

DDIV aktuell



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

Aus alt mach' neu!

Sanierung & Instandhaltung als Frischzellenkur
für den Immobilienbestand.

■ Überprüfen
Spielplätze und
Außenanlagen

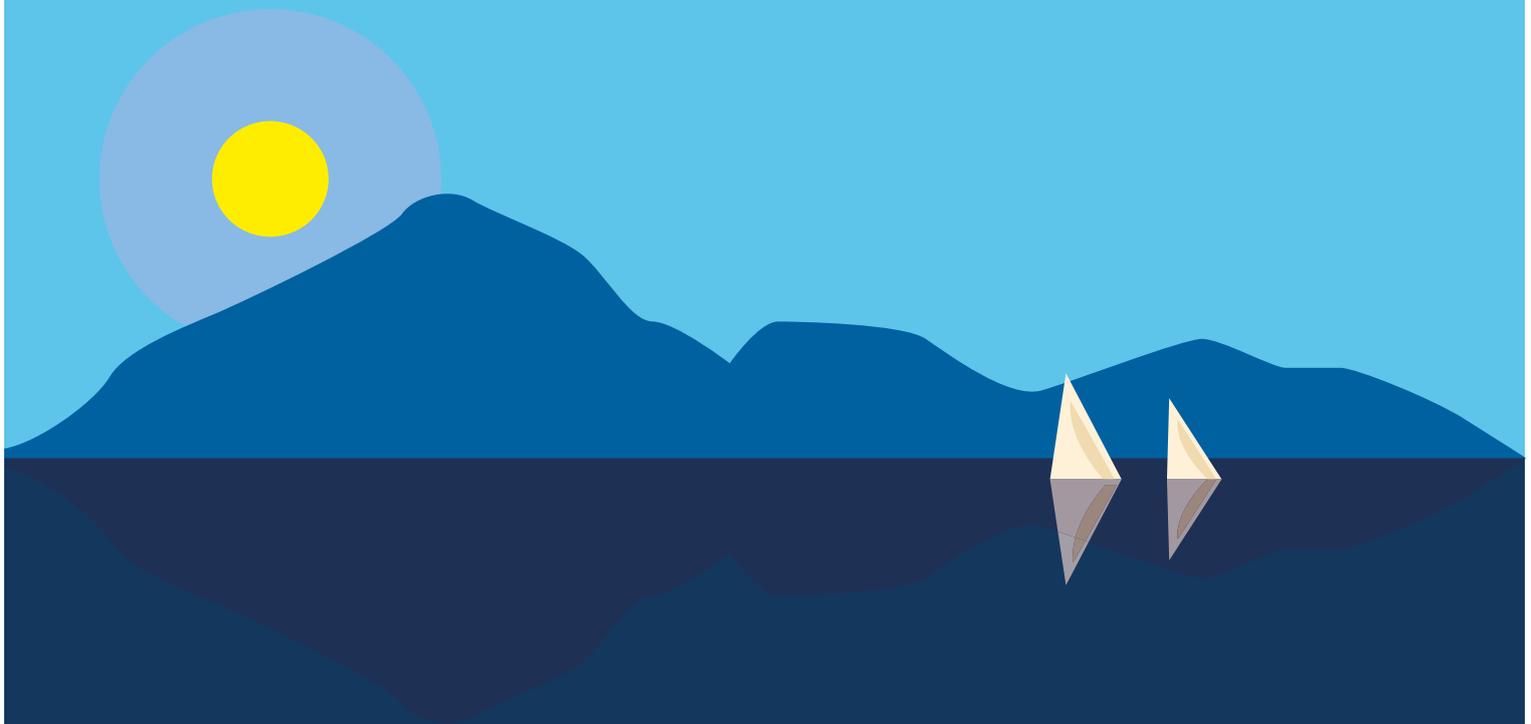
■ Überdenken
Konzepte für die
Wärmedämmung

■ Überfällig
Barrierefreiheit
und E-Mobilität



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

1. DDIV SOMMER AKADEMIE



15.-20. MAI 2017
MALLORCA

Hotel Riu Palace Bonanza Playa ****

Programm und Anmeldung unter:
www.ddiv.de/sommerakademie

Ziele mit Weitblick verfolgen, auch in 2017



Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

Unglaublich, wie schnell die Zeit vergeht! Finden Sie nicht auch? Gerade noch habe ich über 600 Teilnehmerinnen und Teilnehmer unseres 24. Deutschen Verwaltertages begrüßt, und schon befinden wir uns wieder mitten in der Vorweihnachtszeit. „Wie jedes Jahr“, werden einige von Ihnen sagen. Denen muss ich allerdings ganz klar widersprechen! In diesem Jahr haben wir **entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt**.

Endlich ist das Gesetz zur Einführung von Mindestqualifikationen für Immobilienverwalter im parlamentarischen Verfahren. Ich bin zuversichtlich, dass wir Anfang des Jahres mit der Gesetzesverkündung einen wichtigen **Grundstein für die Zukunft der professionellen Immobilienverwaltung** in Deutschland legen können. Bis dahin werden wir uns als Ihr Berufsverband weiterhin einsetzen für die Ausweitung des Gesetzes auf den Mietverwalter sowie auf aktiv in die Immobilienverwaltung eingebundene Mitarbeiter. Ferner halten wir an einer Weiterbildungspflicht fest – für Geschäftsführer ebenso wie für Mitarbeiter, die mit Verwaltertätigkeiten betraut sind.

Mit erforderlichem Weitblick und der DDIV-Denkwerkstatt haben wir in diesem Jahr zudem eine **qualifizierte Diskussion zur Überarbeitung des Wohnungseigentumsgesetzes** angestoßen. Verwalter, Juristen und politische Vertreter sind sich mittlerweile einig, dass zahlreiche Regelungen wohl nicht mehr zeitgemäß sind. Allerdings warne ich vor Aktionismus: Wir brauchen eine grundlegende Analyse, bevor wir einzelne Paragraphen ändern. Andernfalls enden wir bei einem Flickenteppich – ähnlich der Energiewende in Deutschland: Dort gibt es eine Kaufprämie für Elektroautos einerseits und fehlende Ladeinfrastruktur andererseits. Windparks und Solarfelder müssen ihre Energieproduktion sogar drosseln, weil es an Speichermöglichkeiten mangelt. Auch die **Energiewende im Gebäudebereich** kommt nur schleppend voran. Das wissen Sie sicher aus eigener Erfahrung. Modernisierungen – gerade in Wohnungseigentümergeinschaften – benötigen einen langen Vorlauf und sehr viel Geduld.

Von der Idee bis zum ersten Handschlag können schon mal Jahre ins Land ziehen. Damit Sie im kommenden Jahr gut vorbereitet in die Eigentümerversammlungen gehen, finden Sie **wertvolle Anregungen im Titelthema Sanierung**. Vielleicht nehmen Sie auch das neue Förderprogramm in NRW in Anspruch. Wir haben dazu Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Nordrhein-Westfalen, interviewt.

Liebe Leserinnen und Leser, das letzte Heft des Jahres möchte ich auch nutzen, um mich im Namen der Redaktion für Ihre Treue und die vielen Anregungen zu bedanken. Machen Sie weiter so: **Teilen Sie uns Ihre Meinung mit, diskutieren Sie und gestalten Sie mit** – beispielsweise auch in unseren Landesverbänden, wo sich mittlerweile über 2 100 Immobilienverwaltungen engagieren. Und ich bin mir sicher, dass wir im kommenden Jahr weitere Neumitglieder hinzugewinnen werden.

Ich jedenfalls blicke mit Spannung auf das neue Jahr, in dem wir viele neue Projekte anstoßen wollen. Zum Beispiel das zweite **„Forum Zukunft“ am 29./30. März 2017 in Weimar**. Unter dem Motto „Immobilienverwaltung 4.0“ laden wir Sie ein zum Dialog und Austausch rund um die Digitalisierung. Weitere Informationen finden Sie unter www.ddiv.de/forum-zukunft – und auch hier im Heft: ab Seite 52 ein Einstieg ins Thema. Ebenfalls herzlich einladen möchte ich Sie auch zur **1. DDIV-Sommerakademie** vom 15. bis 20. Mai 2017 nach Mallorca. Freuen Sie sich auf praxisrelevante Fachvorträge und ein vielfältiges Rahmenprogramm mit hervorragenden Netzwerkmöglichkeiten. Programm und Anmeldung unter www.ddiv.de/sommerakademie.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Adventszeit und erholsame Feiertage. Kommen Sie gut ins neue Jahr!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Für Ihre Jahresplanung

Der Teilaufgabe dieses Heftes, die nach Ost- und Norddeutschland versandt wird, liegt der DDIV Wandkalender 2017 bei – so haben Sie das Verwalterjahr perfekt im Blick.

Inhalt



40

Keine Ladestation, kein Elektro-Auto! Wie Eigentümergemeinschaften dem Dilemma entkommen.



4

NRW vorn! Mit WEG-Förderkrediten und ehrgeizigen Zielen für die Energiewende.



50

Das Besteungsverfahren wurde modernisiert: Was kommt damit auf Verwalter zu?

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:** neue Förderung in NRW
- 6 **Aktuelle Meldungen**
- 8 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 9 **Sanierung & Instandhaltung**
- 10 **10 Tipps für die ganzheitliche Planung**
- 12 **Energieberater:** Wer ist kompetent?
- 14 **Kontrolle:** Spielplätze und Baumbestand sichern
- 18 **Wohnraumklima:** neue Fenster, neue Lüftung
- 21 **Fernwärme:** Raus aus der Kostenfalle!
- 22 **Fassadendämmung?** Aber natürlich!
- 26 **Dichtkunst:** Sanierung von Außenflächen
- 28 **Barrierefreiheit:** Was gilt im Gemeinschaftseigentum?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 33 **Barrieren reduzieren:** schlüsselloser Zutritt
- 34 **Rauchwarnmelder:** neue Fristen, neue Technologien
- 38 **Selbstversorger:** der Strom, das EEG 2017 und die WEG
- 40 **E-Mobilität:** Wege zu mehr Ladestationen

RECHT & STEUERN

- 43 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 50 **Steuerreform:** neue Kosten für Verwalter?

VERWALTUNG & FINANZEN

- 52 **Digitalisierung:** Status quo und Perspektiven
- 54 **Online-Pflichten:** Was steht im Impressum?

DDIV AKTUELL

- 56 **Baden-Württemberg**
- 57 **Bayern**
- 58 **Hessen**
- 60 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 61 **Sachsen-Anhalt**
- 62 **Die Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**

ab Seite **9**
Experten-Tipps zu Sanierung und Instandhaltung



BERUFSZUGANG

STATUS DES GESETZGEBUNGSVERFAHRENS

Anlässlich der ersten Lesung des Gesetzentwurfes zur Regelung des Berufszugangs für Immobilienverwalter am 10. November 2016 im Deutschen Bundestag wies der DDIV erneut darauf hin, dass auch Mietverwalter und Mitarbeiter einer Immobilienverwaltung in den Sachkundenachweis einzubeziehen seien, auch eine Verpflichtung zu Weiterbildung sei zu verankern. Insofern hält der Branchenverband die vorliegende Fassung für nicht weitreichend genug. Hier besteht Nachbesserungsbedarf, so der Appell an die Politik. Mit erster Lesung wurde der Gesetzentwurf zur federführenden Beratung in den Ausschuss für Wirtschaft und Energie überweisen.

25,1 %

mehr Baugenehmigungen

Von Januar bis August 2016 wurden in Deutschland rund 49 200 mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in den ersten acht Monaten 2015. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wurde in diesem Zeitraum 2016 der Bau von insgesamt 245 300 Wohnungen genehmigt. Eine höhere Zahl hatte es mit 246 300 Genehmigungen im selben Zeitraum zuletzt im Jahr 2000 gegeben. Der Wohnungsbestand ist seitdem übrigens um 6,8 Prozent bzw. 2,6 Mio. Einheiten gestiegen – von 467 Wohnungen pro 1 000 Einwohner auf 499 im Jahr 2015.

Studie: Regierung bremst Energiewende

Knapp zwei Drittel der Deutschen bemängeln, dass der Verzicht auf klimaschädliche Energien wie Erdöl, Erdgas und Kohle nicht so gefördert wird, dass sich der Umstieg auf erneuerbare lohnt. Grundsätzlich erklärt sich die Mehrheit der Verbraucher mittlerweile mit den Klimazielen der Regierung einverstanden und befürwortet die Einsparung von CO₂, so das Ergebnis des Energie-Trendmonitors 2016, den Stiebel Eltron bevölkerungsrepräsentativ erstellt.

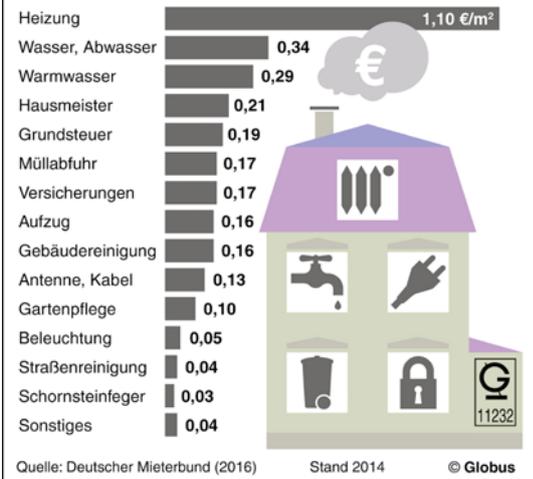
ZWEITE MIETRECHTS-NOVELLE VORERST NICHT IN SICHT

Keine Änderungen vor der Bundestagswahl 2017

Der schon im April von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) vorgelegte Referentenentwurf für eine zweite Mietrechtsänderung ist bislang nicht über die Abstimmung in den Ressorts hinausgekommen. Er enthielt u. a. Änderungen in Bezug auf Mietpreisbremse, Mietspiegel und Modernisierungsumlage, die überwiegend im Koalitionsvertrag vereinbart sind und auf deren Umsetzung insbesondere die Fraktion DIE LINKE drängt. Die Vorlage zur Beratung lehnte der Rechtsausschuss des Bundestages mit den Stimmen der großen Koalition ab – nicht nur für den Deutschen Mieterbund wenig nachvollziehbar, dass dieses Thema vor dem Hintergrund der drückenden Wohnraumknappheit nun wohl erst nach der Bundestagswahl 2017 wieder aufgenommen wird.

Die „zweite Miete“: So hoch sind die Nebenkosten

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Deutschland in Euro je Quadratmeter Wohnfläche



KOSTENCHECK

Auf durchschnittlich 3,18 Euro je Quadratmeter belief sich die „zweite Miete“ im Jahr 2014.

Die vom Deutschen Mieterbund ermittelten Betriebskosten weisen aus, was im Schnitt für die einzelnen Posten pro Quadratmeter zu zahlen ist.

Bis 2050 klimaneutral

Mit hoch gesteckten Zielen und Eigeninitiative will Nordrhein-Westfalen die Pläne zum Klimaschutz im Gebäudebestand vorantreiben.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



Michael Groschek

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist seit 2012 im Amt. Zuvor war er u. a.

Generalsekretär der Landes-SPD und beruflich selbst in der Immobilienwirtschaft tätig.

Ende August 2016 führte die landeseigene NRW.BANK ein Darlehen für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zur Förderung energetischer Sanierungen ein. Maßgeblich ist dies auch auf die Mitarbeit des Verbandes nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter (VNWI) zurückzuführen. Als Spitzenverband und Stimme

der professionellen und hauptberuflichen Immobilienverwalter in Deutschland unterstützt der DDIV Initiativen des Bundes und der Länder, die Eigentümergeinschaften bei Sanierungsvorhaben fördern und die Professionalisierung der Branche vorantreiben – insbesondere durch die anstehenden Berufszulassungsregelungen für Verwalter. Michael Groschek, NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, im Interview über das Engagement seines Bundeslandes, die Klimaschutzziele zu erreichen, energetische Sanierungen im Gebäudebestand zu fördern und auch die Rolle des Immobilienverwalters dabei zu stärken:

Herr Minister Groschek, die Klimaschutzziele der Bundesregierung sind ehrgeizig: Der Primärenergiebedarf soll bis 2050 um 50 Prozent gesenkt werden. Welche Ziele hat sich Ihre Landesregierung gesetzt?

Die NRW-Landesregierung hat ihre Ziele im Klimaschutzplan formuliert. Für den Sektor Bauen und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen will das Land die Emission von Treibhausgasen bis 2020 gegenüber 1990 um

25 Prozent senken, bis 2050 ist eine Reduzierung um 80 Prozent angepeilt. Damit diese Ziele erreicht werden, strebt NRW einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 an.

Dafür stellt das Land Angebote der sozialen Wohnraumförderung ebenso wie Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Während die Landesförderprogramme neben der Einsparung von Energie und Energiekosten auch auf sozialverträgliche Mieten – nach Modernisierung – abzielen, steht bei der KfW-Förderung ausschließlich der Klimaschutz im Vordergrund.

Die soziale Wohnraumförderung hält Mittel für die Modernisierung, Sanierung und Aufwertung von bestehenden und zukünftigen Sozialwohnungen bereit. Gefördert werden Bestandsinvestitionen in den energetischen Standard, aber auch zum Beispiel in die Barrierefreiheit. Seit dem letzten Jahr haben wir zusätzlich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft die Initiative „Besser wohnen/ Energetische Sanierung plus“



zur Aufwertung großer Wohnquartiere entwickelt.

Wie hat sich die Sanierungsquote in NRW in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

Darüber, wie man die Sanierungsrate sinnvoll erfassen kann, streiten sich die Experten schon länger. Schätzungen zufolge liegt die Sanierungsrate bei unter einem Prozent des Gebäudebestandes, wobei die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen oftmals kleinteilig und von unterschiedlicher energetischer Qualität sind. Verlässliche Zahlen gibt es nicht, insbesondere weil die energetische

Qualität, die durch die Sanierung erreicht wurde, nicht statistisch erfasst wird.

Insgesamt lässt sich der Ausstoß von Treibhausgasen in Wohngebäuden sowohl mit einer hohen Sanierungsrate als auch mit einem ehrgeizigen Einsatz erneuerbarer Energien erzielen. Deshalb verfolgt die Landesregierung beim Klimaschutz eine technologieoffene Strategie. Klar ist, dass wir die Energieeffizienz im Gebäudebestand weiter deutlich erhöhen müssen.

Ihre Landesregierung fördert Sanierungen in WEG mit günstigen Darlehen. Die NRW.BANK übernimmt dabei 50 Prozent des Risikos der Hausbank. Welche Vorteile sehen Sie darin, und warum hat sich NRW für diese Methode der Förderung entschieden?

