

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 15

8,- €

83480

DDIV aktuell



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

23. Verwaltertag

■ **Ausblick**
Die Trends der Immobilienverwaltung

■ **Austausch**
Heizung, EnEV, Förderung

■ **Aufschluss**
Es geht auch ohne Schlüssel

Willkommen in Berlin!
Was Sie erwartet, was
Sie nicht verpassen
sollten, was sich lohnt.





Die Nebenkosten sind nichts für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Unser Service bedeutet faire Preise und klare Angebote. Wechseln Sie jetzt und profitieren Sie von einer langfristigen Preisgarantie. www.goldgas.de/businesskunden

Unser Partner:



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



VNGGRUPPE

Ein Meilenstein auf dem Weg zur Professionalisierung



Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Einsatz und unsere Beharrlichkeit haben sich gelohnt! Die Ankündigung im Koalitionsvertrag Ende 2013 markierte bereits einen Meilenstein. Umso mehr freue ich mich, eineinhalb Jahre später den nächsten wichtigen Schritt verkünden zu können: Das Bundeswirtschaftsministerium hat noch vor

der Sommerpause einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Einführung von „**Berufszulassungsregelungen für gewerblich tätige Verwalter**“ vorgelegt, der den Fach- und Sachkundenachweis sowie eine Berufshaftpflichtversicherung vorsieht. Dafür hatte ich mich, der Geschäftsführer und der gesamte DDIV mit seinen Landesverbänden seit Jahren ausgesprochen und dies auch in persönlichen Gesprächen mit Abgeordneten und Ministeriumsvertretern immer wieder gefordert. Als Berufsverband waren wir zudem federführend in die Entwicklung eingebunden und haben die Forderungen unterschiedlicher Interessenvertreter, u. a. der Eigentümer- und Verbraucherschutzverbände, koordiniert.

Dabei hat der DDIV stets Stellung bezogen und seine Position bekräftigt. Ungeachtet des wesentlichen Erfolgs gibt es noch **Nachbesserungsbedarf**: Gegenüber dem Bundeswirtschaftsministerium haben wir bereits die Anerkennung eines einheitlichen Berufsbildes des Haus- und Immobilienverwalters gefordert. Nicht nur WEG-Verwalter sind treuhänderisch tätig, auch Mietverwalter tragen eine wirtschaftlich enorm hohe Verantwortung. Wir plädieren daher für die **Erweiterung des Entwurfs auf Mietverwalter**. Gleiches gilt für die Versicherungspflicht: Neben unbeabsichtigten Vermögensschäden sollten auch Sach- und Personenschäden sowie vorsätzlich herbeigeführte Vermögensschäden abgesichert sein, **um umfassenden Verbraucherschutz zu gewährleisten**. Das sieht auch der Großteil der am Markt tätigen Verwalter so. Laut DDIV-Branchenbarometer verfügen 92 Prozent über eine Berufshaftpflicht-, fast jeder dritte Verwalter über eine Vertrauensschadenversicherung.

Auch die erfolgreich eingebrachte „Alte-Hasen-Regelung“ halten wir noch für unzureichend. Wir meinen, dass die Fach- und Sachkundeprüfung nur Unternehmen erlassen werden sollte, die eine zehnjährige, ununterbrochene Berufserfahrung vorweisen können.

Die konsequente Lobbyarbeit des DDIV auf Bundes- und Landesebene trägt also Früchte: Wir werden als **Immobilienverwalter endlich ernst genommen und gehört**. Mehr denn je gilt es aber

nun Flagge zu zeigen, für die Professionalisierung einzustehen. Sie endet immerhin nicht bei der Gewerbeanmeldung, sondern betrifft auch künftige Verwaltergenerationen: Bereiten bestehende Bildungsangebote den Nachwuchs effektiv auf die Praxis vor? Welche Inhalte sind dafür notwendig? Gibt es Alternativen zum „Training on the Job“? **Aus- und Weiterbildung sind zentrale Anliegen** des DDIV und der Landesverbände. Warum sonst treten wir für die Einführung einer Weiterbildungspflicht in der Berufszulassungsregelung ein? Für das zweite Halbjahr 2015 haben wir ein breites Qualifizierungsprogramm zusammengestellt. Informieren Sie sich beim DDIV oder bei Ihrem zuständigen Landesverband vor Ort über Seminare in Ihrer Region!

Effektive Weiterbildung ist auch Kern des Programms unserer Jahresveranstaltung. Renommiertere Referenten präsentieren innovative und praxisrelevante Themen. Noch ist es nicht zu spät: Melden Sie sich für den **23. Deutschen Verwaltertag** schnellstmöglich an; je nach Kapazität auch kurzfristig über die Geschäftsstelle: info@ddiv.de

Dann wird Ihnen auch Hausmeister Krause seine Sicht der Dinge darlegen, wie zuletzt im Interview mit der DDIVnewsletter-Redaktion: Das Interview lesen Sie gekürzt auf Seite 20, in voller Länge ist es im DDIVnewsletter erschienen. Sollten Sie den kostenfreien Infodienst noch nicht beziehen, kann ich Ihnen eine Anmeldung nur ans Herz legen: www.ddiv.de/newsletter

Freuen wir uns auf einen vielseitigen Jahreskongress und auf Tom Gerhardt alias Hausmeister Krause beim Festabend des Verwaltertages!

Ihr Wolfgang D. Heckeler

NICHT VERGESSEN, LANGFRISTIG PLANEN:

Melden Sie sich für die 5. DDIV-Wintertagung an: 24. – 29. Januar 2016 in Zell am See. Im letzten Jahr bereits im November ausgebucht, empfehlen wir: Sichern Sie sich Ihren Platz möglichst früh!
www.ddiv-wintertagung.de

Inhalt



36

Zur Verbrauchereigenschaft von Eigentümergeinschaften: das BGH-Urteil und die Begründung.



41

Wer darf rein in die Eigentümerversammlung? Und was bedeutet das für gefasste Beschlüsse?



53

Versicherungsschäden: Schritt für Schritt zur zügigen und umfassend zufriedenstellenden Regulierung.

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview:

die wohnungspolitischen Forderungen der BID

6 Ziel erreicht?

DDIV zum Entwurf der Zulassungsverordnung

10 Aktuelle Meldungen

TITELTHEMA

13 23. Deutscher Verwaltertag

14 10 Themen, die Verwalter bewegen

16 Trends und Tendenzen der Immobilienbranche

18 Rund um den 23. Deutschen Verwaltertag

GEBÄUDE & TECHNIK

21 Schlüsselrollen:

Zutrittssysteme und Verwaltung

24 Aufzugtechnik:

Wird Modernisierung Pflicht?

26 Heizungssanierung im Zuge der EnEV

28 Rauchwarnmelder:

Nachrüstung, Ersatz, Wartung

30 Mülltrennung:

Lösungen mit System

33 Trinkwasser:

die Haftung der Betreiber

RECHT & STEUERN

34 Aktuelle Urteile rund um die WEG

38 Widerrufsrecht:

Achtung beim Vertragsabschluss!

41 Eigentümerversammlung:

Kommentar zur Nichtöffentlichkeit

44 Hausgeldansprüche:

Das besagt das ZVG.

VERWALTUNG & FINANZEN

47 Neu geregelt ab November:

das Bundesmeldegesetz

50 Energetische Sanierung:

Das fördert das BAFA.

52 De-minimis-Erklärung:

Erleichterung für Verwalter

53 Versicherungen:

Was im Schadensfall zu tun ist.

DDIV AKTUELL

56 Baden-Württemberg

57 Rheinland-Pfalz/Saarland, Bayern

58 Hessen

60 Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern

60 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite



ab Seite 13

Was der Jahreskongress der Branche bringt, und warum sich Ihr Besuch lohnt.

Martin Richmann, Vertrieb Süd
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR ÜBERNEHMEN DIE VERANTWORTUNG UND SIE KÖNNEN GANZ EINFACH UMSCHALTEN“

Kabelfernsehen leicht gemacht: Mit der Deutschen Telekom als Partner funktioniert der Wechsel für Sie und Ihre Mieter schnell und unkompliziert.

- Persönliche Ansprechpartner begleiten Sie
- Ein erfahrenes Team von Technikexperten und geschulten Service-Kräften
- Rund um die Uhr für Sie und Ihre Mieter erreichbar

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Der Staat **verteuert** die Mieten

Regulierungen und steigende Abgaben blockieren den Wohnungsmarkt.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



**AXEL
GEDASCHKO**

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist seit 1. Juli 2015

Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.

Wie geht die Wohnungswirtschaft mit der stetig steigenden Zahl der Verordnungen und Regulierungen um, wenn es doch eigentlich darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Axel Gedaschko nimmt als neuer Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, in der der DDIV die Interessen der Verwalterbranche vertritt, Stellung zu den brennenden Fragen der Branche.

Herr Gedaschko, worum geht es Ihnen als Sprecher der wichtigsten Immobilienverbände im kommenden Jahr?

Im Jahr des BID-Vorsitzes des GdW setzen u. a. zwei Themen Schwerpunkte für unsere Arbeit: ganz zentral weiterhin das bezahlbare Bauen und Wohnen. Zwar ist die Zahl der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen 2014 wieder gestiegen, in den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungsgebiete reicht das aber bei weitem nicht aus. Rund 245 000 Wohneinheiten wurden erstellt, mindestens 320 000 per annum werden im Zuge der steigenden Zuwanderungszahlen in den nächsten 10 Jahren gebraucht. Die Dynamik lässt

nach einem kurzen Aufschwung schon wieder nach. Wir werden uns intensiv dafür einsetzen, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern und setzen auch darauf, im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gemeinsam zu konstruktiven Ergebnissen zu kommen. Das zweite zentrale Thema ist die schnell voranschreitende Digitalisierung.

Was kommt da auf die Wohnungswirtschaft zu, und was plant die BID?

Smarte technische Lösungen bieten schon jetzt große Unterstützung für unser vernetztes, mobiles und energieeffizientes Leben. Zukunftsfähiges Wohnen ist auf dieses Innovationspotenzial angewiesen. Den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung nimmt sich der GdW gemeinsam mit den Partnern in der BID intensiv an: Bezahlbarkeit, effektiver Nutzen für Mieter und Vermieter, Datenschutz. Die BID hat dazu ein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben, das die Chancen des „Internet der Dinge“, die Anwendungsfelder der Digitalisierung rund ums Wohnen, Finanzierungsmodelle und rechtliche Anforderungen genauer untersucht. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang 2016 vorgestellt. Unser Engagement für die Belange der Branche zeigen wir auch mit einem Stand auf der EXPO Real in München, in diesem Jahr erstmals mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums als Mitaussteller.

Gibt es bereits Tendenzen und Ergebnisse in der Arbeit des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen?

Arbeitsgruppen im Bündnis, wie die Baukosten senkungs-kommission oder die für altersgerechten Umbau, sind bereits

intensiv in der Entwicklung von Lösungsvorschlägen tätig. Dank des konstruktiven Dialogs aller am Bündnis Beteiligten zeichnen sich erste positive Resultate ab.

Wo sehen Sie die größten Probleme in Bezug auf energetische Sanierung, altersgerechten Umbau und bezahlbares Wohnen, und wie meistert man sie?

Der demografische Wandel, eine immer älter werdende Gesellschaft, ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit – mit enormem Handlungsbedarf: Bis zum Jahr 2020 werden in Deutschland ca. drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Betreuungs- und Pflegeangebote in den Quartieren sind erforderlich, damit ältere Menschen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Energetisch sanierte, altersgerecht ausgebaut und zudem bezahlbare Wohnungen machen eine stärkere Förderung unabdingbar. Sie kommt allen zugute, denn der zukünftig absehbare Mangel an Pflegekräften würde jeden Einzelnen wie die gesamte Gesellschaft finanziell unter Druck geraten lassen. Die GdW-Unternehmen sind hier bereits sehr aktiv und investieren stark in energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau. Die zunehmende Regulierung, steigende energetischen Anforderungen, Steuern und Abgaben sowie immer neue Vorgaben haben allerdings zur Folge, dass Investitionen unwirtschaftlich werden. Die Politik bewirkt also das Gegenteil dessen, was eigentlich beabsichtigt ist.

Vor der zunehmenden Regulierungswut der Politik gegenüber der Wohnungswirtschaft warnen Sie bereits. Wovor konkret?

Die Mietpreisbremse, die in der Energieeinsparverordnung vorgesehenen Auflagen und

Zukunftsfähige, bezahlbare Wohnkonzepte
machen eine stärkere **Förderung** unabdingbar.

die geplante Einschränkung der Modernisierungsumlage sind nur drei von vielen Regulierungsmaßnahmen der Politik, der sich die Wohnungswirtschaft stellen muss. Und es werden immer mehr. Das Ausmaß der staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ist mittlerweile unverhältnismäßig und hindert uns maßgeblich daran, für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Vereinfacht gesagt: Der Staat verteuert die Mieten durch seine Regulierungswut.

Muss die Wohnungswirtschaft also mittlerweile für die Verfehlungen der Politik herhalten?

In der Tat muss die Wohnungswirtschaft die teilweise falschen Weichenstellungen der Politik am Ende ausbügeln. Das beginnt bereits beim Wohnungsbau: Grundstücksvergaben erfolgen häufig noch immer nach Höchstgebot, nicht etwa nach Nutzung der Fläche für bezahlbaren Wohnraum. Die vielfältigen Auflagen des Bundes, der Länder und der Kommunen erschweren Planungsprozesse von Anfang an. Zudem verteuern steigende Grunderwerbsteuern und weitere Abgaben solche Vorhaben.

Mit der Mietpreisbremse wollte die Bundesregierung Wohnungssuchenden mit vergleichsweise niedrigen Einkommen helfen. Bewirkt wird allerdings das Gegenteil: Das entscheidende Auswahlkriterium des Vermieters wird auch weiterhin die Zahlungsfähigkeit potenzieller Mieter bleiben. So bleiben höhere Einkommen im Vorteil.

Von der Wohnungswirtschaft wird erwartet, dass trotz aller staatlichen Preistreibe-reien bezahlbarer Wohnraum gebaut und vermietet wird. Wie soll das funktionieren!? Auch beim Wohnungsbau muss letztlich das „Bestellerprinzip“ gelten: Wer immer strengere energetische Vorgaben macht, Steuern und Abgaben an allen Fronten erhöht, zugleich aber sozialen Wohnungsbau fordert, der muss auch dafür zahlen – gemeint ist hier der Staat. Ganz konkret fordern wir angesichts des anhaltenden Zustroms von dauerhaft bleibenden Zuwanderern und Flüchtlingen in die ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkte deutscher Großstädte ein regional und zeitlich begrenztes Sonder-Investitionsprogramm.

Mindestens 320 000 neue Wohnungen werden in jedem der kommenden zehn Jahre benötigt.



Bund und Länder müssen den Bau bezahlbarer Wohnungen in zuvor festgelegten Gebieten mit angespannter Wohnungssituation fünf Jahre lang mit jährlich jeweils 300 Millionen Euro fördern, damit dort insgesamt 100 000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen können. Nur so kann man für eine Entspannung der Notsituation in Städten mit starkem Zuzug sorgen.

Wie gehen Sie vor, um Ihre Ziele durchzusetzen?

Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir endlich eine umfassende und handfeste Wohnungsbau-Strategie. Dazu gehört ein ganzes Bündel von Maßnahmen, das den sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen in unserem Land Rechnung trägt. Deutschland befindet sich heute in einem Spannungsfeld von Wachstumsregionen auf der einen und Abwanderungsgebieten auf der anderen Seite.

In den wachsenden Ballungsräumen muss der Wohnungsbau angekurbelt und zu diesem Zweck die Preisspirale, insbesondere in Bezug auf die Grunderwerbsteuer, gestoppt werden. Zudem muss die Baukostensenkungskommission zügig zu praktikablen Ergebnissen kommen.

Längst überfällig ist aber auch eine Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung, kurz: AfA, von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden ist rückläufig und spiegelt sich heute absolut nicht mehr in den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider. Das benachteiligt Investitionen in den Wohnungsbau und verhindert die Entlastung angespannter Märkte durch den Neubau. Wohnungsunternehmen in Regionen mit sinkenden Haushaltszahlen und wachsendem Leerstand müssen in ihrem Engagement für Rück- und Stadtbau unbedingt stärker unterstützt werden.

Insgesamt umfasst unsere Wohnstrategie 14 Punkte, mit denen Unternehmen sozial verantwortlich und nachhaltig, aber auch wirtschaftlich agieren können – von der Notwendigkeit schnellerer Planungs- und Genehmigungsverfahren über die Forderung nach Zweckbindung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bis hin zur einer stärkeren Förderung des altersgerechten Umbaus. Auf Grundlage dieser Strategie arbeiten wir im konstruktiven Dialog mit der Bundesregierung intensiv an der Schaffung stabiler Rahmenbedingungen für die deutschen Wohnungsmärkte.

Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter

Der DDIV begrüßt die Mindestanforderungen im Sinne des Verbraucherschutzes, regt jedoch die Verschärfung einzelner Regelungen und die Einführung einer Weiterbildungspflicht an.

Martin Kaßler zum Referentenentwurf.



Sieht das Etappenziel erreicht, aber auch Optimierungsbedarf:
DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler

Jahrelang hatte der DDIV darauf gedrängt, jetzt soll es Anfang kommenden Jahres Realität werden: ein Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat Ende Juli einen ersten Referentenentwurf vorgelegt. Er sieht vor, Verbraucherschutz und Qualifikation in der Wohnungsverwaltung zu erhöhen. Im Rahmen der Gewerbeanmeldung müssen Verwalter von Wohnungseigentum künftig einen Fach- und Sachkundenachweis sowie eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen. Das Gleiche soll auch für Immobilienmakler gelten. Geregelt wird dies in § 34c der Gewerbeordnung. Die wesentlichen Inhalte und die konkrete Ausgestaltung der Sachkundeprüfung werden im Anschluss an das Gesetzgebungsverfahren in einer Rechtsverordnung definiert. Wir informieren Sie schon vorab über den Stand des Gesetzgebungsverfahrens:

Wer ist von den neuen Pflichten betroffen?

Laut Referentenentwurf soll die Berufszulassungsregelung für gewerblich tätige WEG-Verwalter und Makler gelten. Sie müssen künftig einen Sachkundenachweis, ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Berufshaftpflichtversicherung in Form einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorweisen, um eine Gewerbeerlaubnis zu erhalten. Die vorgesehene Regelung trifft derzeit ausschließlich gewerbetreibende Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Verwalter von Mietwohneinheiten und angestellte WEG-Verwalter fallen momentan nicht darunter. Der DDIV und auch der Deutsche Anwaltverein sehen dies mit großer Skepsis. Für den DDIV tragen Mietverwalter dieselbe wirtschaftlich hohe Verantwortung wie WEG-Verwalter: In der Verwaltung von Miet- und Sondereigentum sind sie ebenso treuhänderisch tätig. Als unmittelbare Beauftragte des Eigentümers, Geschäftsbesorger und Sachverwalter fremden Immobilienvermögens sind sie zudem für die ordnungsgemäße Verwaltung und Instandhaltung von Mietshäusern und Sondereigentumseinheiten, meist vermieteten Eigentumswohnungen, verantwortlich. Da weder das Statistische Bundesamt eine objektbezogene Klassifizierung in Miet- und WEG-Verwalter vornimmt, noch der Referentenentwurf zwischen Maklern von Kauf- und Mietobjekten unterscheidet, fordert der DDIV die Anerkennung eines einheitlichen Berufsbildes „Immobilienverwalter“. In der Folge sollte die neue Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung auf Immobilienverwalter im Allgemeinen ausgedehnt werden. Auch aus Gründen des Verbraucherschutzes wäre eine Ungleichbehandlung der Verwalter nur schwer zu rechtfertigen.

Ein **einheitliches Berufsbild**

„Immobilienverwalter“ wäre
sinnvoll und richtig.

Die **Versicherungspflicht** sollte um **Betriebshaftpflicht- und Vertrauensschadenversicherung** erweitert werden.

Welche Änderungen wird es geben?

Neben ihrer Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen müssen WEG-Verwalter bei Beantragung eines Gewerbescheins ihre Fach- und Sachkunde nachweisen. Ob und in wie weit Ausbildungsabschlüsse anerkannt werden und welche Kriterien eine Fachkundeprüfung beinhaltet, legt das Bundeswirtschaftsministerium nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens in der Rechtsverordnung fest. Der DDIV geht davon aus, dass mindestens die Ausbildungsberufe Immobilienkaufmann/-frau (IHK) und Immobilienfachwirt/in (IHK) dem Fachkundenachweis gleichgestellt werden. Darüber hinaus spricht sich der Spitzenverband dafür aus, dass ähnlich den für Finanzanlagenvermittler geltenden Ausnahmeregelungen auch Abschlusszeugnisse „von Hochschulen oder gleichwertige Abschlüsse“ anerkannt werden. Auch IHK-Zertifikate und DIN-Zertifizierungen sollten als Fachkundenachweis akzeptiert werden, wenn ein bestimmtes Lernpensum (mind. 100 Stunden) dafür Voraussetzung ist.

Zudem müssen Verwalter im Rahmen der Gewerbeanmeldung künftig den Abschluss einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nachweisen. Der DDIV hält dies allerdings nicht für ausreichend und fordert die Erweiterung um die Betriebshaftpflicht- und die Vertrauensschadenversicherung. Denn, auch wenn die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ein zentraler Bestandteil zur Absicherung der Haupt- und Nebenrisiken des Verwalteralltages ist, besteht kein Schutz bei Personen- oder Sachschäden sowie bei Vermögensschäden aus deliktischen Handlungen – weder für den Verwalter noch für den Eigentümer. Zum nachhaltigen Schutz der Verbraucher plädiert der DDIV dafür, die Versicherungspflicht auf alle drei genannten Versicherungen auszuweiten. Immerhin verfügen schon jetzt 65 Prozent aller Verwalter über eine Vertrauensschaden- und 92 Prozent über eine Betriebshaftpflichtversicherung, wie das 3. DDIV-Branchenbarometer 2015 ergab.

Was kommt auf Gewerbetreibende noch zu?

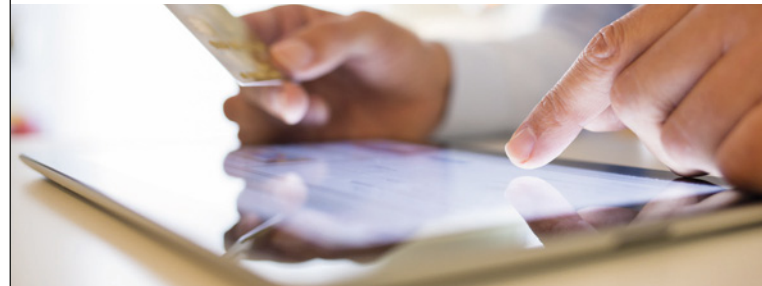
Zusätzlich sieht das Gesetz eine Verpflichtung zur internen Überprüfung der Mitarbeiterqualifikation vor: Beschäftigt ein gewerblicher WEG-Verwalter weiteres Personal, haftet er dafür und ist damit in der Pflicht, die Qualifikation und Zuverlässigkeit seiner Mitarbeiter aktiv zu prüfen. Dies gilt für alle Personen, die in die Wohnungseigentumsverwaltung involviert sind und z. B.



www.immoware24.de

» **Vorsprung durch Technologie**

Immoware24 ist ein IT-Unternehmen, das von Anfang an aktuelle Trends und Herausforderungen erkannt und Lösungen mit aktuellen Technologien umgesetzt hat. In der Immobilienverwaltung sind noch viele Systeme im Einsatz, die bald am Ende ihrer Lebenszyklen sind.



» **Integriertes Onlinebanking**

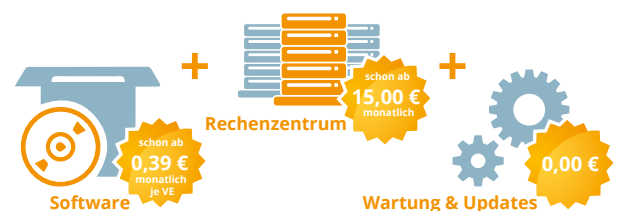
Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Im 4. Quartal 2015 wird zusätzlich der EBICS-Standard sowie Aareal Account für den Massenzahlungsverkehr verfügbar sein.



» **Integrierter E-Mail-Client**

Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende E-Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Die Arbeitserleichterung werden Sie täglich spüren. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

» **Das „Rundum-Sorglos-Paket“**



= **Immoware24**

Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

Abrechnungen erstellen oder Eigentümerversammlungen einberufen bzw. durchführen. Als angemessene Qualifikation gelten dem Referentenentwurf zufolge auch Abschlüsse, Zertifikate und Schulungen privater Bildungsträger und Akademien. Dies soll auch für Kreditinstitute gelten, die Wohnungseigentum verwalten oder Wohnraum vermitteln. Sie werden dazu verpflichtet, die Sachkunde einer „angemessenen“ Anzahl von Mitarbeitern nachzuweisen, die für diesen Tätigkeitsbereich zuständig sind.

Die Ausnahmeregelung für „alte Hasen“

Für erfahrene Verwalter, die seit Jahren erfolgreich am Markt tätig sind, sieht der Referentenentwurf eine „Alte-Hasen-Regelung“ vor. Danach sind WEG-Verwalter, die seit mindestens sechs Jahren ununterbrochen selbstständig tätig sind und dies gegenüber der prüfenden Behörde nachweisen können, von der Sachkundeprüfung ausgenommen. Auf die große Mehrheit der Mitgliedsunternehmen in den DDIV-Landesverbänden dürfte dies zutreffen.

So sehr der DDIV diese Ausnahmeregelung grundsätzlich befürwortet, so vehement plädiert er für eine Ausweitung der Berufspraxis auf zehn Jahre. Auf Grund der verantwortungsvollen und auf Nachhaltigkeit angelegten Tätigkeit zeigt sich meist erst nach zehn und mehr Jahren, ob ein Verwalter seine Aufgabe zuverlässig ausgeführt, die ihm anvertrauten Immobilien ordnungs- und sachgemäß verwaltet und die geforderten Fachkenntnisse umfassend in der Praxis umgesetzt hat. Daher hält der DDIV die Verschärfung der Ausnahmeregel für angemessen und notwendig.

Wann kommt das Gesetz?

Bis Ende August hatte der DDIV Gelegenheit, zum Referentenentwurf Stellung zu nehmen. In seiner Funktion als der Berufsverband für Immobilienverwalter wird er sich zudem in die nun folgenden Anhörungen und in das parlamentarische Verfahren aktiv einbringen.

Derzeit erarbeitet die Bundesregierung den Gesetzentwurf, der voraussichtlich im Herbst dem Bundesrat zur Abstimmung zugeht. Sollten weitere Beratungen oder Stellungnahmen erforderlich sein, würde er erneut an den Bundestag bzw. die jeweiligen Ausschüsse zurück verwiesen. Mit der finalen Abstimmung durch den Bundesrat wird Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres gerechnet. Demnach könnte das Gesetz im 1. Quartal 2016 verkündet werden. Im Anschluss daran räumt der Gesetzgeber eine neunmonatige Übergangsfrist ein, in der die Rechtsverordnung

Eine **Verschärfung** der **Ausnahmeregelung** für „**Alte Hasen**“ von **sechs auf zehn Jahre** wäre **angemessen** und notwendig.

Was im Entwurf bisher **fehlt**, ist eine **gesetzliche Verpflichtung** zur **Weiterbildung**.

erlassen wird. Innerhalb von sechs Monaten nach dieser Übergangsphase müssen Unternehmen eine neue Gewerbezulassung beantragen, bereits tätige Verwalter können sich von der IHK-Sachkundeprüfung befreien lassen. Unternehmer, die den Antrag auf eine neue Gewerbezulassung nicht fristgemäß stellen, müssen die Fachkundeprüfung dann trotzdem nachträglich ablegen, oder die Gewerbezulassung erlischt. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur Vorlage einer geltenden Versicherungspolice.

