andreas Kämper [3]

PROGRAMM

DONNERSTAG, 17. SEPTEMBER 2015

- | | |
|--|--|
| 10.00 Empfang und Eröffnung der Fachausstellung | 12.45 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung |
| 10.30 Eröffnung des 23. Deutschen Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. | 14.00 Die sieben Sünden im Wohnungseigentumsrecht
Stephan Volpp
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp, Stuttgart |
| 10.45 Wohnungseigentümer und Verwalter im Kontext von Verbraucherschutz und Justiz
Ulrich Kelber
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz | 14.45 Die sieben Sünden im Mietrecht
Thomas Hannemann
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im Deutschen Anwaltsverein, Karlsruhe |
| 11.15 Altersgerecht und energieeffizient – Wohnraum mit KfW modernisieren
Dr. Ingrid Hengster
Mitglied des Vorstandes der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Frankfurt am Main | 15.30 Das Paradies oder Himmel und Hölle: Was erwartet den Immobilienverwalter in der Zukunft?
Steffen Haase
Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. |
| 11.45 Dogma, Ideologie oder Notwendigkeit? Die Klimawende
Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus
EBZ Business School, Bochum | 16.00 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung |
| 12.15 Elektromobilität und Wohngebäude: Was kommt auf die Immobilienbranche zu?
Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer
Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM, Bremen | 16.30 Fachforen |
| | 18.00 Ende des Fachprogramms |
| | 19.30 Festabend |

FACHFOREN

1. ZWANGSVOLLSTRECKUNG

ZWANGSVOLLSTRECKUNG UND ZWANGSVERSTEIGERUNG: WAS MUSS DER VERWALTER BEACHTEN?

Das Gros der Verwalter meint, sich mit Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung nicht beschäftigen zu müssen. Schließlich gibt es Experten, die sich bestens damit auskennen. Doch um nicht regresspflichtig zu werden, sollte auch der WEG-Verwalter über fundierte Grundkenntnisse des Zwangsvollstreckungsrechts verfügen. Dieses wichtige Basiswissen wird praxisnah im Fachforum weitergegeben.

Prof. Dr. Wolfgang Schneider
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

2. RECHTSSICHERHEIT

DER GESCHÄFTSORDNUNGSBESCHLUSS: WIE AGIERT DER VERWALTER RECHTSSICHER?

Die Eigentümer können den Ablauf einer Versammlung und die Beschlussfassung durch Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln. Praktische Anwendungsfälle sind u.a. die Zulassung von Nichtwohnungseigentümern, die Redezeitbegrenzung und vor allem die Anweisung an den Verwalter, über einen (rechtswidrigen) „Zitterbeschluss“ abstimmen zu lassen. Was es hier zu beachten gilt, wird in diesem Fachforum praxisnah vermittelt.

Dr. David Greiner
Rechtsanwälte Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen

PROGRAMM

FREITAG, 18. SEPTEMBER 2015

09.00 Karlsruhe weist den Weg:
Neueste Entscheidungen rund um das
Wohnungseigentumsrecht
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

09.45 Der deutsche Mittelstand:
Bestandsaufnahme und Ausblick
Dr. Gregor Gysi
Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE
im Deutschen Bundestag

10.30 Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung

11.00 Das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Überblick
Prof. Dr. Martin Häublein
Leopold-Franzens-Universität Innsbruck

11.30 Das Bestellerprinzip –
Chance für den Mietverwalter?
Dr. Michael Casser
Vorstandsvorsitzender des Verbandes
der nordrhein-westfälischen Immobilien-
verwalter e. V. (VNWI)

12.00 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung

13.15 Fachforen

14.45 Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung

15.15 Die klassischen nichtigen Regelungen
in einer Gemeinschaftsordnung
Dr. Gregor Basty
Notare Dr. Basty und Haasen,
München

15.45 Die namentliche Abstimmung –
Umsetzung in Praxis und Eigentümer-
versammlung
Prof. Dr. Florian Jacoby
Universität Bielefeld

16.15 Preisverleihung Aussteller-Gewinne

16.30 Resümee
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e. V.



MANUELA STAMM – IHRE MODERATORIN

Durch das Tagungsprogramm und den Fest-
abend führt Moderatorin Manuela Stamm.
Die Kommunikationsexpertin bringt Ihnen
Themen, Referenten und Preisträger auf
charmante Art und Weise näher.

3. MIETVERHÄLTNIS

GELTENDMACHUNG VON FORDERUNGEN AUS DEM MIETVERHÄLTNIS

Der Blick in das Mietkonto deckt ein großes Delta von
Soll und Ist auf, das sich aus unterschiedlichen Forder-
ungen zusammensetzt: Darf der Verwalter den kompletten
Saldo titulieren lassen, ohne ihn aufzuschlüsseln? Wie
sind z. B. Teilleistungen des Mieters auf unterschiedliche
Rückstände zu verrechnen? Diese und andere Problemkrei-
se werden ebenso erörtert wie der Umgang mit außerger-
ichtlichen und gerichtlichen Mahn- und Klageverfahren.
Ruth Breiholdt
Kanzlei W+R Breiholdt · Nierhaus · Schmidt, Hamburg

4. PROZESSOPTIMIERUNG

HERAUSFORDERUNG PROZESSOPTIMIERUNG IN IMMOBILIENVERWALTUNGEN

Prozessdenken sollte unverzichtbar im Unternehmen sein,
schließlich sorgt es für höhere Effizienz und Rentabilität.
Intelligentes Zeitmanagement, professioneller Kunden-
umgang und der Abgleich betriebswirtschaftlicher Daten
zählen dabei zur Grundlage einer zukunftsfähigen Aus-
richtung und sind Bestandteil moderner Betriebsführung.
Was es heute zu beachten gilt, um im Wettbewerb beste-
hen zu können, darüber informiert dieses Fachforum.
Astrid Schultheis
FOCUS Immobilienverwaltung GmbH, Brühl

RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 17.9.

10.00 – 12.30

FLUGHAFEN TEMPELHOF FÜHRUNG

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.15/13.15



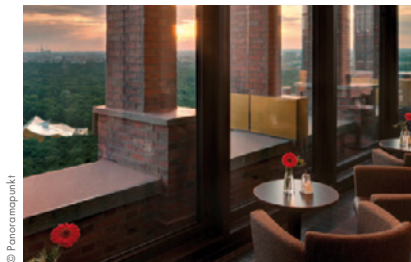
© Tempelhof Projekt GmbH

Entdecken Sie einen der geschichtsträchtigsten Orte Berlins exklusiv. Erleben Sie die Faszination Flughafen Tempelhof und erfahren Sie wissenswerte Details: Vom Nationalsozialismus über die Rüstungsproduktion bis hin zur Luftbrücke und der spannenden Frage: Was wird aus dem Areal heute?

10.00

SHOPPING AM POTSDAMER PLATZ

🕒 Abfahrt Hotel: 9.30/eigene Rückfahrt



© Panoramapunkt

Seit den 1920er Jahren ist der Potsdamer Platz einer der lebendigsten Orte Berlins. Auch heute versprüht er das unverwechselbare Flair der Hauptstadt. Shoppen Sie in der „Mall of Berlin“ oder schlendern Sie durch das beeindruckende „Sony Center“. Besuchen Sie im Anschluss das spektakuläre Panoramacafé und stärken Sie sich bei einem Imbiss* weit über dem bunten Treiben im 25. Stock. **Ein kleiner Tipp:** Buchen Sie auch gleich die Führung durch die nahe gelegene Gemäldegalerie im Anschluss.

15.15 – 17.00

FÜHRUNG GEMÄLDEGALERIE

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 14.30/17.45

Besuchen Sie eine der weltweit bedeutendsten Sammlungen europäischer Malerei vom 13. bis zum 18. Jahrhundert und tauchen Sie in die Meisterwerke dieser Epochen ein. In der Führung erfahren Sie mehr über die Exponate u. a. von Dürer, Raffael, Tizian, Rubens und Rembrandt.

19.30

**FESTABEND MIT GALA DINNER
UND PREISVERLEIHUNG**

FREITAG, 18.9.

10.30 – 16.30

POTSDAM-TAGESTOUR

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/17.30

Der Tag beginnt mit einem geführten Spaziergang durch die Altstadt mit Neuem und Altem Markt und dem malerischen Holländischen Viertel. Im Anschluss können die Teilnehmer das Schloss Sanssouci besuchen oder einfach das Flair der brandenburgischen Landeshauptstadt genießen. Zurück geht es dann wieder gemeinsam Richtung Berlin.

10.00 – 12.00

FÜHRUNG TECHNIKMUSEUM

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.15/12.45

Im Berliner Technikmuseum werfen Sie dank eines fachkundigen Guides einen Blick hinter die Kulissen. Sie begegnen Biografien von Menschen, die alle einen besonderen Bezug zur Technik hatten. Erfahren Sie mehr über die Geschichten hinter unseren heutigen technischen Errungenschaften. **Buchungstipp:** Sichern Sie sich bei Interesse auch einen Platz in einem der folgenden Programmpunkte!

13.30 – 14.30

TOPOGRAFIE DES TERRORS

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.00/15.00

Die Dauerausstellung macht an Originalplätzen die dunkelste Geschichte Deutschlands sichtbar. Sie erhalten Einblick in die innere Struktur des NS-Regimes und erfahren, wie die Mitarbeiter des Verwaltungsapparates Gräueltaten organisierten und umsetzten. Bitte beachten Sie: Ein Teil der Führung ist im Freien. Denken Sie bitte an die passende Bekleidung.

15.30 – 17.00

FÜHRUNG GALERIE LAFAYETTE

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 14.45/17.45



© diephotoeditor.de

Lernen Sie die Galerie Lafayette in einer exklusiven Führung kennen: Erfahren Sie mehr über die neuesten Modetrends und lassen Sie sich anspruchsvolle Beauty-Produkte vorstellen. Selbstverständlich bleibt im Anschluss Zeit, um die französischen Delikatessen der Feinschmeckerabteilung zu probieren.

🕒 BITTE BEACHTEN SIE

Die Abfahrtszeiten sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt individuell ansteuern wollen, unterstützen wir Sie gern bei der Suche nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel.

ABENDPROGRAMM FREITAG

20.00

„ZIEMLICH BESTE FREUNDE“ IN DER KOMÖDIE AM KURFÜRSTENDAMM

 Tickets: 40,- Euro/eigene Anfahrt



© Michael Petersohn, www.polarized.de

Viele werden den Erfolgsfilm im Kino gesehen und Tränen gelacht haben. Nun ist die Geschichte um den Sozialhilfeempfänger Driss, der dem querschnittsgelähmten, wohlhabenden Philippe als dessen Pfleger wieder Lebensmut vermittelt, auch auf der Bühne zu sehen. Erleben Sie den besonderen Charme der Geschichte nun auch im Theaterformat.

BEGRENZTES KONTINGENT

Das Kartenkontingent für diese Veranstaltungen ist begrenzt und nur buchbar, solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass diese Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen wird versucht, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

* Speisen und Getränke müssen von den Teilnehmern selbst getragen werden.

SAMSTAG, 19.9.

10.00 – 15.30

SPREEWALDFAHRT

 Abfahrt/Ankunft Hotel: 8.45/16.45

In diesem Jahr geht es mit dem traditionellen Spreewaldkahn tiefer in die historische Kulturlandschaft mit ihrer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt. Schippern Sie rund um das beschauliche Örtchen Schlepzig und über die kleinen Kanäle in das Innere des Unterspreewaldes. Erleben Sie dort die naturbelassene, romantische Landschaft und stärken Sie sich im Anschluss in der Spreewaldbrauerei mit allerlei Deftigem*.

9.45 – 17.00

KÖPENICK-TAGESTOUR / SCHIFFFAHRT DURCH BERLINS „NEU VENEDIG“

 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.00/17.45



© Touristverein, Dahl, pixelio.de

Erleben Sie einen geführten Spaziergang durch Köpenicks Altstadt und seien Sie beim Aufzug der Hauptmannsgarde vor dem Rathaus dabei. Nach der organisierten Mittagspause* genießen Sie (optional) vom Boot aus rund drei Stunden lang eine der schönsten Landschaften der Hauptstadt. Vom Großen Müggelsee aus geht es über die Müggelspree mit dem idyllischen „Neu Venedig“ auf den Gosener Kanal. Fahren Sie weiter zum Seddinsee, entlang der bekannten Internationalen Regattastrecke bei Grünau und zurück zum Hafen Treptow.

ABENDPROGRAMM SAMSTAG

20.00

„VIVALDI NACHT“ IM BERLINER DOM

 Tickets: 30,- Euro/eigene Anfahrt



© Martin Biskoping

Erleben Sie einen Abend voller venezianischer Klänge. Das Barock Orchester Berlin gibt Vivaldis Vier Jahreszeiten ebenso wie die Sinfonie Nr. 1 C-Dur und Nr. 3 G-Dur, Alla rustica und das Concerto ripieno in C-Dur im Berliner Dom am Gendarmenmarkt zum Besten. Dirigiert wird das Orchester von Stefan Bevier.

19.30

„ICH WAR NOCH NIEMALS IN NEW YORK“ IM THEATER DES WESTENS

 Tickets: 100,- Euro/eigene Anfahrt

Seit der Uraufführung 2007 in Hamburg ist „Ich war noch niemals in New York“ nun auch endlich in Berlin zu sehen. Mit einem Mix aus Leichtigkeit, Charme, Humor und nachdenklichen Momenten bringt das Musical die unvergesslichen und zeitlosen Lieder von Udo Jürgens auf die Bühne und huldigt einem der größten deutschsprachigen Künstler unserer Zeit.



© Stage Entertainment, Suscha Kre

VERANSTALTER

Tagungsleitung
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin
Telefon 030. 300 9679 0
Fax: 030. 300 9679 21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

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

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Tagungshotel und Festabend:
Estrel Hotel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030. 6831 0
www.estrel.com

Mit der Durchführung der Veranstaltung
wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

TAGUNGSHOTLINE
0174. 89 81 446

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des Estrel Berlin, der DDIVservice GmbH und der Deutschen Bahn kommen Sie entspannt und komfortabel zum 23. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Veranstaltungsticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin Sonnenallee beträgt mit Zugbindung in der 2. Klasse 99,- Euro und in der 1. Klasse 159,- Euro. Sie möchten flexibel reisen? Die Kosten dafür liegen in der 2. Klasse bei 139,- Euro und in der 1. Klasse 199,- Euro.

Buchen Sie Ihre Reise unter der 01806 - 31 11 53 mit dem Stichwort „Estrel“ oder direkt unter www.bahn.de/Veranstaltungsticket

Von Berlin Hauptbahnhof:
Buslinie M41 bis Haltestelle „Ziegrastraße“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 40 Min. / Taxi ca. 30 Min. (ca. 20,- Euro)
Von Berlin Südkreuz
S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 20 Min. / Taxi ca. 20 Min. (ca. 18,- Euro)
Von Berlin Ostbahnhof
S-Bahn-Linien S5, S75 oder S9 bis „Ostkreuz“, umsteigen auf
S-Bahn-Linie S41 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 20 Min. / Taxi ca. 20 Min. (ca. 16,- Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin Tegel (TXL)
Buslinie X9 bis „Jungfernheide“, umsteigen in
S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 45 Min. / Taxi ca. 50 Min. (ca. 35,- Euro)
Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)
Buslinie 171 bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 45 Min. / Taxi ca. 30 Min. (ca. 25,- Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner



Medienpartner



ANMELDUNG 23. DEUTSCHER VERWALTERTAG

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden sie diese an:
Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail verwaltertag@ddiv.de



HIERMIT MELDE ICH MICH VERBINDLICH AN ZUM 23. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2015 IN BERLIN

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma (Rechnungsanschrift)	
Adresse (Straße, PLZ, Ort)	
Mitglied im Landesverband	Telefonnummer
E-Mail	
Tagungsteilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	
Tagungsteilnehmer 2 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 1 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 2 (Vor-/Nachname)	
Ort, Datum	Unterschrift

- ☐ **Kompaktticket Verwaltertag inkl. Festabend (17.+18.09.2015)**
295,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
445,- Euro für Nichtmitglieder
- ☐ **Tagesticket 17.09.2015 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
220,- Euro für Nichtmitglieder
- ☐ **Tagesticket 18.09.2015 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
220,- Euro für Nichtmitglieder
- ☐ **Festabend Tagesteilnehmer (17.09.2015)**
95,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- ☐ **Festabend Begleitperson (17.09.2015)**
95,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- ☐ **Rahmenprogramm Tagungsteilnehmer**
55,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- ☐ **Rahmenprogramm Begleitperson**
110,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder

ICH/WIR MÖCHTE/N AN FOLGENDEN FACHFOREN TEILNEHMEN

Es ist nur ein Fachforum pro Tag/pro Person möglich.

1. ZWANGSVOLLSTRECKUNG

Zwangsvollstreckung und -versteigerung: Was ist zu beachten?

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

3. MIETVERHÄLTNIS

Geltendmachung von Forderungen aus dem Mietverhältnis

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

2. RECHTSSICHERHEIT

Der Geschäftsordnungsbeschluss: Wie agiert der Verwalter rechtssicher?

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

4. PROZESSOPTIMIERUNG

Herausforderung Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen.

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

Teilnahmebedingungen: Alle Preisangaben gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer. Die Anmeldung, auch für das Rahmenprogramm, ist verbindlich. Bis 14 Tage vor Beginn des Verwaltertages fallen keine Stornogebühren an, bis 7 Tage vor Beginn des Verwaltertages 50 % der Teilnahmegebühr. Danach ist die volle Gebühr zu entrichten. Ersatzteilnehmer können ohne zusätzliche Kosten benannt werden. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl beim Rahmenprogramm. Die Teilnehmer werden in der Reihenfolge der Anmeldung berücksichtigt. Die Rechnung gilt als Anmeldebestätigung. Sollten zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung keine Plätze mehr verfügbar sein, erhalten Sie Nachricht von uns. Mit der Durchführung des 23. Deutschen Verwaltertages wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DDIVservice GmbH | Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin | 030. 3009679 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de

ANMELDUNG 2. SEITE

Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail verwaltertag@ddiv.de



ZIMMERRESERVIERUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2015“ hält das Estrel Berlin bis 3. August 2015 ein begrenztes Abrufkontingent zu folgenden Konditionen für Sie bereit:

Zimmerpreise pro Nacht:
Einzelzimmer 129,- Euro inkl. Frühstück
Doppelzimmer 149,- Euro inkl. Frühstück

Buchungsinformationen

Estrel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030. 6831 225 22
E-Mail reservierung@estrel.com
www.estrel.com

Eine Übersicht mit weiteren Übernachtungsmöglichkeiten erhalten Sie auf Anfrage in der Geschäftsstelle unter verwaltertag@ddiv.de oder 030. 3009679 0.

ICH/WIR NEHME/N AN FOLGENDEN ANGEBOTEN DES RAHMENPROGRAMMS TEIL

Rahmenprogramm für Tagungsteilnehmer Komplettpreis für alle Tage 55,- Euro, für Begleitpersonen 110,- Euro

DONNERSTAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
D1 Flughafen Tempelhof Führung	☐	☐	☐	☐
D2 Shopping am Potsdamer Platz	☐	☐	☐	☐
D3 Führung Gemäldegalerie	☐	☐	☐	☐

FREITAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
F1 Potsdam-Tagestour a) Stadtpaziergang	☐	☐	☐	☐
b) Schloss Sanssouci	☐	☐	☐	☐
F2 Führung Technikmuseum	☐	☐	☐	☐
F3 Topografie des Terrors	☐	☐	☐	☐
F4 Führung Galerie Lafayette	☐	☐	☐	☐
F5 Komödie am Kurfürstendamm:	☐	☐	☐	☐
„Ziemlich beste Freunde“* (zzgl. 40,- € p.P.)				

SAMSTAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
S1 Spreewaldfahrt	☐	☐	☐	☐
S2 Köpenick-Tagestour a) Stadtpaziergang	☐	☐	☐	☐
b) Schifffahrt	☐	☐	☐	☐
S3 Berliner Dom: „Vivaldi Nacht“* (zzgl. 30,- € p.P.)	☐	☐	☐	☐
S4 Theater des Westens:	☐	☐	☐	☐
„Ich war noch niemals in New York“* (zzgl. 100,- € p.P.)				

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

Neue Zuschüsse

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau verbessert die Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren.

**Stärkere
Anreize für
Energie-
effizienz bei
Neubau und
im Bestand.**

Zum 1. August 2015 verbessert die KfW die Konditionen im Programm „Energieeffizient Sanieren“. Auch für die Modernisierung neuerer Häuser kann dann eine Förderung beantragt werden. Im Frühjahr 2016 stehen außerdem größere Änderungen im Programm „Energieeffizient Bauen“ an. Während die Förderung des KfW-Effizienzhauses 70 ausläuft, wird das weitaus energieeffizientere KfW-Effizienzhaus 40 Plus in den Förderkatalog aufgenommen.

Die KfW will noch stärkere Anreize für den Bau energieeffizienter Wohnimmobilien und die energetische Modernisierung bestehender Wohngebäude setzen. Nirgendwo ist das Potenzial zur Energieeinsparung so hoch wie im Gebäudebereich. Dort werden aktuell etwa 35 Prozent der gesamten Endenergie in Deutschland verbraucht. Deshalb verbessert die Förderbank zum 1.8.2015 die Konditionen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ und passt im kommenden Jahr die Effizienzhaus-Förderung im Programm „Energieeffizient Bauen“ an.

Neu im Programm

„Energieeffizient Sanieren“ ab 1. August

Mehr förderfähige Häuser: Künftig lassen sich Kredite und Investitionszuschüsse aus der Programmfamilie „Energieeffizient Sanieren“ für alle Häuser beantragen, für die vor dem 1.2.2002 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige gestellt wurde. Aktuell werden nur Häuser gefördert, die vor dem 1.1.1995 errichtet wurden.



Der Autor
DR. BURKHARD TOUCHÉ
**Abteilungsleiter im Vertrieb
der KfW Bankengruppe**

Tilgungszuschuss für Einzelmaßnahmen: Tilgungszuschüsse werden nicht länger nur für die Komplettisanierung zum KfW-Effizienzhaus gewährt, sondern auch für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung der Heizung oder die Wärmedämmung der Wände.

Höherer Förderkreditbetrag: Der maximale Förderkreditbetrag für KfW-Effizienzhäuser wird von 75.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit erhöht.

Länger Zeit für Mitteleinsatz: Der Zeitraum für den Mitteleinsatz der abgerufenen Darlehensmittel wird von drei auf sechs Monate verlängert.

Tilgungszuschüsse

nur noch online abrufbar:

In den neuen Merkblättern zu den Förderprogrammen wird die Höhe der Tilgungszuschüsse künftig nicht mehr ausgewiesen. Die aktuellen Angaben finden sich dann nur noch auf den Programmseiten im Internet. Für „Energieeffizient Sanieren“ lauten die Adressen www.kfw.de/151, www.kfw.de/152 sowie www.kfw.de/430.

Neu im Programm

„Energieeffizient Bauen“ ab 1. April 2016

KfW-Effizienzhaus 70 nicht mehr förderfähig:

Anfang 2016 treten die höheren energetischen Anforderungen an Neubauten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Danach entspricht der Förderstandard KfW-Effizienzhaus 70 nahezu den gesetzlichen Anforderungen der EnEV. Aus diesem Grund stellt die KfW die Förderung des KfW-Effizienzhauses 70 zum 31.3.2016 ein, um stattdessen Neubauten mit höheren energetischen Standards stärker zu fördern. Verkäufer von Wohneinheiten, zum Beispiel Bauträger, können noch bis 31.3.2016 Fördermittel für das KfW-Effizienzhaus 70 beantragen und beim Verkauf die Förderzusagen an die Erwerber übertragen.

Neuer Förderstandard KfW-Effizienzhaus 40 Plus:

Ab 1.4.2016 wird der neue Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit einem besonders attraktiven Til-



gungszuschuss angeboten. Gefördert werden sehr energieeffiziente Wohngebäude, bei denen ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs am Gebäude erzeugt und gespeichert wird.

Vereinfachtes Nachweisverfahren für

KfW-Effizienzhaus 55: Für das KfW-Effizienzhaus 55 wird ein vereinfachtes Nachweisverfahren angeboten („KfW-Effizienzhaus 55 nach Referenzwerten“). Dabei können die Sachverständigen standardisierte Maßnahmenpakete aus Vorgaben für die Gebäudehülle und Anlagentechnik auswählen.

Höherer Förderkreditbetrag: Der maximale Förderkreditbetrag wird von 50.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit erhöht.

Zinsen 20 Jahre fest: Für die 20- und 30-jährigen Kreditlaufzeiten wird eine 20-jährige Zinsbindungsvariante eingeführt.

Länger Zeit für Mitteleinsatz: Der Zeitraum für den Mitteleinsatz der abgerufenen Darlehensmittel wird von drei auf sechs Monate verlängert.

Schutzklausel beim Ersterwerb: Der Ersterwerb neu errichteter Wohngebäude und Eigentumswohnungen wird gefördert, wenn der Kaufvertrag eine Haftung des Verkäufers für den geplanten KfW-Effizienzhaus-Standard vorsieht.

Energetische Fachplanung und Baubegleitung förderfähig: Künftig wird die erforderliche energetische Fachplanung und Baubegleitung für Neubauten durch einen Sachverständigen im Rahmen des überarbeiteten Programms „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung“ (www.kfw.de/431) gefördert. Über die neuen Fördermöglichkeiten informiert die KfW rechtzeitig vor Programmstart.

Tilgungszuschüsse nur noch online abrufbar: In den Merkblättern zu den Förderprogrammen wird die Höhe der Tilgungszuschüsse künftig nicht mehr ausgewiesen. Die aktuellen Angaben finden sich dann nur noch auf den Programmseiten im Internet. Für „Energieeffizient Bauen“ lautet die Adresse www.kfw.de/153. Über die konkrete Höhe der Tilgungszuschüsse für die Förderstandards KfW-Effizienzhaus 55, 40 und 40 Plus informiert die KfW rechtzeitig vor Inkrafttreten der Änderungen.

Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20 €/Anruf, max. 0,60 €/Anruf aus nationalen Mobilfunknetzen · Mail: dienstleistung@buderus.de

Sanieren, aber womit?

Was, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft das nötige Geld für geplante Maßnahmen fehlt? Gemeinschaftskredite sind schwer zu bekommen. Aber dennoch gibt es Programme speziell für diesen Zweck – überwiegend ohne Besicherung.

Durch die Kooperation mit Förderbanken entfällt meistens die „dingliche Sicherung“.

Natürlich haben Kreditinstitute auch für den „guten Zweck“ der politisch gewollten Sanierung im Wohnungsbestand nichts zu verschenken. Für Eigentümergeinschaften und einzelne Mitglieder gibt es aber mittlerweile Möglichkeiten, Kredite für anstehende Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu beantragen. Die Bewilligungskriterien wie auch die Modalitäten der Antragstellung und der Vertragsunterzeichnung sind dabei sehr unterschiedlich. So werden WEG-Kredite zwar in der Regel als solche bezeichnet, nicht immer aber auch an die Gemeinschaft ausgereicht, sondern z. T. lediglich auf Basis eines rechtsgültigen WEG-Beschlusses zu einer Sanierungsmaßnahme und der dafür erforderlichen Kreditaufnahme den einzelnen Eigentümern bewilligt. Zweckbindung ist dann die beschlossene Maßnahme.