Fast jede vierte Wohnung in NRW befindet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft, und hier zeigt sich häufig erheblicher Sanierungstau, nicht nur in Bezug auf die energetische Qualität. Das hat mehrere Gründe: Zum einen müssen sich Gemeinschaften einigen, schon das ist

Mit **WEG-Kredit** der Landesbank die energetische Sanierung vorantreiben.

in der Regel ein langwieriger Prozess. Zum anderen gab es in der Vergangenheit sowohl bei den WEG als auch bei den Hausbanken viel Unsicherheit über die gemeinschaftliche Haftung hinsichtlich der möglichen Anfechtbarkeit von Beschlüssen. Hinzu kam, dass Gemeinschaftskredite nicht im Grundbuch abgesichert werden konnten, was sie für die Hausbanken zu 100-prozentigen Blankokrediten machte. Am Markt gab es nur sehr vereinzelt Finanzierungsangebote für solche Gemeinschaften, so dass die Finanzierung von Sanierungen nur dann funktionierte, wenn jeder einzelne Eigentümer seinen Anteil jeweils mit seiner Hausbank geklärt hatte.

Mit dem WEG-Kredit schließen wir diese Lücke. Die Risikoübernahme durch die NRW.BANK halbiert das Risiko der Hausbank. Das Angebot ermöglicht ein einfaches Förderverfahren und niedrige Zinsen. Der Bundesgerichtshof hat mittlerweile auch eindeutig klargestellt, dass Beschlüsse der Eigentümerversammlung nach Ablauf der Einspruchsfrist in jedem Fall rechtsgültig sind. Damit sind alle Voraussetzungen gegeben, dass auch Wohnungen in Eigentümergemeinschaften endlich saniert werden.

Welche Sanierungsmaßnahmen können WEG mit dem Darlehen finanzieren, und in welcher Höhe?

Mit dem neuen Programm können grundsätzlich alle Investitionsvorhaben von WEG in ihr Wohneigentum finanziert werden. Gefördert werden zum Beispiel Maßnahmen, mit denen die gesetzlichen Energiestandards erreicht, der Ressourcenverbrauch reduziert oder Barrieren abgebaut werden. Pro Wohneinheit können bis zu 30.000 Euro beantragt werden. Eine WEG kann dabei höchstens zehn Mio. Euro erhalten. Das Darlehen kann über die Hausbank mit zehnjähriger Laufzeit bei einem tilgungsfreien Jahr beantragt werden.

Immobilienverwaltungen kommt bei Sanierungsprozessen eine besondere Rolle zu. Gibt

es Überlegungen, für Verwalter Anreize zu schaffen, damit Modernisierungsmaßnahmen und Förderprogramme in WEG noch besser umgesetzt werden?

Ich gehe davon aus, dass ein guter Verwalter seine WEG über sinnvolle und nachhaltige Investitionen fachlich kompetent berät. Dabei steht den Verwalterinnen und Verwaltern in Nordrhein-Westfalen eine gute Beratungsinfrastruktur zur Seite, die von der Landesregierung gefördert wird. Ansprechpartner für die Frage, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen im konkreten Fall sinnvoll sind, ist die Energieberatung der Verbraucherzentralen. Die Finanzierung sollten die WEG-Verwalter mit den Hausbanken klären. In Fällen, in denen eine WEG auch gewerbliche Anteile aufweist, etwa ein Ladenlokal im Haus, rate ich dazu, direkt mit der NRW.BANK Kontakt aufzunehmen.

Die Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren, auch der Bundesrat ist mitberatend. Der vorliegende Entwurf sieht jedoch weder den Einschluss des Mietverwalters noch eine Weiterbildungspflicht vor. Die Allianz aus Deutscher Mieterbund, Haus & Grund und DDIV befürwortet dies aber – zum Schutz von Verbrauchern, Eigentümern und Mietern. Wie wird sich NRW dazu im Bundesrat positionieren?

Die Landesregierung begrüßt, dass mit dem Gesetzentwurf des Bundeswirtschaftsministers die Berufszulassung für WEG-Verwalter geregelt werden soll. Es ist richtig, eine Mindestqualifikation vorauszusetzen, um Missstände durch unseriös agierende Verwalter zu verhindern und um seriöse und kompetente Verwaltungen, aber auch die Wohnungseigentümer vor Risiken zu schützen. Ich bin dafür, die Wirkung des Gesetzes nach einigen Jahren zu überprüfen und dann gegebenenfalls nachzusteuern. Aber wir sollten jetzt vor allem dafür sorgen, dass der Gesetzentwurf auch rechtskräftig wird. Mit zusätzlichen Anforderungen laufen wir Gefahr, ihn zu zerreden.



Durchweg gut besucht: der BID-Gemeinschaftsstand auf der EXPO REAL 2016



Gespräche auf höchster Ebene: (v. l. n. r.) Axel Gedaschko (GdW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Gunther Adler (BMUB), Andreas Ibel (BFW), Jürgen Michael Schick (IVD), Wolfgang D. Heckeler (DDIV)

DDIV vertritt klare Linie auf der EXPO REAL

Auf Deutschlands größter Immobilienfachmesse präsentierte sich der Dachverband gemeinsam mit der BID.

Fast 1 800 Aussteller und 40 000 Besucher kamen in diesem Jahr zur EXPO REAL nach München. Am Gemeinschaftsstand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zeigte auch der DDIV als Berufsverband Flagge: Als BID-Mitglied wies er auf die Vereinbarungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hin: Trotz weiterhin angespannter Wohnungsmärkte tue sich derzeit bei der Umsetzung wenig. Gunther Adler, Staatssekretär im BMUB, entgegnete, das Bündnis habe eine neue Dynamik in den Wohnungsbau gebracht: Der Bund habe Gelder mobilisiert, Bauland bereitgestellt und die Vereinfachung von Standards vorangebracht. Die Akzeptanz des Neubaus sei zudem gestiegen, sodass nun auf Landes- und Kommunalebene Lösungen lokaler Bündnisse gefordert seien. Die Präsidenten der BID-Verbände forderten von der Bundesregierung u. a. die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, eine schnelle und mutige Reform des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sowie eine stärkere Eigentumsförderung. DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler mahnte: „Eigentum hat einen entscheidenden Anteil an der nachhaltigen Entlastung angespannter Wohnungsmärkte in Ballungsräumen. Die Einführung einer Freizugprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer könnte auch unteren und mittleren Einkommenschichten das Wohnen im Eigenheim ermöglichen.“

Chancen und Risiken der Digitalisierung

Zentrales Thema der Messe und am BID-Stand heiß diskutiert wurde die digitale Transformation, u. a. mit Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, der für eine europäische Strategie zur industriellen und gesellschaftlichen Digitalisierung warb. Gebäude von morgen erfüllten vielfältige Anforderungen, u. a. als Energiezentralen, Voraussetzung für die gewünschte individualisierte Nutzung sei aber ihre digitale und nachhaltige Bewirtschaftung.

Erbschaftsteuer

Bundesrat billigt den Kompromiss.

Bund und Länder hatten ihren Streit um die Reform der Erbschaftsteuer im September mit einem Kompromissvorschlag beigelegt und sich bei den bis zuletzt strittigen Kriterien geeinigt. Am 14. Oktober stimmte der Bundesrat dem Vorschlag zu, die Änderungen treten rückwirkend zum 1. Juli in Kraft: Zur Unternehmensbewertung wird das Betriebsergebnis maximal mit dem Kapitalisierungsfaktor 13,75 multipliziert. Erben, die finanziell nicht in der Lage sind, die Erbschaftsteuer zu zahlen, kann sie künftig für sieben Jahre gestundet werden, wobei ab dem zweiten Jahr Zinsen fällig werden. Bisher war die Stundung noch zehn Jahre zinsfrei. Bei Betriebserbschaften ab 26 Mio. Euro steht zur Wahl, ob Erben die Steuerschuld auch aus dem Privatvermögen beglichen, oder der Steuererlass abgeschmolzen wird, bis er bei 90 Mio. Euro ganz entfällt. Keine Erbschaftsteuer zahlen Erben auch zukünftig, wenn sie ihr Unternehmen weiterführen und Arbeitsplätze erhalten. Bei Weiterführung einer Firma im Wert bis zu 26 Mio. Euro für fünf Jahre, werden 85 Prozent der Erbschaftsteuer erlassen, bei sieben Jahren entfällt sie. Waren bisher Betriebe mit bis zu 20 Mitarbeitern davon befreit, den Nachweis für den Erhalt der Arbeitsplätze zu erbringen, sinkt diese Grenze nun auf maximal fünf Mitarbeiter.

Klimaschutzplan 2050

DDIV nimmt Stellung.

Der vom Bundesumweltministerium vorgelegte Entwurf des Klimaschutzplans 2050 enthält Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung des Klimawandels in Deutschland. Der Plan von Ministerin Hendricks war im Bundeskabinett bis zuletzt umstritten. So legte Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel sein Veto ein und kritisierte die Vorgaben zum Ausstieg aus der Braunkohle. Vorgesehen ist u. a. ein Fahrplan zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050. Der DDIV bewertet den Klimaschutzplan als ambitioniert, begrüßt allerdings, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot bei energetischen Anforderungen an Neubau und Bestandsgebäude weiterhin berücksichtigt wird. Der Entwurf enthält zudem einen Vorschlag zur Deckung von Fehlbeträgen durch staatliche Förderungen. Dies müsse nach Ansicht des DDIV allerdings noch praxisnah ausgestaltet werden.

Darüber hinaus regt der DDIV in einer ausführlichen Stellungnahme eine Wohnungseigentumsförderung durch Prämie und/oder Nachrangdarlehen an, um energieeffizientes Wohneigentum auch für untere und mittlere Einkommenschichten zu ermöglichen. Die Etablierung spezifischer Förderprogramme für WEG und Immobilienverwalter könnte die Sanierungsquote ebenfalls nachhaltig erhöhen wie die Förderung spezieller Weiterbildungsmaßnahmen für Verwalter. Ferner müsse auch die EEG-Eigenstromversorgung in WEG ermöglicht und steuerliche Hemmnisse beim Betrieb von KWK-Anlagen in WEG abgebaut werden.

DDIV: EEG diskriminiert WEG.

Die Energiewende wird seit der Verordnungsermächtigung nach § 95 Nr. 2 EEG 2017 auch in die Mieterhaushalte getragen, denn

Mieterstrommodelle werden bereits bestehenden Eigenversorgungsmodellen gleichgestellt. Für den Strom aus der Photovoltaik-Anlage auf dem Hausdach zur Selbstversorgung ist eine verringerte EEG-Umlage zu entrichten. Der DDIV sieht darin eine verfassungswidrige Diskriminierung der rund 1,8 Millionen WEG in Deutschland und forderte die zuständigen Bundsratsausschüsse in einer Stellungnahme zur Gleichbehandlung der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der Wohnungseigentümer auf. Um die Klimaschutzziele und den klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, muss die dezentrale Energieerzeugung aus Photovoltaik- und KWK-Anlagen gefördert werden. Dazu bedarf es einer Neufassung des EEG-Paragrafen, so dass auch Wohnungseigentümer von selbstproduziertem Strom profitieren, wenn er nicht durch ein Netz geleitet wird und die WEG Betreiber der Anlage ist, so der Vorschlag des DDIV. Mehr zum Thema auf den Seiten 38/39.

Änderung des Meldegesetzes

Vermieterbescheinigung bei Auszug entfällt.

Nach dem neuen Meldegesetz mussten Vermieter seit November 2015 ihren Mietern den Wohnungsein- und -auszug schriftlich bescheinigen – als Bestätigung zur Vorlage beim Einwohnermeldeamt. Der DDIV hatte den seither hohen Verwaltungsaufwand für Eigentümer und Verwalter kritisiert. Die seit 1. November 2016 geltende Änderung trägt dem Rechnung und regelt auch die Inhalte der Wohnungsgeberbestätigung: Nur noch der Name des Eigentümers, nicht dessen Anschrift muss angegeben werden, wenn er nicht identisch ist mit dem Wohnungsgeber, dessen Name und Anschrift weiterhin erforderlich sind und der die Bescheinigung auch elektronisch an die Meldebehörde übermitteln kann. Mieter brauchen aber nach wie vor eine schriftliche Bestätigung.

QUALITY[®]
made by AAREAL

www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft

BK01

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

Aareal

Bundesrat beschließt Grundsteuerreform

Entwurf sieht Bodenrichtwerte unbebauter Grundstücke vor.

Die Einheitswerte, an denen sich die Grundsteuer orientiert, basieren in den westdeutschen Bundesländern auf Werten aus dem Jahr 1964, in den ostdeutschen sogar auf Werten aus dem Jahr 1935. Seitdem hat sich viel geändert, eine Reform ist nicht zuletzt auch auf Druck des Bundesfinanzhofes und des Bundesverfassungsgerichts überfällig. Am 4. November beschloss der Bundesrat den Gesetzesentwurf und die dafür erforderliche Änderung im Grundgesetz.

Unterstützt von zwölf weiteren Bundesländern brachten Hessen und Niedersachsen einen Konzeptentwurf in den Bundesrat ein, mit dem sich einzig Bayern und Hamburg nicht einverstanden zeigten. Demnach soll zukünftig der Bodenrichtwert der Gutachterausschüsse für unbebaute Grundstücke maßgeblich sein. Steht ein Gebäude auf dem Grundstück, soll zusätzlich dessen Wert berücksichtigt werden, berechnet nach Baujahr, aktuellen Baupreisen und Gebäudeart.

Derzeit errechnet sich die Grundsteuer aus dem Produkt von Grundstückswert, Steuermessbetrag und Hebesatz. Die Reform soll an dieser Methodik nichts ändern und für die Bürger kostenneutral gestaltet werden. Stellschrauben dafür sind der z. T. von den Ländern festgelegte Steuermessbetrag und der Hebesatz, für den die Kommunen verantwortlich sind. Ob sie allerdings die Chance nutzen, mit einer Absenkung des Hebesatzes Mehrbelastungen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer zu verhindern, wird sich erst zeigen. Die Grundsteuer ist mit derzeit 13 Mrd. Euro pro Jahr für Kommunen die drittgrößte Einnahmequelle.

Rund 35 Millionen Grundstücke und Gebäude müssen in den nächsten Jahren neu bewertet werden. Die Taxierung aller Grundstücke soll nach dem Gesetzentwurf zum 1. Januar 2022 erfolgen, die reformierte Grundsteuer ab dem Jahr 2017 erhoben werden. Die Länderinitiative geht nun an die Bundesregierung und mit deren Stellungnahme dann in den Bundestag.

Vorschau 1. Quartal 2017

DDIV

> 6. DDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 29.1. – 3.2.2017, Gaschurn, Österreich

Anmeldung: www.ddiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft II

Immobilienverwaltung 4.0

Datum/Ort: 29./30.3.2017, Hotel Elephant Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 14. Verwalterforum

Datum/Ort: 24.3.2017, Bad Homburg v.d.H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 17. Mitteldeutsches Verwalterforum

U. a. Prof. Dr. Florian Jacoby:

Update Eigentümerversammlungen 2017

Datum/ Ort: 26.1.2017, Altes Schloss Dornburg,

Dornburg-Camburg

Anmeldung: www.immobilienerverwalter-mitteldeutschland.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 8.3.2017, Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder

Tel.: +49 6238 98358-13

VDIV SACHSEN-ANHALT

> 37. Naumburgseminar

Mietrecht / Betriebskosten aktuell

Datum/Ort: 9./10.3.2017, Naumburg

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 18. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 17./18.2.2017, Maternushaus Köln

Anmeldung: www.vnwi.de

Detaillierte Informationen und weitere

Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der

jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.

Sanierung & Instandhaltung

Werterhalt, Energiewende & Co.

DDIV ZUM THEMA

Es kann ein ziemlicher Kraftakt sein, Prozesse anzustoßen.

Verwalter wissen, ein Lied davon zu singen. Und obwohl ja nun Eigentümer als ihre Auftraggeber durchaus auch erwarten, dass ihre Immobilie werterhaltend verwaltet, wenn nicht sogar wertsteigernd entwickelt wird, stellen sie sich all zu oft quer, wenn es um die Umsetzung geeigneter Maßnahmen geht. Und als ob es damit nicht schon genug wäre, tun sich mit schöner Regelmäßigkeit neue „Baustellen“ auf: Zur ordnungsgemäßen Instandhaltung kommen die Auflagen zur energetischen Sanierung, zu den dazu erforderlichen Maßnahmen das immer drängendere Problem des Mangels an altersgerechtem Wohnraum. Da kann es nur helfen, gut gerüstet zu gegebenem Anlass die richtigen Empfehlungen auszusprechen, um verwaltete Liegenschaften zukunftsfähig zu halten. Zu einigen wesentlichen Aspekten bieten Experten auf den folgenden Seiten dieser letzten Ausgabe des Jahres fachlichen Rat – vielleicht Ihr Rüstzeug, mit dem Sie gut gewappnet im kommenden Jahr so manches erfolgreich anstoßen.

10 Tipps für die energetische Sanierung

Für Verwalter ergeben sich vielfältige Risiken, aber auch Potenziale, um sich vom Wettbewerb abzuheben. Ergo sollte die Planung und fachgerechte Umsetzung von energetischen Sanierungen immer von einem unabhängigen Experten begleitet werden.

Von Peter Preisendörfer, Energieberater und Sprecher des Kompetenzteams „Baubegleitung“ im Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V.

1 Einen Sanierungsfahrplan erstellen

Häufig werden energetische Maßnahmen unter Zeitdruck durchgeführt, weil notwendige Sanierungen bis zum letzten Moment aufgeschoben werden. Dies führt dann zu oft sinnlosen, auch teuren Ausführungen, weil anschließende Schritte nicht bedacht werden. Wenn die Fassade gedämmt wird und die Fenster erst fünf Jahre später erneuert werden, ist in der Regel ein fachgerechter Anschluss der neuen Fenster an das Wärmedämmverbundsystem nicht mehr möglich und die relativ neue Fassade wird beschädigt. Um dies zu vermeiden, sollte in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Experten ein Sanierungsfahrplan erstellt werden. Das Bundesamt für Ausfuhr- und Wirtschaftskontrolle (BAfA) bezuschusst dies im Rahmen einer „Vor-Ort-Beratung“ mit 60 Prozent der Kosten.

2. BAUSCHÄDEN VERMEIDEN

Schlecht geplante energetische Sanierungen können zu Bauschäden führen. So ist bei Veränderung der Luftdichtheit durch Fenstertausch oder Dachsanierung ein Lüftungskonzept nach DIN 1946 Teil 6 zu erstellen. Weiterhin sollten bei Dämm-Maßnahmen auch immer mögliche Wärmebrücken betrachtet und bei Bedarf ausgeschaltet werden.

