

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 03 | 16

8,- €

83480

DDIV *aktuell*



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

Weiter denken

**Neue Impulse für
Energieeffizienz
und energetische
Sanierungen im
Gebäudebestand.**

■ Einkauf

Energiepreis: Entwicklung
und Verträge

■ Maßnahmen

Dämmung, Fenster,
Heizungstechnik

■ Umsetzung

Gesetzliche Regelungen
und Förderung





Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter

Tel. 06196 7740-190 oder immobilienwirtschaft@goldgas.de

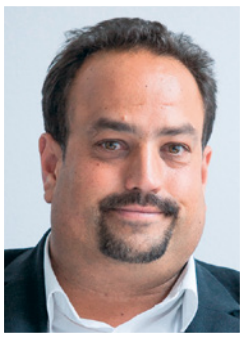
Unser Partner:



 **goldgas**

VNGGRUPPE

Energie, der Einkauf und Verträge, auch für Verwalter



Liebe Leserinnen und Leser,

in dieser Ausgabe beschäftigen wir uns unter dem **Thema Energie** mit einem Bereich, der in der Verwaltung an Bedeutung gewinnt: dem Einkauf für Wohnungseigentümer. Interessierten vor 20 Jahren noch hauptsächlich **Rahmenverträge** im Bereich der Versicherungen, handelt man heute immer mehr davon

aus – für den Einkauf von Energie wie Strom, Gas und Öl, für Sachverständigenleistungen, Kabelgebühren etc. Man wirbt gegenüber Kunden, dass eine große und gute Immobilienverwaltung den Eigentümern über Rahmenverträge Einsparungen bringe. Das **4. DDIV-Branchenbarometer** ergab, dass bereits 86 Prozent der Verwaltungen heute über Rahmenverträge verfügen.

In dieser Ausgabe beleuchten wir daher den **Energieeinkauf** näher. Allein der persönliche Tankstopp zeigt: Der Benzinpreis macht bisweilen wieder Freude, wenn man zur richtigen Zeit an der richtigen Tankstelle ist. Worauf sollte man achten, zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Dauer sind Verträge für die WEG abzuschließen? Fest steht, für Vertragsabschlüsse, die länger als zwei bis drei Jahre gelten, muss ich als Verwalter die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft einholen. Das erschwert interne Prozesse. Kurzfristige Verträge sind hier leichter zu handhaben. Aber auch sie schützen vor dem Risiko ungünstiger Preisentwicklungen nicht. Einen gewissen Charme haben daher **flexible Verträge**, die zum Beispiel den Preis quartalsweise anpassen. So bildet man alle Entwicklungen ab, nach unten, allerdings auch nach oben. Für Verwalter sind sie eine bequeme Variante, da sie weniger Rechtfertigungspotenzial bergen. Denn nur eines ist gewiss: Hinterher und rückblickend ist man immer schlauer – auch nach dem letzten Tankstopp, beim Blick auf die Benzinpreise der nächsten Tankstelle ...

Bleiben wir beim lieben Geld: Ein häufiger Anlass, der Verwaltern **Sondervergütungen** einbringt, ist die außerordentliche Eigentümerversammlung. Hier lässt sich über die Definition streiten: Was ist außerordentlich? Gehört die Wiederholungsversammlung dazu?

In vielen Immobilienverwaltungen sind auch noch **veraltete Verwalterverträge** im Umlauf. Ungünstig, wie zuletzt ein Fall zeigte, der am AG Frankfurt/Main verhandelt wurde: Mit Urteil vom 10.12.2015 wurde eine Klausel zur Sondervergütung für außerordentliche Eigentümerversammlungen für ungültig erklärt, die nicht den Zusatz enthielt „sofern sie nicht vom Verwalter verursacht worden ist“. Der Verwalter wurde zur Rückzahlung der abgerechneten Vergütung verurteilt, ärgerlich. Es ist daher äußerst ratsam, die eigenen Verwalterverträge immer mal wieder zu prüfen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat gerade neu überarbeitete Verwalterverträge veröffentlicht. Besorgen Sie sie für sich – für Mitglieder sind sie kostenfrei.

Haben Sie es bemerkt? In den letzten Ausgaben unseres Magazins könnte Ihnen aufgefallen sein, dass wir immer wieder am optischen Erscheinungsbild arbeiten. Ich hoffe, es ist auch diesmal wieder gelungen, ein grafisch ansprechendes und inhaltlich interessantes Heft aufzulegen.

Inhaltlich und kulinarisch spannend wird es auch wieder **beim 24. Deutschen Verwaltertag** am 15./16. September in Berlin. Dann wollen wir mit Ihnen gemeinsam die neuesten Entwicklungen unserer Branche aufzeigen und diskutieren sowie im KaDeWe kulinarische Höhepunkte erleben. Neben dem FDP-Parteivorsitzenden Christian Lindner erwarten wir u. a. den Parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold, richten den Blick in die Zukunft der Arbeitswelt und lassen uns von Deutschlands berühmtestem Hacker zeigen, wie schnell uns persönliche Daten geklaut werden können – auf der Autobahn wie im Büro. Zudem stellen wir die Frage: Brauchen wir eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes?

Ihr

Steffen Haase

DDIV informiert

Diesem Heft beigelegt sind das Programm zum 24. Deutschen Verwaltertag, die Ausschreibungen Immobilienverwalter des Jahres 2016 und DDIV-Stipendium und ein Anmeldeformular für Ihre Neumitgliedschaft in Ihrem Landesverband. **Kostenlos für Mitglieder:** Fordern Sie die neuen DDIV-Verwalterverträge an, in der Geschäftsstelle oder online: www.ddiv-service.de

Inhalt



Eigentümerversammlung: Wenn der Eigentümer seinen Bevollmächtigten mitbringt.



Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?
Zur Problematik von Fenstern und Türen.



Fristgemäß: Wann Eigentümer die Jahresabrechnung für die Steuer brauchen.

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview: zum Konzept der neuen Verwalterakademie

6 Aktuelle Meldungen

12 Veranstaltungen

TITELTHEMA

13 Energie

14 Entscheidungshilfe:
7 Tipps für den Energieeinkauf

16 Energiepreise:
So setzen sie sich zusammen.

18 Energetische Sanierung:
Was lohnt sich wirklich?

21 Wärmedämmung richtig planen

24 Neue Materialien: WDVS aus Hanf

26 Durchblick: EnEV-konforme Fenstertechnik

28 Zuschüsse: KfW-Förderung für Einzelmaßnahmen

30 Zukunftsfähig: E-Mobilität und die Wohnungswirtschaft

GEBÄUDE & TECHNIK

35 Rohrreinigung:
Aspekte der Trinkwasserhygiene

RECHT & STEUERN

39 Aktuelle Urteile rund um Miet- und WEG-Recht

44 Abgrenzung: Fenster und Türen im Wohneigentum

46 Die Bauabnahme:
Was Verwalter wissen sollten

VERWALTUNG & FINANZEN

48 Fristgerecht: von der Jahresabrechnung zur Steuererklärung

50 Neue Ergebnisse:
das DDIV Branchenbarometer 2016

DDIV AKTUELL

54 Baden-Württemberg

55 Bayern

56 Mitteldeutschland

57 Rheinland-Pfalz/Saarland

58 Nordrhein-Westfalen

60 Hessen

61 Die Partner des DDIV

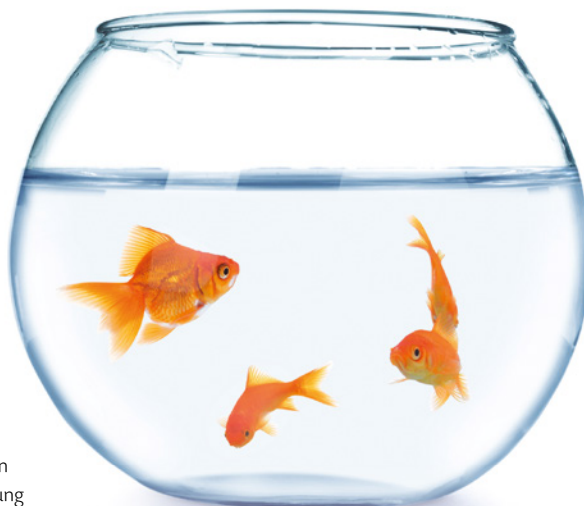
63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

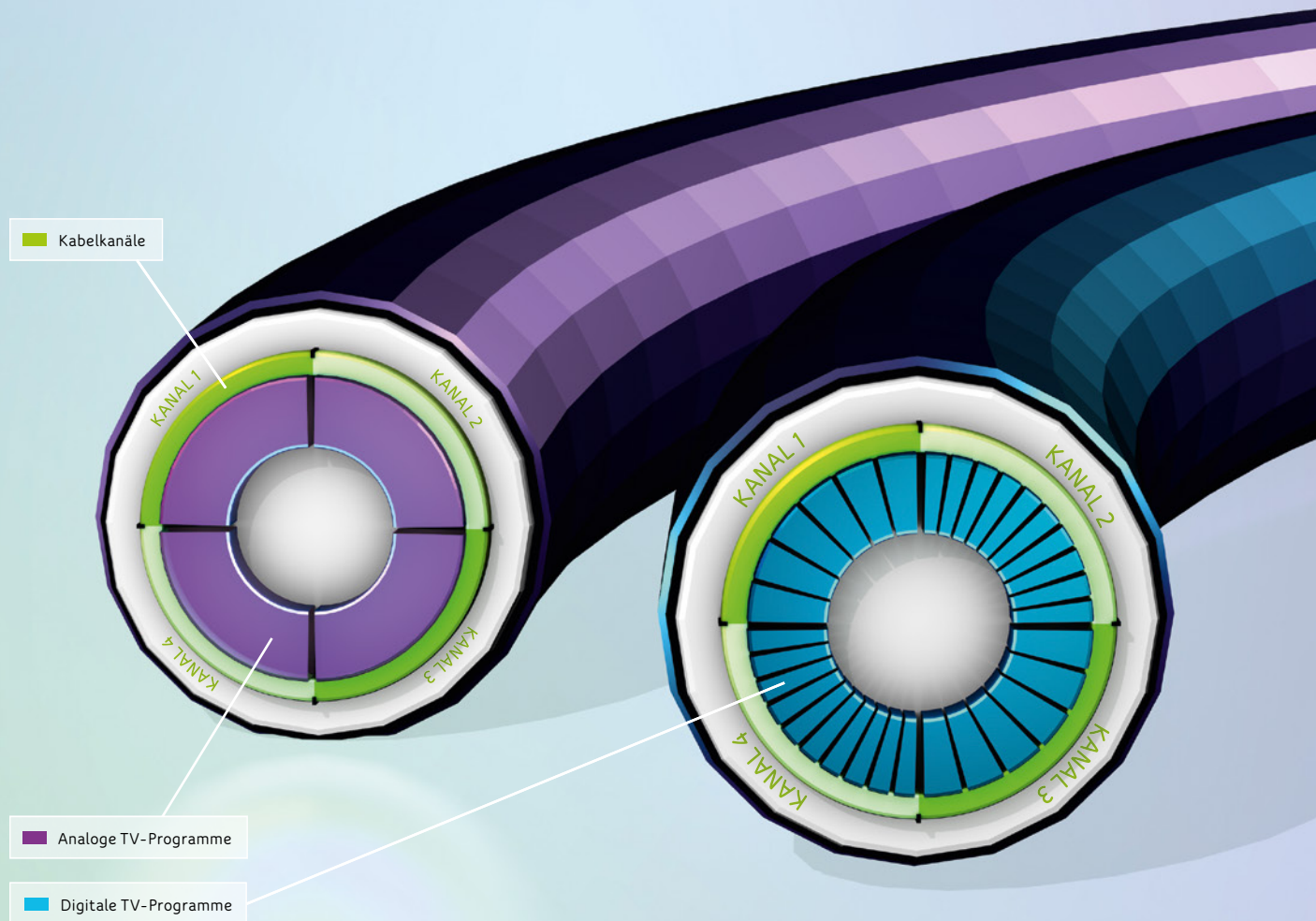
ab Seite **13**

Gut für die Umwelt, gut für den Werterhalt: Energetische Sanierung



Digital verbindet.

Unitymedia baut sein digitales TV-Angebot – auch in HD-Qualität – weiter aus. Um ein größeres Programmangebot bieten zu können, stellt Unitymedia im Gegenzug sukzessive die Verbreitung analoger Sender ein.



Ein größeres TV-Angebot mit besserer Bild- und Tonqualität.

Mit der Digitalisierung unseres TV-Angebots ist ein noch vielfältigeres Programm möglich. Warum? Wir erklären es Ihnen: Das Kabelnetz teilt sich in Kanäle auf. Ein analoges TV Programm nimmt immer einen kompletten Kanal ein. Es liefert aber eine schlechtere Bild- und Tonqualität und ist störanfälliger als digitale Programme. Digitale Bild- und Tondaten werden komprimiert. Sie benötigen bei der Übertragung weniger Kapazität als ein analoges TV-Programm. So können auf einem Kanal 12 TV-Sender in SD (Standard-Bildauflösung) und 6 in HD (Höhere Bildauflösung als SD) übertragen werden.

Erfahren Sie mehr über die Zukunft des Fernsehens: www.unitymedia.de/digital-verbundet



unitymedia

Neue Bildungs Offensive

Das EBZ und der DDIV gründen gemeinsam eine Akademie speziell für Immobilienverwalter – in der Gründungsphase gefördert durch die nationale Klimaschutzinitiative.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



**DIPL. POL.
KLAUS
LEUCHT-
MANN**

**Vorstandsvor-
sitzender des
EBZ**

*Das 1957
gegründete*

Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche und seit 2014 Bildungspartner des DDIV. Die gemeinnützige Stiftung steht unter Trägerschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., des VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen.

Immobilienverwalter sind für das Erreichen der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sehr wichtig und tragen eine große Verantwortung. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sanieren derzeit ihre Gebäude nur selten und in geringem Umfang; das CO₂-Einsparpotenzial ist jedoch insbesondere bei alten Beständen hoch. Um dies zu ändern, brauchen Verwalter Kompetenzen, mit denen sie die notwendigen energetischen Sanierungen in den Gebäuden anstoßen, koordinieren und begleiten können. Dass dies ein

schwerer Weg sein kann, wissen alle Beteiligten nur zu gut. Schließlich macht der Immobilienverwalter nur Angebote in Form von Beratung, Fachwissen und Netzwerk – die Entscheidung zur energetischen Sanierung und damit zur Übernahme der Investitionskosten liegt bei den Eigentümern.

Gemeinsam mit dem DDIV entwickelt das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft deshalb maßgeschneiderte Lern- und Multiplikator-konzepte zu praxisnahen Inhalten, mit dem Ziel, bundesweit Fortbildungs- und Qualifikationsangebote zu den Schwerpunkten energetische Sanierung und altersgerechter Umbau speziell für Haus- und Immobilienverwalter zur Verfügung zu stellen.

Nach der Gründungsphase der Verwalterakademie sollen auch weitere Bildungsangebote zu den vielfältigen Aufgaben des Immobilienverwalters ins Programm aufgenommen und in ein einheitliches und transparentes Qualitätssystem integriert werden.

Der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann im Gespräch über Zielsetzung und Pläne der neuen Verwalterakademie:

Herr Leuchtmann, wozu braucht es eine neue Akademie für Verwalterinnen und Verwalter? Was unterscheidet sie von Ihrem bisherigen Angebot?

Wir müssen feststellen: Haus- und WEG-Verwaltung ist eine besondere Sparte innerhalb der Immobilienwirtschaft. Sie hat ihre eigenen spezifischen Anforderungen und Restriktionen. Auch wächst die Sparte sehr schnell, hat deshalb einen kontinuierlich steigenden Personalbedarf – und sie hat Nachholbedarf im Kompetenzfeld der energetischen Sanierung.

Unsere Verwalterakademie ist vor diesem Hintergrund eine Qualitätsoffensive: Ziel ist eine bessere Qualifizierung der Verwalter und die damit verbundene Aufwertung der Leistungen und des Berufsbildes. Das bisherige Weiterbildungsangebot reicht bezogen auf die Anforderungen nicht aus. Die Notwendigkeit und der Bedarf neuer Möglichkeiten, um das Fachwissen zu erweitern, sind groß, und wir entwickeln gemeinsam mit den Fachleuten des DDIV Curricula, die eben diese Ansprüche berücksichtigen. Dabei folgen wir dem generellen Trend, Bildungsangebote so passgenau wie möglich zu konzipieren. Sie sind dann deutlich effektiver, und die Akzeptanz steigt stark. Zudem verändert sich auch die berufliche Bildung laufend: Steht heute noch vielfach abschlussorientierter Kompetenzerwerb im Vordergrund, wird in fünf oder zehn Jahren individuelles Lernen am Arbeitsplatz notwendig sein, um den beruflichen Anforderungen Stand zu halten. Ferner macht die Digitalisierung auch vor Immobilienverwaltern nicht Halt und wird die Arbeitsorganisation verändern.

Wir sehen es als unsere Aufgabe an, Immobilienverwalter auf diese Herausforderungen vorzubereiten und ihnen das notwendige Rüstzeug zur Verfügung zu stellen.

Wie wurden Sie auf den bestehenden Bedarf an Fortbildungsmöglichkeiten für die Branche aufmerksam?

Das EBZ führt seit 2005 im Abstand von zwei Jahren Personalentwicklungsstudien durch, für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befragt werden. Die Studie ist ein wichtiges Instrument, um Wünsche, Präferenzen und Trends hinsichtlich beruflicher Aus- und Weiterbildungsangebote zu ermitteln,

und sie gibt Aufschluss über die Qualifikations- und Kompetenzanforderungen. Aus der aktuellen Studie geht hervor, dass 61 Prozent der Verwaltungen bei neuen Mitarbeitern fehlende Fachkompetenz beklagen. Gleichzeitig geben 83 Prozent der Befragten an, dass sich der Fortbildungsbedarf in Zukunft noch erhöhen wird, ebenso die Notwendigkeit, schneller und konsequenter Kompetenzen aufzubauen. Als zukunftsrelevante Themen werden Personalentwicklung, Modernisierung und altengerechtes Wohnen genannt. Mit unserer Akademie und den Weiterbildungsangeboten reagieren wir also auf die große Nachfrage.

Seit 2008 sind wir darüber hinaus verstärkt in die Entwicklung von Fernlehrrangeboten eingestiegen. Gemeinsam mit dem Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) haben wir hier unseren einjährigen Kurs „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)“ als eigenständigen Fernlehrgang entwickelt, der sich eng an den Bedürfnissen der Branche orientiert.

Welche Bedeutung hat das Thema Klimaschutz aus Ihrer Sicht für die Immobilienbranche?

Klimaschutz ist ein wichtiges politisches Ziel, für das es einen breiten politischen Konsens in unserer Gesellschaft gibt. Die Immobilienwirtschaft ist mit in der Verantwortung und nimmt sie auch wahr. Die Bedeutung des Klimaschutzes ist aber auch deshalb sehr groß, weil die Gesetzgebung die Anforderungen an Neubau und Modernisierung kontinuierlich verschärft und damit immer höhere Komplexität schafft – sei es im technischen Gebäudemanagement oder in der Finanzierung. Dies ist nicht immer zielführend, denn so wird die Bestandsentwicklung leider zu oft unwirtschaftlich. Klimaschutz im Bestand muss nicht immer mit Großsanierungen oder -modernisierungen einhergehen. Oftmals reichen auch schon kleine Maßnahmen wie die Optimierung einer Heizungsanlage oder die Dämmung einer Kellerdecke. Damit wäre in der Summe viel zu erreichen. Wie dem auch sei: Klimaschutz wird die Branche noch sehr lange und sehr intensiv beschäftigen. Und dafür sind spezielle Kompetenzen erforderlich.



Inwiefern werden Verwaltungen von dem Angebot profitieren, und wo sehen Sie Vorteile für Eigentümer und WEG?

Ich bin mir sicher: Ein Verwalter, der sich im Themenfeld energetische Sanierung profiliert, wird leichter neue WEG gewinnen können, und er wird auf Dauer auch von höherer Wertschöpfung profitieren. Denn er wird zur zentralen Schnittstelle, die die Umsetzung der baulichen Maßnahmen koordiniert, aber Wohnungseigentümer eben auch souverän, kompetent und umfassend berät, z. B. auch in Hinblick auf KfW-Fördermöglichkeiten. Zudem bringt er oftmals ein großes Netzwerk an Handwerksfirmen, Sachverständigen oder weiteren Fachleuten mit und ist vermittelnd tätig. Das ist eine große Chance.

Für Eigentümer ist es wichtig, dass ihre Immobilie auf zeitgemäßem Standard gehalten wird, wenn sie nicht an Wert verlieren soll. Dies gilt insbesondere für Barrierearmut und Energieeffizienz. Gleichzeitig kann auch der Wohnkomfort gesteigert werden. Wer lebt schon gerne mit zugigen Fenstern oder alten Heizungsanlagen, die womöglich noch regelmäßig ausfallen? Maßvolle Sanierungen erhalten oder

steigern Werte, erhöhen den Komfort – und sie schützen das Klima.

Welche Synergieeffekte sind von der engen Zusammenarbeit mit dem DDIV und seinen Landesverbänden zu erwarten?

Sie wird zu einem gemeinsamen Qualitätsverständnis führen, das allen Beteiligten hilft und sie stärken wird. Außerdem kann ich mir gut vorstellen, dass die Arbeitsteilung in der Angebotsentwicklung zwischen den einzelnen Landesverbänden oder zwischen dem DDIV und seinen Landesverbänden Ressourcen schont und allein deshalb die Möglichkeiten für alle Beteiligten erhöht. Die eigentlichen Gewinner sind auf jeden Fall die Mitglieder, die dann auf ein breites, sehr professionelles Angebot zurückgreifen können.

Wann werden die ersten Weiterbildungen für Immobilienverwalter über die Akademie angeboten?

Bereits bestehende Weiterbildungen noch in diesem Jahr bundesweit über die Akademie; Qualifizierungen im Bereich der energetischen Sanierung werden jetzt mit Hochdruck entwickelt. Sie sollen 2017 erprobt und evaluiert werden.

KfW-Förderung auch für Verwalterleistung

DDIV klärt Auslegung der Förderfähigkeit von „Baunebenkosten“.

Der DDIV war in den vergangenen Wochen mit der KfW im intensiven Austausch. Zu klären war, wie die Anlage zu den Merkblättern der Programme „Energieeffizient Sanieren – Kredit (151, 152)“ und „Investitionszuschuss (430)“ in Bezug auf die Mehrleistungen von Immobilienverwaltern bei energetischen Sanierungen auszulegen ist. Dort werden als förderfähige „Baunebenkosten“ die „Beratung, Planung und Baubegleitung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen“ definiert. In der Vergangenheit kam es beim DDIV immer

wieder zu Anfragen, ob sich dies auch auf Mehrleistungen von Immobilienverwaltungen bezieht.

Nach mehreren Gesprächen liegt dem DDIV nun die schriftliche Zusicherung der KfW vor, dass Mehrleistungen von Verwaltungen in direktem Zusammenhang mit KfW-geförderten Maßnahmen abgerechnet werden können, und zwar mit 1 bis 3 Prozent der förderfähigen Bausumme. Der Aufwand, der einer Immobilienverwaltung im Rahmen einer energetischen Sanierung für eine Wohnungseigentümergemeinschaft tatsächlich entsteht, ist mit einer Rechnung nachzuweisen.

„Zwar hatten einige Verwaltungen in der Vergangenheit die fragliche Textpassage bereits zu ihren Gunsten ausgelegt, die unzweideutige Klarstellung durch die KfW freut uns jedoch“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Erst kürzlich war auf Betreiben des DDIV die Beantragung von KfW-Zuschüssen per De-minimis-Erklärung für die gesamte WEG durch den bevollmächtigten Immobilienverwalter vereinfacht worden.

Die aktuelle Anlage zu den Merkblättern der KfW-Förderprogramme 151/152 und 430 ist online abrufbar unter:

www.kfw.de ► **Download-Center**

Endlich Klarheit

Das MessEG definiert nun den Begriff „Verwender“ eindeutig und klärt die Zuständigkeiten für die Meldung.

Der Bundestag hat am 28. Januar 2016 das Erste Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) verabschiedet, das nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft tritt.

In der Neuregelung des § 32 (1) heißt es: „Wer [...] im Auftrag des Verwenders Messwerte von solchen Messgeräten erfasst, hat die betroffenen Messgeräte der nach

Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. [...] Satz 1 ist nicht [...] auf einen Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten anzuwenden, der nachweisen kann, dass er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte beauftragt hat.“ Somit hat der Gesetzgeber eindeutig geregelt, dass die Anzeige neu eingebauter Wasser- und Wärmezähler durch den Messdienstleister zu erfolgen hat.

Etwas komplizierter ist die Situation jedoch bei sogenannten Fremdzählern, also Zählern, die der Kunde selbst eingebaut hat oder durch einen Dritten hat einbauen lassen. Bei diesen Zählern sollte der Kunde die Meldung selbst durchführen.

Erfreulich ist die größere Klarheit, die die Änderungen mit sich bringen. Denn nun ist u. a. eindeutig festgelegt, wer die neuen oder erneuerten Messgeräte an die Eichbehörden melden muss. Der Begriff „Verwender“ war zuvor nicht klar definiert, insofern auch die Zuständigkeit für die Anzeige neuer Geräte nicht eindeutig. Die dadurch entstehenden Unsicherheiten hatte auch der DDIV kritisiert.



Sonder-AfA für Mietwohnungsbau

Zur steuerlichen Förderung von Mietwohnungen gab der Bundesrat eine Stellungnahme ab.

Der Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus stand in der 162. Sitzung des Bundestags am 18. März erstmalig zur Diskussion. Der vom Bundeskabinett verabschiedete Entwurf (BT-Drs. 18/7736) sieht eine steuerliche Förderung von Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten durch eine Sonderabschreibung vor. Demnach sollen die Herstellungskosten in den ersten beiden Jahren um jeweils 10 Prozent und im darauf folgenden Jahr um 9 Prozent abgeschrieben werden können. In Verbindung mit der ohnehin gültigen Normalabschreibung von 2 Prozent pro Jahr können so 35 Prozent innerhalb der ersten drei Jahre gewinnmindernd steuerlich geltend gemacht werden. Die maximale Förderung beträgt 2.000 Euro pro Quadratmeter, unter der Bedingung, dass die Herstellungskosten 3.000 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten.

Das Plenum beschloss eine Überweisung des Entwurfs an den federführenden Finanzausschuss sowie die Ausschüsse für Recht und Verbraucherschutz, für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, für Haushalt sowie für Inneres.

Die Stellungnahme des Bundesrates

Eine erste Beratung über den Gesetzentwurf erfolgte im Bundesrat (BR-Drs. 67/16), die in einer Stellungnahme mit

unterschiedlichen Forderungen zur Nachbesserung mündete. Grundsätzlich favorisiert der Bundesrat eine Investitionszulage als Fördermechanismus, da sie auch nicht-steuerpflichtigen Unternehmen und Haushalten zugute käme, beispielsweise öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Auch die Forderung nach einer Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau nahm der Bundesrat auf, die bereits von Bundesbauministerin Barbara Hendricks angekündigt wurde. Die förderfähige Bemessungsgrundlage der Abschreibung soll dem Bundesrat zufolge aber von 2.000 Euro auf 1.800 Euro pro Quadratmeter abgesenkt werden. Zudem sieht die Stellungnahme eine Absenkung der Kostenobergrenze für Baumaßnahmen von 3.000 Euro auf 2.600 Euro pro Quadratmeter vor. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Anschaffungs- und Herstellungskosten soll allerdings zulässig sein, wenn das Bauvorhaben die energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung deutlich (z. B. um 10 Prozent) übertrifft, so der Vorschlag des Bundesrates.

Um die steuerliche Sonderabschreibung wirklich auf Baumaßnahmen zu beschränken, die in einem förderfähigem Gebiet (Wohngeldmietenstufen IV – VI,



Mietbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung) liegen, soll für die Finanzämter eine „Fördergebietsdatenbank“ mit relevanten Informationen erstellt werden. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren soll über eine ausschließliche Förderung von Baumaßnahmen zur Herstellung von Mietwohnungen mit Sozialbindung entschieden werden.

Vorschlag zur Erweiterung der Gebietskulisse

Aus Nordrhein-Westfalen kam der Vorschlag, die Bundesländer zu ermächtigen, Fördergebiete eigenständig ausweisen zu können, die nicht in den durch den Gesetzentwurf definierten Grenzen liegen. Diese orientierten sich am aktuellen, nicht jedoch am zukünftigen Wohnraumbedarf und seien daher zu eng gesteckt. Inwieweit die Vorschläge zur Nachbesserung Eingang in den finalen Gesetzentwurf finden, wird sich in den nächsten Beratungen zeigen.

QUALITY[®]
made by AAREAL

www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft

Aareal BK01

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.



Aareal Bank

Neue Regeln für Kreditvermittlung

Seit 21. März gilt § 34i GewO für die Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten.

Vermittler von Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden Finanzierungshilfen benötigen zukünftig eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler. Unter die Neuregelung nach § 34i GewO fallen Immobilie-Verbraucherdarlehensverträge sowie entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB, Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind. Nicht betroffen sind Darlehen zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes, weshalb Verwalter von der auf europäischem Recht basierenden Regelung weitestgehend ausgenommen sind. Unterschieden wird zwischen sogenannten Tippgebern und Nachweismaklern, die sich wie folgt definieren: Tippgeber ist, wer sich darauf beschränkt, Auftraggebern lediglich ein Kreditunternehmen und die Kontaktdaten zu nennen, Nachweismakler, der die Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt, ist, wer Kunden darüber hinaus auch über eine bestimmte Form der Finanzierung oder des Darlehens informiert und ggf. beim Abschluss des Kreditvertrags behilflich ist, beispielsweise beim Zusammenstellen der erforderlichen Unterlagen.

Wer zukünftig in diesem Sinne tätig sein will, muss seit dem 21. März eine neue Erlaubnis beantragen, die den Anforderungen von § 34i GewO entspricht, und seine Sachkunde nachweisen. Die IHKs bieten dazu Vorbereitungskurse und die Nachweisprüfungen an. Eine einjährige Übergangsfrist gilt für diejenigen, die eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GewO haben. Auch die beruflichen Abschlüsse „Immobilienkaufmann/-frau“ und „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)“ gelten als Nachweis.

Wohnungsbau-Offensive beschlossen

10-Punkte-Programm soll Bedarf an bezahlbarem Wohnraum decken.

Das Bundeskabinett hat kürzlich den Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive beschlossen. Das Programm sieht unter anderem die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vor. Damit liegt das im Koalitionsvertrag vereinbarte „Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung“ vor. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen mit kleinen und mittleren Einkommen ist mit dem Flüchtlingszuzug nochmals gestiegen, von gegenwärtig rund 270 000 fertiggestellten Wohnungen auf mindestens 350 000 Wohnungen im Jahr; neuesten Berechnungen zufolge und nach Einschätzung einiger Verbände sind es bis zum Jahr 2020 sogar 494 000 jährlich. Dafür müssen auf allen föderalen Ebenen Hemmnisse beseitigt und Anreize geschaffen werden. Länder und Kommunen sollen dem Beispiel des Bundes folgend Flächen zügig zur Verfügung stellen, Landesbauordnungen angeglichen und Verordnungen flexibler gehandhabt werden. Bereits in Angriff genommen wurde die verbilligte Bereitstellung von Bundesliegenschaften, die Erhöhung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung und die verbesserte Abschreibung für Neubauten in angespannten Wohnungsmärkten.

Arbeitskosten gestiegen

Um 2,6 Prozent sind die Arbeitskosten jeder geleisteten Arbeitsstunde im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr kalenderbereinigt gestiegen. Dem Statistische Bundesamt (Destatis) zufolge, erhöhten sich die Kosten für Bruttoverdienste dabei um 2,5 Prozent, die Lohnnebenkosten um 3,1 Prozent.





Zuwanderung aus dem In- und Ausland in die Ballungszentren mache die Schaffung bezahlbaren Wohnraums notwendiger denn je. Auch nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel müsse die Wohnungsbauförderung über das Jahr 2019 hinaus auf hohem Niveau gesichert werden, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Wichtig seien auch die für das Programm „soziale Stadt“ bereitgestellten Mittel, die als Voraussetzung für die Integration von Flüchtlingen im Sinne gut funktionierender Nachbarschaften in den Wohnquartieren städtebaulich von Bedeutung seien. Ebenso notwendig sei nun die Umsetzung der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Die Lockerung der Regularien und Genehmigungen gingen Hand in Hand mit der Bereitstellung bezahlbarer kommunaler Baugrundstücke und der Einführung der Sonder-AfA als gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die steuerliche Förderung nicht in Anspruch nehmen können.

Bundeshaushalt 2017

Höherer Etat für bezahlbares Wohnen

Das Bundeskabinett hat am 23. März die Eckwerte für den Bundeshaushalt 2017 beschlossen. Erhöht werden demnach die Mittel zur Kompensation der gestrichenen Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die den Ländern zufließen: um je 500 Mio. Euro für die Jahre 2017 bis 2019, auf über eine Milliarde

Euro pro Jahr. Weitere 500 Mio. Euro pro Jahr sind für ein Wohnungsbauprogramm zugunsten sozialer Brennpunkte vorgesehen, zusätzlich 300 Mio. Euro für das Programm „soziale Stadt“. Die Wohnungsverbände begrüßen die deutliche Aufstockung der Mittel, betonen aber, dass es nun davon abhinge, dass die Länder sie auch zweckgebunden einsetzen. Die anhaltende

Fotos: © pogonici, Andrey_Popov / Shutterstock.com

Trinkwasser-Check alle 3 Jahre wiederholen!

Untersuchung auf Legionellen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten.

Jetzt online bestellen!



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de ■ www.ista.de

ista

Öko? Nein danke!

In Deutschland werden immer noch viel zu wenig Heizungen ausgetauscht.