Zu unterscheiden ist auch zwischen den von Kreditinstituten selbst angebotenen Finanzierungsprodukten und denen, die in Kooperation mit den Förderbanken Investitionszuschüsse und Zinsverbilligungen gewähren. Für letztere sind in der Regel die Vorgaben der KfW für das angestrebte Sanierungsziel zu erfüllen, so wie sie in den jeweiligen KfW-Förderprogrammen festgeschrieben sind. Grundsätzlich gilt, dass die regional agierenden Banken bei der Kreditvergabe strikte Vorgaben für den Immobilienstandort machen.

Das liegt daran, dass hier häufig Fördermittel des jeweiligen Bundeslandes im Spiel sind, die nur landesweit ausgereicht werden dürfen.

Das Problem der Besicherung

WEG-Kredite sind für Banken ein recht kompliziertes Produkt. Und deshalb sind sie auch noch immer relativ selten. Das Problem: Die gängige Praxis erfordert eigentlich den Eintrag einer Hypothek in das Grundbuch jedes einzelnen Wohnungseigentümers. Diesen – je nach Größe der Gemeinschaft – schon rein wirtschaftlich nicht zu vertretenden Aufwand umgehen Kreditinstitute durch die Kooperation mit den Förderbanken des Bundes und der Länder, die häufig mit einer Landesbürgschaft einhergeht. Der Vorteil für die Kreditnehmer: Die übliche „dingliche Sicherung“ der Kreditsumme entfällt.

Das Beispiel Hessen

Das Land Hessen und die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) haben ein Förderprogramm geschaffen, um Wohnungseigentümergeinschaften günstige Darlehen zugänglich zu machen. Im Rahmen des Hessischen Energiegipfels hatte die WIBank angeregt, die dringend erforderliche energetische und barrierefreie Modernisierung von Wohnungen im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften auf Basis der entsprechenden Programmangebote der KfW gesondert zu fördern. Die Finanzierung der energetischen Sanierung und der Barriere-Reduzierung war bislang für Wohneigentümergeinschaften über die Hausbank eher schwer, da administrativer



Aufwand und relativ geringe Kreditvolumina für die Kreditinstitute in einem betriebswirtschaftlich ungünstigen Verhältnis standen. Zusätzlich erlaubte eine Darlehensgewährung an WEG nur eine zu kleinteilige grundpfandrechtliche Besicherung und auch die Bonität der einzelnen Parteien der Wohnungseigentümergeinschaft war nur aufwändig abzuschätzen. Dies verhinderte letztlich die Nutzung der günstigen KfW-Programme durch die WEG. Seit 1. Januar 2015 gibt es nun auch in Hessen ein attraktives, unbürokratisches Förderangebot für Eigentümergemeinschaften.

Bei der Realisierung des Programms spielt die Kreditbürgschaft des Landes Hessen als Sicherheit für die WIBank eine bedeutende Rolle: Dadurch können die Darlehen an die WEG als Gesamtheit vergeben, und es kann auf eine Grundbuch-Sicherung verzich-

tet werden, was wiederum ein schnelles vereinfachtes Verfahren ermöglicht. Beantragt werden können Darlehen aus den KfW-Kreditprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“. Der Antrag kann vom WEG-Verwalter direkt bei der WIBank gestellt werden. Voraussetzung für eine Förderung ist insbesondere, dass die aktuellen Anforderungen der genannten KfW-Programme erfüllt werden und die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist. Die detaillierten technischen Anforderungen sind den maßgeblichen Programmbeschreibungen der KfW zu entnehmen.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, zu welchen Konditionen die Geldinstitute aktuell Kreditfinanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften ohne Besicherung anbieten.

Die Kreditbürgschaft des Landes Hessen ersetzt die Grundbuch-Sicherung und vereinfacht das Verfahren.

BUNDESWEIT AGIERENDE BANKEN				
Anbieter	Aareal Bank	Bank für Wohnungswirtschaft (BfW)	Deutsche Kreditbank AG (DKB)	Hausbank München eG
Produktname	Aareal Express	WEG-Baugeld	WEG-Finanzierung	WEG-Darlehen
Art des Angebots	Vermittlungsangebot für WEG-Mitglieder zur Finanzierung beschlossener Sonderumlagen	Eigenes Produkt	Eigenes Produkt	Als eigenes Produkt oder in Kooperation mit KfW
Kreditrahmen	10.000 bis 50.000 € pro Eigentümer und Finanzierung	Ab 20.000 €, max. 35.000 € anteilig pro Eigentümer	Unbegrenzt für WEG, max. 10.000 € anteilig pro Eigentümer, Finanzierung bis zu 80 % der Investitionskosten	Ab 25.000 € bis max. 980.000 € pro WEG bei mind. 20 % Eigenkapital
Laufzeiten	1 bis 10 Jahre, energetische Maßnahmen bis 15 Jahre	Bis 15 Jahre	Bis 10 Jahre	Hausbank: max. 5 Jahre, KfW: max. 10 Jahre
Beratungs-/ Vermittlungshonorar	keins	keine Angabe	keins	keins
Beantragung und Bewilligungskriterien				
Zweckbindung des Darlehens	Modernisierung, Sanierung, Renovierung, energetische Maßnahmen durch WEG	keine	keine	Sanierung
Besicherung und Haftung				
Vertragsunterzeichnung durch:	Wohnungseigentümer	Verwalter	Verwalter	Verwalter
zu stellende Sicherheiten	keine	keine	keine	keine
Besondere Voraussetzungen bzw. Einschränkungen für die Bewilligung			Beanstandungslose Führung des Hausgeldkontos der WEG bei der DKB (mindestens 6 Monate vor Beantragung der Finanzierung)	
Haftung	Eigentümer	WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch
Kontakt	aareal-express@ aareal-bank.com	info@bfw-bank.de	verwalter@dkb.de	verwalter@hausbank.de

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten die aktuellen Konditionen des jeweiligen Kreditinstituts.

REGIONALE BANKEN

Anbieter	Bremer Aufbaubank (BAB)	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)	Investitionsbank Berlin (IBB)	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	
Produktname	Bremer Immobilienkredit – WEG	IFB-WEGfinanz	IBB-WEG-Finanz	IB.SH WEGfinanz	
Art des Angebots	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW	Eigenes Produkt mit Mitteln der KfW und der IFB	Durchleitung KfW- und IBB-Eigenprogramme	Dienstleistungsangebot der IB.SH, z. T. mit KfW-Mitteln	
Kreditrahmen	Bis zu 500.000 € insgesamt bzw. 20.000 € pro Wohneinheit; mind. 10 % Eigenkapital	5.000 bis 25.000 €, bis 15.000 € ohne Eigenkapital, darüber hinaus 10 bis 15 %	Programm IBB Wohnraum modernisieren: bis 100.000 € pro Wohnung, sonst nach KfW-Bedingungen	Im vereinfachten Verfahren bis zu 25.000 €	
Laufzeiten	Nach KfW-Bestimmungen: 10, 20 oder 30 Jahre	5 bis 30 Jahre	Bis 30 Jahre	10, 20 oder 30 Jahre	
Beratungs-/ Vermittlungshonorar	keins	Nach Wohneinheiten gestaffelt: 2.500 bis 6.500 € für Beratung und Betreuung beim Antrags- und Prüfverfahren	2 % der beschlossenen Investitionssumme zzgl. MwSt. als einmalige Dienstleistungsgebühr	2 % des Gesamtinvestitionsvolumens zzgl. MwSt. als förderfähige Beratungsgebühr	
Beantragung und Bewilligungskriterien					
Zweckbindung des Darlehens	Energieeffiziente Sanierung bzw. Barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen nach Vorgaben des jew. KfW-Programms	Vorgaben des jeweiligen KfW- bzw. IFB-Programms	Vorgaben des jeweiligen KfW- bzw. IBB-Programms, Durchführung ist nachzuweisen	Vorgaben der KfW-Programme	
Besicherung und Haftung					
Vertragsunterzeichnung durch:	Verwalter	Wohnungseigentümer	Jeweiliger Einzel-Wohnungseigentümer (keine WEG-Haftung)	Wohnungseigentümer	
zu stellende Sicherheiten	keine	Bis 25.000 € keine grundbuchliche Absicherung	Bis 50.000 € ohne grundbuchliche Absicherung möglich	Bis 25.000 € keine grundbuchliche Absicherung	
Besondere Voraussetzungen bzw. Einschränkungen für die Bewilligung	Beginn der Maßnahme erst nach Antragstellung und Genehmigung durch die BAB				
Haftung	WEG gesamtschuldnerisch	Eigentümer	Jeweiliger Einzel-Wohnungseigentümer (keine WEG-Haftung)	Eigentümer	
Kontakt	mail@bab-bremen.de	info@ifbhh.de	info@ibb.de	info@ib-sh.de	

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten die aktuellen Konditionen des jeweiligen Kreditinstituts.

	LBS Baden-Württemberg	Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)	Saarländische Investitions- kreditbank (SIKB)	Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank)
	LBS Sofortfinanzierung für Wohnungseigentümergemeinschaften	WEG-Finanzierung	SIKB WEG-Finanzierung	WEG-Darlehen	Modernisierungsförderung Altersgerecht Umbauen/ Energieeffizient Sanieren
	Eigenes Produkt mit Ergänzung aus KfW-Mitteln, auch Zuschussvarianten	Eigenes Produkt mit vom Land Baden-Württemberg zusätzlich zinsverbilligten Mitteln der KfW	SIKB Ergänzungsdarlehen und KfW-Programme (wohnwirtschaftlich)	KfW- und L-Bank-Programme	Darlehen in Kooperation mit KfW
	Max. 750.000€ pro WEG, bei 10% Eigenkapital; max. 30.000€ je Wohneinheit	Effizienzhaus: bis 75.000€, Einzelmaßnahmen, altersgerechter Umbau: bis 50.000€ pro Wohneinheit	Unbegrenzt, wird im Einzelfall entschieden	Max. 30.000€ pro Wohneinheit, max. 700.000€ pro Finanzierung, bei mind. 20% Eigenkapital	Altersgerecht Umbauen: bis 50.000€ je Wohneinheit; Energieeffizient Sanieren: bis 75.000€ je Wohneinheit bzw. Einzelmaßnahmen bis 50.000€ je Wohneinheit bei 10 % Eigenkapital
	Sofortfinanzierung: 12 und 18 Jahre	10, 15 und 20 Jahre	Max. 15 Jahre	keine Angabe	10 und 20 Jahre
	keins	keins	keins	keine Angabe	keine Angabe
Beantragung und Bewilligungskriterien					
	Nach dem Bausparkassengesetz zulässige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	Energetische Maßnahmen, Sanierung zum Effizienzhaus, Einzelmaßnahmen wie Dach und Fenster, barrierereduzierende Umbauten wie Treppenhaus und Aufzug	Modernisierung/Sanierung von grundsätzlich wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien	Vorgaben der KfW-Programme	Vorgaben der KfW-Programme
Besicherung und Haftung					
	Verwalter	Verwalter	Verwalter	Verwalter	Verwalter
	Besicherung über eine Versicherungsbürgschaft	Sicherstellung durch das Land Baden-Württemberg in Form einer Ausfallbürgschaft	Verpfändung eines Betrags aus den Rücklagenkonten von mind. 10 % des Darlehensbetrags, Abtretung der derzeitigen und künftigen Hausgeldforderungen für die Dauer der Darlehenslaufzeit, Abtretung der Ansprüche aus der Gebäudeversicherung	keine Angabe	keine Angabe
	Wohnobjekte mit mind. 5 und max. 80 Wohneinheiten. Ein gewerblicher Anteil von 20 %, max. 5 Wohneinheiten ist zulässig. Wohnobjekte in Baden-Württemberg und angrenzenden Bundesländern, nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ab Fertigstellung.		Kreditantrag muss vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Geplante Maßnahme ist von einem Sachverständigen (z. B. Energieberater oder Architekt) zu bestätigen, sofern es sich um eine KfW-Finanzierung handelt.		keine Angabe
	WEG gesamtschuldnerisch	Jeder Eigentümer in Höhe seines Miteigentumsanteils	WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch
	info@lbs-bw.de	wohnungsbau@l-bank.de	info@sikb.de	info@sparkasse-freiburg.de	www.wibank.de

DDIV*aktuell*

Beileger

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2015

Erfolgreiche Kundenbindung
und Neukundengewinnung –
wie aus Eigentümern Fans werden



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2015

Neukundenakquise, Kundenbindung und Kundenzufriedenheit sind keine Selbstläufer! Mehr denn je kommt es darauf an, als professionelle Hausverwaltung zu überzeugen. Wie überzeugen Sie?

Zeitintensiv und mühsam ist der Aufbau neuer Kundenbeziehungen. Haus- und Immobilienverwalter kennen das, denn die Akquise neuer Eigentümer und Eigentümergemeinschaften ist mit viel Aufwand verbunden.

Gerade Wohnungseigentümergemeinschaften sind eine besondere Klientel: Die wenigsten wählen auf ihrer Suche nach einem neuen Verwalter den Weg der öffentlichen Ausschreibung. Vielmehr werden Verwalter über Weiterempfehlungen angesprochen und immer öfter auch über ihre Internetpräsenz ausfindig gemacht. Hat man es als Verwalter in die engere Auswahl geschafft, bekommt man trotz intensiver Vorbereitungen nicht immer den Zuschlag. Alle getätigten Vorleistungen waren dann meist vergebens.

Umso wichtiger ist die Pflege bestehender Kundenbeziehungen. Darauf setzen viele Verwaltungsunternehmen ihren Schwerpunkt, bildet doch die Verwaltung bestehender Eigentümergemeinschaften den Kern ihrer Tätigkeit. Ein Garant für zufriedene Kunden ist eine hochprofessionelle Verwaltungsleistung. Auch im Wissen, dass direkte Empfehlungen zur Erweiterung des WEG-Bestandes führen. Doch wie lässt sich eine verlässliche Kundenbindung – eventuell auch über eine örtliche Distanz zu einzelnen Eigentümern – aufbauen und pflegen? Welche Maßnahmen ergreifen Sie zur Kundenpflege und Neukundengewinnung? Wie überzeugen Sie Eigentümer von sich? Wie gehen Sie auf Ihre Kunden ein? Welche Mehrwerte bieten Sie und mit welchen Alleinstellungsmerkmalen heben Sie sich von ihren Wettbewerbern ab?

Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung – wie aus Eigentümern Fans werden

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) möchte im Rahmen des diesjährigen Wettbewerbs um den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2015“ von Haus- und Immobilienverwaltungen wissen, welche Maßnahmen Sie zur Neukundenakquise und Kundenbindung einsetzen. Ob Präsentationsunterlage, Website, Telefongespräch, Datenbereitstellung, Geburtstagsgrüße an den Beirat oder „Eigentümer-Events“: Zeigen Sie uns, wie es geht.

- Wie schaffen Sie Kundenbindung im Unternehmen?
- Wie generieren Sie neue Einheiten/Eigentümergemeinschaften?
- Welche Maßnahmen und Instrumente nutzen Sie?
- Wie messen Sie den Erfolg Ihrer Maßnahmen?
- Welche Strategie verfolgen Sie bei Bestands- und Neukunden?

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

ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBUNG

Zielgruppe

Teilnehmen können alle hauptberuflichen Immobilienverwalter in der Bundesrepublik.

Erforderliche Bewerbungsunterlagen

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Begründung der Motivation zur Bewerbung
- Schriftliche Darstellung Ihrer Strategie, konkreter Maßnahmen/Instrumente, die Sie zur Kundenbindung und/oder Neukundengewinnung anwenden (max. vier DIN-A4-Seiten)

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

Einsendeschluss

Bewerbungsschluss ist der 24. Juli 2015.

Bewerbungen, die danach eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Kontakt

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstr. 35
10117 Berlin
info@ddiv.de
www.immobilienvorwalter-des-jahres.de

DIE JURY

Tayfun Atesli
EKB Energiekostenberatung GmbH

Andreas Backady
Immobilien Scout GmbH

Ronald Bosch
smmove Deutschland GmbH

Dr. Michael Casser
VNWI e.V.

Liliana Cataldo
MVV Energie AG

Wolfgang Esser
Eurofins NDSC
Umweltanalytik GmbH

Steffen Haase
DDIV e.V.

Wolfgang D. Heckeler
DDIV e.V.

Udo Hölscher
Ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube
Deutsche Kreditbank AG

Reiner Jungnickel
Tele Columbus AG

Martin Kaßler
DDIVservice GmbH

Kristina Kröncke
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Sven Kubal
Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung
GmbH und Immobilienverwalter des Jahres 2014

AUSZEICHNUNG DAS ERWARTET DIE GEWINNER

Preisverleihung

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 23. Deutschen Verwaltertages am 17. September 2015 im Estrel Hotel Berlin.

Preis „Immobilienverwalter des Jahres“

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2015“. Er erhält einen Pokal sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 und 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zudem mit einer Urkunde geehrt. Darüber hinaus erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in bekannten Fach- und Tagesmedien. Die Auszeichnung kann auch individuell als Marketingmaßnahme genutzt werden.

Sonderpreis „ImmoStar 2015“

Mit der Auszeichnung ImmoStar 2015 werden herausragende Verdienste in der Immobilienwirtschaft geehrt. Die Vorschläge für einen Preisträger kommen aus den Gremien des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft die Jury. Der Sonderpreis ist mit 1.000 Euro dotiert.

Sonderpreis „NachwuchsStar 2015“

Diesen Preis erhält der/die beste Auszubildende, der/die eine Ausbildung in einem der DDIV-Mitgliedsunternehmen absolviert hat. Der Nachwuchspreis ist mit 500 Euro dotiert. Informationen zur Bewerbung stehen unter www.immobilienvorwalter-des-jahres.de bereit.

Stefan Kühne
Telekom Deutschland GmbH

Friedemann Kuppler
Kalarimeta AG & Co. KG

Rolf-Dieter Kuhn
arvato Financial Solutions

Klaus Leuchtmann
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Werner Merkel
DDIV e.V.

Ralf Michels
DDIV e.V.

Karin Mock-Kiel
BELFOR Deutschland GmbH

Dr. Ralf Raube
TPC Betriebliche Vorsorge & Verbände

Stephan Rohloff
Aareon AG

Olaf Schürmann
Kabel Deutschland Vertrieb und
Service GmbH & Co. KG

Matthias Sommer
Goldgas SL GmbH

Brigitte Stenders
VDIV Bayern e.V.

Dietmar Strunz
DDIV e.V.

Graziella Treffler
ASTRA Deutschland GmbH

DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.800 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung. Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen eines Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert von:



Der Kreditvertrag

Fallstricke und Tricks, die Verwalter bei der WEG-Finanzierung beachten müssen.

Die gesetzliche Handlungsmacht des Verwalters für den Verband umfasst nicht den Abschluss eines Kreditvertrages.

In § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG ist geregelt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. An der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens besteht kein ernsthafter Zweifel. Der Vertragsabschluss geschieht, indem die Wohnungseigentümergeinschaft entweder einzelne Wohnungseigentümer oder den Verwalter zum Abschluss ermächtigt und der Vertrag sodann unterzeichnet wird. Die gesetzliche Handlungsmacht des Verwalters für den Verband umfasst nicht den Abschluss eines Kreditvertrages, der Verwalter darf zwar ein Bankkonto eröffnen, darf aber ohne Bevollmächtigung einen Bankkredit nicht in Anspruch nehmen.

Was bei der Beschlussfassung zu beachten ist

Wird die Beschlussfassung über diese Ermächtigung übersehen, so könnte im Wege der Auslegung auch in der Beschlussfassung über die Kreditaufnahme selbst bereits die Ermächtigung des Verwalters als einziges Organ des Verbandes gesehen werden. Schlussendlich

wird die WEG nach außen hin ausschließlich durch den Verwalter vertreten. Es ist aber im Rahmen allgemeiner Sorgfalt darauf zu achten, ausdrücklich die Ermächtigung durch Beschluss auszusprechen. Wird ein Kreditvertrag gänzlich ohne Beschlussfassung abgeschlossen, so ist dieser solange schwebend unwirksam, bis die WEG den Vertrag genehmigt.

Es ist also tunlichst darauf zu achten, vor Abschluss eines Kreditvertrages die notwendige Beschlussfassung herbeizuführen. Nach Beschlussfassung

der Wohnungseigentümer ist der Verwalter verpflichtet, den Beschluss unverzüglich umzusetzen.

Nichts anderes gilt auch, wenn ein Kreditbeschluss angefochten wird. Entfällt die Vertretungsmacht des Verwalters durch die nachträgliche Ungültigerklärung des Beschlusses, so muss sich der Verband im Außenverhältnis das Handeln des Verwalters nach den Grundsätzen der Duldungs- und Anscheinsvollmacht zurechnen lassen.

Dem erfolgreich anfechtenden Wohnungseigentümer steht aber ein Anspruch darauf zu, die Situation herzustellen, die ohne Ausführung des aufgehobenen Beschlusses bestehen würde. Dieser, sich aus § 242 BGB ergebende Folgenbeseitigungsanspruch würde aber im Zweifel daran scheitern, dass die Rückabwicklung des Kreditvertrages häufig gar nicht möglich sein wird.

Bereits im Vorfeld des Darlehensabschlusses ist also darauf zu achten, den Beschlussantrag dergestalt zu formulieren, dass der Verwalter erst dann zum Abschluss des konkreten Kreditvertrages ermächtigt ist, wenn der Darlehensbeschluss in Bestandskraft erwachsen ist. Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensbeschlusses ist zu beachten, ob die angebotenen Konditionen, also die Höhe der Zinsen, die Laufzeit, etwaige



Der Autor

MARCO J. SCHWARZ

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

Bearbeitungsgebühren etc. marktüblich und angemessen sind. Insoweit wird es wohl notwendig sein, mindestens drei Vergleichsangebote geeigneter Kreditinstitute einzuholen. Jedenfalls muss der einzelne Wohnungseigentümer in die Lage versetzt werden, zu beurteilen, ob das zur Abstimmung vorliegende Angebot den vorgenannten Kriterien genügt.

In Hinblick auf die Laufzeit stellt sich ergänzend die Frage, wie mit der Rest-Valuta zu verfahren sein soll, wenn diese während der Darlehenslaufzeit nicht in voller Höhe getilgt wird, nach Ablauf des Darlehens also noch eine Restschuld vorhanden sein wird.

Die Frage der Haftung von „Selbstzahlern“

Zu beleuchten ist auch der Fall, in dem einzelne Wohnungseigentümer den auf sie entfallenden Kostenanteil sofort aufbringen möchten und damit zwangsläufig die Höhe des Darlehens reduzieren. Hintergrund kann sein, dass der betreffende Wohnungseigentümer über freie Mittel

verfügt, die er angesichts niedriger Guthabenzinsen investieren will, oder eine besondere Möglichkeit eines einzelnen Wohnungseigentümers, selbst bei seiner Bank ein Darlehen zu günstigeren Konditionen aufzunehmen.

Hier wäre also zu entscheiden, ob der Darlehensbeschluss der Wohnungseigentümer auch denjenigen Wohnungseigentümer bindet, der keine Fremdmittel über den Verband in Anspruch nehmen will, oder ob der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit erhalten soll, seinen Anteil aus liquiden Mitteln aufzubringen, um nicht gezwungen zu sein, die Nebenkosten des Kredits, nämlich Gebühren und Zinsen zu tragen.

Eröffnet man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Möglichkeit, seinen Kostenbeitrag selbst unmittelbar zu erbringen, so wird dieser Wohnungseigentümer in Hinblick auf das Darlehen Freistellung begehren.

In diesem Fall wird der Verwalter bei der finanzierenden Bank darauf dringen, dass diese eine einseitige Erklärung dahingehend abgibt, einzelne, namentlich zu benennende Wohnungseigentümer hinsichtlich des Darlehens nicht in Anspruch zu nehmen.

Derartige Erklärungen wären zum Gegenstand des Kreditvertrages zu machen, wobei bereits jetzt feststeht, dass eine Vielzahl an Kreditinstituten diese Erklärung nicht abgeben wird.

Die einseitige Erklärung der Bank, auf die Haftung einzelner Wohnungseigentümer für ein zu gewährendes Darlehen zu verzichten, würde den betroffenen Wohnungseigentümer aber ohnehin nicht von seiner Pflicht entbinden, anteilig für die Kosten des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums einzustehen; er würde wohl von Gesetzes wegen in Höhe seines Anteils für die Aufbringung aller notwendigen Mittel, also auch für die Tilgung der Darlehens-Valuta zu haften haben.

Bei näherer Betrachtung also kann sich auch derjenige Wohnungseigentümer, der seinen eigenen Kostenanteil selbst erbringt, von der Haftung gegenüber dem Kreditinstitut nicht befreien.

Im Zweifel wäre das gewünschte Ergebnis zu erreichen, wenn nicht der Verband Wohnungseigentümergeinschaft das Darlehen aufnimmt, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die das Darlehen in der Tat benötigen. Hierfür aber besteht sicherlich keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung. Ob dem selbstzahlenden Eigentümer im Innenverhältnis zu seinen Miteigentümern ein Freistellungsanspruch zusteht, ist umstritten.

Wer seinen eigenen Kostenanteil selbst erbringt, kann sich von der Haftung gegenüber dem Kreditinstitut in der Regel nicht befreien.

Ob selbstzahlenden Eigentümern im Innenverhältnis zu den Miteigentümern ein Freistellungsanspruch zusteht, ist umstritten.

Eine Verpflichtung der Mitglieder des Verbandes durch Mehrheitsbeschluss, Sicherheit zu leisten, scheitert an der fehlenden Beschlusskompetenz.

Der Inhalt eines Darlehensvertrags muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits feststehen, damit sie ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Selbstauskunft und Auskunftspflicht

Bei der Prüfung des Darlehensvertrages hat der Verwalter unbedingt darauf zu achten, dass wohl eine Verpflichtung aller Wohnungseigentümer zur Abgabe einer Selbstauskunft nebst Herausgabe aussagefähiger Unterlagen nicht beschlossen werden kann. Zu achten ist auch darauf, dass die Gestellung von Sicherheiten zugunsten des Kreditgebers regelmäßig nicht möglich ist, da der Verband als Darlehensnehmer regelmäßig nicht über Sicherheiten verfügt. Eine Verpflichtung der Mitglieder des Verbandes durch Mehrheitsbeschluss, Sicherheit zu leisten, z. B. durch Abtretung von Rechten oder Bestellung von Hypotheken/Grundschulden, scheitert an der fehlenden Beschlusskompetenz.

Fraglich ist derzeit noch, ob der Verband berechtigt ist, dem Kreditgeber über einzelne Wohnungseigentümer und deren Zahlungsmoral zu berichten. Insofern ist nicht auszuschließen, dass eine entsprechende Auskunftserteilung eine Treuepflichtverletzung des Verbandes gegenüber seinen Mitgliedern darstellt. Sicherlich unmöglich ist eine Weitergabe dieser Daten immer dann, wenn ein Wohnungseigentümer der Weitergabe ausdrücklich widerspricht. Auch insofern ist also zu berücksichtigen, dass eine solche Verpflichtung nicht Gegenstand des Darlehensvertrages sein sollte, solange vorgenannte Frage nicht höchststrichlich geklärt ist.

Nachträgliche Rügen

Um etwaige nachträgliche Rügen gegen den Darlehensvertrag auszuschließen, sollte den Wohnungseigentümern angemessene Zeit vor der Wohnungseigentümerversammlung die Gelegenheit gegeben werden, das Vertragswerk, das zur Abstimmung steht, inhaltlich zu prüfen. Eine Übersendung einer Kopie der abstimmungsrelevanten Darlehensverträge mit der Einladung zur Versammlung ist wohl entbehrlich, es ist dem Verwalter aber dringend anzuraten, in der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung die Wohnungseigentümer auf das mögliche Einsichtsrecht in

die Unterlagen im Verwalterbüro ausdrücklich hinzuweisen. Der Vertragsinhalt muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits feststehen, damit die Beschlussfassung dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die WEG als Verbraucher

Die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher ist, wurde nunmehr abschließend geklärt. Der einer WEG zu gewährende Kredit ist also Verbraucherdarlehen, so dass in Hinblick auf die WEG umfangreiche vorvertragliche Informationspflichten bestehen, der die Banken aber in der Regel nachkommen.