3. DAS RICHTIGE TIMING

Alle Bauteile und die Anlagentechnik eines Gebäudes haben eine gewisse Lebenserwartung. Sie hängt natürlich wesentlich von der jeweiligen Wartung und Beanspruchung ab. Man kann jedoch grob davon ausgehen, dass Fassaden und Dächer alle 40 Jahre erneuert werden müssen, Fenster ca. 25 bis 30 Jahre halten und Heizkessel nach 15 Jahren zu ersetzen sind. Der Zeitpunkt einer notwendigen Instandsetzung ist in der Regel der beste Termin für zusätzliche energetische Sanierungen. Wenn z. B. der Putz Risse aufweist und sowieso ausgebessert werden muss, bestehen die Mehrkosten für eine Dämmung nur noch aus dem fachgerechten Aufbringen der Dämmplatten und dem Herstellen der Anschlüsse. Gerüst-, Putz- und Farbkosten fallen ja sowieso an. In solchen Fällen amortisieren sich energetische Sanierungen besonders schnell!

4 Die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) schreibt derzeit Folgendes zwingend vor: Dämmung von obersten Geschossdecken, Dämmung von Heizungsleitungen in unbeheizten Bereichen und Austausch von Heizkesseln, die älter als 30 Jahre sind. Verwalter haben die Pflicht, Eigentümergemeinschaften auf diese Notwendigkeiten hinzuweisen und auf ihre Umsetzung zu dringen.

5. NUTZUNG VON FÖRDERMITTELN

Für energetische Sanierungen gibt es zahlreiche Fördertöpfe. Ein qualifizierter Energieberater hilft dabei, einen Überblick zu bekommen, und sondiert, welche Fördermittel wo sinnvoll eingesetzt werden können. Hierbei sind KfW und BAfA die wichtigsten Geldgeber, aber auch regional verfügbare Programme erbringen Zuschüsse von bis zu 60 Prozent der Kosten einer Maßnahme und zinsgünstige Finanzierungen.

8 Lüftungskonzept umsetzen

Das beim Tausch von Fenstern und der Sanierung von Dächern erforderliche Lüftungskonzept ist nur eine Empfehlung. Sie sollte jedoch sehr ernst genommen werden: Treten nach der Sanierung Probleme mit Schimmel oder mangelhafter Raumluftqualität auf, sind diese wesentlich kostspieliger zu beseitigen, als wenn gleich bei der Sanierung eine vernünftige Lüftungsmaßnahme umgesetzt wird. Grundsätzlich wird heute luftdicht gebaut; es muss also im Falle einer Sanierung immer darüber nachgedacht werden, woher die lebensnotwendige Raumluft kommen soll.

9. CONTRACTING-ANGEBOTE PRÜFEN

Gerade beim Austausch der Heizungsanlage in größeren Gebäuden lohnt es sich, zu prüfen, ob die Investition durch einen Contractor erfolgen kann: Er finanziert und betreibt die neue Heizungsanlage und stellt der WEG lediglich die Kosten für die gelieferte Wärme in Rechnung. Bei fairer Vertragsgestaltung kann so eine Win-Win-Situation entstehen, weil die WEG sich die Investitionskosten spart. Eventuell ist bei dieser Gelegenheit auch in Erwägung zu ziehen, ob man auf einen anderen Brennstoff umsteigt.

6 Baubegleitung durch Experten

Nutzen Sie das Fachwissen erfahrener Energieberater! Im Rahmen einer Baubegleitung unterstützen sie bei der Planung, Einholung von Angeboten, Überwachung der Qualität am Bau und der optimalen Nutzung der Fördermittel. Die Effizienzexperten übernehmen auch einen Großteil der lästigen Bürokratie bei der Antragsstellung. Bei Subventionierung von Maßnahmen durch die KfW werden auch die Kosten für die Experten zur Hälfte übernommen (bis max. 8 000 Euro). Gut ausgebildete Energieberater sind auf der Expertenliste der Deutschen Energieagentur (dena) oder auf den Internetseiten des Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V. zu finden:

www.energie-effizienz-experten.de

www.den-ev.de

7. ENERGIEBERATER ÜBERZEUGEN

Häufig wird engagierten Hausverwaltungen von sanierungsunwilligen Eigentümern Vetterwirtschaft mit Handwerkern unterstellt. Unabhängige externe Energieberater können hier zur fachlichen und sachlichen Argumentation bei den Eigentümern beitragen und auch die meist unsinnigen Einwände der „Sparfüchse“ widerlegen – z. B. in der Eigentümerversammlung. Bei einer geförderten „Vor-Ort-Beratung“ wird diese Leistung ebenfalls großzügig bezuschusst.

10 Die Nachhaltigkeit ins Auge fassen

Die sogenannten Lebenszykluskosten spielen für die Planung von Investitionen eine immer wichtigere Rolle. Sie umfassen nicht nur den Anschaffungspreis, sondern auch eventuelle Einsparungen oder z. B. Kosten für die Entsorgung verbauter Materialien bei der nächsten Sanierung. Gerade bei Fassadendämmungen wird dieses Thema zurzeit heiß diskutiert: Das nicht ganz zu Unrecht häufig kritisierte Polystyrol weist hier beispielsweise eine gute Prognose auf, weil Verfahren zur Herstellung von synthetischem Öl aus den zurückgebauten Fassaden bereits erprobt werden. Die viel gepriesene Mineralwolle hingegen kann bisher nur deponiert werden und weist in der Herstellung eine wesentlich schlechtere Energiebilanz auf.

Hier ist **Know-how** gefragt

Der Beruf des Energieberaters ist nicht geschützt. Wann also hält umfassende Energieberatung, was man sich von ihr verspricht?



Wer Fördergelder beantragt, braucht die Begleitung eines zertifizierten Energieberaters.

Wer als Unternehmen, Stadt, Kommune oder auch Privatperson eine Energieberatung in Erwägung zieht und dabei staatliche Förderung oder günstige Kredite in Anspruch nehmen möchte, tut gut daran, sich

DER AUTOR



CORNELIUS OBER

Der Diplom-Wirtschafts-Ingenieur (FH) ist Geschäftsführer der ESA-Energieberatung, einem Geschäftsbereich der Cornelius Ober GmbH, Eisenach, und von der KfW, BAFA und Thüringer Aufbaubank zertifizierter Energieberater.

www.esa-energieberatung.de

bei der Auswahl des Energieberaters im Vorfeld genau zu informieren. Leider tummeln sich auf diesem Gebiet viele schwarze Schafe, da der Begriff „Energieberater“ als Berufsbezeichnung nicht geschützt ist: Prinzipiell kann sich also jeder so nennen, der verschiedene Stromanbieter vergleicht oder eine Glühlampe durch LED-Leuchten ersetzt. Das hat mit einem professionellen Energiekonzept aber überhaupt nichts zu tun, denn hier ist viel Know-how und spezielle Fachkompetenz gefordert.

Exakte und qualifizierte Analyse als Basis

Professionelle Dienstleister erstellen zunächst immer ein kostenloses und unverbindliches Angebot. Außerdem analysieren und beantragen sie die individuellen Fördermöglichkeiten einer Energieberatung bereits im Vorfeld. Kunden wissen so bereits vor dem Start eines Sanierungsprojekts, welche Kosten entstehen, und erleben keine bösen finanziellen Überraschungen im Nachhinein. Nur wenigen ist bewusst, dass in den meisten Fällen schon die Kosten für die Erstellung eines umfassenden Energiekonzepts zu 80 Prozent gefördert werden können. Diese Förderung kann aber nur dann beantragt und in Anspruch genommen werden, wenn das Energiekonzept von einem zertifizierten Energieberater erarbeitet wurde.

Senkung der Energiekosten im Fokus

Eine seriöse Energieberatung beinhaltet eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen und Tätigkeiten, um sowohl in Unternehmen als auch Privathaushalten Energiekosten effektiv zu senken. In Zeiten ständig steigender Energiepreise und mit den geforderten Maßnahmen zur Senkung des CO₂-Ausstoßes rücken energieeffiziente Gebäude immer mehr in den Vordergrund. Im Vergleich zu unsanierten Gebäuden lassen sich bis zu 80 Prozent Energiekosten sparen – und zwar sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich. Auch die Aspekte Umweltschutz, Nachhaltigkeit, Ressourcen- und Klimaschutz spielen bei der Entscheidungsfindung immer häufiger eine wichtige Rolle. Welche Maßnahmen und einzelnen Schritte zum Tragen kommen, variiert von Projekt zu Projekt und hängt immer stark von den individuellen Gegebenheiten und Zielvorstellungen ab. So umfasst das Leistungsspektrum

der Energieberatung viele verschiedene Bereiche. Beispielsweise zählt die Beratung zu möglichen Erneuerungen von Heizungs- und Lüftungsanlagen oder der Außendämmung von Wänden, Dächern und Fenstern genauso dazu wie die Aufdeckung von Einsparpotenzialen bei den Energiekosten in Gebäuden. Die Erstellung von Sanierungskonzepten, die Beantragung von Fördermitteln und die Analyse möglicher Steuererstattungen gehören ebenfalls dazu.

Moderne Messtechnik als Basis der Analyse

Am Anfang steht immer die genaue Analyse. Neben dem ausführlichen persönlichen Gespräch mit dem Kunden, der Vor-Ort-Begehung und der Erhebung unterschiedlicher Daten bildet die messtechnische Untersuchung den wichtigsten Teil, um den exakten Ist-Zustand zu ermitteln und damit Einsparpotenziale im Energiekonzept transparent zu machen. Oft trennt sich spätestens hier die Spreu vom Weizen der Energieberater, denn die Anschaffung der erforderlichen technischen Geräte bedeutet eine nicht unerhebliche Investition, ohne die eine exakte und qualifizierte Analyse, Planung und Konzeptionierung nicht möglich ist.

Erfasst werden müssen Energieströme elektrischer oder thermischer Natur, z. B. durch Durchflussmessungen an Rohrleitungssystemen, Klimamessungen, Infrarotthermografie, Messungen der Beleuchtungsstärke und Ultraschall-Druckluftleckage-Messungen. Die gewonnenen Daten fasst der Energieberater dann in einem Energieflussdiagramm zusammen, um Schwachstellen aufzuspüren und auf Basis der Messungen ein individuell auf die Kundenbedürfnisse zugeschnittenes Energiekonzept erarbeiten, das sämtliche Ist-Werte und natürlich entsprechende Vorschläge für Maßnahmen enthält, die eine Energieeffizienzsteigerung und Kosteneinsparung erzielen.

Im Rahmen der staatlich geförderten Energieberatung beinhaltet das Leistungsspektrum der Energieberatung die umfassende Bestandsanalyse der Immobilie, die Beantragung von Fördermitteln, die Ausstellung eines Energiepasses, die umfassende Beratung zu den jeweiligen Sanierungsvorschlägen sowie der dazu passenden Förderprogramme, die Planung und Koordinierung der Sanierungsmaßnahmen und letztlich die Begleitung während des Umbaus bis zur Abnahme der Arbeiten.

Die Objektbegehung sowie die Erhebung und Analyse gemessener Daten sind Grundlagen eines Sanierungskonzeptes.

ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

JETZT BERATEN LASSEN!

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: www.telekom.de/einfach-umschalten



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Das reinste Kinderspiel?!

Wenn es um die Betreiberverantwortung in Freianlagen geht, werden qualifizierte Spielplatz- und Baumkontrollen zur unabdingbaren Pflicht.

**Haftungsrisiken
möglichst
effizient und
nachhaltig
minimieren.**

Ein gesunder Baumbestand und Spielplätze sind Wohlfühlfaktoren für Mieter, und sie tragen zum Wertehalt der Liegenschaft wesentlich bei. Eigentümer wie Verwalter sind sich allerdings der Verantwortung, die aus diesem Bestand resultiert, häufig nicht bewusst. Das Thema Verkehrssicherung bekommt eine besondere Bedeutung. Wenn es um die Betreiberverantwortung geht, sind Haftungsrisiken möglichst effizient und nachhaltig zu minimieren.

Immer häufiger werden Liegenschaften über alle Lebensphasen hinweg entwickelt und gestaltet – als Revitalisierung bestehender Quartiere, oft mit Spielplätzen und altem Baumbestand. Nach Fertigstellung – sei es als Neubau oder im Zuge der Revitalisierung – folgen viele Jahrzehnte, in denen es nur mit verantwortungsvoller Instandhaltung gelingt, den Wohn- und Substanzwert der Liegenschaften möglichst dauerhaft und ohne Gefährdungen zu erhalten. Alle Landesbauordnungen weisen sinngemäße Formulierungen wie „Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass von ihnen keine Gefährdungen ausgehen“ auf. Als Bestandteil der Instandhaltungspflicht kommt der Verkehrssicherungspflicht dabei eine entscheidende Rolle zu. In der Praxis zeigt sich jedoch regelmäßig, dass Immobilienverwaltungen gerade die besonders verantwortungsvollen „Spielplatzkontrollen“ und „Baumkontrollen“ nicht im Blick haben, obwohl die anfallenden Prüfkosten auf Mieter umlegbar sind.

**Verkehrssicherung ist
zwingender
Bestandteil
verantwortungsvoller
Instandhaltung.**

DER AUTOR



DIPL.-ING. GÜNTHER HUNDSRUCKER

Der Geschäftsführer der QSW UG ist Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Schäden an Gebäuden und zudem beratend tätig.

www.qsw-deutschland.de

Spielplätze qualifiziert prüfen

So viel Erholungswert, so viele potenzielle Gefahren: Spielplätze sind Stätten ungetrübter Freude – allerdings nur, solange kein Unfall passiert. Aus diesem Grund werden wohl kaum irgendwo so hohe Anforderungen an Neuerrichtung und Kontrollen gestellt wie bei Spielplätzen. Beginnend bei DIN 18034 – Grundlagen zur Objektplanung von Spielplätzen und Freiflächen zum Spielen – mit allgemeinen Hinweisen, fortgesetzt mit vielfältigen Bestimmungen für neue Spielgeräte in DIN EN 1176, Teile 1 – 6, 10, 11, endend in Teil 7 mit detaillierten Vorschlägen zu Betrieb, Wartung und Inspektion. Diese Regelungen gelten zunächst für die Errichtung neuer Anlagen.

Foto: © Volodymyr Kyrnyuk / Shutterstock.com



KALO

einfach persönlicher.



„Was auch immer
in Ihren Liegen-
schaften passiert,...

... wir sorgen mit unserem
Rauchwarnmelderservice
für Sicherheit.“

- » rechtssicherer Rauchwarn-
melder-Service
- » modernste Gerätetechnik
- » auch mit Ferninspektion

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
info@kalo.de
www.kalo.de

Häufig stellt sich in der Verwalterpraxis die Frage, ob bestehende Spielplätze und die Ausstattung mit Geräten oft älteren Datums unverändert weiter betrieben werden können – eine Entscheidung, die selbstverständlich auch von wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst wird. Vorrangig ist darauf zu achten, dass auch von älteren Spielgeräten keinerlei Gefährdung ausgehen darf und sie den zum Errichtungszeitpunkt bestehenden Anforderungen entsprechen müssen. Wurden sie ordnungsgemäß instandgehalten, ist eine Nachrüstung nicht zwingend verpflichtend – man unterstellt den sog. Bestandsschutz.

Um eine solche Entscheidung verantwortungsbewusst treffen zu können, bedarf es allerdings besonderer Sachkunde. Dies spiegelt sich in den Anforderungen aus DIN 1176 an die empfohlenen Kontrollen und die dafür nahe gelegte Qualifikation der Prüfer wider. Auch ein eigener Fachbericht, der Anforderungen an die Ausbilder von Spielplatzprüfern stellt, unterstreicht die herausragende Bedeutung dieses Aspekts. Für Spielplätze werden in der Normung im Wesentlichen drei Kontrollarten empfohlen: Die visuelle Kontrolle durch befähigte Personen (häufig auch als Eingewiesene bezeichnet) bezieht sich auf offensichtlich erkennbare Schäden oder Gefährdungen. Darauf aufbauend wird





Für Spielplätze empfehlen sich drei Kontrollarten: visuell, operativ und schließlich die Jahreshauptinspektion.

die operative Inspektion durch Sachkundige empfohlen, die zusätzlich Funktionstests umfasst und die detaillierte Inaugenscheinnahme einzelner Spielgeräte. Hier geht es vor allem um Verschleiß und Stabilität. Gefährdungspotenziale bergen z. B. Kopffangstellen, für die strenge Prüfnormen gelten. Als intensivste Prüfung wird die Jahreshauptinspektion von zugelassenen Prüfern durchgeführt. Dabei werden zusätzlich zur operativen Inspektion auch noch Fundamente von Spielgeräten gründlich begutachtet.

Führt man sich mögliche Gefährdungen durch Spielgeräte vor Augen, werden die strengen Anforderungen schnell begrifflich: Zur üblichen Abnutzung durch Gebrauch und Verwitterung nimmt bedauerlicherweise der Vandalismus tendenziell zu, insbesondere in großstädtischen Gebieten. Für Laien ist meist nicht erkennbar, ob von einem Spielgerät eine Gefährdung ausgeht. Erfahrene Kontrolleure aber haben stets ein Auge auf verdeckte Schäden an Verankerungen. Häufigen Grund zur Beanstandung bieten der Fallschutz, wenn Material und Fläche den Vorschriften nicht entsprechen, oder der fehlende Freiraum in Kopfhöhe bei sich bewegenden Spielgeräten. Die schon erwähnten Kopffangstellen kommen ab einer Höhe von 60 cm zum Tragen. Gefahr droht aber auch, wenn sich Kordeln oder Finger verfangen können. Hierzu bedarf es

fundierter Sachkunde für die Beurteilung. Die Einhaltung der hier genannten Inspektionen entspricht einem hohen Sicherheitsstandard. Komplette ausschließen lässt sich das Unfallrisiko durch ihre vollumfängliche Umsetzung allerdings nicht. Gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch und Vandalismus ist leider kein Kraut gewachsen. Gewinner der gebotenen Sorgfalt sind aber in jedem Fall die Kinder!

Qualifizierte Baumkontrollen

Die Kontrolle des Baumbestands in Freianlagen unterliegt dem maßgeblichen Regelwerk der FLL-Baumkontrollrichtlinien – sinnvollerweise in Verbindung mit den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen für die Baumpflege“, kurz: ZTV-Baumpflege.

Die FLL-Baumkontrollrichtlinien schlagen Prüfintervalle in Abhängigkeit vom Alter eines Baumes, von den berechtigten Sicherheitserwartungen des Verkehrs sowie vom Zustand des jeweiligen Baumes vor.