Was ist noch nicht ausreichend geregelt?

Um die in der Praxis erforderlichen Mindeststandards auch in Hinblick auf aktuelle immobilienwirtschaftliche Herausforderungen wie die Energiewende und den demografischen Wandel gewährleisten zu können, vor allem aber im Sinne des Verbraucherschutzes, spricht sich der DDIV zudem für die Einführung einer Weiterbildungspflicht aus. Nur so kann auf lange Sicht hinreichende Qualifikation in der Immobilienverwaltung gesichert werden.

ZWISCHENFAZIT DES DDIV

Die intensivierte Lobbyarbeit des DDIV hat die nun absehbare Umsetzung von Mindestanforderungen für Verwalter durch den Gesetzgeber forciert. Konsequentes Festhalten an dieser Idee, Beharrlichkeit in der Argumentation und viel faktische Überzeugungsarbeit haben zum vorliegenden Zwischenergebnis geführt. Nach Gutachten, engagierter Medienpräsenz und zahlreichen politischen Initiativen fand dies zunächst Eingang in den aktuellen Koalitionsvertrag. Nun endlich der Referentenentwurf! Einmal mehr zeigt sich hier, dass gezielte Interessenvertretung Erfolg haben kann. An dieser Stelle rufe ich alle verantwortungsbewussten Immobilienverwalter zur Mitgliedschaft in unseren Landesverbänden auf. Sie gilt nicht nur als Qualitätsnachweis und Gütesiegel, sondern ist auch ein klares Alleinstellungsmerkmal, mit dem sich Erfolge für Sie, aber auch für den Verbraucher erzielen lassen. Immobilienverwalter werden gehört, wenn sie sich organisieren! Und, glauben Sie mir, das ist erst der Anfang bzw. ein weiterer Meilenstein der Verbandsarbeit! Wir wollen doch noch mehr erreichen, oder?

Die neue 2. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT:

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Auf Grund
der **großen**
Nachfrage*:
Heft 2,
Oktober 2015

*Erstauflage: 45.000!

Zum Kennenlernen: Fordern Sie Ihr kostenloses Musterexemplar
der Erstausgabe an: redaktion@ddivaktuell.de



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



Altbausanierung

KfW und L-Bank erhöhen Förderung.

Die KfW hat erneut die finanzielle Förderung der energetischen Altbausanierung erhöht: Seit 1. August ist der Höchstbetrag der Kredite um 25.000 Euro auf 100.000 Euro pro Wohneinheit gestiegen. Hinzu kommt ein um 5 Prozentpunkte auf maximal 27,5 Prozent erhöhter Tilgungszuschuss. Für Hauseigentümer bedeutet das eine zusätzliche Ersparnis von bis zu 10.625 Euro, womit der Betrag, den Kreditnehmer nicht mehr zurückzahlen müssen, um 63 Prozent steigt. Darüber hinaus wurde nun auch die Beantragung von Fördermitteln für Eigentümergemeinschaften vereinfacht. Siehe dazu S. 52.

L-Bank verbessert die KfW-Konditionen zusätzlich

Für Eigentümer von Wohngebäuden in Baden-Württemberg gibt es dank zusätzlicher Mittel des Landes sogar noch bessere Konditionen als im restlichen Bundesgebiet: Die landeseigene L-Bank fügt seit Juni 5 Prozentpunkte auf den aktuellen KfW-Tilgungszuschuss hinzu. Im Südwesten beträgt er seit August maximal 32,5 Prozent, was Sanierern ab August de facto bis zu 5.000 Euro mehr einbringt als im restlichen Bundesgebiet, fast ein Drittel ihres Sanierungskredites.

Erneuerbare Energien

Im Neubau auf dem Vormarsch

In 38,7 Prozent der im Jahr 2014 genehmigten Wohngebäude ist eine Heizanlage installiert, die überwiegend erneuerbare Energien verwendet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) liegen die erneuerbaren Energieträger somit auf Platz 2 hinter Gas, das in 43,4 Prozent der Neubauten als überwiegender Energieträger für die Heizung eingesetzt wird. Die übrigen Energieträger (unter anderem Öl, Strom und Fernwärme) erreichen zusammen 17,9 Prozent.

Erfahrene Verwalter lesen DDIVaktuell

Die Ergebnisse der Leserumfrage

Die weit überwiegende Mehrheit der Leser dieses Magazins (92 Prozent) ist seit mehr als zehn Jahren in der Immobilienwirtschaft als selbstständiger Unternehmer tätig (97 Prozent), und fast jeder Dritte ist neben der Immobilienverwaltung auch mit der Vermittlung befasst. Insbesondere Informationen über rechtliche Neuerungen, aber auch zu Sanierung, Instandhaltung sowie allgemein zu Mietrecht und WEG-Verwaltung sind für sie von Interesse. Etwa jeder Zweite nimmt sich pro Ausgabe gut eine Stunde Zeit zum Lesen und archiviert die Hefte, um später etwas nachschlagen zu können. Die Daten wurden von Anfang März bis Mitte Mai per Fragebogen und online erhoben. Die Redaktion bedankt sich für die rege Teilnahme.

Neuer Tarifabschluss

Mehr Geld für Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft

Arbeitgeber und Gewerkschaften der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben sich auf eine Lohnerhöhung verständigt. Der neue Tarifvertrag gilt vom 1.7.2015 bis 20.6.2017. Er sieht eine Anhebung der Löhne und Gehälter von Beschäftigten ab 1. Juli 2015 um 2,4 Prozent vor, aufgerundet auf volle 5 Euro. In den Lohngruppen I bis III, erstes Berufsjahr, gibt es mindestens 70 Euro mehr. Für das zweite Jahr ist ein Plus von 2,2 Prozent für alle Arbeitnehmer vorgesehen. Auch die Ausbildungsvergütungen steigen ab 1. Juli: für jedes Lehrjahr um 30 Euro, ab 1.7.2016 um weitere 25 Euro.

Verdi und die IG Bau hatten zuvor einen monatlichen Festbetrag von 215 Euro für die rund 64 000 Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gefordert.



Vermieterrechte gestärkt

Vermieter dürfen Bonität potentieller Mieter prüfen

Wohnungsinteressenten dürfen vor Abschluss eines Mietvertrages auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hin überprüft werden. Die Forderung von Vermietern nach Vorlage einer Bonitätsauskunft auch vor der konkreten Vertragsanbahnung ist gerechtfertigt. Diese Einschätzung des Innenministeriums dürfte Klarheit schaffen und hilft den Vermietern, Zahlungsausfälle und finanzielle Einbußen zu vermeiden.

Aufgrund einer kleinen Anfrage der Fraktion Die Linke wurde das Thema im Deutschen Bundestag behandelt. Zwar gäbe es einen Interessenkonflikt zwischen dem Schutz der Mieterdaten und dem Bedürfnis des Vermieters nach gesicherter Zahlungsfähigkeit, so das zuständige Ministerium, allerdings überwiege in

diesem Kontext das Interesse des Vermieters, bereits vor Vertragsabschluss die Bonität sicherzustellen.

Die Erhebung und Verwendung solch personenbezogener Daten ist jedoch nur dann zulässig, wenn entweder das Einverständnis des Betroffenen oder eine gesetzliche Erlaubnis besteht. Dies regelt das Bundesdatenschutzgesetz. Dort sind allerdings auch Ausnahmen enthalten, die für Vermieter von besonderer Bedeutung sind. So ist die Datenerhebung vor der Begründung eines Mietverhältnisses erlaubt, wenn es für die Begründung des Schuldverhältnisses erforderlich ist. Dies muss im Einzelfall individuell bewertet werden. Es muss ermittelt werden, welche Daten im Einzelfall tatsächlich erforderlich sind. Dabei darf kein schutzwürdiges Interesse des Betroffenen entgegenstehen.



Mietrechtsnovellierungsgesetz

Weitere Änderungen sind in Planung.

Nach Einführung der Mietpreisbremse planen Union und SPD offenbar die nächsten Änderungen für Mieter und Vermieter. Wie die „Saarbrücker Zeitung“ am 24.7.15 berichtete, schnürt die Koalition derzeit ein zweites Mietrechtspaket. Damit soll unter anderem die Erstellung des Mietspiegels umfassend reformiert werden. Außerdem ist wohl die Absenkung der Modernisierungumlage zugunsten der Mieter von elf auf zehn Prozent weiter im Gespräch. Zwischenzeitlich war man in Branchenkreisen allerdings davon ausgegangen, dass dieses Thema vom Tisch sei.

Mindestlohn

Dokumentationspflicht gelockert

Der Arbeitgeber braucht keine Arbeitszeitaufzeichnungen mehr anzufertigen, wenn das regelmäßige Arbeitsentgelt des Arbeitnehmers mehr als 2.000 Euro brutto beträgt und das Nettoentgelt jeweils für die letzten zwölf Monate nachweislich ausgezahlt wurde. Diese Regelung gilt seit dem 1. August 2015. Für Saisonarbeiter und Minijobber im gewerblichen Bereich bleibt die Aufzeichnungspflicht jedoch bis zur Einkommensschwelle von 2.958 Euro unverändert bestehen.

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Alles aus einer
Hand. Kompetent,
konsequent
und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

JETZT ANMELDEN:

5. DDIV WINTERTAGUNG ZELL AM SEE

24. - 29. Januar 2016

Das Alpenhaus Kaprun ★★★★★

Freuen Sie sich auf:

- ★ Fortbildung und Skivergnügen im 4-Sterne Sporthotel
- ★ Einzigartiges Netzwerktreffen mit wertvollen Kontakten für die Zukunft
- ★ Innovative Themen, Branchentrends und neue Denkanstöße
- ★ Wellness, Erholung und Ski-Spaß

Die Teilnehmerplätze sind begrenzt!

Weitere Informationen und Anmeldung unter
www.ddiv.de/wintertagung



23. Deutscher Verwalterttag

Was die Branche bewegt, neue Impulse setzt, Perspektiven eröffnet und zum Mitgestalten einlädt.



DDIV ZUM THEMA

Deutschlands Fachkonferenz der Immobilienverwalter

Themen, die die Verwalterbranche bewegen – unter diesem Motto gestalten wir Jahr für Jahr mit großer Sorgfalt das Programm des Deutschen Verwaltertages. Innovative und zugleich aktuelle und anwendbare Themen sind unser Anspruch. Die Teilnehmer sollen von den Inhalten der Vorträge und Fachforen nachhaltig profitieren und gleichzeitig neue Impulse für ihren Berufsalltag mit nach Hause nehmen. Mit ausreichend Zeit für Fragen, Diskussionen

und Gespräche wollen wir Sie zudem dazu ermutigen, sich einzubringen und die Zukunft unserer Branche aktiv mitzugestalten. Wir bieten Ihnen Raum zur Pflege und zum weiteren Aufbau Ihres Netzwerkes, zu Kollegen wie zu Dienstleistern. Nutzen Sie die Plattform „Verwalterttag“, informieren sich über neueste Trends, Themen und Produkte. Kommen Sie mit den Experten Ihres Faches ins Gespräch: Alles Wissenswerte zum Veranstaltungshöhepunkt des Jahres finden Sie auf den kommenden Seiten.



10 FRAGEN zu Themen, die Verwalter bewegen ...

... und die besten Tipps, wie sie sich darüber informieren – auf dem 23. Deutschen Verwaltertag.

Von Andrea Körner

1 WER BIN ICH, UND WAS WIRD VON MIR ERWARTET?

Das Image eines Verwalters steht und fällt mit dem, was er tut und was er kann:

Eher à la Hausmeister Krause? Im Rahmen des Festabends wird er sein Verständnis von Hausordnung vehement vertreten. Beruflich jedoch steht er „an der Front. In einem langen, schmutzigen und erbarmungslosen Krieg.“ Oder als Sachwalter der Interessen von Eigentümern? Als Organisationstalent, das mit Einfühlungsvermögen und Kompetenz für Frieden in Eigentümer- wie Mietergemeinschaften sorgt, im Bedarfsfall den richtigen Dienstleister kontaktiert und für die Kundenbindung kein Fremdwort ist – so wie die „Verwalter des Jahres 2015“.

**PREISVERLEIHUNG:
DONNERSTAG, 17.9.15,
FESTABEND**

Was darf ich, und was muss ich?

Mehr als 50 Gesetze und Verordnungen sind von Verwaltern heute zeitgleich zu beachten. Rechtssicheres Handeln im Tagesgeschäft wird immer komplexer. Bloß nicht den Überblick verlieren! Und vielleicht das ein oder andere auffrischen. Dabei helfen ganz sicher die Vorträge und Fachforen zu Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, den neuesten Entscheidungen aus Karlsruhe, zum Forderungsmanagement, zur Gemeinschaftsordnung und verschiedenen rechtlichen Aspekten der Eigentümerversammlung.

WAS IST NEU, UND WIE BETRIFFT ES MICH?

Diese und viele weitere Fragen wirft das Mietrechtsnovellierungsgesetz auf. Nicht nur für Makler, auch für Verwalter bringen Bestellerprinzip und Mietpreisbremse einige Neuerungen mit sich. Gewinnen Sie Einblicke in die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die Vermietungspraxis und die Chancen des Bestellerprinzips für Mietverwalter.

**ZWEI VORTRÄGE:
FREITAG, 18.9., AB
11:00 UHR**

4 Warum entstehen Konflikte, und wie vermeide ich sie?

Die Gemeinschaftsordnung ist häufig der Schlüssel zum friedlichen Miteinander einer Eigentümergemeinschaft. Vorausgesetzt, sie ist juristisch einwandfrei formuliert. Nichtige Regelungen sorgen häufig für Zwist. Die Klassiker, die es zu vermeiden gilt, sollten Sie kennen.

**VORTRAG: FREITAG,
18.9., 15:15 UHR**

5 BIN ICH QUALIFIZIERT, UND BLEIBE ICH ES?

Sie kommen, die vom DDIV seit langem geforderten beruflichen Mindestanforderungen für gewerbliche Immobilienverwalter. Der Referentenentwurf der gesetzlichen Regelung für den Berufszugang liegt bereits vor. Was aber kommt damit auf Verwalter zukünftig zu? Wie geht man damit um? Was ändert sich? Der DDIV wird darüber zum Verwaltertag informieren und steht für Fragen zur geforderten IHK-Sachkundeprüfung und der nachzuweisenden Versicherungspflicht zur Verfügung.

Arbeite ich effizient, und wie sichere ich meine Stellung im Markt?

Prozessorientiertes Denken wird erfolgreich am Markt agierende Unternehmen immer mehr bestimmen. In der Folge werden Arbeitsabläufe bereichsübergreifend optimiert. Was Zeit und Kosten spart, erhöht gleichzeitig die Professionalität im Umgang mit den Kunden. Eine Herausforderung zunächst, die aber jede Menge Chancen bietet für die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen. Wie man sie ergreift und für sich nutzt, vermittelt eins der vier Fachforen beim Verwaltertag: Donnerstag, 17.9., 16:30 Uhr oder Freitag, 18.9. 13:15 Uhr.

9 KLIMAZIELE UMSETZEN, ABER WIE?

Energiewende und Klimaschutz stellen hohe Anforderungen an die Auslegung von Gebäuden, sowohl bei Neubauten, als auch im Bestand. Wohnraum soll zudem bezahlbar sein und sozialen Aspekten gerecht werden. Die herkömmlichen Maßnahmen sind zwar durchaus zielführend für die Umsetzung der geforderten Standards, doch es gibt auch Alternativen. Der Megatrend heißt Digitalisierung und eröffnet ganz neue Perspektiven, denn es geht um die Automatisierung der Gebäudetechnik, um Kommunikationssysteme und neue Möglichkeiten, Gebäude so auszustatten, dass Bewohner, Klima und Umwelt davon profitieren.

**VORTRAG: DONNERSTAG,
17.9., 11:45 UHR**

Wo tut Sanierung Not, und wie plane ich richtig?

Notwendige Sanierungsprozesse anzustoßen, ist häufig Sache des Verwalters. Ob energetisch oder altersgerecht, der Bedarf daran ist unstrittig, die Beschlussfassung und Finanzierung, Planung, Begleitung und Durchführung allerdings haben es in sich. Immerhin wurde nun das Antragsverfahren für KfW-Zuschüsse nicht zuletzt auf Betreiben des DDIV vereinfacht. Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, der Verwaltern vieles erleichtern kann.

**VORTRAG: DONNERSTAG,
17.9., 11:15 UHR**

8 UNTERSTÜTZEN SIE MICH, ODER SIND SIE SAND IM GETRIEBE?

Verwaltungsbeiräte – bestenfalls sind sie kommunikative Schnittstellen zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft, die hilfreich sind bei anstehenden Entscheidungen und unterstützend mitarbeiten. Voraussetzung ist allerdings ein hinreichender Wissensstand über WEG-relevante Themen. Genau dieses Fachwissen vermittelt die Sonderpublikation „**DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat**“. Die bereits 2. Ausgabe erscheint im Oktober. 45 000 Exemplare der Erstauflage haben Verwaltungen an ihre Beiräte verteilt. Welche Erfahrungen sie damit gemacht haben, warum viele diesmal noch mehr bestellen, und wie Sie die kompakten Fachinformationen für sich nutzen können, werden Sie im Kollegengespräch sicherlich erfahren – und am Stand in der Fachaussstellung.

10 Bin ich fortschrittlich, und wie bringe ich zukünftig was ins Rollen?

Nach jahrelangem Hinterherhinken scheint die Autoindustrie insbesondere der Immobilienwirtschaft davonzufahren. Elektromobilität ist ein Zukunftsthema, immer mehr E-Autos rollen durch die Straßen. Insbesondere in den Städten stellt sich für viele potenzielle Käufer aber die Frage: Wo laden? Der flächendeckende Ausbau von Ladestationen wird daher auch zur Aufgabe der Wohnungswirtschaft, um Wohnen und zukunftsweisende Mobilität in Einklang zu bringen. Der Bedarf besteht, aber wie erfüllt man ihn?

VORTRAG: DONNERSTAG, 17.9., 12:15 UHR

INFORMATIONEN AUS ERSTER HAND

Über 70 Unternehmen, darunter zahlreiche Premium- und Kooperationspartner des DDIV, präsentieren ihre Produkte und Dienstleistungen für die vielfältigen Aufgaben der Immobilienverwaltung im Rahmen der Fachaussstellung. Sachkundige Vertreter stehen Interessenten für Fragen und beratend zur Verfügung. Eine gute Gelegenheit, um zwischen den Vorträgen und Fachforen qualifizierte Informationen über Angebote und Konditionen einzuholen und um Kontakte zu knüpfen.

Mit Visionen begeistern!

Die Immobilienbranche entwickelt sich stetig weiter. Regelmäßig befragen wir namhafte Kollegen zu ihrer persönlichen Sicht auf Trends, Tendenzen und wichtige Aspekte der Zukunft.

Internationales Investment bringt berufliche Veränderungen mit sich.

Diesmal stellte sich Sven Kubal den Fragen der Redaktion. Er ist bundesweiter Geschäftsführer der Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, bekannt unter dem Kürzel „BGV-Unternehmensgruppe“. Mit Tochterunternehmen in Berlin, Brandenburg, Sachsen, Thüringen, Bayern und Hamburg verwaltet und betreut sie sämtliche Arten von Immobilien. Die 1923 gegründete BGV-Unternehmensgruppe gehört zu den ältesten Property Managern bundesweit und zu den großen privat geführten in Berlin. Das Unternehmen wurde für sein fortschrittliches und visionäres Dienstleistungskonzept mit flexiblen Arbeitszeiten im vergangenen Jahr mit dem Preis „Immobilienverwalter des Jahres 2014“ (1. Platz) ausgezeichnet.

NACHGEFRAGT



SVEN KUBAL

bundesweiter Geschäftsführer der BGV-Unternehmensgruppe und Immobilienverwalter des Jahres 2014

Herr Kubal, was war aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren entscheidend für die Entwicklung der Immobilienbranche?

Dass der Anlagewert von Immobilien rasant anstieg und die Geldanlageverzinsung ins Negative rutschte. Durch das sehr niedrige Zinsniveau ist die Nachfrage an Bestandsimmobilien erheblich gestiegen. Es gibt in unserem Hause mehr Anfragen nach Immobilienkäufen als Angebote zum Verkauf.

Worauf müssen sich Ihrer Meinung nach Immobilienverwalter zukünftig einstellen, wo liegen Herausforderungen und Chancen?

Es wird zukünftig mehr ausländisches Geld in den Immobilienmarkt fließen. Somit steigen die Anforderungen an die Verwaltung. Nicht nur auf Grund von Sprachbarrieren, sondern auch wegen der unterschiedlich anzulegenden Reports. Flexibilität bei den Arbeits- und Reaktionszeiten ist zunehmend gefordert.

Welche Auswirkungen werden Neuerungen wie Bestellerprinzip und die kommenden Zugangsvoraussetzungen insbesondere auf das Image der Verwalterbranche haben?

Es wird sich endlich die „Spreu vom Weizen“ trennen. Ich erwarte mir davon das lang ersehnte Ende der klassischen „Küchentisch-Verwaltung“. Mehr Fachkompetenz wird dadurch gefordert und die Property Manager, die jahrelang auf Ausbildung, Weiterbildung und gutes Personal gesetzt haben, gewinnen damit Marktchancen. Das Bestellerprinzip hat dem Property Manager mehr und neue Hausaufgaben ins Heft geschrieben. Wir müssen nun den Eigentümern erklären, dass eine interne Provisionierung notwendig ist, um die Immobilien am Markt zu platzieren. Diese Aufklärungsleistung ist für den Property Manager mal wieder kostenneutral und stößt temporär auf Widerstand. Wir stellten fest, dass der Vermietungsmarkt für fast zwei Monate stillstand. Langsam und mit Ende des Sommerlochs zieht dieser jedoch wieder an.

Was macht den „Immobilienverwalter der Zukunft“ aus?

Mit einem Augenzwinkern: Er müsste bei der BGV-Unternehmensgruppe arbeiten.

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

Politische Regelungen müssten minimiert, die politische Arbeit der Fachverbände ausgedehnt werden und geprägt von sozialen und wirtschaftlichen Aspekten sein. Unternehmerisch muss der Property Manager der Zukunft sich visionär von der Masse abheben, um seine Kunden begeistern zu können. Wichtig dabei ist, den Fokus auf zwei Aspekte zu lenken: die Förderung des Kontakthaltens zwischen

Das Bestellerprinzip stellt das Property Management vor neue Aufgaben.



Zu viele Regulierungen, Novel-
lierungen nicht abschließend
durchdacht: Die Fachverbände
sind auf oberster politischer
Ebene gefordert.

unvollständig und
nicht abschlie-
ßend durchdacht.
Die Diskrepanz
zwischen Anfor-
derungen der
Kunden und dem
Honorar der Pro-
perty Manager ist

Es wird
zukünftig
weniger
lohnende
Geschäftsfelder
geben.

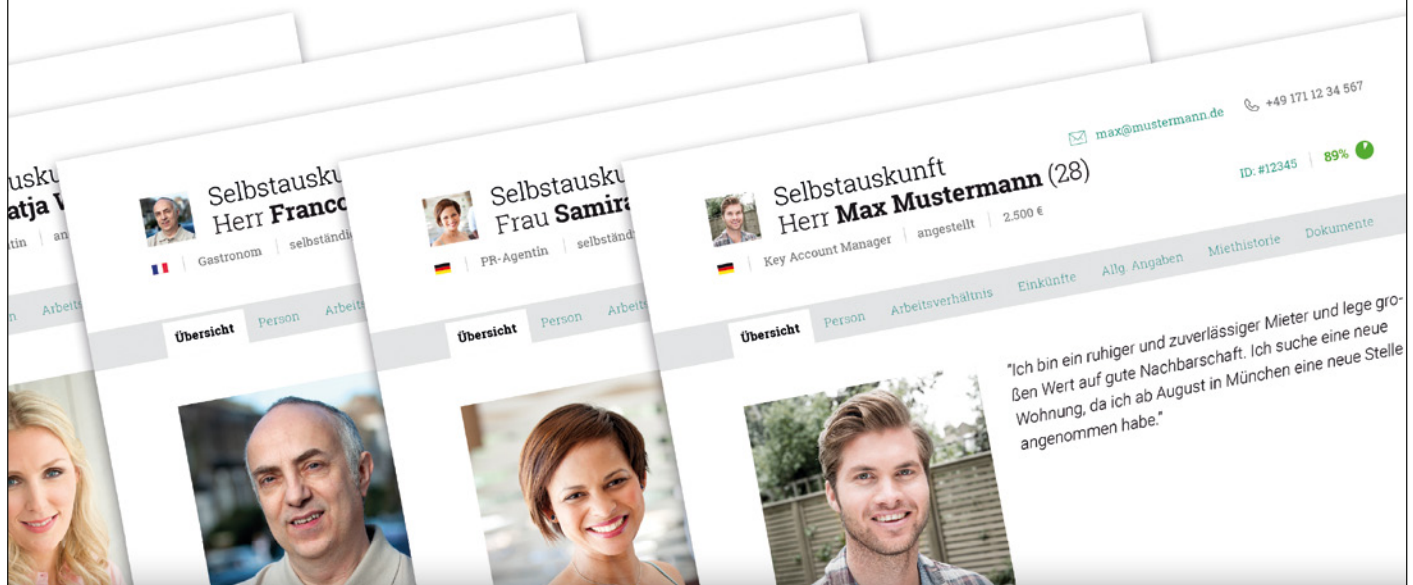
Kunden und den eigenen Mannschaften sowie die
Minimierung der eigenen Unternehmensrisiken.

**Was ist aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren schief ge-
laufen?**

Die grundlegenden Veränderungen der Mietrechts-
reform und die Novellierung des WEG sind noch

noch zu groß und steht in keinem gesunden Ver-
hältnis. Nicht ohne Grund geben alt eingesessene
Property Manager Geschäftsfelder wie die Woh-
nungseigentumsverwaltung auf, was jüngste Bei-
spiele zeigen. Hier ist zukünftig mit spitzem Bleistift
zu rechnen und nicht jede WEG ein lohnendes Ge-
schäft.

Standardisierte Selbstauskünfte. Digital empfangen, verwalten & filtern.



**Sparen Sie bis zu 50% an Zeit und Geld
bei der Vermittlung Ihrer Immobilie.**

Testen Sie jetzt unverbindlich & kostenfrei
unter: www.myrealid.de

750 Gratis-Credits im Wert von 75€ geschenkt*

Gutschein-Code: DDIV750

*Aktion nur bis zum 31. Oktober 2015



Kollegen treffen, Erfahrungen und Meinungen teilen, Netzwerken: Nutzen Sie die Plattform.

Volles Programm!

Es gibt viel zu entdecken: Vorträge und Fachforen namhafter Referenten vermitteln praxisrelevantes Wissen, die Fachaussstellung ganz konkrete Hilfe im Alltag, und der Festabend wird wieder ein glanzvolles Highlight. Herzlich willkommen in Berlin – zum 23. Deutschen Verwaltertag!

Von Andrea Körner

**Todsünden
in WEG- und
Mietver-
waltung,
BGH-Entschei-
dungen, die das
Verwalterblut
in Wallung
bringen.**

Es geht um Politik und neue Perspektiven. Der Jahreskongress der Verwalterbranche wird sich auch in diesem Jahr wieder den aktuellen Themen und Fragestellungen widmen, denen sich Verwalter im Tagesgeschäft immer wieder stellen müssen. Sei es, weil bestehende gesetzliche Regelungen ohnehin hohe Anforderungen an das rechtssichere Vorgehen stellen, sei es, dass neue Verordnungen und Gesetzesnovellierungen nun ihre bestimmungsgemäße Umsetzung in der Praxis finden müssen, oder dass politische und gesellschaftliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf die verwalterische Tätigkeit haben. Gäste aus Politik und Wissenschaft, Juristen und erfahrene Praktiker gestalten das hochkarätige Vortragsprogramm und die Fachforen, um Wege zu weisen, Lösungen anzubieten und konkrete Hilfestellung zu leisten.