Der Verwalter sollte darauf achten, dass ihm seitens der Bank auch die notwendige Vollmacht zur Verfügung gestellt wird, damit im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden kann, wer dem Verwalter die bei Vertragsabschluss vorzulegende Vollmacht in schriftlicher Form erteilen darf. In der Regel wird man insoweit auf den Verwaltungsbeirat zurückgreifen.



Foto: © ruslanchik / Shutterstock.com

Richtig abrechnen

Wie die Darlehensaufnahme in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft zu behandeln ist.

Seit der Entscheidung des BGH (BGH, NJW 2005, 2062) über die Rechtsfähigkeit der WEG ist in der Diskussion, ob die Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen aufnehmen kann. Das ist möglich, weil sie eine Rechtsfähigkeit besitzt. Im Außenverhältnis kann sie als Vertragspartner eines Darlehensvertrages auftreten. Für die Verwaltungspraxis steht somit fest, dass ein Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens zulässig ist, wenn die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung eingehalten werden. Welche Voraussetzung dafür vorliegen müssen, hat der BGH jedoch nicht zum Ausdruck gebracht. Diese werden durch die Rechtsprechung erarbeitet werden müssen.

Die Behandlung der Darlehensaufnahme in der Jahresabrechnung

Ungeachtet der Rechtssicherheit hinsichtlich der Beschlussfassungskompetenz und der noch nicht geklärten Fragen, wann im Einzelfall ein solcher Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, müssen die mit der Darlehensaufnahme zusammenhängenden und verbundenen Geldflüsse in der Jahresabrechnung Berücksichtigung finden. Dabei ist im Anschluss an die Rechtsprechung des BGH zu der Darstellung der Instandhaltungsrücklage (BGH, NZM 2010, 243), den unberechtigten Ausgaben (BGH, BeckRS 2011, 12169) und der Abrechnung der Heizkosten und Brennstoffe (BGH, ZWE 2012, 216) davon auszugehen, dass sich die Behandlung der Geldflüsse an den Grundsätzen der Einnahmen- und Ausgabenrechnung ausrichten muss.

Der Zufluss des Darlehensbetrages

Folge der Umsetzung des Darlehensvertrages ist, dass der Betrag aus dem Vermögen des Darlehensgebers ausscheiden und in das des Darlehensnehmers übergehen muss. Dieser Zahlungsvorgang ist in der Buchhaltung der Wohnungseigentümergeinschaft zu dokumentieren und in der Jahresabrechnung auszuweisen. Denn der Zahlungsfluss stellt für die Wohnungseigentümergeinschaft eine Einnahme im Sinne des § 259 Abs. 1 BGB dar. Ob daneben den Grundsätzen einer

kaufmännischen Buchhaltung folgend auch ein eigenes Buchhaltungskonto mit der Bezeichnung „Darlehen“ eingerichtet wird, ist in das Belieben der Wohnungseigentümer beziehungsweise des Verwalters gestellt.

Es besteht kein Automatismus, die als Darlehen gewährten Mittel der bestehenden oder einer neu gebildeten Instandhaltungsrücklage zuzuführen. Es muss nämlich davon ausgegangen werden, dass das Darlehen zur Deckung eines bestimmten Aufwandes aufgenommen wird und nicht der Mehrung einer Instandhaltungsrücklage dienen soll. Die Wohnungseigentümer können jedoch durch einen Beschluss festlegen, dass statt eines gesonderten Buchhaltungskontos mit der Bezeichnung „Darlehen“ eine Verbuchung in einer bereits bestehenden Instandhaltungsrücklage vorgenommen wird. Die Darlehenssumme wird dann mit dem Zufluss bei der Wohnungseigentümergeinschaft Bestandteil der Instandhaltungsrücklage und unterliegt der Zweckbindung des Innenverhältnisses. Auch die Bildung einer weiteren Instandhaltungsrücklage ausschließlich für die Verwendung des Darlehensbetrages ist zulässig.

Die Verwendung der Darlehenssumme

Die Verwendung der Darlehensbeträge muss sich aus der Gesamtabrechnung ergeben. Dabei sind verschiedene Varianten zu berücksichtigen, die jeweils von der Verwendung der Gelder abhängen.

Zum Einen kann die Darlehenssumme zunächst in dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben. Dann liegt kein Geldabfluss vor, so dass ein solcher auch nicht dargestellt werden darf. Vorherige Ausgaben sind diesbezüglich unbeachtlich. Dies gilt auch dann, wenn mit dem Darlehensbetrag diese kompensiert werden sollen, weil eine tatsächliche Geldbewegung bezüglich der Darlehensvaluta fehlt.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Behandlung der Geldflüsse an den Grundsätzen der Einnahmen- und Ausgabenrechnung ausrichten muss.

Die Verwendung der Darlehensbeträge muss sich aus der Gesamtabrechnung ergeben.



Der Autor

MICHAEL DRASDO

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Neuss.

Die Darstellung der Geldflüsse hat in dem Bereich zu erfolgen, in dem auch die Gutschrift des Darlehens vorgenommen wurde.



Darzustellen ist ein Geldabfluss als Ausgabe, wenn Gelder ganz oder zum Teil abfließen. Bei einem Teilabfluss darf der im Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft verbleibende Betrag nicht als Ausgabe dargestellt werden. Bei den vorgenommenen Ausgaben ist danach zu differenzieren, wie die Wohnungseigentümergemeinschaft die eingegangenen Gelder behandelt hat.

Ist die Darlehenssumme der Instandhaltungsrücklage zugeflossen, sind Abflüsse dort aufzuzeichnen. Haben die Wohnungseigentümer zuvor eine gesonderte Rücklage für den Zufluss der Darlehenssumme gebildet, muss eine Verwendung der Gelder auch im Rahmen dieser „Sonderrücklage“ dargestellt werden. Soweit ein Zufluss zu dem „normalen“, ungebundenen Verwaltungsvermögen erfolgte, ist die Verwendung der Beträge entsprechend dort auszuweisen. Nur eine solche Vorgehensweise kann den Grundsätzen einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung gerecht werden.

Die Verbindlichkeit gegenüber dem Darlehensgeber

Zudem muss berücksichtigt werden, dass gegenüber dem Kreditgeber zur Tilgung Leistungen zu erbringen sind. Diese Leistungen gegenüber dem Kreditgeber bestehen aus zwei Positionen, nämlich dem Tilgungsbetrag auf die Darlehensschuld und den Zinslasten als Vergütung.

Die Tilgung der Darlehensforderung

Die Rückzahlung der Darlehensforderung ist zwar eine Ausgabe, aber keine Kostenposition. Die Rück-

zahlungsbeträge sind auch unabhängig von der Behandlung innerhalb der Gemeinschaft darzustellen. Ob die Zuführung des Darlehensbetrages zu der Instandhaltungsrücklage, einer gesonderten Rücklage oder dem ungebundenen Verwaltungsvermögen erfolgte, ist bedeutungslos. Die Darstellung hat in dem Bereich zu erfolgen, in dem auch die Gutschrift vorgenommen wurde.

Der Aufwand für die Darlehenskosten

Die für die Darlehensgewährung zu entrichtenden Zinsen stellen ebenfalls Ausgaben und zudem Kosten dar. Anders als bei der Zurverfügungstellung der Darlehensvaluta, steht ihnen kein unmittelbarer Geldzufluss gegenüber. Da es sich aber um Ausgaben handelt, weil Zahlungen an den Kreditgeber erfolgen, müssen diese als Ausgaben erfasst und aufgezeigt werden.

Die Darstellung in den Einzelkostenzuweisungen

Die mit der Darlehensaufnahme und der Auszahlung der Valuta verbundenen Aufwendungen müssen nach § 16 Abs. 2 WEG auf die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft umgelegt werden. Einmal handelt es sich dabei um die jährlich fällig werdenden Zinsen. Zudem ist der Rückzahlungsbetrag auf das Darlehen zu leisten. Nicht umgelegt werden können die Ausgaben, die durch die Verwendung der Darlehenssumme entstanden sind. Ansonsten müsste der gesamte Betrag in der Jahresabrechnung ausgewiesen und durch die Wohnungseigentümer aufgebracht werden. Dann wäre aber die Aufnahme eines Darlehens nicht notwendig. Man hätte den erforderlichen

Die für die Darlehensgewährung zu entrichtenden Zinsen stellen ebenfalls Ausgaben und zudem Kosten dar.

Kapitalbedarf auch durch eine Sonderumlage decken können. Zudem würde in einem solchen Fall eine Doppelfinanzierung durch die Gemeinschaftsmitglieder erfolgen. Es kann daher nur der Darlehensrückzahlungsbetrag in den Einzelkostenzuweisungen auf die Sondereigentümer umgelegt werden. Nur dies wird dem Sinn der Darlehensaufnahme gerecht, weil die Wohnungseigentümer regelmäßig eine Rückzahlung über eine länger als ein Jahr andauernde Laufzeit mit der Kreditaufnahme beabsichtigt haben.

Die Kosten der mit der Darlehensverwendung durchgeführten Maßnahme werden hingegen nicht umgelegt. Diese sind aus dem im Sinne des § 10 Abs. 7 WEG bestehenden Vermögen des Verbandes abgefließen. Ein solcher Vermögensabfluss wird aber nicht mehr in der Einzelkostenzuweisung abgerechnet, da es sich ausschließlich um Beträge handelt, die dem Verband als Vermögen bereits zugeflossen waren. Es läge andernfalls bei einer Kostenbelastung der Wohnungseigentümer eine systemwidrige buchhalterische Behandlung, die zu einer Doppelbelastung der Wohnungseigentümer führte, vor (Drasdo, NZM 2010, 217). Die Wohnungseigentümer haben durch die Zahlung nach dem Wirtschaftsplan ihren Beitrag zu der Darlehenstilgung geleistet. Damit ist eine Belastung gegeben.

Die Darstellung der aktuellen Darlehensforderung im Vermögensstatus

Auch Verbindlichkeiten müssen, weil dies zu einer ordnungsmäßigen Darstellung des Vermögens der Wohnungseigentümergeinschaft rechnet, im Vermögensstatus dargestellt werden.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen aufgenommen, sind daher die noch vorzunehmenden Rückzahlungen des Darlehensbetrages und die Zinsen als gegen sie gerichtete Forderung in der Vermögensübersicht auszuweisen (Drasdo, NZM 2010, 217; Schultheis/Casser, ZMR 2013, 788). Dies hat bezogen auf den Stichtag des Endes eines jeweiligen Wirtschaftsjahres zu geschehen. Im Laufe der Jahre wird daher unter Berücksichtigung der erfolgten Tilgungen die noch zu entrichtende Darlehensvaluta abnehmen. Die Zinslast wird ebenfalls sinken.

Die Refinanzierung über den Wirtschaftsplan

Der Darlehensbetrag muss zurückgezahlt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat daher die dafür notwendigen Mittel bereit zu stellen. Dies kann nur durch eine Refinanzierung über den Wirtschaftsplan erfolgen. Gleiches gilt für die mit der Darlehensgewährung verbundenen Kosten in Form der Zinsen.

Die Wohnungseigentümer müssen daher in den Wirtschaftsplan zwei weitere Positionen aufnehmen. Zum einen sind dies die jährlich anfallenden Zinsen und zum anderen die jährlich zurückzuzahlenden anteiligen Beträge auf die Darlehensvaluta.

Verfehlt wäre es, in den Wirtschaftsplan die Kosten für die Maßnahmen, die mit dem Darlehensbetrag finanziert wurden, aufzunehmen. Zum einen bedarf es einer dahingehenden Refinanzierung nicht, weil die Kosten bereits über den Darlehensbetrag, der dem Gemeinschaftsvermögen zuzurechnen ist, bestritten wurden. Zum anderen würde eine solche Vorgehensweise dazu führen, dass die Wohnungseigentümer in doppelter Weise Belastungen erfahren. Sie müssten dann nämlich neben der Rückzahlung des Darlehens auch die durch dieses finanzierten Ausgaben nochmals kompensieren.

Soweit keine anderweitigen Vereinbarungen vorliegen oder keine diese ändernden Beschlüsse zulässig gefasst wurden, sind die anfallenden Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu tragen. Dies gilt sowohl für die Zinsen als auch für den Darlehensbetrag.

Im Wirtschaftsplan sind die jährlich anfallenden Zinsen und die anteiligen Rückzahlungsbeträge auszuweisen.

Nachfolger gesucht?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

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

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

STRABAG Residential
Property Services GmbH
Heerstraße 24, 14052 Berlin
Tel. +49 30 200508-300
nachfolger@strabag-rps.de

STRABAG
TEAMS WORK.

DDIV*aktuell*

Beileger

AUSSCHREIBUNG

DDIV STIPENDIEN ZU VERGEBEN



DDIV – eine starke Gemeinschaft!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der Hausverwalter in der Bundesrepublik. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.800 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen und hauptberuflich tätigen Immobilienverwalter. Neben der Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes setzt sich der Verband für adäquate Rahmenbedingungen und eine Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes ein. Zugleich sieht sich der DDIV in der Pflicht, die Aus- und Weiterbildung zu fördern und einheitliche Ausbildungs- und Qualifikationskriterien zu etablieren.

www.ddiv.de



EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Das EBZ ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als exklusiver Bildungspartner des DDIV hat das EBZ umfassende Qualifizierungsangebote für Immobilienverwalter entwickelt. Das Anliegen des EBZ ist es, Unternehmen der Branche sowie deren Mitarbeiter und Führungskräfte bei der Personalentwicklung auf optimale Weise zu unterstützen. Dafür setzt das Bildungszentrum auf höchste Qualität, Effizienz und Kundenfreundlichkeit in seinen Bildungsangeboten.

www.e-b-z.de



1. → IMMOBILIENFACHWIRT/IN

2. → IMMOBILIENVERWALTER/IN

Nachwuchsförderung für die Verwalterbranche

Der Bedarf an professionellen und qualifizierten Haus- und Immobilienverwaltern ist groß. Die Anforderungen an Ausbildung und Tätigkeit steigen stetig. Derzeit müssen Verwalter über 50 Gesetze und Verordnungen im Alltag berücksichtigen und Eigentümer wie Mieter darüber in Kenntnis setzen. Kaufmännisches Fachwissen, technisches Grundverständnis und rechtliche Expertise sind die Voraussetzungen für qualifizierte Verwalter.

Als Berufsverband ist dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter die Förderung und Ausbildung von Fach- und Führungskräften daher ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund vergibt der DDIV jeweils ein Stipendium am EBZ für die Weiterbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ).

Die Fernlehrgänge sind „Blended Learning Angebote“, in denen sich Selbstlern- und Präsenzlernphasen abwechseln. Dieses Modell richtet sich insbesondere an Berufstätige und erspart hohe Reise- und Übernachtungskosten. Die Präsenzphasen dienen der Überprüfung der erworbenen Fachkenntnisse sowie dem Austausch mit Kollegen. Der Präsenzunterricht erfolgt durch erfahrene Dozenten und immobilienwirtschaftliche Praktiker in einem professionellen Umfeld am Campus des EBZ in Bochum. Der Fernlehrgang zum/zur Immobilienfachwirt/in wird zusätzlich an den Standorten Hannover und München angeboten.

JETZT BEWERBEN!

1.

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIEN- FACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

EXPERTE
WERDEN?

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie unverzichtbar. Die Fortbildung Immobilienfachwirt/-in ist bundesweit der bekannteste und am häufigsten besuchte Lehrgang der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

- Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Bauprojektmanagement
- Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit

Ausbildungsbeginn

- September 2015, Dauer: 18 Monate

Zielgruppe

- Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- WEG-, Miet- oder SE-Verwalter
- Quereinsteiger mit Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Leistungen

Die Kosten für die Weiterbildung in Höhe von 2.970 Euro übernehmen DDIV und EBZ. Etwaige Zusatzkosten wie z. B. Reise- und Übernachtungskosten müssen vom Teilnehmer selbst getragen werden.

Bewerbungskriterien

- Abgeschlossene Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie 1 Jahr Praxiserfahrung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (alternativ Ausbildung in einem anderen kaufmännischen Beruf und 2 Jahre Praxiserfahrung oder Ausbildung in einem anderen Beruf und 5 Jahre Berufspraxis)
- Überdurchschnittliches Interesse und Motivation an einer Weiterbildung zum Immobilienfachwirt
- Gesellschaftliches oder soziales Engagement im Unternehmen oder anderen Einrichtungen

2.

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIEN- VERWALTER/IN (EBZ)

WER
EINSTEIGER
GESUCHT!

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in bietet die Möglichkeit, sich berufsbegleitend für den anspruchsvollen Umgang mit Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Die Ausbildung vermittelt Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten aus den folgenden Bereichen:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Vermietung von Wohnimmobilien
- Bewirtschaftung von Wohnimmobilien
- Vermietung, Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien
- Grundstücksverkehr
- Wohnungseigentum

Ausbildungsbeginn

- September 2015, Dauer: 12 Monate

Zielgruppe

- Mitarbeiter in WEG- und Hausverwaltungen
- Seiteneinsteiger aus branchenfremden Berufen, die künftig in der Immobilienverwaltung tätig sein möchten

Leistungen

Die Kosten für die Weiterbildung in Höhe von 1.800 Euro übernehmen DDIV und EBZ. Etwaige Zusatzkosten wie z. B. Reise- und Übernachtungskosten müssen vom Teilnehmer selbst getragen werden.

Bewerbungskriterien

- Quereinsteiger, Studienabbrecher oder Wiedereinsteiger (nach längerer beruflicher Auszeit) möglichst mit abgeschlossener Berufsausbildung (branchenfremd)
- Gesellschaftliches oder soziales Engagement im Unternehmen oder anderen Einrichtungen
- Große Affinität und nachweisliches Interesse an der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

JETZT BEWERBEN
BIS ZUM 10. AUGUST 2015

Bewerbungsverfahren

Erforderliche Bewerbungsunterlagen

- Anschreiben zur Motivation und zum sozialen Engagement des Bewerbers
- Tabellarischer Lebenslauf
- Ausbildungszeugnis
- ggf. weitere Zeugnisse oder Bescheinigungen, z. B. über soziales Engagement oder gemeinnützige Tätigkeiten

Auswahlverfahren

Nachdem die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit und Einhaltung der Bewerbungskriterien überprüft wurden, wählt eine Jury die Stipendiaten aus.

Bewerbungsschluss

Bewerbungen können bis zum 10. August 2015 entweder postalisch oder per E-Mail eingereicht werden.

Kontakt

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter,
Stichwort: Stipendium, Dorotheenstr. 35, 10117 Berlin,
E-Mail: info@ddiv.de

Bekanntgabe

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 23. Deutschen Verwaltertages offiziell bekannt gegeben. Weitere Informationen unter www.deutscher-verwaltertag.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Bis ins **hohe Alter**

Älteren Menschen so lange wie möglich ein Leben in der gewohnten und vertrauten Umgebung zu ermöglichen, gewinnt an gesellschaftlicher Bedeutung – vor allem in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem und komfortablem Wohnraum.

**Die „Mitaltern-
de Wohnung“
passt sich
schrittweise
dem Bedarf
ihrer Nutzer
an.**

Mit zunehmendem Alter ändern sich die Bedürfnisse. Das wirkt sich auch auf die Anforderungen an die Ausstattung der Wohnung aus. Insbesondere das Bedürfnis nach persönlicher Sicherheit (Einbruch, Ausgehen bei Dunkelheit), nach Sicherheit bei körperlichen Gebrechen, nach bedarfsgerechter medizinischer Betreuung sowie nach dem Erhalt sozialer Kontakte stehen im Vordergrund. Daraus leiten sich bauliche, technische und soziale Anforderungen an die Wohnraumgestaltung und das Wohnumfeld ab, die den Interessen und den sich verändernden Bedürfnissen der Mieter gerecht werden müssen. Die Immobilienbranche übernimmt hier die Funktion eines „Sozialbarometers“, da sie als eine der ersten auch die Folgen des demographischen Wandels bewältigen muss – mit neuen Ansprüchen an die Wohnqualität, an Dienstleistungen und Unterstützungsformen für ältere Menschen.

Steigende Anforderungen erhöhen die Kosten.

Ebenso wie die Anforderungen ans Wohnen sind aber auch die Kosten dafür gestiegen, heute der größte Teil der privaten Konsumausgaben. Wohnraum soll einerseits bezahlbar, energetisch saniert und altersgerecht ausgestattet sein. Andererseits macht die Politik Vorgaben, die Neubau und Modernisierung verteuern. Gesetzliche Regelungen, die umgesetzt werden müssen, führen auf vielen Gebieten zu Preissteigerungen, die sich Bürger mit mittlerem Einkommen in vielen Regionen Deutschlands nicht mehr leisten können. Ferner gibt es zahlreiche rechtliche, nicht aufeinander abgestimmte Rahmenbedingungen, die dem Bau und der Bereitstellung häuslicher Wohnformen nicht unbedingt förderlich sind. Öffentliches Recht, Zi-

vilrecht, Baurecht, Steuerrecht, Datenschutzrecht, Förderrichtlinien, Heimrecht, Sozialrecht etc. – beim Thema Wohnen kumuliert vieles. Die Wohnung soll das Klima retten, die Gesundheit fördern, Pflegeheime ersetzen, und das alles bei möglichst sinkenden Mieten. Um diese komplexe Problematik zu lösen, ist eine stärkere Vernetzung der einzelnen politischen Ressorts nötig, um durch ganzheitliche Betrachtung Lösungen zu finden, die die Wohnungswirtschaft unterstützen. Sinnfällig ist es deshalb, die Bereiche Energie, Barrierefreiheit in und zu den Wohnungen sowie Wohnumfeld in Quartierskonzepten mit integrierten Versorgungs-Settings zu betrachten.

Neue, ganzheitliche Konzepte sind gefragt.

Um diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung zu bewältigen, müssen neue Konzepte wie Ambient Assisted Living (AAL) Anwendung finden. Dabei geht es um das Individuum in seiner direkten Umwelt, also auch in der Wohnung, womit der direkte Bezug zur Immobilienbranche hergestellt ist. Im Mittelpunkt steht der Mensch als soziales Wesen. Ziel ist es, die Wohn- und damit auch die Lebensqualität für Menschen in allen Lebensabschnitten zu erhöhen. Dabei sollte die Technik hinter der Dienstleistung stehen. Sie ist lediglich Mittel zum Zweck, während die „warme Hand“ immer im Vordergrund steht. Denn Technik soll unterstützen und nicht zur Vergreisung der Nutzer führen. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. entwickelte daher „AlterLeben“, dessen Kernstück der Lösungsansatz der „Mitalternenden Wohnung“ ist – ein „mitwachsendes“ Konzept, das durch seine modulare Gestaltung eine hohe Anpassungsfähigkeit an die sich verändernden Lebens- und Leistungsanforderungen der Nutzer bietet. Es basiert auf einem kombinierten Ansatz, dessen universelles Design darauf abzielt, Mehrwert für unterschiedliche Zielgruppen in derselben Wohnung darzustellen. Dazu gehören wirtschaftlich vertretbare bautechnische Maßnahmen, die Barrieren im Wohnungsbestand reduzieren, die Einbindung technischer Systeme zur Unterstützung im Wohnalltag sowie angekoppelte Dienstleistungen für Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder.



Der Autor

DR. AXEL VIEHWEGER

**Vorstand des Verbandes Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

Schritt für Schritt zur „Mitalternden Wohnung“

Bautechnisch wurden die Barrieren in den ausgewählten Bestandswohnungen (im Siedlungs- wie auch Plattenbau) weitestgehend reduziert. Für die Konzeption barrierearmer Wohnräume bedeutet dies vor allem, Stufen und Schwellen nach Möglichkeit zu vermeiden sowie durch veränderte Wohnungsgrundrisse ausreichend Bewegungsfläche zu schaffen. Die Vorzüge erfreuen Senioren mit Gehhilfe oder Rollstuhl ebenso wie Familien mit Kindern. Eine einfache, klar erkennbare Grundstruktur des Gebäudes und der Wohnung erleichtert allen Menschen die Orientierung. Da nicht alle Menschen dieselben Bedürfnisse haben, sieht das Konzept individuelle Anpassungsmöglichkeiten vor. Die „Mitalternde Wohnung“ stellt eine Basisausstattung sowie verschiedene Ausbaustufen zur Integration technischer Assistenz bereit. Die Aufrüstung kann schrittweise entsprechend dem Alter der Bewohner erfolgen. Nicht jeder braucht sofort jede Lösung. Grundlage ist

eine bautechnisch ertüchtigte und mit ausreichend Anschlussmöglichkeiten ausgestattete Wohnung. Analog der heute üblichen Bereitstellung elektrischer Anschlüsse in allen Räumen werden erweiterte Anschlussmöglichkeiten für die Kommunikation und Vernetzung der Wohnung verlegt. Im Grundmodul ist bereits eine wohnungsinterne Steuerung ohne Zutun des Mieters gewährleistet. Sensoren erfassen spezifische Parameter und leiten diese an das „Herzstück“, das technische Assistenzsystem, weiter. Dieses ist unsichtbar in die Wohnung integriert, vernetzt die vorhandenen technischen Systeme miteinander und greift bei Bedarf steuernd bzw. regelnd ein, wenn es seitens des Mieters nicht mehr möglich ist, selbst zu reagieren. Eine grafische Nutzerschnittstelle (z. B. Bedienpanel, iPad oder Fernseher) eröffnet den Nutzern erweiterte Kontroll- und Einstellmöglichkeiten für die wohnungsinterne Steuerung in geeigneten Ausbaustufen.

Die meisten Assistenzlösungen sind so konzipiert, dass sie den Bedürfnissen und den Erfordernissen gemäß „mitalternd“ zum Einsatz kommen. Das verringert auch die Kosten. So ist zunächst nur eine Grundausrüstung erforderlich, deren Kosten heute über verschiedene Produkte hinweg mit max. 2.500 Euro beziffert werden kann. Dennoch erweist sich die Finanzierung häufig als „KO-Kriterium“ für solche Projekte, denn der reine Umbau zur Herstellung der Barrierearmut bzw. -freiheit schlägt mit dem Löwenanteil von 25.000 – 30.000 Euro pro Wohnung zu Buche.

Denkanstoß: Wer profitiert, der investiert?

Warum eigentlich soll lediglich der Eigentümer dafür aufkommen? Denkbar wäre auch folgender Ansatz: Der Mieter bringt für die höhere Lebens- und Wohnqualität einen angemessenen Eigenanteil über die Mietzahlung auf. Die Kranken- und Pflegekassen, die durch die qualifizierte ambulante Betreuung erhebliche Kosten sparen, könnten zu Investition und Subjektförderung beitragen. Soziale und technische Dienstleister beteiligen sich ebenfalls an der Finanzierung, da sich für sie neue Geschäftsfelder eröffnen. Ebenso die Wohnungswirtschaft, da zufriedene Mieter und die damit verbundene geringere Fluktuation stabile Mieteinnahmen gewährleisten. So profitieren letztendlich alle, auch die Kommunen, durch sozial stabilere Quartiere und geringere Sozial- und Energiekosten.

Die altersgerechte Quartiersentwicklung ist somit ein komplexes Querschnittsthema und bedarf in Zukunft vieler Gruppen, die bereichsübergreifend kooperieren und im Rahmen einer kontinuierlichen Gesamtstrategie an der bedarfsgerechten Entwicklung der Wohnstrukturen für das Alter mitwirken.