Diese obergerichtlich geforderte und differenzierte Betrachtung ist für große Bestandhalter und -verwalter im Tagesgeschäft schwer umzusetzen und enorm aufwändig. In der Praxis werden Baumkontrollen häufig einmal jährlich oder aber halbjährlich, jeweils im belaubten und unbelaubten Zustand, durchgeführt.



Die Dokumentation erfolgt üblicherweise in sogenannten Baumkatastern. Sie sind in manchen Regionen für größere Bäume (z. B. in Hamburg ab 25 cm Stammdurchmesser) durch kommunale Verordnungen verpflichtend vorgeschrieben! Baumkataster sind datenbankgestützte Systeme, worin Prüfergebnisse, inkl. Maßnahmenempfehlung abgelegt werden – und optional auch der Standort graphisch dargestellt werden kann. Dies ermöglicht den langfristig wirtschaftlichen Umgang mit dem Baumbestand.

Immobilienverwaltungen gewinnen über derartige Baumkataster effektiv einen zentralen Überblick über die notwendigen Maßnahmen und die Prioritäten im verwalteten Bestand – gerade bei räumlich weit verstreuten Liegenschaften.

Da Baumkontrollen nicht nur der Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht dienen, sondern auch der Ausgangspunkt für gezielte Baumpflegearbeiten sind, empfiehlt es sich, vor allem bei Jungbäumen wachstumsbedingten Fehlentwicklungen so früh wie möglich durch fachgerechte Aufbau- und Erziehungsschnitte entgegen zu wirken. Je früher Korrekturen im Kronenaufbau jüngerer Bäume erfolgen, desto lohnender: Im Frühstadium einer Fehlentwicklung (z. B. Doppelstamm Bildung) entstehen meist geringe Kosten für

kleine Rückschnittmaßnahmen. Der eventuell später nötige Einbau von Kronenverankerungen und der regelmäßige Rückschnitt bruchgefährdeter großer Bäume wird wesentlich teurer. Generell wird die Verkehrssicherheit so langfristig deutlich verbessert, und in der Reife des Baumes sind dann nur noch ergänzende Pflegeschnitte nötig.

Grundsätzlich gilt: Zukunftsorientierte und kosteneffiziente Gesunderhaltung von Baumbeständen ist nur mit leistungsfähigen EDV-Systemen und regelmäßigen Baumkontrollen durch qualifiziertes Fachpersonal möglich!

In Abhängigkeit vom Baumzustand werden vereinzelt gelegentlich unterjährig zusätzliche Kontrollen erforderlich – meist bei alten Baumbeständen, die man als charakteristisch für die Wohnanlage möglichst lange erhalten möchte. Schließlich hat man in die Pflege des Baumbestands oft schon über Jahrzehnte investiert und möchte ihren Wert für die Bewohner möglichst erhalten, ohne sie zu gefährden.

Besondere Beachtung sollte man dem Baumbestand zum Winter hin schenken: Schwere Nassschnee führt häufig zu Astbrüchen. Bleiben diese Äste im Baum hängen, z. B. direkt über Spielplätzen und Verkehrswegen, bedeutet dies akute Risiken für Personen- oder Sachschäden.

FAZIT

Im Regelfall verfügen Immobilienverwaltungen wie Eigentümer nicht über die personellen Ressourcen, um diese Prüfungen mit der erforderlichen Expertise verantwortungsvoll durchzuführen. Aus der Betreiberverantwortung heraus entstehen so unnötige Haftungsrisiken – was auch die Versicherer zunehmend beklagen. Es empfiehlt sich daher, für diese besonderen Kontrollen qualifizierte Unternehmen zu beauftragen, die sich auf Verkehrssicherungsprüfungen spezialisiert haben – und dadurch die Haftungsrisiken für alle Verantwortlichen zu minimieren.

Die Freianlage als wohnortnahe Erholungsfläche mit Baumbestand und Spielplätzen sind mit entscheidend für den Wert einer Immobilie. Erhalt und Entwicklung sind Teil der verantwortungsvollen Verwaltung, genau wie die Sicherheit der Bewohner.

Die effiziente Kontrolle und Pflege von Baumbeständen ist ohne EDV-gestützte Dokumentation kaum möglich.

Baumkataster bieten einen zentralen Überblick über Zustand und erforderliche Maßnahmen.

Dicke Luft?

Werden Fenster erneuert, leidet oft die Qualität der Wohnraumlufte. Lüftungssysteme schaffen Abhilfe und schützen die Gebäudesubstanz.

Zu dichte Fenster, zu wenig Luftaustausch: Drinnen steigt der Schadstoff- und Feuchtegehalt.

Die Modernisierung von Bestandsgebäuden mündet nicht zwingend in eine energetische Vollsanierung. Häufig werden nur kleinere Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade vorgenommen und z. B. die Fenster ausgetauscht. Ziel ist es vor allem, die Heizkosten und mit dem Energieverbrauch auch die Schadstoffemissionen zu senken. Die verbesserte Technologie der Fenster und die Tatsache, dass Dreifach-Verglasung heute fast überall Standard ist, bringen viele positive Effekte für die Energieeffizienz mit sich. Doch hat die um ein Vielfaches höhere Dichtigkeit moderner Fenster meist auch direkte Auswirkungen auf die Qualität der Raumlufte.

Die luftdichte Bauweise moderner Fensterkonstruktionen lässt einfach nicht mehr zu, dass Feuchtigkeit aus der Raumlufte nach draußen geleitet wird. In der Folge steigt drinnen die CO₂-Konzentration. Da vielen Wohnungsnutzern dies nicht bewusst ist, behalten sie auch nach Sanierungen ihr gewohntes Lüftungsverhalten bei. Ohne regelmäßiges Lüften, das z. B. für Berufstätige während der Arbeitszeit kaum zu leisten ist, steigt jedoch der Schadstoff- und Feuchtegehalt in der Raumlufte stetig an. Das ist nicht nur schädlich für die Gesundheit, sondern auch für die Bausubstanz. Komfort-Wohnraumlüftungssysteme schaffen hier Abhilfe: Sie bannen die Schimmelgefahr und minimieren Gesundheitsrisiken. Für Eigentümer und Verwalter hat dies den entscheidenden Vorteil, dass Reklamationen von Wohnungsnutzern

DER AUTOR



UWE SCHUMANN
Schulungsleiter Pluggit Academy
Pluggit GmbH München



und kostenintensive Schadensanierungen vermieden werden können.

Wann wird ein Lüftungskonzept erforderlich?

Nach DIN 1946-6 ist bei Sanierungen immer dann ein Lüftungskonzept für Wohnräume erforderlich, wenn im Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster einer Nutzungseinheit ausgetauscht werden, oder wenn im Einfamilienhaus mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster ausgetauscht bzw. mehr als ein Drittel der Dachfläche abgedichtet werden. Dank ihrer klaren Ausführungen zu den Anforderungen an die Raumluftechnik wird DIN 1946-6 mittlerweile als aktueller Stand der Technik anerkannt und angewendet.

Gesicherter Feuchteschutz und optimale Luftqualität

Ein Lüftungskonzept kann von einem Architekten, Planer, Energieberater oder Fachbetrieb bestenfalls in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn erstellt werden. Es ist notwendig, den erforderlichen Luftwechsel für jede einzelne Wohneinheit exakt zu berechnen und dessen Sicherstellung nachzuweisen. Auf Basis dieser Luftmenge erfolgt dann die Auswahl und Festlegung eines Lüftungssystems bezogen auf die gesamte Gebäudenutzfläche.

Die Ermittlung des Mindestluftwechsels hängt 1. von der Größe der Wohnung und der Anzahl der Bewohner ab und berücksichtigt 2. unterschiedliche Nutzungssituationen bzw. das Nutzerverhalten der Bewohner.



Zur Auswahl stehen verschiedene lüftungstechnische Lösungsansätze, die auch nachträglich eingebaut werden können. Sie werden grundsätzlich unterschieden in „freie“ und „ventilatorgestützte“ Lüftungssysteme.

Freie Lüftungssysteme

Unter „freier Lüftung“ versteht man die Querlüftung (z. B. über den Fensterfalz) oder Schachtlüftung (Auftriebslüftung). Alle Systeme der freien Lüftung stehen in direkter Abhängigkeit von klimatischen Rahmenbedingungen wie Winddruck und Temperaturdifferenzen.

Planerisch ist somit eine sichere Einhaltung der normativen Luftmengen kaum erreichbar. Generell ist bei der Installation eines Wohnraumlüftungssystems darauf zu achten, dass Zulufräume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer mit frischer Luft versorgt werden, wohingegen die Entsorgung der verbrauchten Luft über Ablufträume wie Bad, WC oder Küche erfolgt. Diese Unterteilung ist bei „Fensterlösungen“ und allen anderen Lüftungsansätzen der freien Lüftung nur bei passender Windrichtung sicherzustellen. Darüber hinaus sind wichtige Aspekte wie Lüftungscomfort,

Mit Zuluft versorgt werden Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die Abluft wird in Bad, WC und Küche entfernt.



Effiziente Bausanierung nach Maß

- schnell, sicher, langlebig
- für Balkone, Dächer, Tiefgaragen, etc.





Mit der ausströmenden Luft entweicht bei herkömmlichen Systemen immer auch ein Teil der Raumwärme.

Ventilatorgestützte Systeme mit Wärmerückgewinnung kommen EnEV-Erfüllung und Nutzerkomfort entgegen.

Wärmerückgewinnung, Schallschutz, Pollen- und Insektenschutz durch die Systeme der freien Lüftung nur bedingt lösbar.

Ventilatorgestützte Lüftungssysteme

Ventilatorgestützte Wohnraumlüftungen verfügen über Filter. Sie verbessern die Luftqualität um mehr als 50 Prozent und halten einen Großteil der Pollen und Feinstaubpartikel fern. Auch der Sicherheitsaspekt ist nicht zu vernachlässigen: Bewohner eines Gebäudes mit ventilatorgestützte Wohnraumlüftung müssen sich beim Verlassen des Hauses keine Gedanken darüber machen, ob die Fenster, die sie zum ausgiebigen Lüften offen gelassen haben, eine Einladung für Einbrecher sind. Vielmehr können sie Fenster während ihrer Abwesenheit grundsätzlich geschlossen halten und haben bei der Rückkehr dennoch frische Luft in der Wohnung. Bei ventilatorgestützten Systemen wird hauptsächlich zwischen Abluftsystemen und kombinierten Zu-/Abluftsystemen unterschieden. Bei Abluftsystemen saugen Ventilatoren in den Feuchträumen (z. B. Küche, Bad) die Luft ab und führen diese nach draußen. Frische Luft strömt über Außenluftdurchlässe in den Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer) nach. Mit der abgeführten Luft wird die vorhandene Feuchtigkeit zwar sicher entfernt, aber mit ihr geht auch die darin enthaltene Wärme verloren. Eine energetisch optimale Lösung bieten nur Zu-/Abluftsysteme mit Wärmerückgewinnung. Diese Systeme stehen als zentrale und dezentrale Lösungen zur Verfügung. Bei fachgerechter Planung erfüllen sie die Anforderungen der EnEV bzw. DIN 1946-6 in vollem Umfang.

Flexible Lösungen für die Wohnraumlüftung

Innovative, individuell planbare Lüftungssysteme für neu zu errichtende oder bestehende Wohngebäude gibt es als zentrale oder dezentrale Varianten, die in der Betondecke, in der Dämmung, unter der Decke oder in der Wand installiert werden können. Für den nachträglichen Einbau, z. B. nach energetischen Sanierungsmaßnahmen, eignen sich vor allem die Systemlösungen unter der Decke und in der Wand.

Zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage?

Wenn eine Nutzungseinheit komplett mit einem Lüftungsgerät versorgt wird, spricht man von einem zentralen Lösungsansatz. Zentrale Lüftungsanlagen lassen sich in der Betondecke, in der Dämmung und unter der Decke realisieren – meist unkompliziert und in vielen Wohnungsgrundrissen. Bei nachträglicher Installation, z. B. im Rahmen einer Sanierung, werden die Zu- und Abluftkanäle platzsparend im Flur unter der Decke verlegt. Die vorhandene Zimmerhöhe in den Wohnräumen bleibt voll erhalten.

Im Unterschied dazu versorgen dezentrale Lüftungsgeräte jeweils nur einen Raum der Wohnung oder des Hauses. Diese Einzelraumlüftungen werden in der Außenwand installiert. Der Vorteil dezentraler Lüftungsanlagen liegt im geringen baulichen Aufwand und dem platzsparenden Einbau in der Außenwand. Auch sie sind daher für den nachträglichen Einbau interessant. Verfügen solche Einzelraumlüfter zusätzlich über Wärmerückgewinnung, bleibt die Temperatur der Zu- und Abluft permanent in Balance.

FAZIT

Ein ausreichender Luftwechsel sollte bei Neubau und Sanierung stets sichergestellt werden. Die Grundlagen dafür sind vorwiegend in der Wohnungsgröße und der vorgesehenen Zahl der Nutzer zu finden. Um Haftungsrisiken auszuschließen, und insbesondere bei Inanspruchnahme von Fördergeldern, sollte zwingend auf eine normen- und zulassungskonforme Planung, Berechnung und Umsetzung geachtet werden. Mithilfe einer modernen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung lassen sich Energieeinsparungen und ein gesundes Raumklima sicher realisieren.

Gefangen in der Kostenfalle?

Fernwärme: Die für Abnehmer häufig wenig vorteilhafte Vertragsgestaltung kann ganz schön ins Geld gehen und bietet wenig Auswege. Wie man der Falle trotzdem entkommen kann.

Die aktuelle Situation im Fernwärmemarkt wird von zahlreichen Institutionen, darunter Verbraucherzentrale Bundesverband, der Deutsche Mieterbund und der Bundesverband Neue Energiewirtschaft, seit langem kritisch betrachtet. Ein deutliches Bild zeichnet die Verbraucherzentrale in einer Pressemitteilung. Unter dem Titel „Fernwärme: Gefangene Kunden eines Monopolmarkts“ heißt es auszugsweise: „Der Verbraucherschutz ist im Monoporsektor Fernwärme unzureichend. Der Fernwärmemarkt ist intransparent und Preise sind häufig zu hoch. Analog zum Gas- und Strommarkt bedarf es struktureller Änderungen.“

Ein Grund der Beanstandung sind lange Vertragslaufzeiten und langfristige Vertragsverlängerungen, die Abnehmer dauerhaft an Fernwärmemonopolisten binden. Selbst bei Preiserhöhungen oder Änderungen des Tarifsystems während der Vertragslaufzeit können Verbraucher den Anbieter nicht wechseln. Liegt zudem ein Anschluss- und Benutzungszwang vor, ist oft selbst am Ende der Vertragslaufzeit der Umstieg auf andere Heizsysteme ausgeschlossen.

Vielen Verträgen liegen kaum zu überprüfende Eckdaten zugrunde.

Hinzu kommt die Preisgestaltung: In ca. 50 Prozent aller mit Fernwärme versorgten Objekte ist der sog. Anschlusswert und damit die Grundgebühr zu hoch angesetzt, mit der Folge zu hoher Gesamtkosten. Dies bleibt oft unbemerkt. Spezielles Know-how ist erforderlich, denn der Festlegung realistischer Anschlusswerte liegt die geltende Norm-Außentemperatur der

DIN EN 12831 zugrunde. Verwalter tun sich bis dato schwer, die den Versorgungsverträgen für ihre Objekte zugrunde liegenden Eckdaten auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

Abhilfe schafft die genaue Analyse der Liegenschaftsdaten.

Um der Kostenfalle zu entkommen, muss aber der Nachweis erbracht werden, dass diese Daten nicht stimmen. Dazu gehören die Messung des Wärmeverbrauchs in der Liegenschaft, die Überprüfung des vom Versorger angesetzten und die Ermittlung des realistischen Anschlusswertes. Auch wenn mittlerweile neue Baumaterialien eingesetzt wurden, beispielsweise als Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, oder sich das Nutzerverhalten geändert hat, muss dies berücksichtigt werden. Aus einer solchen Analyse auf Basis einer Checkliste kann sich ein deutliches Einsparpotenzial ergeben, die Versorgung mit Fernwärme deutlich optimiert werden. Dazu bedarf es allerdings eines patentierten Verfahrens. Der Kölner Energieversorger inteligy GmbH wendet es neuerdings an und bietet Verwaltungen sowie gewerblichen und kommunalen Kunden damit den Service der Optimierung von Fernwärmeanschlüssen.

Stein des Anstoßes: Stimmt der Anschlusswert nicht, werden Grundkosten oft zu hoch angesetzt.

SCHRITTE ZUR OPTIMIERUNG

Auf Basis einer Checkliste wertet inteligy kostenlos das mögliche Einsparpotenzial aus und erstellt ein Angebot für die Eigentümer bzw. die Hausverwaltung. Wird eine Optimierung gewünscht, übernimmt inteligy die Verhandlung mit dem FernwärmeverSORGER sowie die Abrechnung der bestehenden Lieferstellen. inteligy liefert seinen Kunden somit nicht nur Gas und Strom, sondern bietet als einziger Versorger bundesweit zusätzlich als Dienstleistung die Optimierung von Fernwärmeanschlüssen an. Weitere Informationen: Fabian Mentenich, fm@inteligy.de, Tel.: 0221/292148-90

Die Ermittlung des realistischen Anschlusswertes muss verschiedene Faktoren berücksichtigen.

DIE AUTORIN



FELICITAS SUTOR

Marketing und Kommunikation inteligy GmbH
www.inteligy.de

Es geht auch anders

Es muss nicht immer Polystyrol sein. Für die energetische Fassadensanierung gibt es durchaus brauchbare Alternativen, die baubiologisch oft sinnvoller erscheinen.

Dämmungen der Außenwand schützen die konstruktiven Bauteile vor Frost und Feuchtigkeit.

Dämmungen der Innenwand sind manchmal im Sinne des Denkmalschutzes besser und ersparen die Einrüstung.

Die Fassade eines Gebäudes soll thermisch saniert werden. Aber wie? Auf breiter Front macht sich Verunsicherung breit, und die Gerüchteküche kocht: Wärmedämmung sei unwirtschaftlich, giftig, schwer zu entsorgen, führe zu Schimmel, im Brandfall gar zur Katastrophe. Was ist dran an diesen Behauptungen? Wann ist Wärmedämmung sinnvoll, und welche Materialien eignen sich?

Außen- oder Innenwanddämmung?

Zunächst sind einige grundsätzliche Fragen zu klären: Ist eine Fassadendämmung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erforderlich? Ist sie aus bauphysikalischen, wirtschaftlichen und/oder raumklimatischen Gründen sinnvoll? Soll eine Außen- oder eine Innendämmung realisiert werden? Das Anbringen von Außendämmungen im Bestand bietet einige Vorteile: Alle konstruktiven Bauteile werden gleichmäßig geschützt und überdämmt, sodass Feuchtigkeit und eventuelle Frostschäden davon ferngehalten werden. Die Gebäudenutzer werden weit weniger belastet, und es geht keine wertvolle Nutzfläche verloren. Nicht immer aber ist eine Außendämmung möglich oder erwünscht. So können z. B. der Wunsch, historisch wertvolle Fassaden zu erhalten, der Denkmalschutz oder komplizierte und teure Einrüstungsarbeiten für eine Innendämmung sprechen.