Wege durch den Paragraphen-Dschungel

WEG und Mietrecht sind voller Fallstricke für Verwalter. Die mittlerweile hoch professionalisierte Branche kennt sie naturgemäß. Dennoch gibt es immer wieder „Sündenfälle“. „Wer nichts falsch macht, haftet nicht“, so Rechtsanwalt Stephan Volpp, dessen Vortrag auf den Weg der WEG-rechtlichen Tugend zurückführen wird: „Was Sie in der WEG-Verwaltung schon immer mal richtig machen wollten, aber bisher nicht zu tun gewagt haben.“

Den Sündenfall im Mietrecht und die möglicherweise erheblichen rechtlichen Folgen wird Rechtsanwalt Thomas Hannemann schlaglichtartig betrachten: „Ob die Zahl der immer wieder festzustellenden Fehler, die entweder auf Unkenntnis oder unausrottbaren falschen Vorstellungen beruhen, auf sieben einzugrenzen ist, wird sich erst noch erweisen. ‚Todsünden‘ sind es in der Regel nicht, aber es lohnt sich, sie zu vermeiden.“ Die bekanntlich recht knappen Vorgaben des WEG werden regelmäßig durch aktuelle BGH-Entscheidungen ergänzt. „Sie sind für Verwalter daher besonders wichtig, bringen aber oft genug das Verwalterblut in Wallung.“ Ob dies auch bei den neuesten Urteilen zu erwarten ist, wird Prof. Dr. Martin Häublein darlegen – an Richtersprüchen zu Verwalterwahl, Rücklage und Haftung des Wohnungseigentümers am Beispiel des Schallschutzes.

Weitere Vorträge beschäftigen sich mit dem „täglichen Brot“ des Verwalters: Beispielen unwirksamer Einzelbestimmungen in Gemeinschaftsordnungen, den Grundsätzen der Zwangsvollstreckung, über die, so Referent Prof. Dr. Wolfgang Schneider, „man – wenn’s ums Geld geht – Bescheid wissen sollte“, und mit der praktischen Umsetzung namentlicher Abstimmungen in Eigentümerversammlungen. Prof. Dr. Florian Jacoby betrachtet sie unter folgendem Aspekt: „Wer sich in der Eigentümerversammlung einem Beschlussantrag entgegenstellen will, muss auch dazu stehen und sich

einer namentlichen Abstimmung stellen. Der Verwalter ist als Versammlungsleiter die Zentralfigur der Versammlung. Begeht er Fehler, droht ihm die Haftung. Was also ist bei der Abstimmung zu beachten?"

Wegweisende Neuerungen

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Wohl dem, der hier den Überblick hat! Den vermittelt Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter all jenen, die „nicht am neuen Recht vorbei verwalten wollen“ und befasst sich auch mit den Hintergründen des Themas, das schon deshalb spannend ist, weil „sowohl die Mietpreisbremse als auch das Bestellerprinzip von Vermieter-/Maklerseite schon vor dem Bundesverfassungsgericht angegriffen wurden“. „Den Verwalter in Pole-Position“ sieht Rechtsanwalt Dr. Michael Casser in Hinblick auf das Bestellerprinzip: „Eingefahrene Verhaltensweisen und emotional-politisch gefärbte Diskussionen halten vom klaren Denken ab: Das heiß diskutierte Bestellerprinzip beendet lediglich eine Marktaufteilung zwischen Verwaltern und Maklern, die bisher nicht hinterfragt wurde, obwohl sie seit fast 45 Jahren besteht. Nun herrscht in Sachen Wohnraumvermittlung endlich Gleichstand, und ich sehe den Verwalter im Vorteil.“

Die politisch geforderte und nicht zuletzt vom DDIV unterstützte Umsetzung der Energiewende im Gebäudereich wie auch der durch den demographischen Wandel erforderliche altersgerechte Umbau stellen Verwalter und Eigentümer vor neue Herausforderungen. Möglichkeiten der Finanzierung, Aspekte der Planung und auch denkbare Alternativen zu den verbreiteten Maßnahmen zeigen Experten in ihren Ausführungen beim Verwaltertag auf. So z. B. Werner Genter, Direktor der KfW und Bereichsleiter Neugeschäft Kreditservice, Prof. Viktor Grinewitschus, der sich mit Haus- und Gebäudeautomatisation zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Bewohnerassistenz befasst, sowie Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer als bekannter Akteur auf dem Gebiet der Elektromobilität.

Berufliche Perspektiven

Der unternehmerischen Zukunft der Verwalterbranche ist ein weiterer Themenkomplex im Vortragsprogramm gewidmet. Keinen Blick in die Kristallkugel wird in diesem Zusammenhang DDIV-Vizepräsident Steffen Haase werfen, sondern stattdessen mit einer sachlich-humoristischen Schilderung der Entwicklung der Verwaltertätigkeit in den letzten 20 Jahren einen Ausblick für die Zukunft >

Mietpreisbremse, Eigentümerversammlung, und wie funktioniert Wohnraumvermittlung nach dem Bestellerprinzip?



Partner für
die Wohnungswirtschaft
**Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei der Wohnungswirtschaft 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.



Quo vadis Verwalterbranche? DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler wird die Gäste begrüßen.

Der Verwalterberuf im Wandel? Perspektiven, Visionen und Praktikables zur Unternehmensführung

Kulinarische Genüsse, Musik und ein fulminantes Show-Programm

geben. Die Chance zu einem für die realistische Betrachtung manchmal notwendigen Perspektivenwechsel wird der Vorsitzende der Fraktion Die LINKE, Dr. Gregor Gysi, bieten: „Die Bestandsaufnahme für unseren Mittelstand sieht gut aus, der Ausblick ist deutlich negativer, insbesondere weil ihm eine Finanzierungskrise bevorsteht. Zudem ist der Mittelstand keineswegs so gut organisiert wie er glaubt, was den großen Konzernen mehr Einfluss gibt.“

Wie man sich dagegen zukünftig wappnet, dazu wird Astrid Schultheis in ihrem Fachforum inspirieren: „Der Blick über den Tellerrand, auf andere Branchen, ist hilfreich. Viele von

ihnen haben sich bereits der notwendigen Optimierung von Arbeitsprozessen gestellt. Es geht um den ‚Faktor Mensch‘, um Selbstausbeutung und Effektivität und darum, wie man ein Unternehmen vor dem Hintergrund sich ändernder Gegebenheiten sicher in die Zukunft führt.“ Über die hier erwähnten Programmpunkte hinaus finden sich weitere Themen auf der Agenda des Verwaltertägs, der wie gewohnt auch als Forum für den Austausch von Erfahrungen und Meinungen unter Kollegen und mit Fachleuten dient, der Kontaktpflege und dem Netzwerken. Insbesondere die Funktionäre des Dachverbands stehen Mitgliedern, Besuchern und Interessierten für Fragen, Anregungen und kollegiale Gespräche zur Verfügung – im Rahmen des Tagungs geschens und nicht zuletzt beim Festabend.

Mitreibende Unterhaltung

Ein exquisites Mahl an festlich eingedeckten Tischen, dazu ein inspirierendes Bühnenprogramm mit vielen musikalischen Highlights und erstklassiges Entertainment! Für alle, die sich im Vorfeld dazu angemeldet haben, wird es ein unvergesslicher Abend, wenn die „Stars in Concert“ stimmungsgewaltigen Rock- und Pop-Legenden auf der großen Bühne des Estrel Convention Centers zum furiosen „Comeback“ verhelfen und Kult-Comedian Tom Gerhardt alias Hausmeister Krause, der uns im Vorfeld schon ein Interview gab, unzweideutig klar macht, wo der Hammer hängt. Aber es wird auch spannend werden. Dann nämlich, wenn es um die Verleihung der diesjährigen Auszeichnungen für die „Verwalter des Jahres 2015“, den „ImmoStar 2015“ und den „NachwuchsStar 2015“ geht, und es wieder heißt: „And the winner is ...“.

Allen Teilnehmern wünscht die Redaktion einen inspirierend informativen und angenehmen Aufenthalt beim 23. Deutschen Verwaltertäg in Berlin und im Estrel Hotel.

INTERVIEW MIT EINER IKONE

Herr Krause, seit 30 Jahren sind Sie an Ihrer Basis tätig, nun teilen Sie Ihre aufmerksamen und präzisen Beobachtungen beim Deutschen Verwaltertäg. Warum erst jetzt?

Mein Haus und meine Siedlung fordern mich unentwegt. Hausmeister ist kein Beruf, das ist Berufung. Tag und Nacht muss ich diese renitente Bande von Hausbewohnern in Schach halten.

Ihr Motto ist „Ordnung muss sein“, was gilt da für Hauseingang und Treppenhaus?

Hier gilt das Spiegelprinzip. Wo ich mich nicht einwandfrei und deutlich in einem Spiegelbild wiedererkenne, ist eindeutig Väterchen Schlunz am Werk.

Was zeichnet eigentlich einen guten, also einen mindestens genauso gewissenhaften Hausmeister wie Sie aus?

Nichts, aber absolut nichts darf an ihm vorbei gehen. Der Hausmeister ist Meister des Hauses. Die Verwaltung ist die Legislative, der Hausmeister unerbittliche Exekutive – quasi die absolute Hausgewalt.

Wie geht man gegen Bewohner vor, die notorisch und böswillig gegen die Hausordnung verstoßen?

Ab in den Heizungskeller und die Tür von außen abgeschlossen. Nach drei bis vier Tagen ist der Widerstand meistens gebrochen.

Was wollten Sie den Kollegen aus der Verwalterwirtschaft schon immer einmal sagen?

Nie vergessen: SIE können sich viel ausdenken in Ihren Büros. Doch wir Hausmeister stehen an der Front. In einem langen, schmutzigen und erbarmungslosen Krieg. Ich sach nur: Übertretung der Mittagsruhe ... da muss ich Türen brechen, um Musikanlagen sicher zu stellen. Widerspenstige Mieter in Schutzhaft nehmen ... und und und ... Sie machen sich doch keine Vorstellung. Haach ...

Vielen Dank für das angenehme Gespräch, Herr Krause!

Sicher, sicher ...



Luxuriöse Lösung

Der luxemburgische Immobilienverwalter Top-Invest sàrl setzt u. a. für Premium-Appartements auf elektronische Zutrittskontrolle.



Online-Wandler und Controller zur Steuerung der elektrischen Briefkastenschlösser.

derungen gewährleisten und gleichzeitig den Aufwand für die Schlüsselverwaltung reduzieren. Eine mechanische Schließanlage kam daher nicht in Frage. Stattdessen entschied man sich für das elektronische Zutrittskontrollsystem, das nicht nur Zeit und Kosten spart sowie die stringente Kundenorientierung des Unternehmens unterstützt, sondern auch für clevere Sonderlösungen offen ist. Vergisst oder verliert ein Mieter seinen Schlüssel, kann die Verwaltung ihm mit der elektronischen Lösung sofort und ohne hinzufahren die Tür öffnen. Das ist mit Mechanik nicht möglich, es dauert einfach zu lange, bis ein Zylinder samt Schlüsseln bestellt, geliefert und eingebaut ist.

Top-Invest setzt die Zutrittslösung zurzeit in drei Mehrfamilienhäusern, drei Einfamilienhäusern und einer Kinderkrippe ein. Insgesamt betreut das Unternehmen momentan 100 Zutrittspunkte, die mit elektronischen Schließsystemen ausgerüstet sind. Türen zu Wohnungen, Keller, Service- und Technikräumen sind über Offline-Beschläge zu öffnen. An den Hauseingängen, Zwischentüren, Garagenzufahrten und den Briefkastenanlagen sind Online-Wandler verbaut, im Lift zum Penthouse ein Offline-Wandler. An

alten Türen, in die keine Löcher gebohrt werden sollen, sind elektronische Zylinder installiert. Rund 140 Personen werden mit der dazu gehörigen Software zentral bei Top-Invest verwaltet.

Technologisch basiert die Zutrittslösung auf einem virtuellen Netzwerk mit patentierter Schreib-Lese-Funktionalität und verschlüsselter Datenübertragung. Darin werden die Informationen zu den Schließberechtigungen auf dem Identmedium gespeichert, wodurch eine Verkabelung der elektronischen Beschläge und Zylinder entfällt. Gleichzeitig werden auch Informationen über gesperrte Identmedien oder beispielsweise Batteriestände in den Beschlägen und Zylindern weitergegeben. Die Online-Wandler übertragen die ausgelesenen Daten an den zentralen Server und übermitteln gleichzeitig die aktuellen Schließberechtigungen. Als Identifikationstechnologie dient Mifare DESfire EV1.



Der Autor

AXEL SCHMIDT

Geschäftsführer

SALTO Systems GmbH

www.saltosystems.de

Top-Invest vermietet in Luxemburg hochwertige, voll ausgestattete Premium-Appartements und Häuser auf Zeit. Die Mietlaufzeiten sind höchst unterschiedlich und reichen von wenigen Wochen bis mehrere Jahre. Verschiedene Dienstleistungen deckt die Mietzahlung mit ab, so zum Beispiel die Reinigung der Wohnung. Bei der Auswahl des Schließsystems war die Flexibilität entscheidend. Es muss schnelle Reaktionen auf Verän-

Foto: © Top-Invest

DOMUS

gemeinsam
Zukunft
gestalten



DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



INNOVATIONSPreis-IT

BEST OF 2015

initiative
mittelstand

CRM

... und Sesam öffnet sich!

Schlüssel-Lösungen, die den Zutritt zu Häusern wie Wohnungen erleichtern und den bei Schlüssel-Verlust bisher üblichen Ärger ersparen.

Von Andrea Körner

diesen Service bundesweit an, um die Lücke bei der praktischen Umsetzung von Vermieterrecht

Schlüssel einfach wieder finden

Auch die Wahrscheinlichkeit, verlorene Schlüssel wieder zu bekommen, lässt sich erheblich steigern. Per Online-Registrierung und einem lediglich mit einer Identifikationsnummer, die Dritten keinerlei Auskunft über den Eigentümer gibt, versehenen Schlüsselanhänger lässt sich jeder gefundene Schlüssel zentral schnell zuordnen. Finder können entweder die ebenfalls aufgedruckte gebührenfreie Rufnummer wählen, um den Fund zu melden, oder den Schlüssel samt Anhänger unverpackt in einen Briefkasten der Deutschen Post werfen. Nach Anruf oder Zustellung wird der Eigentümer anhand der registrierten Nummer ermittelt und erhält seinen Schlüssel häufig schon nach wenigen Minuten zurück. Die Rücksendungsquote liegt bei 97 Prozent.

Schlüssellos glücklich, aber sicher?!

Schlüssel gibt es seit über 4 000 Jahren. Angesichts immer mehr aus Sicherheitsgründen verschlossener Türen, die von immer mehr Nutzern zu öffnen sind, stößt das alte Prinzip Schlüssel allerdings bisweilen schon an seine Grenzen – sowohl wenn man sich schwer bepackt vor verschlossener Haustür einen dritten Arm

Ganz gleich, ob man sich aus seiner Wohnung „ausgesperrt“, den Schlüssel verloren hat, oder ob man im Notfall, also beispielsweise bei einem Wasserrohrbruch oder wenn's brennt, gerade nicht zu Hause ist. Die Notöffnung einer Tür ist teuer und ärgerlich, nicht nur für Wohnungsnutzer, sondern auch für Vermieter und Verwalter. Die Rechtsprechung verpflichtet Mieter dazu, dem Vermieter im Notfall stets Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren, selbst dann, wenn sie gerade nicht vor Ort sind. Der Wohnungsschlüssel ist demnach so zu hinterlegen, dass er bei Bedarf verfügbar ist. Vermieter hingegen sind bekanntlich nicht berechtigt, einen Ersatzschlüssel einzubehalten. Die Interessen von Mietern und Vermietern sind bei der Schlüsselfrage also gleichermaßen zu wahren und zu schützen.

Schlüssel sicher verwalten

„Eine rechtssichere Lösung bieten hier Schlüsseldepots,“ so Steffen Malessa, Vorstand der PiNkey AG im thüringischen Oberweißbach. Das Unternehmen bietet

und Mieterpflicht zu schließen. Der Vorteil für Verwaltungen zahlt sich hier auch für Mieter aus: Deren Ersatzschlüssel werden in Depots geprüfter Partner sicher und unter Einhaltung des Datenschutzes anonymisiert hinterlegt. Bei Bedarf – sei es ein Notfall, der das umgehende Betreten einer Wohnung erforderlich macht, sei es ein verlorener Schlüssel – genügt ein Anruf. Dank des dicht geknüpften Partner-Netztes wird der benötigte Schlüssel innerhalb von 40 Minuten an den vereinbarten Übergabeort gebracht, rund um die Uhr und 365 Tage im Jahr. Je nach Vereinbarung wird die Schlüssel hinterlegung entweder als Angebot mit dem Mietvertrag dem jeweiligen Mieter als Option überlassen, oder sie kann direkt im Mietvertrag verankert werden. Die Hinterlegung erfolgt nach Anmeldung im Online-Portal durch den Vermieter und Einsendung des Ersatzschlüssels durch den Mieter immer beim dem Wohnort nächstgelegenen Depotpartner.

Die **Interessen** von Mietern und Vermietern
gleichermaßen wahren und **schützen**.

Berechtigten Personen einfach dauerhaft oder temporär Zutritt gewähren.

zum Schlüsselsuchen wünscht, als auch wenn man die Schlüsselbeschaffung und -hinterlegung für Zugangsberechtigte einer Wohnanlage zu koordinieren hat: Abfallentsorgung, Zustelldienste, Handwerker, Reinigungsunternehmen, Feuerwehr, Notrufzentralen. Statt der bisher üblichen riesigen Schlüsselbünde könnten sich hier bald automatische Türöffnungssysteme aus Transponder, Türsensor und Gateway durchsetzen. So bietet beispielsweise das junge Berliner Hardware-Unternehmen KIWI.KI GmbH ein High-Tech-System auf Basis von RFID-Technologie und derzeit noch Web-App. Es wird in bestehende Schließanlagen eingebaut und entriegelt automatisch die Tür, sobald sich autorisierte, also zugangsberechtigte Transponder, Smartphones oder Tablets nähern. Eine native App für iPhone, Android, Windows Mobile und Blackberry ist in Entwicklung. Alle bisherigen Schlüssel funktionieren weiterhin parallel, jeder Transponder und auch die App lässt sich für den Zugang zu mehreren Türen, die mit dem System ausgestattet sind, programmieren. Private Nutzer können ihr System so einrichten, dass die App bestimmten Personen dauerhaft oder temporär Zugang gewährt,

bei Verlust eines Transponders ihren Zugang in Echtzeit deaktivieren. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Hausverwaltungen können über das System die vollautomatische Türöffnung für zugangsberechtigte Dienstleister und für Notfälle realisieren. In Berlin-Prenzlauer Berg verfügt bereits jedes Einsatzfahrzeug der Feuerwehr über einen solchen Transponder.

Sicherheit als oberste Prämisse

Mit der sicheren System-Architektur und einem zum Patent angemeldeten Verschlüsselungsverfahren auf dem Niveau des Online-Bankings setzen die Entwickler neue Maßstäbe und verhindern, dass ein privater Transponder gehackt oder an Haustüren ausgelesen wird. Zudem ist die Erstellung von Nutzerprofilen, also: wer hat wann welche Tür geöffnet, nach Auskunft des Unternehmens ausgeschlossen: „Die Privatsphäre der Nutzer hat oberste Priorität. Es ist sichergestellt, dass für die Bewohner eines Hauses weiterhin die gleiche Anonymität besteht, die auch mit einem normalen Schlüssel gegeben ist.“



KABELLOSE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLSÖSUNGEN

VIELSEITIG KOMFORTABEL ZUVERLÄSSIG

- kabellos vernetzte Zutrittssysteme für Außentüren, Büros, Besprechungs- und Technikräume, Automatiktüren, Briefkastenanlagen, Aufzüge, Tore, Spinde, Parkflächen u. v. m.
- Systemplattform mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlössern, Software u. v. m.
- weltweit an über 2 Millionen Türen im Einsatz, in Deutschland u. a. bei EQOS Energie in Biberach, Regus Business Center in Hamburg und Berlin, Plansee Composite Material in Lechbruck, Vallourec Deutschland in Düsseldorf, Generali Versicherung in Köln und SCA Deutschland in Ismaning

**Besuchen Sie uns auf dem
23. Deutschen Verwaltertag
am 17./18.9.2015 im ESTREL
Hotel in Berlin, Stand 10**

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



Gibt das Signal zum Öffnen der Tür: Der KIWI Transponder „Ki“ bleibt dabei in der Tasche.

Aufzüge und der Stand der Technik

Die Betriebssicherheitsverordnung fordert Aufzugsanlagen nach dem „Stand der Technik“. Müssen jetzt alle Aufzüge im Bestand modernisiert werden?

Mit Betrachtung der neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ergeben sich eine Reihe von neuen Anforderungen an den Betrieb und den Betreiber – nun Verwender genannt – von Aufzugsanlagen. Ein Teil der neuen Forderungen sind klar definiert, weitere Punkte sind interpretationsfähig und bedürfen der Auslegung durch Gremien.

Was besagt die neue Verordnung?

Als erstes, und in Bezug auf den Stand der Technik, drängt sich die Frage auf, wie man



Der Autor

DIPL.-ING. (FH) JAN KÖNIG

Der Technische Referent im Verband für Aufzugstechnik, VFA-Interlift e.V., ist Mitglied in allen Normungsgremien des Verbands und in VDI-Ausschüssen tätig. International arbeitet er in Brüssel beim Europäischen Aufzugsverband ELA mit.

§ 4 Abs. 1 Nr. 3 der neuen Betriebssicherheitsverordnung verstehen muss. Dort steht: „Arbeitsmittel dürfen erst verwendet werden, nachdem der Arbeitgeber festgestellt hat, dass die Verwendung der Arbeitsmittel nach dem Stand der Technik sicher ist.“

Auf den ersten Blick scheint die Definition klar: Das heißt nachrüsten beziehungsweise modernisieren. Allerdings hat man sich in Zeiten vor dem 1. Juni, also bevor die neue BetrSichV in Kraft trat, um diesen Punkt nicht bemüht. Dass man es nun so intensiv tut, scheint auf neuesten Mängelanzeigen der Zugelassenen Überwachungs-Stellen (ZÜS) zu beruhen. Bei der Ursachenrecherche bietet sich zunächst ein Blick in die alte BetrSichV an, in der man unter § 12 Abs. 1 annähernd die gleiche Forderung findet:

„Überwachungsbedürftige Anlagen müssen nach dem Stand der Technik montiert, installiert und betrieben werden.“



Diese Definition ist keine Hilfe, zeigt sie doch in die gleiche Richtung.

Was bedeutet „Stand der Technik“?

An dieser Stelle soll kurz ein Blick auf die Begrifflichkeit „Stand der Technik“ erfolgen, um zu klären, welche Anforderungen hieraus entstehen. Der „Stand der Technik“ stellt die technischen Möglichkeiten zum Zeitpunkt der Betrachtung dar und wird in der Regel durch Normen und Richtlinien definiert. Hier wäre derzeit also maßgeblich die EN 81-Reihe (Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen) zu benennen, insbesondere die EN 81-1/2 A3 und EN 81-20/50, die sich bis zum 31.8.2017 in einer Koexistenzperiode befinden.

Vermitteln gehäufte **Mängelanzeigen** einen **verfälschten Eindruck** vom **Modernisierungsbedarf im Bestand?**

Was hat sich geändert?

§ 27 – Übergangsvorschriften – ist in der neuen BetrSichV entfallen. Dieser besagte: „(1) Der Weiterbetrieb einer überwachungsbedürftigen Anlage, die vor dem 1. Januar 2005 befugt errichtet und betrieben wurde, ist zulässig. Eine nach dem bis zu diesem Zeitpunkt geltenden zu Recht erteilte Erlaubnis gilt als Erlaubnis im Sinne dieser Verordnung.

(2) Für überwachungsbedürftige Anlagen, die vor dem 1. Januar 2003 bereits erstmalig in Betrieb genommen waren, bleiben hinsichtlich der an sie zu stellenden Beschaffenheitsanforderungen die bisher geltenden Vorschriften maßgebend. Die zuständige Behörde kann verlangen, dass diese Anlagen entsprechend den Vorschriften der Verordnung geändert werden, soweit nach der Art des Betriebs vermeidbare Gefahren für Leben oder Gesundheit der Beschäftigten oder Dritter zu befürchten sind. Die in der Verordnung enthaltenen Betriebsvorschriften mit Ausnahme von § 15 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2007 angewendet werden.“

Aus dem ursprünglichen Verordnungstext könnte man herauslesen, dass eine Anpassung an den Stand der Technik nicht zwingend erforderlich ist, und so wurde es wohl auch größtenteils in der Praxis gehandhabt. Modernisierungen von Aufzügen

21 definierte und gelistete Gefährdungen sollen zu **Korrekturmaßnahmen** führen.

gen wurden bisher unter Berücksichtigung der sicherheitstechnischen Bewertung und/oder Gefährdungsbeurteilung (GBU) veranlasst. Als Regelgrundlage hat man unter anderem die EN 81-80 (Regeln für die Erhöhung der Sicherheit bestehender Personen- und Lastenaufzüge) herangezogen, die auf der EN 81-1/2 basiert.

Aufgrund des Wegfalls von § 27 hat sich der Erfahrungsaustauschkreis zugelassener Überwachungsstellen (EK ZÜS) der Formulierung in § 4 aus der neuen BetrSichV angenommen und eine Position in Form eines Beschlusses definiert. Das Papier mit dem Titel „ZÜS-BA-011 Sichere Verwendung von Aufzugsanlagen nach dem Stand der Technik“ vom 20.5.2015 interpretiert die oben angegebene Passage des § 4 wie folgt:

„Damit eine Aufzugsanlage nach Stand der Technik sicher verwendet werden kann, sind unter Umständen zusätzliche technische Maßnahmen zu treffen (Altanlagen).“

Mit Blick auf diese technischen Maßnahmen haben die ZÜS auf Basis der EN 81-

80 und mit Referenz zur EN 81-20 eine Auflistung von 21 Gefährdungen erstellt, die in Abgleich mit dem Aufzug vor Ort zu einer „Korrekturmaßnahme“ führen sollen. Dadurch soll der Aufzug in einen gleichwertigen Sicherheitsstand wie eine Neuanlage versetzt werden. Bei älteren Aufzügen kann diese Anpassung sinnvoll sein, geht aber unter Umständen mit erheblichen Kosten einher, die aus der Vergangenheit heraus weder langfristig geplant noch budgetiert werden konnten. In diesem Zusammenhang ist von besonderer Brisanz, dass die neue BetrSichV (3.2.2015) am 1.6.2015 in Kraft getreten ist und die Auslegung vom 20.5.2015 seit Inkrafttreten der BetrSichV konsequent von Seiten der ZÜS umgesetzt wird.

WAS IST KURZFRISTIG ZU TUN?

Die zugelassenen Überwachungsstellen verlangen:

„Wenn eine Aufzugsanlage nicht im Sinne der BetrSichV verwendet werden kann, fordert die ZÜS bei der ersten wiederkehrenden Prüfung nach dem 1.6.2015 ein Konzept zur Anpassung des Betriebes der Aufzugsanlage an den Stand der Technik. Der Inhalt dieses Konzeptes besteht mindestens aus dem Abgleich zwischen dem Zustand der Aufzugsanlage und dem Stand der Technik, wie in nachfolgender Tabelle aufgelistet“

Damit muss ein Konzept vorliegen. Dies wird in der Regel über die Gefährdungsbeurteilung dargestellt. Bei Aufzügen, die der EN 81-1/2 A3 entsprechen, wird es keine Notwendigkeiten hinsichtlich des Stands der Technik geben, jedoch sollte auch dies dokumentiert werden. Bei Aufzügen, die modernisiert werden müssen, ist in der Regel auch kein sofortiger Umbau notwendig, allerdings muss ein Konzept dafür vorhanden sein. Die aus unterschiedlicher Sicht sinnvollen zeitlichen Abfolgen des Plans sollten mit den ZÜS und/oder der zuständigen Behörde abgestimmt werden.