**Erweiterbare
Assistenz-
lösungen
halten die
Kosten in
vertretbarem
Rahmen.**

**Zukunfts-
weisende
Finanzierungs-
konzepte fürs
Wohnen im Al-
ter sollten auf
breiter Ebene
ansetzen.**



Problemfall Steildach

Ein Wegweiser zur fachgerechten Erhaltung und Instandsetzung in die Jahre gekommener Steildächer.

Viele Eigentümergemeinschaften haben es heute mit einer Bausubstanz zu tun, die vor vielen Jahren errichtet wurde. Beim Bauträger standen meist hohes Kostenbewusstsein und die schnelle Fertigstellung im Vordergrund, häufig gefolgt von möglichst billigem Unterhalt der Gebäudesubstanz. Als Verwalter sollte man sich also zunächst einen Überblick verschaffen:

1. Wurde das Dach mangelfrei vor Erstbezug fertiggestellt?
2. Wurde die fachgerechte Instandhaltung seit Erstbezug konstant betrieben?

Wenn beide Fragen eindeutig mit Ja beantwortet werden können: Herzlichen Glückwunsch zu einer guten Bausubstanz! Wenn nicht, dann sind eventuelle Mängel nach folgendem Plan festzustellen:

Welche Dachnutzung liegt vor?

■ Kalter Speicher ohne beheizte Räume

Diese einfachste Konstellation ist zu prüfen auf Leckagen in der Dachhaut, Leckagen in der Decke über OG, Dämmung nach EnEV, Brandschutz, funktionierende Ableitung des Niederschlagswassers, Blitzschutz, Anschluss an Nachbarbebauung, Kamine, Haustechnik-Installation. Wenn der kalte Speicher in Abstellräume aufgeteilt ist, wird die Aufgabe deutlich schwieriger: Die Speicher sollten



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

regelmäßig besichtigt werden, um Instandsetzungsbedarf und Mängel frühzeitig zu erkennen.

■ Dachgeschoss als Wohnraum unter kaltem Speicher

Die Anschlüsse zwischen kaltem Speicher und warmem Wohnbereich müssen dampfdicht, wärmedämmend, schalldämmend und brandsicher ausgeführt sein. Dies gilt nicht nur für die Flächen, sondern auch für alle Durchführungen von haustechnischen Leitungen durch den Dachaufbau. Hier sind häufig Mängel in Ausführung und Instandsetzung festzustellen, deren Sanierung kostenintensiv ist.

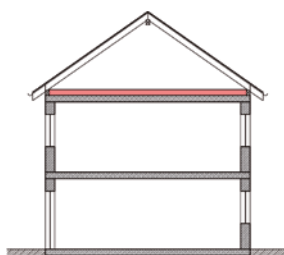
■ Dachgeschoss als Wohnraum

Der beheizte Teil des Daches geht direkt bis unter den Dachaufbau, ohne kalten Speicher. Dies ist die anspruchsvollste Variante, die bauphysikalisch in jeder Hinsicht funktionieren muss und eine hinreichende Planung aller technischen Einrichtungen vor Baubeginn voraussetzt. Für Bauträger oft ein (zu) hohes Ziel.

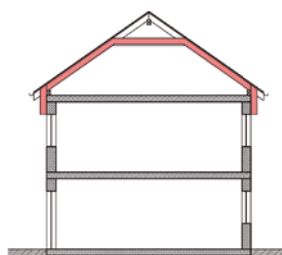
Statik und technische Anforderungen

Eine funktionierende Statik ist Grundvoraussetzung und in den meisten Fällen auch gegeben. Bei Dachsanierung und Instandsetzung ist die Statik in jedem Fall mit zu berücksichtigen. Auch der vielleicht erst perspektivische zusätzliche Einbau von Solarthermie- oder Fotovoltaikanlagen ist rechtzeitig zu bedenken und einzuplanen, wenn nicht später kostenintensiv nachgearbeitet werden soll. Folgende Aspekte müssen zudem berücksichtigt werden:

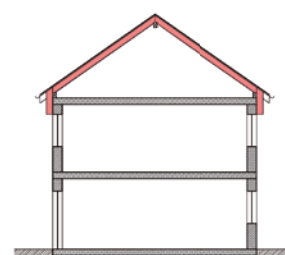
- **Statik:** neue Anforderungen an Schneelast bei Sanierung
- **Schallschutz:** Bei Sanierung Dachaufbau gelten heute oft deutlich höhere Anforderungen, auch in Hinblick auf kommende Jahre.



Kalter Speicher ohne beheizte Räume



Dachgeschoss als Wohnraum unter kaltem Speicher



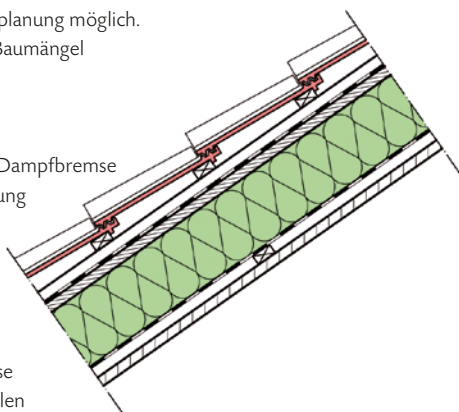
Dachgeschoss als Wohnraum

Systemaufbau Warmdach:

Herstellung nur mit Detailplanung möglich.
Veränderung erzeugt oft Baumängel

- Dachziegel
- Konterlattung
- Lattung
- Dachschalung Holz mit Dampfbremse
- Zwischensparrendämmung
- Dampfsperre in allen Detailbereichen
- Lattenrost
- Gipskartonplatte

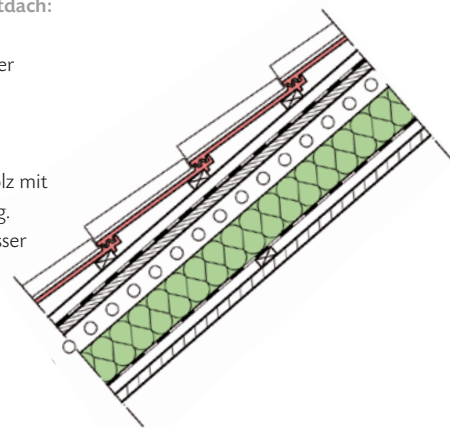
Komplexe Bauteilanschlüsse
Blower-door-Test empfohlen



Systemaufbau Kaltdach:

Leichter herstellbar
Längere Lebensdauer

- Dachziegel
- Konterlattung
- Lattung
- Dachschalung Holz mit Dichtungsbahn gg. Niederschlagswasser
- funktionierende Hinterlüftung
- Dämmschicht
- Dampfbremse
- Lattenrost
- Gipskartonplatte



- **Wärmedämmung:** nach Anforderungen EnEV bzw. KfW
- **Feuchteschutz:** Der gesamte Dachaufbau muss richtig geplant sein, um Schimmel zu vermeiden.
- **Brandschutz:** Nachrüstung ist in allen, also auch in denkmalgeschützten Gebäuden erforderlich, falls nicht ausreichend.
- **Witterung – Sonne, Wind, Regen:** Windlast und Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen.
- **Sonderbauteile:** Gauben, Erker, Grate, Kehlen, Liftüberfahrten etc. sind mit einzuplanen.
- **Anlagentechnik im Dachbereich:** Kamine, Heizung, Lüftung, Sanitär: Wer langfristig plant, spart später Kosten.
- **Besonderheiten der Nutzung:** Dachterrassen etc. sind zu integrieren.

Mängelfeststellung

Als häufigste Mängel durch falsche Herstellung bzw. Instandhaltung sind aufzuführen:

- **Falsche Ausführung Warmdach durch Bauträger**
Nicht dampfdicht, Anschlüsse der Bauteile mangelhaft.
Sanierung: Es muss eine funktionierende Dampfsperre ALLER Bauteile zum warmen Innenraum hin ausgeführt werden. Die Dämmung muss zur kalten Außenluft hin mit einer geringer berechneten Dampfbremse so ausgestattet sein, dass Dampf immer nach außen entweichen kann und nicht in der Dämmebene eingeschlossen bleibt. Schimmel und Fäulnis in Dachstuhl und Wärmedämmung führen zu teuren Schäden.
- **Lüftung in Dachwohnungen nicht ausreichend geplant oder beschädigt**
Dies gilt für Wohnräume, insbesondere für Bäder: Der Mindestluftwechsel ist in allen Räumen herzustellen, um die Bausubstanz fachgerecht zu erhalten.
Die Belastung der Dachkonstruktion, insbesondere bei „Warmdach“ ist deutlich erhöht: Warme feuchte Luft

innen muss im Dachaufbau gegen kalte trockene Winterluft getrennt werden. Der Mieter kann nicht zum Lüften verpflichtet werden, um die Bausubstanz zu erhalten.

■ Falscher Dachaufbau durch Instandsetzung

Dämmung wurde von innen nachgerüstet, Hinterlüftung im Dachaufbau „Kaltdach“ ist dadurch zu gering, Feuchte-transport funktioniert nicht mehr. ➤

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online – die Hausbank Services für Immobilienverwalter

Die Hausbank München bietet ihren Kunden seit über 100 Jahren ein umfassendes Produkt-, Leistungs- und Serviceangebot für die professionelle Betreuung und Verwaltung von Immobilien.

Mietkautionen schnell und einfach

30.000 Immobilienbesitzer und -verwaltungen nutzen den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben effektiv und professionell zu bearbeiten.

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions-
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoöffnungs- und Kontoführungsgebühren
- Integrierter Zahlungsverkehr mit taggenauer Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente der Mietkaution

Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben einfach und kostengünstig abzuwickeln.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Die Immobilienverwalter-Teams der Hausbank stehen für nähere Auskünfte gerne zur Verfügung und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434

Mail: verwalter@hausbank.de

Weitere Informationen: www.hausbank.de



Hausbank

Fachgerechte **Instandhaltung** und **Sanierung** wirkt **werterhaltend** und **minimiert** spätere **Kosten**.

Typische Mängel, die im Alterungsprozess des Gebäudes auftreten:

- **Holzschwund:** Dämmungsebene funktioniert nicht (mehr).
- **Versprödung der Dampfsperren:** Feuchte in der Dachkonstruktion. Schimmel in den Wohnräumen, insbesondere in den Bädern, ist die Folge.
- **Dachdeckung** (oft Ziegel oder Beton) **alt und brüchig:** Wasserschäden in der Holzkonstruktion gefährden Statik, Anschluss an Sonderbauteile ist nicht mehr ausreichend gegen Witterung geschützt.
- **Brandschutz nicht ausreichend:** Technische Nachrüstung findet häufig ohne Planung „auf die Schnelle“ ohne Berücksichtigung des Brandschutzes statt.
- **Wärmedämmung funktioniert nicht mehr:** Nach vielen Jahren mit Temperaturschwankungen, Feuchte, Licht und Sonne werden die Dämm-Materialien spröde, undicht und damit unwirksam.

Wie sind die Mängel zu beseitigen?

Bereits die Planung einer Dachsanierung muss alle Funktionen berücksichtigen, um Folgekosten und Bauschäden zu vermeiden. Jede Sanierung auch alter Bausubstanz muss die fachgerechte Wiederherstellung der Funktionalität nach den heute gültigen technischen Vorschriften erfüllen. Die Hinzuziehung eines Fachplaners ist daher unabdinglich. Dies sollte bei der Angebotseinholung und realistischen Kostenermittlung auf Basis der individuellen Gegebenheiten unbedingt berücksichtigt werden. Letztendlich können die Kosten einer Sanierung die Herstellungskosten erheblich übersteigen. Nicht zuletzt, weil Nebengewerke wie Brandschutz und Haustechnik im Dach hier auch zu Buche schlagen, ebenso wie Zufahrt, Lagerung der Baustoffe, Ausführung im bewohnten Haus. Diese Kosten können nur durch individuelle Planung festgestellt werden. Angaben von Herstellern oder in der Literatur ergeben daher fast immer einen zu niedrigen Kostenrahmen.

Was ist für den WEG-Beschluss vorzubereiten?

Der Verwalter wird aufgefordert, für den WEG-Beschluss drei Angebote zur Dachsanierung einzuholen. Auf die Hinzuziehung eines Fachplaners, um die Arbeiten fachgerecht, mangelfrei, langlebig und wertsteigernd auszuführen, ist unbedingt hinzuweisen. Zudem müssen im Angebot alle technischen Teilaspekte berücksichtigt sein.

Die WEG muss vor Beschlussfassung über die individuellen Besonderheiten wie Dachaufbau, (künftige) Nutzung, Alterung, Mängel

so informiert sein, dass Sanierung und Instandhaltung die Lebensdauer des Hauses und auch zukünftige technische Anforderungen mit berücksichtigen. Die hinreichende Bestandserfassung aller technischen Aspekte ist daher vor Beschlussfassung erforderlich.

Fachgerechte Instandhaltung

Da jedes Haus eine individuelle Baugeschichte hat, kann man die Lebensdauer des Daches nicht pauschal annehmen. Bewitterung, Lichtverhältnisse durch Baumbestand, Nachbarbebauung, individuelles Nutzerverhalten spielen für die Beanspruchung eine Rolle. Dies bedeutet: Das Bauteil Dach ist fachgerecht in regelmäßigem Turnus in allen Funktionen (!) zu besichtigen. Durch fachgerechte Instandhaltung und Sanierung werden spätere Kosten minimiert, Lebensqualität geschaffen, Werte erhalten und gesteigert. Es empfiehlt sich eine jährliche Begehung unter folgenden Aspekten:

- Besichtigung Dachdeckung außen inkl. aller Anschlüsse und Anlagentechnik
- Besichtigung Dachraum innen, kalte Bereiche und warme Bereiche in Hinblick auf Undichtigkeiten, Feuchte, Schimmel, Zugerscheinungen.

Achtung: Trotz Sondereigentum Dachgeschosswohnung ist das Dach Gemeinschaftseigentum und daher fachgerecht regelmäßig instand zu halten, von außen und von innen.

Beispiele für die regelmäßige Instandhaltung sind:

- Austausch kaputter Ziegel
- Andichten von Bauteilübergängen und Anschlüssen
- Reinigung der Dachrinnen und Fallrohre: regelmäßig und komplett, nicht nur teilweise
- Kontrolle der Dachwohnungen in Hinblick auf Wärmebrücken und Schimmel
- Kontrolle Rauchabzug

Beispiele für die Nachrüstung sind:

- Dämmung Speicherdecke nach EnEV
- Brandschutz für Zugang und Brandabschnitte
- Feuchteschutz in warmen Bereichen
- Dachfenster und Ausstieg Kaminkehrer

Die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung muss beim Steildach immer mehrere Aspekte gleichzeitig berücksichtigen: Statik, EnEV, Brandschutz, Bauphysik: Feuchte, Wärme und Schall, Nutzung und Bausubstanz. Mit einem Langzeit-Fahrplan ist die WEG daher gut beraten.

Die **Kosten einer Sanierung** können die der Herstellung eines **Steildachs** erheblich **übersteigen**.

Fenster zum Himmel

Wie Denkmalschutz mit hohem Wohnkomfort in Einklang zu bringen ist, zeigt ein Sanierungs- und Modernisierungsbeispiel im sogenannten Märchenviertel in Berlin-Köpenick.

Fotos: © Roto Dach- und Solartechnologie GmbH, Bad Mergentheim

Das Berliner Märchenviertel mit seinen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ist aufgrund seiner in großflächige Gartenanlagen eingebundenen Architektur ein historisches Wohnquartier der besonderen Art. So steht auch die in der Tradition des „neuen Bauens“ entworfene und Ende der 20er-Jahre des vorigen Jahrhunderts im Märchenviertel errichtete Wohnsiedlung Mittelheide unter Denkmalschutz. Bis 2016 will der Bau-

träger, die Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, das Märchenviertel unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes modernisieren.

Der erste Bauabschnitt umfasste dabei die Sanierung und Modernisierung von 15 Gebäuden der Wohnsiedlung Mittelheide mit insgesamt 304 Wohneinheiten. Neben der behutsamen Sanierung der denkmalgeschützten Fassaden mit ihren historischen Gesimsen und Gebäudeöffnungen wurden u. a. Haustechnik und Ausstattung dem hohen Wohnkomfort angepasst. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehörte auch der Anbau von Balkonen auf den zu den Gärten ausgerichteten Gebäuderückseiten.

Wohndachfenster für den geforderten hohen Wohnkomfort

Zentrale Bestandteile des im Spätsommer 2013 begonnenen Projekts waren die Sanierung der marode gewordenen Dächer und der Ausbau der Dachgeschosse. Der Zustand der Dächer und die veränderte Nutzung der Dachgeschosse erforderten neben der Neueindeckung von rund 9 900 qm Dachfläche mit Tondach-Falzziegeln größtenteils auch den Ersatz der alten Dachkonstruktion. Im Rahmen des Dachgeschossausbaus sollte zudem eine zur Wohnbehaftlichkeit beitragende hohe Tageslichtdurchflutung der Wohnungen durch Dachfenster gewährleistet werden. Von Seiten des Bauträgers waren



Der Autor
REINHOLD WICKEL
**Key Account Manager, Roto
Dach- und Solartechnologie GmbH**



Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH
Tiefbau mit Tradition

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

sowohl für die Einzelfenster auf der zur Straßenseite orientierten Dachhälfte wie auch für die Fensterbänder der Dachgauben auf der Gebäuderückseite bequem bedienbare großformatige Fenster gewünscht. Sie sollten neben hoher bauphysikalischer Qualität von Rahmen und Verglasung auch einen freien Zugang in die Fensteröffnung sowie einen unbehinderten Ausblick ermöglichen. Die Wahl fiel auf Klapp-Schwing-Wohndachfenster mit witterungsstabilen Kunststoffrahmen. Ausschlaggebend für die Wahl der Modelle, die zum Einsatz kamen, waren unter anderem die komfortable, im unteren Rahmen angebrachte Einhandgriff-Bedienung und die durch patentierte Klapp-Schwingtechnik große Öffnungsweite bis zu einem Winkel von 45 Grad.

Lüftungskonzept mit in die Fenster integrierten Zuluft-Elementen

Angesichts der aus Wärmeschutzgründen geforderten hohen Luftdichtheit für Wohngebäude war die ausreichende Belüftung der Wohnungen als wichtiger Aspekt zu berücksichtigen. Um eine erhöhte Raumfeuchte und damit die Gefahr der Schimmelpilzbildung sowie das vermehrte Auftreten von Staubmilben auszuschließen, wurde für alle Wohnungen ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Innenliegende Bäder erhielten z. B. eine automatische Zwangsentlüftung mit über Lichtschalter gesteuerten mechanischen Lüftern. Die Zuluftströmung erfolgte in den Wohnräumen wahlweise über in die Fassade bzw. die Fenstern eingebaute Nachströmelemente.

Bei den Dachgeschosswohnungen entschieden sich die Planer für eine mechanische feuchtegeführte Wohnungslüftung mit werkseitig im oberen Fensterrahmen integriertem Hygrolüfter. Das Funktionsprinzip des verwendeten Lüfters beruht auf der automatischen Regelung des Öffnungsquerschnitts durch einen installierten Feuchtesensor. Er bewegt entsprechend der im Raum vorhandenen Luftfeuchtigkeit über eine Federung eine oder mehrere

Lüfterklappen. Bei hoher Luftfeuchte sind die Klappen weit geöffnet, sodass wie beim normalen Fensterlüften ein Feuchteausgleich der Raumluft stattfindet.

Maßanfertigung und termingerechte Lieferung

Der Einbau der Wohndachfenster erfolgte ab September 2013. Die absolut termingenaue Produktion und Fensterlieferung trotz individuell voneinander abweichender Fenstermaße war für den schnellen Einbaufortschritt von entscheidender Bedeutung. Nach der Positionierung eines Fensterflügels in der vorbereiteten Einbauöffnung erfolgte sofort eine gründliche Kontrolle des Spaltmaßes und des absolut dichten Fensterverschlusses. Nach der endgültigen Fixierung lag anschließend das Hauptaugenmerk des Montageteams auf dem feuchte- und windsicheren Anschluss des Fensters an die Dachkonstruktion. Die Verarbeiter achteten insbesondere darauf, dass die Randbereiche sorgfältig mit Klebeisoliervband abgedichtet wurden. Durch das Hersteller-typische Stecksystem ließen sich auch die Eindeckrahmenbleche sehr schnell montieren. Die serienmäßig in die Rahmenbleche integrierten Wasserleitrinnen und ein hoher seitlicher Stehfalz sowie der Verzicht auf außenliegende Verschraubungen tragen ebenfalls zum geforderten dauerhaften Feuchteschutz im Fensterbereich bei.

Sonnenschutz-Verglasung mit erhöhten Dämmwerten

Die Hochwertigkeit des eingesetzten Fenstertyps zeigt sich auch in den Wärmedämmwerten des mit einem integrierten



1 Mechanische feuchtegeführte Wohnungslüftung durch werkseitig im oberen Fensterrahmen integrierte Hygrolüfter für Dachgeschosswohnungen

2 Fenster zum Himmel: Im Dachgeschoss entstanden lichtdurchflutete Wohnungen.

Wärmedämmblock ausgestatteten Rahmens und der Zweifach-Isolierverglasung. Mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten Ug von 1,0 W/m²K sorgt schon die Standard-Zweifach-Isolierverglasung maßgeblich für einen ausreichenden Wärmeschutz. Um eine Überhitzung auf den nach Süden ausgerichteten Dachgeschossräumen zu vermeiden, erhielten die dort angeordneten Wohndachfenster zudem eine Sonnenschutzverglasung mit einem entsprechend geringen Gesamtenergiedurchlassgrad g.

Abschluss des Gesamtprojekts im Frühjahr 2016

Bis Ende November 2014 wurden während des ersten von zwei Bauabschnitten 206 Wohndachfenster eingebaut. So reibungslos Ausführung und Montage verliefen, so zufrieden gab sich auch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde Treptow-Köpenick mit dem historisch angepassten Erscheinungsbild der metall-anthrazitfarbenen Wohndachfenster, die optisch mit der naturroten Ziegeleindeckung harmonisieren.

Insgesamt werden nach Abschluss des Sanierungs-Projektes im Märchenviertel 303 modern ausgestattete Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen in variablen Größen von 45 bis 130 qm dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Nach Instandsetzungsarbeiten an den ebenfalls denkmalgeschützten Gartenanlagen soll das Gesamtprojekt im Frühjahr 2016 abgeschlossen sein.

Digitale Revolution im Heizkeller

Neuheiten und Trends auf der ISH Energy in Frankfurt: Auf der Weltleitmesse zeigten Mitte März die führenden Anbieter von Technologien für Gebäude, Energie und Klima, was auch in der Heiztechnik digitale und vor allem mobile Steuerungen zukünftig ermöglichen.

Von Manfred Neuhöfer

Es lohnt sich für Entscheider aus Wohnungsunternehmen und interessierte WEG-Verwalter, sich mit den grundlegenden Trends und Neuentwicklungen der Branche zu beschäftigen. Sind doch die Investitionssummen, um die es bei der Erneuerung der Heiztechnik in Wohngebäuden geht, erheblich. Gleiches gilt für Neubauten. Das Risiko von Fehlplanungen ist nicht zu unterschätzen, zumal sich die gesetzlichen Anforderungen durch die EnEV 2014 und vor allem durch die Ökodesign-Richtlinie der EU, die am 26.9.2015 in Kraft treten wird, laufend verändern. Zukunftssicher muss die Technik sein, möglichst standardisiert bei Installation und Steuerung, komfortabel und einfach zu bedienen – möglichst auch via Internet oder Smartphone.

Systeme statt Einzelkomponenten

„Früher genügte es, wenn Planer und Installateure die richtige Heizleistung für das Wohngebäude berechneten. Hinzu kam noch ein Raumthermostat. Heute müssen eine Vielzahl von Einzelkomponenten und verschiedene Energieträger perfekt aufeinander abgestimmt sein und gesteuert werden, um das optimale und effizienteste Ergebnis zu erreichen. Das geht nur, wenn man Heizanlagen als Gesamtsysteme entwickelt und einsetzt“, erklärt Jens Mischke, Leiter Regenerative Energie von Junkers und Key Account Manager Bauträger und Sonderkunden. Eine Herausforderung in der Laststeuerung – vergleichbar mit der Motorelektronik bei einem Hybrid-PKW – ist die Kombination von Solarthermie mit Gas-Spitzenlastkesseln. Hier konnten in der Vergangenheit häufig die Energiewerte, die unter Laborbedingungen gemessen wurden, nicht erreicht werden. Hier gibt es nun eine patentierte

Lösung: die innovative SolarInside-ControlUnit als entscheidendes Bindeglied zwischen allen Komponenten, und zwar unabhängig davon, ob weitere Energieerzeuger wie Gasbrennwertkessel, Wärmepumpen oder Fernwärme eingebunden werden sollen. Allen Anlagen gemeinsam ist das Prinzip „Verbrauch vor Speicherung“, so dass die erzeugte Solarwärme bevorzugt zur Warmwassererzeugung bzw. zu Heizzwecken genutzt wird. Das minimiert den Speicherbedarf sowie die Kollektorfläche auf dem Dach und beschränkt den Gasverbrauch auf besonders kalte Wintertage. Ergebnis: Bis zu 15 Prozent Energieeinsparung bei der Warmwasserbereitung und weitere fünf Prozent bei der Heizung gegenüber herkömmlichen Brennwert-Solar-Kombinationen.

Problemlos zu erweitern

„In Systemen zu denken heißt auch, dass z. B. zentrale Brennwertkessel, die ein Wohnungsunternehmen vor einigen Jahren eingebaut hat, nun nachträglich durch eine solarthermische Anlage ergänzt werden können“, erklärt Joachim Just, Leiter Key Account Management Wohnungswirtschaft bei Junkers. Auf der ISH wurden Anlagen in ganz neuen Größenordnungen präsentiert: Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 210 Quadratmetern, die für Gebäude bis zu 300 Wohneinheiten geeignet sind. In Kaskade geschaltet erreichen beispielsweise die

Einfach
effizienter:
Neue Steuerungsmodul
optimieren das
Zusammenspiel
von Einzelkomponenten.



Gas-Brennwertgerät Cerapur 9000i mit internetgestützter Steuerungselektronik und Glasfront mit Touch-Screen.



vier größten wandhängenden – und damit äußerst platzsparenden – Brenner der Junkers Cerapur Maxx-Serie eine Maximalleistung von 400 kW. Auch hintereinander geschaltete Standkessel erreichen ihre Leistungsspitze bei 560 kW. Das reicht für große mehrgeschossige Gebäude und bietet maximale Energieeffizienz durch einen großen Regelbereich sowie hohe Betriebssicherheit.

Zentral und doch dezentral

Neue Wärmeübergabestationen kombinieren die Vorteile einer zentralen mit den Vorteilen einer dezentralen Heizung bzw. Warmwasserbereitung. Die Heizenergie wird dabei zentral erzeugt und das Heizungswasser dann im Gegenstromprinzip zur Erwärmung des Brauchwassers direkt kurz vor der Zapfstelle mittels Wärmetauscher genutzt. Da kein Trinkwasser bevorratet wird, entfallen die jährlichen Legionellen-Überprüfungen nach der Trinkwasserverordnung 2013. Der Wirkungsgrad ist dank niedriger Vorlauf- und Rücklauftemperatur bestechend hoch. Besonders hervorzuheben ist die Versorgung der Wohnung mit einer Kaltwasser- und zwei Heizungsleitungen.