Die Außenwanddämmung

Baubiologisch empfehlenswerte Dämmsysteme für Außenwände halten Fassaden aufgrund ihrer feuchte-

durchlässigen und -puffernen Eigenschaften trocken. Das verringert auch die Gefahr der Veralgung. Sie sind zudem problemlos zu entsorgen und bestehen überwiegend aus nachwachsenden oder mineralischen Rohstoffen. Im Brandfall verhalten sich Wärmedämmungen aus Pflanzenfasern vergleichsweise unproblematisch, mineralische Wärmedämmungen sind gar nicht brennbar.

Für Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) eignen sich z. B. Platten bzw. Matten aus Holzweichfasern, Hanf, Kork, Schilfrohr, Mineralschaum oder Kalziumsilikat. Als hierfür geeignete Putze kommen Kalkputze und für Anstriche Kalk- oder Silikatfarben infrage. Solche Putze sollten deutlich dicker sein (ca. 2 cm) als heute oft üblich (ca. 0,5 cm), damit Tauwasser dem Algenwachstum vorbeugend schnell kapillar aufgesaugt wird. Aus haftungsrechtlichen Gründen sind Systemlösungen zu empfehlen, bei welchen sämtliche für das WDVS erforderlichen Materialien aufeinander abgestimmt sind, um eine rissfreie und schlagregensichere Konstruktion zu gewährleisten. Bei Dämmstärken ab ca. 16 cm Gesamtdicke sind Systeme mit einer Unterkonstruktion z. B. aus Holzträgern und einer Trägerplatte aus verputzten Holzweichfaser- oder Holzwolle-Leichtbauplatten wirtschaftlicher, in deren Hohlräume lose Dämmstoffe wie Holzfasern, Holzspäne, Zellulose oder baurechtlich zugelassene Gräser eingeblasen werden.

Alternativ werden heute auch Wärmedämmputze mit mineralischen Zuschlägen angeboten, die allerdings meist weniger gut dämmen. Sogenannte organische Zuschläge (Polystyrol) sind baubiologisch nicht empfehlenswert. Neu sind sehr gut wärmedämmende Putze, die neben Perlite auch Silica-Granulat enthalten. Für den erdberührten Bereich von Keller, Sockel etc. sind Schaumglasplatten besonders zu empfehlen. Sie sind auffeuchtungssicher, verrottungs- und ungezieferbeständig.

DER AUTOR



WINFRIED SCHNEIDER

Der langjährig erfahrene Architekt ist Geschäftsführer des Instituts für Baubiologie + Nachhaltigkeit und engagiert sich für kreatives Handwerk, nachhaltiges, naturverbundenes Bauen und menschlich

orientierte Wohnkultur.

www.baubiologie.de



Hier entsteht ein Wärmedämmverbundsystem aus Holzfasern.



Zusammen mit Außen- wie auch Innendämmungen von Fassaden sollten immer auch die Fenster thermisch verbessert werden, um auch hier Tauwasser- und Schimmelprobleme zu vermeiden.

Die Innenwanddämmung

Die sachgemäße Innendämmung an Außenbauteilen will gelernt sein, da durch sie der Taupunkt weiter nach innen rückt und die Wände anfällig werden können für Feuchte

DAS INSTITUT FÜR BAUBIOLOGIE + NACHHALTIGKEIT (IBN)

Für Baufachleute und Verbraucher bietet das IBN in Rosenheim ganzheitlich orientierte Weiterbildung sowie objektive und unabhängige Beratung. Seit 1977 bildet es im Fernlehrgang „Baubiologie“ Baubiolog/innen (IBN) aus und qualifiziert in Seminaren zielgerichtet zur Baubiologischen Messtechnik, Gebäude-Energieberatung und Raumgestaltung. Die Zeitschrift „Wohnung + Gesundheit“ widmet sich bereits im 37. Jahrgang baubiologisch empfehlenswerten Wohnkonzepten und kann über die Internetseite des Instituts bezogen werden. Darüber hinaus umfasst das Leistungsspektrum auch Haus- und Arbeitsplatzuntersuchungen, Schadstoff-Analysen, Gutachten, Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen in Zusammenarbeit mit den vom IBN zertifizierten Baubiologischen Beratungsstellen.

Institut für Baubiologie + Nachhaltigkeit IBN, Erlenastraße 24, 83022 Rosenheim, Tel. 08031-35 39 20, institut@baubiologie.de

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



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

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

www.ddiv.de



Fertig und wie neu: Wärmedämmverbundsysteme aus Holzfasern können rein mineralisch verputzt und gestrichen werden.

Das Jagen nach dem besten U-Wert ist nicht immer sinnvoll:

Die ökonomisch sinnvolle Grenze liegt bei Dämmstärken von ca. 20 cm.

Baubiologisch empfehlenswerte Dämmmaßnahmen sind in der Regel gerade mal ca. 10 – 20 Prozent teurer als herkömmliche.

und Schimmelbildung. Auf fachgerechte Planung und Überwachung der Ausführung kommt es hier unbedingt an. Besonders gut bewährt haben sich in diesem Zusammenhang Dämmplatten aus Kalziumsilikat, Mineralschaum, Holzweichfaser und Schilfrohr, in Kombination mit Kalk-, Silikat- oder Lehmputzen. Diese Materialien nehmen Feuchtigkeit besonders schnell auf und geben sie an die Innenraumluft wieder ab, ohne zu schimmeln. In manchen Fällen, z. B. in nicht oder wenig beheizten Kellerräumen, eignen sich aber auch Schaumglasplatten.

Wirtschaftlichkeit und Kosten

Der beste U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) einer Dämmung steht nicht immer auch für die beste Lösung. Die ökonomisch sinnvolle Grenze liegt bei Dämmstärken von ca. 20 cm. Hier kann die professionelle Beratung und Wirtschaftlichkeitsberechnung durch unabhängige Energieberater hilfreich sein. Ergeben kann sich dabei auch, dass beispielsweise eine neue Heizung, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ökonomisch mehr bringen. Die Wirtschaftlichkeit allerdings darf im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung nicht alleiniger Maßstab sein. Auch Umweltschutz resp. Ökobilanz und die Auswirkungen auf das Raumklima sollte anstehende Entscheidungen prägen. Gut zu wissen: Mit wärmegeämmten Außenwänden erhöhen sich die raumseitigen Oberflächentemperaturen. Dies fördert das gesunde Raumklima und beugt Schimmelbildung effektiv vor. Übrigens: Mit den heute gebräuchlichen Mauersteinen oder in Holz-Massivbauweise lassen sich – auch ohne zusätzliche Dämmung – Außenwände erstellen, die die gewünschten energetischen Eigenschaften besitzen.

Baubiologisch empfehlenswerte Dämmmaßnahmen sind in der Regel gerade mal ca. 10 – 20 Prozent teurer als herkömmliche. Bedenkt man die positive Ökobilanz, die Wertigkeit fürs Gebäude und die hier schon erwähnten vorteilhaften Eigenschaften, nicht zuletzt die kostengünstigere Entsorgung, wenn nach Jahren erneut saniert werden muss, ist dies eine lohnende Mehrinvestition. Wissen sollte man, dass so manches Unternehmen wie auch Fachleute für Fassadendämmungen aus Angst vor der unbekanntem Materie die Kosten für Naturdämmstoffe ungerechtfertigt hoch ansetzen. Bauherren und Planer sind also gut beraten,

sich damit bereits erfahrene Ansprechpartner zu suchen, die entsprechend faire Preise anbieten. Zugegeben, der Marktanteil von Naturdämmstoffen ist derzeit noch eher gering. Steigt aber zukünftig die Nachfrage, werden dem Gesetz der Marktwirtschaft folgend auch die Preise sinken. Bis dahin wäre etwas gesetzgeberische Schützenhilfe durchaus wünschenswert.

Sperrt Dämmung die Sonne aus?

Ja, aber Schwarz-Weiß-Denken führt hier nicht weiter. Denn: Der durchschnittliche U-Wert von nach Süden ausgerichteten, nicht gedämmten und in dunkler Farbe (z. B. Toskanarot) gehaltenen Außenwänden verbessert sich durch Sonneneinstrahlung über das ganze Jahr um ca. 40 Prozent. Bei Ost- und Westwänden sind es ca. 20 Prozent. Das ist zwar beachtlich, die Anbringung einer Wärmedämmung ist i. d. R. dennoch deutlich effektiver, was daran liegt, dass unser Klima uns gerade im Winter, wenn Sonneneinstrahlung am nötigsten wäre, am wenigsten davon beschert.

Wo gibt's gute Beratung?

Die baubiologische Gebäude-Energieberatung ist komplex und überfordert selbst Baufachleute häufig. Allein die Tatsache, dass der Heizenergieverbrauch in identischen Wohnungen und Gebäuden, je nach Nutzerverhalten in Bezug auf Raumtemperatur, Lüftung, Anwesenheit etc., um das bis zu Fünffache differiert, macht die Sache nicht einfacher und ist oft Ursache falscher Rückschlüsse oder unseriöser Behauptungen. Besser beraten ist man daher fast immer bei baubiologisch weitergebildeten und unabhängigen Baufachleuten. Nach deren sachkundiger Wirtschaftlichkeitsberechnung kann sich im Einzelfall mitunter auch herausstellen, dass die Wärmedämmung gar nicht das Mittel der Wahl ist und andere Maßnahmen zielführender sein werden, oder aber, dass sich die Kombination ökologisch vertretbarer Dämmstoffe mit der Nutzung erneuerbarer Energien als Optimum für Gebäude und Nutzer erweist.

MEIN FAZIT

Die Immobilienwirtschaft sollte zum Befreiungsschlag ausholen und nicht zulassen, dass energetische Sanierungen nur zu Lasten der Bausubstanz, der Umwelt sowie der Gesundheit und des Wohlbefindens der Bewohner möglich sind. Dringend notwendige Maßnahmen erleiden so einen völlig unnötigen Imageschaden. Schließlich gibt es sie ja, die Alternativen, die baubiologisch empfehlenswert, technisch ausgereift und qualitativ gleichwertig sind.

NEU! Ab Oktober 2016 – die 3. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Fördermöglichkeiten

Hausordnung



20%
mehr
Inhalt!

WEG-
Recht

Energetische
Sanierung

Jahresabrechnung



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

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

Aus einem Guss

Mit flüssigen Abdichtungs- und Beschichtungssystemen lassen sich Außenflächen effizient sanieren und witterungsbeständig erhalten.

Wer Balkone, Flachdächer und Parkdecks langfristig erhalten will, muss sie vor schädlichen Witterungseinflüssen und mechanischen Belastungen wirksam schützen. Seit mehr als 25 Jahren werden dafür flüssige Abdichtungs- und Beschichtungssysteme auf Basis von dauerflexiblen PMMA-Harzen verwendet. Sie entsprechen dem anerkannten Stand der Technik, z. B. durch Zulassungen im Sinne der DIN 18195. Wofür genau aber sind sie geeignet, und wie geht man vor?

Der Abriss und konventionelle Neuaufbau schadhafter Abdichtungen ist meist aufwendig und kostenintensiv.

Wo und wie Undichtigkeiten entstehen

Besonders anfällig für Undichtigkeiten sind Detailschlüsse, auf Balkonen beispielsweise die Fugen der Fliesenbeläge, Durchdringungen wie Geländerstützen oder Bodenabläufe sowie die Aufkantungen an Türen und Fenstern. Hier treffen auf engstem Raum verschiedene Werkstoffe mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten zusammen. Im Jahresverlauf führen klimatisch bedingte Temperaturschwankungen zu Spannungen, Bewegungen und Haarrissen. An diesen Stellen kann Wasser eindringen und in Frostperioden zu größeren Abplatzungen führen. Weisen die Außenflächen keine oder eine nicht mehr funktionstüchtige Abdichtung auf, können langfristig größere Bauschäden die Folge sein. Im ungünstigen Fall kann sich in den Wohnräumen Schimmel bilden.

Wie wird saniert

Grundsätzlich gibt es für die Sanierung solcher Schäden zwei Möglichkeiten:

1. Abriss der schadhaften Konstruktion und Neueinbau nach dem gleichen Prinzip. Das

DER AUTOR



DIPL.-ING. (FH) THOMAS MENZEL
WestWood Kunststofftechnik GmbH



1



2

verursacht auf Balkonen, Laubengängen und Parkdecks Nutzungsausfälle, und die Arbeiten sind erheblich mit Lärm, Schmutz und hohen Kosten verbunden.

2. Substanzerhaltende Sanierung, z. B. mit modernen Flüssigkunststoffsystemen, die Abdichtung und Nutzbelag in einem sind. Bei einer Stärke von nur ca. 6 mm wiegen sie lediglich etwa 9 kg/qm und haften auf unterschiedlichen, auch wechselnden Untergründen wie Asphalt, Beton, Bitumen, Estrich, Fliesen, Kunststoff, Holz und Metall.

Schritte der substanzerhaltenden Sanierung

Am Anfang steht die professionelle Vorbereitung des Untergrundes: Die Oberfläche wird kugelgestrahlt, gefräst oder geschliffen. Dann folgt eine Grundierungsebene, die ggf. auch Unebenheiten wie Hohlstellen und Ausbrüche ausgleicht. Im nächsten Schritt wird ein flüssig aufzutragendes Abdichtungssystem verlegt, damit sämtliche Anschlüsse, z. B. Geländerpfosten, sicher eingebunden sind. Es folgt eine Schutzebene, um Punktlasten zu verteilen. Die abschließende Nutzebene wird den Anforderungen entsprechend variiert. Auf einem Balkon besteht sie meist aus einer individuell gestaltbaren Versiegelung, die auch in Fliesenoptik ausgeführt werden kann. Auf Parkdecks werden mechanisch hoch abriebfeste Beläge eingesetzt, die für dauerhaft sicheren Grip sorgen und mit Markierungen versehen werden können.

Der Oberflächengestaltung sind praktisch keine Grenzen gesetzt: Für Parkdecks sind über verschiedene Farben



und Einstreumaterialien sowohl informative Markierungen und Orientierungshilfen umsetzbar als auch unterschiedliche Rutschfestigkeitsklassen. Balkone und Loggien werden meist in Fliesenoptik ausgeführt – dem realen Vorbild geradezu verblüffend entsprechend, aber unübertrieben pflegeleicht und mit frostfesten Fugen, die nicht reißen. Aufgrund der kurzen Reaktionszeiten der PMMA-Harze lassen sich auch individuelle Kundenwünsche kostengünstig umsetzen.

Vorkehrungen gegen Restfeuchte

Damit die im Untergrund verbliebene Restfeuchte keine Schäden verursacht, muss sie entweichen können. Bei frei auskragenden Balkonen erfolgt dies in der Regel über die Stirnseite. Bei Dachterrassen, Loggien und Parkdecks empfiehlt es sich, in den vorhandenen Aufbau ein Kanalsystem zu integrieren. Damit kann der Dampfdruck unter der neu verlegten Abdichtung zu den Seiten entweichen und abgeleitet werden. Dieses System hat sich über die letzten Jahrzehnte in der Praxis mehr als 5 000 Mal bewährt.

Sicherheit und Beständigkeit

Da moderne Flüssigabdichtungen auf Basis von PMMA-Harzen keine Weichmacher enthalten, sondern vom chemischen Aufbau her flexibel und dauerelastisch

sind, können sie als „unversprödbar“ bezeichnet werden. So können auf der Fläche, auch ohne Vliesarmierung, Rissstärken von bis zu 1 mm überbrückt werden – was nach dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis DIN 18195 sowie DIN 18531 bis 18535 genügt.

Die ältesten, noch heute voll funktionsfähigen Flächen befinden sich in Objekten, die in den 1980er-Jahren saniert wurden. Das Wecryl Dachabdichtungssystem beispielsweise entspricht nach europäisch technischer Zulassung (ETA) der Kategorie W3, der höchstmöglichen Einstufung, für Produkte mit einer zu erwartenden Lebensdauer von mehr als 25 Jahren.

Pflege und Kosten

Reinigung und Pflege flüssig abgedichteter Außenflächen gestalten sich äußerst problemlos. Für glatte Flächen auf Balkonen und Loggien etwa reichen haushaltsübliche Reinigungsmittel, Feuchtigkeit lässt sich einfach abziehen. Für Strukturbeläge von Parkdecks etc. eignen sich gängige Hochdruck-Wasser- und -Dampfstrahlgeräte mit breiter Düse. Insgesamt zeigt die Erfahrung, dass die substanzhaltende Methode mit Flüssigkunststoff sehr häufig günstiger ist als die konventionelle Sanierungsvariante mit Abriss und Neuaufbau – und zwar um bis zu 30 Prozent. Allerdings sollte mit der Ausführung ein darauf spezialisierter Fachbetrieb beauftragt werden. Die regionalen Handwerkskammern geben Auskunft über qualifizierte Unternehmen.

- 1 Vliesarmierung: Die Abdichtung von Detailanschlüssen überbrückt Rissbreiten über 1 mm.
- 2 Oberflächengestaltung: sieht aus wie gefliest, fühlt sich so an, ist frostfest und pflegeleicht
- 3 Dachsanierung: vliesarmierte Flüssigabdichtung für ca. 350 qm mit mehr als 250 Anschlüssen
- 4 Abdichtung und Nutzbelag in einem: Rutschfestigkeit und Schutz für Parkdeck und Tiefgarage

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss! gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft
Tel: 089/ 57 88 79
Infos: www.gtw.de



Geprüfte/r
Immobilien-
Fachwirt/in (gtw/IHK)
Gute IHK-Erfolgsquote!
10 Wochenendseminare



Geprüfte/r
Immobilienverwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)
6 Wochenendseminare
DDIV-anerkannt

Starten Sie im Februar!
www.gtw.de





Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

VERPASSEN
SIE NICHTS!

FOLGEN SIE
DEM DDIV AUF
TWITTER UNTER
[@verwalterstimme](https://twitter.com/verwalterstimme)

DDIV – eine starke
Gemeinschaft



Nichts **leichter** als das?

Wenn das Wohnen barrierefrei werden soll, wirft die praktische Umsetzung in Eigentümergeinschaften nicht nur technische, sondern auch rechtliche Fragen auf.

Mietrechtliche Regelungen zur Barrierefreiheit gibt es zwar, nicht aber im Wohnungseigentumsgesetz.