**Ihr unabhängiges
Planungs- und Beratungsbüro
für Aufzugsanlagen.**

Unsere Leistungen:

- **AUFZUGSPLANUNG**
- **NEUBAU**
- **MODERNISIERUNG**
- **REPARATUR**
- **AUFZUGSMANAGEMENT**
- **WARTUNGSKOSTEN-
OPTIMIERUNG**
- **BERATUNG ZU VORSCHRIFTEN
UND NORMEN**
- **BERATUNG UND PLANUNG
VON BEHINDERTENGERECHTEN
AUFZUGSANLAGEN.**

HFP Liftpartner GmbH

Weipertstraße 8-10

74076 Heilbronn

Tel.: 07131 7669-460/-461/-462/-463

info@hfp-liftpartner.de

www.hfp-liftpartner.de

Trau keinem über 30!

Was die EnEV 2014 für in die Jahre gekommene Heizungsanlagen vorschreibt und wie man vorgehen sollte.

Unser Immobilienbestand kommt in die Jahre, und der Gesetzgeber sucht Möglichkeiten u. a. im Bereich der Wohnungswirtschaft, um anstehende Sanierungen zur Erreichung der Klimaziele 2030 (40 Prozent weniger CO₂ im Vergleich zu 1990) zu steuern.

In EnEV 2014 § 13 und § 14 wird spezifiziert, was bei Inbetriebnahme von neuen Heizkesseln zu beachten ist, und in der Anlage 5 der EnEV werden die Mindestanforderungen an die Dämmung der Rohrleitungen definiert. Zusätzlich sind die weiteren Gesetze z. B. zum Hydraulischen Abgleich gemäß DIN 4701/10, VOB/C – DIN 18380, DIN EN 14336, DIN EN 12831 sowie DIN 18599 und die



Der Autor

GERHARD HOLZAPFEL

**Der Inhaber der Hausverwaltung
und Energieberatung Gerhard
Holzapfel ist bei der KfW und dem
BAFA registrierter Sachverständiger
sowie Energieeffizienz-Experte für
Förderprogramme des Bundes.
www.haus2energie.de**

Anforderungen gemäß Trinkwasserverordnung zu beachten. Ein Teil dieser Gesetze gilt bereits seit mehr als 20 Jahren direkt oder in einer Vorgängernorm.

In den letzten 30 Jahren hat sich neben der Heiztechnik auch das „Drumherum“ verändert. So z. B.: Fenster, Heizkörper, Heizleitun-

gen und Trinkwasserleitungen, Dach, Fassade und Obergeschossdecke, Brandschutz, Messeinrichtung, Lüftung, Wärmebrücken, Schallschutz, Wärmebedarf und ganz wesentlich auch die Heizung. Abschließend kann also davon ausgegangen werden, dass keine fundierte Wärmebedarfsrechnung pro Raum und Wohnung existiert.

Wie ist vorzugehen?

Der Gebäudebetreiber oder sein beauftragter Verwalter sollte aus o. g. Gründen einen Fahrplan für seine Gebäudesanierung aufstellen. Hierbei ist die Unterstützung von entsprechenden Energieberatern und weiteren Fachleuten unabdingbar einzubeziehen. Entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen und möglichst zu nutzen. In der Regel sind zur Gewährung der Fördermittel Auflagen zu erfüllen, die in wenigen Jahren so oder so Stand der Technik

§ 10 EnEV 2014 besagt dazu Folgendes:

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Abs. 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserlei-

tungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer [...] müssen dafür sorgen [...], dass oberste Geschossdecken [...] nach dem 31.12.2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreitet.

(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1.2.2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1.2.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

(5) Die Absätze 2 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Diese Fakten sind zu beachten:

- Heizungen, die vor dem 1.10.1978 in Betrieb genommen wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Heizungen, die vor 30 Jahren, d. h. aktuell vor August 1985 in Betrieb gegangen sind, müssen erneuert werden, es sei denn, eine Ausnahme greift.
- Wärmebedarfsrechnung, Hydraulischer Abgleich und Dämmung der Leitungen sind gemäß der EnEV und den weiteren Gesetzen zu erbringen.
- Leitungen sind gemäß EnEV Anlage 5 zu dämmen, auch Kaltwasserleitung (DIN 1980).
- Mögliche Strafe bei Missachtung bis zu 50.000 Euro.

Ausnahmen:

- Heizungen unter 4 KW und Großanlagen von z. B. Verwaltungsgebäuden mit mehr als 400 KW Leistung bleiben unberührt.
- Selbstnutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die diese bereits mindestens seit dem 1.2.2002 bewohnen.
- Vorhanden ist ein Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
- Nachrüstungen, die zum Niedertemperatur- bzw. Brennwertbetrieb der Anlage führen.
- EnEV § 10 Abs. 5: das Gebot der Wirtschaftlichkeit

sein werden. Zusätzlich werden hierbei die Kosten für die Fachplanung großzügig mit gefördert, und der Verwalter kann die Haftung an den Fachplaner übertragen. In der Praxis ist die Frage entscheidend, wann die Heizung in Betrieb genommen wurde.

Neue Aufgabe des Schornsteinfegers

Die Handreichungen vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) im Nachgang zur Bauministerkonferenz vom 9.1.2015 klärt auf, dass dies die Abnahme durch den Schornsteinfeger ist. Genauso hat dieser die Veränderungen an der Anlage zu bewerten, welche in den letzten 30 Jahren durchgeführt worden sind. In der logischen Konsequenz ist der Schornsteinfeger im Planungsstadium mit einzubeziehen. Der Schornsteinfeger hat die neue Anlage, sofern es ein „Verbrenner“ wird, abzunehmen. In der Praxis kann es sinnvoll sein, die Anlage in Abstimmung mit dem Schornsteinfeger noch eine überschaubare Zeit weiter zu betreiben, um dadurch ein

Gesamtkonzept, ggf. auch eine Zusammenlegung der Heiztechnik auf größere Gebäudeeinheiten zu bewerkstelligen.

Über geschickte Planung und Ausführung kann am Ende ein wesentlich wirtschaftlicherer Betrieb mit höherer Wohnqualität zu geringeren Vollkosten bewirkt werden. Somit gibt es am Ende der Aufregung nur Gewinner. D. h. niedrigere Nebenkosten und erfolgreichere Vermiet- bzw. Verkaufbarkeit.

Im Vorfeld ist auf jeden Fall eine Bestandsaufnahme des Gebäudes, gefördert vom BAFA bzw. der KfW, durchzuführen. Daraufhin muss der exakte Wärmebedarf auf Grundlage der Flächen und der Wärmedurchgangswerte der Hüllflächenelemente erfolgen. Erst danach kann auch die Größe der „neuen“ Heizung bestimmt werden. Stehen weitere Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Dach, Fenster, Kellerdecke und Fassade an, so sind diese Maßnahmen mit zu bewerten und in einen

Gesamtfahrplan einzubringen. Abschließend ist der Kapitalbedarf sowie die Bereitstellung der Mittel unter der Berücksichtigung und Bewertung der Fördermöglichkeiten zu erfassen. Eine Anmietung der Anlage über Contracting kann zur Entlastung der i. d. R. viel zu geringen Rücklage dienen. Interessante weitere Themen in diesem Zusammenhang sind Hydraulischer Abgleich, Contracting, Miete von Heizungsanlagen, Ermittlung des Wärmebedarfs, Lüftung und Schimmel, Wärmeübertragungsflächen und die Frage: Was ist die richtige Heizung für das Gebäude?

Sollte zwischenzeitlich vom Schornsteinfeger eine Stilllegung bzw. vom Bauamt eine Fristsetzung zum Tausch der Heizung angestoßen worden sein, ist hier das Gespräch zu suchen und die Planung entsprechend anzupassen. Bei all dem muss daran gedacht werden, dass die Aufsichtsbehörden hierfür keine erweiterten Personalschlüssel erhalten und im Sinne des Gesetzgebers meist um eine kooperative Zusammenarbeit bemüht sind.

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

Rauchmelder – Kauf und Wartung

Es ist und bleibt Thema für Wohnungsunternehmen: Was ist beim Rauchmelderkauf und beim Wartungsvertrag zu beachten?

NACHGEFRAGT



**VOLKER
ECK**
*Geschäfts-
leitung Technik
Kalorimeta*

In einigen Bundesländern müssen Rauchwarnmelder fristgemäß nachgerüstet werden, in anderen sind sie bereits durch neue zu ersetzen, weil ihre zehnjährige Lebensdauer nun schon wieder abläuft. Worauf kommt es an beim Kauf der Geräte und ihrer Wartung? Fünf Fragen an Volker Eck, Geschäftsleiter Technik bei Kalorimeta.

Herr Eck, was ist beim Rauchmelderkauf zu beachten?

Alle Rauchwarnmelder müssen das CE-Zeichen tragen. Damit bestätigt ein zugelassenes Prüflabor, dass die Mindestanforderungen der EN 14604 eingehalten werden. Zusätzlich empfiehlt es sich, ein Gerät mit dem Q-Prüfsiegel auszuwählen. Dieses Qualitätssiegel stellt höhere Anforderungen und wird nur an Rauchwarnmelder vergeben, die einen zehnjährigen Betrieb gewährleisten. Entscheidend sind jedoch neben der Auswahl eines Qualitätsgeräts die richtige Montage und die regelkonforme Wartung der Rauchwarnmelder, die in der DIN 14676 beschrieben sind.

Regelungen der Landesbauordnungen: Rauchwarnmelderpflicht

Hier besteht Handlungsbedarf	
Bremen	Neu- und Umbau: seit 1.5.2010 Bestand: zum 31.12.2015 • Nachrüstung im Bestand erforderlich!
Hamburg	Neubau: seit 7.12.2005 • Bestand: seit 1.1.2011 Erneuerung im Neubau erforderlich!
Hessen	Neu- und Umbau: seit 24.6.2005 • Bestand: seit 1.1.2015 • Erneuerung im Neubau erforderlich!
Niedersachsen	Neu- und Umbau: seit 1.11.2012 Bestand: zum 31.12.2015 • Nachrüstung im Bestand erforderlich!
Sachsen-Anhalt	Neu- und Umbau: seit 17.12.2009 Bestand: zum 31.12.2015 • Nachrüstung im Bestand erforderlich!
Schleswig-Holstein	Neu- und Umbau: seit 2005 • Bestand: seit 31.12.2010 • Erneuerung im Neubau erforderlich!

Kein akuter Handlungsbedarf	
Baden-Württemberg	Neubau: seit 10.7.2013 • Bestand: seit 31.12.2014
Bayern	Neubau: seit 1.1.2013 • Bestand: zum 31.12.2017
Mecklenburg-Vorpommern	Neu- und Umbau: seit 1.9.2006 Bestand: seit 1.1.2010
Nordrhein-Westfalen	Neu- und Umbau: seit 1.4.2013 Bestand: zum 31.12.2016
Rheinland-Pfalz	Neu- und Umbau: seit 1.12.2003 Bestand: seit 12.7.2012
Saarland	Neu- und Umbau: seit 18.2.2004 Bestand: bisher keine Regelung
Thüringen	Neu- und Umbau: seit 29.2.2008 Bestand: zum 31.12.2018

Hier bestehen noch keine gesetzlichen Regelungen	
Berlin	Geplant • Neubau: ab 1.1.2016 Bestand: nach 31.12.2020
Brandenburg	Bestand: voraussichtlich zum 31.12.2020
Sachsen	Neu- und Umbau: voraussichtlich ab 1.1.2016 Bestand: keine Einbaupflicht



Was gilt für Montage und Wartung?

Rauchwarnmelder müssen im Brandfall die Bewohner zuverlässig alarmieren und so dafür sorgen, dass sie sich rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Dies kann nur funktionieren, wenn sie an der richtigen Stelle montiert, regelmäßig gewartet und inspiziert sowie einer Funktionsprüfung unterzogen werden. Geprüft und zugelassen sind Rauchwarnmelder nach der DIN EN 14604. Eine Inspektion aus der Ferne per Funk entspricht derzeit noch nicht dem geforderten allgemein anerkannten Stand der Technik.

Sind die Festlegungen der DIN 14676 bindend?

Ja, die Landesbauordnungen verweisen auf die entsprechenden Normen und fordern ihre Einhaltung. Bis auf weiteres bietet nur die seit Jahrzehnten im Markt anerkannte Sichtprüfung, bei der neben der Inspektion der Geräte auch das Umfeld und die Nutzung der Wohnräume mit überprüft werden, rechtliche Sicherheit. Deshalb wird empfohlen, hierfür eine „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ zu beauftragen.

Was spricht dafür, einen Messdienst als Serviceorganisation zu beauftragen?

Wichtig sind neben einer flächendeckenden Serviceorganisation Erfahrungen mit dem Massengeschäft in der Wohnungswirtschaft. So können Arbeitsprozesse so angepasst werden, dass Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Rauchmelderservice, Trinkwasserprüfungen sowie die Prüfung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung optimal organisiert werden und sich Synergi-

en für die Wohnungswirtschaft ergeben. Immer wieder gibt es zum Beispiel Wohnungen, die beim Ersttermin oder dem ersten Nachtermin nicht betreten werden können. Wir verfügen beispielsweise über ein Restantenverfolgungssystem, das sicherstellt, dass alle Geräte montiert und regelmäßig gewartet werden. Unsere Arbeiten lassen wir uns vom Wohnungsnutzer schriftlich bestätigen. Nur so sind Auftraggeber sicher, den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Zudem sind unsere Mitarbeiter als „Fachkraft für Rauchwarnmelder“ qualifiziert. Nicht alle Anbieter verfügen über dieses wichtige Know-how.

Was spricht dagegen, die Wartungspflicht auf Mieter übertragen?

Auch wenn das Übertragen der Wartungspflicht von Rauchmeldern auf Mieter rechtlich möglich ist, birgt es Risiken und entlässt Verwalter und Eigentümer nicht vollständig aus der Haftung. Nach Einschätzung von Rechtsexperten kann den Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen, selbst wenn er für einen defekten Rauchmelder verantwortlich sein sollte. Der Eigentümer muss sicherstellen, dass die Mieter physisch und psychisch in der Lage sind, diese Aufgabe zuverlässig zu erfüllen. Jeder Mieter muss in diesem Fall die Inspektion und Wartung der Rauchmelder durchführen können. Daraus ergibt sich für den Eigentümer eine sogenannte Sekundärhaftung. Ist ein Mieter nicht in der Lage, die ordnungsgemäße Wartung durchzuführen, hat der Eigentümer für eine andere, dem Mieter zumutbare Lösung zu sorgen.

BGH-Urteil zum Thema:

Mit Urteil vom 17.6.2015 hat der BGH laut seiner Pressemitteilung vom 17.6.15 über die Duldungspflicht des Mieters des Einbaus von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter grundsätzlich auch bei vorangegangener Selbstausstattung durch den Mieter entschieden. Damit wurden zwei Urteile des Landgerichts Halle bestätigt, in denen es um die Frage ging, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann zu dulden hat, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. In beiden Fällen hatten die beklagten Mieter den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten.

Der u. a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führen und deshalb von den Mietern zu dulden sind. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht ist.

Darüber hinaus ergibt sich die Duldungspflicht der beklagten Mieter auch daraus, dass den Klägerinnen der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (§ 47 Abs. 4 BauO LSA) auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die von ihnen nicht zu vertreten sind (§ 555b Nr. 6 BGB).

Müllsammmlung macht sich unsichtbar

Unterflur-Systeme bieten eine saubere und leistungsfähige Entsorgungslösung, die noch dazu Platz spart.

Für private Wohnanlagen ebenso wie für Gewerbeimmobilien ist die Organisation der Abfallentsorgung von zentraler Bedeutung. Denn sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsbauten kommt es in diesem sensiblen Bereich schnell zu Beeinträchtigungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch störende Müllsammelplätze, Lärm und Gerüche, wodurch die Qualität des Wohnumfeldes beeinträchtigt wird. Weil Betriebsflächen gerade im städtischen Umfeld sehr teuer sind und viel zu schade, um Müllcontainer darauf unterzubringen, fällt die Wahl heute immer öfter auf Unterflur-Lösungen. Statt einer Vielzahl von unansehnlichen Müllcontainern sind so nur Einwurfsäulen der unterirdischen Sammelbehälter zu sehen. Unterflursysteme erlauben die Entsorgung von Abfall auf viel kleinerem Raum. Vor allem in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen sind solche unterirdischen Abfallsysteme

gefragt: Sie sind elegant, platzsparend, barrierefrei erreichbar und gewährleisten ein sauberes Wohnumfeld. Störende Müllbehälter verschwinden einfach unter der Erde. Neben dem Restmüll können wahlweise die Fraktionen Papier, Kunststoff, Altglas oder Bioabfälle gesammelt werden.

Aber auch die laufend steigenden Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft machen Alternativlösungen zu klassischen Umleermüllbehältern attraktiv. Denn durch ihr großes Fassungsvermögen von bis zu 5 m³ ersetzen Unterflurbehälter bis zu 20 der 240 Liter fassenden Standardtonnen oder fünf Müllgroßbehälter (MGB) à 1 100 Liter. Damit fallen weniger Entsorgungsfahrten an – sowohl Vermieter als auch kommunale Entsorger sparen Betriebskosten und reduzieren die CO₂-Emissionen. Neben dem verringerten Platzbedarf von Unterflur-Lösungen ergeben sich auch aufgrund des geringeren Reinigungs- und Arbeitsprozesses weitere Einsparpotenziale für die Wohnungswirtschaft. Überlaufende Abfallbehälter, Beistellungen neben die Tonne und Verschmutzungen im unmittelbaren Umfeld werden effektiv verhindert.



1



Der Autor
STEPHAN PORTH

**Vertriebsleiter national bei H&G
Entsorgungssysteme GmbH in
Burbach/Südwestfalen**

Verdichtung auf engsten Raum

Überall dort, wo jedoch große anfallende Wertstoffmengen dazu führen, dass die Behälter schon kurze Zeit nach ihrer Leerung wieder voll sind, beispielsweise in großen Wohnanlagen oder bei Mischformen aus Wohn- und Gewerbeflächen, muss eine leistungsfähigere Lösung für Abhilfe sorgen. Hier bietet sich der Einsatz von Unterflur-Pressstationen mit leistungsstarken mobilen Schneckenverdichtern oder Selbstpresscontainern an, wie man sie aus der gewerblichen Nutzung kennt. Sie minimieren das Volumen des Abfalls, beispielsweise Altpapier und Kartonagen oder auch Restmüll, effektiv und sorgen so für ausreichend Platz, bis der Entsorger wieder leert.

Solche Ungetüme möchte natürlich niemand im Umfeld einer Wohnanlage oder



Gewerbeimmobilie sehen. Deshalb kann man auch sie unter der Erde installieren, als Kombination aus leistungsstarkem mobilem Schneckenverdichter und einem Scherenhubtisch, der in entsprechende Fundamentbehälter eingebaut wird und bis zu 25 Tonnen Hubkraft besitzt. Die Befüllung erfolgt entweder wie bei den klassischen Unterflur-Systemen über unauffällige Einwurfsäulen. Alternativ gibt es aber auch hydraulische Hub-Kipp-Vorrichtungen, über die Müllbehälter (MGB 1 100 oder 660 Liter) in die sich dann öffnende Einfüllöffnung des Containers gekippt werden. >

- 1 Hier kommt der Müll gepflegt in die Tonne: die Einwurfstationen fürs Unterflursystem
- 2 Sichtbar ist nur der Einwurfschaft, auf Knopfdruck fährt der Container hydraulisch nach oben – zum Einwurf großer Mengen und zur Leerung.

KALO
einfach persönlicher.

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

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

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


DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

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

Entsorger und Kommunen beim Einsatz von Unterflur-Systemen einbinden.

den können. Während des Kippvorgangs sichern ein frontales Brüstungsgeländer und seitliche Absturzsicherungen die Öffnung.

In dem mobilen Schneckenverdichter wird der Wertstoff dann automatisch gepresst und verdichtet. Dabei können theoretisch und abhängig von den Möglichkeiten des Entsorgers, sämtliche Fraktionen gesammelt und verpresst werden. Der Scherenhubtisch ist für Selbstpresscontainer von bis zu 20 m³ ausgelegt. Die Füllmenge hängt natürlich von der Fraktion ab.

Zugangskontrolle und Komfort

Alle Vorgänge werden mittels Kabelfernbedienung gesteuert. Bei Bedarf kann auch eine feste Bediensäule installiert werden. Durch eine Zugangskontrolle lässt sich nur berechtigten Nutzern der Zugriff ermöglichen – wahlweise über einen herkömmlichen Profilylinder oder über ein modernes elektronisches Identifikationssystem.

Zum Leerungsvorgang der Unterflur-Pressstation wird diese mit dem hydraulischen Scherenhubtisch nach oben gefahren. Aus Sicherheitsgründen umgibt dabei eine Sicherheitsschaltleiste die komplette Gehwegplattform. Während der Container bewegt wird, sorgt sie dafür, dass der Hub- oder Senkvorgang sofort gestoppt wird, sobald etwas zwischen die bewegten Teile gerät. So ist stets gewährleistet, dass das Bedienpersonal vor Verletzungen oder Quetschungen sicher geschützt ist. Ist der Scherenhubtisch vollständig herausgefahren, wird die Gehwegplattform in einem weiteren Schritt schräg nach oben gekippt. Dies ermöglicht die problemlose Entnahme und Auswechslung des mobilen Schneckenverdichters oder Selbstpresscontainers durch den Entsorger.

Unterflur-Systeme sind für Wohn- und Gewerbeimmobilien eine interessante, weil effektive Lösung, doch muss die Grundsatzentscheidung zum Einsatz meist in Abstim-

mung mit dem kommunalen Entsorger bzw. der Kommune selbst getroffen werden. Die Infrastruktur in Form von geeigneten Fahrzeugen muss zur Verfügung stehen. Doch gibt es auch hier starke Argumente für eine Umstellung auf Unterflur. Durch das große Fassungsvermögen der Behälter fallen weniger Entsorgungsfahrten an. Das erleichtert nicht nur die Einsammellogistik, sondern spart auch Personal- und Betriebskosten.



Mengenverdichter: Unterflur-Pressstation in ausgefahrenem Zustand.

617 Kilogramm Abfall pro Kopf

2013 fielen in Deutschland im Durchschnitt 617 Kilogramm Siedlungsabfall je Einwohner an, und damit noch einmal sechs Kilo mehr als im Vorjahr. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) auf Grundlage von vorläufigen Eurostat-Daten mitteilt, lag die Abfallmenge deutlich über dem Durchschnitt der Europäischen Union (EU) von rund 481 Kilogramm je Einwohner. Noch höhere Werte gab es nur in Zypern (624 Kilogramm), Luxemburg (653 Kilogramm) und Dänemark (747 Kilogramm).

Wie der Verband kommunaler Unternehmen e.V. anhand von Studien darlegt, nimmt dabei die Akzeptanz des einst als weltweit vorbildlichen dualen Systems bei den Bürgern stetig ab. Eine repräsentative Umfrage in Deutschland belegt, dass die Zustimmung zur Abfalltrennung innerhalb von zwei Jahren von 90 auf 77 Prozent zurückgegangen ist (Bormann/John/Rückert-John: Umweltbewusstsein in Deutschland – Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage, Berlin/Marburg, 2013). Weil der materielle Wert der getrennt zu sammelnden Wertstoffe die Kosten des Systems eigentlich tragen soll, ist die Entsorgung in dieser Form finanziell gefährdet. Im Bereich hochwertiger Kunststoffe liegt die Wiedereinsatzquote bei nur ca. 20 Prozent. Das liegt nicht allein am Verhalten der Verbraucher, sondern auch an mangelnder Produktverantwortung der Hersteller von Verpackungen, die das duale System unterlaufen. Um gegenzusteuern haben sich die Koalitionsfraktionen Mitte Juni auf ein Eckpunktepapier für ein modernes Wertstoffgesetz geeinigt. Demnach sollen künftig Verpackungen gemeinsam mit anderen Haushaltsabfällen aus Metall und Kunststoff gesammelt werden. Die Sortierung des Hausmülls wird für den Bürger einfacher. Ob die Wertstoffe im gelben Sack, in einer Wertstofftonne oder auf einem Wertstoffhof erfasst werden, entscheidet die Kommune. Zudem sollen diejenigen, die Produkte aus Metall und Kunststoff in Verkehr bringen, auch für deren Entsorgung verantwortlich sein. Durch höhere Recyclingquoten sollen mehr wertvolle Rohstoffe aus Abfällen zurückgewonnen werden. Das BMUB begrüßte den Entwurf und wird auf Grundlage dieser Eckpunkte nach der Sommerpause einen Arbeitsentwurf für ein modernes Wertstoffgesetz vorlegen.

Es geht um mehr

Die Trinkwasserverordnung umfasst mehr als die regelmäßige Prüfung auf Legionellen. Für hygienisch einwandfreies Wasser haften Eigentümer, Vermieter und Verwalter.

Der Zugang zu qualitativ hochwertigem Trinkwasser ist essenziell für die menschliche Gesundheit. Verunreinigungen chemischen oder mikrobiologischen Ursprungs können schwere Erkrankungen auslösen, die durch eine präventive Überwachung der Trinkwasserqualität von vornherein vermieden werden können. Trinkwasser, das von den öffentlichen Wasserversorgern zur Verfügung gestellt wird, entspricht den hohen Anforderungen der Trinkwasserverordnung – jedenfalls bis zum Hauswasserzähler.

Ab dem Hauswasserzähler übernimmt der Gebäudeeigentümer die Verantwortung für die Erhaltung der Trinkwasserqualität.

Mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung vom November 2011 sind die technischen Rahmenbedingungen und somit die Haftungsrisiken und Pflichten der Gebäudeeigentümer, Vermieter und Verwalter massiv verschärft worden. Welche Verkehrssicherungspflichten bei haustechnischen Anlagen eingehalten werden müssen, ist vielen Hauseigentümern und Vermietern häufig nicht bekannt – auch unter dem Aspekt, dass der Bundesgerichtshof in neuen Urteilen diese Verkehrssicherungspflichten stetig erweitert. Eine Verletzung der aus der Trinkwasserverordnung resultierenden umfangreichen Anzeige-, Dokumentations-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten kann als Straftat und Ordnungswidrigkeit empfindlich geahndet werden.

Der Betreiber der Trinkwasserversorgungsanlage kann sich nicht darauf verlassen, von einem Mangel passiv Kenntnis zu erlangen, z. B. durch Mängelmeldung der Bewohner.

Vielmehr ist es die Pflicht des Betreibers, aktiv die Hausinstallation zu prüfen, etwaige Mängel zu erfassen und abzustellen; denn die allgemeine Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) beruht auf dem Gedanken, dass derjenige, der es zulässt, dass eine Vielzahl von Personen mit seinem Eigentum in Kontakt kommt, dafür zu sorgen hat, dass niemand dabei zu Schaden kommt. Zur Verhinderung möglicher Personen- oder Sachschäden ist der Immobilieneigentümer demnach verpflichtet, ihm erkennbare Gefahrenquellen aktiv zu beseitigen oder zumindest abzusichern. Daher sind das Gebäude und dessen Bauteile, insbesondere die versorgungstechnischen Anlagen wie die des Trinkwassers, verkehrssicher zu halten.

Bei der Frage, welche konkreten Maßnahmen zur Verkehrssicherung zu ergreifen sind, wird vor allem den technischen Regelwerken wie DIN-Vorschriften oder sonstigen Richtlinien Bedeutung zugeschrieben.

Gerade für den Bereich des Wohnungseigentums ist zu beachten, dass regelmäßig nur eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik folgende Instandhaltung und Instandsetzung rechtmäßig ist (§ 17

Abs. 1 TrinkwV und BGH Urteil v. 24.5.2013). Um das

Haftungsrisiko für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie für WEG-Verwalter zu minimieren, besteht für Verkehrssicherungspflichtige die Möglichkeit, diese Aufgabe durch Beschluss auf Dritte zu übertragen. So bringt beispielsweise ein entsprechender Wartungsvertrag für die komplette Trinkwasserversorgungsanlage eine erhebliche Haftungserleichterung für Gebäudeeigentümer, Vermieter und Verwalter mit sich.