Stark rückläufig war 2015 der Verkauf von Wärmepumpen, Solarthermieanlagen und Biomassekesseln. Das stellte der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) anlässlich einer Anhörung zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) im Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Bundestags fest. Konventionelle Heizungen hingegen legten zu. 2014 lag die Austauschrate mit etwas über 80 000 Öko-Heizungen bei lediglich

0,5 Prozent. Als Gründe hierfür wurden die niedrigen Brennstoffpreise für Heizöl und Erdgas aufgeführt sowie die steuerliche Förderung von Öl- und Gaskesseln als falsche Anreize. Die Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien müsse neben

Neubauten auch auf den Gebäudebestand ausgeweitet werden, so der BEE. Den ca. 20 Mio. Bestandsgebäuden stehen laut Statistischem Bundesamt 138 375 genehmigte Neubauten im Jahr 2014 gegenüber. Das EEWärmeG gilt bisher nur für den Neubau.



Wohnungsbau legt zu

Im Jahr 2015 wurden 8,4 Prozent mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Genehmigt wurde der Bau von rund 309 000 Wohnungen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, knapp 24 000 Wohnungen mehr als 2014. Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit fort. Erstmals seit dem Jahr 2000 wurde die Marke von 300 000 genehmigten Wohnungen überschritten.



Wenn der Schornsteinfeger nicht mehr klingelt

Worum sich Hauseigentümer selbst kümmern müssen

Ein EU-Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik hat dazu geführt, dass das bis dahin bestehende Schornsteinfeger-Monopol aufgehoben werden musste. In der Folge kommt nicht mehr wie bis dahin üblich der zuständige Bezirksschornsteinfeger von sich aus in jedem Haus seines Reviers vorbei, um die ordnungsgemäße Funktion der Feuerungsanlage zu überprüfen. Es ist nun Sache der Eigentümer, einen geeigneten Fachbetrieb dafür auszuwählen und zu beauftragen. Der bisherige Bezirksschornsteinfeger bleibt jedoch Ansprechpartner für Hauseigentümer und ist auch weiterhin für sogenannte hoheitliche Tätigkeiten zuständig: die Feuerstättenschau als Sicherheitsüberprüfung der gesamten Feuerungsanlage, die Überprüfung der Betriebs- und Brandsicherheit, die Bauabnahme neuer Feuerstätten und Schornsteine, die Durchführung von behördlich angeordneten Ersatzmaßnahmen, wenn der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, und die Erstellung des Feuerstättenbescheids. Letzteren musste der zuständige Bezirksschornsteinfeger jedem Hausbesitzer bis Ende 2012 ausgestellt haben und darin ausweisen, welche Art von Feuerungsanlage sich im jeweiligen Haus befindet und welche Aufgaben dort vorzunehmen sind. Der Feuerstättenbescheid wird auf Grundlage der zweimal in sieben Jahren vorzunehmenden Feuerstättenschau erstellt und enthält u. a. die vorgegebenen Prüffristen einer Anlage, deren Einhaltung dem Bezirksschornsteinfeger vom Hauseigentümer nachzuweisen sind. Nicht hoheitliche Tätigkeiten, die von geeigneten Fachbetrieben ausgeführt werden können, sind Schornsteinkehrung, Abgaswegeüberprüfung und die Immissionsschuttmessung. Sie müssen vom Hauseigentümer selbstständig in Auftrag gegeben werden.

Rechtsgutachten zum EEG

Humboldt-Universität belegt: Das Erneuerbare-Energien-Gesetz ist verfassungs- und europarechtswidrig.

Kein Gesetz in der deutschen Geschichte wurde binnen weniger Jahre so häufig reformiert wie das EEG. Trotzdem bestehen weiter gravierende verfassungs- und europarechtliche Mängel in Formulierung und Anwendung. Auch die bisher angekündigten Eckpunkte der bevorstehenden EEG-Reform im Frühjahr 2016 lassen keine Besserung erwarten, so das Fazit des Gutachtens.

Für Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski, Institut für Energie- und Wettbewerbsrecht der kommunalen Wirtschaft e.V. an

der Humboldt-Universität zu Berlin, ist das EEG in seiner bestehenden Form ein fortgesetzter Rechtsverstoß zu Lasten der Verbraucher. Es weist zahlreiche Mängel auf. Aufbau und Anwendung diskriminieren europäische Stromerzeuger, die zwar zahlen, aber für Ökostromproduktion nicht kassieren dürfen. Ausschließlich deutschen Ökostrom fördern zu wollen, sei zwar politisch nachvollziehbar, aber ein unverhältnismäßiger Verstoß gegen die Freiheit des Warenverkehrs im eigens zu diesem Zweck geschaffenen Verbundnetz. Die von den Netzbetreibern eingezogene

Umlage ist vom Wesen her eigentlich eine Steuer, die entsprechend von Unternehmen nicht eingezogen werden dürfte. Als Steuer, die alle Stromkunden betrifft, dürfte die EEG-Umlage zudem keine Anlagen fördern, die sich bereits amortisiert haben und deren Produkte nicht zu normalen Marktpreisen verkauft werden können. Die bestehende Überförderung von Ökostrom ist in jeder Hinsicht falsch. Die anstehende Novelle des EEG müsse die zahlreichen Rechtsmängel des Gesetzes beseitigen und zu einem angemessenen, rechtskonformen nationalen Fördersystem führen.

Geldbußen bei Verstoß gegen Mindestlohn

Die Finanzkontrolle Schwarzarbeit hat im vergangenen Jahr wegen Verstößen gegen Mindestlohnregelungen Geldbußen in Höhe von insgesamt 43,4 Mio. Euro festgesetzt. Dies teilt die Bundesregierung in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit. Die meisten Fälle betrafen das Baugewerbe.

Experten für Korrekturen beim Mindestlohn

Die Einführung des gesetzlichen Mindestlohns hat sich vor allem für Beschäftigte unterer Lohngruppen positiv ausgewirkt. Dennoch sehen Experten Nachbesserungsbedarf am seit

2015 geltenden Mindestlohngesetz.

In einer Ausschusssitzung im Bundestag wurde Mitte März u. a. die Aufzeichnung der Arbeitszeiten problematisch gesehen. Hier gäbe es die größten Verstöße. Um die in diesem Zusammenhang geforderte dichtere Kontrolle zu erreichen, bräuchte man mindestens 2 500 zusätzliche Mitarbeiter in der Finanzkontrolle Schwarzarbeit.



Öffentliche Ausschreibung der Wohnungsgesellschaft mbH Thale



Leistung: Vergabe einer Geschäftsbesorgung / erweiterte Verwaltungstätigkeit
Einreichungsfrist für Teilnahmeantrag: 09. Mai 2016

Die vollständige Bekanntmachung ist am 31. März 2016 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union erfolgt.

Ansprechpartner im gesamten Verfahren ist die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH.

Weitere Informationen sowie die vollständige Bekanntmachung und die Ausschreibungsunterlagen erhalten Sie bei:

Franziska Tölle ■ toelle@domusconsult.de ■ www.domusconsult.de

DOMUS
CONSULT

Mittelfristige Amortisation

Studie zeigt auf, wie sich die Sanierung von Bestandsgebäuden rechnet.

Innerhalb von 15 Jahren könnte sich die Sanierung des über 20 Jahre alten deutschen Gebäudebestandes wirtschaftlich amortisieren. Voraussetzung sind allerdings verbesserte politische Rahmenbedingungen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Buildings Performance Institute Europe (BPIE). „Die Sanierung des deutschen Gebäudebestandes. Eine wirtschaftliche Bewertung aus Investorensicht“ legt fünf ausgewählte Szenarien zugrunde, die Entwicklungen unter dem Einfluss unterschiedlicher Faktoren abbilden. Öffentliche Fördermittel, Transaktionskosten, Diskontierungsrate, Lernkurve und Kostenersparnis, Energiepreissteigerung und die Erhöhung des Wohnkomforts spielen dabei eine Rolle. Zudem wurden jeweils unterschiedliche Baualtersklassen und Gebäudetypen gesondert betrachtet. Ergebnis: Zieht man um 50 Prozent steigende Energiepreise und eine Verdoppelung der Förderung in Betracht, wäre die Sanierung des deutschen Gebäudebestandes bis 2030 rentabel. Steigen die Energiekosten im relevanten Zeitraum jedoch lediglich um 19 Prozent, bei gleich bleibender staatlicher Förderung, gestaltet sich die Sanierung nur wirtschaftlich bei Einfamilienhäusern der Baujahre vor 1948 sowie bei Krankenhäusern, Schulen und Handelsgebäuden, knapp gefolgt von privaten Büros und alten Mehrfamilienhäusern.

Weitaus größeres Einflusspotenzial als der Markt hat die Politik, wenn es um das Gelingen der Energiewende geht, so die Wissenschaftler des BPIE. Sanierungsrate und -tiefe sind abhängig von politischen Entscheidungen. Dazu gehören neben Informationen und Anreizen auch wirtschafts- und finanzpolitische Signale, beispielsweise Einspeisetarife für eingesparte Energie in Abhängigkeit von der Sanierungstiefe oder auch die Beseitigung von Subventionen für fossile Energieträger. Der Ausbau der Förderlandschaft, die Überwindung des Investor-/Nutzer-Dilemmas insbesondere bei Gewerbeimmobilien und die forcierte Sanierung öffentlicher Gebäude wie Schulen und Krankenhäuser würden finanzielle Anreize schaffen. Die erforderlichen Gesamtinvestitionen für die Sanierung des deutschen Gebäudebestandes werden je nach Szenario mit 100 Mrd. bis 500 Mrd. Euro beziffert. Die Studie ist abrufbar unter www.bpie.eu

Veranstaltungshinweise

Aareon Kongress

1. bis 3. Juni 2016 in Garmisch-Partenkirchen

Unter dem Motto „Zeit für Veränderung – Wandel als Erfolgsfaktor“ liefert der Kongress Antworten auf die Frage: Wie kann die Wohnungswirtschaft den Wandel als Chance nutzen? Es erwarten Sie hochkarätige Referenten wie die Keynote Speaker Prof. Dr. Dr.-Ing. Jivka Ovtcharova, Dr. Amel Karboul und Prof. Dr. Wolfgang Ischinger.

Erfahren Sie mehr unter: www.aareon-kongress.de



DDIV & LANDESVERBÄNDE

DDIV

> Fachtagung

Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentümergeinschaften

Datum/Ort: 26.5.2016, KfW-Niederlassung Berlin

Anmeldung: www.ddiv.de

> Forum Zukunft

Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen

Datum/Ort: 2.6.2016, Hotel Elephant, Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de

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

DDIV*aktuell*

Beileger

**Ab sofort:
Rahmenvertragskonditionen
für alle
Mitgliedsunternehmen**



Ihr DDIV-Premiumpartner im Bereich Trinkwasserhygiene

Das DDIV-Vorteilsangebot

Mit dem Abschluss der Rahmenvereinbarung können die Mitglieder des DDIV's und der DDIV-Landesverbände die Leistungen gemäß §14 TrinkwV für Probenahme und Analytik zu **exklusiven Sonderkonditionen** beziehen.

„Wir freuen uns, mit Eurofins einen starken deutschlandweit kundennah aufgestellten Partner an unserer Seite zu haben, für den Fairness und Transparenz gelebte Wirklichkeit sind.“

Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV

Als Spezialist für die Wohnungswirtschaft sind wir Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Dienstleistungen rund um die Trinkwasserverordnung. Von der Objektbegehung über die Probenahme und Analyse bis zur Gefährdungsanalyse führen wir alle Prozesse für Sie aus und koordinieren die Kommunikation mit Mietern, Eigentümern und Gesundheitsämtern. Das bedeutet für Sie: **Alle Leistungen aus einer Hand.**

Der persönliche Kontakt ist uns wichtig! Als Verwalter haben Sie bei uns immer den direkten Draht zu Ihrem Kundenbetreuer. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und profitieren Sie von der Leistungskraft einer starken Partnerschaft.





eurofins

ht-analytik

Informations- & Angebotsanfrage

Firma: _____

Name, Vorname: _____

Straße, Nr.: _____

PLZ: _____ Ort: _____

- Firmenstempel -

Telefon: _____ Fax: _____ E-Mail: _____

Ihre Mitgliedsnummer im Verband: _____

Ich wünsche:

- ☐ weitere Informationen zum Rahmenvertrag
- ☐ Beratung und Angebot für eine Liegenschaft - bitte Anzahl Nutzungseinheiten angeben: _____
- ☐ Beratung und Angebot für den Gesamtbestand (bitte Objektübersicht beifügen)
- ☐ Sonstiges: _____

Kontakt:

Eurofins ht-analytik GmbH

Schelsenweg 15

41238 Mönchengladbach

Telefon: 02166 / 99 86 78-0

Fax: 02166 / 99 86 78-90

E-Mail: Info-htanalytik@eurofins.de



24.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
15 | 16
SEPTEMBER
2016

HOTEL
INTERCONTINENTAL
BERLIN

FESTABEND
IM WINTERGARTEN
DES KADEWE

DEUTSCHLANDS
WICHTIGSTES
VERWALTERTREFFEN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



© Blagheimer Wohnbau GmbH

Migration und Integration, Demografie und Klimawandel, Digitalisierung und Mietpreisbremse sind nur einige Schlagworte, welche die enormen Herausforderungen unserer Gesellschaft aufzeigen. Selten war der Fokus der Öffentlichkeit dabei so auf die Immobilienwirtschaft gerichtet wie in der heutigen Zeit. Herausforderungen, die auch unsere Branche treffen und denen wir uns stellen müssen.

Momentan müssen Immobilienverwalter mehr als 50 Gesetze und Verordnungen und die aktuelle Rechtsprechung in ihrem täglichen Handeln rechtssicher gegenüber Eigentümern und Mietern anwenden. Wie komplex die Tätigkeit des Verwalters ist, zeigt der Umstand, dass mittlerweile 23 Prozent aller zivilrechtlichen Verfahren auf Wohnraummietsachen entfallen – 280.000 Gerichtsverfahren jährlich. Zudem hat sich nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 die BGH-Rechtsprechung versechsfacht. Experten schätzen, dass in nahezu jeder WEG-Versammlung mindestens ein Beschluss aufgrund von inhaltlichen oder Formfehlern anfechtbar ist. Wir widmen uns daher auf dem Verwaltertag u.a. der Frage: Brauchen wir ein novelliertes Wohnungseigentumsgesetz? Als der Spitzenverband unserer Branche beschäftigen wir uns seit längerem mit diesem Thema und wollen unsere Erkenntnisse nun gemeinsam mit Ihnen öffentlich diskutieren.

Erleben Sie zudem, was im Zeitalter der Digitalisierung so alles mit Ihren persönlichen Daten passieren kann, denn Deutschlands bekanntester IT-Experte hackt sich live in Ihr Leben. Spannend wird es auch, wenn der berühmte Zukunftsforscher Prof. Dr. Popp über die Zukunft der Arbeitswelt berichten wird. Ob sich dann noch eine liberale Marktwirtschaft verwirklichen lässt, wird uns der FDP-Parteivorsitzende Christian Lindner mitteilen.

Unsere Arbeitswelt wird auch künftig durch Wohnungseigentümergeinschaften geprägt sein. Dabei sollte das Verhältnis zueinander möglichst konfliktfrei sein. Wie das geht, erfahren Sie in einem unserer Fachforen; dort informieren wir Sie auch, wie Sie die entsprechenden Mitarbeiter für Ihr Unternehmen finden, die dann Vereinbarungen und Beschlüsse umsetzen, wenn es z. B. um das Contracting geht.

Viele weitere interessante und spannende Vorträge und Fachforen warten zusätzlich auf Sie beim wichtigsten und größten Branchentreffen für Immobilienverwaltungen. Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung im Wettbewerb und optimieren Sie Ihr Netzwerk. Zudem bieten wir Ihnen die größte Fachausstellung des Jahres, ein ansprechendes Rahmenprogramm sowie einen kulinarischen Festabend der Extraklasse im KaDeWe.

In diesem Sinne laden wir Sie herzlich zum 24. Deutschen Verwaltertag in das InterContinental Berlin ein. Wir freuen uns auf Sie!

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

DDIV – die Stimme der deutschen Immobilienverwalter!

EIN SPEKTAKULÄRER FESTABEND ÜBER DEN DÄCHERN BERLINS

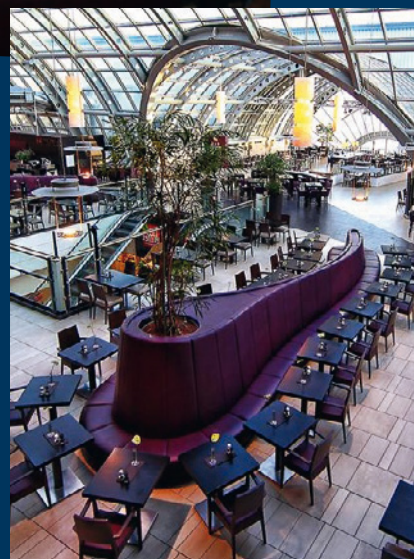
FESTABEND IM KADEWE
DONNERSTAG, 15. SEPTEMBER 2016
BEGINN 19.30 UHR

Beste Unterhaltung, Spannung, Spaß und ein besonderes Ambiente erwartet die Teilnehmer am Donnerstagabend, wenn der DDIV zum traditionellen Festabend des Verwaltertages einlädt.

In diesem Jahr haben wir für den Höhepunkt einen ganz besonderen Ort mit einzigartiger Atmosphäre gewählt, abseits klassischer Galaabende. Wir begrüßen Sie in Europas größtem Kaufhaus, dem KaDeWe. Neben einem exzellenten Service ist das Haus für seine ausgezeichnete Feinschmeckerabteilung bekannt. Auf der 7. Etage erstreckt sich ein riesiger Wintergarten, der Ihnen einen außergewöhnlichen Blick über Berlin eröffnet. Dort verwöhnen wir Sie und Ihre Begleitung mit einem Programm voller Nervenkitzel und Dramatik. Freuen Sie sich auf einen unvergesslichen kulinarischen, stimmungsvollen und unterhaltsamen Abend!



© KaDeWe Berlin



© Le Buffet

DIE GOLDMEDAILLE DER VERWALTERBRANCHE

Auch in diesem Jahr verleihen wir im Rahmen des Festabends die höchste Auszeichnung der Branche, den „Immobilienverwalter des Jahres“. Prämiert werden in diesem Jahr kreative und innovative Ideen, die sich in der Praxis als erfolgreich erwiesen haben. Dabei steht nicht allein der wirtschaftliche Nutzen im Fokus. Auch besonders nachhaltige Ideen oder soziale Projekte mit gesellschaftlichem Nutzen finden Anerkennung. Darüber hinaus werden mit dem „ImmoStar“ herausragende Dienste in der Immobilienwirtschaft und mit dem „NachwuchsStar“ der oder die beste Auszubildende der Mitgliedsunternehmen geehrt.
www.immobilienvorwalter-des-Jahres.de



© Andreas Kaemper

DDIV FÖRDT NACHWUCHS MIT STIPENDIEN

Zum zweiten Mal in Folge vergibt der DDIV, unterstützt durch das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zwei Stipendien für die Weiterbildung in der Immobilienverwaltung. Damit fördert der Verband die Ausbildung und Qualifizierung in der Branche. Die Gewinner werden ebenfalls am Festabend des 24. Deutschen Verwaltertages bekannt gegeben.
www.ddiv.de/stipendien



© Andreas Kaemper

PROGRAMM

DONNERSTAG, 15. SEPTEMBER 2016

09.30 Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

**10.30 ERÖFFNUNG
DES 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

10.45 GRUSSWORT
Florian Pronold
Parlamentarischer Staatssekretär im
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

**11.15 ZUKUNFT ARBEITSWELT –
ZUKUNFT MENSCH**
Prof. Dr. Reinhold Popp
Institut Futur der Freien Universität Berlin

**11.45 HACKING FÜR MANAGER –
IT SECURITY MAL ANDERS**
Tobias Schrödel
IT-Sicherheitsexperte

12.45 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung

**14.00 I HAVE A DREAM –
WAS MUSS SICH AM WOHNUNGS-
EIGENTUMSGESETZ ÄNDERN?**
Steffen Haase
Vizepräsident des DDIV

**14.30 DISPUT ZUM WEG-REFORMBEDARF:
THEORIE UND PRAXIS IM GESPRÄCH**

Podium:
Prof. Dr. Martin Häublein,
Universität Innsbruck
Prof. Dr. Florian Jacoby,
Universität Bielefeld
Prof. Dr. Stefan Hügel,
Notar der Kanzlei Froeb und Hügel
Dr. Michael Casser,
Vorstandsvorsitzender des VNWI
Steffen Haase,
Vizepräsident des DDIV

16.00 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

16.30 FACHFOREN

18.00 Ende des Fachprogramms

19.30 FESTABEND IM KADEWE
Freuen Sie sich auf einen spannenden
und kulinarischen Festabend über
den Dächern Berlins.



Den Festabend moderiert Stefan Rupp,
Radio Eins-Moderator und Gewinner des
Deutschen Radiopreises in der Kategorie
„Beste Morgensendung Deutschlands“

FACHFOREN

1 KONFLIKTLÖSUNG

**Beschwerdemanagement
in Verwaltungsunternehmen**

Unzufriedene Eigentümer stellen Immobilienverwalter immer wieder vor Herausforderungen. Besonders nervenaufreibend können Beschwerdeführer sein, die sich oft hoch emotional und selten rational verhalten. Fakten helfen da nur bedingt weiter, gefragt sind vielmehr Deeskalations- und Konfliktlösungsstrategien und ein souveräner Umgang mit Emotionen. Lernen Sie nützliche Werkzeuge für den Umgang mit schwierigen Menschen und Situationen kennen.

Dr. Cornelia Topf
metatalk Kommunikation und Training

2 PERSONALMANAGEMENT

**Die Fachkräfte wachsen mit: Wie Sie bei Akquisitionen
gutes Personalmanagement betreiben**

80 Prozent der Verwalter erwarten in den kommenden Jahren einen Fachkräftemangel. Viele berichten bereits heute von Problemen, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Damit werden nachhaltig erfolgreiche Kundenakquisitionen umso schwieriger. Und richtiges Personalmanagement gewinnt noch mehr an Bedeutung. Das Fachforum zeigt Ihnen, wie Sie sich bei Unternehmenswachstum die besten Fachkräfte sichern, und zwar für heute und morgen.

Dr. Stefan Ollig
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH

PROGRAMM

FREITAG, 16. SEPTEMBER 2016

09.00 BGH – NEUESTE ENTSCHEIDUNGEN RUND UM WEG- UND MIETRECHT

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

10.00 MEHR MUT ZUR MARKTWIRTSCHAFT

Christian Lindner
Bundesvorsitzender der FDP

10.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

11.15 DIE VERTEILUNG VON (FOLGE-)KOSTEN BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

12.15 Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung

13.15 FACHFOREN

14.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

15.15 BETRIEBSKOSTEN – GIBT ES NOCH ANFORDERUNGEN AN DIE FORMELLE WIRKSAMKEIT DER BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG?

Dr. Klaus Lützenkirchen
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

15.45 DIE WERDENDE EIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT – WAS MUSS DER VERWALTER BEACHTEN?

Prof. Dr. Florian Jacoby
Universität Bielefeld

16.30 Preisverleihung Aussteller-Gewinne

16.45 RESÜMEE

Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter



Durch das Tagungsprogramm
des 24. Deutschen Verwaltertages
führt Sie Stephan Volpp, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht –
ausgezeichnet als Top-Anwalt in
Deutschland für dieses Fachgebiet

3 GRUNDBUCHEINTRÄGE

Vereinbarung oder Beschluss:
Was sollte dinglich abgesichert werden?

Neben Beschlüssen sind Vereinbarungen ein gängiger Weg der Willensbildung einer WEG. Während jedoch Beschlüsse den Rechtsnachfolger eines Eigentümers auch ohne Eintragung ins Grundbuch binden, wirken Vereinbarung nur unter denjenigen, die daran mitgewirkt haben; es sei denn, sie wurden dinglich abgesichert. Wann ein Beschluss, bzw. eine Vereinbarung zum Einsatz kommt und was davon im Grundbuch eingetragen werden sollte, erfahren Sie im Fachforum.

Prof. Dr. Stefan Hügel
Kanzlei Froeb und Hügel

4 CONTRACTING

Modernisierung und Contracting: Was ist im Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern zu beachten?

Vor allem im Rahmen einer Instandsetzung oder Modernisierung denken viele Wohnungseigentümer über die Auslagerung der Wärmeversorgung nach. Immerhin lockt Contracting mit zahlreichen Vorteilen und entlastet Eigentümer und Verwalter. Doch im Wohnungseigentumsrecht und gerade für vermietende Eigentümer lauern Fallstricke, die es zu beachten gilt. Rechtsanwalt Thomas Hannemann gibt Ihnen einen Einblick in die Materie und zeigt die größten Problemquellen und deren Lösungen auf.

Thomas Hannemann
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 15.9.

09.30 – 11.30 UHR

AUSFLUG IN DIE WELT DER SPIONAGE

Dauer: 10.00 - 11.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti 9.30/11.30 Uhr



© Spy Museum Berlin

Wo einst die Mauer die Stadt teilte, gibt das Spy Museum einen tiefen Einblick in die Welt der Spionage. Sagenumwobene Methoden von Agenten und Geheimdiensten werden multimedial dargestellt. Deutschlands einziges Spionagemuseum bietet eine packende Zeitreise von biblischen Kundschaftern bis zu Whistleblowern der Gegenwart.

10.45 – 12.45 UHR

FÜHRUNG DURCH DAS KADEWE

Dauer: 11.00 - 12.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.45/12.45 Uhr

Entdecken Sie auf einem exklusiven Rundgang das legendäre KaDeWe und erfahren Sie alles Wissenswerte über die Entstehung des größten Kaufhauses Europas. Die Tour bietet einen besonderen Einblick in die schillernde Geschichte des Hauses. Entspannen Sie im Anschluss bei einem Glas Sekt und genießen Sie die besondere Atmosphäre.

13.15 – 16.45 UHR

REISE IN DIE WELT DER PFLANZEN

Dauer: 14.00 - 16.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/16.45 Uhr

Lernen Sie einen der drei bedeutendsten Botanischen Gärten der Welt kennen und lassen Sie sich unter fachkundiger Leitung eines Botanikers in die faszinierende Welt der Pflanzen entführen. Erleben Sie eine Reise von Europa über die Alpen, vom Himalaya bis zum Tropischen Regenwald. Entdecken Sie in nur zwei Stunden über 20.000 Pflanzenarten.

13.15 – 15.45 UHR
ZEITREISE DURCH BERLIN

Dauer: 13.30 - 15.30 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/15.45 Uhr

Begeben Sie sich auf einen historischen Spaziergang durch 800 Jahre Berliner Geschichte. Im Rahmen einer Führung lernen Sie die Alltagswelt der Berliner Bevölkerung unterschiedlichster Epochen kennen. Ein Höhepunkt ist der original erhaltene Atomschutzbunker unter dem Kurfürstendamm, der noch heute im Ernstfall 3.592 Menschen Schutz bieten kann.

FREITAG, 16.9.

09.15 – 12.45 UHR

FÜHRUNG DURCH DIE NEUE SYNAGOGUE

Dauer: 10.00 - 12.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 09.15/12.45 Uhr

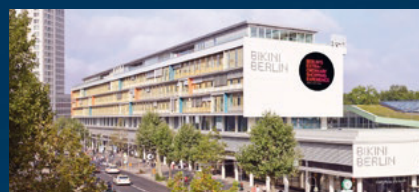
Während einer Besichtigung erhalten Sie spannende Einblicke in das Leben der jüdischen Gemeinde und die Geschichte der Neuen Synagoge. Mit 3.200 Sitzplätzen war sie Anfang des 20. Jahrhunderts das größte jüdische Gotteshaus Deutschlands. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude rekonstruiert. Heute ist die Synagoge nicht nur Betstätte für die jüdische Gemeinde, sondern ein Ort des Lernens, des Lehrens und der Begegnung.

10.15 – 12.45 UHR

RUNDGANG DURCHS BIKINIHAUS

Dauer: 10.30 - 12.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.15/12.45 Uhr



Das wiedereröffnete Bikini Berlin ist einer der wenigen erhaltenen Zeitzeugen aus der Nachkriegszeit der fünfziger Jahre und Symbol des Stadtbildes der Berliner City West. Erfahren Sie mehr über das denkmalgeschützte Areal, die einzigartige Kombination aus Shopping, Arbeiten und Erholung sowie das moderne Konzept der Pop Up Stores.

13.50 – 15.40 UHR

BLICK HINTER DIE KULISSEN DES ZOOS

Dauer: 14.00 – 15.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab /Ankunft InterConti: 13.50/15.40 Uhr

Der Zoologische Garten Berlin ist der artenreichste Zoo der Welt. Neben Anekdoten rund um den Berliner Zoo spielen bei diesem Rundgang die Tiere die Hauptrolle. Werfen Sie einen Blick in die Tierhäuser, seien Sie bei Training und Tierbeschäftigung dabei und versuchen Sie sich einmal selbst als Tierpfleger/in!

14.00 – 16.30 UHR

KÖNIGLICHE PORZELLAN-MANUFAKTUR

Dauer: 14.30-16.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 14.00/16.30 Uhr



Gewinnen Sie mit einer Führung durch die Königliche Porzellan-Manufaktur einen Einblick in Berlins ältesten noch heute produzierenden Handwerksbetrieb. Die denkmalgeschützte Manufaktur zählt zu den historisch bedeutsamsten Gewerbetrieben. Seit ihrer Gründung durch Friedrich den Großen im Jahr 1763 steht sie für handgefertigten Luxus, stilprägendes Design und höchste Qualitätsansprüche. Ihnen werden interessante Details über Geschichte und Architektur des Hauses vermittelt und exklusive Einblicke in die Geheimnisse der handwerklichen Herstellung des weißen Goldes und der Porzellanmalerei gewährt.

🕒 BITTE BEACHTEN SIE

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

ABENDPROGRAMM FREITAG

20.00 UHR HORST EVERS LIEST

Wühlmäuse Berlin

 Tickets: 25 Euro / eigene Anreise

Horst Evers, der „Meister des Absurden im Alltäglichen“ (Jury des Deutschen Kleinkunstpreises), ist zu Gast im Berliner Kabarett-Theater „Die Wühlmäuse“. Im Gepäck hat er sein neues Programm „Der Kategorische Imperativ ist keine Stellung beim Sex“. Es erwartet Sie ein Abend voller Geschichten rund um die Themen Anstand und Moral und was man so dafür hält.

20.00 UHR KOMÖDIE: IN ALTER FRISCHE

Theater am KuDamm

 Tickets: 36 Euro / eigene Anreise

Freuen Sie sich auf eine unterhaltsame Komödie über das Älterwerden. Das Stück räumt spielerisch mit eingefahrenen Vorurteilen auf und erzählt die Geschichte einer neuen Freundschaft. Trotz ausdrucksstarker Pointen bietet das Stück ausreichend Raum für leise Zwischentöne.

19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

 Tickets: 100 Euro / eigene Anreise



© Freese/damob-berlin.de

Das erfolgreichste deutschsprachige Musical aller Zeiten ist zurück in Berlin. Freuen Sie sich auf eine herrlich bissige Geschichte, furiose Tanzszenen und rockig-gefühlvolle Balladen und lassen Sie sich in die Welt der Unsterblichkeit entführen. Alternativ können Sie das Musical auch am Samstagabend besuchen.

SAMSTAG, 17.9.

09.15 – 16.45 UHR MAX LIEBERMANN-VILLA UND BOOTSFAHRT

Dauer: 10.00 - 16.00 Uhr

 Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.15/16.45 Uhr

Seit der denkmalgerechten Wiederherstellung von Haus und Garten ist die Max Liebermann-Villa am Wannsee dauerhaft als Museum geöffnet. Die Ausstellung zeigt die schönsten Gartengemälde Max Liebermanns am Ort ihrer Entstehung sowie Gemälde, Zeichnungen und Pastelle der Familie des Künstlers. Überzeugen Sie sich auch vom Originalmotiv bei einem Gang durch den liebevoll rekonstruierten Garten. Im Anschluss an die Führung kann zu Mittag* gegessen werden, bevor zur Sieben-Seen-Rundfahrt (u. a. Kleiner Wannsee, Griebnitzsee, Jungferensee) aufgebrochen wird.

09.00 – 17.00 UHR SPREEWALDFAHRT

Dauer: 10.00 - 16.00 Uhr

 Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.00/17.00 Uhr

Auch in diesem Jahr laden wir Sie zu einem Tagesausflug in den Spreewald ein. Lassen Sie sich mit einem traditionellen Kahn durch die Fließe staken und entdecken Sie den Ort Schlepzig und die reizvolle Natur aus einer ganz besonderen Perspektive. Während der Fahrt erfahren Sie obendrein Wissenswertes über die Geschichte und Entwicklung der Region. Im Anschluss können Sie sich bei einer deftigen Mahlzeit* in der Spreewald-Brauerei stärken.

BEGRENZTES KONTINGENT

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

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

ABENDPROGRAMM SAMSTAG

19.30 UHR OPER: CARMEN

Deutsche Oper

 Tickets: 80 Euro / eigene Anreise



© Berlin Stöß

George Bizets „Carmen“ ist eine der beliebtesten Opern überhaupt und auch in Berlin ein begehrter Klassiker. Banal und existenziell zugleich ist die Geschichte der Begegnung von Carmen und Don José, an deren Ende der tragische Mord steht. Freuen Sie sich auf einen besonderen musikalischen Abend mit Ohrwürmern und der kubanischen „Habanera“.

19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

 Tickets: 110 Euro / eigene Anreise

(siehe Abendprogramm Freitag)

21.00 UHR KABARETT UND CURRYWURST

Die Stachelschweine

 Tickets: 30 Euro / eigene Anreise

Das Kabarett-Theater „Die Stachelschweine“ verbindet in seinem Stück „Kabarett und Currywurst“ zwei Dinge, für die Berlin deutschlandweit bekannt ist. Neben dem berühmten Berliner Gericht, welches nach der Vorstellung im Theaterfoyer serviert wird, erwartet Sie ein Abend voller komischer Personen, Gags und Songs mit der typischen Berliner Milieu-Würze.