Die Anforderungen an Wohnräume ändern sich mit den Jahren. Viele Eigentümer stehen vor der Entscheidung, in ihren Immobilien Barrierefreiheit oder zumindest Barriereerleichterung herzustellen – und haben dabei oft erhebliche Hürden zu nehmen:

Im Verhältnis Vermieter zu Mieter kann auf eine mietrechtliche Norm zurückgegriffen werden. § 554a BGB

DER AUTOR



HELGE SCHULZ

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht ist in der Kanzlei Rechtsanwälte Wedler GbR tätig und Justiziar des VDIV Niedersachsen/ Bremen e.V.

www.kanzleiwedler.de

regelt, unter welchen Umständen der Mieter einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Zustimmung zur Herstellung der Barrierefreiheit hat. Auch Kernfragen der späteren Umsetzung hat der Gesetzgeber normiert. Im Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) fehlt eine vergleichbare Regelung – dort ist die Barrierefreiheit nicht ausdrücklich erwähnt. Und so ergeben sich in Hinblick auf barrierebeseitigende Maßnahmen innerhalb der WEG zwangsläufig verschiedene Problemkreise. Schon die Ausgangslage erfordert folgende Unterscheidungen: 1. Wollen die Eigentümer der WEG vorausschauend das Gemeinschaftseigentum barrierefrei umgestalten? 2. Hat sich ein Eigentümer mit der konkreten Forderung der Herstellung der Barrierefreiheit für sich an die Gemeinschaft gewandt? Oder wird 3. die Forderung für den Mieter eines Eigentümers aufgestellt?

1. Herstellung der Barrierefreiheit durch Beschluss

Die Eigentümer können Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit beschließen, auch wenn noch kein zwingender Anlass hierfür besteht. Wo aber liegen



die Grenzen? Ist die Herstellung der Barrierefreiheit als Instandhaltung oder Instandsetzung, ggf. auch in modernisierender Weise, zu qualifizieren? Handelt es sich rechtlich um eine Modernisierung oder gar um eine echte bauliche Veränderung? Von dieser Einschätzung hängen die erforderlichen Mehrheitsverhältnisse bei der Beschlussfassung ab – von der einfachen Mehrheit bis zum Erfordernis der Zustimmung aller Eigentümer.

Generell können sich Eigentümer bei der Beschlussfassung an § 555 b Nr. 4 und Nr. 5 BGB orientieren. Gebrauchswerterhöhungen und die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse können Modernisierungen in Sinne des § 22 Abs. 2 WoEigG darstellen, wobei die Rechtsprechung hierbei sogar eine sehr weitgehende Auslegung dieses Begriffs erlaubt. Letztlich gilt aber wie so oft: Es hängt von der konkreten Maßnahme ab, und zwar wie folgt:

Beispiel Aufzug: Als Innen- oder Außenaufzug stellt er eine ganz erhebliche Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit dar. Der Installation wird zudem richtigerweise die Erhöhung des Gebrauchswertes einer Anlage zugesprochen. Sie stellt eine modernisierende Maßnahme dar. Dies ermöglicht es den Eigentümern in einer WEG, den Einbau eines Aufzuges zu beschließen. Erforderlich hierfür ist die sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheit, die Zustimmung von 3/4 der stimmberechtigten Eigentümer und zugleich mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Allerdings sind Einschränkungen zu beachten: Die Eigenart der Wohnanlage darf

nicht verändert werden. Dies muss die Eigentümer aber nicht von vornherein abschrecken. Bei der Bewertung gibt es erhebliche Spielräume, womit es sehr auf die konkrete Art der Wohnanlage und auch die Ausgestaltung des Aufzuges ankommt. Zudem darf kein Eigentümer gegenüber den übrigen unbillig benachteiligt werden. Der Fahrstuhl vor dem Wohnzimmerfenster kommt also kaum in Frage.

Ein Wort zum Umfang der Beschlüsse: Der Einbau eines Aufzuges ist ein kostspieliges Vorhaben und erfordert erhebliches Know-how. Neben der Beschlussfassung über die Maßnahme und die Kosten sollten die Eigentümer daher unbedingt auch über die Einbeziehung von Fachplanern sowie deren Kosten beschließen.

Beispiel Rampen im Eingangsbereich: Auch deren Errichtung, am Eingang wie im Hinterhaus, wird man zur Modernisierung zählen dürfen, womit sich die erforderlichen Mehrheiten genau wie beim Beispiel Aufzug gestalten. Auch Rampen verbessern die Wohnverhältnisse, natürlich nur sofern sie die Eigenart des Objektes nicht verändern oder einzelne Eigentümer nicht unbillig benachteiligt werden.

Beispiel Treppenhausschräglift: Die Eigentümer können auch dessen Einbau beschließen. Die Beschlusskompetenz steht ihnen zu – wenn auch das Merkmal „erhebliche Veränderung“ hier eine besondere Gewichtung erhält. Erfordert der körperliche Zustand eines Hausbewohners einen solchen Lift, wird die Frage nach den erforderlichen Mehrheiten unproblematisch. Hierauf wird weiter unten eingegangen.

Beispiel Gegenseprechanlagen: Sie zählen unproblematisch zu den Modernisierungen. Teilweise wird sogar vertreten, dass sie heute zum Mindeststandard gehören, sodass eine einfache Mehrheit für die Beschlussfassung genügen soll. Rechtssicher ist in jedem Fall die doppelt qualifizierte Mehrheit. Eine Grenze findet sich allenfalls in technisch sehr aufwändigen Ausführungen.

Beispiel Wohnungseingangstüren: Eine weitere denkbare Maßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit ist das Entfernen von Türschwellen oder die Verbreiterung der Wohnungstüren. Dies kann, je nach Voraussetzung und Umfang, als Wohnwertverbesserung angesehen werden. Hierbei ist aber erhebliches Augenmerk auf die Einheitlichkeit im Objekt zu richten.

Anzumerken ist, dass die Rechtsprechung bei Mehrhausanlagen den Eigentümern eines Hauses sogar teilweise ein alleiniges Entscheidungsrecht zubilligt. Finden die

Ist die Herstellung der Barrierefreiheit als Instandhaltung oder Instandsetzung, ggf. auch modernisierend, zu qualifizieren?

Generell können sich Eigentümer bei der Beschlussfassung an § 555 b Nr. 4 und Nr. 5 BGB orientieren.

Geht es um gemeinschaftliche Kostenübernahme oder erhebliche Veränderungen des Objekts, hat dies Einfluss auf die Mehrheitserfordernisse der Beschlussfassung.

Für Gemeinschaftsentscheidungen besteht Beschlusskompetenz, im Einzelfall kann eine doppelt qualifizierte Mehrheit oder Allstimmigkeit gefordert sein.

Maßnahmen nur in einem der Häuser statt, dann sind nur die Bewohner dieses Hauses stimmberechtigt – die übrigen Eigentümer sind von der Maßnahme ja nicht betroffen (OLG München, 34 Wx 66/07). Der hier gerichtlich entschiedene Einbau des Treppenhauslifts in einem Haus ist ein instruktives Beispiel für einen solchen Fall. Allerdings ist verallgemeinernd zu beachten, ob die übrigen Eigentümer auch wirklich nicht betroffen sind. Im Falle einer wie auch immer gearteten Kostenübernahme oder einer erheblichen Änderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage kann die Bewertung anders ausfallen.

FAZIT

Die Eigentümergemeinschaft kann mit den entsprechenden Mehrheiten Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit oder auch Barriereerleichterung beschließen. Diese werden sich in der Regel als Modernisierungen qualifizieren lassen. Grenzen setzen das Maß der Veränderung der Eigenart der Wohnanlage oder die Intensität der Belastung einzelner Eigentümer durch die Maßnahme. Wird die Grenze überschritten, handelt es sich um eine „echte“ bauliche Veränderung, die einen allstimmigen Beschluss erfordern kann.

2. Erzwingen der Barrierefreiheit durch einzelne Eigentümer

In der oben beschriebenen Situation entscheiden sich die Eigentümer vorausschauend, das Gemeinschaftseigentum umzugestalten. Denkbar ist aber, dass einzelne Eigentümer aufgrund ihrer persönlichen körperlichen Situation auf die Herstellung der Barrierefreiheit angewiesen sind, da sie sonst ihre Wohnung nicht mehr verlassen bzw. erreichen können. Wie gehen die Eigentümer mit dieser Situation um, und können einzelne Eigentümer vielleicht sogar die Herstellung der Barrierefreiheit erzwingen?

Wie oben erwähnt, bietet das WoEigG, anders als die mietrechtlichen Vorschriften im BGB, keine rechtlichen Normen, nach denen ein Eigentümer dies direkt verlangen kann. Die Rechtsprechung hat aber verschiedene Fallgruppen herausgearbeitet, wobei den Urteilen selbst jeweils zu entnehmen ist, dass es unbedingt auf die Besonderheiten des Einzelfalls ankommt. Wollen die Eigentümer gemeinschaftlich die Barrierefreiheit herstellen, so besteht hierfür Beschlusskompetenz. Im Einzelfall ist dann zu entscheiden, ob eine doppelt qualifizierte Mehrheit oder eine Allstimmigkeit zu fordern ist.

DER TREPPENLIFTFALL

(LG Erfurt, Beschluss vom 19.2.2002 – 7 T 575/01)

Die Eigentümer haben mehrheitlich den Einbau eines Treppenliftes beschlossen. Dieser kommt nur einem Eigentümer bzw. dessen Mieter zugute.

Das Gericht bestätigt die Beschlusskompetenz. Der Beschluss ist nicht nichtig, auch wenn der Lift faktisch nur einem Eigentümer zugutekommt. Wichtig ist aber in diesem Fall, dass der gegen den Beschluss klagende Eigentümer die Anfechtungsfrist versäumt und daher nur Nichtigkeitsgründe geprüft wurden.

Beschließen die Eigentümer, abgestellt auf die persönliche Abhängigkeit eines der Eigentümer, die Durchführung der entsprechenden Maßnahme, so ist dies wie in Abschnitt „1. Herstellung der Barrierefreiheit durch Beschluss“ zu betrachten – wobei die Abwägung, ob die Eigenart des Gesamteindrucks durch eine Maßnahme verändert wird, erheblich zu Gunsten der Durchführung der Maßnahme verschoben wird. Beschließen sie dies aber nicht, finden sich verschiedene Herangehensweisen. Die Rechtsprechung löst dies durch eine Kombination des Diskriminierungsverbotes aus Art. 3 Abs. 2 GG mit dem Eigentumsschutz gemäß Art. 14 GG und den Regelungen für die baulichen Veränderungen der §§ 22 Abs. 1 und 14 Abs. 1 WoEigG: Zunächst wird die Maßnahme als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WoEigG qualifiziert. Die über das Maß des § 14 Nr. 1 WoEigG betroffenen Eigentümer müssten also zustimmen. Geprüft wird nun, ob die übrigen Eigentümer durch die Maßnahme betroffen sind, oder nicht.

Die Rechtsprechung nimmt hierzu eine Interessenabwägung vor: Ist ein Eigentümer auf die Barrierefreiheit angewiesenen, dann kann diese Abwägung zu seinen Gunsten ausfallen. Die übrigen Eigentümer sollen dann nicht mehr „betroffen“ i. S. v. § 14 Nr. 1 WoEigG sein, vielmehr besteht ein Anspruch gegen die WEG, die Herstellung der Barrierefreiheit zu dulden.



Dies mag nicht in jedem Fall zwingend überzeugen und auch nicht unbedingt stringenter wirken, ist aber sachgerecht: Immerhin führt die fehlende Barrierefreiheit für den einzelnen Eigentümer letztlich dazu, dass er seine Wohnung nicht mehr verlassen kann, sie eventuell sogar aufgeben muss. Ganz eindeutig ist hier aber abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles zu entscheiden!

Insbesondere zu Treppenhausschrägliften gibt es sehr unterschiedliche Gerichtsentscheide, denen auch unterschiedliche Argumentationsketten zugrunde liegen: Ist ein Eigentümer zum Erreichen seiner Wohnung zwingend auf einen Treppenhausschräglift angewiesen, dann steht ihm ein Duldungsanspruch auf Errichtung des Liftes zu (OLG München, 32 Wx 51/05 sowie 34 Wx 66/07). Bemerkenswert ist hier, dass im konkreten Fall sogar ein Verstoß gegen die BayBauO geduldet werden musste. Nach dem Einbau des Treppenhausschrägliftes wies die Treppe an einigen Stellen nicht mehr die vorgeschriebene Mindestbreite auf. Für die Münchener Richter war dies kein Grund, den Anspruch auf den Einbau zu verneinen. Ist ein Eigentümer also zwingend auf die Herstellung der Barrierefreiheit angewiesen, dann tritt die persönliche Betroffenheit der übrigen Eigentümer zurück, und der Eigentümer hat einen Anspruch auf Duldung der Herstellung.

In einem anderen Urteil allerdings hat das OLG München den Duldungsanspruch verneint, weil nach richterlicher Einschätzung der antragstellende Eigentümer noch in der Lage war, die Treppe zu benutzen – wenn auch mit erheblichen Beschwerden. Der betroffene Eigentümer muss folglich nachweisen, dass er seine Wohnung nicht erreichen kann – typischerweise über Ärzte oder Gutachten. Die WEG wird in Anlehnung an die mietrechtlichen Vorschriften aber ein wirtschaftliches Äquivalent fordern dürfen. Sollte die Maßnahme zur Wertminderung der Anlage führen, hat der Anspruchsteller einen Wertausgleich zu zahlen. Dies kann soweit gehen, dass die Barrierefreiheit



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 www.minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.

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

Sollte die Umsetzung einer Maßnahme zur Wertminderung der Anlage führen, hat der Anspruchsteller einen Wertausgleich zu zahlen.

Wertausgleich: Was, wenn ein Mieter im Sondereigentum Barrierefreiheit beansprucht?

eben doch wieder nicht geduldet werden muss, weil der Wertausgleich nicht erfolgt.

Offen ist zudem, ob die Eigentümer auch eine Art Sicherheit für den Rückbau fordern können. Zumindest hat die Rechtsprechung diesen Bereich nicht geklärt. Von der Hand zu weisen ist eine entsprechende Forderung allerdings nicht.

FAZIT

Ein betroffener Eigentümer kann die Herstellung der Barrierefreiheit auch gegen den Willen übriger Eigentümer erzwingen. Ihm steht ein Duldungsanspruch zu. Voraussetzung: Er kann beweisen, dass sein körperlicher Zustand die entsprechende Maßnahme erforderlich macht. Die Kosten für die Maßnahme trägt in diesem Fall der Eigentümer. Zu fordern ist auch eine Sicherheitsleistung für den etwaigen Rückbau.

3. Barrierefreiheit für Mieter innerhalb einer WEG

Wie gehen Eigentümer mit der Situation um, wenn der Mieter einer Sondereigentumseinheit die Durchführung barrierebefreiender Maßnahmen fordert? – ein Spannungsfeld, das nicht gesetzlich geregelt ist: Der Mieter hat gegen seinen Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Maßnahme – auch soweit es den Zugang zur Mietsache betrifft (Rampe, Lift). Die Kosten der Maßnahme trägt der Mieter, und der Vermieter kann eine Sicherheit für den Rückbau verlangen.

Wie oben erläutert, hat der Sondereigentümer – so er persönlich auf die Barrierefreiheit angewiesen ist – seinerseits einen Duldungsanspruch. Die Kosten der Umsetzung einer Maßnahme trägt er und muss ggf. auch Wertausgleich leisten. Offen ist allenfalls, ob die WEG eine Sicherheit für den Rückbau verlangen kann.

Nun hat der Mieter aber keine Rechtsbeziehung zur WEG. Müsste er also „gegen“ den Vermieter vorgehen und diesem Sicherheit leisten? Müsste der Vermieter dann seinerseits die Zustimmung der Eigentümer einholen/erzwingen und der WEG Sicherheit leisten? Zumindest formell wohl nicht von der Hand zu weisen, auch wenn die Umsetzung (was ist zuerst da?) durchaus schwierig erscheint. Geklärt ist dies nicht. Diese Fälle werden die Justiz in den nächsten Jahren sicher beschäftigen. Zu wünschen ist, dass der Gesetzgeber durch eine Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht dem entgegenwirkt.

GESETZE, INITIATIVEN, FÖRDERUNG

Von Tilman Müller

Die gesetzliche Definition zur Barrierefreiheit findet sich in § 4 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen. Demnach gelten bauliche und sonstige Anlagen als barrierefrei, „wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“

Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sind neben dem klassischen Abbau von Schwellen, Stufen oder Absätzen beispielsweise auch Verbreiterungen von Türen, Änderungen der Raumgeometrie sowie Einbauten technischer Fördersysteme oder Rampen. Als technische Fördersystemen gelten z. B. Treppenlifte, Aufzüge oder Hebe- und Plattformlifte zur Überwindung von Barrieren. Die KfW fördert den altersgerechten Umbau mit Krediten (Programm 159) und Investitionszuschüssen (455).

Um die Herstellung von Barrierefreiheit auch in Wohnungseigentümergeinschaften nachhaltig zu fördern, hat der Bundesrat in seiner 948. Sitzung am 23. September 2016 eine Gesetzesinitiative in den Bundestag eingebracht. Der Antrag soll eine vereinfachte Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit ermöglichen. Dabei soll nach § 22 Abs. 1 S. 1 WoEigG die Zustimmung auch der durch die Baumaßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer entbehrlich sein. Allerdings nur unter der Prämisse, dass die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert und ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme vorliegt. Das berechnete Interesse könnte beispielsweise dann vorliegen, wenn der betroffene Eigentümer nachweisen kann, dass er seine Wohnung ohne Umsetzung der Maßnahme nicht mehr erreichen kann. Wird durch die Baumaßnahme, beispielsweise durch einen Außenaufzug, die Eigenart der Wohnanlage verändert, soll das Quorum von Allstimmigkeit auf die doppelt qualifizierte Mehrheit (drei Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) abgesenkt werden.

Der Schlüssel zur Barrierefreiheit

Schlüssellose Türzugangssysteme können als Bagatellmodernisierung mit geringen Kosten ein wesentlicher Schritt in die richtige Richtung sein.

Von Carolin Achilles, KIWI.KI GmbH

Der demografische Wandel schreitet voran, altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sucht man vielerorts vergebens, und die meisten Senioren wollen die heimischen vier Wände möglichst lange bewohnen: Ein Leben im Altersheim schreckt viele ab. Da liegt es nahe, die gewohnte Umgebung alterstauglich umzubauen. Doch wer trägt die Kosten? In Eigentümergemeinschaften entbrennt oft jahrelanger Streit über Zuständigkeiten und Kostenverteilung. Bauliche Veränderungen, die als Modernisierungsmaßnahmen gelten und damit umgelegt werden können, spalten die Gemeinschaft.