Der Autor
DR. BENNO SCHNEIDER
Geschäftsführer
Eurofins ht-analytik GmbH

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

So urteilten die Gerichte: über die Wahl des Verwaltungsbeirats, über die Regelung des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen per WEG-Beschluss und über die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.

Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats

Was war passiert: Die streitenden Parteien sind Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die WEG hatte in einer Eigentümerversammlung einen Beschluss gefasst, durch den zwei Miteigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt wurden. Die Wahl eines dritten Verwaltungsbeirats scheiterte daran, dass der Kandidat mit 694 Nein- zu 69 Ja-Stimmen abgelehnt wurde. Dennoch wurden die beiden gewählten Verwaltungsbeiräte durch Beschluss bestellt. Gegen diesen Beschluss klagte ein Wohnungseigentümer.

Die Meinung des Gerichts: Das Amtsgericht Leonberg erklärte den angegriffenen Beschluss insgesamt für ungültig. Es führt in seiner Entscheidung aus, dass grundsätzlich

zwar die Wahl der einzelnen Verwaltungsbeiräte einzeln erfolgen kann, was vorliegend für zwei der drei zur Wahl stehenden Verwaltungsbeiräte auch erfolgt ist. Da jedoch § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern vorschreibt, fand eine wirksame Wahl des Verwaltungsbeirats insgesamt in der Eigentümerversammlung nicht statt. Das Gericht wies darauf hin, dass der vorliegende Fall nicht mit dem Fall vergleichbar ist, dass nach der Wahl eines vollständigen, aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirates einer dieser Verwaltungsbeiräte sein Amt niederlegt. Auch dann besteht zwar der Verwaltungsbeirat aus lediglich zwei Mitgliedern weiter, bei einer Neuwahl sind jedoch zwingend wiederum drei Personen zu wählen. Würde

der Beschluss nicht insgesamt für ungültig erklärt, bestünde erhebliche Missbrauchsgefahr. Die gesetzliche Vorgabe des § 29 Abs. 1 WEG, wonach drei Verwaltungsbeiräte zu wählen sind, könnte dann ganz einfach dadurch umgangen werden, dass jedes Verwaltungsbeiratsmitglied einzeln gewählt würde. In der Konsequenz wäre dann sogar auch ein aus nur einer Person bestehender Verwaltungsbeirat möglich. Da eine von § 29 Abs. 1 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats im Gesetz nicht vorgesehen war, war der Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären.

Dokumentation: AG Leonberg, Urteil vom 11.7.2014 – 7 C 243/14 WEG = IBRRS 2015, 1079



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

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Gesetzlich ist die Bestellung eines Verwaltungsbeirates nicht zwingend erforderlich. Eine solche Vorgabe kann sich jedoch im Einzelfall aus der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung einer WEG ergeben. Sofern die WEG einen Verwaltungsbeirat zur Unterstützung des Verwalters wählen will oder dies in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben ist, hat der Verwalter bei der Wahl auf eine ordnungsgemäße Durchführung zu achten. Ausgehend von der gesetzlichen Regelung des § 29 WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus drei Personen, die zum Zeitpunkt ihrer Bestellung auch Wohnungseigentümer sein müssen. Es ist jedoch möglich, dass Wohnungseigentümer durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 WEG eine abweichende Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates vorsehen, da die Vorschrift nicht zwingend ist. So können Wohnungseigentümer etwa vereinbaren, dass auch Nichtmiteigentümer zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates bestellt werden können. Steht die Wahl eines Verwaltungsbeirats in einer Wohnungseigentümergeinschaft an, so sind die gesetzlichen Vorgaben ebenso wie die Vorgaben aus einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder der Teilungserklärung zu beachten, um die Anfechtbarkeit eines Beschlusses zu vermeiden.

Regelung zur **Hundehaltung** durch Mehrheitsbeschluss

Was war passiert: In einer Wohnungseigentümergeinschaft in Schleswig-Holstein fand im Januar 2013 eine Eigentümerversammlung statt. Mit der Einladung zu dieser WEG-Versammlung wurde eine Tagesordnung übersandt, die unter anderem einen TOP 4 „Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung“ enthielt. In der Versammlung wurde mehrheitlich zu diesem TOP 4 folgender Beschluss gefasst: „Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf den Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z. B. durch Anspringen belästigen.“ Die Rasenflächen, auf deren Nutzung sich der Beschluss bezog, waren in dem der Teilungserklärung beigefügten Lageplan als Rasenflächen mit Spielgeräten eingezeichnet und stehen im Gemeinschaftseigentum. Die Hausordnung der WEG enthielt ein Verbot der Tierhaltung außerhalb der Wohnung. Den unter TOP 4 gefassten Beschluss focht einer der Wohnungseigentümer gerichtlich an.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH bestätigt das klageabweisende Urteil des Landgerichts Itzehoe. Der BGH prüft und verneint zunächst die Frage, ob der Beschluss wegen fehlender Beschlusskompetenz der Eigentümer nichtig sein könnte. Soweit keine Vereinbarung gemäß § 15 Abs. 1 WEG entgegensteht, können die Eigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Von dieser Kompetenz haben die Wohnungseigentümer nach Ansicht des BGH Gebrauch gemacht. Die Darstellung im Aufteilungsplan, die eine Rasenfläche mit Spielgeräten vorsieht, stellt keine bindende Nutzungsbeschränkung dar. Der Plan hat lediglich den Zweck, die Aufteilung des Gebäudes sowie Lage und Größe

der Gebäudeteile ersichtlich zu machen und steht daher der Beschlusskompetenz der Eigentümer nicht entgegen. Der BGH betont weiter, dass mit dem Beschluss auch kein faktischer Ausschluss vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einhergeht, sondern dass der angegriffene Beschluss lediglich eine Gebrauchsregelung darstellt, für die die Beschlusskompetenz der Eigentümer grundsätzlich besteht. Allein die Tatsache, dass freilaufende Hunde auf der Rasenfläche spielen dürfen, schließt andere Wohnungseigentümer nicht von der Nutzung dieser Rasenfläche aus. Auch das in der Hausordnung bereits enthaltene Verbot der Tierhaltung außerhalb der Wohnung steht der Beschlusskompetenz nicht entgegen, weil mit dem Beschluss nicht eine solche Tierhaltung erlaubt wird, sondern nur Regelungen zum Spielen von Hunden auf den Rasenflächen getroffen werden.

Auch im Übrigen sei der Beschluss nicht für ungültig zu erklären. Nach Ansicht des BGH ist in der Tagesordnung der Beschlussgegenstand bei der Einberufung hinreichend bezeichnet, auch wenn dies nur schlagwortartig geschehen ist. Für die Eigentümer war vor der Versammlung erkennbar, um welches Thema es gehen sollte, insbesondere weil die WEG bereits in vorhergehenden Versammlungen diverse Beschlüsse dazu gefasst hatte. Der BGH hat schließlich auch inhaltlich an dem Beschluss nichts zu beanstanden. Der Beschluss hat einen ordnungsgemäßen



Gebrauch im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG zum Inhalt und hält sich in den Grenzen des Ermessensspielraums, der den Wohnungseigentümern eingeräumt wird. Der BGH sah in der Regelung insbesondere keinen Verstoß gegen zwingende Vorschriften des schleswig-holsteinischen Gefahrhundegesetzes. Dort findet sich zwar eine Regelung zum allgemeinen Leinenzwang bei Mehrfamilienhäusern, diese erstreckt sich jedoch nur auf Zuwege, Treppenhäuser, Aufzüge, Flure und sonstige von der Hausgemeinschaft gemeinsam genutzte Räume, nicht aber auf eine wie hier in Frage stehende Rasenfläche. Nach Ansicht des Gerichts haben die Wohnungseigentümer auch ihr Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt, weil sowohl dem Umstand Rechnung getragen wird, dass tierhaltende Miteigentümer oder Mieter ihre Freizeit gemeinsam mit ihren Hunden gestalten möchten, als auch zumindest indirekt eine Aufsichtspflicht für die Hunde auf der Rasenfläche gewährleistet wird.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 8.5.2015 – V ZR 163/14 = BeckRS 2015, 10769.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wohnungseigentümer können generell, wie auch vorliegend geschehen, durch Beschluss Regelungen zum ordnungsgemäßen Gebrauch von Gemeinschaftsflächen treffen. Dabei ist die Grenze der Beschlusskompetenz dann überschritten, wenn eine Vereinbarung abgeändert wird oder der Beschluss ein völliges Verbot regelt oder eine Regelung enthält, die einem völligen Verbot quasi gleichzusetzen ist. Außerdem darf kein gemäß §§ 13, 14 WEG unzulässiger Gebrauch geregelt werden. Auch gesetzliche Verbote sind grundsätzlich einzuhalten. Soll auf einer Wohnungseigentümerversammlung ein Beschluss zur Gebrauchsregelung getroffen werden, sollte bereits vorab überprüft werden, ob die vorgenannten Grenzen eingehalten werden.

Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

Was war passiert: Eine aus 241 Wohneinheiten bestehende WEG bezog von Januar 2007 bis Juni 2009 leitungsgeliefertes Erdgas von einem Energieversorgungsunternehmen. Zu dem bereits seit 2004 bestehenden Rahmenvertrag mit dem Energieversorgungsunternehmen schloss die WEG, vertreten durch ihre Verwalterin, im Jahr 2008 rückwirkend zum 1.1.2007 einen Einzelvertrag ab. Der Rahmenvertrag enthielt eine Klausel, nach der sich der Arbeitspreis für Gas entsprechend der Preisentwicklung für leichtes Heizöl ändert. Gemäß dem Einzelvertrag erfolgte die Belieferung der WEG zu den Bedingungen des bestehenden Rahmenvertrages. Die für die Erdgaslieferungen zwischen April 2008 und Juli 2009 erstellten Abrechnungen des Energieversorgungsunternehmens glich die WEG zunächst aus. Später beanstandete sie dann jedoch die den Abrechnungen zugrundeliegenden Preiserhöhungen und errechnete auf der Grundlage des zum 1.1.2005 geltenden Arbeitspreises einen Rückzahlungsanspruch gegen das Energieversorgungsunternehmen in Höhe von 184.736,56 Euro. Diesen Rückzahlungsanspruch macht die klagende WEG gegen das beklagte Energieversorgungsunternehmen gerichtlich geltend.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hob das klageabweisende Urteil des OLG Hamburg auf und verwies die Angelegenheit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das OLG Hamburg zurück.

Nach Ansicht des BGH hält die im Rahmenvertrag enthaltene Berechnungsformel zur Preiserhöhung einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB nicht stand, weil sie die WEG unangemessen benachteiligt. Der BGH hat bereits früher entschieden, dass Spannungsklauseln, wie auch hier eine vorliegt, wegen unangemessener Benachteiligung der Kunden unwirksam sind. Für Verträge mit Unternehmern soll diese Rechtsprechung allerdings nicht gelten. Der BGH führt jedoch aus, dass die WEG – obwohl sie durch eine gewerbliche



Hausverwaltung vertreten wird – gemäß § 13 BGB als Verbraucher zu behandeln ist. Eine WEG soll im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen und nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gleichzustellen sein, wenn ihr zumindest ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Der Schutzzweck des § 13 BGB und der auf ihn gestützten Verbraucherrechte erfordert nach Ansicht des BGH auch bei einer WEG die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift. Der BGH begründet das damit, dass eine natürliche Person nicht

allein dadurch ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher verlieren kann, dass sie Mitglied in einer Wohnungseigentümergeinschaft wird. Eine WEG handelt beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in aller Regel zum Zweck der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken. Da das OLG diese Frage in seiner zugrundeliegenden Entscheidung bisher nicht beachtet hatte, hat der BGH den Rechtsstreit zurückverwiesen zur erneuten Verhandlung und Entscheidung.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VII ZR 243/13 = IBRRS 015, 08868

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Entscheidung des BGH, eine WEG unter gewissen Voraussetzungen als Verbraucher zu behandeln, hat weitreichende Folgen. Die Verbrauchereigenschaft der WEG soll immer dann vorliegen, wenn der Eigentümergemeinschaft wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Dadurch greifen in vielen Fällen die Verbraucherrechte zugunsten der WEG ein. Die Entscheidung des BGH hat u. a. weitreichende Bedeutung für alle unter § 309 Nr. 9 BGB fallenden Langzeitverträge über Dienstleistungen und Warenlieferungen. Auch für den Abschluss von Darlehensverträgen der Gemeinschaft ist die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft wichtig. Verträge, die ein Unternehmer mit einer WEG abschließt, werden sich bei einer AGB-Prüfung an den strengeren Richtlinien messen lassen müssen, die für Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern gelten.



„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIV aktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben pro
Jahr bequem frei Haus**

■ **Für nur 54 Euro im Jahr
jede Ausgabe sichern**

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

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

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

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

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

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

Firma

Anrede, Titel

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

BIC

IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

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

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIV aktuell** im Abonnement für jährlich 49,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt.). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIV aktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit künde (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



Bis auf **Widerruf** ...

Im letzten Heft wurde der mit der Verbraucherrechterichtlinie gestärkte Verbraucherschutz im Mietverhältnis erläutert. Diesmal geht es um die in diesem Zusammenhang bestehenden Ausnahmen vom Widerrufsrecht.



Der Autor

DR. KLAUS LÜTZENKIRCHEN

**Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
bei Lützenkirchen Rechtsanwälte,
Kanzlei für Mietrecht, Köln.**

Von den möglichen Ausnahmen sollen hier nur zwei, nämlich der Abschluss in den Geschäftsräumen und die vorangegangene Besichtigung, dargestellt werden, weil sie allein praxisrelevant für Mietverhältnisse sind:

Vertragsabschluss in den Geschäftsräumen

Da das Haustürgeschäft nach § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB außerhalb von Geschäftsräumen herbeigeführt wird, entsteht kein Wider-

rufsrecht, wenn eine Vereinbarung mit dem Mieter in den Geschäftsräumen des Vermieters geschlossen wird. Mit den Geschäftsräumen des Vermieters wird gemäß § 312b Abs. 2 BGB der Ort bezeichnet, an dem der Vermieter in der Regel seine Vermietung organisiert. Bei institutionalisierten Vermietern ist das nicht nur der Geschäfts- sitz, sondern auch das örtliche Verwaltungs- oder Hausmeisterbüro, in dem jedenfalls ein Teil der Verwaltung stattfindet. Dies gilt selbst dann, wenn dieses Büro mobil (z. B. in einem Container) betrieben wird. Deshalb ist auch bei der Vermietung vom Reiß- brett der Vertragsschluss im Baucontainer,

Im Mietobjekt verhandeln, zur **Vertragsunterzeichnung** aber besser ins **Büro**.

der z. B. am Wochenende regelmäßig vom Vermieter/Makler genutzt wird und in dem Musterverträge vorgehalten werden, als Geschäftsraum (des Vermieters oder seines Vertreters) anzusehen.

Ist für den Vermieter ein Hausverwalter tätig, liegt der Geschäftsraum in dessen Büro, § 312b Abs. 2 S. 2 BGB. Kommt es trotz Einschaltung einer Verwaltung zu einem Vertragsschluss in der Privatwohnung des Vermieters, weil der Verwalter z. B. die Unterlagen dahin übersendet und sich der Mieter zur Unterschrift dorthin begibt (um sich kennen zu lernen), besteht ein Widerrufsrecht. Der maßgebliche Vertragsschluss findet nämlich in den Privaträumen des Vermieters und damit außerhalb von Geschäftsräumen statt. Dennoch kann auch der Vertragsschluss im Wohnzimmer des Vermieters vom Anwendungsbereich der §§ 312 ff. BGB ausgenommen sein. Dafür muss der Vermieter Unternehmer sein, also eine gewisse Organisation vorhalten und die Geschäfte (Vermietung) üblicherweise in seiner Wohnung abwickeln.

Sobald der Mieter und der Vermieter bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit ihre Unterschriften in den Geschäftsräumen des Vermieters/Verwalters leisten, ist der (relevante) Vertragsschluss nicht außerhalb der Geschäftsräume oder im Fernabsatzgeschäft erfolgt. Deshalb sollte der Vermieter/Verwalter prüfen, ob er insbesondere bei der Wohnungsrückgabe nicht einplant, eine mögliche Vereinbarung mit dem Mieter z. B. im Rahmen des

Rückgabeprotokolls (etwa Verzicht auf die Kautionsbefreiung von Schönheitsreparaturen) zwar in der Wohnung zu verhandeln, den Vertragsschluss allerdings in den Geschäftsräumen zu vollziehen. Denn ansonsten muss der Vermieter/Verwalter den Mieter über sein Widerrufsrecht aufklären, um wenigstens die Vierzehntagefrist der §§ 355 Abs. 2, 356 Abs. 2 + 3 BGB zu begründen. Andernfalls drohen erhebliche Nachteile, wie folgender Fall zeigt:

V und M schließen anlässlich der Rückgabe der Mietsache in der Wohnung des M eine Vereinbarung, wonach M zur Abgeltung der Schönheitsreparaturen nicht nur auf die Kautionsbefreiung verzichtet, sondern noch 2.000 Euro zahlt. Sieben Monate nach der Rückgabe widerruft M seine Erklärung aus dem Rückgabeprotokoll. Dies führt nach § 357 Abs. 1 BGB dazu, dass die empfangenen Leistungen innerhalb von vierzehn Tagen zurück zu gewähren sind. Der Vermieter/Verwalter muss also die Kautionsbefreiung und die 2.000 Euro an M auszahlen. Seine Rechte auf Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung kann er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr verfolgen. Denn sie sind sechs Monate nach der Rückgabe verjährt, § 548 Abs. 1 BGB.

Vertragsabschluss nach vorangegangener Besichtigung

Für das (erstmalige) Zustandekommen des Wohnraummietvertrages bestimmt § 314 Abs. 2 S. 2 BGB den Wegfall eines

Widerrufsrechts für den Fall, dass eine Besichtigung vorausgegangen ist. Deshalb lautet die Grundregel für die Begründung von (neuen) Mietverträgen: keine Vermietung ohne Besichtigung.

Der Begriff der Besichtigung erfordert zunächst, dass sich der Mieter ein umfassendes Bild von der Wohnung in ihren wesentlichen Ausmaßen (Anzahl, Größe und Ausstattung der Räume) machen kann, um seine Entscheidung über die Anmietung treffen zu können. Dafür ist es unerheblich, ob die Besichtigung in Anwesenheit einer Vielzahl anderer Interessenten, zeitlich begrenzt oder in leerem Zustand stattgefunden hat. Die Ausmaße der Räume kann der Mieter erkennen, sobald er sie durchschreitet. Sind einzelne Teile der Mieteinheit nicht zugänglich, z. B. weil Räume verschlossen sind, kann grundsätzlich keine Besichtigung i. S. v. § 312 Abs. 4 S. 2 BGB angenommen werden. Das gilt auch für Nebenflächen (z. B. Keller), weil diese ebenfalls für den Vertragsschluss maßgeblich sein können.

Die Besichtigung muss tatsächlich stattgefunden haben. Ein vertraglicher Verzicht stellt eine zum Nachteil des Mieters verbotene Vereinbarung dar, § 312k BGB.

Ein größerer Zeitraum zwischen Besichtigung und Abschluss des Mietvertrages oder sogar eine Zäsur kann nicht gefordert werden. Es ist ausreichend, wenn der Mietvertrag anlässlich, also während einer Besichtigung geschlossen wird.

Grundsätzlich muss die Person die Wohnräume besichtigt haben, die später im Vertrag als Mieter handelt. Im Hinblick auf den Zweck der Vorschrift reicht es aus, wenn von mehreren Mietern einer die

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:
Alexandra Figueiredo, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-42, afigueiredo@avr-verlag.de

Verwalterausbildungen:

Staatlich geprüfte Fernlehrgänge und/oder
Immobilien-Berufsfachstudium
nach dem Rahmenstoffplan der IHK
Infos: www.immobiliengestaltung.de

Wohnung besichtigt hat, sofern dies zwischen ihnen abgesprochen ist. Ansonsten steht jedem Mieter unabhängig vom Anderen das Widerrufsrecht zu.

Das Widerrufsrecht

Liegt keine Ausnahme vom Widerrufsrecht vor, kann der Mieter widerrufen. Dazu muss er gegenüber dem Vermieter bloß eine ggfs. mündliche Erklärung abgeben, aus der sich eindeutig entnehmen lässt, dass er sich an die Vereinbarung nicht mehr gebunden fühlt. Dazu hat er nach § 356 Abs. 3 BGB ein Jahr und vierzehn Tage Zeit, wenn er nicht zuvor über sein Widerrufsrecht belehrt wurde.

Die Belehrung über das Widerrufsrecht

In der Praxis wird sich die Problemstellung oftmals bei Vertragsänderungen, insbesondere aber bei Vereinbarungen anlässlich der Rückgabe der Mietsache ergeben. In diesen Fällen kann der Vermieter durch eine ausreichende Belehrung die Frist zur Erklärung des Widerrufs auf vierzehn Tage beschränken, § 355 Abs. 2 BGB.

Die notwendige Belehrung ist nach Art. 246a § 4 Abs. 1 EGBGB rechtzeitig, wenn sie zeitlich unmittelbar vor der Abgabe der Vertragserklärung des Mieters erfolgt, so dass er diese Erklärung in dem Bewusstsein abgibt, sie auch widerrufen zu können. Wurde die Belehrung übersehen, vergessen oder nicht in der richtigen Art und Weise erteilt, beginnt die Frist des § 355 Abs. 2 BGB, sobald der Mieter durch den Vermieter (nachträglich) in der gehörigen Weise über sein Widerrufsrecht belehrt wird, § 357 Abs. 3 BGB.

Eine besondere Form sehen die Vorschriften über die Informationspflichten des Vermieters für den Fall vor, dass ein Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen wird. Gemäß Art. 246a § 4 Abs. 2 EGBGB muss die Be-

Ausreichende Belehrung beschränkt die Frist zur Widerrufserklärung auf vierzehn Tage.

lehrung in diesem Fall auf Papier zur Verfügung gestellt werden. Mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters kann sie auch auf einem Datenträger oder in sonstiger Weise überlassen werden.

Inhaltlich muss die Information klar und verständlich sein, Art. 246a § 4 Abs. 1 EGBGB. Dazu muss sie die in dieser Vorschrift aufgestellten Mindestangaben enthalten, insbesondere die Adresse des Widerrufsempfängers, seine Telefon- und ggfs. Faxnummer, Mail-Account und die Beschreibung, wie der Widerruf auszuüben ist und welche Rechtsfolgen sich daran anschließen. Eine Muster-Widerrufserklärung muss ebenfalls beigelegt sein.

Die Folgen des Widerrufs

Der Widerruf soll für den Verbraucher/Mieter grundsätzlich folgenlos bleiben. Sollte also ein Leistungsaustausch bereits stattgefunden haben, sind die empfangenen Leistungen innerhalb von vierzehn Tagen zurück zu gewähren, § 355 Abs. 3 BGB.

Sollte ausnahmsweise der Abschluss des Mietvertrages z. B. im Fernabsatzgeschäft ohne vorherige Besichtigung stattgefunden haben, kann der Mieter nach einem Jahr und vierzehn Tagen noch den Widerruf erklären – mit der Folge, dass er innerhalb von vierzehn Tagen räumen muss und der Vermieter die bis dahin erhaltene Miete zurückzahlen muss. Eine Nutzungsentschädigung gibt es grundsätzlich nicht!

Die Rückgewähransprüche beziehen sich allein auf den Gegenstand der widerrufenen Vereinbarung. Deshalb wird nicht der (gesamte) Mietvertrag als solcher widerrufbar, wenn eine Vertragsänderung vereinbart wurde. Demnach kommt es allein

darauf an, ob auf der Grundlage der Vertragsänderung ein (geänderter) Leistungsaustausch stattgefunden hat.

FAZIT

Beim Abschluss des Mietvertrages ist besondere Vorsicht nur geboten, wenn dem Vertragsschluss keine Besichtigung vorausging. Bei allen anderen Vereinbarungen im laufenden Mietvertrag oder anlässlich der Rückgabe sollte von einem Widerrufsrecht ausgegangen werden und vorsichtshalber eine Belehrung erfolgen, wenn nicht die Möglichkeit besteht, den Vertragsschluss in die Geschäftsräume des Vermieters/Verwalters zu verlagern. Gerade bei der Rückgabe zeigt sich das Risiko überdeutlich: Die Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache (z. B. aus unterlassener Renovierung) verjähren in sechs Monaten seit Rückgabe. Zu diesem Zeitpunkt ist das Widerrufsrecht aber noch nicht erloschen, wenn eine Belehrung unterblieben ist. Der Mieter kann also zu einem Zeitpunkt widerrufen, wenn der Vermieter seine bei der Rückgabe festgestellten Rechte nicht mehr geltend machen kann. Der Vermieter, der die empfangene Leistung (z. B. einbehaltene Kautions) zurück gewähren muss, steht mit leeren Händen da.

Widerruf ist für Mieter **folgenlos**. Eine Nutzungsentschädigung gibt es grundsätzlich nicht!

Geschlossene Gesellschaft! Nun also doch.



Zur grundsätzlichen Nichtöffentlichkeit von Eigentümersammlungen liegt nun die Begründung der Berufungsentscheidung des Landgerichts München I vom 29.1.2015 vor. Ein Kommentar – in Ergänzung des Beitrags aus Heft 2/15, S. 18 ff.

Im Berufungsurteil (AZ 365 S 2567/14) wurde zumindest das Ergebnis der diesseits kritisierten Vorentscheidung des Amtsgerichts München bestätigt, d. h. den Beschlussanfechtungen der Klägerseite auf Ungültigkeit aller Beschlüsse stattgegeben, allerdings mit erheblich anderslautenden Begründungspassagen:

Zunächst ist bei Beschluss-Formfehlern – also auch solchen einer Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes – nach wie vor im Sinne der herrschenden Meinung im Anfechtungsfall auf Kausalitätsüberlegungen abzustellen. Der vom Amtsgericht angesprochenen und insbesondere im Aktienrecht vom BGH favorisierten sog. Relevanztheorie wurde damit eine Absage erteilt.

Bestätigt wurde vom Landgericht auch nach wie vor die grundsätzliche Möglichkeit, in diesen Fragen Geschäftsordnungsbeschlüsse mit Entscheidungskompetenz

der Gemeinschaft fassen zu können, wobei allerdings im Anfechtungsfalle gefasster Sachbeschlüsse nach Tagesordnung solche Geschäftsordnungsbeschlüsse auch an Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu messen sind. Wird insoweit vom Verwalter im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft etwa ein Anwalt und/oder Bausachverständiger punktuell zur Beantwortung anstehender Fragen eingeladen, kann entgegen amtsgerichtlicher Ansicht auch bei einem spontanen Teilnahme-Gestattungsbeschluss nicht von einer Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes gesprochen werden.

Zuletzt kann es auch stillschweigende Rügeverzicht gegen bekannte bzw. bekanntgemachte förmliche Beschlussmängel geben (auf die es aufgrund vorliegend erfolgter Rüge allerdings in der Berufungsentscheidung nicht ankam).