VERANSTALTER

Tagungsleitung

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Telefon 030. 300 9679 0
Fax: 030. 300 9679 21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

Präsidium

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

Geschäftsführer

Martin Kaßler

Tagungshotel

InterContinental Hotel Berlin
Budapester Straße 2, 10787 Berlin
Tel: 030. 2602 0
E-Mail: berlin@ihg.com
www.berlin.intercontinental.com

Festabend

Wintergarten des KaDeWe
Tauentzienstraße 21-24, 10789 Berlin

TAGUNGSHOTLINE 0174.89 81 446

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die
DDIVservice GmbH beauftragt.

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des DDIV und der Deutschen Bahn reisen Sie entspannt und komfortabel zum 24. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Veranstaltungsticket, inklusive Hin- und Rückfahrt nach/von Berlin Zoologischer Garten, beträgt mit Zugbindung in der 2. Klasse 99,- Euro und in der 1. Klasse 159,- Euro. Sie möchten flexibel reisen? Die Kosten dafür liegen in der 2. Klasse bei 139,- Euro und in der 1. Klasse bei 199,- Euro. Buchen Sie Ihre Reise unter der 01806.31 11 53 mit dem Stichwort „Veranstaltungen DDIV e.V. 2016“ oder online über den Link auf www.ddiv.de/bahn.

Von Berlin Zoologischer Garten

ÖPNV: Bus 200 Richtung Michelangelostraße;
Ausstieg Budapester Straße (5 min.)
Taxi: 1,5 km (4 min.; 5 Euro)
Zu Fuß: 1,5 km (12 min.)

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: S-Bahn bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Budapester Straße (20 min.)
Taxi: 4 km (7 min.; 12 Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Regionalbahn RB14 bis Zoologischer Garten; alternativ S-Bahn bis Ostkreuz und Umstieg in S-Bahn Richtung Westen bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Budapester Straße (55 min.)
Taxi: 23 km (30 min.; 42 Euro)

Flughafen Berlin Tegel (TXL)

ÖPNV: Bus X9 bis Zoologischer Garten; Umstieg in Bus 200 Richtung Michelangelostraße; Ausstieg Haltestelle Budapester Straße (40 min.)
Taxi: 8 km (20 min.; 20 Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner



Medienpartner



ANMELDUNG 24. DEUTSCHER VERWALTERTAG

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



HIERMIT MELDE ICH MICH VERBINDLICH AN ZUM 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2016 IN BERLIN

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

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

PREISÜBERSICHT FACHPROGRAMM

- ☐ **Kompaktticket (Verwaltertag 15.+16.09.2016 inkl. Festabend)**
295,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)
445,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
895,- Euro für Dienstleister
- ☐ **Tagesticket 15.09.2016 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)
220,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
445,- Euro für Dienstleister
- ☐ **Tagesticket 16.09.2016 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV Landesverbände)
220,- Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
445,- Euro für Dienstleister
- ☐ **Festabend Tagungsteilnehmer (15.09.2016)**
95,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)/Dienstleister
- ☐ **Festabend Begleitperson (15.09.2016)**
95,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)/Dienstleister

ICH/WIR MÖCHTE/N AN FOLGENDEN FACHFOREN TEILNEHMEN

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

1. KONFLIKTLÖSUNG

Beschwerdemanagement in Verwaltungsunternehmen

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

3. GRUNDBUCHEINTRÄGE

Vereinbarungen und Beschlüsse

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

2. PERSONALMANAGEMENT

Personalmanagement bei Akquisitionen

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

4. CONTRACTING

Modernisierung und Contracting

- ☐ Donnerstag ☐ Freitag

Teilnahmebedingungen: Alle Preisangaben gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer. Ihre Anmeldung, auch für das Rahmenprogramm, ist verbindlich. Bis 14 Tage vor Beginn des Verwaltertages fallen keine Stornogebühren an, bis 7 Tage vor Beginn des Verwaltertages erheben wir 50 % der Teilnahmegebühr. Danach ist die volle Gebühr zu entrichten. Stornierung nehmen wir nur per Fax, Post oder per E-Mail entgegen. Ersatzteilnehmer können ohne zusätzliche Kosten benannt werden. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Die Teilnehmer werden in der Reihenfolge der Anmeldung berücksichtigt. Sollten zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung keine Plätze mehr verfügbar sein, erhalten Sie Nachricht von uns. Mit der Durchführung des 24. Deutschen Verwaltertages wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DDIVservice GmbH | Leipziger Platz 9, 10117 Berlin | 030.300 96 79 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de



RAHMENPROGRAMM

PREISÜBERSICHT

- ☐ **Rahmenprogramm Tagungsteilnehmer**
55,- Euro für Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- ☐ **Rahmenprogramm Begleitpersonen**
110,- Euro für Mitglieder/Nichtmitglieder

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

	Ausflug in die Welt der Spionage D1 Führung durch das KaDeWe D2 Reise in die Welt der Pflanzen D3 Zeitreise durch Berlin D4	Führung durch die Neue Synagoge F1 Rundgang durchs Bikiniahau F2 Blick hinter die Kulissen des Zoos F3 Königliche Porzellan-Manufaktur F4	Horst Evers liest FA1 (zzgl. 25,- Euro)* Komödie: In alter Frische FA2 (zzgl. 36,- Euro)* Musical: Tanz der Vampire FA3 (zzgl. 100,- Euro)*	Max Liebermann-Villa und Bootsfahrt S1 Spreewaldfahrt S2	Oper: Carmen SA1 (zzgl. 80,- Euro)* Musical: Tanz der Vampire SA2 (zzgl. 110,- Euro)* Kabarett und Currywurst SA3 (zzgl. 30,- Euro)*
Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	☐	☐	☐	☐	☐
Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname)	☐	☐	☐	☐	☐
Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname)	☐	☐	☐	☐	☐
Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname)	☐	☐	☐	☐	☐
	Donnerstag	Freitag	Fr. Abend	Samstag	Sa. Abend

ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter dem Stichwort „24. Deutscher Verwaltertag 2016“ hält das InterContinental Hotel bis 15. Juli 2016 ein begrenztes Abrufkontingent zu folgenden Konditionen für Sie bereit:

Zimmerpreise pro Nacht:

- Einzelzimmer 185,- Euro inkl. Frühstück (Frühbucher bis 01.07.: 169,- Euro)
- Doppelzimmer 205,- Euro inkl. Frühstück (Frühbucher bis 01.07.: 189,- Euro)

Buchung über: InterContinental Hotel Berlin, Budapester Straße 2, 10787 Berlin
Telefon: 030. 2602 1287, E-Mail: berha.reservations@ihg.com

Eine Übersicht mit weiteren Übernachtungsmöglichkeiten erhalten Sie unter www.ddiv.de/verwaltertag-hotels oder auf Anfrage in der Geschäftsstelle unter verwaltertag@ddiv.de oder telefonisch unter 030. 300 9679 0.

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

Ausschreibung zum

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2016

Der DDIV-Projektwettbewerb:
Vom Gedanken zur Umsetzung.

Wir suchen Ihre
verwirklichten Ideen!

Jetzt bewerben!
Bis zum 15. Juli 2016



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

AUSSCHREIBUNG

Praxis gewordene Ideen gesucht!

Der stetige Wandel verlangt von allen Unternehmen stets neue, zukunftsorientierte Ideen und Konzepte. Die Schnelligkeit der heutigen Zeit, aber auch die Digitalisierung haben das Tempo und den Wettbewerbsdruck in den vergangenen Jahren nochmals deutlich erhöht. Auch Immobilienverwaltungen können sich dem technologischen Fortschritt und den gesellschaftlichen Entwicklungen nicht entziehen. Mehr denn je sind sie einem enormen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt: Neue Gesetzeslagen führen zu erweiterten Verantwortungsbereichen und Aufgaben, veränderte Kommunikationsformen verlangen technische Innovationen und steigende Erwartungen der Eigentümer benötigen durchdachte Konzepte. Um dauerhaft wettbewerbsfähig zu sein, braucht die Verwalterwirtschaft innovative Ideen und den Mut, diese tatsächlich umzusetzen.

Den Wandel als Chance zu begreifen

Als zukunftsorientierte Branchenvertretung ist es dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ein zentrales Anliegen, die Entwicklung von Immobilienverwaltungen nachhaltig zu fördern. Im Rahmen der diesjährigen Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres hat der DDIV daher einen Ideenwettbewerb ausgeschrieben:

Gesucht werden Immobilienverwaltungen, deren eigene Ideen in der Praxis Anwendung finden. Ob kreativ, innovativ, technisch ausgefeilt, organisatorisch optimiert oder einfach um die Ecke gedacht. Wir suchen Konzepte, die Wirklichkeit geworden sind und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens stärken.

Bewerben Sie sich jetzt mit Ihrer Idee ...

- die erfolgreich im Verwaltungsbetrieb realisiert und angewendet wurde
- mit der z.B. Prozesse optimiert, Mitarbeiter entlastet, Potentiale freigesetzt, Eigentümerbedürfnissen entsprochen oder neue Dienstleistungen implementiert wurden
- die einen wirtschaftlichen, nachhaltigen oder gesellschaftlichen Nutzen zur Folge hat

Verfahren auch Sie nach dem Motto „Geht nicht, gibt’s nicht!“ und haben den nötigen Mut zur Veränderung? Dann bewerben Sie sich! Wir suchen Realität gewordene Einfälle, verwirklichte Konzepte und umgesetzte Vorhaben. Zeigen Sie uns, wie erfolgreiche und innovative Immobilienverwaltung heute geht.

KONTAKT

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
info@ddiv.de | www.ddiv.de

WEITERE AUSZEICHNUNGEN

Sonderpreis ImmoStar

Mit der Auszeichnung ImmoStar 2016 werden herausragende Verdienste in der Immobilienwirtschaft geehrt. Die Vorschläge für einen Preisträger kommen aus den Gremien des DDIV und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft eine objektive Jury. Der Sonderpreis ist mit 1.000 Euro dotiert.



TEILNAHMEBEDINGUNGEN

Anforderungen

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die eingegangenen Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern sowie dem Präsidium und den Premiumpartnern des DDIV nach objektiven Kriterien bewertet.

Erforderliche Unterlagen

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung der Idee und deren Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren, ebenso Datenträger wie USB-Sticks, DVDs und CDs fließen nicht in die Bewertung mit ein.

Einsendeschluss

Bewerbungsschluss ist der 15. Juli 2016. Später eingehende Bewerbungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Preisverleihung & Auszeichnung

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 24. Deutschen Verwaltungertages am 15. September 2016 im Wintergarten des KaDeWe in Berlin.

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2016“ und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000, bzw. 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zudem mit einem Pokal und einer Urkunde geehrt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen postalisch oder digital an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres oder bewerben Sie sich direkt online.

NachwuchsStar 2016 – jetzt Bewerbung einreichen!



Sie sind Mitglied in einem der zehn DDIV-Landesverbände und bilden in Ihrem Unternehmen die Experten von morgen aus? Vielen Dank, denn damit gehen Sie aktiv gegen den auch in der Immobilienwirtschaft drohenden Nachwuchskräftemangel vor. Den/die beste/n Auszubildende/n prämiiert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter auch in diesem Jahr wieder.

Gesucht werden Azubis, die ihre Abschlussprüfung in 2015 oder 2016 mit Bestnoten bestanden oder eine besondere Leistung während der Ausbildungszeit erbracht haben.

Bewerbungen einreichen können Auszubildende und Ausbilder gleichermaßen. Der Preisträger wird ebenfalls im Rahmen des 24. Deutschen Verwaltungertages am 15. September 2016 geehrt.

Bewerbung

Für die Bewerbung benötigen wir den Lebenslauf und relevante Zeugnisse des/r Auszubildenden sowie eine aussagekräftige Begründung, warum gerade Sie oder Ihr Schützling zum NachwuchsStar 2016 gekürt werden sollte. Senden Sie diese Unterlagen postalisch oder per E-Mail an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Stichwort: NachwuchsStar oder nutzen Sie das Online-Bewerbungsformular.

Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen:
www.immobilienvorwalter-des-jahres.de

DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.900 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

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

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

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert von:



DDIV-STIPENDIEN-PROGRAMM:

Weiterbildung am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ



DDIV – eine starke Gemeinschaft!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der Hausverwalter in der Bundesrepublik. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.900 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen und hauptberuflich tätigen Immobilienverwalter. Neben der Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes setzt sich der Verband für adäquate Rahmenbedingungen und eine Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes ein. Zugleich sieht sich der DDIV in der Pflicht, die Aus- und Weiterbildung zu fördern und einheitliche Ausbildungs- und Qualifikationskriterien zu etablieren.

www.ddiv.de



EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Als exklusiver Bildungspartner des DDIV hat das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfassende Qualifizierungsangebote für Immobilienverwalter entwickelt. Das Anliegen des EBZ ist es, Unternehmen der Branche sowie deren Mitarbeiter und Führungskräfte bei der Personalentwicklung auf optimale Weise zu unterstützen. Dafür setzt das Bildungszentrum auf höchste Qualität, Effizienz und Kundenfreundlichkeit in ihren Bildungsangeboten. Die verfügbaren Lehrgänge, Tagungen und berufsbegleitenden Studiengänge richten sich an alle Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bieten für jedes Berufslevel eine geeignete Weiterbildung mit Mehrwert.

www.e-b-z.de



1. → IMMOBILIENFACHWIRT/IN

2. → IMMOBILIENVERWALTER/IN

Fachkräfte für die Verwalterwirtschaft

Der Bedarf an qualifizierten Haus- und Immobilienverwaltern ist groß. Die Anforderungen an diese Tätigkeit steigen stetig. Aktuell müssen Verwalter in ihrem beruflichen Alltag mehr als 50 Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen berücksichtigen und Eigentümer wie Mieter qualifiziert darüber informieren. Kaufmännisches Fachwissen, technisches Grundverständnis und rechtliche Expertise sind die Basis für eine professionelle Verwaltung.

„Von einem Immobilienverwalter wird ein sehr großes Wissensspektrum erwartet, insbesondere Rechtssicherheit im WEG- und Mietrecht vor allem auch kaufmännisches Wissen und Bausachverständnis. Das DDIV-Stipendium gibt mir die Möglichkeit, mich auch in diesen Fachgebieten fundiert weiterzubilden.“ Katrin Hollube, Stipendiatin 2015.

Als Berufsverband ist dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter die Förderung und Ausbildung von Fach- und Führungskräften ein besonderes Anliegen. Im Schulterschluss mit seinem Bildungspartner EBZ vergibt der DDIV bereits zum zweiten Mal jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang **Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)** sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang **Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)**.

„Dank des DDIV-Stipendienprogramms habe ich die Chance, mich als Immobilienverwalterin zu etablieren. Schließlich möchte ich trotz Quereinstieg den hohen Anforderungen gerecht werden und die geforderte Qualität vorweisen.“

Sonja Wiesenburg, Stipendiatin 2015.

Die Fernlehrgänge bestehen aus wechselnden Selbstlern- und Präsenzlernphasen. Damit richtet sich dieses Fortbildungsmodell insbesondere an Berufstätige. Hohe Reise- und Übernachtungskosten entfallen. Die Präsenzphasen dienen der Überprüfung der erworbenen Fachkenntnisse sowie dem persönlichen Austausch mit Kollegen. Erfahrene Lehrkräfte und immobilienwirtschaftliche Praktiker dozieren im professionellen Umfeld am Campus des EBZ in Bochum. Der Fernlehrgang zum/zur Immobilienfachwirt/in wird zusätzlich am Standort Hannover angeboten.

JETZT BEWERBEN!

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

EXPERTE WERDEN?

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

Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

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

Ausbildungsbeginn

- September 2016, Dauer: 18 Monate, Präsenztage in Bochum oder Hannover

Zielgruppe

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

Leistungen

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

Bewerbungskriterien

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

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

QUER EINSTIEGER GESUCHT!

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

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

Ausbildungsbeginn

- September 2016, Dauer: 12 Monate, Präsenztage in Bochum

Zielgruppe

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

Leistungen

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

Bewerbungskriterien

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

**JETZT BEWERBEN
BIS ZUM 22. JULI 2016**

Bewerbungsverfahren

Erforderliche Bewerbungsunterlagen

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

Auswahlverfahren

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

Bewerbungsschluss

Bewerbungen können bis zum 22. Juli 2016 entweder postalisch oder per E-Mail eingereicht werden.

Kontakt

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Stichwort: Stipendium

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

E-Mail: info@ddiv.de

Bekanntgabe

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 24. Deutschen Verwaltertages offiziell bekannt gegeben.

Weitere Informationen unter
www.deutscher-verwaltertage.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist die bundesweit größte Interessenvertretung für Haus- und Immobilienverwalter. Zusammen mit zehn Landesverbänden bietet der DDIV Ihnen zahlreiche Wettbewerbsvorteile, einen Informationsvorsprung bei allen relevanten Verwalterthemen und ein umfassendes Fortbildungsprogramm. Als Mitglied profitieren Sie von einem belastbaren Netzwerk von Kollegen und Dienstleistern – ein echter Mehrwert für alle professionellen Immobilienverwalter.

Sichern auch Sie sich die Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband als Qualitätssiegel:
Profitieren Sie von einem breiten Angebot und einer engagierten Vertretung Ihrer Interessen.

Sie sind noch kein Mitglied in einem DDIV-Landesverband?

Gern senden wir Ihnen Informationsmaterial zu einer Mitgliedschaft:

Firma	
Ansprechpartner	
Adresse (Straße)	
Adresse (PLZ)	Adresse (Ort)
Telefon	
E-Mail	
Ich interessiere mich für ☐ eine Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband ☐ den kostenfreien DDIVnewsletter (erscheint zweimal monatlich) ☐ ein kostenfreies Probeabo über zwei Ausgaben des Fachmagazins für Immobilienverwalter DDIVaktuell (erscheint achtmal jährlich)	

Eine Mitgliedschaft, die sich lohnt:

- DDIV-Logo als anerkanntes Qualitätssiegel
- Rechtssichere Verwalterverträge kostenfrei
- Vertrauensschadenversicherung inklusive
- Vorzugsangebote bei Dienstleistern
- Kostenfreies DDIVaktuell-Abo
- Informationsvorsprung bei neuen Rechtslagen und Branchentrends
- Kostenfreie Auskunft über Beratungshotlines
- Aktiver Erfahrungs- und Informationsaustausch
- Imagestärkung des Hausverwalters
- Vertretung Ihrer Interessen in Politik, Medien und Öffentlichkeit
- Passgenaues Aus- und Weiterbildungsprogramm

www.ddiv.de

Bitte füllen Sie diesen Anmeldebogen aus und senden sie an:

Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail info@ddiv.de oder per Post an:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Energie

Vom Einkauf über Verträge bis hin zur energetischen Sanierung.

DDIV ZUM THEMA

Zeit für die Wende.

Rund 40 % des Energieverbrauchs in Deutschland fällt noch immer auf Gebäude zurück. Mit der Energiewende hat sich die Bundesregierung das ambitionierte Ziel gesteckt, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu schaffen. Alle Akteure sind aufgerufen, möglichst energieneutral zu bauen und energieeffizient zu sanieren. Die Maßnahmenpalette ist breit, und nicht immer ist auf den ersten Blick erkennbar, was sich lohnt. Mit unserem Schwerpunktthema Energie möchten wir Ihnen einige der vielfältigen Sachverhalte vorstellen und Tipps, aber auch Anregungen geben, sich mit dem ein oder anderen Thema intensiver zu beschäftigen.

7 Empfehlungen für den Energieeinkauf

Kurz- oder langfristige Energielieferverträge? Was ist besser: Für viele Jahre den aktuell niedrigen Preis sichern, oder mit kurzen Laufzeiten immer wieder flexibel agieren? Und worauf ist beim Einkauf generell zu achten? Eine Entscheidungshilfe.

Von Dipl.-Ing. Matthias Sommer, Bereichsleiter Geschäftskundenvertrieb, goldgas GmbH

DIE PREISENTWICKLUNG

Zurzeit sind die Energiepreise so niedrig wie seit vielen Jahren nicht mehr. Der Ölpreis hat sich seit Sommer 2014 mehr als halbiert. Auch die Erdgaspreise folgen dem Trend auf Grund des Überangebots und milder Temperaturen. Für die nächsten Monate erwarten führende Energieexperten kaum Bewegung bei den Energiepreisen in Deutschland. Erst mittelfristig müssten Großkunden wieder mit steigenden Preisen für Strom, Öl, Erdgas und Steinkohle rechnen. Die besten Voraussetzungen, um jetzt einen langfristigen Liefervertrag mit dem Energieversorger abzuschließen. Er schreibt die niedrigen Preise für einen längeren Zeitraum vertraglich fest und sichert so während der gesamten Vertragslaufzeit konstante Kosten zu.

2 Vorausschauende Planungssicherheit

Wer heute schon seine Erdgaslieferung für die nächsten Jahre sichert, hat langfristige Planungssicherheit und fest kalkulierbare Energiekosten. Gleichzeitig macht er sich auch von zukünftigen Preisentwicklungen unabhängig. Hilfreich ist es auch, wenn Ihr Versorger Ihnen mit einer umfassenden, kompetenten Energiekostenberatung hilft und gemeinsam mit Ihnen ein Beschaffungsangebot erarbeitet, das den individuellen Anforderungen perfekt entspricht. So wissen Sie bereits heute, wie viel Ihr Erdgas Sie morgen kostet. Und das reduziert dann auch Ihr Betriebsrisiko.

EFFIZIENZ

Es gibt sicherlich Wichtigeres als die fortwährende Beobachtung der Energiepreise, des Marktes und die Suche nach dem besten Angebot – z. B. für die Zufriedenheit der Kunden zu sorgen. Langfristige Energielieferverträge mit festen Konditionen reduzieren den Aufwand, sparen viel Papierkram bei der Vertragsabwicklung und schaffen so Raum für die Konzentration aufs Tagesgeschäft.

4 Flexibilität und Gestaltungsspielraum

Ist es Ihnen wichtiger, von den Entwicklungen an den Großhandelsmärkten zu profitieren, anstatt Planungs- und Budget-Sicherheit zu haben? Oder sind Sie sich bei der Entwicklung Ihrer Verbrauchsstellen unsicher? Dann ist eher zu kurzfristigen Verträgen zu raten. Durch kurzfristige Vertragslaufzeiten können Sie sehr flexibel neue Verbrauchsstellen hinzufügen oder aus der bisherigen Lieferung herausnehmen. Kurzfristige Lieferungen setzen allerdings auch eine gewisse Risikobereitschaft und eine genaue Kenntnis der Marktpreise sowie ihrer Entwicklung voraus. Und: Sie sollten Ihren Energiebedarf genau kennen. Er sollte keinen großen Schwankungen unterliegen. Nur dann können Sie auch mit kurzfristigen Verträgen langfristig kalkulieren.



6 Die WEG-Entscheidung

Auch wenn Sie sich als Immobilienverwalter für eine Vertragsform entschieden haben: Klären Sie mit der Wohnungseigentümergeinschaft im Voraus, ob und in welchem Umfang Verträge unterzeichnet werden dürfen. Denn letztlich entscheidet sie nicht nur, sondern ist auch Vertragspartner des Energieversorgers.

TRANSPARENZ

Ganz gleich, ob Sie sich für kurz- oder langfristige Erdgasverträge entscheiden – für Verwalter ist es wichtig, dass alle Kostenbestandteile so detailliert, transparent und übersichtlich wie möglich dargestellt werden. Das erspart lange Diskussionen und bewahrt Sie vor möglichen Erklärungsnoten gegenüber den Eigentümern. Idealerweise bündelt der Versorger alle Abnahmestellen und weist die Netznutzungsentgelte sowie Steuern und andere Abgaben aus. Sinnvoll sind Sammelrechnungen für alle verwalteten Standorte, die alle Daten auf einen Blick bieten. Durch die Bündelung in einem Rahmenvertrag können bestenfalls sogar sämtliche bestehenden Energielieferverträge, unabhängig von Lieferbeginn und Laufzeit, auf einen zentralen Abrechnungstag synchronisiert werden.

KUNDENSERVICE

Der günstigste Anbieter ist bekanntlich nicht immer der beste. Persönliche Ansprechpartner, die langjährige Erfahrungen mit den Bedürfnissen und Anforderungen der Wohnungswirtschaft haben, können vieles erleichtern. Idealerweise steht immer der gleiche Ansprechpartner bereit, der sich zuständig fühlt und die jeweiligen Verträge und Besonderheiten kennt.



Die Spezialbank für Hausverwaltungen bundesweit

WEG-Konten,
Giro-, Rücklagen- und Mietkautionenkonto,
Zahlungsverkehr,
WEG-Kredit

Der WEG-Kredit der BfW BANK AG

- ◆ KEIN Umzug der laufenden WEG-Konten notwendig
- ◆ KEINE Sicherheiten und SCHUFA-Auskünfte
- ◆ Ersetzt Sonderumlage
- ◆ Für alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- ◆ Schnell, flexibel & unkompliziert

Jetzt informieren auf www.bfw-bank.de oder unter 0621 10 772 90

Die **Summe** aller Teile

Wie setzen sich eigentlich Energiepreise zusammen? Und lässt sich das Wissen darüber für den Einkauf profitabel umsetzen?

Energiebörsen geben Aufschluss über die langjährige Preisentwicklung.

Lieferverträge mit variabler Preisbildung streuen das Preisrisiko.



Ob Strom oder Gas – bei der Energiepreisbildung bestimmen folgende Elemente den Preis: der reine Energiepreis, die Netznutzungsentgelte, Steuern und Abgaben bzw. Umlagen, sowie Kosten, Risiken und Margen der Lieferanten.

Der reine Energiepreis

Dieser ist vom Käufer durch den Zeitpunkt sowie die Art und Weise des Einkaufs beeinflussbar. Ähnlich wie beim Hypothekenzins kann man fragen: Lohnt es sich, einen Festpreis über ein oder mehrere Jahre abzuschließen (der Lieferant kauft die gesamte Menge zu einem festgelegten Zeitpunkt ein), weil das Energiepreinsniveau z. B. derzeit niedrig ist? Zur Beantwortung hilft ein Blick auf die langjährige Preisentwicklung an einer Energiebörse, z. B. der EEX (eex.com).

Alternativ zum Festpreis besteht zumindest bei größeren Mengen die Möglichkeit, das Preisrisiko zu streuen, indem man beim Lieferanten einen Vertrag mit variabler Preisbildung abschließt. Der Lieferant beschafft dann je nach Vereinbarung mehrere Tranchen zu verschiedenen Zeitpunkten, und man bewegt sich sozusagen im Takt des Energiemarktes.

Niemand kann die Energiepreisentwicklung voraussagen. Ein komplexes System aus Energiepolitik, globalpolitischen Aspekten, Klimaparametern, kalendarischen Einflüssen, konjunktureller Entwicklung u.v.m. bestimmt Angebot und Nachfrage. Entsprechend volatil ist der reine Energiepreis an den Handelsmärkten.

Es gibt Verwalter, die versuchen, günstige Einkaufszeitpunkte zu erwischen, um die Energie über niedrige Festpreise einzukaufen. Andere bevorzugen eine

variable Preisbildung, um sich hinsichtlich der Wahl des Einkaufszeitpunktes weniger angreifbar zu machen.

Die Netznutzungsentgelte

Über sie werden die Kosten des öffentlichen Netzes abgebildet. Sie sind grundsätzlich vom Netzbetreiber (nicht vom Lieferanten) in einem von der Bundesnetzagentur regulierten Markt vorgegeben, je nach Netzbetreiber und dessen regionalen Gegebenheiten unterschiedlich, nicht verhandelbar und werden über die Art der Nutzeranlage und die Verbrauchsparameter ermittelt. Bei bestimmten (meist größeren) Anlagen lohnt es sich jedoch, zu prüfen, ob durch technische Änderungen oder Eigenerzeugung Einsparungen möglich sind. Viele Lieferanten sind auch Energiedienstleister und beraten dazu. Der Lieferant nimmt die Netznutzungsentgelte als Bestandteil des gesamten Lieferpreises ein und leitet sie an den Netzbetreiber weiter.

Steuern, Abgaben bzw. Umlagen

Es gibt die Konzessionsabgabe als lokale Größe. Sie wird von den Kommunen unterschiedlich erhoben und ist in der Höhe meist mengenabhängig gestaffelt, was im überregionalen Preisvergleich zu beachten ist. Im nationalen energiepolitischen Kontext gibt es eine Vielzahl von Steuern und Umlagen, wie die Erneuerbare-Energien-Gesetz-Umlage. Sie wird von den Übertragungsnetzbetreibern ermittelt und dient der Kostendeckung des Ausbaus der erneuerbaren Energien. Ferner gibt es den Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz-Zuschlag, die Umlage für abschaltbare Lasten, die Stromsteuer, die Erdgassteuer, die Offshore-Haftungsumlage etc.

Wussten Sie, dass der reine Strompreis seit 1998 lediglich um 6 Prozent gestiegen ist, Steuern, Abgaben und Umlagen hingegen um 267 Prozent? Die daraus resultierende Lieferpreissteigerung beträgt insgesamt 68 Prozent (bei 3 500 kWh/a, Quelle: BDEW-Strompreisanalyse März 2015).

Kosten, Risiken und Marge des Lieferanten

Die Vertriebsleistung inklusive Gewinn, diverse Risiken des Energieeinkaufs, die Rechnungsstellung u. a. rechnet der Lieferant zusätzlich zu den bisher genannten Positionen in den Lieferpreis ein. Betrachtet

DER AUTOR

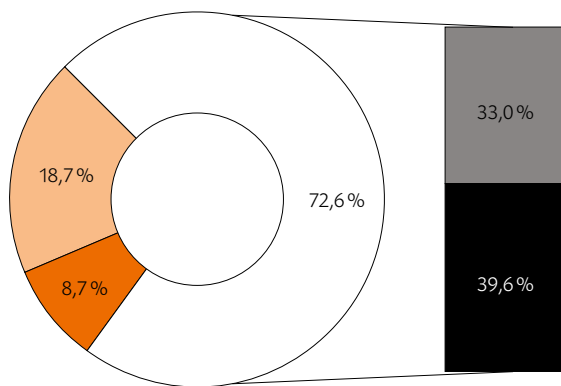


DIPL.-ING. RALF ALBERT RÖHL
Leiter Front Office Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, RheinEnergie AG
www.rheinenergie.com

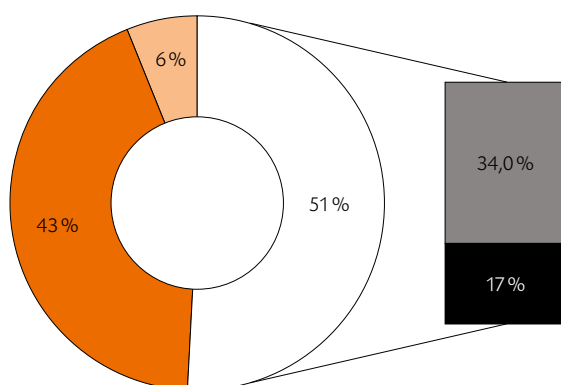
man diese Lieferantenpositionen und bedenkt dabei, dass die Abrechnung insbesondere beim Treppenhausstrom den größten Posten des Lieferantenaufwandes ausmacht (wegen der geringen Mengen je Zähler), erkennt man, dass der verhandelbare Anteil des gesamten Preises relativ gering ist.

Worauf muss der Verwalter achten, damit nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden?

Oft wird der Preis aus einem laufenden Vertrag mit dem aktuellen Preisniveau verglichen, was nicht zielführend ist. Niemand käme auf die Idee, den Preis des im Vorjahr nach bestem Wissen eingekauften Heizöls wegen des aktuell niedrigeren Marktpreises zu kritisieren. Bei den volatilen Gas- und Strommärkten kann schon ein Tag Differenz zwischen zwei Betrachtungszeitpunkten ausschlaggebend sein und einen Preisvergleich untauglich machen. Außerdem ist zu bedenken,



Zusammensetzung des Strompreises am Beispiel eines typischen Treppenhaus-Stromverbrauchs: Beim Kleinverbrauch steigt der Anteil der Steuern und Abgaben.



Zusammensetzung des Gaspreises am Beispiel eines typischen Gaszentralheizungsverbrauchs: Je höher der Verbrauch, desto mehr fällt der tatsächliche Strompreis ins Gewicht.

- Einkaufspreis börsenorientiert
- Vertrieb, Abrechnung Lieferant
- Netznutzungsentgelt
- Steuern/Abgaben
- Steuern, Abgaben, Umlagen

dass Lieferanten i.d.R. nicht erst wenige Tage vor der Lieferung einkaufen. Kurzfristig wird meist nur ge- oder verkauft, um aktuelle Nachfrageschwankungen auszugleichen, d. h. der aktuelle Preis wird meist über Einkäufe in der Vergangenheit gebildet.

Insbesondere bei größeren Gasmengen sollte man bei Preisvergleichen genau auf die Preisgültigkeit achten. Bei langer Preisgültigkeit haben viele Lieferanten grundsätzlich Einkaufsrisiken, die i.d.R. eingepreist werden. Es empfiehlt sich, entweder kurze Preisgültigkeiten anzufragen oder aber eine Preisindizierung bis zum Abschluss zu vereinbaren, z. B. eine, die sich an der Börsenentwicklung orientiert.

Was die Vertragsgestaltung angeht, gibt es neben den zuvor genannten unterschiedlichen Einkaufsmodellen (fest/variabel) weitere Vertragsvarianten:

Solche, bei denen die Lieferpreise die Netznutzungsentgelte sowie die Steuern, Abgaben und Umlagen enthalten sind – d. h. Risiko und Chance bei Änderungen dieser Variablen während der Vertragslaufzeit liegen beim Lieferanten. Solche Preisregelungen nennt man „all-inclusive-Preisregelungen“. Ihnen gegenüber stehen Preisregelungen, bei denen Steuern, Abgaben und Umlagen so berechnet werden, wie sie tatsächlich anfallen. D. h. Risiko und Chance bei Änderungen während der Vertragslaufzeit liegen beim Lieferkunden. Es liegt auf der Hand, dass man die Preise beider Modelle nicht 1:1 vergleichen kann. Entsprechend präzise ist zu prüfen bzw. auszuschreiben.

Es kommt vor, dass im genannten Lieferpreis Steuern, Abgaben und/oder Umlagen nicht vollständig genannt werden. Irgendwo im Vertrag steht dann z. B. die Fußnote „* Preis zzgl. Erdgassteuer“. Wer darauf nicht achtet, vergleicht zwangsläufig Äpfel mit Birnen.