Konnektivität

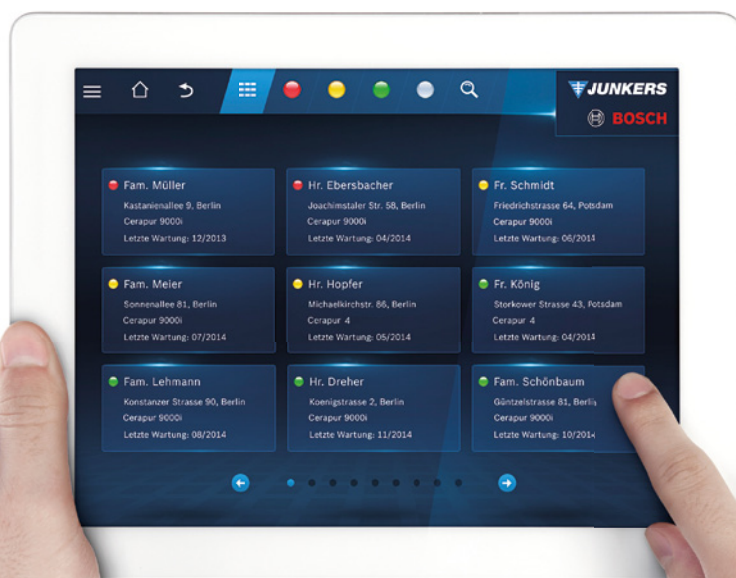
Was in der Vergangenheit noch als Spielerei technikverliebter Freaks bei der Smartphone-Steuerung von Beleuchtung, Musikanlage oder Küchengeräten belächelt wurde, bekommt beim Thema

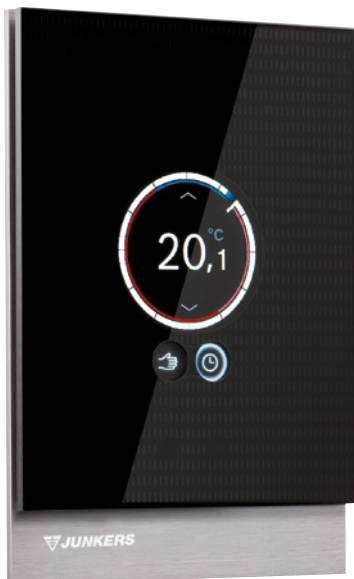
HomeCom Pro bindet Heizungsanlagen von Kunden in ein effizientes Planungstool für Service-Einsätze ein.

Heizung eine ganz andere Tiefe. Per App für Android- und Apple-Geräte kann standortunabhängig die Raumtemperatur eingestellt, zwischen vor-eingestellten Heizprofilen gewechselt oder der Energieverbrauch – aber auch Solarerträge – angezeigt werden. Störungsmeldungen sind ebenfalls online verfügbar. Ende 2015 wird auch eine rein funkbasierte Variante der Home-Steuerung verfügbar sein, so dass mit der App die Heizgeräte und die Einzelthermostate an den Heizkörpern direkt angesteuert werden können.

Die vielfältigen Diagnose- und Fernwartungstools, die für das Installationshandwerk, aber auch für WEG-Verwalter, Facility Manager oder Geschäftsstellen von Wohnungsunternehmen entwickelt wurden, sind auf den zweiten Blick auch für Bauherren interessant. Eine Erweiterung des Konzepts ermöglicht z. B. auch die gleichzeitige Überwachung mehrerer Heizungs-Anlagen, Kundendatenbank und Standortangabe in Google Maps inbegriffen. Ein Browser-basiertes System und weitere Diagnosetools stellen verschiedene Applikationen zur Verfügung, die Störungen und Instandhaltungsbedarfe signalisieren, bevor sie der Mieter oder Wohnungseigentümer überhaupt bemerkt. Der Wartungsbeauftragte bekommt benötigte Ersatzteile sowie Art und Dauer der notwendigen Reparaturen angezeigt und kann sich so perfekt mit dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer abstimmen.

Bestehende Systeme sind heute auch **zukunftsfähig erweiterbar**, z. B. durch Solarthermie.





Smarter WLAN-Raumregler mit intuitiver Bedienung

Wer sich in der Wohnungswirtschaft mit dem noch völlig unterschätzten Aspekt der Lebenszykluskosten und einer adäquaten Instandhaltungskostenplanung beschäftigt, wird die Kostensenkungspotenziale dieser Features bei seinen technischen Dienstleistern erkennen. Das gilt natürlich in besonderem Maße für eine umfassende Fernwartung, die den Vor-Ort-Einsatz von Monteuren und unnötige Anfahrten an die Anlagen teilweise entbehrlich macht.

Die Heizung als Blickfang

Was Mitte der 1990er-Jahre mit Motorabdeckungen in der Automobilindustrie begann, hat als Trend mittlerweile auch die bodenständige Heizungstechnik erreicht. Neben der Abdeckung der Wärmezelle

im Motorendesign eines Sportwagens bieten neue Gas-Brennwertgeräte nicht nur internetgestützte Steuerungselektronik, sondern auch eine moderne Glasfront – ähnlich der eines Smartphones. Das Touch-Display informiert im Volltext über alle Parameter und erlaubt eine komfortable Bedienung.

Gleiches gilt auch für die zentrale Reglereinheit in der Wohnung. Wer es ganz besonders stylisch haben möchte – natürlich mit integrierter App-Schnittstelle – kann mit einem Handgriff den klassischen Wandregler gegen ein innovatives Kontrollinstrument austauschen. Glas-Regler mit Touch-Display bieten zusätzlich eine Anwesenheitserkennung, optimieren die Raumregelung mit Hilfe eines Online-Wetterdienstes und sorgen mit dem Dusch-Timer dafür, dass der Nachwuchs nicht endlos unter der Dusche steht.

**Touch-Screens
und Internetfähigkeit setzen
sich durch – bei
Brennern und
Bedienung.**



Partner für
Immobilienverwalter
und -vermieter
**Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei Verwaltern und Vermietern für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist MINOL auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

minol.de

Minol
Alles, was zählt.

Achtung Baustelle!

Die Baustellenverordnung und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator – wer mit beiden vertraut ist, ist auf der sicheren Seite.

Von Steffen Haase

Der Verwalter und die Verordnungen! Manchmal hat man den Eindruck, sie versuchen sich möglichst aus dem Weg zu gehen. Für Verwalter kann das erhebliche Risiken bedeuten. Baustellen sind nun einmal generell gefährlich. Hier aber geht es um den Gesundheitsschutz der Arbeiter. Was mich das angeht? Der Gesetzgeber nimmt auch den Bauherrn in die Pflicht – und so komme ich als Verwalter ins Spiel. Ich stelle oft fest, dass kaum ein Verwalter die Baustellenverordnung kennt, obwohl sie schon seit 1998 in Kraft ist und jeder Verwalter regelmäßig – mehrmals im Jahr – mit ihr zu tun hat.

Es geht um den Schutz der Arbeiter

Sinn und Zweck der Baustellenverordnung ist es, durch besondere Maßnahmen die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf der Baustelle zu erhöhen. Beschäftigte im Baubereich sind im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen einem besonders hohen Unfall- und Gesundheitsrisiko ausgesetzt. Die Unfallquote im Bausektor (Unfälle pro 1 000 Vollbeschäftigte) ist in Deutschland sowohl bei den gemeldeten als auch bei den besonders schweren Arbeitsunfällen mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der gewerblichen Wirtschaft. 1996 gab es allein 300 Tote im Zuständigkeits-

bereich der Unfallversicherungsträger der Bauwirtschaft.

Besondere Gefahren auf Baustellen ergeben sich insbesondere daraus, dass Arbeiten auf der Baustelle von Beschäftigten verschiedener Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander ausgeführt werden, was die Abstimmung der Arbeitgeber für die zu treffenden Schutzmaßnahmen erheblich erschwert. Hinzu kommen weitere Einflüsse, beispielsweise Witterungsverhältnisse, der auf Baustellen übliche Termindruck und sprachlich bedingte Verständigungsprobleme. Auch weitere auf der Baustelle Tätige, wie Unternehmer ohne Beschäftigte, erhöhen das Gefahrenpotential auf der Baustelle. Genau hier setzen die Bestimmungen der Baustellenverordnung an.

Wo es gefährlich wird

Für Verwalter wird es interessant, wenn er einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) beauftragen muss. Dies ist der Fall, wenn mehrere Ar-

beitgeber auf der Baustelle tätig und besonders gefährliche Arbeiten ausgeführt werden. Schauen wir uns § 2 der Baustellenverordnung nun einmal genauer an: Relevant für Verwalter ist Absatz 3. Er besagt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen ist, wenn dort Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden und besonders gefährliche Arbeiten nach Anhang II auszuführen sind. Er muss die dort anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und geeignete Maßnahmen für die besonders gefährlichen Arbeiten nach Anhang II enthalten. Gegebenenfalls sind auch betriebliche Tätigkeiten auf dem Gelände zu berücksichtigen.

Um mehrere Arbeitgeber handelt es sich schon bei einer Fassadenrenovierung: z. B. Maler, Elektriker und Fensterbauer. Doch was sind nun besonders gefährliche Arbeiten gemäß Anlage II?

§ 2 Abs. 3 Baustellenverordnung nennt z. B. folgende:



Wo **Arbeiter auf Baustellen gefährdet** sind, entstehen u. U. auch für **Verwalter Haftungsrisiken**.

- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten der Gefahr des Versinkens, des Verschüttetwerdens in Baugruben oder in Gräben mit einer Tiefe von mehr als 5 m oder des Absturzes aus einer Höhe von mehr als 7 m ausgesetzt sind. Dies ist regelmäßig bei Gerüsten ab dem 2. bis 3. Stock der Fall.
- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten explosionsgefährlichen, hochentzündlichen, krebserzeugenden (Kategorie 1 oder 2), erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder sehr giftigen Stoffen und Zubereitungen im Sinne der Gefahrstoffverordnung oder biologischen Arbeitsstoffen der Risikogruppen 3 und 4 im Sinne der Richtlinie 90/679/EWG des Rates vom 26.11.1990 über den Schutz der Arbeitnehmer gegen Gefährdung durch biologische Arbeitsstoffe bei der Arbeit (ABl. EG Nr. L 374 S. 1) ausgesetzt sind. Dies ist regelmäßig bei Asbest der Fall.
- Arbeiten in einem geringeren Abstand als 5 m von Hochspannungsleitungen. Auch dies kann im Wohnungsbestand vorkommen.

Wann der **Verwalter haftet**

Besonders gefährliche Arbeiten kommen also auch auf den Baustellen eines Verwalters regelmäßig vor. Aber was hat er damit zu tun? In § 4 Baustellenverordnung ist geregelt, dass der Bauherr die Maßnahmen nach § 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1 zu treffen hat, es sei denn, er überträgt die Verantwortung dafür an einen Dritten, z. B. den Verwalter. Wie oft waren Sie als Vertreter des Bauherrn hier schon aktiv oder haben mit Ihren Eigentümern die Beauftragung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators in der Eigentümerversammlungen besprochen? Noch nicht?

Dann hatten Sie es vermutlich noch mit keinem Baustellenunfall zu tun. Denn in § 7 der Baustellenverordnung ist geregelt:

- Ordnungswidrig im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 des Arbeitsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 2 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 4, der zuständigen Behörde eine Vorankündigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übermittelt oder,
 2. entgegen § 2 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4, nicht dafür sorgt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird.
- Wer durch eine im Abs. 1 bezeichnete vorsätzliche Handlung Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet, macht sich nach § 26 Nr. 2 des Arbeitsschutzgesetzes strafbar.

Hier sehen wir nun die nächste Problematik: Sie können sich sogar strafbar machen!

Sie haben selbst einen SiGeKo beauftragt oder diese Pflicht per Bauvertrag auf Ihren Generalunternehmer übertragen, allerdings wurde das der Behörde nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig übermittelt. Schon haben Sie selbst ein Problem. Daher kann man nur raten und empfehlen, hier genau zu kontrollieren und sich den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan vorlegen zu lassen.

Viele gute Leistungsverzeichnisse enthalten diese Position unter Baustelleneinrichtung. Doch ich möchte nicht wissen, wie oft hier gespart wird. Und Sie dürfen als Verwalter viel für Ihre Eigentümer tun – aber Straftaten gehören nicht dazu.



SANIERUNGEN

IHR PREMIUM- DIENSTLEISTER

und Schadenmanager an über
20 Standorten in Deutschland:



Wasserschadensanierung



Brandschadensanierung



Schimmelschadensanierung

Als wäre es
nie geschehen!

Rainbow International Deutschland



Ihr Ansprechpartner
Key-Account Manager
Hans-Joachim Glotz
Tel. 07361 9777-401
h.glotz@rainbow-international.de

www.rainbow-international.de

Verschärfte Vorschriften

Die Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung bringt neue Vorgaben für Aufzugsbetreiber.

Mit der Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ergeben sich für Betreiber von Aufzügen zahlreiche Änderungen: Anlagen werden strenger geprüft, Modernisierungen und moderne Notrufsysteme Pflicht. Zudem gelten verschärfte Haftungsregeln. Im Juni 2015 tritt die Neufassung der BetrSichV in Kraft, wie sie von Bundesrat und Bundestag nach langer Diskussion endgültig im Januar 2015 beschlossen wurde.

Die Neufassung betrifft laut Dachverband der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) schätzungsweise mehr als 630 000 Aufzüge, von denen mindestens 150 000 nicht regelmäßig geprüft und damit schwarz betrieben werden. Diese Zahl könnte durch die künftig obligatorische Prüfplakette sinken. Sie wird die Benutzer in der Aufzugskabine darüber informieren, welche Prüforganisation die Anlage wann zuletzt geprüft hat und wann die nächste Prüfung ansteht. Fehlt die Plakette, können sich Benutzer künftig an den Betreiber oder die Ordnungsbehörden wenden. Die Anbringung erfolgt im Laufe der zwölf



Der Autor
THOMAS LIPPHARDT
**Manager Technische
Regelwerke bei KONE**



Stand der Technik: Moderner Aufzug mit automatischen Schiebetüren, ergonomischen Tastern und Zwei-Wege-Kommunikationssystem.

Monate nach Inkrafttreten der Novelle: Bis Ende Mai 2016 muss die Plakette in jedem Aufzug zu finden sein.

Strengere regelmäßige Prüfungen

Für die Prüfungen durch die zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) gilt: TÜV und Dekra prüfen wie bisher jährlich, aber nach strengerer Vorgaben. Maßgeblich ist nicht mehr der Stand der Technik zur Zeit der Inbetriebnahme, sondern am Tag der Prüfung – soweit nach Prüfersicht die heutigen Bestimmungen von Bedeutung für die Anlage sind. Besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, ob der Aufzug für die jetzigen Bedingungen am Betriebsort geeignet ist. Nicht jede Altanlage muss also vollumfänglich auf den technischen Stand einer

Neuanlage gebracht werden. Der Einzelfall zählt.

Daher muss ein Aufzug u.U. auch dann modernisiert werden, wenn er einwandfrei läuft. Bei schlecht gewarteten, störanfälligen Aufzügen wiederum können die ZÜS die Zwei-Jahres-Frist für die Hauptprüfung verkürzen. Entsprechend verschieben sich die Termine der Zwischenprüfungen.

Gefährdungsbeurteilungen werden Standard

Bisher waren Betreiber verpflichtet, zu gegebener Zeit durch ein Fachunternehmen die Abweichungen zwischen Soll- und Ist-Zustand der Anlage prüfen zu lassen. War der Aufzug eindeutig ein Arbeitsmittel

(z.B. in einem Produktionsbetrieb), handelte es sich um eine Gefährdungsbeurteilung (GBU). War der Aufzug „nur“ für Techniker und Hausmeister ein Arbeitsmittel, wurde eine Sicherheitstechnische Bewertung (STB) nach DIN EN 81-80 gefordert.

Mit der Novelle entfällt die STB. Alle Aufzüge werden einer GBU unterzogen, für die der Betreiber die ZÜS oder ein Aufzugunternehmen beauftragen kann. Geprüft wird auf Gefährdungen für Personen im Schacht und im Aufzug. Wie bei der STB soll die GBU immer dann vorgenommen werden, wenn sich die Umgebungs- und/oder Nutzungsbedingungen des Aufzugs verändert haben. Ob das der Fall ist, sollten Betreiber im Zweifelsfall mit ihrem beauftragten Wartungsunternehmen oder dem Hersteller klären. Als Faustregel gilt: Die Erneuerung der GBU sollte alle zwei Jahre zumindest in Erwägung gezogen werden.

Was muss modernisiert werden?

Noch fehlen Erfahrungswerte, doch an gewissen Punkten werden die Prüfer – im Rahmen der ZÜS-Prüfungen, aber auch bei der Auswertung der Gefährdungsbeurteilung – sicher nachhaken. Das gilt vor allem für die Barrierefreiheit, die für Einrichtungen wie Heime und Hotels besonders wichtig ist.

1. Handbetätigte Drehtüren

Die Nutzung manueller Drehtüren stellt behinderte Menschen vor Probleme. Wahrscheinliche Forderung: Nachrüstung der Drehtüren mit Elektroantrieben oder Einbau automatischer Schiebetüren.

2. Taster

Zu hoch angebrachte, schwergängige Taster und Notrufknöpfe können körperlich eingeschränkte Menschen behindern, ja gefährden. Mögliche Forderung: Einbau leichtgängiger Taster in geringerer Höhe.

3. Notrufsystem

Laufen Notrufe im Haus bei einer nicht ständig besetzten Stelle auf, kann eine Reaktion in angemessener Zeit nicht garantiert werden. Zum Beispiel weil der Hausmeister viel unterwegs oder abends nicht mehr im Gebäude ist. Wahrscheinliche Forderung: Aufschaltung der Anlage auf eine Notrufzentrale, die in jedem Falle bis 2020 erfolgt sein muss. Dazu weiter unten.

Neu: Inbetriebnahmeprüfung und Notfallplan

Eine weitere Änderung der BetrSichV betrifft nur neue Aufzüge: Zur bisherigen Inverkehrbringungsprüfung („ZÜS-Termin“, Übergabe der Konformitätserklärung) kommt die Inbetriebnahmeprüfung. Sie entspricht im Umfang der zweijährlichen Hauptprüfung: Hier wie dort prüft die ZÜS nach BetrSichV die vorschriftsmäßige Errichtung der Anlage in Hinblick auf >

KALO
einfach persönlicher.

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

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

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



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

Die Normenreihe DIN EN 81 legt den Stand der Technik fest, nach dem Aufzüge zu betreiben sind.

Betrieb und Funktion des Notrufsystems sowie Vollständigkeit der Dokumentation. Dazu gehört künftig der Notfallplan. Er soll helfen, die reibungslose Befreiung von Personen bei Einschluss und bei Notfällen (Bränden) sicherzustellen. Der Plan muss der Stelle zur Verfügung gestellt werden, die für Personenbefreiungen bestimmt ist: Dabei kann es sich um ein Aufzugunternehmen handeln, aber auch um die hauseigenen Techniker. Der Notfallplan enthält verschiedene Angaben: v. a. den Standort der Anlage, die Zugangsberechtigten zum Gebäude und die Personen, die Eingeschlossene befreien und erste Hilfe leisten können.

Damit der Plan richtig erstellt werden kann, ist die Absprache zwischen dem Unternehmen, das die Anlage neu errichtet oder wartet, und dem Betreiber erforderlich. Für Bestandsaufzüge gilt eine Über-

gangsfrist von zwölf Monaten. Bis zum 31.5.2016 sollte also für jeden Aufzug in Deutschland ein Notfallplan existieren. Bei Neuanlagen, die ab Anfang Juni 2015 in Verkehr gebracht werden, müssen die Notfallpläne bereits bei Inbetriebnahme vorliegen.

Pflicht: Zwei-Wege-Notrufsysteme

Sofern die Prüfer nicht eine vorzeitige Umstellung fordern, müssen Betreiber ihre Aufzüge bis Ende 2020 mit modernen Notrufsystemen ausstatten. Davon sind in Deutschland schätzungsweise mehr als 100 000 Anlagen betroffen. Die Aufzüge müssen künftig generell mit dauerhaft besetzten Notrufzentralen verbunden sein, damit Fahrgäste jederzeit Hilfe holen können.

Verschärfte Sanktionen

Ab Juni 2015 werden Betreiber infolge der Novelle im Allgemeinen als Arbeitge-

ber, Benutzer als Arbeitnehmer bzw. Verwender gelten; die Aufzugnutzung gilt als Verwendung eines Arbeitsmittels. Als Arbeitgeber hat der Betreiber dafür zu sorgen, dass sein Aufzug jederzeit sicher auf dem Stand der Technik betrieben werden kann, der in der Normenreihe DIN EN 81 festgelegt ist.

Bei fehlender oder unzureichender Wartung, aber auch bei verschleppten Modernisierungen riskiert er Sanktionen nach dem Arbeitsschutzgesetz: Das kann ein Ordnungswidrigkeits- oder ein Strafverfahren sein.

Zwar waren Betreiber auch durch die bisherige BetrSichV verpflichtet, ihre Anlagen auf dem Stand der Technik zu halten. Da das ArbSchG aber nur griff, wenn es sich a) etwa um Lastenaufzüge in einem Industrieunternehmen handelte oder b) im Falle eines Personenaufzugs ein Techniker, Hausmeister oder Reinigungspersonal verunfallten, blieben Verstöße folgenlos. Sie galten als Ordnungswidrigkeiten, die in der Praxis kaum geahndet wurden. Kamen Bewohner oder Besucher zu Schaden, mussten sie ihre Ansprüche auf zivilrechtlichem Wege geltend machen – ein Aufwand, den viele gescheut haben dürften.

BetrSichV: Die 7 wichtigsten Änderungen zusammengefasst von TÜV SÜD

- Alle Aufzugsanlagen müssen spätestens alle zwei Jahre einer wiederkehrenden Hauptprüfung durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) unterzogen werden. In der Mitte zwischen zwei Hauptprüfungen – also spätestens nach einem Jahr – muss eine Zwischenprüfung durch eine ZÜS stattfinden.
- Das Archivieren der Prüfbescheinigungen wird komfortabler. Künftig müssen die Bescheinigungen nicht mehr in Papierform aufbewahrt werden. Es reicht, wenn sie elektronisch vorliegen und beispielsweise im netDocX-System von TÜV SÜD archiviert werden.
- Im Aufzug muss verbindlich eine Prüfplakette angebracht sein, die über den Zeitpunkt der nächsten wiederkehrenden Prüfung informiert. Dabei ist die Angabe von Monat und Jahr erforderlich.
- Bis spätestens Ende 2020 müssen alle Aufzüge zur Personenbeförderung über ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem verfügen.
- Jede Aufzugsanlage benötigt in Zukunft einen Notfallplan, der beim Notdienst der Anlage zu hinterlegen ist. Er muss unter anderem eine Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage enthalten sowie Angaben zum Standort der Anlage, zum verantwortlichen Arbeitgeber und zu Personen, die Zugang zu allen Einrichtungen der Anlage haben, sowie zu Personen, die eine Befreiung von Eingeschlossenen vornehmen können.
- Für alle neuen Aufzugsanlagen mit Personenbeförderung muss in Zukunft eine Prüfung vor Inbetriebnahme durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) durchgeführt werden.
- Zum Teil gelten neue Prüffristen.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Die folgenden Gerichtsurteile befassen sich mit der Frage, was bei der Einholung von Kostenangeboten zu berücksichtigen ist, wer die Kosten eines Rechtsstreits auf Grund einer nicht ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu tragen hat, und welche Eckdaten vor dem Beschluss zu einer neuen Verwalterbestellung bereits vorliegen müssen.

Einholung von **Alternativangeboten**

Was war passiert: Eine Wohnungseigentümergeinschaft fasste einen Beschluss über die Auftragsvergabe zur Sanierung einer Loggia. Die Sanierung verursachte Kosten in Höhe von 4.200 Euro. Vor der Beschlussfassung waren drei Alternativangebote eingeholt worden, die allerdings unterschiedliche Leistungen und Arbeiten umfassten und daher nicht vergleichbar waren. Der Sanierungsauftrag wurde letztlich an ein Unternehmen vergeben, das der WEG bereits durch die Durchführung anderer Arbeiten in der Eigentümergeinschaft bekannt war. Der WEG-Beschluss wurde durch das Gericht in zweiter Instanz aufgehoben.



Die Autorin
CLAUDIA OTTLO

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

Die Meinung des Gerichts: Nach Ansicht des Gerichts widersprach der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht drei Alternativangebote vor Beschlussfassung eingeholt worden waren, die eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Wohnungseigentümer darstellten. Die vorliegenden Angebote bezogen sich nicht auf vergleichbare Arbeiten, sodass diese nach Ansicht des Gerichts nicht genügten. Das Gericht betonte zudem, dass der Beschluss nicht allein deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, weil das beauftragte Unternehmen bereits von anderen Arbeiten in der WEG als zuverlässig bekannt war. Die Tatsache, dass ein Unternehmen, an das die WEG einen Auftrag vergeben will, dieser bereits bekannt ist und sich bei anderen Aufträgen bewährt hat, kann nach der ausdrücklichen Entscheidung des Gerichtes lediglich



ein zulässiges Auswahlkriterium darstellen, der WEG müssen aber trotzdem mehrere Angebote zur Auswahl vorliegen. Die vorliegenden Alternativangebote müssen unbedingt vergleichbar sein.

Dokumentation: LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014 – 1 S 371/13 = BeckRS 2015, 03782.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Das Gericht betont hier erneut die Vorgabe der ständigen Rechtsprechung, dass vor der Beschlussfassung über eine Auftragsvergabe mindestens drei Alternativangebote eingeholt werden müssen, die den Eigentümern vor Beschlussfassung vorliegen müssen. Diese Vorgabe sollte ein Verwalter, der eine Sanierungsmaßnahme oder ähnliche Aufträge vorbereitet, unbedingt beachten. Selbst dann, wenn in der Vergangenheit bereits erfolgreich und zufriedenstellend mit einer Firma zusammengearbeitet wurde, kann ein Auftrag nicht ohne weiteres an diese Firma vergeben werden. Es müssen dennoch zur Vorbereitung der Entscheidung verschiedene Alternativangebote eingeholt werden, damit sich die Wohnungseigentümergeinschaft für das wirtschaftlichste Angebot entscheiden kann.

Grob fahrlässiges **Verwalterhandeln**

Was war passiert: In der Einladung zu einer Eigentümerversammlung kündigte die Hausverwaltung unter TOP 5 die „erneute Bestellung der B. ab dem 1.4.2014 als Verwalterin“ an. In der Eigentümerversammlung wurde dann jedoch unter TOP 5.2 anstelle der B. die Firma C. für zwei Jahre als Verwalterin bestellt. Dieser Beschluss wurde durch die Kläger angefochten. Nachdem in einer weiteren Eigentümerversammlung der Beschluss unter TOP 5.2 aufgehoben und die B. wiederum zur Verwalterin bestellt worden war, erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt, sodass das Gericht nur noch über die Kosten zu entscheiden hatte. Das Gericht hat die Kosten des Rechtsstreits der Verwalterin auferlegt.

Die Meinung des Gerichts: Die Kosten eines Rechtsstreits können gemäß § 49 Abs. 2 WEG dem Verwalter auch dann auferlegt werden, wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist, sofern die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft. Das Gericht sah hier ein grobes Verschulden der Verwalterin darin, dass sie den Beschluss zu TOP 5.2 in der Eigentümerversammlung zur Abstimmung stellte, obwohl in der Einladung zur Versammlung ein solcher Antrag nicht bezeichnet worden war.