Was die primär entscheidungserhebliche verfahrensrechtliche Problematik hinsichtlich der Verteilung einer Darlegungs- und Beweislast zu Kausalitätsfragen in solchen

förmlichen Anfechtungsfällen betrifft, ist im Sinne der ebenfalls herrschenden Meinung von einer – wenn auch widerlegbaren – Vermutung auszugehen, dass sich ein gerügter bestimmter Formmangel auch auf konkrete Beschlussergebnisse kausal ausgewirkt hat. Auch vorliegend konnte sich der Kläger in seiner Anfechtung aller Sachbeschlüsse damit allein auf den Formfehler berufen (Anwesenheit >



Der Autor

DR. WOLF-DIETRICH DECKERT

Der auf ziviles Bau- und Wohnungseigentumsrecht spezialisierte Rechtsanwalt ist Teil der Deckert | Janssen Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft, Starnberg, und u. a. Herausgeber des Loseblattwerks „Die Eigentumswohnung“ 1982 ff. (Haufe-Lexware GmbH & Co, KG, Freiburg).

www.deckertjanssen.de

Wirkt sich ein **Formfehler** denn auch **wirklich** auf die **Beschlussfassung** aus?

zweier den jeweiligen Grundbucheigenen begleitenden Ehepartner), um alle Beschlüsse gegen die deutlichen Mehrheitswillen der restlichen Eigentümer zu Fall zu bringen.

Weniger überzeugendes Argument in der Urteilsbegründung

Zu den Darlegungs- und Beweislastfragen überzeugt mich allerdings das Berufungsurteil in diesem Einzelfall nach wie vor nicht. Unter Berücksichtigung der vom Landgericht nicht ausdrücklich erwähnten Grundsatzentscheidung des BGH vom 10.12.2010 können beantragte Beschlussungültigkeiten im Regelfall dann verneint werden, wenn für das Gericht „feststehen“ sollte, dass sich ein behaupteter formeller Beschlussmangel auf das Abstimmungs- und Beschlussergebnis nicht ausgewirkt habe. Dieser Grundsatz gelte allerdings nicht bei möglicherweise schwerwiegenden Eingriffen in elementare Kernbereichs- und Mitgliedschaftsrechte, wenn also Rechte eines Eigentümers in gravierender Weise ausgehebelt bzw. ausgehöhlt würden. Jedes andere Ergebnis sprengte insoweit möglicherweise sogar anderslautende Vereinbarungen in einer Gemeinschaftsordnung und überschreite die Grenzen bestehender Privatautonomie (unter Hinweis auf mögliche Inhaltskontrolle einer solchen Vereinbarung oder mindestens bestehende Auslegungsgrundsätze von Treu und Glauben). Schwere Eingriffe führten in einem solchen Fall bereits zur Nichtigkeit entsprechender Vereinbarungspassagen. Bei beschlussweisen Formverstößen müsse es deshalb auf den gerügten einzelnen Verstoß ankommen, ob ein Beschluss (oftmals in schwieriger Grenzziehung) nur anfechtbar oder gar nichtig bzw. zu tolerieren sei.

Ausgehend von den vorliegend hohen Mehrheitsentscheidungen der Eigentümer hätte das Gericht auch zum Ergebnis gelangen können, dass die nachfolgenden Beschlüsse nie und nimmer allein durch den gerügten Formfehler beeinflusst sein konnten, zumal die anfechtende Klägerseite trotz entsprechender Rüge in der Versammlung keinerlei eigene Beeinträchtigungen bzw. Befangenheiten oder gar

materiell-rechtliche Einwände im Anfechtungsverfahren erhob. Soll etwa schon „der strenge Blick“ einer Gast- bzw. Fremdperson in der Versammlung stets allein den Erfolg einer Beschlussanfechtungsklage rechtfertigen! Ist in einem solchen Fall auch stets unkritisch das Rechtsschutzbedürfnis des Anfechtungsklägers bejahend zu unterstellen? Auch möglicherweise querulatorischen Anfechtungen bei solchen Versammlungsformfragen hat das Landgericht hier Tür und Tor geöffnet. Tatsächlich wird nach bisher herrschender Meinung insoweit keine Beweislastumkehr zu Lasten eines Anfechtungsklägers ange-

nommen. Allerdings könnte man möglicherweise auch in solchen und ähnlichen Fällen alleiniger Formverstöße zumindest von einer die Klägerseite verpflichtenden (sekundären) Darlegungslast sprechen, durch wen, warum und wie bzw. weshalb sie sich denn in ihren Einzelrechten durch Anwesenheit einer bestimmten Fremdperson beeinträchtigt sah bzw. auch zu Recht fühlen durfte. Insoweit darf auch auf die bereits veröffentlichte Mindermeinung von Kümmel im Niedenführ-Kommentar verwiesen werden, ebenso auf seinen mit Beispielen unterlegten Beitrag in ZMR 10/2014 und auch diesseitigen Aufsatz

Soll etwa schon „**der strenge Blick**“ einer **Fremdperson** den **Erfolg** einer Beschlussanfechtungsklage **rechtfertigen!?**



in ZMR 5/2010. In solchen Einzelfällen wie hier sollten deshalb Gerichte in Zukunft zumindest auch von einer gewissen Darlegungs- bzw. Gegen-Beweislast eines Anfechtungsklägers ausgehen. Vorliegend muss nun die Gemeinschaft zeitraubend und kostenträchtig eine neue a. o. Eigentümerversammlung einberufen, um die gebotenen Sachbeschlüsse zu wiederholen, was auf Seiten aller Beteiligten nur auf Unverständnis stoßen kann.

Empfehlungen an versammlungsleitende Verwalter:

In Zukunft sollten Sie bereits am Einlass zum Versammlungsraum Teilnahmeberechtigungen sehr streng kontrollieren und in dort ausliegender Anwesenheitsliste Zweifelsfälle auch registrieren. Nach Eröffnung der Versammlung und noch vor Eintritt in die Tagesordnung sollten Sie anschließend die versammelte Gemeinschaft darauf hinweisen, dass sich

Foto: © djem / Shutterstock.com



Am Einlass zum **Versammlungsraum** **Teilnahmeberechtigungen** streng **kontrollieren** und in **Anwesenheitslisten** registrieren.

derzeit aus Ihrer Sicht bestimmte Fremdpersonen/Gäste im Saal befinden und dadurch der nach herrschender Meinung bestehende Nichtöffentlichkeitsgrundsatz verletzt sein könnte. Hinsichtlich der Teilnahmeberechtigung von Vertreter- bzw. Begleitpersonen sollten Sie dabei auf Grundsätze bisher einschlägiger Rechtsprechung – soweit bekannt – verweisen (zur anwaltlichen Vertretung von Eigentümern und Teilnahme Dritter in der EV vgl. auch zuletzt Aufsatz von Drasdo in NZM 10/2015, 360). Zu fragen sind die Teilnehmer von Ihnen auch, ob sie die Anwesenheit bestimmter Fremdpersonen rügen wollen oder ob Sie von stillschweigendem Rügeverzicht aller Anwesenden ausgehen dürfen bzw. ein Geschäftsordnungsbeschluss beantragt und zur Diskussion gestellt werde. Vor anstehenden spontanen Geschäftsordnungsbeschlüssen sollte ebenfalls auf mögliche, wechselseitige Anfechtungsrisiken folgender Sachbeschlüsse je nach Abstimmungsergebnis für die hiervon betroffenen Eigentümerseiten hingewiesen werden. Solche Hinweise, aber auch Fragen und Erklärungen der Eigentümer sollten Sie zu Beweis Zwecken tunlichst im Versammlungsprotokoll ausdrücklich festhalten. Bei erkannter Anwesenheit fremder Dritter haben Sie grundsätzlich – selbst ohne erfolgte Eigentümergegenstände bzw. unabhängig von einem Geschäftsordnungsbeschluss – als Versammlungsleiter die Kompetenz, Fremde des Saales zu verweisen und bis dahin den Beginn und Ablauf einer Versammlung kurz zu unterbrechen. Ohne entsprechende Weisung der Eigentümermehrheit kann allerdings auch eine solche Alleinentscheidung Ihrerseits zu Anfechtungsrisiken führen, sollten Sie damit einem Eigentümer ohne sachlich gebotenem Grund zumindest mittelbar Teilnahme- bzw. Stimmrechte entziehen.

Wo bleibt das Individualrecht?

Das letzte Wort ist bei solchen formalrechtlichen Beschlussangriffen aus meiner Sicht noch nicht gesprochen! Auch die Selbstverwaltungskompetenz einer Gemeinschaft in eigener Ermessensausübung sollte gerade bei allein verfahrensformfehlerbehafteten Beschlüssen im Einzelfall in Abwägung mit Eigentümerindividualrechten nicht unberücksichtigt bleiben. Vorliegend wollte offensichtlich das Gericht auch die überwiegende Mehrheit der Eigentümer „strafen“, wenn überdies in den Gründen beiläufig erwähnt wurde, dass der Gemeinschaft eigentlich schon aus früheren Verfahren die Problematik durch die Gerichte sehr deutlich vor Augen geführt worden sei, sie sich dessen ungeachtet offensichtlich jedoch bisher nicht entsprechend belehren ließ. Bedauerlich erscheint, dass München in diesen doch umstrittenen Fragen keine Revision zugelassen hat.

In Teilzeit zum
anerkannten Abschluss!



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

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



Starten Sie jetzt!

Informationen: www.gtw-weiterbildung.de

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Termine, Anmeldung und Beratung unter
Tel: 089/ 57 88 79 und www.gtw-weiterbildung.de

Persönlich – dinglich?

„Hauptsache, ich bekomme mein Geld,“ möchte man sagen. Aber: Welche Folgen hat die höchstrichterliche Einordnung der Hausgeldansprüche für den Immobilienverwalter?

Der Bundesgerichtshof hat in einer vielbeachteten Grundsatzentscheidung am Freitag, den 13.9.2013 entgegen der bis dahin ganz herrschenden Meinung entschieden, dass nach seiner Auffassung wohnungseigentumsrechtlichen Hausgeldansprüchen kein dinglicher Charakter zukomme (BGHZ 198, 216 = NJW 2013, 3515 = ZfIR 2013, 806 = ZMR 2014, 80 = ZWE 2013, 466). Was bedeutet das für den WEG-Verwalter?

Von sog. dinglichen Ansprüchen ist dann die Rede, wenn nicht nur eine persönli-



Der Autor
PROF. WOLFGANG SCHNEIDER
**Der Inhaber der Professur
für Bürgerliches Recht mit dem
Schwerpunkt Liegenschaftsrecht
lehrt im Fachbereich Rechtspflege
der Hochschule für Wirtschaft und
Recht, Berlin.**

che Rechtsbeziehung zwischen zwei Vertragspartnern wie z. B. beim Abschluss eines Kaufvertrages vorliegt, sondern der Anspruch sich auf ein dingliches Recht stützt. Besonderes Merkmal dinglicher Ansprüche ist die untrennbare Verknüpfung mit der Sache, die Wirkung gegenüber jedermann beanspruchen kann.

In Bezug auf eine Immobilie lässt sich die Unterscheidung wie folgt veranschaulichen: Wenn Sie als Eigentümer eines Einfamilienhauses eine Tageszeitung abonniert haben und für Sie ein Gärtner tätig ist, so handelt es sich um typische schuldrechtliche Verträge, die nur zwischen Ihnen und dem Verlag bzw. dem Gärtner Wirkung entfalten. Dass man diese Verträge möglicherweise nur deshalb abgeschlossen hat, weil man Eigentümer dieser Immobilie ist, spielt in dem Zusammenhang keine Rolle. Es ist nämlich ohne weiteres einsichtig, dass bei einem Wegzug mit einer damit verbundenen Veräußerung der Immobilie diese Rechtsbeziehungen keineswegs „automatisch“ dem Erwerber hinterlassen werden. Weder das Zeitungs-Abo noch der Gärtner „kleben“ also an der Immobilie in dem

Sinne, dass ein Erwerber des Hauses kraft Gesetzes in diese vorher begründete Rechtsbeziehungen eintritt. Hierfür hätte es einer entsprechenden gesetzlichen Anordnung wie z. B. für die dinglichen Rechte des BGB (u. a. Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte) bedurft.

Für den Bereich des Wohnungseigentums hatte nun die ganz überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur eine solche gesetzliche Regelung in § 10 Abs. 1 ZVG gesehen. Der BGH verneinte dies jedoch unter Hinweis auf den allein verfahrensrechtlichen Charakter dieser Vorschrift.

Die praktischen Auswirkungen

Die Auswirkungen des Meinungsstreits zeigen sich für den Immobilienverwalter auch heute noch ganz konkret, obwohl

Besonderes **Merkmal dinglicher Ansprüche** ist die **untrennbare Verknüpfung** mit der Sache.





der BGH inzwischen in einem wesentlichen Punkt (Auflassungsvormerkung) bereits „gegengesteuert“ hat. Exemplarisch soll die immense wirtschaftliche Tragweite der unterschiedlichen rechtlichen Einordnung für die Eigentümergemeinschaften aufgezeigt werden.

Beschränkte Ausnutzung des Vollstreckungsprivilegs

Seit der WEG-Novelle aus dem Jahr 2007 umfasst das Vollstreckungsprivileg der Wohnungseigentümergemeinschaften in der 2. Rangklasse die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist dabei begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 Prozent des festgesetzten Verkehrswertes.

Dieser Vorrechtsrahmen kann jedoch u. U. nicht (vollständig) ausgeschöpft werden,

Bei Eigentumswechsel verfällt die Möglichkeit der Vollstreckung ins Wohneigentum.

wenn ein Eigentumswechsel eintreten sollte. Nach Ansicht des BGH führt ein solcher Eigentumswechsel nämlich zu einem Untergang der Vollstreckungsmöglichkeiten in das Wohnungseigentum wegen der noch persönlich gegen den Voreigentümer gerichteten Hausgeldansprüche. Eine Umschreibung der Vollstreckungsklausel ist danach also nicht möglich. Es bedarf ggf. einer neuerlichen Titulierung der nach dem Eigentumswechsel neu entstehenden persönlichen Ansprüche gegen den Nachfolger im Eigentum. Der ursprüngliche Vorrechtsrahmen kann dabei aber wegen der vom BGH vorgenommenen persönlichen Zuordnung der Hausgeldansprüche nicht mehr erfasst werden; er ist für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft – jedenfalls für eine Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum – verloren. Umgekehrt stößt eine Titulierung gegen den rechtsgeschäftlichen Erwerber ebenfalls an diese personale Schranke; hier können nur solche

Ansprüche tituliert werden, die auch während der Zeit seiner Eigentümerstellung rückständig geworden sind.

Eigentümergeinschaften müssen sich also u. U. mit einer Verkürzung des im Gesetz genannten Vorrechtsrahmens bei der Durchsetzung ihrer Hausgeldansprüche in das Wohnungseigentum zufrieden geben.

Vereitelung der Zwangsversteigerung

Vor diesem Hintergrund muss eine Wohnungseigentümergemeinschaft bemüht sein, möglichst schnell die Beschlagnahme des Wohnungseigentums durch Anordnung der Zwangsversteigerung zu bewirken. Nur auf diese Weise kann sie als Gläubigerin von dem gesetzlich geregelten Veräußerungsverbot profitieren. Bis zur notwendigen Titulierung ihrer Ansprüche ist die Wohnungseigentümergemeinschaft allerdings nicht gegen eine Veräußerung des Wohnungseigentums geschützt. Insbesondere Eigentumsübertragungen im „Dunstkreis“ des Hausgeldschuldners werden damit zu einem „Hase-Igel-Wettlauf“ führen, der unter Zeit- und Kostengesichtspunkten für den Verband de facto >

Bis zur **Titulierung besteht kein Schutz** gegen eine **Veräußerung des Wohneigentums**.

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.



In einer **werdenden WEG** gestaltet sich die Sache noch **wesentlich komplizierter**.

eine Zwangsversteigerung unmöglich machen kann. Auch ist vorstellbar, dass insbesondere Grundpfandrechtsgläubiger eine „rechtzeitige“ Übertragung des Eigentums sicherlich nicht ungern sehen. Im Veräußerungsfall blieben nämlich ihre auf dem Wohnungseigentum des Schuldners eingetragenen Grundpfandrechte als dingliche Rechte grundsätzlich bestehen. Ein lediglich persönlich wirkendes Vorrecht geht dagegen unter, so dass der 5-prozentige Vorrechtsbereich erst wieder aufgefüllt werden müsste. Auf diese Weise ließe sich zunächst der Erlösanteil der nachrangig Berechtigten steigern. In diesem Zusammenhang wird bereits von einer „Enthaftungsstrategie“ gesprochen.

Gefährdung bei Anmeldung

In der Praxis ist des Öfteren zu beobachten, dass auf eine Titulierung aus Kostengründen verzichtet wird und rückständige Hausgeldansprüche lediglich von der Gemeinschaft in einem von dritter Seite veranlassten Versteigerungsverfahren angemeldet werden. Nach der Rechtsprechung des BGH muss allerdings jede Anmeldung im Vorrang der Rangklasse 2 ihre – personenbezogene – Wirkung verlieren, wenn im Grundbuch ein Eigentumswechsel vollzogen wird und das Versteigerungsverfahren vom betreibenden Gläubiger gegen den neuen Eigentümer fortgesetzt wird. Für einen WEG-Verwalter

kann sich hier eine große Haftungsgefahr auftun.

Keine Durchsetzung von Hausgeldansprüchen bei werdender WEG

Erwerber von Wohnungseigentum bilden unter bestimmten Voraussetzungen bereits im Anlaufstadium, noch vor Entstehen der eigentlichen Wohnungseigentümergeinschaft eine sog. werdende Gemeinschaft, auf die die Vorschriften des WEG entsprechend anzuwenden sind. Als Erwerber sind sie dann u. a. verpflichtet, entsprechend § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten des künftigen gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Der im Grundbuch noch als Eigentümer eingetragene Veräußerer haftet nach höchstrichterlicher Rechtsprechung jedoch nicht zusätzlich (gesamtschuldnerisch) für die Lasten der Wohnung, wenn der Erwerber als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist.

Bei dieser Konstellation musste selbst der BGH im vorgenannten Urteil einräumen, dass nach derzeitiger Rechtslage Hausgeldansprüche nicht in das Wohnungseigentum vollstreckt werden können. Eine dingliche

Haftung mit dem diese Ansprüche erst verursachenden Wohnungseigentum wird abgelehnt, eine persönliche besteht jedoch nur hinsichtlich des Erwerbers. Ausschließlich gegen diesen können daher auch Titulierung und Zwangsvollstreckung (in dessen Vermögen) erfolgen. Der Erwerber ist jedoch noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; die Wohnung gehört ihm bürgerlich-rechtlich noch nicht.

Auch eine Zwangsverwaltung scheidet nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung in diesem Stadium aus. Der noch als Eigentümer im Grundbuch verlautbarte Bauträger ist nicht tatsächlicher Besitzer der Wohnung, der Erwerber wiederum noch nicht sachenrechtlicher Eigentümer. Zum selben Ergebnis gelangt man auch, wenn die Eigentümergeinschaft versuchen sollte, ihre Ansprüche über die Eintragung einer Zwangshypothek abzusichern.

Der WEG sind damit sämtliche Möglichkeiten der Immobilienzwangsvollstreckung in das vom werdenden Eigentümer angeschaffte Wohnungseigentum verschlossen. Die Rechtsprechung des V. Zivilsenats des BGH hat damit zu einem Vollstreckungsnotstand geführt. Angesichts der mitunter langen Dauer bis zum Entstehen der endgültigen Eigentümergeinschaft kann sich hier sehr schnell ein (längerfristiger) Liquiditätsengpass auftun.

Die **Rechtsprechung** des BGH hat zu einem **Vollstreckungsnotstand** geführt.



Bitte **melde** mich!

Das Melderecht war in der Vergangenheit Ländersache, jedes Bundesland hatte sein eigenes Meldegesetz. Nun tritt mit Wirkung zum 1.11.15 ein bundeseinheitliches Melderecht in Form des Bundesmeldegesetzes (BMG) in Kraft.

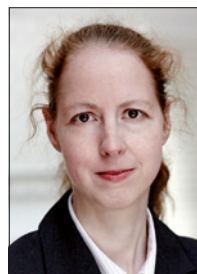
Durch § 19 BMG wird u. a. eine Verpflichtung der Wohnungsgeber wieder eingeführt, die im Jahr 2002 nach jahrzehntelanger Gültigkeit abgeschafft worden war: Sie müssen bei der An- bzw. Abmeldung der meldepflichtigen Person mitwirken. Ziel der wieder eingeführten Mitwirkungspflicht ist es laut Gesetzesbegründung, Scheinmeldungen wirksam zu verhindern. Unter Scheinmeldungen versteht man Fälle, in denen jemand bei der Meldebehörde eine Wohnanschrift angibt, die nicht richtig ist, um seinen wahren Wohnsitz zu verschleiern.

Wer ist „Wohnungsgeber“?

Die Pflicht zur Mitwirkung trifft den „Wohnungsgeber“. Das Gesetz definiert diesen Begriff nicht. Der Umstand, dass der Gesetzgeber nicht den Begriff „Vermieter“ gebraucht sowie der Gesetzeszweck, Scheinmeldungen zu verhindern, sprechen dafür, den Begriff „Wohnungsgeber“ weit auszulegen. Er dürfte über die Vermietung (d. h. Überlassung gegen Entgelt) hinausgehen und auch die unentgeltliche Überlassung, z. B. in Form einer Leihe, umfassen. Auch stellt sich die Frage, ob derjenige, der einem anderen ein Wohnrecht einräumt, Wohnungsgeber im Sinne des BMG ist. Es muss abge-

wartet werden, wie die Meldebehörden den Begriff auslegen werden. Bis zu einer Klärung sollten Besteller eines Wohnrechts den sichersten Weg gehen und die Bestätigung erteilen.

Auch der Untervermieter dürfte „Wohnungsgeber“ sein. Hierfür spricht neben den soeben genannten Gründen, dass gemäß § 20 BMG Wohnung im Sinne dieses Gesetzes „jeder umschlossene Raum ist, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird“. >



Die Autoren

ELLEN TAUFKIRCH

Rechtsanwältin, STRBA Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

PATRICK GEIGER

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, STRBA Rechtsanwälte, Frankfurt am Main
www.strba.de

Der Eigentümer einer Wohnung ist nur dann zur Erteilung der Bestätigung über den Ein- bzw. Auszug verpflichtet, wenn er zugleich „Wohnungsgeber“ ist. Dies ist z. B. dann nicht der Fall, wenn er selbst nicht Partei des Überlassungsvertrages mit dem Meldepflichtigen ist, etwa bei der Untervermietung.

Die Meldebehörde kann jedoch gemäß § 19 Abs. 5 BMG vom Eigentümer, selbst wenn er nicht Wohnungsgeber ist, Auskunft über Personen verlangen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben. Ist

der Eigentümer nicht mit dem Wohnungsgeber identisch, so kann die Behörde zusätzlich von letzterem Auskunft über die Personen verlangen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

Die **Bestätigung** ist innerhalb von **zwei Wochen** nach **Ein- bzw. Auszug**

zu erteilen.

Wer ist „meldepflichtige Person“?

§ 17 BMG bestimmt,

wer zur An- bzw. Abmeldung bei der Meldebehörde verpflichtet ist. Die Anmeldung muss jeder vornehmen, der eine Wohnung bezieht. Abmelden muss sich, wer aus einer Wohnung auszieht und keine neue Wohnung im Inland bezieht. Die Anmeldung für Personen unter 16 Jahren obliegt denjenigen, in deren Wohnung sie ein- bzw. aus deren Wohnung sie ausziehen.

Die Bestätigung des Wohnungsgebers

Die Bestätigung muss entweder schriftlich oder in elektronischer Form erfolgen. Sie muss folgende Angaben enthalten:

1. Name und Anschrift des Wohnungsgebers
2. Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Ein- und Auszugsdatum
3. Anschrift der Wohnung
4. Namen der nach § 17 Abs. 1 und 2 meldepflichtigen Personen (vgl. vorstehender Absatz)

Der Umstand, dass Ein- und Auszugsdatum angegeben werden müssen, stellt den Wohnungsgeber vor die Aufgabe, dieses Datum zu ermitteln. Er kann zu diesem Zweck seinen Mieter zur Mitteilung des Tages, an dem dieser tatsächlich ein- oder ausgezogen ist, auffordern. Die meldepflichtige Person ist nämlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 4 BMG verpflichtet, dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die

für die Bestätigung des Einzugs oder des Auszugs erforderlich sind.

Die schriftliche Bestätigung ist der meldepflichtigen Person auszuhändigen, die sie der Meldebehörde vorzulegen hat. Erfolgt durch den Wohnungsgeber eine elektronische Bestätigung gegenüber der Meldebehörde, so hat er der meldepflichtigen Person für deren An- bzw.

Abmeldung das von der Behörde genannte „Zuordnungsmerkmal“ mitzuteilen. Einige Kommunen stellen bereits Vordrucke für die Bestätigung im Internet zur Verfügung.

Einzuhaltende Fristen und Sanktionen

Wie aus der Verweisung in § 19 Abs. 1 BMG auf § 17 Abs. 1 und 2 BMG folgt, muss die Bestätigung innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bzw. Auszug erteilt werden.

Der Wohnungsgeber, der die Bestätigung vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig erteilt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zur Höhe von 1.000 Euro belegt werden.

Verstöße des Wohnungsgebers können mit **Geldbußen bis 1.000 Euro** belegt werden.





Ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro droht dem, der entgegen dem Verbot des § 19 Abs. 6 BMG eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung bei der Meldebehörde einem Dritten anbietet oder zur Verfügung stellt, obwohl ein Bezug der Wohnung durch den Dritten weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Damit will der Gesetzgeber Scheinmeldungen verhindern.

Die Rolle des Verwalters

Zu unterscheiden sind die Fälle, in denen ein Verwalter ausschließlich als WEG-Verwalter tätig wird, von solchen, in denen er – anstelle oder zusätzlich zur WEG-Verwaltung – aufgrund von Vereinbarungen mit einzelnen Eigentümern deren Wohnungen verwaltet, d. h. die Mietverwaltung übernommen hat.

Bei Mietverwaltung gilt: Die Bestätigung zur Vorlage bei der Meldebehörde darf laut § 19 Abs. 1 Satz 5 BMG nur vom Wohnungsgeber oder einer von ihm beauftragten Person ausgestellt werden.

Es dürfte nichts dagegen sprechen, dass ein Wohnungseigentümer mit einem Verwalter, mit dem er einen Vertrag über die Verwaltung seiner Wohnung geschlossen hat, vereinbart, dass dieser als sein Bevollmächtigter die Bescheinigung erteilt, z. B. wenn er die Wohnung im Namen des Eigentümers vermietet. Ob der Verwalter berechtigt bzw. verpflichtet ist, für den Wohnungsgeber eine Bescheinigung abzugeben, kann nur im Einzelfall unter Heranziehung des Inhalts des Verwaltervertrages beurteilt werden. Im Zweifelsfall sollte der Verwalter das Gespräch mit seinem Auftraggeber suchen, um eine eindeutige Regelung zu der Frage, wer von beiden für die Erteilung der Bescheinigungen zuständig ist, herbeizuführen. Dabei sollte auch die Frage geklärt werden, ob und welche Vergütung der Verwalter als Ausgleich für den Mehraufwand erhält, der mit der Erteilung der Bescheinigungen verbunden ist. Der Verwalter

sollte vor Ausstellen einer Bescheinigung sicherstellen, dass er vom Wohnungsgeber wirksam beauftragt wurde. Anderenfalls handelt er u. U. ordnungswidrig und riskiert die Verhängung einer Geldbuße bis zur Höhe von 1.000 Euro.

Bei WEG-Verwaltung: Hier stellt sich die

Rechtslage anders dar. In seiner Eigenschaft als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums ist er weder berechtigt noch verpflichtet, für die Eigentümer Bestätigungen nach § 19 BMG zu erteilen. Es handelt sich grundsätzlich nicht um gemeinschaftsbezogene Aufgaben, sondern um individuelle Pflichten der Eigentümer. Dementsprechend können die Eigentümer den reinen WEG-Verwalter auch nicht durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss verpflichten, die Bestätigungen in ihrem Auftrag zu erteilen.

Anderes gilt, wenn ausnahmsweise die WEG selbst Wohnungsgeberin ist, z. B. bei Vermietung einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Hausmeisterwohnung. Dann treffen die Pflichten nach § 19 BMG die WEG. Diese wiederum wird vom Verwalter vertreten, der somit zur fristgerechten Erstellung der Bescheinigung nach § 19 BMG berechtigt und verpflichtet ist.