Geringer Aufwand, viel Komfort

Dabei gibt es längst geeignete Lösungen: Schlüssellose Türzugangssysteme, die sich schon mit geringem, auch geringem finanziellem Aufwand installieren lassen, gelten als Bagatellmodernisierung, für die komplizierte Beschlussfassungen entfallen. Gerade für ältere Wohnungsnutzer schaffen sie jedoch erheblichen Komfort und bieten ihnen mehr Sicherheit. Mittels eines kleinen Transponders, der bequem in der Tasche bleibt, entriegelt die Haustür, sobald sich sein Besitzer ihr nähert – berührungslos, und beide Hände bleiben frei, bzw. sicher an der Gehhilfe. Es müssen weder Knöpfe gedrückt, noch PIN-Codes erinnert oder gar eingegeben werden, auch die Suche nach dem Türschlüssel entfällt. Nicht nur die Senioren unter den Hausbewohnern wissen es

zu schätzen, dass ihnen die Tür immer offen steht, vor Fremden aber sicher verschlossen ist.

Im Notfall eine sichere Sache

Auch im Ernstfall bietet ein solches System mehr Sicherheit, z. B. wenn bei einem Notruf Feuerwehr oder Notarzt nicht wertvolle Zeit vor verschlossener Tür verlieren. Nicht zuletzt ist es auch die Wohnungswirtschaft, die von einem solchen System profitiert. Die Transponder der Hausbewohner werden über ein eigenes Online-Portal digital verwaltet. Wer Zugang hat, die Bewohner, aber auch Dienstleister wie Post, Müllabfuhr und Handwerker, lässt sich so einfach und übersichtlich organisieren. Übrigens auch, wer nicht hinein darf: Geht ein Transponder verloren oder wird bei Auszug nicht abgegeben,



lässt er sich online sofort sperren. Sperrt ein Bewohner sich aus, indem er den Transponder in der Wohnung vergisst, kann man die Haustür auf diese Weise auch von Ferne öffnen. Klingt nach Zukunftsmusik? Ist es aber nicht. Die Berliner KIWI.KI GmbH hat ein solches System entwickelt, das sich leicht im Bestand nachrüsten lässt – mit dem KIWI Smart Lock neuerdings auch an Wohnungstüren. Der herkömmliche Schlüssel tut nach wie vor seinen Dienst, aber eben auch der Transponder – oder alternativ eine Smartphone-App.

SCHLÜSSELLOSE WOHNWERTVERBESSERUNG

Jüngst wurde das schlüssellose Türzugangssystem KIWI als Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 4 BGB eingeordnet (Das Grundeigentum, Heft 18/2016, S. 1136). Rudolf Beuermann, Richter a. D. am AG Berlin-Tiergarten, empfiehlt zur Umlage des Kaufpreises eine nicht fristgebundene Ankündigung, auch wenn es sich um eine Bagatellmodernisierung handelt, die laut Gesetz nicht förmlich angekündigt werden muss. Die durch den Einbau neu entstehenden laufenden Kosten können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, ohne dass eine ausdrückliche Vereinbarung mit ihnen nötig ist. Die Kritik, dass dies gerade Senioren mit geringem Einkommen belastet, gelte nicht: In Liegenschaften mit mehreren Wohnungen beträgt die daraus resultierende Mieterhöhung weniger als einen Euro pro Monat.

Neue Fristen in Sicht!

Rauchwarnmelder müssen schon bald auch in Bayern und Thüringen nachgerüstet werden. Gut vorbereitet ist, wer dies jetzt schon auf die Agenda der kommenden Eigentümerversammlungen setzt.

Die Wohnungswirtschaft ist es gewohnt, in langen Zyklen zu denken. Wenn aber Übergangsfristen für die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Bestandsbauten enden, wird trotzdem immer wieder sehr kurzfristig gehandelt. Insbesondere Verwaltungen in Bayern und Thüringen sind deshalb gut beraten, wenn sie das Thema bereits Anfang 2017 auf ihren Eigentümerversammlungen ansprechen. So können sie Entscheidungen rechtzeitig herbeiführen und Kapazitätsengpässe bei Lieferanten und Dienstleistern umgehen. In Bayern endet die Übergangsfrist am 31. Dezember 2017, in Thüringen am 31. Dezember 2018. Es gilt also, Beschlüsse rechtzeitig herbeizuführen und die Umsetzung zeitnah zu beauftragen, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Seit Mitte 2016 gilt in Deutschland die flächendeckende Rauchwarnmelderpflicht – mit Sachsen, Brandenburg und Berlin nahmen auch die bislang letzten Bundesländer ohne entsprechende Regelung die Rauchwarnmelderpflicht in ihre Landesbauordnungen auf.

Den richtigen Partner finden

Wer sich noch nicht für einen Dienstleister für die Nachrüstung entschieden hat, sollte sich ranhalten: In Bayern und Thüringen sind es jeweils die Gebäudeeigentümer, die in ihren Liegenschaften für die Rauchwarnmelder zu sorgen haben. Es empfiehlt sich, mit der Installation der Geräte einen erfahrenen Partner zu betrauen. Schließlich geht es in jedem der Bundesländer um die Ausstattung tausender Wohnungen, und das mit engem Zeitfenster. Hinzu kommen die Information der Bewohner und die Abstimmung der Einbautermine mit ihnen – ein

hoher Aufwand, dessen Erfüllung gewährleistet werden muss.

Die Qualität der Geräte

Entscheidend ist nicht nur die Professionalität des Dienstleiters, sondern auch

die Qualität der Geräte – genau wie deren regelmäßige Wartung. Grundregel: Rauchwarnmelder müssen das CE-Zeichen tragen. Damit bestätigt ein zugelassenes Prüflabor, dass die Mindestanforderungen der EN 14604 eingehalten werden. Zu empfehlen sind Geräte mit zusätzlichem Q-Prüfsiegel bzw. VdS- und KRIWAN-Prüfzeichen. Die beiden letztgenannten werden nur an Rauchwarnmelder vergeben, die einen zehnjährigen Betrieb gewährleisten und außerdem über weitere Qualitätsmerkmale verfügen: sichere Rauchererkennung durch intelligente Auswertungssensorik und spezielles Gehäusedesign, hohe Täuschungsalarmsicherheit, fest verlötete Batterie mit mindestens zehn Jahren Laufzeit, Test- und Stummschalter sowie Verschmutzungsprognose im Selbsttest.

Eine grundsätzliche Entscheidung

So groß das Angebot an Geräten, so schwer ist es für Verwalter, Wohnungsunternehmen und Eigentümer einzuschätzen, wie sie sich qualitativ unterscheiden. Zwei Arten stehen zur Wahl: Konventionelle Rauchwarnmelder und Funkrauchwarnmelder. Konventionelle Geräte werden jährlich per Sichtprüfung durch zertifiziertes Fachpersonal in Augenschein genommen und auf ihre Funktionalität getestet. Kontrolliert wird auch, ob die Melder sich noch am jeweiligen Bestimmungsort befinden. Die Bestätigung der Wartung erfolgt durch den Wohnungsnutzer. Funkrauchwarnmelder werden per Ferninspektion auf alle wichtigen Parameter überprüft: Verschmutzungsgrad der Rauchkammer, Demontageschutz, der vorgeschriebene Abstand zu Gegenständen, Batteriespannung. Die Ferninspektion erfolgt ohne Betreten der Wohnung, und es wird ein elektronisches Prüfprotokoll erstellt.

Die Funktechnik ist der Zeit bereits einen wichtigen Schritt voraus und bietet der Wohnungswirtschaft in Zukunft deutlich mehr Flexibilität. Denn nicht nur Rauchwarnmelder, sondern auch die Messgerätetechnik folgt mit Smart Metering längst diesem Trend. Interessant wird es dann, wenn in absehbarer Zeit bestehende Verträge für den Betrieb konventioneller Messgeräte auslaufen und die Ablesung auch hier auf Funk abgestellt wird. Wer heute schon bei Rauchwarnmeldern auf diese Technologie setzt, für den ist die Fernablesung in

DER AUTOR



FRIEDEMANN KUPPLER
Kalorimeta AG & Co. KG

der Verbrauchsmessung nur ein weiterer konsequenter Schritt, den Wohnungsnutzer honorieren, weil Vor-Ort-Termine zu Hause entfallen.

Die rechtlichen Aspekte

Nach BGH-Urteil vom 8.2.2013 (V ZR 238/11) kann eine WEG den Einbau neuer Rauchwarnmelder sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages beschließen. Einzelne Wohnungseigentümer können sich nicht gegen den Beschluss der Mehrheit stellen und Montage oder Wartung in Eigenregie durchführen, da die Einbaupflicht im Landesrecht verankert ist. Die Montage von Rauchwarnmeldern stellt auch keinen Eingriff ins Sondereigentum dar, da sie an der Decke, also am Gemeinschaftseigentum, erfolgt. Mit Ausnahme von Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen ist in den übrigen Bundesländern die Übertragung der Wartungspflicht für Rauchwarnmelder an die Mieter möglich. Dies birgt allerdings Risiken: Überträgt der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht an die Mieter, entlässt ihn das nicht vollständig aus der Haftung. Rechtsexperten halten es für denkbar, dass Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen könnte, selbst wenn sie für einen defekten Rauchwarnmelder verantwortlich sein sollten. Darüber hinaus müssten Eigentümer überprüfen, ob ein Mieter seine Wartungspflicht erfüllt hat, vor allem aber auch realistisch einschätzen, ob er dazu körperlich, gesundheitlich oder in anderer Hinsicht überhaupt in der Lage ist.

verfügen sie über ein flächendeckendes Netz an zertifizierten Servicefachkräften und optimierte Prozesse für Einbau und Wartung. Dazu gehört, dass die Montage von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigt, eine konsequente Restantenverfolgung gewährleistet und damit die Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht rechtssicher dokumentiert wird. Nutzer sollten sich bei Störfällen zudem an eine stets verfügbare Rufbereitschaft des Unternehmens wenden können.



Wie sich Expertise zeigt

Unternehmen wie die Hamburger Kalorimeta AG & Co. KG, die als eines der ersten der Branche im Rauchwarnmeldergeschäft tätig wurde, haben es bundesweit jährlich mit Millionen Wartungen zu tun. Dafür

Seit Mitte 2016 auch in Sachsen Rauchwarnmelderpflicht geeint: Die letzten Bundesländer zogen in diesem Jahr nach.



Nicht zu überhören

Rauchwarnmelder bieten mit innovativen Funk-Technologien für jedes Objekt die passende Lösung – vernetzt bis zur Smart-Home-Anbindung.

Folgende Formulierung findet sich mittlerweile in der Landesbauordnung jedes Bundeslandes: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“ Über die Ausstattung von Schlafräumen, Kinderzimmern und als Rettungswege dienenden Fluren hinaus empfehlen viele Experten für Rauchwarnmelder, in der Wohnung generell alle Räume außer Bad und Küche mit den im Ernstfall oft lebensrettenden Geräten auszustatten. Ein guter Grund dafür ist, dass Eigentümer von vermieteten Wohnimmobilien nicht genau wissen können, wie Mieter die Räume letztlich nutzen. Beispielsweise ist es leicht möglich, dass ein zunächst als Arbeitszimmer vorgesehener Raum zum Kinderzimmer umgewidmet wird, wenn sich Nachwuchs einstellt. Auch dass eine Wohnzimmercouch als Bett genutzt wird, soll durchaus vorkommen.

Frage, ob es sinnvoll ist, die Melder per Funk miteinander zu vernetzen, damit im Brandfall nicht nur in dem Raum alarmiert wird, in dem der Brand ausgebrochen ist, sondern auch noch in weiteren Räumen. Hierbei kommt es sehr auf die Größe der Wohnung und generell des gesamten Gebäudes an. Für viele kleinere Wohnobjekte wie beispielsweise Etagenwohnungen ist eine Ausstattung mit Stand-alone-Rauchwarnmeldern – also solchen Geräten, die im Brandfall lautstark alarmieren, aber kein Signal an andere Melder weitergeben – völlig ausreichend. Bereits in einem Einfamilienhaus stellt sich die Situation allerdings anders dar: Schlägt dort ein Rauchwarnmelder in einem weiter vom Wohn- und Schlafbereich entfernten Keller- oder auf dem Dachboden Alarm, so können die Bewohner, insbesondere wenn sie schlafen, dies leicht überhören. Aber auch in solchen Objekten lässt sich mit vernetzten Funk-Rauchwarnmeldern eine flächendeckende Alarmierung erreichen. Wenn einer der vernetzten Melder Rauch detektiert, so gibt er nicht nur selbst Alarm, sondern leitet zudem per Funk ein Signal an alle Melder seines Funknetzes weiter. Auch diese alarmieren sodann die Bewohner lautstark.

Stand-alone oder vernetzt?

Wenn ein Eigentümer sich entschieden hat, in welchen Räumen auch über die Pflicht hinaus Rauchwarnmelder angebracht werden sollen, stellt sich als nächstes die

Gezielte Alarmierung bestimmter Bereiche

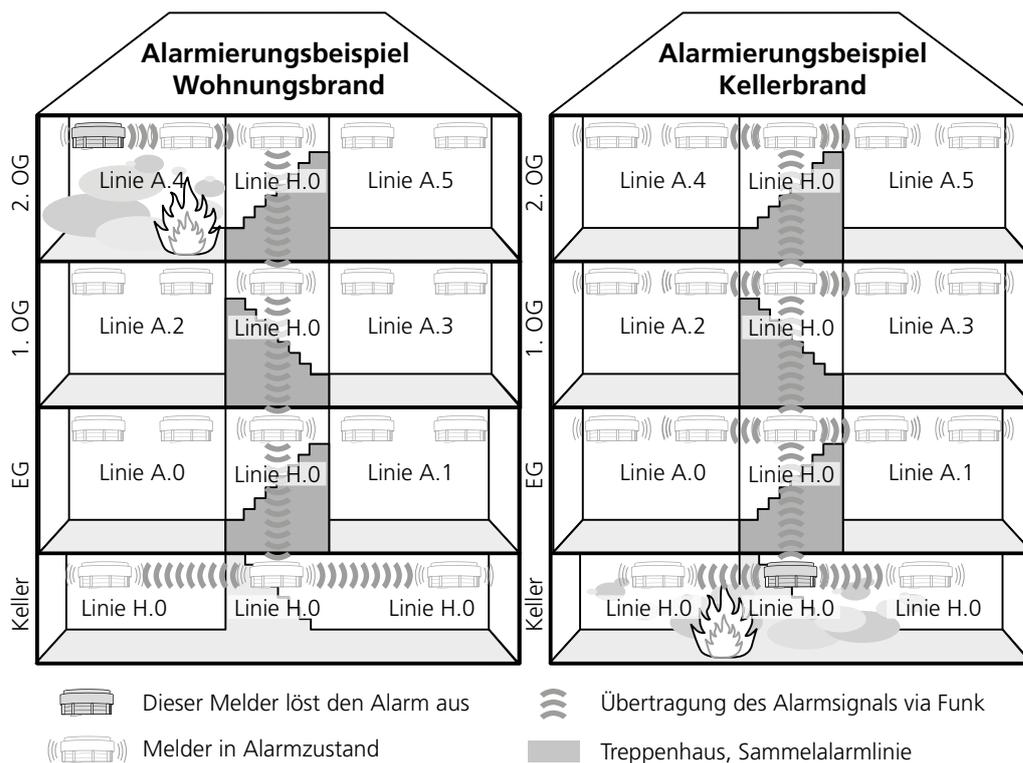
Hiermit sind die Möglichkeiten, die Funkvernetzung heute bieten kann, allerdings noch lange nicht ausgereizt: Mit modernen Funk-Rauchwarnmeldern lassen sich bei Einsatz des entsprechenden Funkmoduls Netze mit mehreren Linien und Sammelarmlinien installieren. Dies erlaubt es, auch weitergehende Anforderungen an die brandschutztechnische Absicherung größerer Objekte wie etwa Mehrfamilienhäuser zu erfüllen. In Mehrfamilienhäusern beispielsweise ist es

DER AUTOR



JAN HÄRING

Leiter Produktmanagement
Rauchwarnmelder-Systeme
bei Hekatron
www.hekatron.de



Mögliches Alarmszenario im Mehrfamilienhaus: Wenn ein Melder in einer Wohnung auslöst, gehen die Melder in dieser Wohnung und die Melder der Sammelalarmlinie in Treppenhaus und Keller in Alarmzustand. Löst ein Melder im Keller oder Treppenhaus Alarm aus, gehen die Melder sämtlicher Linien in Alarmzustand.

oft gewünscht, dass, wenn in einer Wohnung ein Brand ausbricht, nur die Melder in der vom Brand betroffenen Wohnung und im als Fluchtweg dienenden Treppenhaus alarmieren. Wenn hingegen im Treppenhaus ein Brand ausbricht, sollten die Melder in allen Wohnungen anschlagen. Solche Alarmszenarien lassen sich mit der Bildung einer Linie pro Etagenwohnung und einer Sammelalarmlinie in Treppenhaus und Keller realisieren. Detektiert in einer der Wohnungen ein Melder Rauch, so leitet er den Alarm an sämtliche in der betreffenden Wohnung installierten Melder und an die Melder der Sammelalarmlinie weiter – alle diese Melder schlagen daraufhin an und alarmieren die Bewohner. Detektiert dagegen ein zur Sammelalarmlinie gehöriger Melder im Treppenhaus Rauch, dann wird dieser Alarm sowohl an alle Melder der Sammelalarmlinie als auch an die Melder aller Linien weitergegeben – die Bewohner aller Wohneinheiten werden alarmiert. Bei entsprechend konstruierten Meldern verstummen nach Quittieren des Alarms an einem der Rauchwarnmelder alle Melder bis auf den, der ursprünglich Rauch detektiert hat. So lässt sich der Brandherd genau lokalisieren. Die Funktechnik bietet hier viele Möglichkeiten – wie das Funknetz eingerichtet wird und welcher Melder in welchem Fall anschlägt, muss den Gegebenheiten vor Ort entsprechend für jedes Objekt sorgfältig individuell geplant werden, damit am Ende wirklich eine lebensrettende, sinnvolle Lösung steht.