Eine Beschlussfassung hätte darüber deshalb nicht erfolgen dürfen. Das Gericht führt aus, dass die Verwalterin nach Ablehnung des unter TOP 5 in der Einladung angekündigten Beschlussantrages eine erneute Eigentümerversammlung hätte anberaumen müssen, um dort über die Verwalterbestellung abzustimmen. Vor dieser erneuten Eigentümerversammlung wären Alternativangebote einzuholen gewesen. Nach Ansicht des Gerichts hätte es der professionellen Verwalterin offensichtlich sein müssen, dass der zur Abstimmung gestellte Antrag, der in der Einladung nicht bezeichnet worden war, einer Anfechtungsklage nicht standhalten konnte. Dadurch hat die Verwalterin nach Ansicht des Gerichts ihre Pflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuld-baren Maß verletzt. Die Verwalterin hätte jedenfalls die Wohnungseigentümer vor



der Beschlussfassung auf ihre Bedenken gegen die Beschlussfassung hinweisen müssen. Wenn dann die Wohnungseigentümer trotz Hinweis der Verwalterin auf einer Abstimmung bestehen, liegt kein grobes Verschulden der Verwalterin vor.

Dokumentation: LG Düsseldorf, Beschluss vom 6.6.2014 – 25 T 173/14 = IBRRS 2015, 520.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Gerade von einem professionellen Hausverwalter kann nach Ansicht des Gerichts erwartet werden, dass dieser grundlegende Kenntnisse über den Ablauf einer Wohnungseigentümerversammlung hat. Wenn die Wohnungseigentümer im Laufe einer Eigentümerversammlung einen Beschluss fassen wollen, der offensichtlich einer Anfechtungsklage nicht standhalten wird, sollte der Hausverwalter auf seine Bedenken hinweisen. Der Hinweis sollte sicherheitshalber auch ins Protokoll aufgenommen werden.

Voraussetzungen der **Verwalterbestellung**

Was war passiert: Die Amtszeit des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft endete am 31.12.2012. Daher beschloss die Eigentümergeinschaft in einer Versammlung am 11.12.2012 unter TOP 14A, ihn für die Zeit bis zum 31.12.2017 erneut zum Verwalter zu bestellen. Die Konditionen des Verwaltervertrages standen noch nicht fest. Unter dem weiteren TOP 15 wurde der Beschluss gefasst, den Verwaltungsbeirat mit der Verhandlung des Verwaltervertrages zu

beauftragen. Über den Verwaltervertrag sollte dann bis zum 28.2.2013 in einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen werden. Falls kein Mehrheitsbeschluss über den ausgehandelten Verwaltervertrag zustandekommen sollte, sollte die Amtszeit des Verwalters am 28.2.2013 enden. Die beiden Beschlüsse zu TOP 14A und TOP 15 waren nicht miteinander verknüpft. Der Beschluss zu TOP 14A wurde von den Klägern mit der Anfechtungsklage angegriffen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH entschied, dass die Bestellung des Verwalters unter TOP 14A bis zum 31.12.2017 ohne eine Regelung zur Verwaltervergütung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach. Der Beschluss wurde daher aufgehoben und für ungültig erklärt. Nach Auffassung des BGH ist es grundsätzlich erforderlich, in derselben Eigentümerversammlung, in der über die Bestellung des Verwalters beschlossen wird, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages in

wesentlichen Umrissen (Laufzeit und Vergütung) zu regeln. Nur unter besonderen Umständen kann davon (übergangsweise) abgewichen werden. Auch wenn hier der bisherige Verwalter erneut bestellt werden sollte, war gerade keine Regelung über die Vergütung getroffen worden, weil der Verwalter nicht zu den bisherigen Konditionen bestellt werden sollte. Darüber sollte der Verwaltungsbeirat mit der Hausverwaltung erst noch verhandeln. Eine auflösende Be-

dingung und damit feste Verknüpfung zwischen den Beschlüssen zu TOP 14 A und TOP 15 war nicht getroffen worden. Damit war die Mehrheitsentscheidung über die langfristige Bestellung unabhängig von der in TOP 15 getroffenen Einschränkung getroffen worden.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 27.2.2015 – V ZR 114/14 = BeckRS 2015, 05565.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Auch wenn eine WEG über die Wiederbestellung des Verwalters beschließt, ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, ob die „groben Eckpunkte“ des Verwaltervertrages bereits feststehen oder auch bei der Bestellung zu regeln sind. Jedenfalls Laufzeit und Vergütung müssen in der Regel beim Beschluss über die Verwalterbestellung geregelt werden. Sofern nicht die alten Konditionen bei einer Wiederbestellung beibehalten werden, ist daher eine Regelung hierüber beim Bestellungsbeschluss zu treffen. Bei einer erstmaligen Bestellung eines Verwalters ist die Festlegung schon deshalb erforderlich, weil mehrere Vergleichsangebote einzuholen sind.



Inklusive aktueller Informationen
– zur Mietpreisbremse
– zur Regelung der Kappungsgrenzen
in den Bundesländern

Mit Haufe haben Sie alle Verwalteraufgaben im Griff. Versprochen!

Die einzigartige Online-Wissensdatenbank **Verwalter-Praxis Professional** bietet Ihnen:

- komplettes Fachwissen zu Wohnraum- und Gewerbetraffic, Wohnungseigentum oder Sanierung
- rechtssichere Arbeitshilfen für jede Verwalteraufgabe
- effiziente Online-Weiterbildung mit Zertifikat
- exzellenten Service durch Experten- und Anwalts-Hotline

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.
Tel. 0800 72 34 249 (kostenlos)
www.haufe.de/verwalterpraxis-professional

HAUFE.



Die Mietkaution

Sicherheit für den Vermieter, oft Ärgernis für den Mieter. Doch es gibt Möglichkeiten, wie man beide Seiten zufrieden stellen kann.

Von Steffen Haase

Für den Mieter bindet die Mietkaution Kapital, oft in beträchtlicher Höhe, und er weiß oft nicht, wie lange es dauert, bis er sie nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück bekommt. Der Vermieter will aus verständlichen Gründen auf die Mietsicherheit nicht verzichten und händigt den Schlüssel zur neuen Wohnung oft erst nach Zahlung aus. Was ist rechtens, und sind Kautionsbürgschaften eine praktikable Alternative?

Eingangs können wir uns die Frage stellen, ob der Vermieter überhaupt einen Anspruch auf eine Kaution hat. Dies ist der Fall, wenn die Kaution mietvertraglich vereinbart worden ist. Geregelt ist die Kaution im § 551 BGB.

Wichtig ist, dass diese Regelung für Wohnraummietverhältnisse gilt. Bei Gewerberaum-

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

1. Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
2. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
3. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
4. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

mietverträgen kann die vertragliche Regelung über die Kautionsfrei gestaltet werden.

PRAXISTIPP: Beachten Sie bitte folgende Regelungen:

1. Höhe der Kautionsfrei

Die Kautionsfrei darf maximal die dreifache Grundmiete sein. Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unberücksichtigt.

2. Anlage der Kautionsfrei

Sie bekommen die Kautionsfrei überwiesen. Achten Sie darauf, dass die Kautionsfrei nun nicht auf ihrem Privatkonto verbleibt, sondern auf einem separaten Konto getrennt von ihrem Vermögen angelegt wird.

3. Schlüssel gegen Kautionsfrei

Der schon geschilderte Vermieterwunsch entspricht nicht dem Gesetz. Der Mieter kann die Kautionsfrei in drei

Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist zum vereinbarten Mietbeginn fällig. Dieser Zahlungseingang kann zur Bedingung für die Schlüsselübergabe gemacht werden. Die weiteren Raten sind mit der zweiten und der dritten Monatsmiete fällig. Dies ist auch vertraglich nicht auszuschließen.

Teilzahlungen	Fälligkeit
1. Kautionsrate	mit Mietbeginn
2. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 2. Mietmonats
3. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 3. Mietmonats

4. Doppelte Absicherung

Entscheiden Sie sich für eine Kautionsfrei-form. Es ist nicht zulässig, z. B. neben der Barkautionsfrei auch eine Bürgschaft zu fordern. In diesem Fall wäre die

Bürgschaftsvereinbarung unwirksam. Der Gesetzestext sagt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist.

Welche Kautionsfrei ist für den Vermieter oder beauftragten Mietverwalter die richtige?

Die Barkautionsfrei mit Anlage bei einer Bank dürfte die am häufigsten gewählte Kautionsfreiart sein. Wichtig ist hierbei, dass die Verfügungsgewalt über die Kautionsfrei beim Vermieter liegt, er also über das Geld verfügen kann. Ein vom Mieter angelegtes Sparbuch mit Verpfändung für den Vermieter ist in der Regel nicht zu empfehlen. Je nach Verpfändungserklärung ist im Verfügungsfalle die Unterschrift des Mieters erforderlich. Im Falle eines Streits wird sie nur schwer zu bekommen sein. Die Kautionsfrei anlegen sollte also immer der Vermieter, und dies wie geschildert getrennt von seinem eigenen Vermögen.

DDIV_{aktuell} Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

NEU!

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

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



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



PRAXISTIPP: Legen Sie die Kautionsanlage auf ein offenes Treuhandkonto an. Falls sie mehrere Kautionen haben, genügt auch ein Sammelkonto.

Der Mieter hat einen Anspruch auf den Nachweis der gesetzeskonformen Anlage. Zur Durchsetzung dieses Anspruchs kann er ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete geltend machen.

Die Anlage muss zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz erfolgen. Die Anlage auf dem Sammelkonto bewirkt, dass der Vermieter in Hinblick auf das Kautionsguthaben einschließlich der Zinsen wie ein Treuhänder anzusehen ist. Solange für den Vermieter kein Grund besteht, auf die Kautionsanlage zuzugreifen, darf er die Kautionsanlage nicht vom Treuhandkonto abheben. Die treuhänderische Gebundenheit erlischt erst, wenn der Vermieter fällige Forderungen gegen den Mieter hat und damit gegen die Kautionsanlage aufrechnet. Solche Forderungen können bereits während der Mietzeit entstehen, beispielsweise dann, wenn der Mieter in Zahlungsverzug gerät oder sonstige Verbindlichkeiten nicht erfüllt. Insoweit ergibt sich aus dem Sicherungszweck, dass der Vermieter in diesen Fällen auf die Kautionsanlage zurückgreifen und Wiederauffüllung der Kautionsanlage bis zur vollen Höhe von drei Monatsmieten verlangen kann.

Viele Banken, insbesondere mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung, bieten einen Kautionsdienst für Vermieter und Verwalter an. Sie haben den Vorteil, dass die oben beschriebenen Vorgaben problemlos erfüllt werden können. Als Vermieter hat man das freie Wahlrecht, bei welchem Institut die Kautionsanlage angelegt wird. Viele Banken haben für die Kontenanlage auch entsprechende Online-Dienste.

Mietkaution per Bürgschaft

Auch die Bürgschaft ist schon seit Jahrzehnten eine übliche Variante. Zu beachten ist hierbei aber, dass jede Bürgschaft nur so gut ist wie der Bürge. In der Regel handelt es sich bei Bürgschaften um unbefristete, selbstschuldnerische Bürg-

Die Bonität privater Kautionsbürgen sollte wie die des Mieters geprüft werden.

schaften unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage (§§ 770 und 771 BGB). Oft wird auch vereinbart, dass sie auf erstes Anfordern bezahlt werden. Bei dieser Form der Bürgschaft muss der Gläubiger nur den Eintritt des Bürgschaftsfalls schlüssig darlegen.

Diese Klauseln sind sehr wichtig und sollten vom Vermieter/Verwalter auch unbedingt verwendet werden. Was nützt eine Bürgschaft, wenn sie nicht gezogen werden kann?

Das Gesetz im Wortlaut

§ 770 BGB Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechnung

(1) Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange dem Hauptschuldner das Recht zusteht, das seiner Verbindlichkeit zugrunde liegende Rechtsgeschäft anzufechten.

(2) Die gleiche Befugnis hat der Bürge, solange sich der Gläubiger durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung des Hauptschuldners befriedigen kann.

§ 771 BGB Einrede der Vorausklage

Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange nicht der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat (Einrede der Vorausklage). Erhebt der Bürge die Einrede der Vorausklage, ist die Verjährung des Anspruchs des Gläubigers gegen den Bürgen gehemmt, bis der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat.

Nun haben wir die formalen Anforderungen an die Bürgschaft definiert. Wer aber bürgt nun? Gerade bei Studenten oder Auszubildenden kommen oft die Eltern oder andere Verwandte in Betracht. Dies mag für den Mieter eine einfache und leicht zu erbringende Bürgschaft sein. Für den Vermieter birgt sie jedoch Gefahren: Beispielsweise wenn mittellose Eltern für ihr Kind bürgen und man als Vermieter die Bürgschaft bei den Eltern ziehen will – aufgrund der finanziellen Verhältnisse praktisch nicht umsetzbar.

Sowohl vom Mieter als auch vom privaten Bürgen sollten daher Selbst- bzw. Bonitätsauskünfte eingeholt werden. Zwar besteht keine Auskunftspflicht, aber wer keine Auskunft gibt, an den muss auch nicht vermietet werden.

Zulässig sind Fragen nach Arbeitgeber und Einkommen. Beide Fragen sind in Bezug auf die Kautionsanlage wichtig. Zu beachten ist aber, dass der Bürge bei Beginn des Mietverhältnisses noch ein „guter Bürge“ sein, sich seine Vermögenslage während des Mietverhältnisses jedoch verschlechtern kann – ein zusätzliches Risiko für den Vermieter.

Die Mietkautionsversicherung

Außer diesen „privaten Bürgen“ bieten seit einigen Jahren, Versicherungen, Banken und Sparkassen sowie darauf spezialisierte Unternehmen die Erbringung der Kautionsanlage an. Die sogenannte Mietkautionsbürgschaft oder auch Mietkautionsversicherung wird immer beliebter.

Für Mieter ist sie natürlich von Vorteil, weil sie ihm die im Vergleich zu den üblichen monatlichen Ausgaben enorm hohe finanzielle Belastung erspart und kein Kapital bindet. So bleiben sie finanziell flexibel, wo doch ein Umzug ohnehin schon meist hohe Kosten verursacht. Aber: Eine Kautionsbürgschaft/-versicherung hat auch für Mieter ihren Preis, denn sie kostet Gebühren.



Für Vermieter ist diese Form genau so sicher wie Bargeld, und sie ermöglicht es ihm, schon vor dem Beginn des Mietverhältnisses Servicequalität zu beweisen, aber auch die Bonität des neuen Mieters zu überprüfen.

Die Vorteile auf einen Blick:

- Bei vielen Anbietern gibt es Online-Anträge inkl. Bonitäts-Check.
- Die umständliche Kontoeröffnung und -verwaltung entfällt.
- Im Schadensfall erfolgt die Auszahlung schnell, unkompliziert und professionell.
- Die Bürgschaft besteht vom ersten Tag an in voller Höhe, ohne Teilzahlungsrisiko.

Zwischen Barkaution und Bürgschaftskaution besteht bei Beendigung des Mietverhältnisses noch ein weiterer Unterschied: Wird eine vermietete Wohnung verkauft, haftet der Erwerber bei Ende des Miet-

verhältnisses für die Mietsicherheit – auch dann, wenn er sie vom Verkäufer gar nicht erhalten hat. Aber auch der frühere Eigentümer haftet grundsätzlich für die Rückzahlung der Mietsicherheit gegenüber dem Mieter weiter. Dies gilt jedenfalls bei Sicherheiten, die durch Geldleistungen erbracht wurden. Bei Bürgschaften wurde kein Geldbetrag ausgehändigt, hier wechselt lediglich der Anspruchsberechtigte mit Eigentumsübergang. Bei der Barkaution empfiehlt es sich daher, dem Mieter nachzuweisen, dass die Kautions eingegangen ist. Gleichwohl sollte darüber hinaus das Einverständnis zur Kautionsübertragung eingeholt werden. Häufig ist diese Vorgehensweise auch im Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber vereinbart. Dies ist die sogenannte Enthaf-tungserklärung.

Sonderfall Gewerbemietverhältnisse

Bei Wohnraummietverhältnissen ist die Kautions auf drei Kaltmieten beschränkt.

Bei Gewerbemietverhältnissen ist dies nicht der Fall. Hier kann die Kautions frei vereinbart werden und fällt in der Regel auch deutlich höher aus, so dass sie automatisch deutlich mehr Kapital des Mieters bindet. Durch die Mietkautionsversicherung gewinnen Unternehmen deutlich mehr finanziellen Spielraum für andere Investitionen, weil Betriebsmittel nicht auf dem Kautionskonto geparkt werden. Im gewerblichen Bereich sind Bürgschaften zur Stellung der Mietsicherheit schon lange bekannt. Allerdings war deren Abschluss bis zur Einführung der Mietkautionsversicherung eine zeitaufwendige Angelegenheit, die auch mit Nachteilen behaftet war. Denn im Unterschied zur Bankbürgschaft bleibt der Kreditrahmen bei der Versicherungslösung unbelastet. Darüber hinaus schließen Gewerbemietler dieses Produkt bis zu einer Kautions-summe von 50.000 Euro online ab. Die Kosten der Bürgschaftsprämie kann der Gewerbetreibende als Aufwand steuerlich gelten machen.

Mietkautionsversicherungen befreien den Vermieter von der Haftung für Bares.

SPEZIALKANZLEIEN für

Postleitzahl 0

Leist & Piwarz

André Leist
Voglerstr. 23
01277 Dresden
Telefon +49 351 31206600
Fax +49 351 312066011
kanzlei@lp-rechtsanwaelte.de
www.lp-rechtsanwaelte.de

Kanzlei Strunz-Alter

Dietmar Strunz
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Telefon +49 371 5353800
Fax +49 371 5353888
kanzlei@strunz-alter.de
www.strunz-alter.de

Postleitzahl 1

Grundmann Immobilienanwälte

Volker Grundmann
Schützenstr. 5
10117 Berlin
Telefon +49 30 2888420
Fax +49 30 28884222
grundmann@immrecht.net
www.immrecht.net

Kanzlei Müller Radack

Dr. Andreas Ott
Kurfürstendamm 38 – 39
10719 Berlin
Telefon +49 30 4243880
Fax +49 30 42438811
berlin@mueller-radack.com
www.mueller-radack.com

Joswig & Kollegen

Stephen Lietz
Wittelsbacher Str. 18
10707 Berlin
Telefon +49 30 88031440
Fax +49 30 88031460
lietz@joswig-kollegen.de
www.joswig-kollegen.de

Görg Rechtsanwälte

Dr. Dirk Meyer-Harport
Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon +49 30 8845030
Fax +49 30 8827150
berlin@goerg.de
www.goerg.de

W.I.R. Wanderer und Partner

Rechtsanwälte und Notar PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Einemstraße 24
10785 Berlin
Telefon +49 30 4059940
Fax +49 30 40599416
info@wir-wanderer.de
www.wir-wanderer.de

Kull Hesse und Partner

Peter Hesse
Friedrich-Ebert-Str. 63
14469 Potsdam
Telefon +49 331 6203031
Fax +49 331 6203033
hesse@khp-rechtsanwaelte.de
www.khp-rechtsanwaelte.de

Postleitzahl 2

W.I.R. Braidholdt, Nierhaus, Schmidt

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Cremon 3
20457 Hamburg
Telefon +49 40 43218600
Fax +49 40 340964
kanzlei@wir-braidholdt.de
www.wir-braidholdt.de

Mattern & Kollegen

Wolfgang Mattern
Düppelstraße 71
24105 Kiel
Telefon +49 431 9909990
Fax +49 431 9909999
info@mattern-partner.de
www.mattern-partner.de

Heberling & Kollegen

Marcus Greupner
Obernstr. 38 – 42
28195 Bremen
Telefon +49 421 330039-0
Fax +49 421 330039-11
greupner@heberling-kollegen.de
www.heberling-kollegen.de

**Hier könnte auch Ihre Anzeige
stehen. Weitere Informationen
erhalten Sie hier:**

Mediaberatung: Alexandra Figueiredo
Telefon +49 89 419694-42
afigueiredo@avr-verlag.de

Postleitzahl 3

Bethge Immobilienanwälte

Bettina Baumgarten
Rathenastr. 12
30159 Hannover
Telefon +49 511 360860
Fax +49 511 3608686
kontakt@bethge-legal.com
www.bethge-legal.com

Rechtsanwälte Wedler

Helge Schulz
Hans-Böckler-Allee 26
30173 Hannover
Telefon +49 511 3609665
Fax +49 511 3609660
h.schulz@kanzleiwedler.de
www.kanzleiwedler.de

Rechtsanwälte Dr. Paust Günther

Dr. Heinze Partnerschaft
Carsten Günther
Otto-von-Guericke Str. 86 A
39104 Magdeburg
Telefon +49 391 509607-0
Fax +49 391 509607-60
info@rae-pgh.de
www.rae-pgh.de

Wohnungseigentumsrecht

Postleitzahl 4

Dr. Hüscher & Partner

Michael Drasdo
Kopfgebäude, Batteriestr. 1
41460 Neuss
Telefon +49 2131 715300
Fax +49 2131 7153023
info@huesch-und-partner.de
www.huesch-und-partner.de

Krall, Kalkum & Partner GbR

Rüdiger Fritsch
Birkenweiher 13
42651 Solingen
Telefon +49 212 222100
Fax +49 212 2221040
info@krall-kalkum.de
www.krall-kalkum.de

Anzeige



Girmesgath 5 / Gebäude B1
Mies van der Rohe Business Park
47803 Krefeld

Telefon +49 2151 567860
Fax +49 2151 5678620
mail@g-t-w-kr.com

www.g-t-w-kr.com

Postleitzahl 5

W.I.R. Jennißen und Partner

Dr. Georg Jennißen
Aachener Straße 500
50933 Köln
Telefon +49 221 9346630
Fax +49 221 93466330
info@wir-jennissen.de
www.wir-jennissen.de

Köhler Rechtsanwälte

Daniela Scheuer
Paul-Schallück-Straße 6
50939 Köln
Telefon +49 221 412004
Fax +49 221 4200066
kanzlei@koehler-rae.de
www.koehler-rae.de

SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

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

Muster-Verwalterverträge (Stand April 2014)

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.)

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei



Kanzlei Dr. jur. Marcel M. Sauren

Dr. Marcel M. Sauren
Brüsseler Ring 51
52074 Aachen
Telefon +49 241 775500
Fax +49 241 77202
sekretariat1@dr-sauren.de
www.dr-sauren.de

Postleitzahl 6

Herrlein Coll.

Jürgen Herrlein
Große Friedberger Straße 32
60313 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 21930860
Fax +49 69 219308622
info@HeReColl.de
www.HeReColl.de

ebI factum rechtsanwälte

Joachim Schmidt
Eschersheimer Landstraße 6
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 74749140
Fax +49 69 74749100
j.schmid@factum-legal.com
www.factum-legal.com

Rechtsanwalt Michael Wolicki

Cronstettenstr. 66
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 95916111
Fax +49 69 95916120
ra-wolicki@t-online.de
www.mmw-law.de

Kanzlei La Londe

Christina La Londe
Schubertstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon +49 621 565400
Fax +49 621 5889696
lalande@lalande.de
www.lalande.de

**Hier könnte auch Ihre Anzeige
stehen. Weitere Informationen
erhalten Sie hier:**

Mediaberatung: Alexandra Figueiredo
Telefon +49 89 419694-42
afigueiredo@avr-verlag.de

Postleitzahl 7

Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp

Stephan Volpp
Neue Weinsteige 2
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 252730
Fax +49 711 2527399
www.kfhv-anwaelte.de

Kannicht Sakson Schneider

Sean Sakson
Urbanstr. 53
70182 Stuttgart
Telefon +49 711 240651
Fax +49 711 2261165
info@anwaltskanzlei-sks.de
www.anwaltskanzlei-sks.de

Hannemann, Eckl & Moersch

Thomas Hannemann
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Telefon +49 721 921310
Fax +49 721 9213141
th@rechts-undsteuerkanzlei.de
www.rechts-undsteuerkanzlei.de

Postleitzahl 8

Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen

Marco J. Schwarz
Sonnenstraße 11
80331 München
Telefon +49 89 91049105
Fax +49 89 91049106
info@ra-schwarz-thoenebe.de
www.ra-schwarz-thoenebe.de

SIBETH Partnerschaft

Rechtsanwälte
Rechtsanwälte Steuerberater mbB
Dr. Susanne Schießler
Oberanger 34 – 36
80331 München
Telefon +49 89 38808-243
Fax +49 89 38808-202
s.schiessler@sibeth.com
www.sibeth.com

Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Volker Emminger, Nicola Bernhard
Promenadeplatz 9
80333 München
Telefon +49 89 210326
Fax +49 89 21034800
info@bubgauweilerpartner.de
www.bubgauweilerpartner.de

SNP Schlawien Partnerschaft

Burkhard Rüscher
Türkenstraße 16
80333 München
Telefon +49 89 28634451
Fax +49 89 28634300
b.ruescher@snp-online.de
www.snp-online.de

Rechtsanwälte Müller & Hillmayer

Horst Müller
Maria-Theresia-Str. 32
81675 München
Telefon +49 89 9983880
Fax +49 89 981636
kanzlei@mueller-hillmayer.de
www.mueller-hillmayer.de

Kanzlei Dr. Deckert

Dr. Wolf-Dietrich Deckert
Moosstr. 9
82319 Starnberg
Telefon +49 8151 9596847
Fax +49 8151 9596846
deckert@deckertjanssen.de
www.deckertjanssen.de

Gabrielli, Kaufer & Kollegen

Mario Gabrielli
Weißkopfstraße 13
86343 Königsbrunn
Telefon +49 8231 990100
Fax +49 8231 990111
info@rae-gkmc.de

Postleitzahl 9

Rechtsanwalt Johannes Drabek

Grundherrstr. 17
91058 Erlangen
Telefon +49 9131 9077140
Fax +49 9131 9070382
radrabek@gmx.de
www.radrabek-nbg.de

Unter allen Neu-
Abonnenten, die Ihr Abo
bis zum 01. August 2015
abschließen, verlosen wir:*

- 3× kostenfreie Teilnahme am 23. Deutschen Verwaltertag 17./18. September 2015 in Berlin im Wert von 295/445 Euro
- 3× kostenfreie Seminarteilnahme an einem Tagesseminar der Landesverbände oder des Dachverbands (Gebiet Deutschland)

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

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



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

- **Acht Ausgaben** pro Jahr bequem **frei Haus**
- Für **nur 54 Euro im Jahr** jede Ausgabe sichern

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

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

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

☐ **Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹**

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

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

Firma

Anrede, Titel

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

BIC

IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

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

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

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



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de

Professionalisierungsdruck steigt erheblich

TrinkwV, EnEV, MiLoG, Rauchwarnmelder-Pflicht, MessEG oder MietRÄndG – die neuen gesetzlichen Anforderungen lasten auf Verwaltungen. Die Folge: Unternehmen erhöhen die Vergütungssätze, fordern Mindestanforderungen und stecken z. T. in einem Umsetzungstau. Doch das trübt nicht die Gewinn- und Umsatzerwartungen. Die Ergebnisse des DDIV-Branchenbarometers im Überblick:

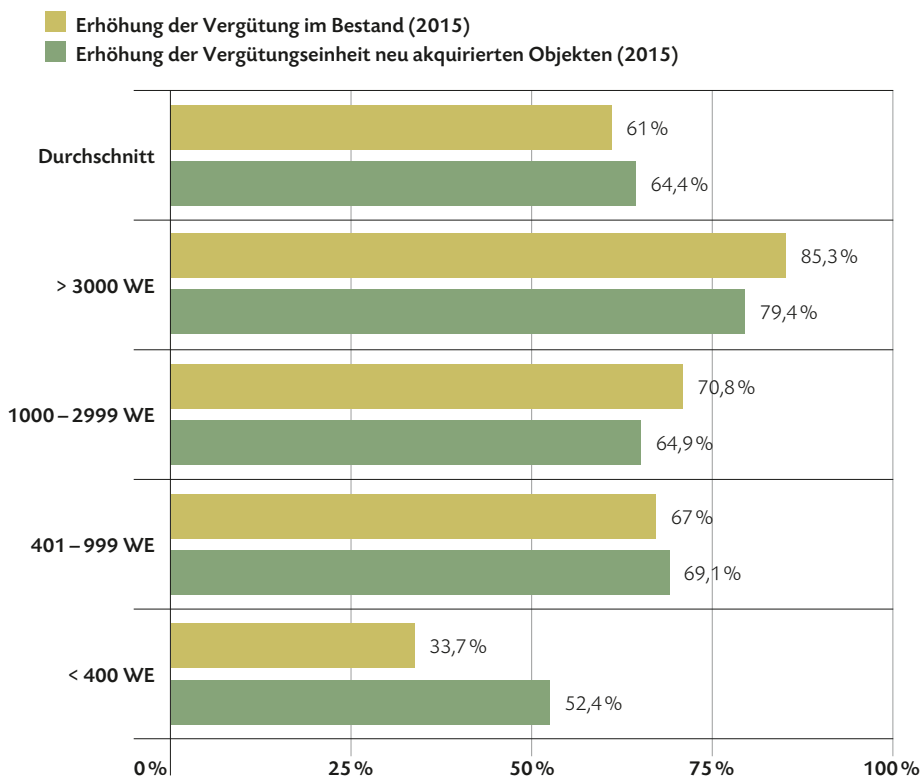
» HÖHERER ARBEITSAUFWAND DURCH STEIGENDE ANFORDERUNGEN

Je größer das Unternehmen, desto mehr Einheiten werden pro Mitarbeiter verwaltet. Dies liegt in der Natur der Sache. Größere Unternehmen verfügen häufiger über spezialisierte Fachabteilungen und können Synergieeffekte besser nutzen. Neu ist allerdings, dass die steigende Aufgabenlast der Verwalter sichtbare Auswirkungen auf die zu verwaltenden Einheiten hat. Dies belegen nun die Ergebnisse des 3. DDIV-Branchenbarometers, das zu Jahresbeginn erhoben wurde. Während 2011 noch über 380 WEG-Einheiten pro Mitarbeiter verwaltet wurden, sank die Zahl 2014 um 13 Prozent auf knapp 300 Einheiten pro Mitarbeiter. Ähnlich verhält es sich bei der Verwaltung von Mietshäusern, Sondereigentums- und Gewerbeeinheiten. Damit zeigt sich, dass höhere gesetzliche Anforderungen und der damit verbundene zeitliche Mehraufwand einen direkten Einfluss auf die Arbeit der Verwaltungsbetriebe haben kann. Die Folge ist ein Anstieg der Vergütungssätze zur Deckung der Mehrkosten.