Ein **beauftragter Mietverwalter** darf die **Bestätigung** für die **Meldebehörde** ausstellen.

§ 19 Abs. 1 BMG, der ab 1.11.15 gilt, lautet:

„Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug oder den Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb der in § 17 Abs. 1 oder 2 genannten Fristen zu bestätigen. Er kann sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person an- oder abgemeldet hat. Die meldepflichtige Person hat dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die für die Bestätigung des Einzugs oder des Auszugs erforderlich sind. Die Bestätigung nach Satz 2 darf nur vom Wohnungsgeber oder einer von ihm beauftragten Person ausgestellt werden.“

WEG-Verwalter
sind **weder verpflichtet noch**
berechtigt, die Bestätigung nach § 19
BMG zu **erteilen**.

Die Energiewende beginnt im Heizungskeller

Seit dem 1. April 2015 können höhere Zuschüsse für das Heizen mit erneuerbaren Energien beim BAFA beantragt werden.

NACHGEFRAGT



ULRICH SATTLER

Leiter Abteilung 5
Klimaschutz des
Bundesamtes für
Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle
(BAFA)

Die Bundesregierung hat die Anreize für Investitionen im Wärmemarkt verbessert: Private und gewerbliche Hausbesitzer, die auf moderne Heizungen mit erneuerbaren Energien umstellen wollen, können deutlich höhere Investitionszuschüsse für Solarthermie-, Biomasse- und Wärmepumpenanlagen bekommen, auch für begleitende Investitionen in das Heizungssystem und für die nachträgliche Optimierung bereits geförderter Öko-Heizungen. Zum Hintergrund: Der Wärmemarkt spielt für die Energiewende eine entscheidende Rolle. Heizung und Warmwasser machen 40 Prozent des Energieverbrauchs aus und produzieren ein Drittel der CO₂-Emissionen. Viel Optimierungspotenzial liegt in den derzeit rund 16 Mio. Heizungsanlagen, die heute schon älter als 15 Jahre sind. Deshalb lautet die Devise beim für die Zuschussbewilligung zuständigen Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): „Die Energiewende beginnt im Heizungskeller“. Bis heute wurden vom BAFA rund 1,6 Mio. Anlagen gefördert. Seit April steigt die Zahl

der Antragstellungen um monatlich etwa 1 000. Was wird bezuschusst und worauf kommt es an? Ulrich Sattler, zuständiger Abteilungsleiter im BAFA, im Interview:

Herr Sattler, welche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden vom BAFA gefördert?

Es sind vorwiegend Anlagen förderfähig, die der Bereitstellung des Wärmebedarfs für Heizung oder Warmwasserbereitung oder des Kältebedarfs für Kühlung von Gebäuden dienen, in denen bereits seit mindestens zwei Jahren ein Heizungssystem installiert war, das es zu ersetzen oder zu unterstützen gilt.

Solarthermische Anlagen, effiziente Wärmepumpen sowie Bauteile für die Emissionsminderung bzw. die Effizienzsteigerung bei Biomasseanlagen sind im Rahmen der Innovationsförderung auch im Neubau förderfähig. Einen Sonderfall stellt der Umbau eines Bestandsgebäudes mit kompletter Änderung der Baustruktur dar: Es wird als Neubau qualifiziert, ebenso der komplette Wiederaufbau eines Gebäudes z. B. nach einem Brand. Dies gilt unabhängig davon, ob dort ursprünglich bereits eine Heizungsanlage vorhanden war, da dieses Gebäude, dieser Gebäudeteil nicht mehr existiert und die Anlage somit ein völlig neues Gebäude versorgt.

Sind Photovoltaik-Anlagen ebenfalls förderfähig?

Photovoltaik-Anlagen erhalten durch das BAFA keine Förderung, da sie in den Be-

reich der Einspeisevergütung durch das EEG fallen. Photovoltaisch-thermische Kollektoren in Kombination mit Wärmepumpen können ausnahmsweise mit einem Bonus gefördert werden, wenn sie einen Beitrag als Wärmequelle für die Wärmepumpe leisten.

Welche Förderung kann man beantragen?

Im Rahmen der Basisförderung sind förderfähig: die Errichtung und Erweiterung von Solarkollektoranlagen bis 40 qm Bruttokollektorfläche, Anlagen zur Verfeuerung von fester Biomasse für die thermische Nutzung bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung und effiziente Wärmepumpen bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung – wenn sie bestimmte technische Anforderungen und Umweltstandards erfüllen. Größere Anlagen werden über die KfW gefördert.

Wer Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpenanlagen besonders energieeffizient einsetzt, Einzelmaßnahmen zur energetischen Optimierung der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung in Bestandsgebäuden oder erneuerbare Energien miteinander kombiniert, kann mit einem Bonus aus der Zusatzförderung rechnen.

Die Innovationsförderung kann für innovative Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien beantragt werden und für Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung.

Gefördert werden der Einsatz **erneuerbarer Energien** und **innovative Technologien**.

Die Errichtung und Erweiterung dieser Anlagen ist förderfähig:

- Solarkollektoranlagen zur Warmwasserbereitung, Raumheizung oder zur kombinierten Warmwasserbereitung und Raumheizung
- Solarkollektoranlagen zur Kälterzeugung
- Solarkollektoranlagen, die der Zuführung der Wärme und/oder Kälte in ein Wärme- und/oder Kältenetz oder zur Bereitstellung von Prozesswärme dienen
- Kessel zur Verbrennung von Biomassepellets und -hackschnitzeln
- Pelletöfen mit Wassertasche
- Kombinationskessel zur Verbrennung von Biomassepellets bzw. Holzhackschnitzeln und Scheitholz
- besonders emissionsarme Scheitholzvergaserkessel
- effiziente Wärmepumpen bis einschließlich 100 Kilowatt Nennwärmeleistung
- besonders innovative Technologien zur Wärme- und Kälterzeugung aus erneuerbaren Energien:
 - große Solarkollektoranlagen von 20 bis 100 Quadratmeter Bruttokollektorfläche
 - Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse bis einschließlich 100 Kilowatt Nennwärmeleistung
 - Wärmepumpen mit besonders hoher Jahresarbeitszahl oder verbesserter Systemeffizienz

Die **Kumulierung** mit einer **Förderung** durch die **KfW** ist **eingeschränkt** möglich.

Die Höhe der Förderung ist bei thermischen Solaranlagen abhängig von der Größe, bei Biomasseanlagen und Wärmepumpen unabhängig von ihrer Leistung.

Wer ist antragsberechtigt?

Antragsberechtigt sind Privatpersonen, freiberuflich Tätige, Contractoren, Kommunen, kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Unternehmen und sonstige juristische Personen des Privatrechts, die entweder Eigentümer, Pächter oder Mieter des Grundstückes sind, auf dem die Anlage errichtet wurde oder errichtet werden soll. Pächter, Mieter oder Contractoren benötigen die schriftliche Erlaubnis des Eigentümers des Anwesens, die Anlage errichten und betreiben zu dürfen.

Was ist dabei zu berücksichtigen?

In den folgenden Fällen des einstufigen Verfahrens müssen die Anträge spätestens neun Monate nach Inbetriebnahme der Anlage bzw. Durchführung der Maßnahme gestellt werden:

- Basisförderung für private Antragsteller
- Innovationsförderung einer Biomasse-Anlage für private Antragsteller
- Förderung einer nachträglichen Optimierungsmaßnahme

Als Inbetriebnahme-Datum gilt der Zeitpunkt, ab dem die Anlage zur Wärmeerzeugung genutzt wird, nicht ein Probebetrieb. Es ist grundsätzlich unerheblich, ob nach der Inbetriebnahme Mängel an der Anlage aufgetreten sind.

In den folgenden Fällen des zweistufigen Verfahrens müssen jedoch die Anträge vor Vorhabensbeginn gestellt werden:

- Anträge von Unternehmen und freiberuflich Tätigen (außer bei nachträglicher Optimierung)
- Antrag auf Innovationsförderung einer thermischen Solarkollektoranlage oder Wärmepumpe

- Antrag auf Innovationsförderung einer Biomasse-Anlage durch Unternehmen und freiberuflich Tätige

Als Vorhabenbeginn gilt üblicherweise die Erteilung eines konkreten Auftrags.

Kann man neben der KfW-Förderung den Zuschuss vom BAFA erhalten?

Die Kumulierung mit einer Förderung durch die KfW ist eingeschränkt möglich: Für dieselbe Maßnahme ist dies nur in den Programmen „Energieeffizient Bauen“ (Kredit, Programmnummer 153) und „Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit“ (Kredit, Programmnummer 167) zulässig.

Bei der Innovationsförderung von Solarkollektoranlagen kann eine Förderung auch über die KfW beantragt werden, was dann aber die Förderung durch das BAFA ausschließt. Man muss sich vor Antragstellung für eins von beidem entscheiden.

Antragsformulare stellt das BAFA im Internet zum Download bereit:

www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html

Außerdem werden Formulare auf Anfrage zugeschickt:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
Förderung erneuerbarer Energien
Frankfurter Straße 29-35
65760 Eschborn

Interessenten sollten sich vor Antragstellung vergewissern, ob eine bestimmte Anlage als förderfähig angesehen wird. Die entsprechenden Listen stehen auf der BAFA-Internetseite zur Verfügung. Sie enthalten Angaben zum Hersteller, die Typbezeichnung sowie charakteristische technische Details.

De-mini – was?

Mit der De-minimis-Erklärung wird jetzt die Beantragung von KfW-Fördermitteln für Eigentümergeinschaften deutlich einfacher

Für die Vereinfachung der Beantragung von Fördergeldern aus KfW-Mitteln zur energetischen Sanierung und für den altersgerechten Umbau in Wohnungseigentümergeinschaften hat sich der DDIV seit langem stark gemacht. Letztlich fand dies auch Eingang in den Koalitionsvertrag, und nun tut sich etwas: Seit 1.8.2015 kann die von vermietenden Eigentümern zur Beantragung von KfW-Zuschüssen in den Programmen 430 und 455 abzugebende Erklärung über erhaltene De-minimis-Beihilfen für die WEG durch den Verwalter zusammengefasst erstellt und eingereicht werden. Im Gegenzug wird die KfW mit der Zuschussusage ebenfalls eine zusammengefasste „De-minimis-Bescheinigung der KfW für die Wohnungseigentümergeinschaft“ erstellen. Auf dieser Basis sind dann die anteiligen Zuschussbeträge für die einzelnen vermietenden Eigentümer durch den Verwalter aufzuteilen. Dieses Verfahren kann von Eigentümergeinschaften als Alternative zur bisherigen Antragstellung genutzt werden, für die jeder einzelne vermietende Wohnungseigentümer eine eigene schriftliche De-minimis-Erklärung vorzulegen hat.

Was die De-minimis-Erklärung besagt

Private Vermieter fallen unter den EU-Unternehmensbegriff, da sie mit der Vermietung eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Beihilfen an Unternehmen sind nach dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) grundsätzlich verboten, um Chancengleichheit zu wahren.

Bei De-minimis-Beihilfen handelt es sich um öffentliche Zuwendungen, die so gering sind, dass Auswirkungen auf den EU-Wettbewerb nicht zu erwarten sind. Diese dürfen im laufenden und den zwei vorangegangenen Kalenderjahren den Höchst-

betrag von 200.000 Euro pro Vermieter nicht überschreiten. Bei der Fördermittelbeantragung ist daher eine verbindliche Erklärung der vermietenden Eigentümer erforderlich, dass der Höchstbetrag nach Inanspruchnahme des Zuschusses nicht überschritten wird.

Vorteil:
weniger
Aufwand für
Verwalter

Hintergrund und Ausblick

Die Bundesregierung erhofft sich, damit eine Steigerung der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln, insbesondere aus den Programmen 430 und 455, sowie neue Im-

pulse für energetische Sanierungsprozesse in Eigentümergeinschaften.

Der DDIV begrüßt die Regelung: „Damit kommt es hoffentlich zu einer Erhöhung der Sanierungsquote. Zudem erkennt die Bundesregierung damit an, dass der Schlüssel zum Gelingen der Klimawende im Gebäudebereich bei den Wohnungseigentümergeinschaften liegt“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Ein zukünftig klimaneutraler Gebäudebestand erfordert eine jährliche Sanierungsquote von mindestens zwei Prozent. Bei den rund 1,8 Millionen WEG liegt diese Quote derzeit bei weit unter einem Prozent. Gründe dafür sind u. a. die heterogene Struktur von WEG, die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer und die komplizierte Beschlussfindung. Auch die bisherige, von allen Eigentümern zu unterzeichnende De-minimis-Erklärung galt als Hindernis.

PRAXISTIPP:

Der verpflichtete WEG-Verwalter kann die Erklärung nur mit tatsächlichem Auftrag der vermietenden Wohnungseigentümer abgeben.

Um dies zu dokumentieren, sollte er

- entweder eine schriftlich eingeholte Vollmacht aller Wohnungseigentümer einholen und der KfW auf Verlangen vorlegen,
- oder der Eigentümergeinschaft schriftlich mitteilen, dass er die De-minimis-Erklärung abgeben wird, sofern die vermietenden Wohnungseigentümer nicht binnen einer festgesetzten Frist erklären, dass sie im laufenden sowie den zwei vorangegangenen Kalenderjahren De-minimis-Beihilfe von über 200.000 Euro erhalten haben.

Weitere Einzelheiten gibt es online unter **KfW.de/Immobilienverwalter** und im aktuellen Infobrief der KfW: **<http://bit.ly/1Ezh02f>**.

Auch der 23. Deutsche Verwaltertag bietet Gelegenheit, sich eingehend zu informieren.



Versicherungsschäden

Was der Verwalter im Umgang damit beachten sollte, damit die bestehende Versicherung anstandslos zahlt.

Auch wenn Schäden am Gebäude von der Versicherung gedeckt sind, sind sie niemand willkommen. Für Verwalter bedeuten sie meist Mehraufwand ohne Zusatzvergütung. Was aber je nach Alter, Zustand und Qualität eines Gebäudes unausweichlich ist, dem sollte man sich gut gewappnet stellen. Im eigenen Interesse, denn die professionelle Abwicklung von Versicherungsschäden schützt manchmal auch davor, selbst haften zu müssen.

Gute Zusammenarbeit zahlt sich aus.

Von besonderer Bedeutung ist das Zusammenwirken des Verwalters mit dem Versicherungsunternehmen, bei dem das Objekt eingedeckt ist, unter Berücksichtigung des vereinbarten Deckungsumfangs. Von Vorteil kann es sein, wenn bei dieser Gesellschaft nicht nur das eine Gebäude aus dem Verwaltungsbestand versichert ist, sondern mehrere Objekte gebündelt. Es kann die Schadensregulierung erleichtern, ein „guter Kunde“ zu sein.

Zeit ist Geld.

Der größte Fehler, den Verwalter begehen können, ist, Schadensereignisse nicht rechtzeitig anzuzeigen. Jeder Versicherte ist zur umgehenden Schadensmeldung verpflichtet. Wird der Obliegenheit der unverzüglich Schadensanzeige nicht nachgekommen, kann die Versicherung sich gemäß § 28 Versicherungsgesetz (VVG) wegen Obliegenheitsverletzung teilweise oder gänzlich der Entschädigungspflicht entziehen. Wer als Verwalter einen Schaden nicht rechtzeitig und umfassend meldet oder der Versicherung nicht die Gelegenheit zur Begutachtung und Entscheidung der von ihr zu veranlassenden Maßnahmen und die damit verbundene Kostenübernahme gibt, riskiert also den Versicherungsschutz zum Teil oder sogar vollends. Er kann dann gegenüber der Eigentümergemeinschaft schadensersatzpflichtig werden.

Eine Obliegenheitsverletzung, die gleichermaßen zur Ablehnung der Entschädigung führen kann, ist auch gegeben, wenn das versicherte Objekt, z. B. wasserführenden Leitungen, nicht im ordnungsgemäßen

Zustand gehalten werden, gemäß der allgemeinen Versicherungsbedingungen.

Was tun im Schadensfall?

Der Verwalter macht sich kundig, durch persönliche Inaugenscheinnahme oder mit einem Fachkundigen. Nach grober Ersteinschätzung des Schadens und des >



Der Autor

WERNER MERKEL

Geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien Unternehmensgruppe, Neu-Isenburg, Präsidiumsmitglied des DDIV und Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen



Aufwands der Behebung ist der Schaden dem Versicherer anzuzeigen.

Mit dem Datum der Meldung vergibt der Versicherer eine Schadennummer, unter der dieser Schaden bis zur völligen Abwicklung geführt wird, und legt eine vorläufige Schadensrückstellungshöhe fest. Auf Basis der Ersteinschätzung erhält der Versicherer die Möglichkeit, einen Sachverständigen die genaue Schadensursache und -summe feststellen zu lassen – die Grundlage für die umfassende Behebung des Schadens.

Vor Beginn jedweder Reparaturarbeiten muss unbedingt die Freigabe des Versicherers der Kosten und der bewilligten Maßnahmen schriftlich vorliegen!

Erste Hilfe geht vor.

Sofern es darum geht, Schäden zu begrenzen und Folgeschäden zu vermeiden, ist der Verwalter jedoch sogar dazu verpflichtet, Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Sie dürfen aber unter keinen Umständen der Schadenbehebung und Wiederherstellung in den ursprünglichen, vollumfänglichen Zustand dienen. Ausnahme: Der Versicherer erteilt seine Erlaubnis, weil er auf die Ermittlung der Schadensursache und -summe verzichtet. Achtung: Auch diese Erlaubnis muss schriftlich erfolgen. Nur so schützt man sich als Verwalter ggf. vor späteren unliebsamen Überraschungen.

Lückenlose Dokumentation ist alles.

Nach Erhalt der Schadennummer sollte ein Abwicklungskonto im betroffenen WEG-Objekt anlegt werden, um den Verlauf des anhängigen Schadens überwachen zu können. Das Konto wird erst geschlossen, wenn alle Ausgaben durch die Zahlungen des Versicherers ausgeglichen sind. Der Verwalter erhält zum Abschluss üblicherweise ein Schreiben des Versicherers, das mit der letzten Zahlung die Schließung des Schadenfalls ankündigt.

Ist mit dem Versicherer vereinbart, dass dem Verwalter Regiekosten für seinen Aufwand bei der Abwicklung des Schadens zustehen, sollte diese Rechnung rechtzeitig vor Schließung des Schadens beim Versicherer eingereicht werden. Falls der Versicherer nicht direkt an den Verwalter zahlt, sondern im Rahmen der letzten Kostenerstattung auf das WEG-Konto, müsste der Verwalter diesen Betrag vom WEG-Konto entnehmen, was er sich jedoch ausdrücklich per WEG-Beschluss bestätigen lassen muss. Empfehlenswert wäre hier, für solche Fälle einen generellen Beschluss einzuholen.

Beweisaufnahme durch die Polizei

Bei größeren Schäden zieht die Versicherung generell Gutachter hinzu, ermittelt die Schadensursache und gibt die Vorgehensweise zur Schadenbehebung und den Umfang der Wiederherstellung vor.

Insbesondere bei Feuerschäden empfiehlt es sich, für Ermittlungen auch die Polizei zu benachrichtigen, was meist durch die Feuerwehr automatisch geschieht.

Durchaus hilfreich kann in solchen Fällen die schnelle Kontaktaufnahme mit Sanierern wie beispielsweise den DDIV-Kooperationspartnern BELFOR, LOCATEC oder AllTroSan sein. Diese Unternehmen haben häufig Verträge mit den Versicherern oder sind ihnen als qualifizierte Schadensregulierer bekannt, was einer zügigen Schadenbehebung förderlich ist. Auch gilt allerdings als oberster Grundsatz, dass eine voreilige Schadenbehebung der Beweisvernichtung gleichkommt und bei entsprechendem Schadensumfang den Versicherer von seiner Leistungspflicht entbindet, zur Minderung oder sogar zur gänzlichen Leistungsverweigerung berechtigt.

Wenn Personen zu Schaden kommen

Ganz besonders kritisch wird es, wenn es zu Personenschäden gekommen ist. Hier tut der Verwalter u. U. gut daran, von sich aus die Polizei hinzuzuziehen, vor allem wenn es um die Feststellungen geht, ob Eigen- oder Fremdverschulden, z. B. der WEG, vorliegt. Auch ein Verschulden durch den Verwalter ist möglich. Jegliches Handeln des Verwalters bei der Schadensabwicklung und -behebung sollte immer im Sinne der WEG,



unter Berücksichtigung der Versicherungsbedingungen, sein, um die eigene Haftung so gering wie möglich zu halten. Insbesondere Haftpflichtschäden in der WEG sind, wenn Personenschäden vorliegen, mit absoluter Sorgfalt zu bearbeiten. Zu berücksichtigen ist, dass die Grundstückshaftpflicht, wie jede Haftpflichtversicherung, den Versicherungsnehmer vor den Ansprüchen der Geschädigten schützt. Eine vorzeitige Schadensbehebung, die

Einigung mit dem Geschädigten käme einem vorzeitigen Schuldanerkenntnis gleich, führt unweigerlich zur Leistungsreduzierung/-verweigerung des Versicherers, und der Verwalter ist in der Pflicht. Der ist vor Ansprüchen hoffentlich ausreichend geschützt – hier greift die Betriebshaftpflicht-Versicherung.

Was Versicherungsmakler tun können

Ein Versicherungsmakler kann viel Arbeit abnehmen, einen durch den Verwalter im vorausseilenden Behebungsgehorsam entstandenen Schaden aber auch nicht mehr abwenden, wenn ihm Informationen fehlen, um entsprechend zu handeln. Auch Makler sind bei Obliegenheitsverletzungen des Verwalters, der Schadensbegrenzung oder bei Vereitelung der Feststellung abhängig vom Wohl und Wehe der Versicherungen. Sie können aber professionell mit ihnen kommunizieren, die Schadenregulierung oft besser und schneller vorantreiben und dem Verwalter einiges erleichtern. So empfiehlt es sich für Verwalter oft schon aus Zeitgründen, einen Versicherungsmakler hinzu zu ziehen, da er auch ein Stück Verantwortung und Haftung übernimmt. DDIV-Kooperationspartner wie Pantaenius und INCON bieten dies an. Mit solchen Partnern kann sich der Verwalter in seinen Eigentümergemeinschaften als ein guter Verwalter auszeichnen.

Schadenssumme und Entschädigung

Häufig ist es besser, einen Schaden bei der unverzüglichen Meldung der Versicherung etwas größer anzugeben. Der Versicherer wird dann eher die Inaugenscheinnahme veranlassen und bekommt so ein realistisches Bild für eine hinreichende Einschätzung sowie die Entscheidung über die Entschädigungssumme. Wird die Schadenbehebung hingegen erheblich teurer als vom Verwalter geschätzt, kann es zu erheblichen Auseinandersetzungen führen.

Im Falle einer Entschädigungsminderungen ist die Prüfung durch einen Anwalt anzuraten. Wird die Zahlung einer Entschädigung widerspruchsfrei anerkannt, könnte der Verwalter schadensersatzpflichtig gegenüber der WEG werden.

Die abschließende Entschädigung kann um den vereinbarten Selbstbehalt (SB) gekürzt sein, womit das Schadenskonto letztendlich nicht ausgeglichen ist. Die Differenz sollte unter „laufende Reparaturen“ in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Noch hält die juristische Diskussion an, ob der SB Prämie, laufende Aufwendung oder sogar Instandhaltung ist. Es bedarf sicherlich einer gerichtlichen Entscheidung.

Besser zurückhaltend agieren.

Bei Schadensregulierungen über das notwendige Maß hinaus oder gar zu Gunsten der Eigentümer sollten Verwalter sich tunlichst zurückhalten, um sich nicht dem Verdacht des Versicherungsbetrugs auszusetzen. Keinesfalls sollte man sich aus falsch verstandener Loyalität gegenüber der WEG zu nicht wahrheitsgemäßen Schadensmeldungen verleiten lassen! Nicht zuletzt, weil sich so die Schadensquote erhöht, die Prämien teurer werden können, der SB steigt oder sogar der Vertrag gekündigt werden kann.

Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum

Bei Schäden im Sondereigentum ist besondere Vorsicht angesagt. Meldet ein Eigentümer einen Schaden in seinem Eigentum, ohne dass es zu Schadensbildern in Nachbarwohnungen oder Gemeinschaftseigentum gekommen ist, dann sollte die Ursache genau geprüft werden. Bei Schäden, die berechtigt zur Meldung kommen, ist – nach Meinung der Eigentümer – i. d. R. der Verwalter gefordert, sich der Sache anzunehmen. Nach geltender Rechtslage hingegen muss sich der Eigentümer zwar selbst um die Regulierung des Schadens bemühen. Es sei denn, er beauftragt damit den Verwalter, was der bessere Weg wäre. So kann der Vertrag, der auf die Gemeinschaft lautet, vom Verwalter besser geprüft und eventueller Missbrauch verhindert werden. Für diese Leistung kann er durchaus ein Honorar verlangen.

Versicherungen unterscheiden nicht nach versichertem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Da der Vertrag auf die WEG ausgestellt und durch den Verwalter geführt wird, wird die Versicherung auch keinen Eigentümer als Ansprechpartner akzeptieren. Hier gilt das Gebäude als Ganzes, und gedeckt sind die in der Police vereinbarten Gefahren. Daraus entstehende Schäden gelangen i. d. R. zur Regulierung. Bei einem Verschulden Dritter wird auf Regress geprüft – was im Erfolgsfall allerdings erfahrungsgemäß nicht zu einer Besserstellung der Schadensquote des Versicherten führt, eine für den Verfasser nicht nachvollziehbare Konsequenz.

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

Info-Veranstaltung in Heidelberg

Der Einladung des Landesverbandes im exklusiven Rahmen waren am 23.7.2015 rund 80 Interessierte aus Verwaltungsunternehmen gefolgt, mehr als die Hälfte Nichtmitglieder. In seiner Begrüßung stellte der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler die Vorteile der Verbandsmitgliedschaft heraus – und stieß damit auf großes Interesse. Viele Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, sich über die Mitgliedschaft im VDIV BW zu informieren. Expertenwissen und Anregungen für den Verwalteralltag boten die Vorträge qualifizierter Referenten:

Mitgliedschaft hat Vorteile:
Rechtsanwalt Thomas Hannemann und Wolfgang D. Heckeler

- **Sabine Leipziger** (VDIV-INCON) erläuterte anhand aktueller Schadensfälle Haftungsfallen für Verwalter bei Cyber-Risiken (Datenschutz) und strafrechtliche Konsequenzen aus der Verwaltertätigkeit.
- **Vianney de La Houplière** (Minol) widmete sich dem Thema „Die

Wahrheit über Energieausweise und die Bedeutung von Heizkosten für Eigentümergemeinschaften“.

- Rechtsanwalt **Thomas Hannemann** ging in seinem einstündigen Hauptvortrag auf Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung zum WEG auf die Verwalterpraxis ein und beantwortete die Fragen der Teilnehmer.



Verwaltungsbeiratsschulung in Weingarten

Bereits zum dritten Mal organisierte der VDIV BW am 14.7.2015 für Mitglieder aus dem Bodenseeraum eine Schulung für ihre Beiräte. Neben der begleitenden Fachausstellung von Partnerunternehmen, die den Teilnehmern Informationen aus erster Hand bot, gestalteten drei Referenten das Programm:

- **Cosimo Reo** (LBS Baden-Württemberg) informierte über die Möglichkeiten der WEG-Finanzierung.

- **Michael Lukas** (Unitymedia BW GmbH) stellte den Premium-Service für wohnungswirtschaftliche Bestände und Wohnungseigentümergemeinschaften vor.

- Rechtsanwalt **Dr. David Greiner** (Kanzlei Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen) erläuterte die „Aktuelle Rechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats.“

Die nächste Verwaltungsbeiratsschulung des VDIV BW findet am 21.10.2015 in Karlsruhe statt.