FAZIT

Über einen aufmerksamen Preisvergleich, der Einkaufszeitpunkt und Preisbildungsmodell berücksichtigt, kann man beim Energieeinkauf durchaus Vorteile erzielen. Im Sinne eines ganzheitlichen Lösungsansatzes, der alle Elemente der Energiekosten betrachtet, empfiehlt es sich dringend, mit einem Energiedienstleister über moderne, ökonomisch sinnvolle und ökologisch optimierte Energiesysteme zu sprechen. Wenn man es richtig angeht, kann Energiesparen auch Geld sparen!

Der verhandelbare Anteil am Gesamtpreis ist relativ gering.

Bei Preisvergleichen auf die vollständige Angabe von Steuern, Abgaben und Umlagen achten.

Bilanz gezogen

Was lohnt sich wirklich bei der energetischen Gebäudesanierung? Und warum sie sich in Deutschland zwischen Ignoranz und Akzeptanz bewegt.

Die Raumtemperatur in Wohngebäuden kann nicht beliebig reduziert, aber möglichst effizient gedeckt werden.

Der Einsatz moderner Wärmequellen ist oft deutlich kostengünstiger und effizienter als Dämmung.

Die Bundesregierung sieht bis zum Jahr 2050 eine Senkung des Endenergieverbrauchs zur Wärmeerzeugung in Gebäuden um 80 Prozent vor, ebenso einen klimaneutralen Gebäudebestand. Dies ist mit dem vorhandenen Regelwerk und den bisher diskutierten Maßnahmen nicht erreichbar. Da die Raumtemperatur von Wohngebäuden nicht beliebig reduziert werden kann, muss sie möglichst effizient gedeckt werden. Die energetische Modernisierung der Gebäude sollte einem ganzheitlichen Fahrplan folgen, der Maßnahmen auch schrittweise umsetzen kann. Energetische Gebäudesanierung ist eine große investive Herausforderung für Mieter und Eigentümer. Deswegen wird ein Optimum an Energieeffizienz nur mit einem Maximum an Kosteneffizienz erreicht werden.

Wo stehen wir überhaupt?

Die Wärmebilanz der Wohngebäude sieht schlecht aus: Die jährliche Sanierungsquote stagniert seit Längerem bei 0,7 bis 0,8 Prozent, für die Wärmewende benötigt würden 2,5 bis 2,8 Prozent. Das Durchschnittsalter der Heizungsanlagen beträgt rund 30 Jahre, 77 Prozent sind veraltet. 15 Millionen Heizungen stehen 638 000 erneuerten Wärmeerzeugern im Bestand und im Neubau gegenüber. In Wohnungseigentümergeinschaften liegt die Sanierungsrate bekanntlich unter dem Bundesdurchschnitt, und das bei über 20 Prozent Eigentumswohnungen in Deutschland.

DIE AUTOREN



REINHARD SCHULTZ

Geschäftsführender Gesellschafter der Berliner Unternehmens- und Politikberatung Schultz projekt consult, die sich auf die Energie- und Rohstoffwirtschaft spezialisiert hat.

CHARLENE ROSSLER

Wissenschaftliche Referentin Schultz projekt consult
www.schultz-projekt-consult.de

Eine möglichst kosteneffiziente Ausschöpfung der erheblichen Energieeinsparpotenziale im Wohngebäudebereich scheitert an unzureichender oder interessengeleiteter Beratung, sodass oft nicht immer die beste Lösung für das jeweilige Gebäude (oder Quartier) gewählt, auf zu umfangreiche und teure Maßnahmen gar gänzlich verzichtet wird. Eine unabhängige und professionelle Betrachtung des „Gesamtsystems Gebäude“ kann konkrete Ziele und passende Maßnahmen im Rahmen eines Sanierungsfahrplans identifizieren: Möglich wäre der Austausch der alten Fenster gegen neue mit dreifacher Wärmeschutzverglasung und optimierter Rahmenkonstruktion. Oder Wärmedämmung, welche meist im Mittelpunkt der Diskussion steht. Die Fassadendämmung von Wänden und Fenstern ist kombinierbar: Die Rahmen der neuen Fenster werden mit der Dämmung verbunden, damit keine Wärmebrücken entstehen. Allerdings kann der Einsatz moderner Wärmequellen (beispielsweise Blockheizkraftwerk) deutlich kostengünstiger und energieeffizienter als teure Dämmung sein.

Potenziale der Heizungssanierung

Deswegen sollte im Gebäudebestand die Optimierung der Heizung Vorrang vor allen an-



Foto: © rclassen / Shutterstock.com

deren Maßnahmen haben. Alternative Heizungssysteme erobern den Markt und locken mit geringem Verbrauch. Ihre Kosten sind unterschiedlich, aber geringer als die Komplettdämmung. Die Heizungserneuerung eignet sich sehr gut als erste Sanierungsmaßnahme. Denn eine neue Brennwertheizung passt sich den Gegebenheiten des Gebäudes an und behält ihre hohe Effizienz, auch wenn der Wärmebedarf des Hauses später durch eine nachträgliche Dämmung weiter reduziert wird. Der Austausch einer veralteten Heizungsanlage führt zur effizientesten Deckung des Wärmebedarfs, gerade auch hinsichtlich der Betriebskosten (z. B. Gas-Brennwert gegenüber Heizkessel). Dabei ist Erdgas für Kombinationen mit erneuerbaren Energien bestmöglich geeignet, wie z. B. mit einer gekoppelten Solarthermie-Anlage, die bis zu 60 Prozent des jährlichen Warmwasserbedarfs deckt, oder durch Beimischung von Biomethan. Kraft-Wärme-Kopplung ist ebenso gut geeignet, gerade in Mehrgeschossgebäuden oder für Quartierslösungen. Contracting-Lösungen können den Kostendruck der eigenen Investitionen mildern und im Ergebnis zu einer sehr mieterfreundlichen Energieversorgung führen.

Sanierungsmaßnahmen im Vergleich

Dem „Modernisierungskompass“ zufolge ist mit dem Austausch oder der Sanierung der Heiztechnik am meisten Klimaschutz pro Euro zu erlangen. Um jährlich ein Kilogramm weniger CO₂ auszustoßen, ist eine Investition von durchschnittlich 2,70 Euro erforderlich. Deutlich höher liegen die Investitionen zur CO₂-Minderung bei einem Austausch der Fenster (9,16 Euro) oder der Dämmung der thermischen Gebäudehülle (10,78 Euro). Als besonders effizient identifiziert die Studie die Anlagensanierung mit Erdgas-Brennwerttechnik, bei welcher die Investitionskosten bei 1,58 Euro liegen.

Ölheizung vs. Gas-Brennwert

Also ist der effektivste und kostengünstigste Schritt zur energetischen Sanierung des Wohngebäudebestands eine Modernisierung der Heizungsanlage. Beim Umrüsten von Öl auf Gas



Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für Sie
und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

Minol
Alles, was zählt.

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

Eine moderne Erdgas-Brennwertheizung kann bis zu 30 Prozent Energie einsparen.

Brennstoff-, Reparatur- und Wartungskosten sind bei Erdgas wesentlich niedriger als bei Öl.

wird nicht nur Platz im Heizungskeller eingespart – eine moderne Erdgas-Brennwertheizung kann bis zu 30 Prozent weniger Energie verbrauchen. Außerdem ist der Austausch einer Öl- gegen eine Gasheizung nur mit geringen Zusatzkosten für den Gasanschluss und die bauliche Umstellung verbunden, welche einmalig anfallen. Die anschließenden Kosten für den Brennstoff Erdgas, Reparatur und Wartung fallen erheblich geringer aus als bei einer Ölheizung. Somit zahlt sich die Investition sehr schnell ab und bleibt warmmietenneutral.

Strom als Alternative?

In der politischen Diskussion wird oft suggeriert, dass bei hinreichender Dämmung nur noch so wenig Primärenergie für Heizzwecke gebraucht wird, dass diese auch elektrisch auf der Basis erneuerbarer Energien bereitgestellt werden kann. Die Verstromung des Wärmemarktes ignoriert die Kostenprobleme der Gebäudesanierung durch Dämmung ebenso wie die extrem hohen Kosten, die der notwendige zusätzliche Ausbau der Windenergie mit sich brächte. Das Ziel der Warmmietenneutralität des Klimaschutzes ist so jedenfalls nicht zu erreichen. Ganz abgesehen vom benötigten zusätzlichen Netzausbau und dem immensen Flächenbedarf für Windkraftanlagen.

Der politische Ansatz – ein Hemmschuh?

Die Kostenfrage steht für Eigentümer wie Mieter bei der energetischen Sanierung vorn an und bestimmt wesentlich deren Akzeptanz. Ein Blick auf die rechtlich-politischen Rahmenbedingungen und das Regelfachwerk zeigt einen Wust an Defiziten. Vorrangig finanzielle Gründe bremsen die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen aus. Es fehlt Technologieoffenheit, die im aktuellen Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) nicht zu finden ist. Maßnahmen sollten frei gewählt werden, solange die Treibhausgas-Minderungsziele erreicht werden. Neben dem EEG ist bei der Modernisierung von Gebäuden vor allem die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) relevant. Die EnEV soll dieses Jahr verschärft werden, indem die Anforderungen an den Primärenergiebedarf von Neu- und Bestandswohnungen (Flüchtlingsunterkünfte ausgenommen) um etwa 30 Prozent angehoben werden; der Primärenergiefaktor für Strom soll von 2,4 auf 1,8 gesenkt werden, was angesichts des europäischen Strommixes klimapolitisch und in Hinblick auf die hohen Kosten einer Verstromung des Wärmemarktes völlig kontraproduktiv wäre. Positiv wird die Verknüpfung der EnEV mit dem EEWärmeG wirken, weil der Einsatz

innovativer Heizsysteme angekurbelt würde. Betrachtet man die im Rahmen des EEWärmeG zulässigen Heizsysteme, so sind die Erdgas-Brennwerttherme mit solarer Warmwasserbereitstellung gefolgt von der Heizöl-Brennwerttherme mit solarer Warmwasserbereitstellung sowie der Elektro-Wärmepumpe als die kostengünstigsten Varianten anzusehen. Nur die in Baden-Württemberg zulässige Beimischung von Biomethan zum Erdgas ist insgesamt noch günstiger und sollte bundesweit eingeführt werden.

Förderung, ja, aber ...

Verhindern die hohen Kosten der energetischen Sanierung heute noch deren Akzeptanz, so finden die gängigen finanziellen Fördersysteme darauf keine Antwort. Billige Kredite mit langer Zinsbindung stehen dem Wunsch nach attraktiven steuerlichen Sonderabschreibungen bzw. gleichwertigen Direktzuschüssen gegenüber. Wenn schon Kreditvergaben, dann Bindung von Zins und Tilgung an die Erträge der Investitionen. Das Bundeswirtschaftsministerium bietet im Anreizprogramm Energieeffizienz Investitionszuschüsse für Brennstoffzellen-Heizungen und ist bemüht, fossile Heizsysteme in das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank zu integrieren, wie auch den Einsatz erneuerbarer Energien in das Marktanreizprogramm. Das ist jeweils für sich löblich, aber für den Anwender verwirrend. Es bedarf eines in der Praxis leicht umsetzbaren Fördersystems, so dass Treibhausgas-Minderungspotenziale effizient, kostengünstig und sozialverträglich ausgeschöpft werden können. Wir brauchen außerdem mehr qualifizierte und professionelle Fachleute, Energieberater, Immobilienverwalter oder Contractoren zum Beispiel, die passende Maßnahmen umsichtig und auf einer längeren Zeitachse angelegt planen und umsetzen.

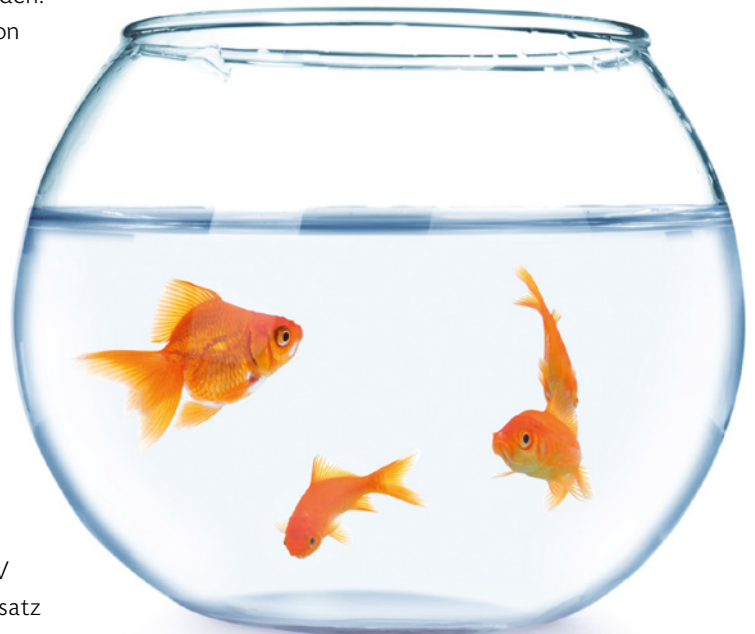


Foto: © studioVin / Shutterstock.com

Wärmedämmung, aber richtig

Bei der Frage, was richtig ist, lässt sich nicht alles über einen Kamm scheren, auch Wirtschaftlichkeit und Amortisation hängen vom Einzelfall ab. Dennoch kann man viel richtig machen.

Die Welt dreht sich weiter: Nach dem dritten „Warmwinter“ in Folge und nachhaltig eher sinkenden Energiekosten gibt es inzwischen auch begründete Hoffnung, dass in 20 Jahren die wirtschaftliche Wiederverwertung von Styropor (PST) möglich wird. Damit verändern sich auch die Rahmenbedingungen für die Wärmedämmung von Gebäuden und die dafür anzustellenden Überlegungen im Zuge der Planung.

Sie beginnen häufig schon beim Bau eines Hauses, mit der Entscheidung, welches Fundament, welche Dämmung unter der Bodenplatte, welche Nutzung über der Bodenplatte? Wie werden die erdberührenden Gebäudeteile ausgeführt, wie die Außenmauern, Innenwände, Treppen, Decken und Dach? Entscheidet man sich für einen Fassadenanstrich oder einen Anstrich mit Dämmung? Welche Mehrkosten verursacht

das, wie finanziert man sie, und welche zusätzlichen Maßnahmen erfordert das?

An die Zukunft denken

Heute sollte man sich dann auch schon die Frage stellen, welche Materialien dabei zum Einsatz kommen und wer diese irgendwann wie zu entsorgen hat. Wird dies nicht dokumentiert (siehe auch DIBt, abZ), werden in der Zukunft Eigentümer, die Sanierungen oder Umbauten planen, vor diesem Problem stehen.

Der bundesdeutsche Gebäudebestand ist zudem in ein Alter gekommen, in dem Abdichtungen der erdberührenden Bauteile, Fenster, Rollläden und Dächer zu 90 Prozent ihre voraussichtliche Lebenserwartung bereits überschritten haben. Man sollte also gesamtplanerisch tätig werden: Nicht nur die Gebäudesubstanz, sondern auch veränderte Nutzungsanforderungen und die Bedarfsstruktur der kommenden 25 Jahre sollten Berücksichtigung finden. Zum einen sind dies veränderte Witterungseinflüsse wie Starkregen, Stürme, Unwetter und die höheren Temperaturen im Sommer, die Wärmeschutz sinnvoll machen, zum anderen das steigende Komfortbedürfnis und in diesem Zusammenhang Fahrstühle, Balkone oder Schallschutz – Themen, die die Planung massiv beeinflussen. Veränderte Bausubstanz erfordert auch ein verändertes Nutzerverhalten, das sich aber nicht ohne Weiteres einstellt. Daher müssen auch Maßnahmen berücksichtigt werden, die die Funktionsfähigkeit auch ohne verändertes Nutzerverhalten gewährleisten, um

Die Rahmenbedingungen für Dämmmaßnahmen verändern sich.

Es lohnt sich, schon bei der Planung etwa 25 Jahre voraus zu denken.

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

**Ganzheitliche
Planung
bezieht auch
Nutzer, Nut-
zung und das
Umfeld mit ein.**

**Vorüberlegung:
Wie finanziert
man die
Dämmung und
wie zahlt sie
sich aus?**

die Investitionen zu schützen und die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen.

Schritte der Planung

Im ersten Schritt sollte der Ist-Zustand festgehalten werden. Werden z. B. Brennholz und andere Gegenständen an den Hauswänden gelagert? Stehen Mülltonnen, Fahrräder an bestimmten Stellen direkt vor der Hauswand? Ist genug Platz für eine Dämmung? Wie ist der Anschluss an Türen und Fenstern bzw. Ecken anzupassen? Wie lassen sich Beschädigungen an den entsprechenden Stellen vermeiden? Wie sorgt man dafür, dass sich in die Dämmung kein Ungeziefer einnistet? Wie und wo gibt es im Fall eines Brandes Fluchtwege? Welche Instandhaltungen werden in der Folge wann nötig? Ist bereits eine Veralgung der Fassade festzustellen?

Zielsetzung, Kosten, Terminplanung

Im zweiten Schritt sind die Anforderungen und der Umfang des Maßnahmenpakets zu klären, verbunden mit der Frage, was am besten gleich mit erledigt wird, oder für später schon jetzt eingeplant werden muss. Welche Wartungsintervalle sind mit welchen Kosten mit einzuplanen? Auch die Materialwahl wirft Fragen auf: Leichte Dämmmaterialien sind gut gegen Kälte, aber nicht optimal gegen Schall und Wärme. Manche sind nicht geeignet für erdberührende Bauteile. Wie löst man Übergänge, Randdiffusion und sorgt für hinreichende Lüftung? Wo gelangt das Kondensat der Nutzungsfeuchtigkeit aus dem Bauwerk hinaus?

Im dritten Schritt ist die Finanzierung zu klären. Hier ist die Frage, ob die Einsparung eine mögliche Tilgung ermöglicht oder ob die Finanzierung durch eine vorgezogene

erhöhte Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit Beginn der Planungen schon vereinfacht wird. Beahlt werden muss alles, und am Ende des Tages kommen oft Kostenüberraschungen durch Preissteigerungen oder Erweiterungen der Maßnahmen hinzu. Sind Modernisierungsumlagen von Vermietern an die Mieter geplant? Wie also zahlt sich die Investition über die Verbesserung des Wohnraumklimas und der Vermietbarkeit hinaus aus.

Im vierten Schritt geht es an die praktische Planung: Wer muss wie involviert werden und „mitwirken“? Sowohl das Bauamt, bei baulichen Veränderungen, Abriss oder Neubau von Bauteilen, als auch Nutzer, Mieter und Eigentümer, sollten die Maßnahmen unterstützen oder zumindest nicht blockieren. Wo steht das Gerüst, wie sind die Zu- und Abwege gesichert? Wo wird Material gelagert, können die Fahrzeuge der Handwerker geparkt werden? Wann werden die Maßnahmen ausgeführt und mit welchem Wetter ist zu diesem Zeitpunkt zu rechnen? Was ist mit der Grünanlage rund um das Gebäude? Muss hier auch etwas geändert werden, z. B. eine Verlegung des Müllplatzes, um Beschädigungen der Fassade durch Mülltonnen auszuschließen. Wenn diese Planung abgeschlossen ist, wissen alle Beteiligten, wann es losgeht und was auf wen zukommt. Nutzer, die dem Trubel aus dem Weg gehen wollen, sollten im eigenen Interesse



sicherstellen, dass auch ohne sie gebaut werden kann. Der Erfolg und die Akzeptanz hängen maßgeblich von der Termintreue ab. Hier lieber etwas mehr „Luft“ im Zeitplan vorsehen, als zu knapp zu planen.

In dieser Phase sollten Vermieter ihren Mietern die Modernisierung bereits angekündigt haben. Nur so können sie im Anschluss die Früchte ihrer Investition auch ernten, weil eine Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung realistisch ist.

Eleganter ist eine Modernisierungsvereinbarung, die alles im Voraus regelt: Der Mieter duldet die Modernisierung, blockiert sie nicht und weiß im Vorfeld, was an Terminen auf ihn zukommt und wie die Konditionen nach der Modernisierung aussehen.

Ausschreibung, Auftrag, Durchführung

Der fünfte Schritt ist die frühzeitige Ausschreibung der Gewerke nebst Terminfixierung und Definition des Leistungsumfanges. An dieser Stelle wird bereits entschieden, ob es Nachträge gibt oder nicht. Werden hier Leistungen nicht sauber inkludiert, wird es zu Nachträgen kommen. Liegen die Angebote vor, sollten sie auch in dieser Hinsicht geprüft werden: Wird auf Maßnahmen und Leistungen hingewiesen, die in anderen Angeboten nicht erwähnt sind. Auch die Qualität der einzusetzenden Materialien ist entscheidend: Mögliche Folgeinvestitionen hängen davon ab, wenn z. B. der Anstrich eine Farbe mit Lotuseffekt erfordert.

Im sechsten Schritt kann nun die Auswahl und Beauftragung erfolgen. Natürlich nur, wenn die Mittel da sind, die Beschlusslage klar ist und alle Gewerke spezifizierbar sind.

Der siebte Schritt ist die Ausführung und Überwachung der Maßnahmen. Es empfiehlt sich die Einrichtung eines Baubüros oder eines Sorgentelefon, das Nutzern einen Ansprechpartner für Beschwerden und Anregungen bietet.

Der achte Schritt ist dann die Abnahme, Übergabe der ausgefüllten abZ und und kontinuierliche Überwachung in den Folgejahren. Denn auch eine Dämmung braucht regelmäßige „Wartung“: Gibt es Feuchtigkeits- oder Ungeziefer Schäden? Wird Material an der Hauswand gelagert, welches diese Schäden begünstigt? Sind Risse in der Dämmung, durch die Wasser eintreten kann etc.

Es empfiehlt sich, Mieter und Nutzer schon im Vorfeld „ins Boot“ zu holen.

Auch eine gute Dämmung braucht regelmäßige Wartung, im Sinne einer Kontrolle auf sich ankündigende Schäden.

StoColor Dryonic
Die Farbe für trockenste Fassaden.
Inspiziert durch die Wüste.



Dass Fassaden bei jedem Wetter blitzschnell trocknen, haben wir einem Wüstenkäfer zu verdanken. Mit seinem Rückenpanzer trotzt er dem Morgennebel das Wasser zum Leben ab. Von dessen Struktur inspiriert, hat Sto die innovative Dryonic Technology entwickelt. Ob Tau, Nebel oder Regen: Mit StoColor Dryonic hat Feuchtigkeit keine Chance – und das auf allen bauüblichen Untergründen und mit größter Farbtonvielfalt. StoColor Dryonic: Schön trocken, egal was kommt. Entdecken Sie die Welt von StoColor Dryonic: einfach QR-Code scannen und Infomaterial und Testset anfordern. Oder gleich einen Beratungstermin vereinbaren! www.stocolordryonic.de



sto

Fassadendämmung?

Aber natürlich!

Neuartige Fassadendämmsysteme setzen auf nachwachsende Rohstoffe: zum Beispiel Hanf.



Dass Wärmedämmung viele Vorteile bietet, ist mittlerweile hinreichend bekannt. Der Energieverbrauch einer Immobilie lässt sich damit um bis zu 30 Prozent senken. Das ist gut für den Geldbeutel und freut die Umwelt. Ersteres in Hinblick auf die Einsparung von Heizkosten durch geringeren Energieverbrauch, Letzteres durch den so bedingten verminderten CO₂-Ausstoß.

Ein Dämmstoff, der nachwächst

Die Zukunft der umweltfreundlichen Fassadendämmung könnte in einer der ältesten Kulturpflanzen der Welt liegen: Hanf. Außergewöhnliche Robustheit, Belastbarkeit und geringe Feuchtaufnahme sind ideale Eigenschaften für die Herstellung langlebiger und vielseitig einsetzbarer Baustoffe. Zudem lässt sich Hanf zu einem herkömmlich aufgebauten Wärmedämmverbundsystem (WVDS) verarbeiten, ohne dass bestehende Verarbeitungsprozesse angepasst oder verändert werden müssen. Als „grüne“ Alternative zu gängigen WVDS aus Polystyrol ergänzt es die Angebotspalette um eine Lösung, die durch ihre bauphysikalischen und ökologischen Eigenschaften Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bietet. Neben einer effektiven Wärmedämmung überzeugen WVDS auf Hanfbasis von Caparol durch wirksamen Hitzeschutz und optimale Schalldämmung. Der hoch diffusionsoffene Aufbau erzeugt darüber hinaus ein gesundes und behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

DER AUTOR



DIPL.-ING. FALK BÖHM

Der Architekt ist im Objektmanagement der DAW Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murjahn für die Wohnungswirtschaft verantwortlich.

Der Aufbau des Systems

Auf eine Hanffaserdämmplatte mit hervorragenden Wärmedämm- und Schallschutz-Eigenschaften werden eine mineralische Armierungsmasse und ein Armierungsgewebe aufgebracht, deren Widerstandsfähigkeit eine hohe Lebensdauer gewährleistet. Zur Ausführung auf der Fassade werden ein diffusionsoffener, wasserabweisender mineralischer Deckputz und die individuelle Fassadenfarbe aufgebracht, wobei alle Komponenten dieser Systemlösung aufeinander abgestimmt sind.

Die Ökobilanz

Hanf wächst bei sonnigem Wetter bis zu 4 Meter in 100 Tagen – man kann also fast dabei zusehen. Das Erstaunliche daran: Hanfpflanzen benötigen dafür keinerlei Düngemittel und sind derart schädlingsresistent, dass auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ebenfalls komplett verzichtet werden kann. Der regionale Anbau sorgt für kurze Transportwege, was wiederum die CO₂-Emissionen reduziert. Da Fasern, Stroh und Samen wertvolle Rohstoffe für die Produktion von Nahrung, Kleidung und Medizin liefern, gestaltet sich auch die Nutzung der Hanfpflanze äußerst effizient. Zudem bindet Hanf Kohlendioxid aus der Luft – schon während der Wachstumsphase nimmt die Pflanze mehr davon auf als unser Wald. Zu Pellets verarbeitet weist Hanf darüber hinaus den gleichen Brennwert wie Braunkohle auf, und zwar ohne Einfluss auf den Treibhauseffekt. Die nahezu CO₂-neutrale Hanfproduktion setzt sich als positive Ökobilanz durch den gesamten Lebenszyklus fort: Der Dämmstoff ist vollständig recycelbar und damit durchaus eine Alternative für alle, die bei der Fassadendämmung über die Grenzen ihres Eigentums hinausdenken.

Als Rohstoff seit Jahrhunderten bewährt

Die Verarbeitung von Hanf als eine der ältesten Kulturpflanzen ist bereits auf 5000 vor Christus datiert: Extrem robuste Hanfsehnen machten den Bogen zur effektiven Waffe. Auch die ersten „Outdoor-Jacken“ wurden aus Hanffasern gefertigt: Schon im alten Ägypten,

Bauphysikalisch und ökologisch vielen anderen Dämmstoffen um Längen voraus.

Der mineralische Systemaufbau:

1. Hanffaserdämmplatte
2. mineralische Armierungsmasse und -gewebe
3. diffusionsoffener, wasserabweisender mineralischer Deckputz und Fassadenfarbe als Schlussbeschichtung

Griechenland und Rom wurde Hanfkleidung auf Grund ihrer geringen Feuchtigkeitsaufnahme geschätzt. Unübertroffen ist Hanf seit jeher zudem in der Seefahrt: 80 Prozent aller Taue und Segel wurden Jahrhunderte lang aus Hanf gefertigt. Johannes Gutenberg druckte 1455 die erste Bibel auf Hanfpapier, die erste Levi's Jeans aus Hanf war gegen Ende des 19. Jahrhunderts

die bis dato unverwundlichste Arbeitschse. Doch auch heute kommt Hanf vielfältig zum Einsatz. Die Automobilindustrie etwa nutzt ihn für die Herstellung von Faserverbundstoffen und Formpressteilen. Seit mittlerweile zehn Jahren wird Hanf als natürliches und überaus leistungsfähiges Dämmmaterial verwendet, das mit hochwertigen mineralischen Beschichtungen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet – von hellen pastellfarbenen Nuancen bis zu kräftigen, dunklen oder sogar Effektfarben, unterschiedliche Putzstrukturen für akzentuierende Oberflächen inklusive.

ZUM NACHLESEN

Das Thema Wärmedämmung wurde in **DDIV** aktuell bereits mehrfach von Fachleuten aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet. Wir verweisen hier auf Beiträge von Andrea Huss in Ausgabe 8/14 und Dr. Ray Galvin in Ausgabe 3/15. Die Hefte stehen online zum Nachlesen und zum Download zur Verfügung: www.ddivaktuell.de

Aufeinander abgestimmte Systemkomponenten bieten die besten Eigenschaften.

KALO
einfach persönlicher.



„Mit über 1,3 Mio. Rauchwarnmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

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



Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

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

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

Konfliktbeladene Aussicht

Dicht sollen sie sein und optimal belüftet: zu den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Glasfassaden und Fenster.

Von Gabriel Wohlfahrt, Solarlux Unternehmenskommunikation

Hochdämmende Gebäudehüllen stellen besonders hohe Anforderungen an die Fenstertechnik.

Energetische Ansprüche sind in puncto Neubau und Fassadengestaltung ein heiß diskutiertes Thema: Durch die Vorgaben der Energie-Einsparverordnung werden Gebäudehüllen mit Dämmmaterialien immer dichter ausgeführt. Doch diese Entwicklung birgt durchaus Konflikte – denn die Luft kann im Gebäude nicht mehr so frei zirkulieren, Kondenswasser lagert sich bei unzureichender Entwässerung an Fenstern oder anliegenden Bauteilen ab. Um diesem Phänomen bei großen Fensterflächen entgegenzuwirken, gibt es u. a. gesetzlich vorgeschriebene Anforderungen an die Glasfalzbelüftung und -entwässerung, die allerdings nur wenige Schiebefenster auf dem Markt erfüllen.

Bei einer verglasten Fassade drängt sich leicht der Verdacht auf, dass der Baustoff Glas Kältebrücken schaffen könnte. Die heute durch Mehrfachverglasungen erreichten Dämmstufen machen jedoch auch EnEV-konforme Transparenz möglich. Zusätzlich erhöht die Entkoppelung der einzelnen Glaselemente die

Wärmeisolierung, und das eindringende Licht beheizt den Raum mit. Je nach Lichteinfall erfüllen diese Eigenschaften sogar den Passivhaus-Standard. Ebenso wie der Niedrigenergiehaus-Standard gewinnt er bekanntlich zunehmend an Bedeutung, wenn es darum geht, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung zu erreichen und laut EnEV bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen.

Hersteller wie Solarlux haben in Hinblick auf die Anforderungen der EnEV bereits Schiebefenster entwickelt, die trotz der möglichen großen Öffnung den Anspruch an Transparenz und moderne Dämmwerte gleichermaßen erfüllen. Die Vorgaben hierfür setzt die EnEV für den Fensterbau mit geforderten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) im Bauteilverfahren fest: Das Glas des Schiebefensters muss im Zusammenspiel mit den Profilen im vorgeschriebenen Bereich liegen.

An den Details der Konstruktion eines Schiebefensters liegt es, ob energetisch Nachhaltigkeit und Funktionalität erreicht werden. Geht hohe Dichtigkeit mit hinreichender Glasfalzbelüftung einher, geht das Konzept

Dämmwerte, Glasfalzbelüftung und Dichtigkeit sollten den Auflagen der EnEV entsprechen.



Gute Aussichten für die Energiebilanz: Auch große Fronten lassen sich EnEV-konform verglasen, z. B. mit cero Schiebefenstern von Solarlux.

auf. Der scheinbare Widerspruch von Dichtigkeit und Glasfalzbelüftung kann durch das in der Konstruktion vorgesehene Hinterlüften des Scheibenrandverbundes aufgelöst werden. Anfallendes Kondenswasser oder Regenwasser wird kontrolliert aus dem Fensterprofil abgeführt und gleichzeitig Dampfdruck ausgeglichen – bei gleichbleibend hoher Dichtigkeit des Fensters. Dies gewährleisten Verglasungen mit Steckdichtungen sowie verdeckte Entwässerungskanäle in Flügel- und Rahmenprofilen, die für den gewünschten Wasserablauf und zudem einen zirkulierenden Luftaustausch sorgen.

Design für Transparenz und Dichtigkeit

Großformatige Fenster führen im offenen wie im geschlossenen Zustand Innen- und Außenraum elegant zusammen. So erfüllen Schiebefenster sehr hohe Gestaltungsansprüche, die aber auch der Funktionalität viel abverlangen. In Verbindung mit dem Schiebefenster erweist sich die Glasfalzbelüftung als Funktion, die sich sehr organisch verhält und mit der Größe der Verglasung schlicht „mitwächst“. So lassen sich sehr große Fensterflächen beinahe ohne sichtbaren xRahmen verglasen. Für maximal transparente Fassaden können einzelne Glas-Elemente bis zu etwa 15 qm groß sein, bei einer Höhe bis zu sechs und einer Breite bis zu vier Metern. Die Leichtigkeit in der Bedienung muss dabei gewährleistet bleiben: Ungeachtet der beeindruckenden Größe lassen sich solche Fenster auch bei einem Gesamtgewicht von bis zu 1 000 Kilo einfach per Hand oder auch motorisiert schließen.

Integrierte Systemreinigung

In der Praxis ist aber noch mehr technische Perfektion gefordert, um die dauerhafte Funktionalität zu

Technik hält sich selbst in-stand: Ins Flügelprofil integrierte Reinigungsbürsten schützen vor Verschmutzungen und halten den Laufwagen sauber.

erhalten. Ein Beispiel hierfür sind Edelstahllaufwagen, in denen die Flügel geführt werden. Sind sie im Fensterprofil montiert, nicht in der Führungsschiene, ist für dauerhafte Leichtgängigkeit gesorgt.