» VERWALTUNGEN ERHÖHEN GRUNDVERGÜTUNG

Von den 391 Verwaltungen, die an der Umfrage teilgenommen haben, planen rund 60 Prozent eine Anhebung ihrer Vergütungssätze in 2015. Bei einer Erstbestellung sollen sich die Pauschalen um knapp 8 Prozent, bei Bestandsobjekten um 5 Prozent erhöhen. Der DDIV begrüßt diese Entwicklung. Denn Ziel der Branche insgesamt muss es sein, dass sich langfristig die steigende Qualität der Verwaltungsleistung auch im Preis widerspiegelt. Dabei zeigte sich in den Ergebnissen die Tendenz: Je größer das Unternehmen, umso höher ist die Bereitschaft, die Vergütungssätze anzuheben. Bei Kleinstverwaltungen mit bis zu 400 verwalteten Einheiten (WE) haben dies nur knapp 34 Prozent vor, bei mittleren Unternehmen mit bis zu 3000 WE sind es über 70 Prozent, die Preissteigerungen im Bestand durchsetzen wollen. Bei großen Unternehmen mit über 3000 WE sind es sogar mehr als 85 Prozent. Ähnlich fällt die prozentuale Verteilung bei der Erhöhung der Vergütungssätze im Rahmen einer Erstbestellung aus.

Anhebung der Grundvergütung nach Unternehmensgröße



» POSITIVE UMSATZ- UND GEWINNAUSSICHTEN

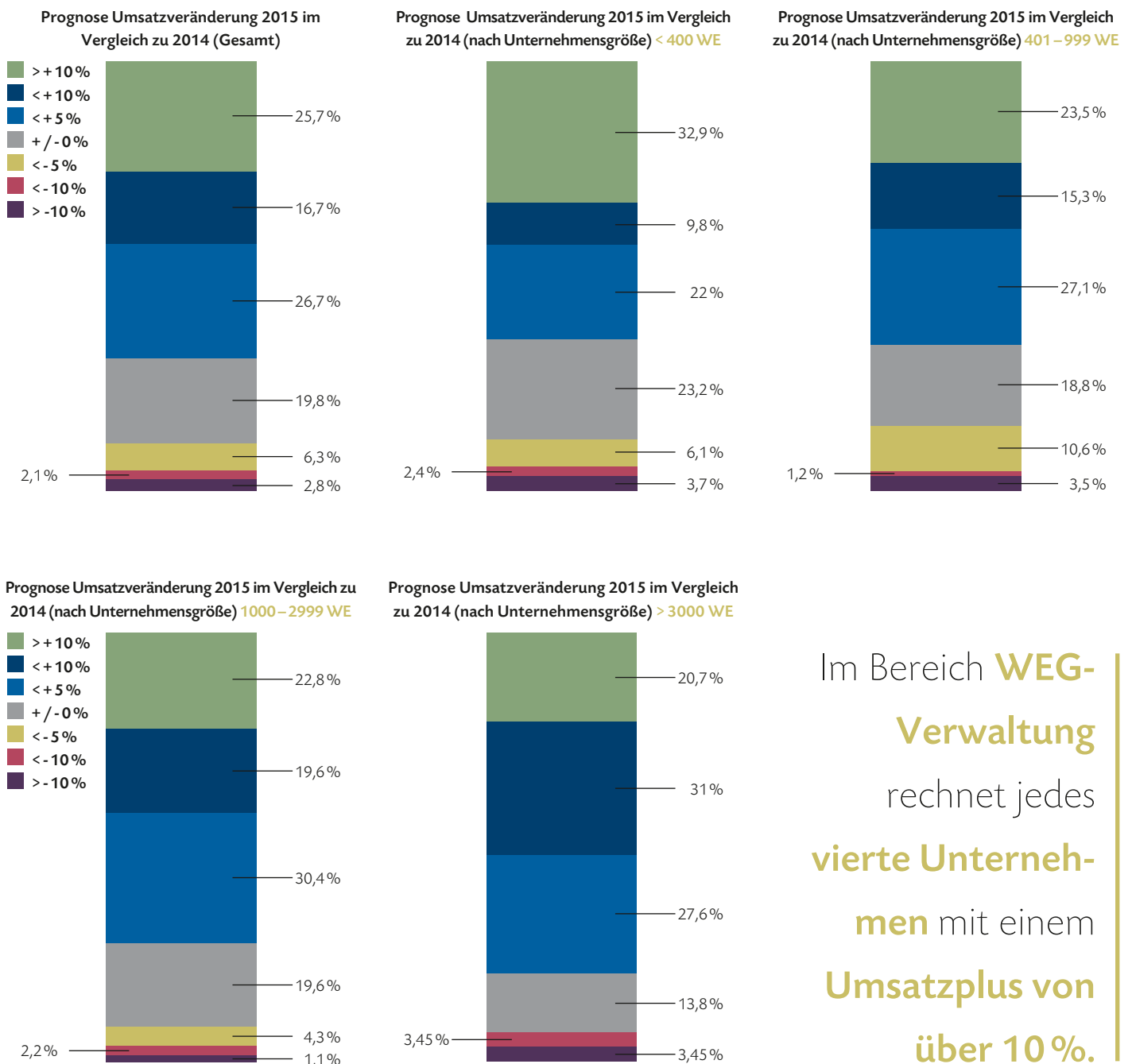
Die Aussagen zur Erhöhung der Grundvergütung decken sich mit den Umsatzerwartungen für 2015. Danach rechnen 69 Prozent aller Verwaltungen mit steigenden Umsätzen. Besonders optimistisch blicken große Verwaltungen mit einem Bestand von über 3 000 WE in die Zukunft. Knapp 80 Prozent rechnen mit Umsatzsteigerungen. Gut jede zweite von ihnen sogar mit einem Wachstum von deutlich über 5 Prozent.

Ähnlich positiv sind auch die Gewinnerwartungen: Knapp 70 Prozent aller Unternehmen gaben an, dass der Geschäftsgewinn in 2014 gegenüber dem Vorjahr gesteigert wurde. 65 Prozent rech-

nen auch in diesem Jahr mit einem Wachstum. Hingegen attestieren sich 18 Prozent der Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) in diesem Jahr Gewinnverluste.

Die geringste Umsatzbewegung wird in der Gewerbeverwaltung erwartet: Hier gehen 73 Prozent der Unternehmen von gleichbleibenden Umsätzen aus. Anders verhält es sich bei der WEG-, der Miethausverwaltung und den Sonderleistungen: Über die Hälfte rechnen in diesen Segmenten mit einem Umsatzwachstum. Besonders hoch sind die Erwartungen für die WEG-Verwaltung, bei der jedes vierte Unternehmen mit einem Umsatzplus von über 10 Prozent rechnet.

Umsatzprognose



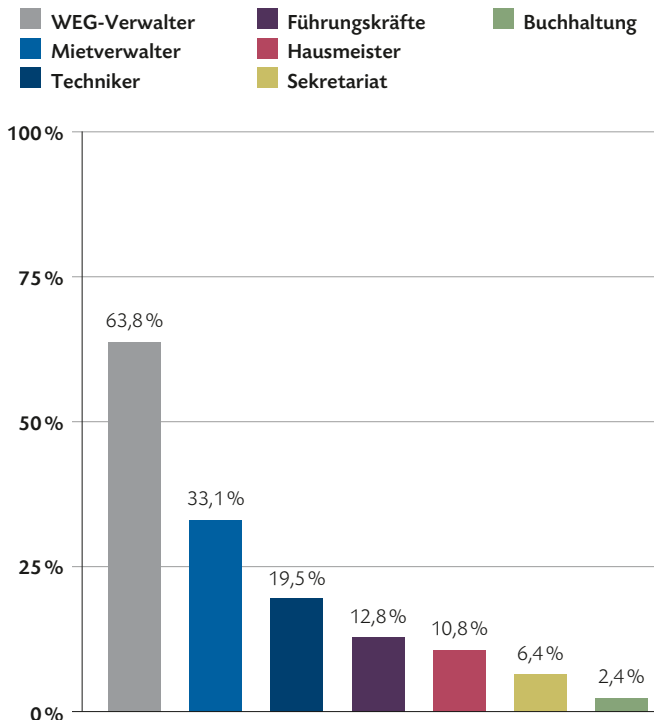
Im Bereich **WEG-Verwaltung** rechnet jedes **vierte Unternehmen** mit einem **Umsatzplus von über 10 %**.

» FACHKRÄFTEMANGEL ERWARTET

Als problematisch stufen die Unternehmen die Suche nach Fachpersonal ein. Gaben in 2014 lediglich 62 Prozent der befragten Unternehmen an, einen Fachkräftemangel zu befürchten, sehen dies aktuell knapp 80 Prozent als eine der größten Herausforderungen der Zukunft. Gefragt sind vor allem WEG- und Mietverwalter. Bereits im laufenden Jahr plant ein Viertel aller Unternehmen weitere Einstellungen. Allerdings bleibt offen, ob sie geeignetes Personal finden.

Der prognostizierte Fachkräftemangel verdeutlicht einmal mehr, wie wichtig es ist, eigenes Personal aus- und weiterzubilden und dieses auch langfristig an das Unternehmen zu binden. 22 Prozent sind hier bereits aktiv und bilden Nachwuchskräfte aus. Damit liegt die Verwalterbranche im bundesweiten Schnitt von 21,7 Prozent (Durchschnitt 2011 des Statistischen Bundesamtes). Tendenziell bieten größere Unternehmen deutlich häufiger und mehr Ausbildungsplätze an als kleine. Die Gründe dafür liegen unter anderem im erhöhten Betreuungsaufwand, vor dem kleine Verwaltungen oft zurückschrecken.

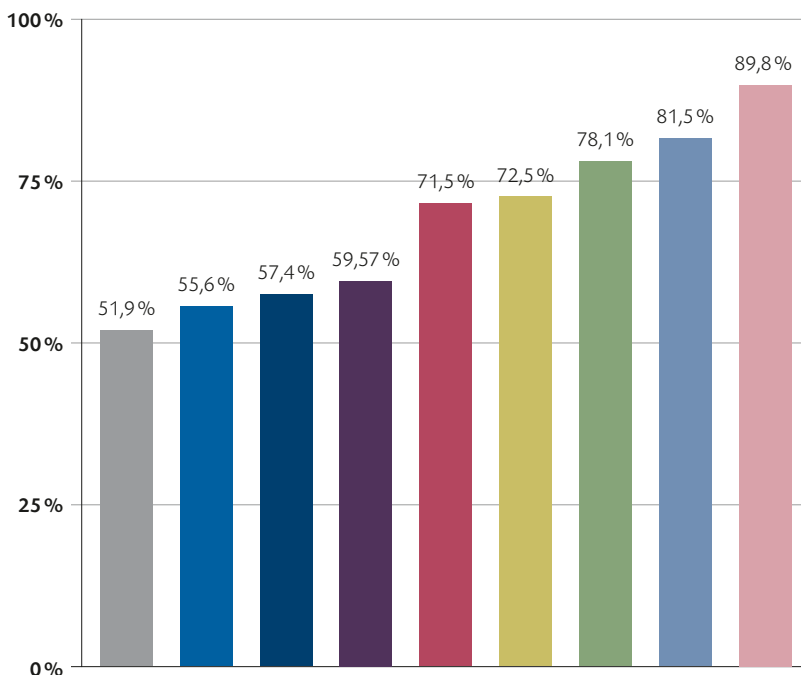
In welchen Bereichen wird es zukünftig schwierig?



» BRANCHE HÄLT MINDESTANFORDERUNGEN FÜR UNABDINGBAR

Was sollte Pflicht für Verwalter sein?

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Vertrauensschadenversicherung | Ausbildung |
| Insolvenzfreiheit | Fachkundenachweis |
| geord. Vermögensverhältnisse | Betriebshaftpflicht |
| Führungszeugnis | Vermögensschaden-Haftpflicht |
| Fortbildung | |



Fehlendes Fachpersonal, aber auch die Selbstreflexion der Tätigkeit führen dazu, dass 99 Prozent aller befragten Unternehmen sich für Mindestanforderungen aussprechen. Die überwältigende Mehrheit befürwortet die Verpflichtung zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (90 Prozent) und die Betriebs-Haftpflichtversicherung (82 Prozent). 78 Prozent aller Unternehmen plädieren für einen Fach- und Sachkundenachweis als Mindestanforderung, und immerhin 72 Prozent betrachten die verbindliche Fort- und Weiterbildungspflicht als unumgänglich. 52 Prozent der Verwaltungen halten den Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung für sinnvoll und 60 Prozent sprechen sich für den Nachweis eines Führungszeugnisses aus.

Damit sieht sich der DDIV einmal mehr gestärkt in seinen Anstrengungen zur Einführung von Mindestanforderungen für Verwalter, deren Umsetzung die Bundesregierung zugesagt hat. Gleiches gilt für die Pflicht zum Nachweis einer Betriebs-Haftpflichtversicherung, die neben der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung verbindlich durch den Gesetzgeber zu verankern ist.



» KLEINSTVERWALTUNGEN HÄUFIG ÜBERFORDERT

Einmal mehr zeigen die Ergebnisse der DDIV-Strukturerhebung, dass nicht alle Verwaltungen mit den heutigen Anforderungen Schritt halten können. Ein beredtes Beispiel dafür ist die gesetzlich festgeschriebene Erstbeprobung des Trinkwassers im Rahmen der novellierten Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Bis zum 31.12.2013 hätte diese absolviert sein müssen. Es zeigt sich aber, dass nur knapp die Hälfte der Haus- und Immobilienverwaltungen ihre verwalteten Einheiten auf Legionellen untersucht haben. Von den Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) hat gar ein Viertel der Unternehmen bisher noch weniger als 20 Prozent ihres Bestandes erstbeprobt. Dies zeigt, dass die Anforderungen an die Tätigkeit immer komplexer werden und der Markt dem nicht immer gerecht werden kann. Zwar mag es mitunter zu Kapazitätsengpässen gekommen sein, jedoch kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass die gesetzlichen Vorgaben weit verfehlt wurden.

» ENERGIEWENDE UND ALTERSGERECHTER UMBAU WEITERHIN SCHLEPPEND

Auch klimapolitische Vorgaben der Bundesregierung finden in Wohnungseigentümergeinschaften kaum Beachtung. Danach hat mehr als ein Drittel aller Verwaltungen im vergangenen Jahr keine energetischen Sanierungen durchgeführt. Die Sanierungsbereitschaft nimmt dabei ab, je kleiner die Verwaltung ist. Zudem ist ein Rückgang der Inanspruchnahme von KfW-Mitteln um rund 25 Prozent zu konstatieren (im Vergleich zur DDIV/KfW-Studie 2014, Mittelabfrage für 2013). Gerade einmal 15 Prozent der Unternehmen haben im vergangenen Jahr einen altersgerechten Umbau betreut. Auch hier zeigt sich: Je kleiner das Unternehmen, umso weniger Projekte werden in diesem Bereich umgesetzt.

Ausführliche
Ergebnisse inkl.
Grafiken können über
presse@ddiv.de angefordert
werden. Mitgliedern der
DDIV-Landesverbände stehen
die Ergebnisse im Intranet
unter www.ddiv.de/login
zur Verfügung.

» ZWEI VON DREI VERWALTERN SIND WOHNUNGSVERMITTELND TÄTIG

Das 3. DDIV-Branchenbarometer ermittelte, dass 63 Prozent der befragten Verwalter wohnungsvermittelnd tätig sind, davon 67 Prozent in der Funktion als Mietverwalter im Rahmen eines Mietverwaltervertrages (ohne Provisionsanspruch). Das restliche Drittel als Makler mit Provisionsanspruch. Die Auswertung lässt erkennen: je größer die Verwaltung, desto seltener sind die Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig. Unter großen Verwaltungen ist nur knapp jedes zweite Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig.

Profis für alle Fälle

Externe Hausmeisterdienstleistungen: Was sie heute können müssen, wie man sie findet und worauf bei der Beauftragung zu achten ist.



Früher gab es in jedem größeren Wohnkomplex sogenannte „Hausmeister“ oder auch „Hauswarte“. Heute ist diese besondere Spezies von Mensch und Helfer in einer Person meistens von externen



Der Autor
LUTZ DAMMASCH

Operativer Geschäftsführer der VEGIS Unternehmensgruppe, zu der die PRO CONCEPT Gebäudedienstleistungen GmbH als Tochterunternehmen gehört.

Dienstleistungsunternehmen abgelöst worden.

Den klassischen „Hausmeister für alle Fälle“ gibt es kaum noch vor Ort. Vielfach sind auf Hausmeisterdienstleistungen spezialisierte Unternehmen eingesetzt, die neudeutsch als „Facility Manager“ im Kleinen agieren. Unterstützt durch moderne Kommunikationsmittel wie Tablets, Smartphones etc. sind sie rund um die Uhr erreichbar und erfüllen vielfältige, zumeist technische Aufgaben.

Was Hausmeister gestern schon konnten...

Hausmeister kümmern sich um die Ordnung und Sauberkeit im Haus. Zu den typischen Aufgaben des Hausmeisters gehören die Überwachung von Handwerkern und Wartungsfirmen, die Reinigung von Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen, allgemeine Kontrollen, das Auswechseln von Leuchtmitteln, kleinere Instandhaltungsarbeiten, Unterhalt, Wartung und Pflege von Haus- und Ge-

bäudeinstallationen, Gartenpflege, Winterdienst sowie Wohnungsabnahmen und -übergaben. Weiterhin muss die Einhaltung der Hausordnung und Hausregeln in den betreuten Wohnanlagen sichergestellt werden.

... und was sie heute auch leisten müssen.

Im Bereich der zu erbringenden Dienstleistungen kommen immer größere – meist gesetzliche – Anforderungen auf die überwiegend externen Dienstleister zu. Insbesondere Themen wie Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung, Sicherheitsverordnung, Spielplatzverordnung, Brandschutzauflagen, Aufzugsanlagenverordnung etc. sind hier zu nennen. Der Hausmeister, so auch ein externer Dienstleister, muss also stets auf dem Laufenden sein, und dazu gehört stetige Fortbildung – ein wichtiges Qualitätskriterium. Da hier zunehmend auch Haftungsfragen (für den Verwalter) in den Vordergrund treten, ist besonderes Augenmerk darauf zu legen.

Handwerkliches Geschick und kommunikative Sensibilität im Umgang mit Menschen gehören zu den wichtigsten persönlichen Voraussetzungen für die Ausübung der Tätigkeit. Da Hausmeister in Deutschland kein anerkannter Ausbildungsberuf ist, können sich Personen mit entsprechender handwerklicher Ausbildung aus den Gewerken Sanitär, Elektro und Heizung für diese Tätigkeit als ideal erweisen.

Für externe Dienstleister sprechen die oft niedrigeren Kosten.

Die Beschäftigung eines eigenen Hausmeisters im täglichen Ablauf erntet häufig Kritik, und die Umlage der damit verbundenen Kosten wird zum Streitpunkt. Häufig im Zusammenhang mit Hausmeisterleistungen geäußerte Beschwerden sind:

- Der führt ja auch kaufmännische Leistungen der Verwaltung durch
- In der Anlage sehe ich den nie
- Die Kosten sind viel zu hoch

Angriffspunkte, die auch dazu führen, dass die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung aufgeführten Hausmeisterkosten angefochten werden und vor Gericht einer Überprüfung nicht standhalten. So kommt der externe Hausmeisterservice ins Spiel, mit dem die Kosten überschaubarer oder sogar günstiger gehalten und Arbeiten professioneller erledigt werden können. Das Preis-/Leistungsverhältnis wird für Mieter und Eigentümer transparenter. Externe, auf Hausmeisterdienstleistungen spezialisierte Unternehmen verursachen weniger Diskussionen über die oben aufgeführten Punkte, zumal auch bei Krankheit oder Urlaub ohne Ausfallzeiten, aber auch ohne zusätzliche Kosten für Vertretung gesorgt ist.

Der Weg zum geeigneten Dienstleister

All dies zeigt aber auch, dass die Anforderungen, die an beauftragte Personen oder Unternehmen gestellt werden, heute wesentlich höher sind, als sie es teilweise in der Vergangenheit waren.

Es sind daher spezialisierte und qualifizierte Dienstleister gefragt und gesucht, welche über ausreichend geschultes Personal mit der notwendigen Qualifikation verfü-

gen. Ein hinreichender Fuhrpark, moderne Arbeitsgeräte und -materialien sowie technische Hilfsmittel wie Smartphone und Tablet sind unabdinglich für die anstandslose und zuverlässige Ausübung dieser Tätigkeiten. Fachkunde zu einzelnen Bereichen wie z.B. Grünpflege, Treppenhäusreinigung und speziellen Sachverhalten sind ebenfalls erforderlich.

Bei der Auswahl sollte man daher sehr darauf achten, dass zu beauftragende Dienstleister hinreichende Erfahrung, Know-how und Kenntnisse für die geforderten Aufgaben mitbringen. Es empfiehlt sich, sich eine Referenzliste vorlegen zu lassen. Auch der Unternehmenssitz und die damit verbundene Erreichbarkeit und Mobilität der Mitarbeiter sind von hoher Wichtigkeit. In Fällen von Havarie und erforderlichen Notmaßnahmen muss es einen Ansprechpartner geben, der ggf. auch schnell vor Ort sein kann. Gut aufgestellte Unternehmen verfügen in der Regel über eine Notrufnummer, die rund um die Uhr und an jedem Tag des Jahres erreichbar ist. Wenn dann noch qualifiziertes Personal und notfalls Spezialisten für einzelne Sachbereiche vorhanden sind, hat man schon einmal eine gute Vorauswahl getroffen.

Der Günstigste ist nicht immer der Beste.

In diesem Zusammenhang spielt das neue Mindestlohngesetz auch eine bedeutende Rolle. Die an einer Ausschreibung beteiligten Unternehmen sollten bestätigen,

dass sie für ihre Mitarbeiter und ggf. auch für Subunternehmer die Regularien des gesetzlichen Mindestlohns einhalten.

Entscheidend ist letztendlich die Einigung auf eine Preisvereinbarung. Hier gilt: Der Billigste ist nicht unbedingt der Günstigste und damit auch nicht zwangsläufig der Beste. Schon im Vorfeld sollte darauf geachtet werden, die auszuführenden Leistungen im Einzelnen gut zu beschreiben und den Anbieter ein detailliertes Leistungsverzeichnis, idealerweise mit aufgeschlüsselten Preisen für Teilbereiche, vorlegen zu lassen. Erst wenn Leistungen und die dafür aufgerufenen Kosten vergleichbar sind, lässt sich ein Angebot analysieren und richtig bewerten. Checklisten erleichtern dabei die Entscheidung.

Wie unschwer zu erkennen, ist der gesamte Bereich Hausmeisterdienstleistungen ein sehr komplexes Thema. Das geeignete Unternehmen zu finden, ist nicht immer leicht und man sollte bei der Auswahl genügend Sorgfalt walten, sich nicht nur vom Preis leiten lassen. Es gibt genügend qualifizierte Unternehmen am Markt, man muss nur das Richtige finden.

Wichtige Aspekte für externe Dienstleister: Erhaltung, Wertsteigerung und Wirtschaftlichkeit.

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht
für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

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

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

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Schlichten statt Richten

Nach dem Mediationsgesetz sind nun auch die Gerichte angehalten, die Parteien vor Beginn einer streitigen Auseinandersetzung zu befragen, ob sie mit einer Mediation einverstanden sind. Wolfgang Mattern, Rechtsanwalt und zugelassener Mediator im Interview.

Was bedeutet Mediation und welches Ziel hat sie?

Mediation bedeutet, den Rechtsfrieden zwischen zwei streitenden Parteien wieder herzustellen. Das Ziel ist also, keinen Rechtsstreit mehr zu führen. Entweder ruft eine der Parteien einen Mediator an, um ihn zu bitten, in einer Streitigkeit als Mediator zu fungieren oder beide Parteien einigen sich erst einmal auf den außergerichtlichen Versuch einer Mediation durch einen von beiden Parteien bestimmten Mediator. Die außergerichtliche Mediation soll langwierige und kostenintensive Gerichtsprozesse vermeiden. Die gerichtliche Mediation setzt einen anhängigen Rechtsstreit voraus, d. h. es muss bereits eine Klage bei Gericht vorliegen.