Wir danken den Premium- und Kooperationspartnern für die freundliche Unterstützung unserer Veranstaltungen: Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Rainbow International Systemzentrale Deutschland GmbH, Unitymedia BW GmbH, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, Geiger Bauwerksanierung GmbH & Co. KG, C. Haushahn GmbH & Co. KG, Techem Energy Services GmbH, Roto Dach und Solartechnologie GmbH

Save The Date: 25. Verwalter-Workshop 26./27. November 2015

Um „Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum – wie sieht es mit der Kostenzuordnung, Abgrenzung und Instandsetzungsverantwortlichkeit aus?“ geht es beim diesjährigen Verwalter-Workshop im Kronenzentrum, Bietigheim-Bissingen. Es wird in drei Arbeitsgruppen behandelt. Eingeladen werden Verwaltungsunternehmen und Mitglieder sowie Partner aus der Woh-

nungswirtschaft, etwa 150 bis 170 Teilnehmer werden erwartet. Als Referenten haben bereits die Rechtsanwälte Stephan Volpp, Horst Müller und Konstantin Riesenberger zugesagt. Auch für die Abendveranstaltung ist anlässlich der Jubiläumsveranstaltung etwas ganz Besonderes geplant: Die Teilnehmer werden ins Theaterhaus Stuttgart eingeladen. Dort erwartet sie die Aufführung „Gauthier Dance“ mit der Show Infinity.

Großes Interesse an Verbandsmitgliedschaft

19 neue Verwaltungsunternehmen konnte der VDIV BW im ersten Quartal 2015 als Mitglieder aufnehmen. Nach Überprüfung der Aufnahmekriterien kamen im zweiten Quartal sechs hinzu. Derzeit sind 370 Verwaltungsunternehmen im VDIV Baden-Württemberg organisiert.

Tagesseminar „Baurecht kompakt“

Gebaut oder erneuert wird dank der Vielzahl von Wohneinheiten bei Hausverwaltungen nahezu immer: In Ludwigshafen gab der Fachanwalt für Miet-, Wohnungseigentums-, Bau- und Architektenrecht, Helge Schulz, im Juni den Teilnehmern des Tagesseminars „Die Baumaßnahmen in der WEG“ einen Crashkurs zum Thema Baurecht und allgemeine Tipps, was Verwalter bei der Planung beachten sollten: Wie viele Angebote sind bei einer anstehenden Baumaßnahme bestenfalls einzuholen? Werden Bauaktivitäten über das laufende Konto, Rücklagen, Sonderumlagen oder Kredite finanziert? Wie informiert die Verwaltung Eigentümer über bauliche Veränderungen oder Instandsetzungsarbeiten? Auf welche Weise gestaltet man Beschlussfassung und Verträge mit ausführenden

bzw. überwachenden Organen oder ein richtiges Abnahmeprotokoll? Auf diese und weitere Fragen, die bei fehlerhafter Umsetzung viel Konfliktpotenzial bergen, gab das Seminar wichtige Antworten und allen Anwesenden nützliche Tipps für den Verwalteralltag.

Weitere Veranstaltungen im Überblick

■ Das Neueste zur WEG-Rechtsprechung, Tagesseminar

Rechtsberatung für Immobilienbesitzer und -verwalter: Dr. jur. Dr. phil. Andriy Abramenko über aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte. Schwerpunkt: sachrechtliche Grundlagen, Stellung des Verwalters, Beschlussrecht in Theorie und Praxis.

8.9.15, Penta Hotel, Trier

■ Crashkurs Mietrecht, Tagesseminar

Rechtsanwalt Helge Schulz zu den Schwerpunkten Vertragsgestaltung, Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung, Kündigung und Räumung.

6.10.15, Europa Hotel, Ludwigshafen

■ Verwalterforum WEG- und Mietrecht

Ganztägige Veranstaltung mit Vorträgen, Fachgesprächen und begleitender Fachausstellung.

7.10.15, Trier

Informationen und Anmeldung:

www.vdiv-rps.de/veranstaltungen,
www.facebook.com/vdivrps oder
telefonisch 030/300 967 90.

18. Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter

Von Laura Schroth

Bereits zum 18. Mal fand dieses Jahr der Golf-Cup der bayerischen Immobilienverwalter auf der Golf-Anlage Gut Rieden statt. Auch diesmal trafen sich 110 Golfer mit strahlenden Gesichtern und voller Vorfreude auf ein schönes gemeinsames Golferlebnis.

Bestes Golfwetter begrüßte die Teilnehmer am Freitag, den 31. Juli, auf Gut Rieden. Alle konnten sich vor Beginn der 9- und 18-Loch-Turniere noch mit dem von unseren Partnern zur Verfügung gestellten Equipment und unseren Tee-Geschenken ausstatten.

Um im Turnier zeigen zu können, was in jedem einzelnen steckt, gab es zur Stärkung vorab ein Weißwurst-Frühstück. Nicht nur

die Profis hatten auf der insgesamt 6 000 qm großen Anlage die Möglichkeit, ihr Können zu zeigen. Für die Golf-Neulinge bot sich die Chance, an einem Schnupperkurs teilzunehmen und dabei vielfältige Einblicke in den Golfsport zu erhalten.

Das soziale Engagement kam bei all dem nicht zu kurz – beim Putt für einen guten Zweck, der 500 Euro einbrachte. Sie wurden an den H-Team e.V. übergeben, der Bürgern bei Wohnungsnot, u. a. in Folge des Messie-Syndroms hilft. Pro Putt waren zwei Euro zu zahlen, vier Teilnehmer lochten tatsächlich ein.

Zum Ausklang des Tages fanden sich alle zum gemeinsamen Abendessen auf der großzügigen Panoramaterrasse ein, mu-

sikalisch

begleitet

bis in den

Abend von

Bernhard Boh-

ne und seiner

Band „Jazz-a-weng“.

Die Pokale wurden im Rah-

men der Abendveranstaltung den strahlenden Gewinnern überreicht.

Und wieder ging ein gemeinsames spannendes Golf-Turnier zu Ende, nach dem nun alle wieder in die ruhigere Verwalterzeit starten.

Auf das Wiedersehen im kommenden Jahr, am 29.7.2016, freuen wir uns schon sehr!

Viel Spaß, viel Ehr': Für gute Ergebnisse gab's eine der zahlreichen Auszeichnungen.



Konjunkturbericht 2015 der AWI-Hessen

Owohl der Zustrom in die Zentren und Studentenstädte in Hessen weiterhin anhält und der wachsende Strom von Flüchtlingen den Druck auf die Ballungsräume verstärkt, ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig. Grund dafür: Der Wohnungsbau wird immer unattraktiver, schlussfolgerten die Repräsentanten der Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI-Hessen). Am 9. Juni 2015 präsentierten und diskutierten sie in der Frankfurter Villa Bonn vor interessiertem Publikum und Journalisten den 7. AWI-Konjunkturbericht, der Einblick in die Wohnungsmärkte und aktuelle strukturelle Herausforderungen gibt.

Bauwirtschaftliche Rahmenbedingungen verbessern!

Kostentreiber im Wohnungsbau sei, so die Verbandsvertreter, nicht nur knappes und damit teures Bauland, sondern vor allem die immer schneller und heftiger angezogene Regulierungsschraube in Deutschland, an der vor allem die Politik, aber auch die Verantwortlichen für Richtlinien und Normen drehen. Seit 2009 sei die Zahl der Baugenehmigungen in

jedem Jahr gestiegen, mit Raten von bis zu 30 Prozent. 2014 sei sie dagegen bei Neubauten erstmals wieder rückläufig. Für Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest, eine äußert beunruhigende Entwicklung, die sich 2015 noch zu verstärken scheint: Im ersten Quartal lagen die Zahlen bei Wohngebäuden um zehn Prozent, bei Wohnungen insgesamt sogar um 16 Prozent unter denen des Vorjahrs. Für das laufende Jahr sei mit einem Rückgang der Baugenehmigungen um bis zu zehn Prozent zu rechnen. Die zugleich weiter steigende Nachfrage schlage sich u. a. in höheren Preisen für Eigenheime und Bauland sowie in sinkenden Leerstandsquoten nieder. Vor allem für wachsende Städten wie Frankfurt und Wiesbaden bestätigte dies auch Thorsten Stock, stellvertretender Vorsitzender des IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte.

Wohnungsbau wird immer weniger attraktiv!

Wenn die Nachfrage hoch sei, müsse man sich fragen, wie so das Angebot zurückgehe. Gerald Lipka, Geschäftsführer

des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, hat darauf eine klare Antwort: „Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau stimmen einfach nicht mehr“. Wie in den Jahren zuvor seien 2014 die Baupreise wieder stärker als die Inflationsrate gestiegen – in den vergangenen zehn Jahren um insgesamt 23 Prozent. Dies liege vor allem an ständig steigenden Auflagen von Seiten der Politik. „Gleichzeitig wird auch die Steuerschraube kontinuierlich nach oben gedreht“, so Lipka. Allein 2014 seien die Hebesätze der Grundsteuer B im hessischen Durchschnitt um satte 10,5 Prozent geklettert. Angesichts dieser Entwicklungen verwundere es fast, dass derzeit überhaupt noch gebaut wird, so Ridinger. Dass dies dennoch der Fall ist, sei vor allem auf die anhaltend niedrigen Zinsen zurückzuführen. Allerdings zeichne sich in den USA bereits eine Zinswende mit möglicherwei-



1 Die Repräsentanten der AWI-Hessen (v.l.n.r.): Werner Merkel (VdIV Hessen), Thorsten Stock (IVD Region Mitte), Thorsten Schmitt (VdW südwest), Kunibert Gerij (BFW Bundesverband), RA Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland), Dr. Rudolf Ridinger (VdW südwest, Sprecher der AWI-Hessen)

2 Werner Merkel: Weil nicht genug Bauland ausgewiesen wird, steigen die Kosten.

se schwerwiegenden Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt ab.

Ein zweiter Trend komme, laut Ridinger, neu hinzu. Immer mehr Flüchtlinge drängen nach Deutschland. In diesem Jahr würden bis zu 400 000 Menschen erwartet, rund 100 000 als Asylbewerber anerkannt. Unbeachtet von der Politik ströme so nach der Erstunterbringung die Einwohnerschaft „einer kleinen Großstadt“ vor allem in die Ballungsräume und suche nach preisgünstigem Wohnraum.

Die Politik ist auf allen Ebenen gefordert!

Die Politik, so die einhellige Meinung, müsse auf allen Ebenen gegensteuern. Im Bund etwa durch effektive Arbeit der Baukostensenkungskommission. Die von Kunibert Gerij präsentierten bisherigen Ergebnisse der seit einem Jahr tätigen Kommission weckten allerdings keine großen Erwartungen bei den Verbandsvertretern. Der Arbeitskreisvorsitzende

des BFW hatte als Mitglied der Bausenkungskommission bereits vor 20 Jahren in einem vergleichbaren Gremium auf Bundesebene mitgewirkt. „Damals,“ so Gerij, „war das Ergebnis ein hervorragender und zielführender Abschlussbericht, der aber leider nie umgesetzt wurde.“

Auch Land und Kommunen müssten dringend handeln, wenn sich der Wohnungsmarkt langfristig positiv entwickeln soll. Thorsten Schmitt, politischer Referent in der Interessenvertretung des VdW südwest: „Unsere Unternehmen wollen bauen. Man darf ihnen nicht immer mehr Steine in den Weg legen“. Die gestiegenen Bauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen im Verband zeigten die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft, zu handeln.

Höhere Baukosten sind durch Mieten nicht refinanzierbar!

Trotz steigender Baukosten entwickelten sich die Mieten bislang moderat, lag

der Anstieg der Bruttomieten 2014 fast gleichauf mit der Inflationsrate. Gleichzeitig seien auch die Angebotsmieten in den Zentren kaum noch gestiegen, weil sie ein Limit erreicht hätten. Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen, sagte dazu: „Immer höhere Baupreise und Kosten für Grundstücke, weil nicht genug Bauland ausgewiesen wird, können nicht mehr über höhere Mieten refinanziert werden. Der Wohnungsbau rechnet sich dann nicht mehr.“ Dies betreffe laut Thorsten Schmitt vor allem den preisgünstigen Wohnungsbau. Gerade in diesem dringend benötigten Segment sei Neubau nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

In der abschließenden Diskussion und dem gut besuchten Pressegespräch machten die Repräsentanten der Verbände deutlich, dass sie sich weiterhin gemeinsam für die Interessen der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen engagieren werden.

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 Wohnungseigentümergemeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei



VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern

Erneut unterstützen die „Verwalterfuchse“ die Michael-Stich-Stiftung

Auch dieses Jahr ließ es sich der Landesverband nicht nehmen, sich für die Michael-Stich-Stiftung ins Zeug zu legen. Der Grundgedanke der Stiftung ist eindeutig: „Unser Ziel ist es, den Kindern ein Lachen zu schenken,“ so Stifter Michael Stich. Um HIV-infizierten und an AIDS erkrankten Kindern zu helfen, werden Spenden benötigt, die u. a. beim alljährlichen Drachenboot Cup auf der Binnenalster in Hamburg gesammelt werden.

20 Teams mit jeweils 18 Paddlern gehen bei diesem Rennen an den Start. Unterstützt wurde der Landesverband vom Dachverband aus Berlin und den Sponsoren Domus Software AG, SVT Brandsanierung, EKB Energiekostenberatung, Techem, Pantaenius, Eck & Oberg sowie Smmove, denen wir noch einmal herzlich danken.

Das abendliche Event im Design-Hotel EAST mit über 1 000 Gästen rundete die gelungene Charity-Veranstaltung ab.



Die Verwalterfuchse: mit vereinten Kräften für Stiftungsgründer Michael Stich (im hellblauen Trikot)

Wir hoffen, auch im nächsten Jahr wieder am Drachenboot Cup teilnehmen zu können und bitten die Sponsoren bereits jetzt wieder um Unterstützung, freuen uns aber auch über weitere Firmen, die ebenfalls „mit im Boot sitzen“ möchten.

Das Event ist in Hamburg mittlerweile zu einer medienwirksamen Institution geworden, die das Thema „Hilfe für Aids-infizierte Kinder“ bei vielen in den Fokus rückt.

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

Zukunftssichere Medienversorgung mit Satellitentechnik

Was erwarten Wohnungseigentümer und Mieter von einer zeitgemäßen Medienversorgung? Sie muss ein möglichst breites Angebot von Fernsehsendern bei höchster Bild- und Tonqualität bieten. Hochauflösendes Fernsehen wie HD+ und demnächst auch Ultra HD, aber auch 3D-TV, müssen ebenso verfügbar sein wie

Bezahlsender und Spartenkanäle. Andererseits erwarten die Mediennutzer volle Wettbewerbsfreiheit bei der Wahl ihres Internet- und Telefonieproviders. WEG-Verwalter achten auf die Wertentwicklung der von ihnen betreuten Eigentumswohnanlagen. Dazu gehört eine zukunftsfähige leistungsstarke Signalversorgung und eine Gebäudeverkabelung, die sowohl die unästhetischen Einzel-Schüsseln an den Balkonen überflüssig macht als auch die Hausverteilnetze für die weiter enorm steigenden Datenraten ertüchtigt.

Ein auslaufender Gestattungsvertrag, eine umfassende Modernisierung oder einfach nur unzufriedene TV-Nutzer sind typische Anlässe für WEG-Verwalter, über Alternativen zur bisherigen Signalversorgung nachzudenken. In sehr vielen Fällen ist die Installation einer optischen SAT-Direktanlage mit Fokus auf die ASTRA-Orbitalpo-

sition 19,2 Grad Ost in Verbindung mit ergänzenden Glasfaserleitungen nicht nur technologisch, sondern auch finanziell erste Wahl. Viele Installateure bieten darüber hinaus auch Contracting-Modelle an, die die Instandhaltungs- und Modernisierungsrücklagen der WEG nicht belasten.

Weitere Informationen auf dem speziellen Portal für Verwalter und Wohnungseigentümer unter www.astra.de/wowi. Dort finden Sie u. a. eine Vielzahl von Referenzobjekten und eine Suchfunktion nach kompetenten Installateuren in Ihrer Nähe.



Foto: © nopporn / Shutterstock.com

Pantaenius – Maßgeschneiderte Versicherungslösungen für die Immobilienwirtschaft

Mehr als 500 Immobilienverwalter vertrauen Pantaenius ihre Versicherungsangelegenheiten an. Durch die branchenspezifische Spezialisierung können wir Ihnen besonders attraktive Konditionen



Kay Hildebrandt und Kristina Kröncke

bieten und verfügen über genug Expertise, um uns als externe Versicherungsabteilung in Ihr Geschäft einzugliedern. Im Gegensatz zu Versicherern hat sich Pantaenius ausschließlich den Bedürfnissen seiner Kunden verpflichtet. Auch im Schadensfall genießen Sie größtmöglichen Service, denn Ihr persönlicher Ansprechpartner ist jederzeit für Sie da, reagiert schnell und unkompliziert.

Die vielfältigen Tätigkeiten eines Verwalters sind mehr denn je mit einem großen Haftungsrisiko verbunden. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist essentiell, denn schon ein behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz gefährden. Dank der Pantaenius Premiumpartnerschaft im DDIV profitieren Sie von einzigartigen Konzepten, die sowohl in

Leistung als auch beim Beitrag neue Maßstäbe setzen. Gleiches gilt übrigens auch für die Vertrauensschaden-Versicherung: Gemeinsam mit dem DDIV können wir Ihnen als günstige Verbandslösung Schutz gegen Vermögensschäden, die beispielsweise durch Betrug oder Unterschlagung entstehen, bieten. Anders als beim Einzelvertrag sind hier sogar die Inhaber selbst mitversichert.

Möchten Sie mehr über Pantaenius erfahren? Dann besuchen Sie:

www.pantaenius.eu/ddiv



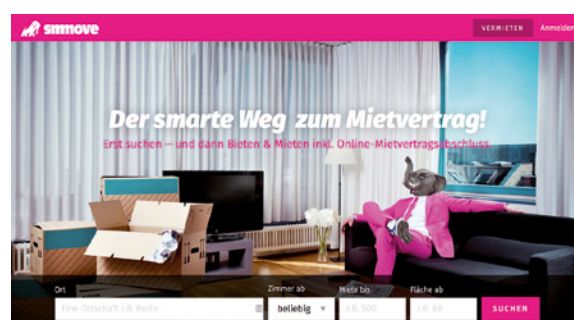
smmove – Finden Sie den perfekten Mieter!

Pünktlich zum 1. Juni 2015, dem Start der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips, nahm smmove Deutschland Fahrt auf und bietet mit seinem Auktionsportal für Mietwohnungen die ideale Lösung für die neuen Bedingungen am Immobilienmarkt. Massenbesichtigungen gehören nun der Vergangenheit an, denn bei smmove profitieren Sie von einer Vorauswahl der Bewerber durch ein eigens entwickeltes Matchingverfahren. Wir nehmen für Sie einen kostenlosen Solvenzcheck der Mietinteressenten vor. Die einfache und „smarte“ Bedienung unserer Auktionsplattform ermöglicht Ihnen viel Zeitersparnis. Sämtliche Vermietungsprozesse bis hin zum Mietvertragsabschluss können online abgewickelt werden. Wir verzichten auf Laufzeit- bzw. Kontingentverträge. smmove erhebt ausschließlich bei erfolgreichem Mietvertragsabschluss

eine Auktionsgebühr in Höhe von 25 Prozent einer Nettokaltmiete.

In Kooperation mit dem DDIV bietet smmove allen Mitgliedern des DDIV einen einmaligen Rabatt. So ist die Nutzung von smmove als registrierter Vermieter in den ersten drei Monaten für Mitglieder des DDIV kostenfrei, d. h. die Auktionsgebühr entfällt. Außerdem besteht für Sie die Möglichkeit, an kostenlosen Schulungen zur Immobilienvermarktung teilzunehmen, um Ihr Know-how im Bereich der Wohnungsvermarktung zu erweitern.

Melden Sie sich dazu einfach auf unserer Plattform www.smmove.de an und erstellen Ihr Vermittlerprofil. Anschließend können Sie Ihre Vermietungsangebote direkt



einstellen und veröffentlichen oder auch per Software übertragen. Kontaktieren Sie uns via Mail oder Telefon; wir richten Ihren persönlichen Zugang gern für Sie ein.

Tel.: +49 (0)30 915 30 117

info@smmove.de

www.smmove.de



Mülltonnenreinigung – für Gesundheit und Wohnqualität!

Der Standplatz für die Abfalltonnen gibt oft einen ersten Eindruck von einer Immobilie, sowohl für Bewohner, als auch für Besucher, Kauf- und Mietinteressenten. Um hier eine gute Visitenkarte zu zeigen, ist es mit der Leerung allein nicht getan. Damit Sauberkeit und Hygiene an den Stand- und Sammelplätzen nicht zu kurz kommen, reinigen wir Ihre Mülltonnen und geben Ungeziefer und Bakterien keinen Lebensraum. Gerade in den Som-

mermonaten sind Abfall und Hitze ein besonderer Nährboden für Keime und Pilze. Mit speziellen Fahrzeugen unterziehen wir Abfalltonnen vor Ort einer umweltfreundlichen Reinigung. Im geschlossenen System werden die Mülltonnen sowohl innen als auch außen gereinigt – mit Hochdruck und bis zu 70 °C heißem Wasser, dessen Verbrauch durch die Zuführung in einen Reinigungskreislauf auf ein Minimum begrenzt wird. So reduzieren wir Gerüche, Keime, Ungeziefer und sorgen für gepflegte Müllsammelplätze.



PETERS
ABFALLMANAGEMENT

Gazprom Energy bietet **STROM** an?

Ja, und das schon seit knapp vier Jahren! Sowohl Privathaushalte als auch Unternehmen werden von uns bundesweit zuverlässig mit Strom versorgt.

Wir möchten dabei das Leben unserer Kunden leichter machen – mit kundenfreundlichem Service und einfachen, effizienten Abläufen. Den gesamten Wechselprozess vom bisherigen Versorger zu uns übernehmen wir kostenlos und komplett, ein-

schließlich der Kündigung. Nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf – bei uns finden Sie immer einen persönlichen und kompetenten Ansprechpartner.

Unsere Tarife sind fair berechnet und die Preiszusammensetzung ist transparent gestaltet. Keine versteckten Kosten, keine Vorkasse, keine Kautions! Für Ihre Planungssicherheit bieten wir Ihnen Preisgarantien auf alle Preisbestandteile exklusive Steuern und Abgaben. Wir gestalten die

Energiewende aktiv mit und beliefern unsere Kunden mit 100 % Ökostrom – ohne Extrakosten. Unser Strom wird regelmäßig kontrolliert und zertifiziert vom TÜV-Rheinland.

Tel: 06123-7043 135

verbandsanfragen@gazprom-energy.com

www.gazprom-energy.com/de/ddiv



Webmaps.de – Der **Kartenclub** für die Immobilienwirtschaft

Immobilienmakler, Verwalter oder Gutachter: Jeder, der mit der Bewerbung von Immobilien oder der Erstellung von Gutachten zu tun hat, braucht aussagekräftiges Material für die Lagebeschreibung. Die Beschaffung einer Übersichtskarte, eines Stadtplanausschnittes für die Mikrolage und einer Flurkarte wird schnell zu einem zeit- und geldfressenden Faktor – und dann noch die Frage der passenden Lizenzierung: Wie darf das urheberrechtlich geschützte Material verwendet wer-

den, ohne in rechtliche Schwierigkeiten zu kommen?

Webmaps-Mitglieder bestücken binnen Minuten gedruckte Immobilienexposés, Anzeigen für Immobilienportale oder einfache Lagebeschreibungen für den E-Mail-Versand mit aussagekräftigen Karten und Fotos vieler Verlage, Fotoanbieter und deutscher Landesvermessungsbehörden – lizenziert, rechtssicher und zu Top-Tarifen. Neben flächendeckenden Stadtplänen, Landkarten und Senkrechtaufnahmen sowie Schrägluftbildern von über 200 Ballungs-

räumen punktet Webmaps mit einem komfortablen und stark vergünstigten Zugriff auf Material wie Liegenschaftskarten, BORIS, ALK u.v.m. von bald allen deutschen Landesvermessungsbehörden.

Neugierig? Testen Sie Webmaps gratis:

www.webmaps.de/testen

webmaps.de

Der Kartenclub für die Immobilienwirtschaft.



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: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
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, Dr. Wolf-D. Deckert, Patrick Geiger, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Gerhard Holzapfel, Martin Kaßler, Jan König, Andrea Körner, Dr. Klaus Lützenkirchen, Werner Merkel, Claudia Ottlo, Stephan Porth, Axel Schmidt, Dr. Benno Schneider, Prof. Wolfgang Schneider, Laura Schroth, Ellen Taufkirch
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@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:	© Sean Pavone / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), 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 7/15

erscheint am 20. Oktober mit dem Titel **Eigentümer** und u. a. folgenden Themen::

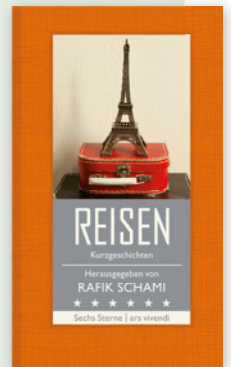
- Werterhaltung von Immobilien
- Der Verwaltervertrag
- Bestellerprinzip! Was nun?
- Medienversorgung
- Der Verwaltungsbeirat

Buchbesprechung

■ Sechs Sterne – Reisen von Rafik Schami (Hrg.)

Diese zauberhafte Anthologie versammelt Kurzgeschichten und Erzählungen rund um das wunderbar weite Feld des Reisens. Namhafte Autoren wie Rafik Schami, Franz Hohler oder Michael Köhlmeier umkreisen es in ihren Geschichten in all seinen Facetten, erzählen vom Sich Nähern und Entfernen, davon, was es mit einem macht und wie es einen verändern kann. Gerade auch den in diesem Sommer Daheimgebliebenen sei dieses Buch empfohlen, denn auch die Phantasiereise erhält darin einen ihr angemessenen Platz. Haben Sie mal wieder Lust auf Erzählungen? Überzeugen Sie sich mit dieser bunten Sammlung von der wunderbaren, auf den Punkt gebrachten Literaturform, deren Prägnanz immer wieder in Erstaunen versetzt.

Rafik Schami (Hrg.): Sechs Sterne – Reisen ■ Kurzgeschichten ■ Verlag Ars Vivendi 2015 ■ 200 Seiten gebunden ■ ISBN 978-3-86913-498-7 ■ 19,90 Euro



Lob & Tadel

Was **unterscheidet** die Arbeit eines **WEG-Verwalters** von der eines **Mietverwalters**? Wieso soll der eine **Berufszulassungsvoraussetzungen** erfüllen und

der andere nicht? Beide brauchen diese! Ich habe mich gefreut, dass der **Referentenentwurf zur Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter nun vorliegt** und **über die Differenzierung gewundert**. Hier muss noch **nachgebessert** werden. Für den **WEG-Verwalter** sind wir auf dem richtigen Weg. Auch wenn man sich mehr wünscht, wie z. B. eine **regelmäßige Fortbildungspflicht** und eine **umfangreichere Versicherungspflicht**. Aber auch hierfür werden wir uns weiter einsetzen und kämpfen. Im Sinne von allen Verwaltern.



Foto: © optimarc, michaeljung / Shutterstock.com



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





smmove – Die Revolution der Immobilienfindung

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip? smmove ist die richtige Lösung!

Als weltweit erste Online-Auktionsplattform für Mietimmobilien bietet smmove die Möglichkeit den kompletten Prozess von der Immobiliensuche bis hin zum Mietvertragsabschluss online abzuwickeln. Durch clevere Vorauswahl inklusive Bonitätsprüfung finden Sie auf smmove den passenden Mieter!

In den ersten drei Monaten können Mitglieder des DDIV unseren Service als registrierter Vermieter kostenlos nutzen - melden Sie sich jetzt an!

smmove Deutschland GmbH
Gutenbergstrasse 4
10587 Berlin
03091530117
info@smmove.de
www.smmove.de



smmove®
BIETEN & MIETEN