Dämmung für jede Klimazone

Die Kondensat-Entwicklung ist abhängig von der Raumtemperatur, aber auch von der Außentemperatur und der regionalen Niederschlagshäufigkeit. International ausgelegte Fensterbau-Konzept stellen global unterschiedliche Klimate vor allem in puncto Dichtigkeit vor eine Herausforderung. Ihnen ist nur durch Ausführungen in unterschiedlichen Dämmstufen zu begegnen: Für südliche Gefilde sind ungedämmte Systeme mit Zweifach-Verglasung bestens geeignet. Bei Gebäuden hingegen mit mittleren Ansprüchen an die Wärmedämmung ist zu gedämmten Systemen mit Zweifach-Verglasung zu raten, die schon die Anforderungen der EnEV erfüllen. Wenn die Fassade dem Passivhaus-Standard gerecht werden soll, empfehlen sich hoch wärmegeämmte Systeme mit Dreifach-Verglasung und einer Flügelbautiefe von 72 mm und U-Werten $\leq 0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Dichtigkeit und Verglasung sollten dem örtlichen Klima entsprechen.



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

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

rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

Schritt für Schritt **mehr Effizienz**

Im Rahmen des „CO₂-Gebäudesanierungsprogramms“ und des „Anreizprogramms Energieeffizienz“ fördert die KfW auch Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung und Minderung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand.

Die Ziele:
klimaneutraler
Gebäudebe-
stand bis 2050,
Reduktion der
Investitions-
und Heizkosten.

Auch wer
keinen Kredit
zur Sanierung
braucht, kann
Zuschüsse
beantragen.

Die KfW fördert gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Rahmen des „CO₂-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes sowohl einzelne Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz als auch Komplett-sanierungen, die das energetische Niveau der gesamten Immobilie anheben. Um dieses Niveau zu messen, wurde der KfW-Effizienzhaus-Standard ins Leben gerufen. Bei Einzelmaßnahmen beträgt der maximale Kreditbetrag 50.000 Euro pro Wohneinheit, bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 100.000 Euro.

Einzelne Stellschrauben für Energieeffizienz

Als Einzelmaßnahmen sind die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern, Außentüren oder der Heizungsanlage sowie deren Optimierung oder die Erneuerung beziehungsweise der Einbau einer Lüftungsanlage förderfähig. Darüber hinaus können jetzt auch für Maßnahmenkombinationen höhere (Tilgungs-) Zuschüsse bei der KfW beantragt werden. Antragsberechtigt sind alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen, aber auch Ersterwerber neu sanierter Wohngebäude und Wohnungen. Dazu gehören Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Eigentümer/Betreiber von Wohnheimen, aber auch Contracting-Geber als Investoren. In jedem Fall ist ein sachverständiger Energieberater aus der

Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes in die Planung einzubinden.

Der Zinssatz für ausgereichte Förderkredite wird in den ersten zehn Jahren der Finanzierungslaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt, bei Nachweis der Sanierung durch Einzelmaßnahmen oder zum KfW-Effizienzhaus zusätzlich ein Teil der Darlehensschuld durch einen Tilgungszuschuss erlassen. Natürliche Personen, die für geplante Maßnahmen keinen Kredit aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ aufnehmen, können dennoch Zuschüsse beantragen (KfW-Programm 430).

Die Voraussetzungen

Von der KfW gefördert werden energetische Sanierungen von Wohngebäuden, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige vor dem 1. Februar 2002 erfolgte. Die förderfähigen Investitionskosten sind in der „Liste der förderfähigen Maßnahmen“ definiert, die unter www.kfw.de/152 abrufbar ist. Sie umfassen alle durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten, einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen Sachverständigen und notwendiger Nebenarbeiten zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes. Um förderfähig zu sein, müssen Einzelmaßnahmen bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllen. Sie sind als Anlage zu den Merkblättern „Energieeffizient Sanieren: Kredit (151/152), Investitionszuschuss (430)“ ebenfalls unter www.kfw.de/152, Formulare & Downloads, abrufbar. Für die Dämmung der Gebäudehülle, den Austausch und die Ertüchtigung von Fenstern und Außentüren sind die dort aufgeführten Bauteilanforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der wärmeübertragenden Umfassungsflächen einzuhalten. Ausnahmen gibt es für Bauteile von Gebäuden mit Auflagen des Denkmalschutzes oder zum Schutz sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 24 Abs. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV), hier gelten jeweils reduzierte Anforderungswerte.

Erneuerung von Fenstern und Außentüren

Zur förderfähigen Erneuerung gehören Austausch oder Ertüchtigung durch Neuverglasung, Überarbeitung

DER AUTOR



DR. BURKHARD TOUCHÉ

Abteilungsleiter im Vertrieb der KfW Bankengruppe

der Rahmen, Herstellung von Gang- und Schließbarkeit sowie Verbesserung der Fugendichtheit und der Schlagregendichtheit von Fenstern, Fenstertüren und Außentüren sowie deren erstmaliger Einbau einschließlich außen liegender Sonnenschutzeinrichtungen nach DIN 4108-2. Auch hier sind die Anforderungen an den Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten. Zudem ist auf einen wärmebrückenminimierten Einbau zu achten.

Maßnahmenpakete Heizung und Lüftung

Im Rahmen des „Anreizprogramms Energieeffizienz“ können seit 1.1.2016 für zwei Maßnahmenpakete, für die ebenfalls die oben erwähnten technischen Mindestanforderungen gelten, 12,5 Prozent Tilgungszuschuss beantragt werden. Das Heizungspaket umfasst den Austausch ineffizienter Heizungsanlagen in Verbindung mit einer darauf abgestimmten Optimierung der Wärmeverteilung. Voraussetzung für die Bewilligung des Förderantrags ist, dass ein Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Brennstoffe wie Öl oder Gas ohne Brennwerttechnik außer Betrieb genommen wird. Er darf jedoch nicht der gesetzlichen Austauschpflicht nach § 10 EnEV unterliegen. Gefördert wird der Einbau von Brennwertkesseln und Brennwerttechnik nutzenden Wärmepumpen

mit Öl oder Gas als Brennstoff, der Erstanschluss an Nah- oder Fernwärme inklusive Wärmeübergabestationen und Hausanschlussleitungen, bei bestehendem Anschluss der Austausch oder der erstmalige Einbau von Wärmeübergabestationen sowie Heizungsanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, soweit sie die technischen Mindestanforderungen erfüllen.

Die Optimierung von Heizungsanlagen, die älter als zwei Jahre sind, umfasst folgende Maßnahmen: Bestandsaufnahme und ggf. die Analyse des Ist-Zustandes, Durchführung des hydraulischen Abgleichs und Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz am gesamten Heizsystem (z. B. Optimierung der Heizkurve, Anpassung der Vorlauftemperatur und der Pumpenleistung sowie Einsatz von Einzelraumreglern).

Das Lüftungspaket umfasst die Erneuerung oder den erstmaligen Einbau einer förderfähigen Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in Verbindung mit mindestens einer förderfähigen Maßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz an der Gebäudehülle, also beispielsweise Dämmung der Wände oder Erneuerung der Fenster.

Weitere Informationen zur KfW-Förderung von Einzelmaßnahmen finden sich unter:
www.kfw.de/152



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

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

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

Tanken? Einfach zu Hause

Die Energiewende erfordert auch eine klimafreundliche und nachhaltige Gestaltung zukünftiger Mobilität – ein Thema auch für die Immobilienbranche.

Die Idee, energieautark zu wohnen und nie mehr zur Tankstelle fahren zu müssen, ist heute schon mehr als eine Zukunftsvision. Schließlich gibt es ja schon die Möglichkeit, auf dem Hausdach photovoltaisch Strom zu erzeugen und diese „erneuerbare“ Energie unter anderem fürs Elektroauto zu nutzen.

Raum für neue Geschäftsmodelle

Nicht zuletzt der Immobilienwirtschaft bieten sich neue Chancen, wenn Wohn- und Gewerbeimmobilien mit kombinierten Mobilitätsangeboten aufgewertet werden – in Raum für Geschäftsmodelle, die Kunden nicht nur einen Mehrwert, sondern sogar eine höhere Servicequalität bieten.

Unabhängig davon scheint es für Architekten, Bauherren und Immobilienverwalter ratsam, sich frühzeitig mit den derzeit wandelnden Rahmenbedingungen auseinanderzusetzen. Die rasante Entwicklung der Elektromobilität und ihr steigender Marktanteil erfordert immer mehr geeignete Ladeschnittstellen. Dies erfordert auch im privaten Bereich zunehmend die Installation bedarfsgerechter Technologie, die das Aufladen wie die Verbrauchsabrechnung mit Kunden und Mietern am heimischen Stellplatz ermöglicht.

Um solche Investitionen auf dem Immobiliensektor zukunftssicher zu gestalten, sind Kenntnisse z. B. über Ladeleistungen, Batteriekapazitäten usw. wichtige Planungsgrundlagen für die Ausführung der Anschlussleistungen, das Energie- und Lastmanagement, die Auslegung stationärer Speicher etc.

Relevant werden für alle Marktakteure auch neue Themen wie die Ladesäulenverordnung (LSV) oder das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG), die mögliche Nutzung von Fahrzeugbatterien als Zwischenspeicher, die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Ladestationen im privaten Raum oder das Energiedatenmanagement.

Gestaltungsspielräume für alle Akteure

Derzeit können noch viele Innovationen durch die Beteiligten mitgestaltet werden. Die Notwendigkeit fortschreitender Markt- und Technologieentwicklung macht den Austausch der Akteure untereinander erforderlich, um bestehende Synergiepotenziale der Fahrzeug- und Gebäudetechnologien erfolgreich zu heben. Dies mit dem Ziel, über (vorwettbewerbliche) strategische Kooperationen die Weiterentwicklung relevanter Themen und Technologien aktiv zu betreiben. Innovationsnetzwerke bieten hier z. B. den Rahmen für eine branchenübergreifende Zusammenarbeit, die Forschung, Industrie und Politik zusammenführt.

Zukunftssichere Investitionen in Mehrwert und die Servicequalität von Immobilien

KOMPETENZNETZWERK & WORKSHOP

Forum ElektroMobilität e.V. bietet ein Netzwerk kompetenter Partner und fokussiert u. a. den Themenkomplex „Bauen und Wohnen im Kontext der Elektromobilität“. Zum wiederholten Mal koordiniert es dazu einen Workshop: Am 27.10.2016 werden in Berlin Experten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft über Zukunftsperspektiven und Kooperationspotenziale der Schnittstelle „smart eCar“ und „smart home“ diskutieren. Darüber hinaus bietet der mitgliederfinanzierte Verein die Struktur und Plattform, um die Entwicklung relevanter Themen ggf. in Arbeitskreisen weiter voranzutreiben. In diesem Zusammenhang unterstützt das Kompetenznetzwerk die Initiierung von Projekten und benennt Optionen für ihre Förderung. www.forum-elektromobilitaet.de





Stecker rein, und gut?

Immer mehr Elektro-Fahrzeuge auf unseren Straßen. Das ist gut. Aber ist die Wohnungswirtschaft auf den Bedarf an Ladestationen vorbereitet, und was sind die rechtlichen Gegebenheiten?

Damit die Berücksichtigung der Elektromobilität nicht mehr den „Sonderfall“ in einzelnen besonders innovativen Planungsprozessen darstellt, sondern zunehmend zum „Normalfall“ wird, identifizierte die Begleit- und Wirkungsforschung der

DIE AUTOREN



DR. BERTRAM HARENDT

Der Partner beim Deutschen Dialog Institut, Frankfurt/Main, ist Konsortialführer und Projektleiter der Begleit- und Wirkungsforschung für das Schaufensterprogramm Elektromobilität der vier

Bundesressorts BMWi, BMVI, BMUB und BMBF.



CHRISTIAN A. MAYER

Der Rechtsanwalt ist Assoziierter Partner der Sozietät Noerr LLP, München, sowie Lehrbeauftragter für Umweltrecht und Regulierung an der Universität Stuttgart.

„Schaufenster Elektromobilität“ bestehende Hemmnisse im Rechtsrahmen und entwickelte Lösungsvorschläge. Das daraus entstandene Ergebnispapier basiert auf Erfahrungen aus dem Programm und einer Analyse des aktuellen Miet-, WEG-, Bau- und Planungsrechts. An dieser Stelle wird lediglich ein Überblick über den aktuell gültigen Rechtsrahmen gegeben.

Die Ladeinfrastruktur im Bestand

Die Erfahrungen im Schaufensterprogramm Elektromobilität zeigen, dass die Errichtung von Ladeinfrastruktur in Bestandsimmobilien noch rechtlichen Hemmnissen begegnet. Davon sind besonders Mieter betroffen und Wohnungseigentümer, wenn durch die Errichtung Gemeinschaftseigentum verändert wird. Demgegenüber ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur durch den Eigentümer selbst rechtlich unproblematisch.

Ein Mieter ist ohne Zustimmung seines Vermieters nicht berechtigt, bauliche Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen, wie es beispielsweise für die Errichtung von Ladeinfrastruktur erforderlich ist. Deshalb ist es derzeit alleine die Entscheidung des Vermieters, ob der Mieter die nötige Ladeinfrastruktur zu seinem Elektrofahrzeug errichten

Für Mieter und Eigentümer kann sich die Installation als rechtlich schwierig erweisen.



Eine gesetzlich verankerte Duldungspflicht des Vermieters wäre der E-Mobilität förderlich.

darf oder nicht. Dieses Zustimmungserfordernis und die damit einhergehende Unsicherheit stellt ein Hemmnis für den Erwerb eines Elektrofahrzeuges dar. Daher wird von einigen Projektpartnern eine Duldungspflicht des Vermieters vorgeschlagen, sodass dieser dem Aufbau von Ladeinfrastruktur nicht (länger) grundlos widersprechen kann.

Eine solche oder eine ähnliche Duldungspflicht des Vermieters sieht das geltende Recht nicht vor. Zwar hat der Vermieter im Rahmen des Mietvertrages die Nutzung seiner Mietsache durch den Mieter zu dulden (vgl. § 535 Abs. 1 BGB). Der Mieter ist aber grundsätzlich nicht berechtigt, die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters baulich zu verändern. Bauliche Veränderungen sind zudem vor der Rückgabe zu beseitigen (§§ 535, 546 BGB).

Der Vermieter ist jedoch in bestimmten Einzelfällen zur Duldung eines gewissen Mietgebrauchs sowie in beschränktem Umfang auch zur Duldung baulicher Veränderungen verpflichtet, z. B. wenn die bauliche Maßnahme dem Mieter Vorteile und dem Vermieter selbst keine wesentlichen Nachteile bringt (LG Berlin, ZMR 1995, 594). Die Verpflichtung, in diesen Fällen Veränderungen zu dulden, ergibt sich aus der Treu- und Glaubenspflicht. Eine uneingeschränkte Duldungspflicht dürfte jedoch einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Vermieters darstellen. Im Rahmen dieser Grenzen besteht ein politischer

Gestaltungsspielraum. Anstelle einer (allgemeinen) Duldungspflicht könnte der Gesetzgeber alternativ eine Regelung aufnehmen, die eine Zustimmungspflicht ähnlich der Regelung in § 554a BGB zum barrierefreien Wohnen vorsieht.

Ähnlich stellt sich die Situation bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) dar. Die Errichtung von Ladeinfrastruktur erfordert regelmäßig bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die die Zustimmung der WEG erfordern. Die Erfahrungen in den Schaufensterprojekten zeigen, dass diese Zustimmung nur schwer zu erlangen ist, in einigen Fällen nicht erteilt wird und jedenfalls eine

Unsicherheit des Wohnungseigentümers beim Kauf eines Elektrofahrzeugs darstellt.

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums berechtigt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WEG). Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, bedürfen jedoch der Zustimmung der WEG (§ 22 Abs. 1 WEG). Ein aktuelles Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 9.4.2015 belegt die rechtlichen Hemmnisse beim WEG-Recht. In dem Urteil stellt das Gericht fest, dass es sich bei der Errichtung einer Ladeinfrastruktur um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG handelt, die der Zustimmung aller über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer bedarf. Eine solche Beeinträchtigung wird angenommen, da mögliche nachfolgende Installationen zu weiteren optischen Veränderungen führen könnten. Zudem gehöre die Versorgung mit Strom für ein Elektroauto (noch) nicht zur Mindestausstattung eines PKW-Stellplatzes, weshalb § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG nicht anwendbar sei (Az.: 771 C 87/14, noch nicht rechtskräftig, Stand 12/2015).

Sicher sprechen auch gute Gründe für eine andere rechtliche Würdigung (siehe dazu Prof. Dr. Martin Häublein: **DDIV** aktuell 3/15). Letztlich verbleibt aber eine Rechtsunsicherheit, die ein beachtliches Hemmnis darstellt.

Die Ladeinfrastruktur im Neubau

Außerdem wurde beleuchtet, wie der Aufbau von Ladeinfrastruktur in Neubauvorhaben durch gezielte rechtliche Anreize gefördert werden kann. Nach den Erfahrungen in den Projekten ist der geltende Rechtsrahmen zur Bauleitplanung, insbesondere das BauGB, kein evidentes Hemmnis bei der Errichtung von Ladeinfrastruktur. Durch eine stärkere rechtliche Verankerung bei der Bauleitplanung könnte aber ein Anreiz zur Errichtung von (mehr) Ladeinfrastruktur gesetzt werden.

Damit die Belange der Elektromobilität im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden, müssen sie öffentliche und/oder private Belange darstellen. Diese sind im Rahmen der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Einschlägige relevante Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind:

- Schutz der Umwelt, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich

des öffentlichen Personennahverkehrs und einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Inzwischen geht die jüngere Kommentarliteratur zu § 1 Abs. 6 BauGB davon aus, dass eine nachhaltige Verkehrsentwicklung verkehrsarme Siedlungsstrukturen erfordert, zu denen u. a. Konzepte zur Förderung von Elektromobilität beitragen können (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 12. Auflage 2014, § 1 BauGB Rn. 75). Die Berücksichtigung der Elektromobilität bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist deshalb bereits grundsätzlich im BauGB angelegt.

Mögliche Regelungen – sog. Festsetzungen – eines Bebauungsplans sind in § 9 Abs. 1 BauGB (abschließend) aufgeführt. Jede Festsetzung in einem Bebauungsplan bedarf einer Ermächtigungsgrundlage, da der Bebauungsplan eine Beschränkung, der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt. Da die Verkehrsbelange auch die Belange der Elektromobilität umfassen, kann für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Ermächtigung aus

Gezielte rechtliche Anreize in der Bauleitplanung könnten den Ausbau fördern.

Anzeige

Anzeige

Effizienz und Komfort: Der Verwalter-Service der Hausbank München.

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen. Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern. Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Für Fragen steht jedem Kunden ein gleich bleibender persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung.



www.hausbank.de/immobilienwirtschaft



Einfach, flexibel, fair:

das Mobile Charging System von ubitricity löst das Abrechnungsproblem bei Ladepunkten im Mehrparteienhaus auf einfache und effiziente Weise. E-Fahrzeugnutzer bringen ihr SmartCable samt Zähler und eigenem Mobilstromvertrag direkt zum Ladepunkt mit, der auf eine einfache Systemsteckdose reduziert wird. Die SimpleSockets können unkompliziert und kostengünstig installiert werden und greifen minimal ins Erscheinungsbild des Hauses ein. Stromkosten für das E-Fahrzeug landen direkt auf der Rechnung des Fahrzeughalters – ubitricity kümmert sich um die rechtssichere und verbrauchsgenaue Abrechnung. So wird eine faire Kostenverteilung zwischen Ladepunktanbieter und Nutzer möglich.

www.ubitricity.com

Berücksichtigung von Ladestationen in den kommunalen Stellplatzsatzungen festlegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zurückgegriffen werden. Hiernach können Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, wie z. B. Fußgängerbereiche oder Flächen für das Parken von Fahrzeugen, festgesetzt werden. So ist es auf dieser Grundlage beispielsweise möglich, durch den textlichen Ausschluss von Stellplätzen auf den Grundstücken und entsprechenden Festsetzungen von Baufenstern und Bauweisen in einem reinen Wohngebiet zulässigerweise ein „Wohnen ohne (eigenes) Auto“ zu ermöglichen (OVG Münster, Urteil v. 11.1.2002, Az.: 7a D 6/00).

Es spricht viel dafür, dass es sich bei Ladeinfrastruktur um bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB handelt. Die erforderliche „bodenrechtliche Relevanz“ der Anlage ist gegeben, weil Belange aus § 1 Abs. 6 BauGB betroffen und dadurch eine ihre Zulässigkeit regelnde verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist (BVerwGE 44, 59, 62). Im Falle von Ladeinfrastruktur ergibt sich diese Relevanz aus den obigen Ausführungen zu § 1 Abs. 6 BauGB sowie aus ihren Auswirkungen auf das Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Im Übrigen darf davon ausgegangen werden, dass es sich bei Ladeinfrastruktur nicht um Tankstellen im Sinne der BauNVO sondern um eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO handelt. Auch wenn damit die Belange der Elektromobilität bereits heute im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden können, wären weitere klarstellende Regelungen – nicht zuletzt auch als Ermunterung für die Kommunen – wünschenswert.

Weitere klarstellende Regelungen wären als Ermunterung für Kommunen wünschenswert.

In Bezug auf bauordnungsrechtliche Fragen, lässt sich die Ladeinfrastruktur – anders ggf. bei Schnellladesäulen – verkehrsfrei errichten. Wichtige Anreize für die Errichtung von Ladeinfrastruktur können jedoch in die Stellplatzsatzungen der Kommunen aufgenommen

werden. So können zur Beschaffenheit der Stellplätze diverse Maßgaben gemacht werden, u. a. die Berücksichtigung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bzw. Vorrichtungen zur Begünstigung derselben (Leerrohre). Außerdem können Regelungen zur Ablösung der Herstellungspflicht und zur Höhe der Ab Lösungsbeträge getroffen werden, wobei nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedliche Regelungen möglich sind. Letztlich könnten Regelungen aufgenommen werden, die z. B. die gleichen Vorgaben enthalten wie § 2 Abs. 3 der Hessischen Garagenverordnung vom 17.11.2014:

„Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 % betragen. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einstellplätze von Wohnungen, die über eine Stromversorgung verfügen, die für die Installation von Kraftfahrzeugladestationen geeignet ist.“

ZUM NACHLESEN

Das vollständige Ergebnispapier kann bei Interesse kostenfrei über die Internetseite der Begleit- und Wirkungsforschung abgerufen werden. Darin werden auch die Fragen der technischen Unbedenklichkeit behandelt.

Download unter:

http://schaufenster-elektromobilitaet.org/de/content/dokumente/dokumente_1/dokument_details_16837.html

ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Die künftigen Nutzer von Elektromobilität in bestehenden Miet- bzw. WEG-Wohnungen sind erst nach vorheriger Klärung mit ihrem Vermieter bzw. ihrer Eigentümergemeinschaft sicher, dass die benötigte Infrastruktur installiert werden darf. Hier wären ergänzende Regelungen in den gesetzlichen Bestimmungen wünschenswert, die eine Privilegierung der Errichtung von Ladeinfrastruktur konstituieren. Die Errichtung selbst gilt als technisch unbedenklich.

Demgegenüber hält der bestehende rechtliche Rahmen zur Errichtung von Ladeinfrastruktur im Neubau bereits eine Reihe tauglicher Handlungselemente bereit. Darüber hinaus wären weitere Regelungen wünschenswert, um die Anreizwirkung zu betonen. Hierzu bietet sich neben der Aufnahme in das BauGB insbesondere eine Flexibilisierung der einschlägigen Normen an (MBO, Muster-Garagenverordnung, bzw. der jeweils landesrechtlichen Normen). Diese Flexibilisierung könnte zudem alternative Mobilitätskonzepte wie das Car-Sharing berücksichtigen und somit auch diesbezüglich positive Anreize schaffen.

Der reine Genuss

Trinkwasser muss „frei von Krankheitserregern, genusstauglich und rein“ sein.
Zur mikrobiologischen und chemischen Beeinflussung durch das Installationssystem.



Trinkwasser ist ein übergeordnetes Lebensmittel, das unter besonderem Schutz stehen muss, da bei zentraler Versorgung im Falle mikrobiologischer oder chemischer Abweichungen eine infektiologische oder toxikologische Risikoerhöhung für meistens viele Menschen besteht. Die moderne öffentliche Wasserversorgung sichert durch gesundheitsamtliche Überwachung und strenges Einhalten der normativen Regelwerke flächendeckend eine Trinkwasserbeschaffen-

heit, die als „frei von Krankheitserregern“, „genusstauglich und rein“ befunden werden kann. Damit werden die grundsätzlichen Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) an ein Wasser beschrieben, die sicherstellen, „dass durch dessen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist“. Erfüllt das Wasser diese Forderungen, stellt es Trinkwasser dar.

Trinkwasser wird am Ort der Gewinnung in der Regel in einem Zustand bereitgestellt, der diesen Forderungen entspricht. Durch Kontakt mit Leitungswerkstoffen auf der Strecke zwischen dem Ort der Gewinnung und der terminalen Entnahmestelle am Ort der Nutzung kann Trinkwasser nachteilig beeinflusst werden: Korrosionsprodukte metallischer Leitungswerkstoffe können an das Wasser abgegeben werden; es kann ferner zu einer Anreicherung von wasserständigen Mikroorganismen kommen.

Einflüsse auf das Trinkwasser im öffentlichen Versorgungsnetz

Im Bereich des öffentlichen, d. h. versorgerseitigen Teils der Trinkwasseranlagen sind aufgrund der in der Regel stetigen Durchströmung der Leitungen nur geringe nachteilige Einflüsse gegeben. Mikrobiologische Anreicherungen treten sehr selten auf, jedoch können Sedimente der Wassergewinnung und Korrosion (z. B. von Gussleitungen) in die angeschlossenen Hausinstallationen eingetragen werden. Die eingetragenen Sedimente wiederum führen zu einer beschleunigten Korrosion der Hausinstallation und Ablagerungen im Warmwasserbereiter. Aus diesem Grunde sind auch öffentliche Versorgungsleitungen in Zeitabständen (2 – 5 Jahre) zu reinigen (DVGW W291). Ein sinnvoll einsetzbares Spülverfahren ist z. B. die Saugspülung nach Klose, welche im Gegensatz zu Druckluft-Wasser-Spülungen keine atmosphärischen Einträge (z. B. Mikroorganismen) zulässt.

Einflüsse auf das Trinkwasser im Bereich der Hausinstallation:

Im Gegensatz dazu besteht im Bereich von Trinkwasserhausinstallationen ein erheblich größeres Problemfeld. Hier ist der „bestimmungsgemäße Betrieb“ entsprechend DIN 1988 und VDI 6023 notwendig, um nachteilige Einflüsse des Trinkwassers bei Kontakt mit der Hausinstallation zu vermeiden. Der „bestimmungsgemäße Betrieb“ ist erreicht, wenn sichergestellt ist, dass sämtliche Teile der Hausinstallation im Abstand von mindestens 72 Stunden vollständig durchströmt werden und gleichzeitig die gültigen Normen (allg. anerkannte Regeln der Technik) eingehalten werden.

DER AUTOR



DR. ULRICH SCHMELZ

Der Geschäftsführer der Dr. Schmelz GmbH ist Mediziner, Lebensmittelchemiker und Verfahrenstechniker. Er ist als Hochschuldozent, Gutachter und Fachplaner tätig.

Da in mehr als 95 Prozent der Liegenschaften der „bestimmungsgemäße Betrieb“ ein Idealzustand ist, der nicht erreicht wird, kommt es in Abhängigkeit des verwendeten Leitungsmaterials zu unterschiedlichen nachteiligen Aspekten:

Anorganische Werkstoffe (Metalle)

1. Verzinkter Stahl

vorwiegend in Altanlagen verwendet;

Gewindeverbindung

- Innenkorrosion durch Abbau der Zinkschicht (Sauerstoffkorrosion, ggf. Säurekorrosion durch kalkaggressive Wässer)
- Reduktion des Durchmessers durch ortsständige Korrosionsprodukte
- Leckagen durch Lochfraß
- Abgabe von Eisen in das Trinkwasser
- Anreicherung von Mikroorganismen auf ortsständigen Korrosionsprodukten

2. Kupfer

in Altanlagen ab ca. 1975 – bevorzugt im Warmwasserschenkel – sowie in Neuanlagen installiert; Löt- und Pressverbindungen

- Säurekorrosion durch kalkaggressive Wässer (pH-Wert < 7,8 und calcitlösend), galvanische Außenkorrosion durch verzinkte Schellen mit direktem Kontakt zum Werkstoff
- Die Innenkorrosion ist verstärkt bei hartgelöteten Verbindungen (Kohlenstoff-Schicht auf der Innenseite, Weichglühen des Kupfers mit Spannungsrißzone nahe der Lötstelle) und bei überschüssiger Lotzugabe, sowie bei Auftreten von Sedimentpartikeln.
- Leckagen durch Lochfraß
- Abgabe von Kupfer in das Trinkwasser

3. Edelstahl

vorwiegend Neuanlagen; Pressverbindungen

- Optimaler, fast vollständiger inerte Werkstoff
- Sicher anzuwenden bei Chloridkonzentrationen < 200 mg/L (Grenzwert TrinkwV 2001: 250 mg/L), da eine erhöhte Chloridkonzentration das Risiko für Innenkorrosion erhöht.
- Leckagen durch Lochfraß sind sehr selten, sofern die Rohre mit Rohrabschneider zugeschnitten werden; beim Trennen mit Trennscheibe treten Anlassfarben auf (> 350 °C), welche das Korrosionspotenzial punktuell erhöhen.

Weiterhin werden als organische Werkstoffe verschiedene Kunststoffe verwendet:

PE und PP sind weitgehend unkritisch bei Kontakt mit Trinkwasser (KTW-Prüfung muss erfolgt sein) und

werden meist in Kunststoff-Al-Verbundrohren verwendet (Pressverbindungen, teilweise Schweißverbindungen). PVC als Leitungswerkstoff wurde in den 1990er-Jahren häufiger verwendet, Nachteile sind in den geklebten Muffen (thermische Desinfektion nicht möglich) und in der Biofilmbildung auf der Innenoberfläche zu sehen.

Das Problemfeld Korrosion

Da die Trinkwasserbeschaffenheit innerhalb der Grenzen der TrinkwV durchaus variabel ist, muss in der Planung von Neuinstallationen geprüft werden, ob der geplante Werkstoff mit dem vorhandenen Trinkwasser kompatibel ist. Dies ist insbesondere bei Korrosionsschäden in Bestandsanlagen zu prüfen. Während in der Planungsphase eine Werkstoffalternative ermittelt wird, ist bei Bestandsanlagen eine Anpassung des Trinkwassers an die vorhandene Anlage notwendig. Hier dürfen im Rahmen der Liste der geprüften Aufbereitungsstoffe des Umweltbundesamtes Silicate, Phosphate und Polyphosphate eingesetzt werden. Aufgrund der individuell variablen Trinkwasserbeschaffenheit muss für jeden Einzelfall eine konkrete Analyse erstellt werden, um das Fortschreiten der Korrosion zu unterbinden und ggf. vorhandene Korrosionsprodukte in einen ortsständigen Zustand zu überführen.

Weiterhin sind spezielle Spülverfahren notwendig, um sämtliche mobilen Partikel aus dem System zu entfernen (Korrosionspartikel, Metallspäne etc.). Hierzu eignen sich spezielle Aufbereitungssysteme, die als Inertgas-Wasser-Spülungen oder Granulat-Wasser-/Luft-Spülungen sämtliche mobilen Partikel ausspülen. In Abhängigkeit der Härte und Körnung des Granulats wird eine abrasive Wirkung erreicht, sodass auch ortsständige Korrosionsprodukte entfernt werden.

Im Anschluss kann das blanke Metall durch eine aufzubringende, mineralische Versiegelung behandelt werden. Parallel müssen nach UBA-Liste zugelassene Dosierstoffe verwendet werden, um die korrosionshemmende Schicht aufrecht zu erhalten und den Aufbau einer korrosionshemmenden Patina zu erleichtern. Der „bestimmungsgemäße Betrieb“ muss jedoch weiterhin abgebildet werden, was durch vollständige Nutzung einer Trinkwasseranlage oder – bei inhomogener Nutzung – durch zeitgesteuerte Spülventile erreicht wird.

Der **Idealzustand** des „bestimmungsgemäßen Betriebs“ wird höchst **selten** erreicht.

Bestandssysteme können der Beschaffenheit des Trinkwassers angepasst werden.

Auf diese Weise können Bestandssysteme individuell nach Zustand saniert und dem vorhandenen Trinkwasser angepasst werden. Im Gegensatz zu den in den 1990er- und 2000er-Jahren verwendeten Epoxidharzen gelangt das Trinkwasser bei mineralischer Beschichtung nicht in Kontakt mit Kunststoffen, sodass Restmonomere der Harze (Bisphenol-A, Epichlorhydrin) nicht in das Trinkwasser gelangen können.

Die genannten Verfahren sind bei bis zu 90 Prozent der Bestandsanlagen anwendbar. Limitierender Faktor ist vor allem die noch vorhandene Wandstärke. Sofern diese ausreichend ist ($\text{Cu} > 1,0 \text{ mm}$; $\text{Fe} > 2 \text{ mm}$; bis DN 50), kann eine Sanierung entsprechend erfolgen. Die Sanierung führt zu einer Sicherheit von fünf bis zehn Jahren, je nach Beschaffenheit der Anlage auch länger. Innerhalb dieser Zeit kann eine vollständige Neuinstallation geplant und finanziert werden.

Das Problemfeld Keimanreicherung

Aufgrund der Tatsache, dass Korrosionsprodukte und Partikel in Trinkwasseranlagen auch eine hygienetechnische Relevanz aufweisen (Adsorption von Mikroorganismen an kolloidale Partikel), werden nachfolgende Kontrollpunkte genannt, die zu einer sekundären Anreicherung trinkwasserständiger Mikroorganismen führen können:

- **Trinkwasserfilter:** Bevorzugt Rückspülfilter installieren (Rückspülung wöchentlich bis monatlich); falls Trenngrenze $< 80 \mu\text{m}$ gefordert ist,



Kerzenfilter (Wechsel der Filterkerze halbjährlich). „Nasse“ Filterüberbrückungen sind nicht zulässig (seit 1988).

- **Trinkwassersystem:** Bei Neuanlagen Ringsysteme mit Einschleifung aller Entnahmestellen bevorzugen, bei Bestandsanlagen auf Totstellen (Stagnation!) achten (z. B. in Folge von Umnutzung, bzw. Be- und Entlüfterventile). Be- und Entlüfterventile können gegen spezielle zeitgesteuerte Spülventile getauscht werden, die einen „bestimmungsgemäßen Betrieb“ der Anlage erzwingen.