Wie funktioniert die Mediation?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Durchführung und verschiedene Phasen der Mediation. In der ersten Phase schließen beide Parteien ein Arbeitsbündnis, d. h. es werden bestimmte Prinzipien festgelegt, wie Freiwilligkeit, Offenheit, Vertraulichkeit, Allparteilichkeit und Informiertheit/Rechtslage. In der nächsten Phase wird der Sachverhalt grob ermittelt, indem die Parteien den Konflikt aus ihrer Sicht einzeln vortragen. Das Geschehen, die Gefühle und Bedürfnisse werden herausgearbeitet, Wünsche formuliert und Lösungsansätze erarbeitet. Die Parteien sollen selbst herausfinden, wo ihre Interessen liegen und wie sie den Konflikt beseitigen bzw. ihre Bedürfnisse befriedigen können. Der Mediator unter-

breitet hierzu keine Vorschläge, sondern ist den Parteien durch Fragen und Antworten bei der Suche nach der Konfliktlösung behilflich. Die Parteien müssen letztendlich beiderseitig mit dem Ergebnis zufrieden sein, damit der Konflikt beseitigt ist und auch zukünftig nicht neu entstehen kann.

In welchen Lebenslagen empfiehlt sich Mediation?

Es sollte versucht werden, bei allen Konflikten eine Mediation durchzuführen. Insbesondere in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten sowie in Mietangelegenheiten. Wenn z. B. Lärmbelästigungen zwischen Mietern zum ernsthaften Konflikt führen, sollte man die Parteien ggf. auch vor Ort einladen, d. h. in die betroffenen Wohnungen, um gegenseitig zu überprüfen, was zu welchen Belästigungen führt. Dabei ist es notwendig, das persönliche Gespräch mit den Betroffenen früh zu suchen und zu führen. Blockt allerdings eine der Parteien rigoros, ist Mediation aussichtslos. In wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten geraten Verwalter oft „zwischen die Fronten“, insbesondere wenn Mehrheitsbeschlüsse durchzuführen sind, gegen die einzelne Eigentümer gerichtlich angehen. Häufig geht es dabei um bauliche Veränderungen und Betriebskostenabrechnungen. Mediationen lassen sich auch mit einer Vielzahl von Personen durchführen, wenn sich alle Beteiligten den Regeln der Mediation unterwerfen. Die widerstreitenden Parteien werden dann in Gruppen aufgeteilt, wobei auch Vertreter jeder Gruppe

für ihre jeweiligen Mitstreiter die Mediation durchführen können.

Man kann zwar alles gerichtlich erstreiten, aber gerade auf so engem Lebensraum wie im Mehrfamilienhaus ist ein Sieg vor Gericht nur wenig wert: Der eine triumphiert, der andere ist verbittert und sucht nach dem nächsten Anlass. Es lebt sich leichter miteinander, wenn man eine einvernehmliche Lösung gefunden hat.



**Rechtsanwalt
Wolfgang Mattern**

Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Steuerrecht sind seit Jahrzehnten Schwerpunkte der Kanzlei Mattern & Kollegen.

Die Fachanwälte aus Kiel und Hamburg vertreten vornehmlich private Vermieter, Bauherren, Verwalter, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie Bauträger sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich. Rechtsanwalt Wolfgang Mattern ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht und darüber hinaus zugelassener Mediator.

Viele **Konflikte** lassen sich **außergerichtlich besser** und **nachhaltig** lösen.

Verwalterforum Saarbrücken

Zufriedene Gesichter bei den Verantwortlichen: Das Verwalterforum am 25.3.2015 im Mercure Hotel Saarbrücken zum Thema „Aktuelle Probleme des Miet- und Wohnungseigentumsrechts aus Verwaltersicht“ war ein voller Erfolg. Rund 40 Teilnehmer nutzten die Tagesveranstaltung, um Praxiswissen zu tanken. Dazu gab es viele Lösungsansätze für die alltäglichen Schwierigkeiten eines Verwalters: Wie verhält man sich richtig gegenüber Mietern, die ihre Miete nicht zahlen oder sich weigern, die Wohnung zu räumen? Wie steht der Verwalter bei Zwangsvollstreckungen, unsittlichem Verhalten einzelner Bewohner gegenüber der WEG bzw. den großen und kleinen Unklarheiten im Gewerbe- und Wohnraum-

mietrecht immer auf der sicheren Seite? Rechtsanwältin Barbara Michelbach aus Ludwigshafen und Vincenzo Truglio, beide spezialisiert auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sowie weitere Experten klärten in spannenden Fachvorträgen zu diesen Punkten auf. Einhellige Meinung der Anwesenden zum „Mietrecht“: Gerichtsurteile sind sehr komplex. Aktuelles Beispiel des BGH: die Unzulässigkeit bestimmter Renovierungsklauseln in Mietverträgen – was durchaus kritisch diskutiert wurde.

Axel Ewen, Vorstand des VDIV Saarland: „Unser Verband unterstützt seine Mitglieder, im Miet- und Wohnungseigentumsrecht den Überblick zu behalten. Das ist aufgrund der sich ständig ändernden

Rechtsprechung oft nicht so einfach. Wir bringen uns gemeinsam auf den neuesten Stand und klären offene Fragen mit Hilfe der Fachanwälte.“

Das nächste Verwalterforum findet am 7.10.2015 in Trier statt. Schon jetzt vormerken: Am 7.7.2015 leitet Diplom PR-Fachwirtin Carmen Fröhlich in Ludwigshafen das Seminar „Konfliktmanagement – Erfolgreiche Strategien im Umgang mit Eigentümern und Mietern“ zum Thema Kommunikation und Problemlösung. Informationen und Anmeldung – auch für weitere Veranstaltungen – online: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen, auf Facebook: www.facebook.com/vdivrps oder telefonisch: 030/30096790

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. auf Facebook

In Deutschland sind aktuell rund 28 Millionen Menschen auf Facebook aktiv. Auch der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. hat das soziale Netzwerk für sich entdeckt und nutzt es künftig als neuen Informationskanal. Verbandsmitglieder und Interessierte finden unter dem Link [facebook.com/vdivrps](https://www.facebook.com/vdivrps) ab sofort Publikationen, Informationen zu Veranstaltungen und Bildmaterial über die Aktivitäten in Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Neben einer besseren Auffindbarkeit über Internet-Suchmaschinen bietet das interaktive Medium den Vorteil, dass sich Interessenten ganz einfach für Veranstaltungen anmelden, aber auch interessante Inhalte posten und so einer großen Öffentlichkeit bequem per Mausklick zugänglich machen können.

Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.: „Wir wollten unsere Öffentlichkeitsarbeit um eine moderne, zeitgemäße Form ergänzen. Über Facebook erreichen wir Mitglieder und Interessierte deutlich schneller und können sie wie mit einem Newsletter immer über unsere Aktionen auf dem Laufenden halten.“

Der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. freut sich auf zahlreiche

„Likes“ sowie eine lebhaftere Interaktion mit Mitgliedern und Nichtmitgliedern. Verbandsinformationen gibt es natürlich auch weiterhin auf der Homepage www.vdiv-rps.de.



Zehn Jahre VDIV Partner!

Bereits zehn Jahre pflegt der VDIV Bayern die Beziehung zu seinen Partnerunternehmen und nahm dies zum Anlass, beim alljährlichen Partnertag die vergangenen Jahre Revue passieren zu lassen. Besonders erfreulich ist hier die sehr niedrige Fluktuation. Nur zwölf Unternehmen von mittlerweile 43 haben in den letzten zehn Jahren die Mitgliedschaft gekündigt.

Die knapp 40 anwesenden Partner konnten diese Entwicklung nur bestätigen. Auch fand ein reger Austausch statt, und viele neue Ideen für die nächsten Monate wurden angeschoben, welche es nun umzusetzen gilt. Wir werden darüber auf dem Laufenden halten. Neben viel Arbeit kam für die Partner auch die Gelegenheit nicht zu kurz, in entspannter Atmosphäre die Kollegen kennen-

zulernen. Asphaltstockschießen am Fuße des Hausbergs in Garmisch-Partenkirchen sorgte gleich zu Beginn für beste Stimmung, die bis zur Verabschiedung anhielt! Wir freuen uns auf die nächsten ZEHN!

Save the Date

Am Freitag, dem 31. Juli 2015 ist es mal wieder soweit: Der bayerische Landesverband lädt seine Mitglieder zum 18. Golf-Cup der Immobilienverwalter ein. Das Turnier findet im Golf- und Landclub Gut Rieden bei Starnberg statt.

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

12. Verwalterforum in Bad Homburg

Die Highlight-Veranstaltung der hessischen Verwalter fand am 13.3.2015 im Bad Homburger Kongresszentrum statt. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel und der Oberbürgermeister der Stadt Bad Homburg, Michael Korwisi, begrüßten die zahlreichen Gäste. Einführend erläuterte DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die Auswertung des aktuellen Branchenbarometers. Es zeigt sich, dass auch weiterhin viel Wohnungsneubau entsteht und der Trend zur eigenen Wohnung als Kapitalanlage oder als Altersvorsorge geht. Themen wie energetische Sanierung, demografischer Wandel, Professionalisierung und Vergütungsstrukturen sowie Kundenbindung bzw. -akquisition stehen dabei im Vordergrund. An das Thema Professionalisierung und Qualifikation schloss der Vortrag von Rüdiger Grebe, Bereichsleiter der EBZ-Akademie, an. Erhöhte Kunden- und Marktanforderungen sowie gesetzliche Vorgaben stellen Verwaltungen vor immer größere Herausforderungen, die mit immer älter werdenden Belegschaften und bei zunehmendem Fachkräftemangel immer schwieriger zu bewältigen sind. Zur Kerntätigkeit der Immobilienverwaltung kommt so

die Verpflichtung zur stetigen Mitarbeiterschulung und Kompetenzerweiterung, um Personalengpässe gar nicht erst entstehen zu lassen.

Den richtigen Umgang mit der „Mietpreisbremse“ erörterte Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, u.a. mit Bezug auf ihre räumliche Geltung in Gebieten „mit angespanntem Wohnungsmarkt“ die Konstruktion der Rückforderung bei Verstößen gegen die Mietbremse, Ausnahmen gemäß § 556f BGB-E, höhere Vormiete, und Modernisierung.

Über die energetische Sanierung und rechtssichere Beschlüsse referierte Gerhard Holzapfel aus seiner Praxis als Gebäudeenergieberater (HWK) und Inhaber einer Immobilienverwaltung. Rolf Strobel, Brandamtsrat Berufsfeuerwehr Stuttgart, machte mit eigenen Erfahrungsberichten, Film- und Fotoaufnahmen die Auswirkung von Bränden in Tiefgaragen und ihre



Martin Kaßler präsentiert die neuen Kennzahlen der Branche.

Verhütung deutlich. Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, widmete sich der Praxis des WEG-Versicherungsrechts in Sonder- und Gemeinschaftseigentum, der Abwicklung von Schadensfällen und den Haftungsrisiken für Verwalter. Abschließend brachte Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko den Zuhörern das immer noch „unbekannte Wesen“ des teilrechtsfähigen Verbands näher und die genaue Unterscheidung von Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sowie der Wohnungseigentümer als natürlichen Personen.



1



2



3

9. Beiratsseminar des VDIV Hessen

Mehr Verwaltungsbeiräte als je zuvor folgten am 14.3.2015 der Einladung ihrer Verwalter und des VDIV Hessen nach Bad Homburg – und lauschten Wolfgang Dötsch, der über Haftungsrisiken bei Bauplanung und -ausführung im Rahmen des Versicherungsrechts referierte. Was ein Beirat laut Gesetz darf und was die WEG von ihm erwartet, legte Rechtsanwalt Thomas B. Ruhland, selbst Verwaltungsbeiratsvorsitzender einer WEG, an praktischen Beispielen dar, was so manchen Beirat nachdenklich ob der ihm anvertrauten Aufgabe machte. Gleiches galt für den Vortrag von Gerhard Holzapfel

über „Richtiges Lüften nach energetischer Sanierung“. Mediation als Alternative zu nervenaufreibenden und kostspieligen Gerichtsverfahren stellte Stephan Schmidt, Direktor des AG Bad Homburg, vor und erklärte anschaulich Funktionsweise und Anwendungsbeispiele. Damit es gar nicht erst zum Streitfall kommt, schilderte Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko den „Weg zum fehlerfreien Beschluss – Vorfeld, Bestimmtheit, Niederschrift“.

Sowohl das 12. Verwalterforum als auch das 9. Beiratsseminar am Folgetag boten mit lebhaften Diskussionen und der begleitenden Fachaussstellung viele neue

Erkenntnisse, wertvolle Informationen und Raum für bereichernde persönliche Gespräche. Für die gute Unterstützung ist allen Ausstellern und Partnern zu danken. Fortsetzung folgt: im März 2016.

1. Aufklärung über Haftungsrisiken bei der Bauplanung durch Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln
2. Mehr Beiräte als je zuvor waren der Einladung des VDIV Hessen gefolgt.
3. Die gut besuchte Fachaussstellung bot Raum für informative Gespräche.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12.000 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.



Mitgliederzuwachs im ersten Quartal 2015

Das Interesse an einer Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. ist groß: Im ersten Quartal

2015 konnte der Landesverband nach Überprüfung der Aufnahmekriterien 19 neue Verwaltungsunternehmen als Mitglieder begrüßen, womit die Zahl auf derzeit insgesamt 366 stieg.

9. Premium-Workshop mit zwei Beiratsschulungen

Rund 900 Immobilienverwalter und Verwaltungsbeiräte nutzten die Veranstaltung des VDIV BW, um sich vom 12. bis 14.3.2015 im Stuttgarter SI-Centrum über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum zu informieren. Waren der erste und der dritte Tag den Verwaltungsbeiräten gewidmet, standen an Tag zwei die Immobilienverwalter selbst im Mittelpunkt. Das von „Wetterfee“ Claudia Kleinert moderierte Programm eröffnete Wolfgang D. Heckeler mit einem Grußwort, gefolgt von einer Einleitung durch Ministerialdirigent Karl GreiBing. Der Leiter der Abteilung Energiewirtschaft im Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg erläuterte das vom Landtag im März beschlossene EWärmeG BW und betonte die Notwendigkeit der steuerlichen Abschreibung energetischer Sanierungen. Den weiteren Verlauf gestalteten die Referenten wie folgt:

- Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner: Wo gehobelt wird, fallen Späne – Haftungsrisiken für Verwalter und Vermeidungsstrategien
- Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck: Wie organisiere ich die Abstimmung in der Eigentümerversammlung richtig?
- René Bornobus, Kommunikati-onstrainer, Autor, Coach: Mehr Respekt, bitte! Über Achtung, Anerkennung und Autorität



1



2

- Rechtsanwalt Ottmar H. Wernicke, Haus & Grund Württemberg: Aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zum Mietrecht, mit dem Schwerpunkt Mietpreisbremse
- Johannes Stober, MdL, Wohnungs- und energiepolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion Baden-Württemberg: Fragen an die Politik: Wie geht es weiter mit der Landespolitik für Wohnungseigentümergemeinschaften?

An den beiden Schulungstagen für Verwaltungsbeiräte übernahmen sowohl Vertreter von Unitymedia Kabel BW, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, der LBS Baden-Württemberg, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, TÜV SÜD Industrie Service GmbH und Rainbow International Systemzentrale Deutschland GmbH das Rednerpult als auch Verbandsjustiziar Rechtsanwalt Stephan Volpp,

dessen Hauptvortrag die aktuelle Rechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats behandelte. Nicht zuletzt standen bei der von einer Fachausstellung zahlreicher Partner der Immobilienwirtschaft umrahmten Veranstaltung auch die Fachkräfte von morgen im Fokus: Eingeladen waren die Auszubildenden im 2. Lehrjahr der Fritz-Erler-Schule, Pforzheim. Knapp 50 angehende Immobilienkaufleute nahmen vormittags am Premium-Workshop und an der Infostunde mit Rechtsanwalt Stephan Volpp sowie dem VDIV-Beiratsmitglied Andreas Veit teil.

1

VDIV BW Vorstandsvorsitzender Wolfgang D. Heckeler richtete das Grußwort an die Teilnehmer.

2

Steuerliche Abschreibung energetischer Sanierung ist notwendig: Ministerialdirigent Karl GreiBing

32. Jahreshauptversammlung 2015

Am 15.4.2015 fand die Jahreshauptversammlung des VDIV Baden-Württemberg statt. Die Verbandsmitglieder wurden vom Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 sowie die Tätigkeiten des Landes- und des Bundesverbandes informiert. Zudem wurde der Jahresabschluss erläutert. Turnusgemäß standen die Wahlen eines Vorstands- und mehrerer Beiratsmitglieder auf der Agenda. Gottfried Bock, langjähriges Vorstandsmitglied,

trat zur Wiederwahl an und wurde von der Versammlung einstimmig im Amt bestätigt. Ebenso erging es den beiden von fünf Beiräten, deren Amtszeit zu Ende ging und die erneut kandidierten: Uwe Haase und Bernhard Preißer. Als neue Beiräte des VDIV BW, und auch einstimmig gewählt wurden: Ralf M. Ebinger, SGV Schwäbische Gebäudeverwaltung & Vermittlungsservice e.K., Stefan Geiger, Bietigheimer Wohnbau GmbH, und Peter Stammer, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G.

Den ausscheidenden Beiratsmitgliedern Gisela Reutlinger und Hans-Klaus Lang wurde für ihre tatkräftige Unterstützung über 18 Jahre im Beirat gedankt. Auch zur Wahl standen die mit Hans-Jürgen Wapler und Hans-Klaus Lang besetzten Positionen der Schiedsstelle. Beide erhielten das einstimmige Votum der Versammlung, genau wie die bisherigen und zukünftigen Buchprüfer Heinrich Boßmann und Alois Reutlinger.



1



2a



2b



2c

1
Würdigung für tatkräftiges Engagement: Wolfgang D. Heckeler mit den ausscheidenden Beiratsmitgliedern Gisela Reutlinger und Hans-Klaus Lang.

2
Einstimmig als neue Beiräte des VDIV BW gewählt: Peter Stammer (2a), Ralf Ebinger (2b) und Stefan Geiger (2c)

Fortbildungszertifikat 2014 für 79 Unternehmen

Das Qualitätsdenken des VDIV BW wird seit vielen Jahren mit konkreten Maßnahmen umgesetzt. Der Verband bietet seinen Mitgliedern vielfältige Möglichkeiten, sich ein Fortbildungszertifikat zu „erarbeiten“. Nach dem Prinzip der freiwilligen Selbstkontrolle werden für jede Veranstaltung des VDIV BW bzw. des DDIV zwischen 15 und 40 Punkte gutgeschrieben. Mitglieder, die auf diese Weise 100 Punkte im Kalenderjahr sammeln, werden für ihr Engagement mit dem Fortbildungszertifikat ausgezeichnet.

Anerkennung für Qualitätsbewusstsein: das Fortbildungszertifikat des VDIV BW



16. Gardasee-Seminar: Restplätze sichern!

Das Seminar zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis findet vom 31.8. bis 2.9.2015 wie gewohnt in Peschiera del Garda statt. Verbandsjustiziar Rechtsanwalt Stephan Volpp, Astrid Schultheis,

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungsverwaltung, Steffen Haase, Geschäftsführer Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH, und Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner, werden als Re-

ferenten aus ihrer Praxis berichten und stellen sich auch Diskussionen und Fragen.

Das ausführliche Programm inkl. Anmeldeformular finden Sie unter:

www.vdiv.de/1001

15. Verwalterforum Leipzig

Zum nunmehr 15. Mal hatte der Verband zum Mitteldeutschen Verwalterforum nach Leipzig eingeladen. Nach einer anregenden Vorabendveranstaltung für Fachaussteller, Referenten und Verbandsmitglieder in einer Traditionsstätte der Eisenbahn wurde die Tagung am 4.3.2015 vom wieder gewählten Vorstandsvorsitzenden des Verbandes, Dr. Joachim Näke, eröffnet. In seinem Grußwort stellte DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die Bedeutung der Immobilienverwalter für die deutsche Volkswirtschaft dar und leitete daraus wichtige Zukunftsaufgaben für die Branche ab. Anschließend stellte der Referatsleiter im Sächsischen Staatsministerium des Innern Dr. Albrecht den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) vor, sowohl die interessante Entstehungsgeschichte als auch die inhaltlichen Aspekte. Dem sehr anschaulichen Vortrag folgend informierte Markus Merzbach, KfW-Bankengruppe, eingehend über die aktuellen KfW-Programme zum energieeffizienten Sanieren und altersgerechten Umbau. Sebastian Harrand, Tercenum AG Berlin,

stellte die Grundlagen des Datenschutzes in Immobilienverwaltungen detailliert dar und verwies anhand von Beispielen aus der Verwalterpraxis auf die Verantwortlichkeiten und Handlungsoptionen der Unternehmen. Am Nachmittag präsentierten sich die Kooperationspartner des Verbandes (Energiehandel Dresden GmbH, Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG, Minol Messtechnik GmbH & Co. KG, Kalorimeta AG & Co. KG). Lutz Waszik, IBA GmbH, stellte das Problem der Betreibung von Heizungsanlagen unter dem Aspekt der Energieeinsparung und der vertraglichen Regelungen zum Contracting sehr detailliert dar. Die zwei Schlussvorträge widmeten sich den verschiedenen recht-

lichen Konstellationen einer WEG: Zunächst referierte Prof. Dr. Martin Häublein als schon traditionelle Besetzung des Mitteldeutschen Verwalterforums zur Problematik der Verwalterhaftung bei Fehlern in der Beschlussfassung in Eigentümerversammlungen, und daran anschließend stellte Rechtsanwältin Claudia Wildeck, Dresden, den Vorgang einer Beschlussanfechtung und die richtigen Reaktionen des Verwalters dar. Dr. Joachim Näke resümierte: „Das 15. Mitteldeutsche Verwalterforum ist wiederum zu einem Forum des Meinungsaustausches und der Fachdiskussion geworden. Die weiteren Veranstaltungen des Verbandes in diesem Jahr werden an diesen Erfolg anknüpfen.“

Foto: © m.j.-lpz / pixelio.de



••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER •••

Aareal Express hilft bei der Finanzierung von Sonderumlagen

Über Aareal Express können Eigentümer im Falle gemeinschaftlich beschlossener Maßnahmen am Objekt (Sanierung, Renovierung, Modernisierung oder energetische Verbesserungen) ihren jeweiligen Anteil an der entsprechenden Sonderumlage finanzieren. Dank eines übersichtlichen Eingabeformulars geht dies schnell und leicht. Aareal Express ist eine Vermittlungsleistung und sucht aus diversen Finanzierungsangeboten dasjenige aus, das für den Antragsteller – bezogen auf

dessen individuelle Angaben – das günstigste ist.

Unter www.aareal-bank.com/aareal-express finden Interessenten einen unverbindlichen Angebotsrechner und ein Onlineformular für die Eingabe der benötigten Daten. Aareal Express sucht aus den Angeboten angeschlossener Finanzierer das optimal passende aus und das möglichst günstigste. Der Eigentümer erspart sich die aufwendige Recherche vor Ort und erhält dennoch die bestmögliche Finanzierung.

Die Bedingungen des exklusiv für WEG-Sonderumlagen gehaltenen Angebots sind simpel: Als Bonitätsnachweis genügen i.d.R. Gehaltsabrechnungen, die Laufzeiten reichen von einem bis 15 Jahre, finanziert werden pro Eigentümer und Finanzierung bis zu 50.000 Euro als reine Blankodarlehen. So finden Eigentümer für den schwierigen Fall einer zu finanzierenden Sonderumlage schnell und unbürokratisch Hilfe.

Aareal Express
Finanzierung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

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

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

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

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Peter Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

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



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 5/15

erscheint am 20. Juli mit dem Titel

Unternehmensführung/Organisation

und den folgenden Themen:

- Unternehmensgründung, Umfirmierung, Nachfolgeregelung
- Aus- und Weiterbildung
- CRM-Systeme
- Balkonsanierung
- Rauchmelder
- Objektbegehung

Buchbesprechung

■ Fünf Viertelstunden bis zum Meer von Ernest van der Kwast

Das Programm des wunderbaren mareverlags spiegelt sich in seinem Namen wider: darin findet alles Eingang, was zum Thema „Meer“ denkbar ist, Romane, Sachbücher, Biografien oder Bildbände. Ernest van der Kwasts kleiner, feiner Roman begeistert: Es ist die Geschichte einer großen Liebe, die ihren Anfang im Sommer des Jahres 1945 nimmt, als der junge Ezio zum ersten Mal seiner Giovanna begegnet. Giovanna entsteht dem süditalienischen Meer wie eine „schaumgeborene Venus“ und ab diesem Moment ist es um Ezio geschehen. Sie ist nämlich nicht nur wunderschön, jung und freiheitsliebend, was allein schon reichen würde, um Ezio umzuhaufen, sie trägt außerdem einen Bikini ... und so etwas hat Ezio noch nie vorher gesehen! Was nun folgt, ist eine Aneinanderreihung verliebter Tage, doch die Heiratsanträge, die er ihr macht, bleiben ungehört. Man verliert sich aus den Augen, die Zeit vergeht, doch dann bekommt Ezio nach 60 Jahren einen Brief ...

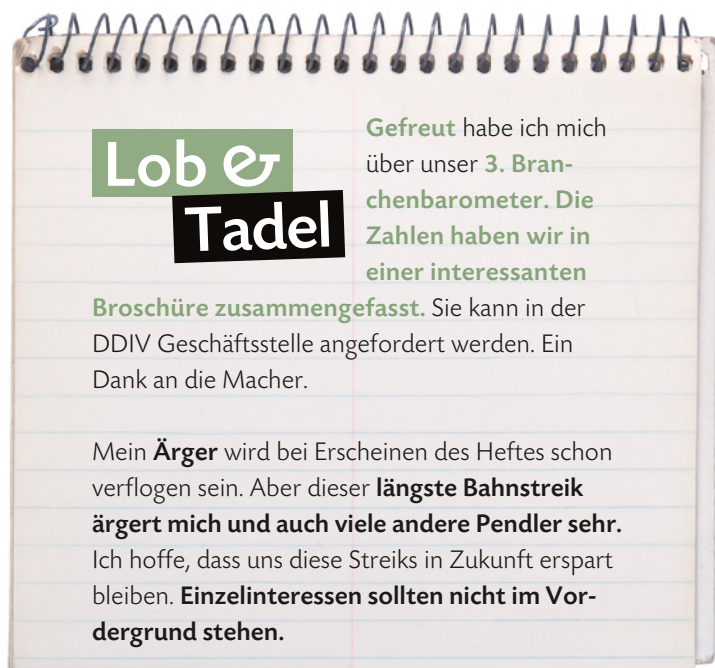
Ernest van der Kwast: Fünf Viertelstunden bis zum Meer • mareverlag 2015 • 96 Seiten gebunden • ISBN 978-3-86648-205-0 • 18,- Euro



ZAHLE DES MONATS:

63% der im 3. DDIV-Branchenbarometer befragten Verwalter sind wohnungsvermittelnd tätig – über 2/3 davon in der Funktion als **Mietverwalter** im Rahmen eines Mietverwaltervertrages; 1/3 als **Makler** mit Provisionsanspruch. Das zum 1. Juni in Kraft getretene **Bestellerprinzip könnte nun erweiterte Einnahmequellen** für Verwalter bringen. Denn die Kosten für die Wohnungsvermittlung müssen künftig von dem getragen werden, der die Vermittlung beauftragt – in der Regel vom Eigentümer. Viele stehen jetzt vor der Wahl, die Vermittlung über den Verwalter, einen Makler oder in Eigenregie zu managen. Die Vorteile für die Beauftragung des Verwalters liegen klar auf der Hand: **professionelle Betreuung und Auswahl der Mieter mit fundierter Kenntnis des Gebäudes, der Eigentümer wie auch der Bewohner – damit weniger Stress bei der Vermittlung.**

Foto: © optimarc / Shutterstock.com





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Bildungspartner



DDIV Vorsorgepartner



DDIV Kooperations-Partner





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!

Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilienverwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de