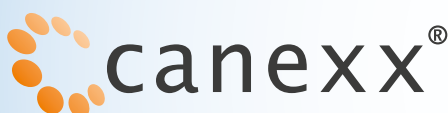
Foto: © Andrey_Kuzmin / Shutterstock.com

WIR HABEN NUR IHR
WASSER
IM KOPF



Dienstleistungsauszug:

- ✓ Reinigung, Sanierung und Erneuerung von Trinkwasseranlagen
- ✓ regelmäßige, fachgerechte Zustandsanalysen
- ✓ bundesweiter Service



TRINKWASSER | TECHNOLOGIE | SERVICE

HOTLINE 0800 2799700
E-MAIL office@canexx.eu

- **Sicherheitsgruppe im Kaltwasserzulauf der Warmwasserbereitung:** Diese muss ein Rückströmen von mäßig erwärmten Warmwasser (Gefährdungsklasse 2) in das Kaltwassersystem (Gefährdungsklasse 1) durch Volumenzunahme bei Erwärmung unterbinden und gleichzeitig bei kritischem Druck (8 oder 10 bar) den Überdruck durch Abblasen abbauen. Die Funktion dieser Baugruppe muss im Rahmen des Wartungsplans geprüft werden. In einzelnen Fällen ist das Sicherheitsventil als einzelnes Bauteil ausgeführt. Die Montage über dem Speicherniveau führt bei Stichleitungen zu relativen Totstrecken.
- **Membran-Ausdehnungsgefäß nach Sicherheitsgruppe:** Muss, sofern es vorhanden ist, durch eine spezielle Armatur vom fließenden Wasser durchströmt werden.
- **Trinkwassererwärmer:** Meist Ausführung als Speicher-Wassererwärmer, oft überdimensioniert. Vorhandene Speicher-Erwärmer sollten im Abstand von fünf Jahren geöffnet, entkalkt und desinfiziert werden (hier sind spezielle Aufbereitungsmethoden erforderlich, um sämtliche Verockerungen und Kesselsteinablagerungen zu lösen). Bei emaillierten Stahlbehältern ist die Opferanode zu tauschen oder gegen eine (verschleißfreie) Fremdstromanode zu ersetzen. Bei Austausch des Erwärmers oder Neuinstallation sollten Plattenwärmetauscher vorgesehen werden (geringes Volumen, hohe Leistung durch heizkreisseitige Pufferung), ggf. zusätzlich ein durchströmter, gering dimensionierter Speicher-

Wassererwärmer als Puffer für Bedarfsspitzen. Plattenwärmetauscher ermöglichen zudem eine suffiziente periodische Erwärmung des Warmwassers (z. B. Legiokill-Schaltung).

- **Zirkulationssystem Warmwasser:** Dieses soll eine Stagnation des Warmwassers mit Abkühlung und sekundärer Keimanreicherung vermeiden. Bei mikrobiologischen Abweichungen ist das System grundlegend hydraulisch zu berechnen (DVGW W553); bevorzugt sind thermostatische Regulierventile einzusetzen, um den Volumenstrom über sämtliche Stränge gleichmäßig zu verteilen. Die Zirkulationspumpe muss nach DVGW W553 dimensioniert werden; Betriebsunterbrechungen sind maximal über sechs von 24 Stunden zulässig, im optimalen Falle wird die Pumpe ständig betrieben. Bei Installation von mehreren Pumpen müssen Rückschlagventile ausgangsseitig installiert sein. Der Zirkulationsrücklauf sollte in den Kaltwassereingang des Warmwasserbereiters geführt werden, um eine ständige Durchströmung (Temperaturschichtung bei Speicher-Warmwasserbereitern vermeiden!) zu gewährleisten. In Warmwasser-Großanlagen beträgt die minimale Z-Rückklufttemperatur 55 °C; die Temperatur am Erwärmer-Ausgang soll > 60 °C sein.
- **Feuerlöschübergabestelle:** Diese muss nach EN 1717 mit freiem Auslauf ausgeführt sein (> 5 mm), weiterhin ist eine Durchströmung der Versorgungsleitung im Abstand von 72 Stunden notwendig.

ZUSAMMENFASSUNG:

Insgesamt betrachtet, sind die regelmäßige, fachgerechte Wartung der Trinkwasseranlage nach EN 806-5, die präventive Gefährdungsanalyse von Hausinstallationen nach VDI 6023 und die Untersuchung auf Legionellen nach DVGW W551 notwendig, um nachteilige Auswirkungen der Hausinstallation auf das Trinkwasser festzustellen.

Ergeben sich korrosionstechnische oder mikrobiologische Abweichungen, so ist deren Ursache in einer indikativen Gefährdungsanalyse zu ermitteln. Eine individuelle, nachhaltige Lösung kann im Falle von korrosionsbedingten Abweichungen eine Strangsanierung sein; bei mikrobiologischen Abweichungen ist zunächst deren technische Ursache zu

beheben. Anschließend kann, sofern die Verkeimung nicht durch Spülmaßnahmen beseitigt wird, eine chemische Anlagendesinfektion nach DVGW W557 erfolgen. Chlordioxid ist der bevorzugte Wirkstoff, da Chlordioxid Biofilme löst und durchdringt. Die Festlegung des Wirkstoffs einer chemischen Desinfektion muss in Abhängigkeit des Leitungswerkstoffs erfolgen.

Durch eine nachhaltige Trinkwassersicherheit, insbesondere die fachgerechte, regelmäßige Wartung der Trinkwasseranlage nach EN 806-5, wird eine Versorgungssicherheit erreicht, gleichzeitig kommt der Betreiber der Trinkwasseranlage der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Nutzern hinreichend nach.

Aktuelle Urteile

Ist eine per Brief zugestellte Mieterhöhung ein Fernabsatzgeschäft? Und muss der Gesamtbetrag für Verbräuche in Mehrhausanlagen in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt werden?

EG-VERBRAUCHERRECHTERICHTLINIE GILT NICHT FÜR MIETERHÖHUNGEN

(AG Berlin-Spandau, Urteil vom 27.10.2015, Az.: 5 C 267/15)

► DAS THEMA

Mit der Änderung der EG-Verbraucher-rechterichtlinie und deren Umsetzung in das deutsche BGB, §§ 312 ff BGB, sind die Widerrufsrechte der Verbraucher im Fernabsatz gestärkt worden. Insbesondere muss der Unternehmer den Verbraucher über sein 14-tägiges Widerrufsrecht belehren. Erfolgt diese Belehrung nicht, kann der Verbraucher den Vertrag noch binnen zwölf Monaten widerrufen. Ein solcher Widerruf führt dazu, dass der widerrufene Vertrag rückabgewickelt wird. Der Unternehmer läuft jedoch Gefahr, seine Leistungen nicht vollständig zurück zu erhalten.

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG- Recht tätig.

www.arneckesibeth.com

Der deutsche Gesetzgeber hat – über die Vorgaben der EG-Richtlinie hinaus – ausdrücklich erklärt, dass dieser erweiterte Verbraucherschutz auch für Mietverträge gelten soll. In der rechtlichen Literatur wird seither insbesondere diskutiert, ob dieser Widerruf auch auf eine Mieterhöhungserklärung angewendet werden kann. Hier hätte ein Widerruf besonders fatale Konsequenzen, da der Widerruf nicht an die gleichen Fristen wie die Klage des Vermieters auf Durchsetzung der Mieterhöhung vor Gericht gebunden ist, sondern innerhalb viel längerer Frist erfolgen kann. Nun liegt ein allererstes veröffentlichtes Urteil des Amtsgerichts Berlin-Spandau zu diesem Thema vor, in dem das Amtsgericht erstmals entschieden hat, dass die Widerrufsmöglichkeit jedenfalls auf die Mieterhöhung eines Privatvermieters nicht anzuwenden ist.

► DER FALL

Die beklagte Privat-Vermieterin hatte dem Kläger ein Einfamilienhaus vermietet und mit Schreiben vom 21.1.2015 hierfür eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (Berliner Mietspiegel) verlangt. Das Mieterhöhungsverlangen wurde durch einen Zeugen per Brief in den Briefkasten des Mieters zugestellt. Ein persönliches Gespräch der Parteien hierzu fand nicht statt. Dies entspricht dem völlig üblichen Vorgehen bei Mieterhöhungsverlangen.

Der Mieter stimmte der Mieterhöhung zunächst per Brief ausdrücklich zu und zahlte drei Monate lang die erhöhte Miete. Erst dann erklärte er schriftlich den Widerruf unter Berufung auf die neue Verbraucherrechte-Richtlinie und verlangte von der Vermieterin die bereits bezahlten Mieterhöhungsbeträge zurück. Das Amtsgericht wandte das Widerrufsrecht mit den folgenden drei Argumenten nicht an:

Zum Ersten komme das Widerrufsrecht nur in Betracht, wenn die Organisation des Unternehmers auf Fernabsatz gerichtet sei. Eine solche Organisationsstruktur liegt nur dann vor, wenn der Unternehmer planmäßig mit der Bestellung per Fernkommunikationsmitteln wirbt und der Betrieb so organisiert ist, dass Verträge regelmäßig im Wege des Fernabsatzes abgeschlossen werden, z. B. über eine Bestell-Hotline oder über die Nutzung einer Online-Plattform. Dies ist jedenfalls bei einem Privat-Vermieter, der lediglich den Briefkasten für eine schriftliche Erklärung benutzt hat, nicht gegeben.

Weiter legt das Gericht den Begriff „Fernabsatz“ wörtlich aus und vertritt die Auffassung, dass ein solcher Vertrag nur vorliege (und damit das Widerrufsrecht nur dann greife) wenn der Unternehmer tatsächlich Ware absetzen wolle. Dies sei bei einer Mieterhöhung gerade nicht der Fall, da hier die unternehmerische Leistung

gleich bleibe, lediglich jedoch die Gegenleistung, nämlich die Miete erhöht werden solle. Schließlich widmet sich das Gericht noch einer Besonderheit dieses Falles, in dem der Mieter mehrere Monate die Miete bezahlt hat, was einer konkludenten Zustimmung zur Mieterhöhung gleich kommt. Diese konkludente Zustimmung stellt jedenfalls nach Ansicht des Gerichts keinen Vertragsabschluss per Fernkommunikationsmittel dar, und kann daher auch nicht widerrufen werden.

Zwar konnte sich das Amtsgericht bei dieser Entscheidung auf mehrere Äußerungen in der Literatur, darunter der mietrechtliche Standard-Kommentar (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, Vorbemerkung zu § 535 BGB, Rdnr. 92) stützen; eine Gerichtsentscheidung lag hierzu jedoch noch nicht vor. Das Gericht zitiert auch eine Anfrage von „Haus und Grund Deutschland“ beim

Bundesjustizministerium, in der das Bundesjustizministerium selbst Zweifel daran geäußert hat, ob der Gesetzgeber die Rechtslage bzgl. Mieterhöhungen,

insbesondere mit dem austarierten Ineinandergreifen verschiedener Fristen, tatsächlich durch das Widerrufsrecht aus der EG-Richtlinie ändern wollte.

VERWALTERSTRATEGIE

Hausverwalter, die im Auftrag von Eigentümern weniger vermieteter Wohnungen ausschließlich schriftlich mit ihren Mietern korrespondieren und keine Internet-Plattform ähnlich eines Großvermieters unterhalten, können nach dieser Entscheidung mit den ausführlichen Literaturziten relativ sicher sein, dass eine schriftlich erklärte Mieterhöhung, der der Mieter durch Zahlung über einen Zeitraum von mind. drei Monaten jedenfalls auch konkludent zugestimmt hat, nicht mehr nach dem europäischen Recht widerrufen werden kann.

Vorsicht ist jedoch nach wie vor geboten bei Großvermietern, deren interne Organisation nicht zuletzt auf einer Korrespondenz übers Internet basiert und die das Internet auch als Vertriebsweg nutzen. Zwar geht aus den vorliegenden Veröffentlichungen nicht hervor, ob das Urteil bereits rechtskräftig geworden ist.

In allernächster Zeit sind jedoch Urteile auch von anderen Amts- und Landgerichten zu erwarten, die auch bzgl. einer großen, auf „Fernkommunikation“ ausgerichteten Organisation mehr Klarheit bringen dürften.

RECHTSPRECHUNGSÄNDERUNG DES BGH ZU NEBENKOSTENABRECHNUNG IN MEHRHAUSANLAGEN (BGH, Urteil vom 20.1.2016, Az.: VIII ZR 93/15)

► DAS THEMA

Bei der Abrechnung von Nebenkosten muss der Vermieter sowohl die formelle als auch die materielle Richtigkeit dieser Abrechnung beachten. Während er Korrekturen hinsichtlich der materiellen Abrechnung auch noch in einem möglichen Prozess nachschieben kann, macht die Nichteinhaltung der formellen Abrechnungsvoraussetzungen die Nebenkostenabrechnung unwirksam. Dies ist für den Wohnraumvermieter im Hinblick auf die Frist des § 556 Abs. 1 BGB, die eine Abrechnung binnen zwölf Monaten nach Abrechnungszeitraum fordert, besonders riskant, da eine formell unrichtige Abrechnung diese Frist nicht einhält. Wird die Abrechnung knapp vor Ablauf des Abrechnungszeitraums verschickt, so hat der Vermieter in der Regel keine Möglichkeit mehr, nachzubessern, und er verliert für dieses Jahr zumindest die Nebenkosten

aus den formell fehlerhaften Positionen. Der BGH hat in den letzten Jahren mehrere Urteile gesprochen, mit denen er die formellen Voraussetzungen einer Nebenkostenabrechnung gesenkt und dem Vermieter damit die Abrechnung erleichtert hat. Bisher waren für die formelle Richtigkeit der Nebenkostenabrechnungen vier Voraussetzungen einzuhalten:

- die Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und, soweit erforderlich, Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Mit diesem neuen Urteil verzichtet der BGH nunmehr auf die erste dieser vier

Voraussetzungen: Die Gesamtkosten müssen nicht mehr angegeben werden.

► DER FALL

Im vorliegenden Fall hatte – insoweit eine typische Fallgestaltung – der Vermieter eines großen, aus mehreren Häusern bestehenden Wohnkomplexes bei den Nebenkosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr nicht die Anteile der anderen Häuser in der Nebenkostenabrechnung dargestellt. Er hatte lediglich den für die einzelnen Gebäude errechneten Gesamtbetrag angegeben, der dann auf die Mieter der einzelnen Gebäude umgelegt wurde. Dieser Gesamtbetrag für die einzelnen Gebäude entsprach nicht den Abrechnungen der jeweiligen Versorgungsträger, welche naturgemäß den Gesamtbetrag für alle Gebäude auswiesen. Der Rechenschritt, mit dem die Aufteilung zwischen dem von den

Versorgungsträgern in Rechnung gestellten Gesamtbetrag für alle Gebäude und dem in der Nebenkostenabrechnung aufgenommenen Gesamtbetrag für das eine Gebäude errechnet wurde, war aus der Nebenkostenabrechnung selbst nicht zu erkennen, sehr wohl aber bei Belegeinsicht nachvollziehbar. Der BGH entschied nun, dass die Angabe dieser „bereinigten“ Gesamtkosten nicht mehr die Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat. Es genügt, wenn der Vermieter als Gesamtkosten bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angibt, die auf die jeweilige Abrechnungseinheit (Wirtschaftseinheit, im entschiedenen Fall die einzelnen Gebäude) umgelegt wird. Der BGH begründet diese Änderung seiner bisherigen ständigen Rechtsprechung damit, dass die Angabe der Gesamtkosten bisher nur in einigen Sonderfällen verlangt worden sei, insbesondere in solchen Fällen, in denen sich eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten nicht aus den Abrechnungen der Versorgungsträger ergebe oder, falls in einer Position sowohl umlegbare Betriebskosten als auch nicht umlegbare Betriebskosten zusammengefasst sind. Gängiges Beispiel hierfür ist der Hausmeister, der auch mit

Verwaltungstätigkeiten betraut ist, welche nicht umlagefähig sind. Aus dieser Rechtsprechung wurde bisher abgeleitet, dass die Gesamtkosten in jedem Fall anzugeben sind. Der BGH erklärt nun, dass die Tendenz seiner bisherigen Rechtsprechung, mit der er in den letzten Jahren bereits mehrfach die formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung zurückgeschraubt habe, fortentwickelt wird. Diese Tendenz lässt sich übrigens nicht nur im Betriebskostenabrechnungsrecht, sondern insbesondere auch bei der Durchsetzung von Mieterhöhungen beobachten. Zunächst wägt der BGH hierzu die Interessen der Vertragsparteien ab: Aus Sicht des Vermieters darf die Jahresabrechnung nicht überfrachtet werden und der Verwaltungsaufwand muss sich in vertretbaren Grenzen halten. Der Mieter kann ebenfalls ein Interesse an einer möglichst übersichtlichen Abrechnung haben. Er kann eine Zusammenstellung der unterschiedlichen Kostenarten erwarten, weiter die Angabe des Umlageschlüssels und die Errechnung der Beträge, welche im Abrechnungszeitraum auf ihn entfallen. Da ihm Belegeinsichtsrecht zusteht, kann der Mieter mit diesen Informationen überprüfen, ob die Nebenkostenabrechnung ihre Richtigkeit

hat. Umgekehrt ist die Angabe der Gesamtkosten für den Mieter sowieso nicht aus der Abrechnung prüfbar. Ihre Richtigkeit kann in jedem Fall erst durch die Belegeinsicht ermittelt werden. Damit bezieht sich die Frage, ob der Gesamtbetrag zutreffend errechnet ist, auf die materielle Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung, nicht auf die formellen Voraussetzungen. Hinsichtlich der materiellen Richtigkeit bleibt der Mieter auf die Belegeinsicht verwiesen.

VERWALTER-STRATEGIE

Verwaltungen gerade von Mehrhausanlagen stehen bei der Nebenkostenabrechnung häufig im Spannungsfeld zwischen den drei Parametern Vollständigkeit, Übersichtlichkeit (insbesondere auch für den Mieter) und EDV-technische Umsetzung. Der BGH hat mit diesem Urteil die Anforderungen an die Vollständigkeit bei Mehrhausanlagen deutlich gesenkt. Außerdem gibt er auch weitere wichtige Leitlinien an die Hand: Kriterien, die der Mieter aus der Betriebskostenabrechnung selbst sowieso nicht nachprüfen könnte, sondern für deren Kontrolle er zwingend Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen muss, sollen zukünftig nicht mehr der formellen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung unterfallen und damit auch nicht die Verfristung der Abrechnung rechtfertigen können. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die eher mieterfreundlichen unteren Instanzen der Gerichte diese Rechtsprechung für andere als die vom BGH entschiedenen Voraussetzungen wohl nur sehr zögerlich umsetzen werden. Es dürfte also geraten sein, die Nebenkostenabrechnungen auch und gerade für Mehrhausanlagen trotzdem noch so vollständig und genau wie möglich vorzunehmen.



Aktuelle Urteile

Wer darf mit zur Eigentümerversammlung, und was besagt das Gebot der Nichtöffentlichkeit?

BEVOLLMÄCHTIGTER UND VERTRETENER GLEICHZEITIG AUF DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG?

(LG Karlsruhe, Urteil vom 21.7.2015, Az.: 11 S 118/14)

► DAS THEMA

Häufig lassen sich Eigentümer durch Bevollmächtigte, nicht zuletzt die Verwaltung, auf den WEG-Versammlungen vertreten. Selten kommt es jedoch auch vor, dass ein Eigentümer zusammen mit einem Vertreter eine WEG-Versammlung besuchen möchte, insbesondere wenn dieser Vertreter, z. B. sein Anwalt, ihn in bestimmten Belangen unterstützen soll. Das LG Karlsruhe hat in diesem Urteil die herrschende Auffassung der Literatur bestätigt, wonach wegen des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit der WEG-Versammlung eine gleichzeitige Teilnahme von Vertretenem und Vertreter an einer WEG-Versammlung grundsätzlich nicht möglich ist.

► DER FALL

Im entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer ein Drittel der Miteigentumsanteile und eine Wohnung, der andere Miteigentümer

(und Vater des ersten Miteigentümers) hielt die anderen zwei Wohnungen und damit zwei Drittel der Anteile, und war außerdem Verwalter der Eigentümergemeinschaft. Er brachte seine Ehefrau und seinen anderen Sohn zu der Eigentümerversammlung mit, die ihn für jeweils eine seiner Wohnungen vertreten sollten. Der Minderheitsigentümer verließ die Versammlung noch vor Beginn der Abstimmungen und focht sodann sämtliche Beschlüsse wegen der Teilnahme der Vertreter an der Versammlung an.

Das Landgericht befasste sich nicht mit dem Thema, ob es möglich ist, für jeweils eine Miteigentumseinheit jeweils einen Vertreter zu bestimmen, oder ob dies zu einer Multiplikation der Mitwirkungsrechte führen könnte und damit unzulässig wäre, auch wenn das im vorliegenden Fall vereinbarte Objektstimmrecht gewahrt

bleibt. Es hob die angefochtenen Beschlüsse vielmehr schon wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit von WEG-Versammlungen auf.

Dieser Grundsatz der Nichtöffentlichkeit ergibt sich aus § 23 Abs. 1 WEG, nach dem die Willensbildung der Gemeinschaft in der „Versammlung der Wohnungseigentümer“ erfolgt. Daraus leitet die Rechtsprechung ab, dass Personen, die nicht Wohnungseigentümer sind, grundsätzlich nicht an der Versammlung teilnahmeberechtigt sind, die Versammlung also nicht öffentlich ist. Außenstehende Dritte sollen keinen Einfluss auf den Ablauf der Versammlung und auf die Meinungsbildung nehmen können. Eine Vertretung des einzelnen Wohnungseigentümers auf der WEG-Versammlung ist grundsätzlich möglich, kann jedoch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer, in der Teilungserklärung oder sonst, jederzeit beschränkt werden. Soweit eine solche Beschränkung nicht vorliegt, steht der Wohnungseigentümer allerdings vor der Wahl, entweder selbst an der Versammlung teilzunehmen, oder aber einen Vertreter zu schicken. Eine gleichzeitige Teilnahme sowohl des Wohnungseigentümers selbst als auch seines Vertreters verstößt gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Das Landgericht begründet dies mit folgenden Argumenten: Das Gesetz trage dem Gedanken der Waffengleichheit der Wohnungseigentümer untereinander Rechnung. Kein Mitglied der Gemeinschaft soll



sich durch Begleiter unterstützen lassen, deren Auftreten den Diskussionsbeiträgen dieses Teilnehmers mehr Gewicht verleihen könnte. Ohne es auszusprechen, denkt das Gericht hierbei sicherlich an anwaltliche Begleitung und Rechtsrat während der Versammlung. Dies wäre ein Verstoß gegen das Verbot, Begleiter in die Versammlung mitzunehmen.

Das Landgericht hat darüber hinaus die Rolle des beklagten Mehrheitseigentümers auch als Verwalter der WEG nicht außer Acht gelassen. Auch als solcher darf er sich jedoch nicht vertreten lassen. Es bestehe durchaus die Möglichkeit, beide Rollen zu trennen und die Eigentümerinteressen neben der Rolle als Verwalter zu vertreten.

Am Ende des Urteils fasst das Gericht nochmals die gängige Rechtsprechung zur Kausalität von formalen Fehlern der Eigentümerversammlung zusammen. Solche formellen Fehler führen nur dann zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich

dieser Fehler auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat. Darlegungs- und beweispflichtig für die Frage, ob sich der formale Fehler unter keinen Umständen auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben könnte, sind diejenigen Eigentümer, die den Beschluss verteidigen und für gültig halten. An die Widerlegung der Kausalitätsvermutung sind hohe Anforderungen zu stellen. Das

Gericht geht davon aus, dass selbst in diesem Fall, wären Vater und Sohn alleine gewesen und nicht unter dem Einfluss von Ehefrau und Bruder gestanden, diese Diskussion und damit die Beschlussfassung hätte anders ausgehen können. Die Beschlüsse wurden daher allein wegen der Anwesenheit von Ehefrau und dem anderen Sohn des Mehrheitseigentümers aufgehoben.

VERWALTERSTRATEGIE

Zu Beginn jeder Eigentümerversammlung ist daher zu klären, ob außer den Wohnungseigentümern auch Vertreter anwesend sind und welche Wohnungseigentümer nur vertreten werden, oder ob sowohl Wohnungseigentümer als gleichzeitig auch Vertreter anwesend sind. Dies ist mit den entsprechenden Miteigentumsanteilen abzugleichen. Sollte tatsächlich die Anwesenheit sowohl eines Vertreters als auch des Eigentümers festgestellt werden, ist für eine entsprechende Beschlussfassung hinsichtlich der Frage zu sorgen, ob der Vertreter zugelassen wird. Möglicherweise besteht eine Kompromisslösung darin, dass z. B. ein anwaltlicher Berater nur für einzelne Tagesordnungspunkte zugelassen wird und dann nur zu diesen Punkten in den Versammlungsraum gerufen wird.

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-service.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung
2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



4. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016.
Kostenfrei.

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de



Grenzfälle

Eingangstüren und Fenster grenzen das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum ab. Aber wozu gehören sie, und wer ist folglich für sie zuständig?

Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist im Wohnungseigentumsrecht von zentraler und wesentlicher Bedeutung. Von der Zuordnung eines Gebäudebestandteiles zum Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum hängt zum Beispiel ab, ob für die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondereigentümer alleine verantwortlich ist oder alle Eigentümer gemeinsam zuständig sind. An die Frage der Verantwortlichkeit für die Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudebestandteils schließt sich die weitere Frage der Kostentragungspflicht, d. h. die Zuordnung eines Gebäudebestandteils zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum entscheidet grundsätzlich auch darüber, ob ein Sondereigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung dieses Gebäudebestandteils alleine zu tragen hat, oder ob es sich insoweit um gemeinschaftliche Kosten handelt. Gerade die Frage der Kostentragungspflicht und die damit verbundene Kostenverteilung ist in der wohnungseigentumsrechtlichen Praxis ein gängiges und häufiges Problem

und Streitfeld. Deshalb ist die Unterscheidung und Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum in der Praxis von wesentlicher Bedeutung. Dies soll anhand der Klassiker „Wohnungseingangstüren“ und „Fenster“ näher beleuchtet werden.

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Für Wohnungseingangstüren und Fenster, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden und das Gebäude nach außen hin oder zum Gemeinschaftseigentum hin abgrenzen, hat der BGH inzwischen klargestellt, dass sämtliche Bestandteile der Wohnungseingangstüren und Außenfenster zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Laut Urteil vom 25.10.2013 (ZWE 2014, 81) stehen Wohnungseingangstüren nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern sind selbst dann zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnen sollte. Wohnungseingangstüren stehen räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum, weil sie der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum dienen. Erst durch ihre Einfügung wird die Abgeschlossenheit der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum

entstehen kann (§§ 3 Abs. 2 S. 1, 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Weil sie damit räumlich und funktional (auch) zum Gemeinschaftseigentum gehören, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftseigentum sind demnach das Türblatt und der Türrahmen, die Türklinke, der Türbeschlag sowie der Anstrich oder die Beschichtung jeweils an bzw. auf der Außenseite der Tür. Nachdem die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum steht, stehen auch der Anstrich und die Beschichtung auf der Innenseite der Tür (Türblatt und Türrahmen) sowie die Türklinke und der Türbeschlag an der Innenseite der Tür im Gemeinschaftseigentum, was aber nicht zwingend bedeutet, dass der Innenanstrich der Tür nicht verändert werden darf. Mit Urteil vom 22.11.2013 (ZWE 2014, 125) hat der BGH klargestellt, dass für Fenster dasselbe gilt. Festzuhalten bleibt also, dass Eingangstüren/Abschlusstüren (also auch Balkon- und Terrassentüren) von Sondereigentumseinheiten sowie Außenfenster im räumlichen Bereich des



DER AUTOR



BURKHARD RÜSCHER

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht ist in der Münchner Kanzlei SNP Schlawien Partnerschaft mbB Rechtsanwältin

te Steuerberater Wirtschaftsprüfer tätig.
www.snp-online.de



des Sondereigentums insgesamt als jeweils einheitliche Sache zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Regelungen in der Teilungserklärung, mit denen Wohnungseingangstüren und/oder Außenfenster im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder lediglich Bestandteile hiervon dem Sondereigentum zugewiesen werden, sind daher unwirksam und unbeachtlich. Die früher vorgenommene Differenzierung zwischen den sondereigentumsfähigen Bestandteilen einerseits und den zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteilen andererseits ist damit hinfällig.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG obliegt grundsätzlich den Eigentümern gemein-

schaftlich die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. In der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung kann jedoch gem. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG vereinbart werden, dass ein einzelner Eigentümer oder eine bestimmte Eigentümergruppe zur Instandhaltung und Instandsetzung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudebestandteils verpflichtet ist. In diesem Fall wird die gemeinschaftliche Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums auf einen einzelnen Eigentümer oder eine bestimmte Eigentümergruppe übertragen. Derartige Vereinbarungen sind zulässig. Enthält

die Gemeinschaftsordnung eine Regelung über die Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für ein im Gemeinschaftseigentum stehendes Gebäudebestandteil, ändert sich dadurch nichts an der zwingenden Zuordnung dieses Gebäudebestandteils zum Gemeinschaftseigentum. Es wird lediglich die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung dieses Gebäudebestandteils auf bestimmte Eigentümer übertragen. Wird in einer solchen Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung aber beispielsweise der Außenanstrich der Fenster und/oder Türen hiervon ausgenommen (z. B. mit der häufigen Formulierung „... jedoch mit Ausnahme des Außenanstrichs, der Sache der Gemeinschaft ist“), ist die Eigentümergemeinschaft auch für die Erneuerung der Fenster und/oder Türen

zuständig. Wenn laut der Gemeinschaftsordnung die Eigentümergemeinschaft für den Außenanstrich zuständig bleiben soll, gilt dies laut BGH (ZWE 2014, 125; NJW 2012, 1722) erst Recht für die vollständige Erneuerung, da die Eigentümer mit einer derartigen Regelung ein optisch einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen wollen; der Austausch eines Fensters/einer Tür kann das einheitliche äußere Erscheinungsbild sogar weitaus mehr negativ beeinflussen und beeinträchtigen als lediglich der Außenanstrich. Fazit: Ein Blick in die Gemeinschaftsordnung ist unerlässlich.

Die Kostentragungspflicht

Wenn und soweit die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster und Türen Sache der Gemeinschaft ist, handelt es sich bei den dabei entstehenden Kosten um gemeinschaftliche Kosten, die gem. § 16 Abs. 2 WEG auf alle Eigentümer anteilig nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile oder nach einem in der Gemeinschaftsordnung hiervon abweichenden Schlüssel zu verteilen sind. Auch in Bezug auf die Kostentragung sind in der Gemeinschaftsordnung vom Gesetz abweichende Regelungen möglich und zulässig, wonach die Pflicht zur Tragung der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Fenstern und/oder Türen auf einen einzelnen Eigentümer oder eine bestimmte Eigentümergruppe abgewälzt werden kann, so dass auch insoweit ein Blick in die Gemeinschaftsordnung unerlässlich ist.

Des Weiteren können die Wohnungseigentümer im Einzelfall gem. § 16 Abs. 4 S. 1 WEG durch Beschluss die Kostenverteilung u. a. für die Instandhaltung und Instandsetzung abweichend regeln. Ein derartiger Beschluss bedarf gem. § 16 Abs. 4 S. 2 WEG der doppelt-qualifizierten Mehrheit, also einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer nach „Köpfen“ und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Wie sich aber bereits aus Satz 1 von § 16 Abs. 4 WEG ergibt, hat der Gesetzgeber die erweiterte Beschlusskompetenz wieder eingeschränkt und nur auf den Einzelfall bezogen, nicht allgemein zugelassen.

Grundsätzlich gilt **§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG**,
aber die **Gemeinschaftsordnung** geht vor.

Alles in bester Ordnung?

Verwalter, die Bauverträge für die Eigentümergemeinschaft abwickeln, sind dann auch meist für die Abnahme der durchgeführten Reparaturen oder baulichen Maßnahmen zuständig. Was ist zu beachten?

Klären wir zunächst, welche Wirkung die Abnahme einer Bauleistung hat: Rechtlich kommt ihr große Bedeutung zu. Mit der Abnahme erklärt der Auftraggeber nämlich, dass er die Bauleistung „im Wesentlichen billige“, dass er den Bauvertrag also für ordentlich erfüllt hält. Mit der Abnahme erst wird die Vergütung fällig. Vorher kann der Bauunternehmer (von Abschlüssen abgesehen) die Vergütung nicht verlangen! Wenn der Auftragnehmer seine Bauleistung vollständig und mangelfrei erbracht hat, hat er daher auch Anspruch auf Erklärung der Abnahme. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der Abnahme zu laufen. Es findet außerdem eine sogenannte Beweislastumkehr statt: Vor der Abnahme muss der Auftragnehmer im Streitfall beweisen, dass keine Mängel vorliegen, nach erfolgter Abnahme ist der Auftraggeber in der Beweispflicht, dass Mängel vorliegen. Und dann gibt es noch den sogenannten Gefahrübergang: Wird die Bauleistung vor Abnahme beschädigt oder beispielsweise ein Bauteil gestohlen, muss sich der Auftragnehmer an den Schädiger (Dieb) halten und – wenn der nicht greifbar ist – den Schaden auf eigene Kosten wieder

in Ordnung bringen. Nach der Abnahme trifft das Risiko den Auftraggeber. Schließlich kann der Auftraggeber die Beseitigung von Mängeln, die bei Abnahme bekannt waren, aber zu diesem Zeitpunkt nicht vorbehalten wurden, nicht verlangen. Wurde die Vertragsstrafe bei Abnahme nicht vorbehalten, verfällt sie!

Die Voraussetzungen für den WEG-Verwalter

Die Abnahme belastet also den Auftraggeber. Dies sollte den WEG-Verwalter,

wenn er für die Gemeinschaft die Abnahme erklären will, zur sorgfältigen Prüfung veranlassen. Die erste Frage muss lauten: Bin ich als Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, die Abnahme zu erklären? Auftrag und Vollmacht sind rechtlich zu trennen! Der Auftrag beschreibt im Verhältnis zur WEG, was der Verwalter darf. Die Vollmacht sagt im Außenverhältnis (zum Bauunternehmer), ob die Erklärung des Verwalters für die Gemeinschaft wirkt. Den Auftrag zur Erklärung der Abnahme und die Vollmacht kann die Gemeinschaft

DER AUTOR



RAINER SCHULZ

Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Dresdener Kanzlei Schulz Nickel

Schulz Rechtsanwälte Partnerschaft tätig.
www.schulz-nickel-schulz.de



dem Verwalter im Beschlusswege (oder – eher selten – auch im Verwaltervertrag) erteilen. Es ist denkbar, dass der Verwalter die Voraussetzungen der Abnahme selbstständig prüfen oder die Abnahme nur erklären soll, wenn ein von der Gemeinschaft beauftragter Ingenieur dies befürwortet.

Die Vollmacht kann sich ebenfalls aus dem Verwaltervertrag oder einem Beschluss der WEG ergeben. Sie kann auch separat erteilt werden. Aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz dürfte sich die Befugnis und die Verpflichtung, aus § 27 Abs. 3 Nr. 3 die Vollmacht ergeben, die dort genannten Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung abzunehmen, so dass der Beschluss über solche Maßnahmen in der Regel die Befugnis und die Vollmacht des Verwalters enthalten dürfte. Ohne Bevollmächtigung sollte der Verwalter Bauleistungen nicht abnehmen, da er dann eigene Haftung für den Fall riskiert, dass seine Erklärung von der WEG nicht genehmigt wird.

Wie erfolgt die Abnahme?

Die Abnahme kann auf vielfältige Weise erklärt werden, zunächst einmal ausdrücklich schriftlich oder mündlich. In vielen Vertragsformularen findet sich die Vorgabe, förmlich abzunehmen. Dies bedeutet, dass sich Vertreter beider Vertragsparteien vor Ort treffen, die Leistung anschauen und ein schriftliches Protokoll anfertigen. Ist ein VOB-Vertrag geschlossen worden (die VOB/B wurde also in den Vertrag einbezogen), kann jede Partei die förmliche Abnahme verlangen.

Die Abnahme kann auch konkludent erklärt werden, etwa durch Zahlung der Rechnung. Die o. g. Wirkungen treten dann auch ein, was besonders ärgerlich ist, wenn Mängel nicht vorbehalten wurden oder die Bauleistung noch gar nicht vollständig ist. Ärgerlich für die Gemeinschaft

Ohne **Bevollmächtigung** sollte der Verwalter Bauleistungen **nicht abnehmen**.

Er riskiert sonst **eigene Haftung**.

und dann auch für den Verwalter, wenn er sein Verhalten mit der Gemeinschaft nicht abgestimmt hat.

Bei VOB/B-Verträgen ist auch die sog. fiktive Abnahme möglich. Die Leistung gilt als abgenommen, wenn der Auftraggeber auf eine Fertigstellungsmittelteilung des Auftragnehmers nicht binnen zwei Wochen reagiert oder die Leistung in Gebrauch nimmt. Die Abnahmewirkungen treten ein, selbst wenn der Auftraggeber die Bauleistung gar nicht abnehmen wollte. Dies ist für den Auftraggeber, also die Gemeinschaft, aus den genannten Erwägungen gefährlich.

Was muss der Verwalter beachten?

Der Verwalter sollte bereits mit der Formulierung des Beschlusses über die Baumaßnahme dafür Sorge tragen, dass eine Regelung enthalten ist, wer über die Abnahme entscheidet und wer sie erklärt. Das Haftungspotenzial für den Verwalter ist natürlich geringer, wenn nicht er, sondern etwa ein Bauingenieur oder die Gemeinschaft selbst oder ein anderer Vertreter über die Abnahme entscheidet.

Wenn der Verwalter den Bauvertrag verhandelt oder formuliert, sollte er darauf achten, dass eine förmliche Abnahme vereinbart wird. Im Vertrag sollte auch vermerkt sein, wer die Abnahme für die Gemeinschaft erklärt.

Die Abnahme ist nur zu erklären, wenn die Leistung vollständig und „im Wesentlichen mangelfrei“ ist. Ist das nicht der Fall, sollte die Abnahme verweigert werden. Der Auftragnehmer muss dann nacharbeiten und nach Fertigstellung erneut zur Abnah-

me laden. Die Leistung ist also auf Vollständigkeit und Mängelfreiheit zu prüfen, wobei es ausreicht, die Bauleistung in Augenschein zu nehmen und für den Laien erkennbare Mängel zu rügen. Besonderer Sachverstand oder zerstörerische Untersuchungen sind nicht notwendig.

Nur bei wesentlichen Mängeln oder Restleistungen darf der Auftraggeber die Abnahme verweigern. Was wesentlich ist, beurteilt sich nach dem Einzelfall. Unwesentlich ist ein Mangel, wenn seine Bedeutung so gering ist, dass es dem Auftraggeber unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zumutbar ist, nicht mehr auf den Vorteilen zu bestehen, die sich ihm vor vollzogener Abnahme bieten (BGH VII ZR 287/79). Es sind die gesamten Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Art, Umfang und Auswirkungen des Mangels (BGH VII ZR 287/79). Die Beurteilung hängt nicht von der Höhe der Mängelbeseitigungskosten ab (VII ZR 30/99). Ist die Funktionalität oder die Sicherheit und Gesundheit von Personen beeinträchtigt, so ist ein Mangel in der Regel wesentlich.

Erklärt der Verwalter die Abnahme, muss er eine etwa vereinbarte Vertragsstrafe und bekannte Mängel vorbehalten. Dies geschieht durch Nennung der Mängel im Abnahmeprotokoll oder Beifügung einer Liste oder auch durch ein flankierendes Schreiben. Bestenfalls wird dem Auftragnehmer im Abnahmeprotokoll eine Frist zur Erledigung der offenen Punkte gesetzt.

Der Verwalter sollte sich eine Kopie des Abnahmeprotokolls (oder eine zweite Ausfertigung) vom Auftragnehmer gegenzeichnen lassen, damit später die Vorbehalte bewiesen werden können und auch, um nachträglichen Manipulationen des Protokolls vorzubeugen.

Vorsicht: Die **Zahlung der Rechnung** kann als **konkludente Abnahme** gelten.



Ich brauch' das für die Steuer!

Die Jahresabrechnung: Wie wichtig ist die Einhaltung der Fristen zur Fertigstellung für die Einkommensteuer des Eigentümers? Woran müssen sich WEG- und Mietverwalter halten?

Kaum hat das neue Jahr begonnen, die Abrechnungen der Energieversorger für das vergangene liegen gerade vor, schon fordern die ersten Eigentümer die Fertigstellung der Jahresabrechnung – stets mit Hinweis auf die fristwahrende Bearbeitung ihrer persönlichen Steuererklärung. Aber müssen sich Verwalter davon wirklich noch zusätzlich unter Druck setzen lassen?

Die Abgabefristen im Steuerrecht

Nach den allgemeinen Bestimmungen der Abgabenordnung sind Einkommensteuererklärungen gem. § 149 Abs. 2 AO dem Finanzamt spätestens fünf Monate nach Ablauf des Kalenderjahres einzureichen, damit also bis zum 31. Mai des Folgejahres. Wird der Steuerpflichtige durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder andere Personen i.S.d. §§ 3 und 4 StBerG vertreten, gilt eine allgemeine

Fristverlängerung bis zum 31. Dezember des Folgejahres. In begründeten Einzelfällen können die genannten Fristen auf Antrag bis zum 31.7. des Folgejahres bzw. 28. 2. des übernächsten Jahres verlängert werden.

Welche Fristen sind zu beachten?

Der WEG-Verwalter hat die Aufstellung der Abrechnung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres innerhalb einer angemessenen Frist, die i.d.R. drei bis sechs Monate beträgt, vorzulegen (Bärmann/Becker § 28 Rn. 105; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 728 und 887; BayObLG WE 1991, 223 f.). Durch Vereinbarung kann eine abweichende Frist bestimmt werden. Darüber hinaus hat er die steuerlichen Abgabefristen zu beachten, soweit von ihm als Vertreter der Gemeinschaft für diese eine Steuererklärung abzugeben ist. Für den Mietverwalter wird sich die Frist zur Vorlage der Abrechnungen gegenüber dem Eigentümer i.d.R. aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben. Unabhängig davon hat er die Frist zur Vorlage der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieter gem. § 556 Abs. 3 BGB zu beachten.

Welche Auswirkungen haben die genannten Fristen auf die Steuererklärung der Eigentümer?

Hinsichtlich der Abrechnungen des WEG-Verwalters ist zunächst festzuhalten, dass

dem Finanzamt grundsätzlich die Besteuerungsgrundlagen (gemeinsame Einkünfte, Steuerabzugsbeträge etc.) der Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen des gesonderten Feststellungsverfahrens gem. § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO zu erklären sind. In der überwiegenden Zahl aller Fälle verzichtet die Finanzverwaltung jedoch auf dieses auch für die Behörden sehr aufwendige Verfahren, soweit die Fälle von geringer Bedeutung sind (§ 180 Abs. 3 Nr. 2 AO). Die Finanzämter begnügen sich dann regelmäßig mit der Vorlage der durch den Verwalter erstellten Jahresabrechnung, wenn aus ihr die gemeinschaftlichen Einnahmen (z. B. Zinserträge, Mieteinnahmen etc.) und Steuerabzugsbeträge hervorgehen.

Während im Rahmen des formellen Feststellungsverfahrens auch die im Zweifel bereits rechtskräftigen Steuerbescheide der Miteigentümer nochmals geändert werden können (§ 175 Abs. 1 Nr. 1 AO), ist dies durch die einfache Vorlage der Jahresabrechnung nicht möglich. Daher werden Miteigentümer darauf achten, dass sie dem Finanzamt die steuerlich relevanten Daten ihrer Jahresabrechnung zeitgleich mit ihrer persönlichen Steuererklärung einreichen, da sie andernfalls den Verlust möglicher Steuervergünstigungen befürchten müssen. So erscheint der plötzliche Termindruck, dem sowohl einzelne

DER AUTOR



WOLFGANG WILHELMY

Der Steuerberater betätigt sich auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht.
www.steuerberater-wilhelmy.de

Eigentümer als auch die Verwalter unterliegen, zunächst durchaus verständlich, zumindest für den Fall, dass Eigentümer ihre Steuererklärung in eigener Verantwortung erstellen und damit an die Fünfmonats-Frist gebunden sind.

Gibt es einen Ausweg aus dem scheinbaren Fristen-Dilemma?

Diesen Ausführungen lässt sich entnehmen, dass es zwischen den allgemeinen steuerlichen Abgabefristen und den Fristen der Verwalter für die Erstellung der Abrechnungen im Grunde kaum einen Unterschied gibt. Theoretisch dürfte es im Regelfall damit auch nicht zu dem vorgeblichen Termindruck kommen. Sollte jedoch die Abrechnung des Verwalters im Ausnahmefall – aus welchen Gründen auch immer – nicht spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres vorliegen, bleibt den steuerlich nicht vertretenen Eigentümern zunächst nur die Möglichkeit, in ihre persönliche Steuererklärung vorerst geschätzte Werte einzustellen, um zumindest die Abgabefrist zu wahren. Allerdings müssen sie nunmehr besonderes Augenmerk auf den Steuerbescheid legen, der ihnen zu einem späteren Zeitpunkt zugeht. Spätestens dann sollte die Abrechnung des Verwalters vorliegen. Weicht der Steuerbescheid zu Ungunsten des Eigentümers von den Angaben in der eingereichten Steuererklärung ab, müsste der betroffene Eigentümer gem. § 355 Abs. 1 AO innerhalb eines Monats Einspruch einlegen. Zur Begründung des Einspruchs

sind dem Finanzamt dann zwingend auch die Daten aus der aktuellen Abrechnung des Verwalters vorzulegen, da andernfalls der Einspruch nach Ablauf einer weiteren Nachfrist als unbegründet zurückgewiesen werden kann. In der Folge bliebe dem Eigentümer nur noch der Weg des Klageverfahrens vor dem zuständigen Finanzgericht, um die Korrektur des fehlerhaften Steuerbescheids zu seinen Gunsten durchzusetzen. In einem solchen Fall hätte der Eigentümer als Einspruchsführer zusätzlich die Kosten des Klageverfahrens zu tragen, soweit die Abrechnungsunterlagen des Verwalters erst mit der Klagebegründung eingereicht werden können.

Vielfach werden Steuerbescheide durch die Finanzverwaltung jedoch gem. § 164 Abs. 1 AO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erteilt. Solange der Vorbehalt durch das Finanzamt nicht ausdrücklich aufgehoben wird oder durch Ablauf der vierjährigen Festsetzungsfrist (§ 169 Abs. 2 Nr. 2 AO für ESt-Bescheide) unwirksam wird, ist eine Änderung des Steuerbescheids jederzeit möglich. In diesem Fall könnte der Eigentümer die verspätet vorgelegten Abrechnungsunterlagen des Verwalters dem Finanzamt also auch nach Ablauf der Einmonats-Frist nachreichen.

Der Vorbehalt gem. § 164 Abs. 1 AO darf jedoch nicht verwechselt werden mit dem Vorläufigkeitsvermerk gem. § 165 AO, da sich in diesem Fall die vorläufige Steuerfestsetzung immer nur auf bestimmte Punkte im Steuerbescheid bezieht, die in jedem

Bescheid auch besonders erläutert werden. Es versteht sich von selbst, dass der Eigentümer die Änderung seines Steuerbescheids auch dann zu beantragen hat, wenn er nach Einsicht in die Abrechnung des Verwalters zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Nachmeldung der Daten aus der Verwalterabrechnung zu seinen Ungunsten auswirkt (§ 153 AO).

EMPFEHLUNG FÜR VERWALTER

Abrechnungen sollten innerhalb der rechtlich anerkannten angemessenen Fristen vorgelegt werden. Die aufgezeigten Probleme und Lösungswege betreffen im Wesentlichen nur die steuerlich nicht vertretenen Eigentümer. In allen anderen Fällen kann man dem beiderseitigen Termindruck vielfach durch die verlängerten steuerlichen Abgabefristen entgehen. Letztlich bleibt aber für Verwalter bei verspäteter Vorlage der Abrechnungen immer das Risiko, für zusätzliche Kosten der Eigentümer in Anspruch genommen zu werden, die möglicherweise im Einspruchsverfahren entstehen könnten.

Kleinanzeigen

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

www.aufzugberatung-kostengünstig-online.de

Mit über 45-jähriger Berufserfahrung!
aac Aufzug Anlagen Consulting
C.J. Warneke GmbH

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



DDIV Branchenbarometer 2016

Die Aussichten: Überwiegend heiter. Umsätze und Zahl der verwalteten Einheiten steigen, aber auch Herausforderungen prägen die Entwicklung der Branche.

Von Stephanie Benusch

Die Jahresumfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter ermittelte auch für das Jahr 2016 wichtige Kennzahlen und dokumentiert so die Entwicklung der Branche, vor allem mit Blick auf Umsatz und Gewinn sowie auf die Personal- und Vergütungsstrukturen – im Jahresvergleich und der Kontinuität ergeben sich letztlich repräsentative Aussagen zur Branche. Von Dezember 2015 bis Februar 2016 nahmen diesmal knapp 500 Unternehmen schriftlich per Fragebogen oder online teil. Insgesamt konnten 478 Antworten vollständig ausgewertet werden.

So sind Verwaltungen aufgestellt

Die Branche ist weiterhin geprägt von kleinen und mittelständischen Immobilienverwaltungen, die mit 63 Prozent überwiegend als GmbH firmieren. Die Tätigkeitsschwerpunkte der befragten Unternehmen liegen zu 95 Prozent in der WEG- und zu 76 Prozent in der Mietverwaltung. 27 Prozent gaben zudem die Wohnungsvermittlung und 20 Prozent die Gewerbeverwaltung als weiteres Kerngeschäft an. Drei Viertel der Unternehmen sind regional und überregional tätig und verwalten somit Immobilien in

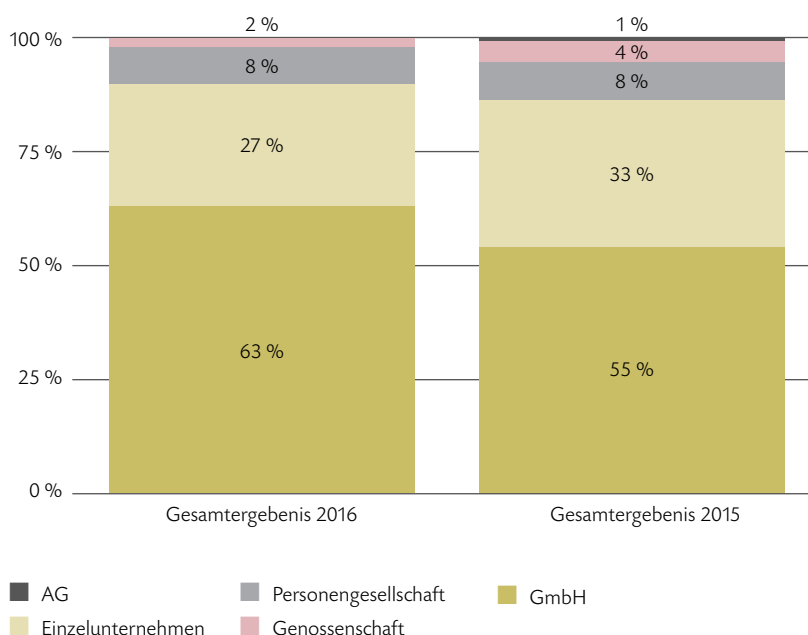
mindestens einem bzw. mehreren Landkreisen. Der Anteil der deutschlandweit tätigen Unternehmen liegt ähnlich wie im Vorjahr bei rund fünf Prozent.

Zahl der verwalteten WEG-Einheiten steigt

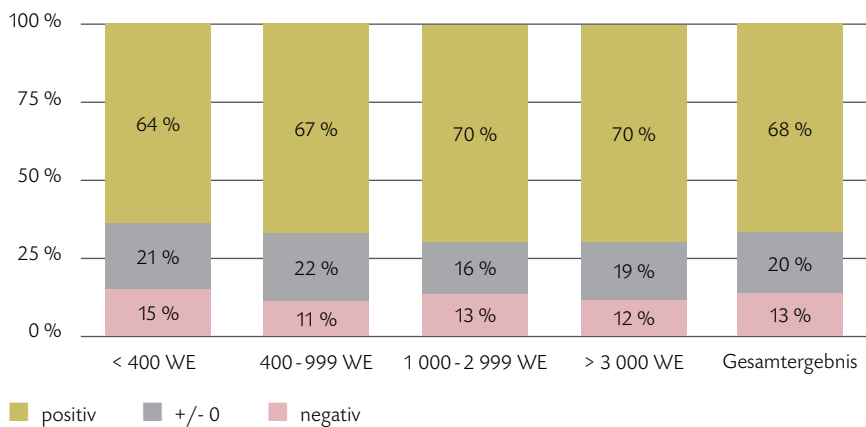
Zwei von drei Immobilienverwaltungen verzeichneten 2015 einen Zuwachs an WEG-Einheiten, im Schnitt um zehn Prozent. Dies

führen davon 86 Prozent der Verwalter auf Weiterempfehlungen von Beiräten und Eigentümern, aber auch von Rechtsanwälten, Banken und Notaren zurück. Ebenso viele Verwaltungen begründen den Hinzugewinn mit der Professionalität ihrer Verwaltung. Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis spielt dabei nur bei 15 Prozent der Befragten eine Rolle. Mit sieben Prozent werden auch Bestandsübernahmen und mit zwei Prozent

So firmieren Verwaltungen: Die Zahl der GmbHs steigt.

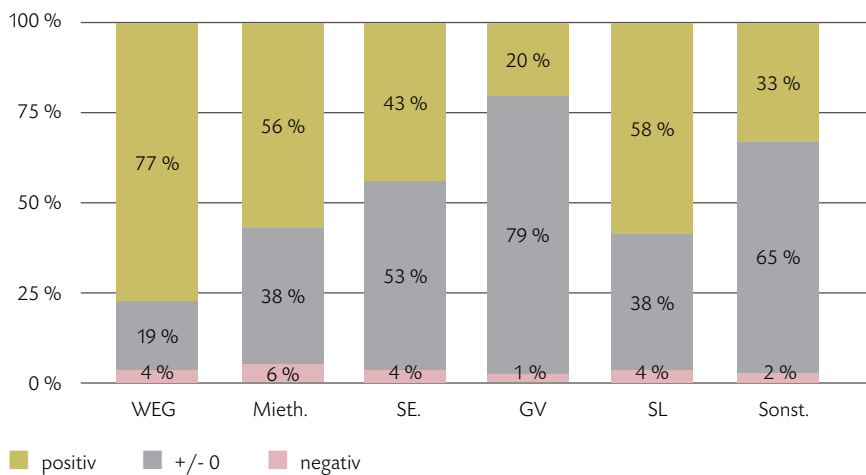


Die Entwicklung des Bestands 2015, nach Unternehmensgrößen



Die Umsatzerwartungen 2016 nach Verwaltungsarten:

In WEG steckt das größte Potenzial.



Unternehmenskäufe angegeben; wobei das Gros der Zukäufe vor allem von großen Verwaltungen mit über 3000 Einheiten, deren Anteil zehn Prozent beträgt, getätigt wurde. Einen Verlust von WEG-Objekten verzeichnet nur jedes achte Verwaltungsunternehmen. Am häufigsten verzeichneten Kleinstverwaltungen mit weniger als 400 Einheiten einen Rückgang ihrer WEG-Objekte: Bei 15 Prozent sank die Zahl im Schnitt um neun Prozent. Die Begründungen hierfür sind vielfältig: 65 Prozent nennen wirtschaftliche Gründe, bei 42 Prozent war es die Unzufriedenheit des Verwalters, die zur Abgabe der Objekte führte, bei 21 Prozent der angestrebte Wechsel durch die WEG, 14 Prozent gaben sonstige Gründe an, Konflikte innerhalb der Gemeinschaft, Persönliche wie Alter oder Gesundheit und Eigentümerwechsel an.

Die Mehrheit der Unternehmen erweiterte die Zahl der verwalteten Mieteinheiten,

bei 17 Prozent kamen auch neue Gewerbeeinheiten hinzu. Da nur neun Prozent der Unternehmen einen Rückgang ihrer verwalteten Mieteinheiten und zwei Prozent einen Rückgang von Gewerbeeinheiten verzeichneten, kann auch hier von einer positiven Entwicklung innerhalb der Branche gesprochen werden.

Positive Umsatz- und Gewinnaussichten

Der Gesamtumsatz der befragten Unternehmen lag 2015 bei durchschnittlich 578.000 Euro je Unternehmen und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr mit 532.000 Euro um rund acht Prozent. Beim Vergleich der Werte mit denen der Vorjahre ist allerdings Vorsicht geboten: Aufgrund der anonymen Datenerfassung und der diesmal höheren Zahl der Befragten kann die Datenbasis von der der Vorjahre abweichen.

Zieht man allerdings die Ergebnisse der Umsatzprognose für das Jahr 2016 hinzu, lässt sich dennoch eine positive Entwicklung ableiten: Demnach rechnen 80 Prozent aller befragten Verwaltungen in diesem Jahr mit Umsatzsteigerungen, fast 40 Prozent erwarten ein Plus zwischen einem und fünf Prozent. Ein Umsatzrückgang wird hingegen nur von fünf Prozent der Verwaltungen prognostiziert, mit 7,5 Prozent am häufigsten von Kleinst- und kleinen Unternehmen mit weniger als 1 000 Einheiten.

Die Umsatzerwartungen spiegeln sich auch in der Gewinnentwicklung wider: Zwei von drei Unternehmen erzielten im Vorjahr einen Gewinnzuwachs, 23 Prozent sogar von mehr als zehn Prozent. In diesem Jahr sehen zudem 73 Prozent der Unternehmen einen höheren Gewinn voraus als im Vorjahr. Der Großteil rechnet mit einem Plus von bis zu fünf Prozent, 16 Prozent erwarten eine Gewinnsteigerung von über zehn Prozent.

Vergütungssätze steigen

Immer mehr Unternehmen erhöhen ihre Vergütungssätze: Während im 3. Branchenbarometer 2015 nur rund 60 Prozent der Verwaltungen Vergütungserhöhungen angekündigten, wurde dies aber tatsächlich von 70 Prozent aller Verwaltungen umgesetzt – so ein weiteres Ergebnis der diesjährigen Befragung. Im Schnitt erhöhten die Unternehmen ihre Grundvergütung um sechs Prozent. Besonders aktiv waren große Verwaltungen mit über 3 000 Einheiten: In dieser Größenklasse haben 95 Prozent der Unternehmen ihre Entgelte angehoben. Der Trend setzt sich auch in diesem Jahr fort. So beabsichtigen knapp drei Viertel der Befragten in ihrem Bestand eine Anhebung der Grundvergütung, im Schnitt um fünf Prozent, 65 Prozent planen dies in neu akquirierten Objekten, dann um durchschnittlich neun Prozent.

Rechtsstreitigkeiten nehmen weiter zu

Trotz der positiven Prognosen für Umsatz und Gewinn verdeutlichen die Umfrageergebnisse auch weiterhin steigende Anforderungen an die Verwaltertätigkeit. Erstmals gibt das Branchenbarometer Auskunft über

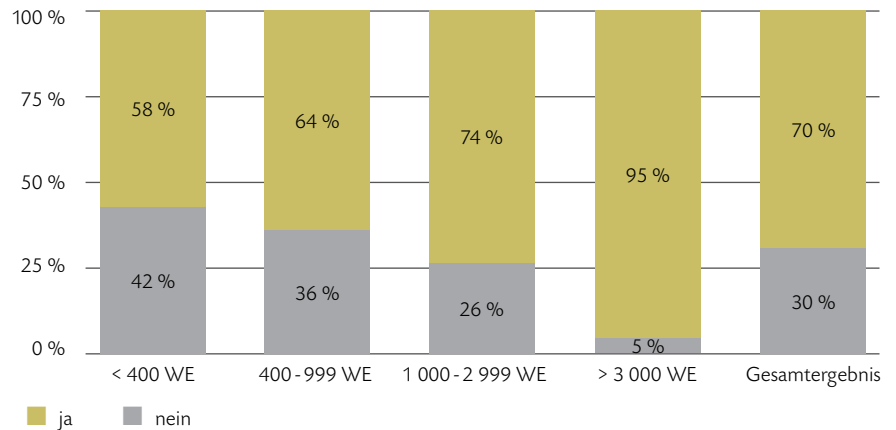
rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Verwaltern, Eigentümern, WEG und Dritten. Über zwei Drittel der Verwaltungen berichten von Streitigkeiten zwischen Eigentümern und der WEG im Jahr 2015. Die häufigsten Gründe waren mit 56 Prozent Beschlussanfechtungen und mit 49 Prozent Streitigkeiten zu Hausgeldzahlungen. Die Häufigkeit und die Themen der Rechtsstreitigkeiten sind insofern nicht überraschend, als Experten davon ausgehen, dass in nahezu jeder WEG-Versammlung mindestens ein Beschluss aufgrund von inhaltlichen Unkorrektheiten oder Formfehlern anfechtbar ist. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Statistik nieder: Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 hat sich die Zahl der BGH-Urteile in diesem Bereich versechsfacht, zudem drehen sich rund 23 Prozent aller Zivilprozesse mittlerweile um Wohnraummietsachen. Das zeigt einmal mehr die Komplexität der Verwaltertätigkeit.

Personalmangel setzt sich fort

Zentrales Thema der Befragung war auch in diesem Jahr die Personalentwicklung. Im Schnitt beschäftigen die Unternehmen acht Mitarbeiter und besetzten damit durchschnittlich eine Stelle mehr als im Vorjahr. Der leichte Personalzuwachs wird auch von durchschnittlich 41 Prozent der Unternehmen bestätigt, bei denen die Zahl der Mitarbeiter im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Von den großen Unternehmen mit mehr als 3 000 verwalteten Einheiten erweiterten sogar 67 Prozent ihren Mitarbeiterstamm. In nur zwei Prozent der Verwaltungen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten. Der allmähliche Anstieg der Mitarbeiterzahlen wird sich nach Ansicht der Unternehmen auch 2016 fortsetzen, da insgesamt ein Drittel aller Unternehmen und 59 Prozent der großen mit weiteren Einstellungen rechnen.

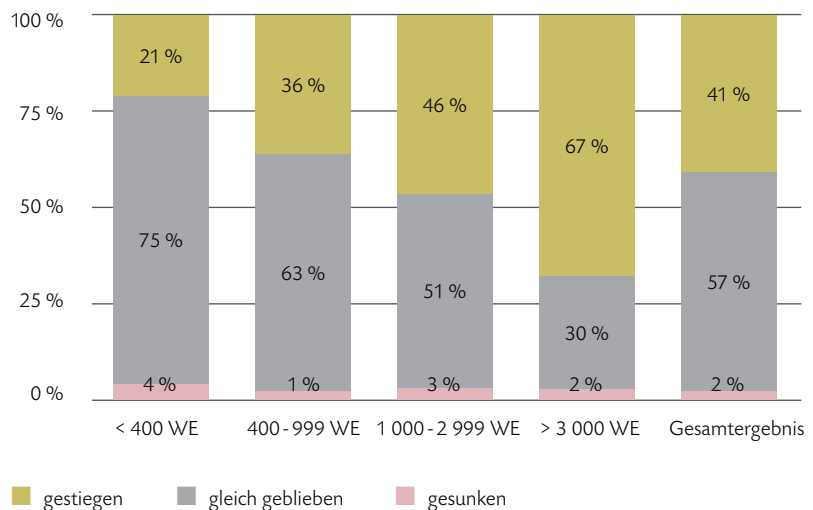
Ungeachtet des Mitarbeiterwachstums prognostizieren 80 Prozent der Verwaltungen aller Unternehmensgrößen weiterhin einen Fachkräftemangel. Besonders hoch ist der Bedarf an qualifizierten und erfahrenen WEG-Verwaltern, gefolgt von Mietverwaltern. Hauptursache dafür ist

Wer hat 2015 Vergütungssätze erhöht? Nach Unternehmensgrößen



Entwicklung der Mitarbeiterzahl gegenüber dem Vorjahr:

Je größer die Verwaltung, desto häufiger der Personalzuwachs.



nach Angaben der Verwalter die unzureichende Qualifikation der Bewerber. Die Mehrheit der großen und mittleren Unternehmen mit mehr als 1 000 verwalteten Einheiten führt zudem an, dass nicht genügend Bewerber auf Stellenangebote reagieren. Zum Zeitpunkt der Befragung hatten fast 30 Prozent aller Unternehmen freie Stellen zu besetzen; unter großen Verwaltungen ist es sogar jede zweite.

Herausforderungen bestimmen Entwicklung der kommenden Jahre

Über den Fachkräftemangel hinaus sehen sich Verwaltungsunternehmen auch mit einer Vielzahl weiterer Herausforderungen konfrontiert. Dazu gehört neben den Megatrends Digitalisierung, demografische Entwicklung und Klimawandel auch die anhaltende Professionalisierung der Branche. Dies wird nicht minder zu

einer Verbreiterung des Angebots von Immobilienverwaltungen auf artverwandte Dienstleistungen wie z. B. Facility Management oder Wohnungsvermittlung führen. Der Umgang der Unternehmen mit diesen Herausforderungen, aber auch mit den steigenden Anforderungen von Seiten der Kunden wird die Entwicklung der Verwalterbranche in den kommenden Jahren weiter bestimmen.

Die vollständige Auswertung des Branchenbarometers ist in gedruckter oder digitaler Form über die DDIV-Geschäftsstelle unter **info@ddiv.de** erhältlich.

Mitgliedern der DDIV-Landesverbände stehen die Ergebnisse im Intranet unter: **www.ddiv.de/login** zur Verfügung.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIVaktuell –

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter **im Abo**

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

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



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

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

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

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

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

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

Firma

Anrede, Titel

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

BIC

IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

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

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 54,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt.). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit 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

10. Premium-Workshop 2016

Rund 1 000 Verwaltungsbeiräte und Immobilienverwalter informierten sich vom 18. bis 20.2.2016 auf dem 10. Premium-Workshop des VDIV Baden-Württemberg über aktuelle Themen rund um das Wohneigentum. Auf Grund des großen Interesses, insbesondere der Verwaltungsbeiräte, stieß der große Saal des Stuttgarter SI-Centrums bereits am ersten Abend an seine Kapazitätsgrenzen, sodass verbandsseitig eine zweite Veranstaltung am Samstag angeboten wurde. Hochkarätige Referenten gestalteten das breite Themenspektrum des Premium-Workshops für Immobilienverwalter und der beiden Beiratsschulungen.

Den Premium-Workshop für Verwalter moderierte Wolfgang D. Heckeler, der dazu 180 Teilnehmer aus den Mitgliedsunternehmen begrüßen konnte. Im Anschluss übernahm Franz Untersteller, MdL, Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg, das Wort. Seine Ausführungen zur Finanzierung energetischer Sanierung in WEG, dem Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg, und den 17 Maßnahmen des KWK-Landeskonzepts 2015 verband er mit dem Dank an den Landesverband für die gute Zusammenarbeit. Dem Spannungsfeld von Technik, Mietrecht, Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei der Balkonsanierung widmete sich Dipl.-Ing. Jörg Hofmann, Geschäftsführer des gleichnamigen Ingenieurbüros für Bauwesen, Fellbach. Im Vortrag von Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe, ging es um rechtliche Aspekte der Eigentümerversammlung, von der Vorbereitung bis zur Beschlussverkündung. Die WEG-Verwaltung in der Begründungsphase beleuchtete Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck, und erläuterte die rechtlichen Besonderheiten der werdenden Gemeinschaft. Der übliche Impulsvortrag kam in diesem Jahr von Dr. Marco von Münchhausen. Der Keynote-Speaker, Trainer und Buchautor zeigte



Dank für gute Zusammenarbeit: Landesminister Franz Untersteller, MdL, und Wolfgang D. Heckeler

Wege zur effektiven Selbstmotivation auf: So zählten Sie Ihren inneren Schweinehund! Das letzte Wort an diesem Tag hatte Lutz Freitag. Der ehemalige GdW-Präsident übte Kritik: Wohnen kommt von Wonne – Wohnungspolitik eher nicht. Den krönenden Abschluss bildete das Abendprogramm: Der Einladung ins Musical „Rocky“ mit anschließendem Ausklang folgten viele begeisterte Teilnehmer.

Volles Programm für 750 Beiräte!

Volles Plenum und ein nicht ganz deckungsgleiches Programm gab es an den beiden Beiratsschulungstagen. Einzig Rechtsanwalt Stephan Volpp, Kanzlei Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp, stand als Hauptvortragender zur aktuellen Rechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats an beiden Tagen auf dem Podium. Darüber hinaus gestalteten zahlreiche Referenten aus den Reihen der Partner der Immobilienwirtschaft, die sich traditionell in der begleitenden Fachausstellung präsentierten, das Vortragsprogramm für die Beiräte.

17. Gardasee-Seminar – Jetzt anmelden!

Vom 29. bis 31.8.2016 findet das diesjährige Gardasee-Seminar des VDIV BW zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis in Peschiera del Garda statt. Als Referenten stehen Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, RA Dr. A. Olrik Vogel, München, und RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg, auf dem Programm. Teilnehmende Partnerfirmen informieren

zu aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft, und dazu gibt es ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm. Schon am Vorabend, Sonntag, 28.8.2016, lädt der Veranstalter zum Get-together ins Hotel Al Fiore ein. Zur zeitnahen Anmeldung ist zu raten, die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Einzelheiten sind der Einladung zu entnehmen:

www.vdiv.de/1064

15 NEUE MITGLIEDER IM 1. QUARTAL

Das Interesse an einer Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. ist auch 2016 ungebrochen. Mit den Neuzugängen in den ersten drei Monaten stieg die Zahl der im Landesverband organisierten Unternehmen auf 390.

Winterwochenende im Allgäu

Exklusiv im Exquisit! Über 90 Verwalter und VDIV Partner machten sich auf den Weg nach Oberstdorf, um an der lieb gewonnenen Tradition teilzunehmen. Aufgrund der hohen Teilnehmerzahl befand sich das Hotel Exquisit fest in der Hand des VDIV Bayern e.V.. Erstmals startete das Winterwochenende bereits am frühen Freitagnachmittag mit einem Überraschungsevent. Neugierig stiegen die Teilnehmer in den Bus, und selbst bei der Ankunft an der Skisprungschanze konnten sich die Teilnehmer noch nicht sicher sein, was sie erwartete. Natürlich eine Besichtigung der Skisprungschanze, die mit der Liftfahrt auf die Schanze endete. Aber, der ein oder andere Teilnehmer ahnte es bereits: Das konnte noch nicht alles gewesen sein. War es auch nicht! Auf der Aussichtsplattform, zwischen den beiden Sprungschanzen, fand die Bayerische Olympiade der Verwalter statt. In Gruppen aufgeteilt, waren verschiedene Stationen zu durchlaufen, was mit viel Begeisterung und Spaß aufgenommen wurde. Nachdem alle nochmals den beeindruckenden Blick auf

Oberstdorf genießen konnten, ging es zurück zum Hotel.

Bekannt ist das Hotel für seine gute Küche, was Freitagabend auch unter Beweis gestellt wurde. Bei einem fünf-gängigen Gala-Dinner konnten sich alle Teilnehmer stärken, bevor anschließend in der Hotelbar die Startnummern für das Skirennen am Samstag gelost wurden.

Wer die Veranstaltungen des VDIV Bayern kennt, weiß, der Wettergott muss mit den Veranstaltern sein. Auch in diesem Jahr war das Wetter, trotz aller Prognosen, viel besser als erwartet. Freitags Sonnenschein und am Samstag zumindest bis zum Nachmittag beste Skibedingungen. Auch die Pisten am Fellhorn präsentierten sich in bestem Zustand! Nach dem Frühstück

machten sich alle Teilnehmer auf den Weg zu den Skiliften an der Fellhornbahn, um für das anstehende Skirennen zu trainieren. Die Nicht-Skifahrer machten sich zu Fuß auf den Weg und genossen die Winterwanderung durch das Stillachtal, vorbei an der Skiflugschanze. Die weniger Laufbegeisterten ließen sich gemütlich mit der Pferdekutsche durchs Tal chauffieren.

Das Skirennen am Mittag verlangte dem starken Teilnehmerfeld alles ab. Die Piste war sehr hart präpariert und die Sicht zeitweise durch Nebelfelder sehr schlecht. Gerade bei den waghalsigen Männern sorgten diese Bedingungen für zahlreiche Ausfälle und spektakuläre Stürze. Es kamen aber alle Teilnehmer unverletzt ins Ziel, so dass alle unbeschwert in der Hütte über das Rennen parlieren konnten!

Ein Allgäuer Menü und natürlich die Siegerehrung rundeten am Abend ein gelungenes Wochenende in Oberstdorf ab, und alle waren sich einig, auch im nächsten Jahr sind die bayerischen Verwalter vom 10. – 12.3.2017 wieder „Exklusiv im Exquisit“ in Oberstdorf.



1



2

3

1 In gespannter Erwartung: die Teilnehmer beim Überraschungsevent

2 Im Gleichschritt vorankommen: nur eine der Disziplinen der Bayerischen Verwalterolympiade

3 Glanzvoller Sieg: Vanessa Strobl brilliert beim Skirennen.

16. Mitteldeutsches Verwalterforum

Verwalter im Spielcasino – es klingt fast als würde im Folgenden von einem neuen Fall von Verwalterhaftung berichtet. Dem ist aber nicht so. Vielmehr hatte der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. im Rahmen des 16. Mitteldeutschen Verwalterforums am 9. März 2016 wie immer zu seinem Ausstellerabend nach Leipzig eingeladen. Zahlreiche Aussteller, Referenten und Verbandsmitglieder tauchten in die Welt eines eigens dafür hergerichteten Spielcasinos ein und vermehrten – oder vernichteten – ihr „Spielgeld“. Der Abend war also deutlich gemüthlicher als eine Eigentümerversammlung, auch wenn er mindestens genauso lange dauerte.

Informativer Auftakt

Nach einem anregenden Vorabend wurde die Tagung am folgenden Morgen vom Vorstandsvorsitzenden Dr. Joachim Näke eröffnet. In ihrem Grußwort stellte Rita Fleischer, Geschäftsführerin der IHK Leipzig, die Bedeutung der Immobilienwirtschaft im Raum Leipzig heraus. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler informierte über die politischen Aktivitäten des Dachverbandes, insbesondere hinsichtlich der Zugangsvoraussetzungen zum Verwalterberuf, und gab einen Ausblick auf die kommenden Monate. Über aktuelle Entwicklungen der Wohnungspolitik in Sachsen gab Simone Wenzler vom Sächsischen Staatsministerium des Innern einen umfassenden Überblick.

Fachlich fundierte Vorträge

Der erste Vortrag lag traditionell in den Händen von Prof. Dr. Martin Häublein. Er beleuchtete das Zusammenwirken von Verwalter und

Verwaltungsbeirat unter dem Gesichtspunkt zahlreicher Rechtsprechungen. Die anwesenden Beiräte nahmen diese Ausführungen sehr interessiert zur Kenntnis, und es entwickelte sich eine interessante Diskussion. Anschließend stellte Olaf Schönfeld von der DKB Leipzig aktuelle Regelungen der Kontoführung und Kreditaufnahme durch die DKB dar.

Praxisorientierte Partnerbeiträge

Am Nachmittag präsentierten sich die Kooperationspartner des Verbandes, Pantaenius Versicherungsmakler, Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG, Minol Messtechnik GmbH & Co. KG sowie Kalorimeta AG & Co. KG, und beleuchteten die Problemfelder Vertrauensschadenversicherung, Rauchwarnmelder, Legionellenprüfung und digitale Heizkostenabrechnung. Lutz Waszik, IBA ENERGIE Chemnitz, stellte seine Erfahrungen mit der Installation von Wärmemengenzählern für die Warmwasserbereitung und die Auswirkungen auf die Heizkostenabrechnungen vor. Karin Mock-Kiel, BELFOR Deutschland, zeigte aus

praktischer Sicht auf, welche Not- und Sofortmaßnahmen durch Verwalter bei Gebäudeschäden unbedingt durchzuführen sind. Ein mehrtägiges Seminar zur „Freiheit des Redens“, das der Verband im April durchführen wird, leitete die Leipziger Kommunikationstrainerin Katrin Gerlach ein. Ihre Tipps werden die Verwalter in ihren Eigentümerversammlungen anwenden können. Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Schultze Immobilienanwälte, Leipzig, schärfte anhand zweier BGH-Urteile zum WEG-Recht den Blick für die Formulierung von Beschlussprotokollen, insbesondere einzelner Klauseln in WEG-Verwalterverträgen, und stellte die Schlussfolgerungen für die Verwalterpraxis aus seiner Sicht dezidiert dar.

Dr. Joachim Näke konnte resümieren, dass das Mitteldeutsche Verwalterforum wiederum eine sehr interessante Plattform des Meinungsaustausches und der Fachdiskussion war, an das die weiteren Veranstaltungen des Verbandes erfolgreich anknüpfen werden.



Am Spieltisch: Die Teilnehmer des 16. Mitteldeutschen Verwalterforums versuchten ihr Glück mit Spielgeld.

Verwalterforum in Frankenthal

Zum „Tag des Mietrechts“ hatte der VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland im März ins CongressForum Frankenthal eingeladen. Das erste Verwalterforum 2016 drehte sich um das aktuelle Mietrecht aus Sicht der Verwalterpraxis und viele Fragen rund um die Durchsetzung einer Hausordnung, Problemlösungen bei Versicherungsfällen sowie die erneut anstehende Gesetzesnovellierung und die damit verbundenen Änderungen für Vermieter.

Als Experte des Tages erläuterte Richter am Amtsgericht Idstein Dr. Dr. Andrik Abramenko die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte sowie deren Auswirkungen auf die Verwalterpraxis, informierte über die Fallstricke des Versicherungsrechts und gab Tipps, wie sich Vermieter, Miteigentümer und Mitmieter gegen störende Mieter zur Wehr setzen können. Kurzvorträge über den Abschluss von Energieverträgen oder Versicherungen und eine Podiumsdiskussion ergänzten das Programm. Die begleitende Fachausstellung bot interessante Einblicke in das Angebot verschiedener Dienstleister der Wohnungswirtschaft.



1



2

Mehr als 75 Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, sich über aktuelle Themen des Verwalteralltags zu informieren oder sich mit Kollegen und Fachexperten auszutauschen. Das Fazit von Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland: „Das Mietrecht ist schnelllebig und hat große Auswirkungen auf die Arbeit von Immobilienverwaltern. Ich freue mich, dass unser Verband mit Dr. Dr. Andrik Abramenko einen kompetenten Experten gewinnen konnte, der durch seine Anstellung am Amtsgericht mit allen aktuellen Rechtsentwicklungen vertraut ist. Dank seiner informativen

Impulsvorträge stehen wir jetzt alle wieder auf der sicheren Seite.“

Das nächste Verwalterforum findet am 28.6.2016 zum Miet- und WEG-Recht in Homburg/Saar statt.

Info & Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder 06238/98358-13

- 1 Information und Erfahrungsaustausch: die begleitende Fachausstellung mit „Kick“
- 2 Experte für aktuelle Rechtsprechung und weitere Verwalterthemen: Richter Dr. Dr. Andrik Abramenko

Tagesseminar Eigentümerversammlung

Eigentümerversammlungen prägen den Arbeitsalltag von Hausverwaltern. Wertvolle Praxistipps, wie man die möglichen Hürden ohne zu stolpern nimmt, gab das erste Tagesseminar 2016 des Landesverbandes im Schlossberghotel Homburg/Saar. Im Mittelpunkt stand die Klärung zentraler Fragen: Wie bereite ich eine anstehende Eigentümerversammlung richtig vor, führe sie kompetent durch und bereite sie optimal nach? Nach der Begrüßung durch Axel Ewen, VDIV RPS Vorstand Saarland, führte Thomas Hüttel, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, rechtliche Grundsatzfragen und Einzelaspekte wie

Einberufungszeitpunkt, Versammlungsleitung und Zusammenstellung der Tagesordnung aus. Thematisiert wurden auch Abstimmung, Protokollführung, Beschlussanfechtung und -umsetzung sowie Wiederholungsversammlung. Einen weiteren Schwerpunkt legte Thomas Hüttel auf Kommunikation, Rhetorik und allgemeine psychologische Phänomene, praxisnah vermittelt mit Übungen und Videoanalyse. Einhelliges Fazit der rund 20 Teilnehmer nach sieben Stunden kompakter Wissensvermittlung: Wie aus allen Workshops des Landesverbands war auch hier viel Nützliches für die praktische Umsetzung im Tagesgeschäft geboten, hilfreiche Tipps, die vieles erleichtern und effizienter gestalten.

17. Kölner Verwalterforum

Zum Auftakt der fünften Jahreszeit ging der VNWI auf große Fahrt.

Von Gerhard Schmidberger

Willkommen an Bord des Traumschiffs VNWI! Unter Verbandsflagge ging es am 29.1.2016 vom Kölner Maternussaal aus auf vergnügliche Reise mit Kurs auf den wiederum sehr gelungenen Vorabend auch dieses Verwalterforums und die kommende Vortragssaison. Am Steuer: VNWI-Käpt'n Dr. Michael Casser, der gemeinsam mit Chefsteward Sascha Huhn, alias Georg Roth, alle Klippen sicher umschiffte. Die Bordkapelle heizte flott ein, die Unterhaltungs-Crew aus Kabarettist Marius Jung und den singenden „3 Likören“ brachte die Stimmung auf volle Fahrt: Am Zuckerhut brachte brasilianische Tanzperformance die Planken zum Beben, in Köln enterte heimisches Temperament: die Stadtgarde Colonia Ahoj.

Ausgeträumt am folgenden Morgen

Pünktlich fanden sich die Teilnehmer früh im nun nicht mehr beflaggten, aber wie immer ausgebuchten Vortragssaal ein. Casser, nun ohne Kapitänsmütze, berichtete von den Bemühungen, die Verwaltungstätigkeit

in § 34c der Gewerbeordnung zu verankern. Man sei schon weit, aber es habe eine überraschende Wendung gegeben: Der Nationale Normenkontrollrat habe grundsätzliche Bedenken angemeldet.

Überraschungsgast Wiebke Möllhausen, Leiterin Auftraggeberberatung der NRW.Bank, widmete sich der BGH-Rechtsprechung zur Darlehensaufnahme durch Eigentümergemeinschaften. Sie sei zwar in der Bankenwelt angekommen, die fehlende dingliche Absicherung bereite aber immer noch Schwierigkeiten. Auf Drängen der Verbände hat die NRW.Bank daher die Grundsatzentscheidung getroffen, Bürgschaften über Teilbeträge der Darlehen auszusprechen, um so die Hausbanken vergabefreudiger zu machen – eine frohe, zu diesem Zeitpunkt erst wenige Tage alte Botschaft für die Teilnehmer.

Als hoher Besuch aus dem „Ländle“ kam DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler

an den Rhein. Der von Roth seemännisch als „Admiral“ annoncierte garnierte sein Grußwort mit interessanten Neuigkeiten. Als „jüngstes Kind“ des VNWI stellte in der Folge Rechtsanwalt Stefan Löfflad den Mustermietvertrag speziell für Eigentumswohnungen vor und zeigte seine Besonderheiten auf: vornehmlich, dass die Gemeinschaft der Eigentümer von Gesetzes wegen keine rechtlichen Beziehungen zum Mieter hat.

Aktuelles vom BGH

Aus Karlsruhe kommend hatte die stellvertretende Vorsitzende des V. Senats, RiBGH Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, elf BGH-Fälle im Gepäck. So z. B. des „Werdenden Eigentümers“ (Urt. v. 24.7.2015 – V ZR 275/14, NJW 2015, 2877). Tritt der vorgemerkte Eigentümer seine Stellung an einen Dritten ab, gilt der Dritte nicht mehr als werdender Eigentümer. Dem Konstrukt „Werdender Eigentümer“ wurden damit Grenzen gesetzt, so die Richterinnen, „sonst geht der Überblick verloren“. Eine weitere Entscheidung elektrisierte die Zuhörer, nämlich der Beschluss über eine Darlehensaufnahme durch die WEG, die vom BGH nur deshalb kassiert wurde, weil das Protokoll zu mager ausgefallen war. Der Senat vermisste Aufzeichnungen der Aufklärung über die Risiken einer Darlehensaufnahme – für Verwalter ein Aufruf zur wesentlich strengeren Beachtung der Ausformulierung von Protokollen, immerhin aber eine eindeutige Bestätigung, dass Eigentümergemeinschaften Darlehen aufnehmen können (Urteil v. 25.9.2015 – V ZR 244/10, NJW 2015, 3651). Mit der Verbrauchereigenschaft der WEG befasste sich VRiLG Dr. Johannes



1



2



3

Hogenschurz und bemühte dazu die §§ 13, 14 BGB. Der schützenswerte Verbraucher aber findet seine Rechte in § 309 BGB, der erläutert wurde. Zu beachten sei, dass es dabei nicht auf die Stellung des Verwalters ankomme, maßgebend sei die vertretene Partei: die WEG. Von Belang ist dies für Verträge beispielsweise zur Energie- und Medienversorgung, wobei es bei Mischverträgen, etwa mit Dienstleistern, die auch vermietend tätig sind, knifflig wird. Der Klassiker: Wasseruhren mit Verbrauchsabrechnung, denn für Mietverträge ist die Verbrauchereigenschaft ohne Belang. Ob der WEG in ihrer Verbrauchereigenschaft Ansprüche erwachsen, könne der Verwalter selbst unmöglich erkennen, so der Referent, der daher anwaltlichen Rat empfiehlt. Einen kurzen Film mit kritischen Untertönen zu den Auswirkungen von Dämmmaßnahmen zeigte

Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus. In seinem Referat „Ideen für Immobilienverwalter im Spannungsfeld zwischen Klimaschutzzielen und den Realitäten des Verwalteralltages“ ging er auf die aktuell schlechte Datenlage zur Beurteilung der Folgen von Baumaßnahmen ein.

Relevantes Verwalterwissen

Nach dem ebenso launigen wie entspannenden kabarettistischen Sidekick auf aktuelle Ereignisse, die Christoph Brüske unter das Motto „So schön kann Krise sein“ stellte, ging es weiter im Vortragsprogramm: Rechtsanwalt Georg Jennißen, Köln, holte das Publikum in die Realität zurück: § 49 Abs. 2 WEG, Verwalterhaftung bei grobem Verschulden, 2007 neu ins WEG gekommen, berge viele Unwägbarkeiten. In den vorgestellten Urteilen sei keine klare Linie zu erkennen, so dass

Gerichte recht willkürlich zu Ungunsten von Verwaltern entscheiden könnten.

„Finger weg von der Vergemeinschaftung der Wartung von Rauchwarnmeldern!!“ so die Botschaft von RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln. U. a. betonte er, dass bei Rauchwarnmeldern unbedingt das jeweilige Landesrecht zu beachten sei. Urteile aus anderen Bundesländern könnten nur bedingt zu Rate gezogen werden. Auch auf den Versicherungsschutz ging er ein: Zwei Urteile des BGH seien von fachfremden Senaten gesprochen. Spannend werde es, wenn die Sache beim fürs Versicherungsrecht zuständigen IV. Senat vorliege.

Abschließend versicherte Dr. Casser, dass es ein nächstes Kölner Verwalterforum gibt. Der Termin steht: 18.2.2017.

- 1 Atmosphäre wie am Zuckerhut: Die brasilianische Tanzcombo brachte die Planken zum Beben.
- 2 Gute Stimmung an Bord: Am Vorabend des Verwalterforums wurde ausgelassen gefeiert.
- 3 Rechtsanwalt Stefan Löfflad präsentiert den neuen VNWI-Mustermietvertrag für Eigentumswohnungen.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12 500 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.





VDIV Hessen

1

Museums-Hopping in Gießen

Überraschungen, Knalleffekte und staunende Gesichter gab es am 18.2.2016: Rund 70 Teilnehmer ließen sich beim ersten Museums-Hopping des VdIVH von spannenden mathematischen und chemischen Experimenten faszinieren – und informierten sich zudem über aktuelle Themen der Immobilienwirtschaft.

Im mathematikum in Gießen erfolgte nach einer kurzen Begrüßung durch Markus Haan, Key Account Manager Wohnungswirtschaft und Contractoren der Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, eine exklusive Führung: Die Geschichte des Schachbretts vermittelte einen Eindruck davon, welche Dimensionen „Verdoppeln“ annehmen kann, verborgene Gegenstände wurden ertastet, der „Goldene Schnitt“ praktisch veranschaulicht, geometrische Formen zu einem regelmäßigen Parkettboden verlegt – oder eben auch nicht, und beeindruckend geformte Seifenblasen bestaunt.

Rainer Marcus, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des VdIVH, begrüßte die Gäste, gefolgt von Tilmann Faust, Bereichsleiter Mitte der Bosch Thermotechnik GmbH Buderus,



2

und Oliver Kisignacz, Marketing und Vertrieb der Stadtwerke Gießen AG.

Vier Fachvorträge der Veranstaltungspartner holten die Teilnehmer – mehrheitlich Hausverwalter aus Hessen – zurück in die Wohnungswirtschaft: Sabine Leipziger, Geschäftsführerin der VDIV INCON GmbH Versicherungsmakler, erläuterte die Bedeutung von Elementarschäden. Ziel und Inhalt der Ökodesign-Richtlinie präsentierte Oliver Kisignacz, Marketing und Vertrieb der Stadtwerke Gießen AG, ebenso wie die Ansätze des Energieversorgers. Welche neuen, bereits patentierten Möglichkeiten es bei der Schimmelbekämpfung gibt, zeigte Benjamin Schmidt (Geschäftsführer Keimfrei GmbH) anhand von Praxisergebnissen seines Unternehmens.

Anschließend erfolgte das erste „Hopping“ ins benachbarte Liebig Museum, wo die Teilnehmer in einer Experimentiervorlesung von Eberhard Theophel ins Staunen kamen: Eine chemische Glühbirne, farbiges Feuer und eine Flüssigkeit, die immer wieder die Farbe wechselte, waren nur einige der vorgestellten Phänomene. Professor Wolfgang Laqua führte durch sein Museum und zeichnete in seinem Vortrag ein anschauliches Lebensbild Justus von Liebig.



3

Zurück im mathematikum stellte Rechtsanwalt Thomas Orlean, Kanzlei Kanzler Kern Kaiser, die Neuerungen im WEG-Recht vor und diskutierte Fragen zum Thema Rauchwarnmelder. Der abschließende Vortrag von Prof. Dr. Stephan Ruhl, BWL/Bau- und Immobilienwirtschaft/Facility Management Technik Hochschule Mainz, widmete sich der Energieeffizienz – eine Erläuterung der Einführung des Labels für alte Heizungsanlagen anhand gesetzlicher Grundlagen.



Die Veranstaltung endete im „Kugelbahnraum“ des mathematikums: Direktor Prof. Dr. Albrecht Beutelspacher verblüffte mit seiner „Quadratur des Kreises“, und beim anschließenden musikalisch umrahmten Networking waren sowohl die Vorführungen aus beiden Museen als auch die Inhalte der Fachvorträge Gesprächsthema an allen Tischen.

Der VdIVH bedankt sich bei den Veranstaltungspartnern Bosch Thermotechnik GmbH Buderus, Keimfrei GmbH, Stadtwerke Gießen AG und VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler für die Unterstützung und die gelungene Veranstaltung.

1 Feuer und Flamme: Farbenspiele mit Eberhard Theophel, Experimentator des Liebig Museums

2 Verblüffend: die „Quadratur des Kreises“ von Prof. Albrecht Beutelspacher, Direktor des mathematikums

3 Ein gelungenes Event dank der Veranstaltungspartner: (v. l.) Oliver Kisignacz (Stadtwerke Gießen), Benjamin Schmidt (Keimfrei GmbH), Rainer Marcus (VdIVH), Markus Haan (Bosch Thermotechnik); nicht im Bild: Sabine Leipziger (VDIV-INCON)

NEUE MITGLIEDER

Der VdIVH freut sich, die folgenden Unternehmen begrüßen zu dürfen: Annette Benz Hausverwaltung, Weiterstadt; C&M Schmitt Immobilienverwaltung GbR, Niederdorfelden; Hausverwaltung Heiko Herz, Amöneburg; Immobilienverwaltung Klaus Schmidt, Bruchköbel; Jahnke & Grote Consulting GmbH, Dreieich; Objekta Treuhandverwaltung für Haus-, Grund- u. Wohneigentum GmbH, Langenselbold

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

Abschluss Rahmenvereinbarung – Vorteilspakete für die Mitgliedsunternehmen

Mit der Rahmenvereinbarung unterstreicht und stärkt die Eurofins ht-analytik die Zusammenarbeit mit dem DDIV. Als Tochterunternehmen eines führenden Laborunternehmens in Europa hat sich die Eurofins ht-analytik auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft und Hausverwaltungen ausgerichtet und bietet als Direktanbieter Leistungen rund um die Trinkwasserverordnung an. Von der Objektbegehung über die Probenahme und Analyse bis zur Gefährdungsanalyse haben Verwaltungsunternehmen einen kompetenten Ansprechpartner, der alle Prozesse ausführt und die Kommunikation mit Mietern, Eigentümern und Gesundheitsämtern koordiniert.

„Wir freuen uns, mit Eurofins einen starken deutschlandweit kundennah aufgestellten

Partner an unserer Seite zu haben, für den Fairness und Transparenz gelebte Wirklichkeit sind“, so Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV.

Die Rahmenvereinbarung bietet DDIV-Mitgliedern im Bereich der Probenahme und Analyse Sonderkonditionen und damit die Möglichkeit, die Anforderungen der Trinkwasserverordnung günstig für ihre Eigentümer abzuwickeln. Für eventuelle Gefährdungsanalysen sind Fixpreise nach Gebäudegröße vereinbart worden. Damit verfügen Verwalter über eine hohe Preistransparenz und können schnell über weiterführende Maßnahmen entscheiden. Die Rahmenvereinbarung ist ab sofort gültig.



Peter Gerhardt, Director Sales & Marketing Eurofins, und Wolfgang D. Heckeler

Möchten Sie mehr über die Rahmenvertragskonditionen und unsere Leistungen erfahren? Dann kontaktieren Sie uns telefonisch unter 02166/99 86 78-0 oder per E-Mail an info-htanalytik@eurofins.de.

eurofins | Umwelt

etg24 und letterscan setzen **neue Impulse**

Digital oder nicht digital? Wer nicht dabei ist, wird auf Dauer Nachteile in Kauf nehmen müssen oder – schlimmer noch – den Anschluss verpassen! Mit der vor Kurzem geschlossenen Partnerschaft zwischen etg24 und letterscan bietet sich nun eine gute Chance, das eigene Unternehmen ohne Zeitverlust zu digitalisieren und die zukunftsweisenden Vorteile einer kundenfreundlichen Cloud-Lösung schnell und effizient umzusetzen.

Sehr viele Unternehmen würden gerne ein Online-Portal für ihre Kunden und Partner anbieten, haben aber nicht die Ressourcen für die Umsetzung. Ein Kundenportal kann jedoch nur mit digitalen Dokumenten und Informationen erfolgreich betrieben werden. Die Digitalisierung im laufenden Betrieb bedeutet immer zunächst zusätzlichen Aufwand ohne direkten Mehrertrag. Daher gilt es, diesen Mehraufwand so gering wie möglich zu halten. Hier ist letterscan ein perfekter Partner für die Immobilien-

wirtschaft. Alle relevanten Dokumente und Informationen werden nach den Vorgaben des Kunden von letterscan digitalisiert und – falls gewünscht – im etg24 Unternehmensportal zum Online-Abruf zur Verfügung gestellt.

www.etg24.de

www.letterscan.de

etg24
intelligenter verwalten

Immoware24: **E-Post-Modul spart Zeit und Kosten**

Mit dem jüngsten Update können Immoware24 Anwender Schriftverkehr per E-Post versenden. Stunden- und tagelanges Falten und Kuvertieren entfallen. Vor allem Einschreiben per E-POSTBRIEF sind noch sicherer, da nachgewiesen werden kann, was verschickt wurde.

Der E-POSTBRIEF ist so schnell wie eine E-Mail, dabei aber – dank eindeutiger Identität – so verbindlich wie ein Papier-

brief, und er funktioniert sogar hybrid. Das bedeutet: Besitzt der Empfänger noch kein E-POSTBRIEF-Konto, druckt die Deutsche Post das Schreiben aus, kuvertiert es und stellt es wie einen normalen Brief zu.

Das spart deutlich Kosten, wie eine Studie von wik CONSULT aus dem Jahr 2007 belegt. Bei den damaligen Portokosten von 0,55 Euro pro Standardbrief lagen die Gesamtkosten bei 1,37 Euro beim traditionellen Briefversand. Ein traditioneller Standardbrief kostet demnach heute 1,52 Euro!

Beim Hybridversand über Immoware24 liegen die Kosten zwischen 0,55 Euro und 1,09 Euro zzgl. einer Bereitstellungsgebühr von 0,25 Euro. So können Sie bis nahezu 50 % an Gesamtkosten sparen.

Durch die intelligente Immoware24-Funktion „Portooptimierung“ können weitere Kosten gespart werden. Die Portokosten können jederzeit live ermittelt werden.

 **IMMOWARE24**
Immobilien einfach online verwalten.

KARTHAGO Software – **Volle Flexibilität für Anwender**

Mit dem Listengenerator bietet KARTHAGO Hausverwaltungssoftware Anwendern ein professionelles Tool, mit dem sich Übersichten sowohl für die eigenen als auch die Bedürfnisse der Eigentümer erstellen, auswerten und in MS Excel graphisch aufbereiten lassen.

Der KARTHAGO Listengenerator beweist, dass eine Software flexibel sein kann. Durch die Definition freier Felder können die Wünsche aller berücksichtigt werden –

ganz ohne Programmierkenntnisse. So lassen sich Auswahlmöglichkeiten für Felder definieren, was zur Vereinheitlichung der Daten beiträgt und Fehler minimiert.

Neben den Standardauswertungen lassen sich so individuelle Übersichten auf Objekt-, Einheit- und Mieterebene per drag & drop einfach zusammenstellen und auswerten. Einmal angelegt, können sie als Vorlage gespeichert werden und aktualisieren sich beim nächsten Abruf automatisch. Das spart Zeit und garantiert

stets den vollen Überblick. Übersichten zum Einbau von Rauchmeldern sind ebenso einfach zu erstellen wie Reportings für Eigentümer. Durch den Export in MS Excel können Daten graphisch so aufbereitet werden, dass Eigentümer dank KARTHAGO direkt Antwort erhalten.

Weitere Infos unter: www.uts.de

UTS 
innovative Softwaresysteme



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
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 • 30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
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.

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168
Geschäftsstelle

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

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, 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, Falk Böhm, Steffen Haase Dr. Bertram Harendt, Gerhard Holzapfel, Martin Kaßler, Andrea Körner, Christian A. Mayer, Claudia Ottlo, Ralf Albert Röhl, Charlene Rossler, Burkhard Rüschler, Dr. Susanne Schießer, Dr. Ulrich Schmelz, Gerhard Schmidberger, Reinhard Schultz, Rainer Schulz, Matthias Sommer, Dr. Burkhard Touché, Wolfgang Wilhelmy, Gabriel Wohlfahrt
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner
Titelbild:	© Sergey Nivens / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes 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 4/16

erscheint am 1. Juni mit dem Titel
Mietverwaltung und u. a. folgenden
Themen:

- rechtssichere Mietverträge
- Mietmängel
- Schönheitsreparaturen
- Altersgerechter Umbau
u. Modernisierung

Lob & Tadel

Groß ist meine Freude über
das vorliegende Heft. Der
Verwalteralltag ist häufig
genug eher grau. Da bringt
das neu gestaltete Titelthe-
ma mit frischer und farbenfroher Optik Schwung in die
Routine des Tagesgeschäfts. Ganz sicher werden wir
uns auch für die kommenden Ausgaben immer etwas
Neues einfallen lassen: z. B. das neue Titelthema **Miet-**
verwaltung in Heft 4/16. Darauf dürfen Sie sich jetzt
schon freuen, und deshalb bleibt dieser Beitrag diesmal
vollkommen tadellos.



Genusstipp

Die Ostertage verbrachte ich mit meiner Familie diesmal in Wien. Nicht nur die Stadt selbst ist immer eine Reise wert, sondern auch ihre Umgebung – der Wienerwald. Besonders zu empfehlen ist ein Ausflug nach Baden, das wusste schon der Kaiser. Die ehemalige Sommerresidenz der Habsburger ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Wien aus gut zu erreichen, bezaubert mit Biedermeiergasen und Parks. Ganz nahe: der Weinort Sooß. 33 Winzer laden dort zur Verkostung hervorragender Weine, teils im urigen „Buschenschank“, ein. Mein Tipp: das Weingut Studeny, wo erlesene Tropfen von saisonalen Spezialitäten der regionalen Küche begleitet werden.

Weingut Studeny ■ Hauptstraße 80 ■ A-2504 Sooß
Tel.: +43 2252 87311 ■ E-Mail: studeny.walter@aon.at





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

2. Juni 2016

Hotel Elephant Weimar

FORUM ZUKUNFT – PROZESSOPTIMIERUNG IN IMMOBILIENVERWALTUNGEN

Informieren Sie sich unter anderem über:

- ⚙ Prozesse und Abläufe im Unternehmen
- ⚙ Qualitätsmanagement in der Immobilienverwaltung
- ⚙ Neue Kommunikationstechniken und deren Auswirkungen
- ⚙ Rolle von Ertrag und Effizienz bei Umsatz und Gewinn
- ⚙ Führungskräfte als Prozesstreiber
- ⚙ Praktische Methoden und innovative Konzepte
- ⚙ Nützliche Erfahrungsberichte aus der Praxis

Programm und Anmeldung unter www.ddiv.de