Rauchwarnmelder im Smart Home

Auch eine Vernetzung nicht nur von Meldern untereinander, sondern darüber hinaus mit dem Smart Home wird mit Rauchwarnmeldern der neuesten Generation möglich werden: Über einen zentralen Datenknoten lassen sich alle Informationen der Rauchwarnmelder bündeln und mit einem Smart-Home-System vernetzen. So können im Alarmfall lebensrettende Aktionen automatisch erfolgen, die das schnelle Verlassen des Hauses unterstützen: Fluchwege werden beleuchtet, Jalousien und Rollläden automatisch hochgefahren und über die Audioanlage Hinweise über den genauen Ort des Feuers gegeben. Zudem können Geräte, die mögliche Brandherde sein könnten, automatisch abgeschaltet werden. Darüber hinaus erschließen sich mit solchen Lösungen vielfältige neue Möglichkeiten zur Brandschutz-Optimierung. So ist auf diesem Weg jederzeit der Fernzugriff auf das gesamte Melder-Netzwerk für Status- und Störungsmeldungen möglich. Zudem lassen sich damit auch alle Alarme auf mobile Endgeräte übertragen und dort auswerten, weiterleiten und quittieren.

Neue Technologien
optimieren den Brandschutz.

Strom vom Dach

Für viele Selbstversorger ist dies längst Realität. Wohnungseigentümer allerdings haben das Nachsehen – das EEG 2017 erlaubt es nicht, noch jedenfalls.

Von Tilman Müller



Um die Energiewende und den klimaneutralen Gebäudebestand voranzubringen, arbeitet die Bundesregierung derzeit auf Hochtouren. Allein im September liefen drei Beteiligungsverfahren gleichzeitig. Das Grünbuch Energieeffizienz und das Impulspapier „Strom 2030“ des Wirtschaftsministeriums (BMWi) sowie der Klimaschutzplan 2050 des Umweltministeriums (BMUB) verfolgen dabei das gleiche Ziel: mehr Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zu gewinnen. Den selbst erzeugten Strom vom Dach aber auch selbst verbrauchen? Was für viele mittlerweile Realität ist, bleibt Wohnungseigentümern nach wie vor versagt.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017

Die am 8. Juli 2016 beschlossene Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) läutet die nächste Phase der Energiewende ein. Neben der Umstellung auf mehr Wettbewerb bei der Ermittlung der Vergütungshöhe für erneuerbaren Strom zeigt sich auch an anderer Stelle ein Paradigmenwechsel: Der neue § 95 Nr. 2 EEG 2017 ermächtigt die Bundesregierung nun zum Erlass einer Verordnung, die Mieterstrommodelle bereits bestehenden

Eigenversorgungsmodellen gleichstellt. Dadurch können Mieter von einer auf bzw. an dem Gebäude installierten Photovoltaik-Anlage mit Strom versorgt werden, für den eine verringerte EEG-Umlage erhoben wird (§ 61 EEG 2017). Ab 1. Januar 2017 sind von Eigenversorgern demnach nur noch 40 Prozent der anfallenden EEG-Umlage zu zahlen. Betrug diese im Jahr 2016 noch 6,35 Cent pro Kilowattstunde, wird sie für 2017 bei 6,88 Cent pro Kilowattstunde liegen. Bei Selbstversorgung könnte die jährliche Ersparnis für eine vierköpfige Familie so allein aufgrund der verminderten EEG-Umlage rund 150 Euro betragen.

Die Energiewende wird damit auch in Mieterhaushalte getragen, die nun vom günstigen selbst produzierten Grünstrom profitieren können. Für Haushalte in Einfamilienhäusern gilt dies bereits nach § 3 Nr. 19 EEG 2017, der Eigenversorgung definiert als „Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang

mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbraucht, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt“.

Die Krux für Wohnungseigentümer

Dem Wortlaut im Leitfaden zur Eigenversorgung der Bundesnetzagentur (BNetzA) zufolge setzt Eigenversorgung die Personenidentität zwischen dem Betreiber der Anlage und dem Letztverbraucher voraus. Dabei wird auf den nicht vorhandenen Spielraum „hinsichtlich der strikten personellen Identität auf der Erzeugungs- und der Verbraucherseite“ verwiesen, bei der es sich um eine natürliche oder juristische Person handeln muss. Der finanziell attraktive Betrieb einer PV- oder hocheffizienten KWK-Anlage zur Eigenversorgung durch Personengesellschaften wie OHG oder Partnerschaftsgesellschaften wäre nach dieser Auffassung nicht möglich, da sie als „Betreiber“ weder natürliche noch juristische Personen sind, sondern (teil-)rechtsfähige Personenmehrheiten.

Die **Eigenversorgung** mit Strom **setzt** laut EEG 2017 die **Personenidentität** von **Erzeugern und Nutzern voraus.**



Die **Konstellation** einer **WEG** schließt sie von der **vergünstigten EEG-Umlage** aus.

Eigentümergeinschaften fallen ebenfalls unter den Begriff der teilrechtsfähigen Personenmehrheit (vgl. BGH, Beschluss vom 2.6.2005, AZ: V ZB 32/05). Mehrpersonkonstellationen wie WEG sind nach Auffassung der BNetzA folglich von der Eigenversorgung und der anteiligen Befreiung von der EEG-Umlage ausgeschlossen. Stattdessen werden WEG zu umlagepflichtigen Elektrizitätsversorgungsunternehmen erklärt, die Strom an ihre Mitglieder liefern. Logische Konsequenz: Als solche müssen sie Melde-, Vertrags-, Kennzeichnungs- und Abrechnungspflichten und ferner steuerrechtlichen Pflichten nachkommen. Für sie und ihre Verwaltungen ein erheblicher Mehraufwand, der dazu führt, dass Investitionen in die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien oft gar nicht erst getätigt werden – es lohnt sich nicht.

Auf Anfrage des DDIV teilte die Bundesnetzagentur mit, dass die Norm keinerlei Spielraum für Interpretationen biete, um von dieser Linie abzuweichen: Da in einer WEG als Anlagenbetreiber immer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

als Verband gilt, der erzeugte Strom aber von den einzelnen Wohnungseigentümern verbraucht wird, besteht demnach keine strikte Personenidentität. Es handelt sich also nicht um Eigenversorgung. Lediglich der gemeinsam verbrauchte Strom, z. B. für die Treppenhausbeleuchtung, würde die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen.

Die Frage der Gerechtigkeit

Sowohl BNetzA als auch BMWi verweisen in diesem Zusammenhang auf Gerechtigkeitsfaktoren, die der Verbreitung der Stromeigenversorgung entgegenstehen: Der Staat trägt die Verantwortung für die Energieinfrastruktur sowie für eine bezahlbare Energieversorgung. Eine „private Energiewende“ ginge aber letztlich zulasten der Bevölkerungsschichten, die sich Investitionen in erneuerbare Energien nicht leisten können und entsprechend höhere Umlagen und Netzentgelte zu entrichten hätten. Nicht zu verkennen ist aber, dass es in erster Linie die Industrierabatte sind, die die EEG-Umlage für Privathaushalte erhöhen, nicht die Vergünstigungen für private Stromerzeuger und -nutzer. Die EEG-Rabatte für

die Industrie haben sich von 1,7 Mrd. Euro im Jahr 2010 auf 4,8 Mrd. Euro im Jahr 2014 fast verdreifacht. Die Ökostromproduktion stieg im selben Zeitraum allerdings „nur“ um 50 Prozent. Für den Ausgleich der Industrierabatte musste jeder Endverbraucher im Jahr 2014 rund 1,25 Cent pro Kilowattstunde berappen, rund ein Fünftel der gesamten EEG-Umlage.

Quo vadis Eigenversorgung?

Selbstnutzende Wohnungseigentümer werden durch das aktuell geltende Reglement zur Stromeigenversorgung und durch die geplanten Vergünstigungen des Mieterstroms diskriminiert. Sie haben derzeit keine Möglichkeit, vergünstigten Strom aus Eigenproduktion zu beziehen und ihre Energiekosten dauerhaft zu senken. Hier besteht dringend Nachbesserungsbedarf, denn ohne Beteiligung der bundesweit 1,8 Millionen WEG kann die Energiewende im Gebäudebestand nicht gelingen.

Der DDIV plädiert daher für eine WEG-Ausnahmeregelung und macht sich für die Aufweichung der strikten Personenidentität bei Eigenversorgungsmodellen stark. Auf Wohnungseigentümer ausgedehnt werden sollte zumindest die Verordnungsermächtigung, deren § 95 Nr. 2 EEG 2017 zum einen die Tatbestände der Stromerzeugung räumlich definiert: „an oder in einem Gebäude“, zum anderen auch die Lieferung bzw. Nutzung: „innerhalb des Gebäudes, auf, an oder in dem die Anlage installiert ist, an einen Dritten“. Wohlgedacht: Dritten, nicht Mieter! Die Auslegung dahingehend, dass „Betreiber“ einer Solaranlage die WEG ist und der „Dritte“ der einzelne Wohnungseigentümer, ist von der Verordnungsermächtigung explizit gedeckt, da zwischen „verschiedenen Anlagengrößen oder Nutzergruppen unterschieden werden“ kann. Es spricht also eigentlich nichts dagegen, dies zugunsten der Wohnungseigentümer auszulegen.

Die Aussicht, Kosten zu sparen, wirkt auf Eigentümer überzeugend – für Verwalter also ein schlagendes Argument, um für erneuerbare Energien im Gebäudebestand zu werben, die Energiewende in Deutschland voranzubringen und zur Erreichung der hoch gesteckten Klimaziele beizutragen.

Mission impossible?

Scheitert die flächendeckende Umsetzung der Elektromobilität tatsächlich an fehlenden Ladestationen in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern?



Im vergangenen Jahr schmückte Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer seinen Vortrag beim 23. Deutschen Verwaltertag zum Thema Elektromobilität mit dem Zitat aus einer ZDF heute-Sendung: „Wer im Mehrfamilienhaus wohnt, hat gleich verloren.“ Ist die Nutzung von Elektrofahrzeugen für

DER AUTOR



GOTTFRIED BOCK

Geschäftsführer der Hausverwaltung BOCK GmbH, Metzingen, der ANDERS Hausverwaltungen GmbH, Friedrichshafen, Immobilienverwalter des Jahres 2013 und Mitglied des Vorstands des Verbands der Immobilienverwalter BadenWürttemberg

Bewohner von Wohnanlagen mit (Tief-)Garage also tatsächlich völlig ausgeschlossen? Handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), ist die Situation in der Tat nicht ganz einfach.

Komplizierte Rechtslage

Zunächst einmal zur rechtlichen Komponente: Bei der Errichtung einer typischen „Ladesäule“ auf dem Grundstück einer WEG dürfte es sich in den meisten Fällen um eine (im Zweifel nachteilige) bauliche Veränderung handeln, für die eine Beschlussfassung vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung äußerst schwierig ist. Prof. Dr. Martin Häublein erläuterte in **DDIVaktuell** 3/15 bereits, dass es sich dabei – abhängig von eventuellen Regelungen in der Gemeinschaftsordnung und den Umständen des Einzelfalls – auch um eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) handeln könnte, was eine

Beschlussfassung immerhin etwas erleichtert. Die komplizierte Rechtslage ist aber nur eines der Probleme, die im Zusammenhang mit Elektromobilität im Kontext einer Wohnanlage betrachtet werden müssen.

Ladesäule funktioniert nicht

Während es für die Abrechnung der Stromkosten inzwischen eine Reihe intelligenter Lösungen am Markt gibt, wird ein anderes Problem offenbar bisher kaum beachtet: Die klassische Ladesäule zur gemeinsamen Nutzung durch Bewohner auf dem Grundstück einer WEG wird in der Praxis kaum funktionieren. Denn während man sein Elektrofahrzeug an einer öffentlichen Ladesäule unterwegs kaum länger abstellen wird, als die Batterie zur Ladung benötigt, dürfte die Bereitschaft, in der heimischen Tiefgarage nach Ende der Ladezeit den Ladeplatz wieder frei zu machen, eher gering sein. Auch die Lust der Bewohner, etwa früh morgens

um 3:00 Uhr aufzustehen, um nachzusehen, ob die Ladesäule inzwischen frei ist, um das eigene Vehikel aufzuladen, dürfte sich in Grenzen halten.

In der Praxis wird es also heißen: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst. Wer die Stromzapfstelle als Erster erreicht, lädt, alle anderen schauen in die Röhre – und rufen am nächsten Tag beim Verwalter an, um sich zu beschweren. Dessen Bereitschaft, über weitere Beschlüsse zur Aufstellung von Ladesäulen nachzudenken, wird infolgedessen sehr schnell gegen Null tendieren. Bedenkt man weiter, dass für eine Beschlussfassung über Modernisierungsmaßnahmen entsprechend qualifizierte Mehrheiten benötigt werden, dürfte der Ausgang einer Abstimmung zu

oben beschriebenem Szenario selbst bei sehr umweltbewussten und modern denkenden Eigentümern mit ziemlicher Sicherheit vorhersehbar sein.

Der Ansatz, gemeinschaftliche Ladesäulen auf WEG-Grundstücken zu installieren, erscheint daher wenig zielführend. Vielmehr muss die Ladeinfrastruktur innerhalb einer (Tief-) Garage so ausgelegt sein, dass alle Elektrofahrzeuge dann geladen werden können, wenn sie ohnehin in der Garage stehen – typischerweise in den Nachtstunden.

Die Wallbox – eine Alternative?

Nahe liegend ist es, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in den Garagen zu installieren. Eine übliche Wallbox zur

Schnellladung von Fahrzeugen stellt, je nach Ausführung, eine Leistung zwischen 11 und 44 kW zur Verfügung. Die für solche dreiphasigen Drehstrom-Anschlüsse erforderlichen elektrischen Leitungen und Leitungsquerschnitte stehen allerdings in kaum einer Garage zur Verfügung. Viel problematischer aber ist der Umstand, dass die vom Energieversorger am Hausanschluss zur Verfügung gestellte Anschlussleistung in einer etwas größeren Anlage niemals ausreicht, um allen Bewohnern einen Anschluss zu ermöglichen: Bei einer Anschlussleistung von nur 11 kW je Wallbox können an einem üblichen Hausanschluss nicht viel mehr als vier (!) Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden, ohne dass die Schutzschaltung anspricht. Hinzu kommt, dass bereits die Zuleitungen in Garagen, wo sie ursprünglich lediglich für die Beleuchtung dimensioniert wurden, deutlich zu geringe Querschnitte aufweisen. Es müssten also die Zuleitungen erneuert, neue Elektro-Unterverteilungen geschaffen und die entsprechende Leistung

Möglichst **kurze Ladezeiten** sind an privaten Stellplätzen **wenig praktikabel**.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 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





vom Energieversorger gewährleistet werden – mit den damit verbundenen Kosten für die WEG. Auch hier ist die Wahrscheinlichkeit eher gering, dass die erforderliche Mehrheit für einen Eigentümerbeschluss zu einer Maßnahme, die nur Wenigen Vorteile bringt, zustande kommt.

Warum kompliziert, wenn's auch einfach geht?

Den bisher verfolgten Ansätzen ist gemeinsam, dass sie auf möglichst kurze Ladezeiten der Fahrzeugakkus abzielen. In der heimischen Garage ist dies allerdings eigentlich gar nicht nötig: In der Regel steht das Auto ja ohnehin die ganze Nacht dort. Ist dort also eine Zuleitung vorhanden, deren Ausführung und Querschnitt der Versorgung lediglich von Beleuchtung und einer Steckdose genügen, dann kann darüber auch jedes heute bekannte Elektrofahrzeug geladen werden.

Zwar wird sich die leere Batterie eines Tesla über Nacht nicht komplett laden lassen, für alle anderen derzeit bekannten Elektrofahrzeuge und Plug-In-Hybride aber ist die typische Standzeit eines Fahrzeugs über Nacht mehr als ausreichend – und auch der Strombedarf, der sich bei halbwegs geschickter Aufteilung der Anschlüsse

auf die einzelnen Phasen eines Stromnetzes ergibt, sollte durch einen üblichen Hausanschluss gedeckt werden können, zumindest bei der mittelfristig zu erwartenden Quote an Elektrofahrzeugen.

In vielen Tiefgaragen haben sich einzelne Stellplatzeigentümer in der Vergangenheit die Genehmigung eingeholt, sich Elektro-Anschlüsse z. B. für Garagentorantriebe zu installieren. Deren Stromverbrauch wird über Zwischenzähler gemessen und – mühsam – abgerechnet. Nach Jahren stellt man nun häufig fest, dass die einst lediglich für Beleuchtung ausgelegten vorhandenen elektrischen Leitungen inzwischen hoffnungslos überfordert sind. Da oft auch die Beleuchtung selbst mittlerweile in die Jahre gekommen und schadhaft ist, würde es sich bei einer Rundum-Erneuerung der Elektro-Installation inklusive Beleuchtung mit zeitgemäßer Lichtsteuerung sowie einer Elektro-Unterverteilung mit Zuleitungen zu jedem Stellplatz einschließlich Zählern, Leitungs- und Fehlerstromschutz möglicherweise nur noch um eine modernisierende Instandsetzung handeln.

Selbst wenn es eine Modernisierung wäre, erscheint das Zustandekommen der erforderlichen Beschlussmehrheit nicht unwahr-

scheinlich, wenn die Maßnahme dazu führt, dass jeder Stellplatz über Licht, Steckdosen und die Möglichkeit des Einbaus eines elektrischen Torantriebs verfügt.

Den Strom einfach selber machen?

Denkbar, sinnvoll und auch erwünscht wäre die Versorgung der Ladeeinrichtungen mit Strom aus einem von der WEG betriebenen Blockheizkraftwerk, so das Ergebnispapier des „Schaufenster Elektromobilität“ zu rechtlichen Rahmenbedingungen für Ladeinfrastruktur

im Neubau und Bestand. Der durch den Verkauf des produzierten Stroms zu erzielende Erlös dürfte für die Mehrheit der Eigentümer von Interesse sein, was die für eine Beschlussfassung notwendigen Mehrheiten wahrscheinlicher macht. Leider werden derzeit solche Modelle allerdings von steuerlichen Vorschriften behindert.

FAZIT

Auch in WEG lassen sich – etwas guter Wille vorausgesetzt – Lösungen finden, um die Elektromobilität zumindest im Rahmen der mittelfristig zu erwartenden Bedürfnisse zu fördern. Soll Elektromobilität für Bewohner größerer Wohnanlagen auch langfristig attraktiv werden, ist der Gesetzgeber gefordert, die Grundlagen dafür zu schaffen, dass Verwalter und Wohnungseigentümer notwendige Maßnahmen ohne Rechtsunsicherheiten und Steuerhürden umsetzen können.

Aktuelle Urteile

Von Amts wegen: Was gilt für die Zustellung von Ordnungsverfügungen?
Wer ist Empfänger, wer darf Rechtsmittel einlegen? Drei Fälle:

ORDNUNGSVERFÜGUNG UND ZWANGSGELD GEGEN DIE WEG – LEGIONELLENUNTERSUCHUNG

(OVG Münster, Beschluss vom 25.6.2015, Az.: 13 B 452/15)

► DAS THEMA

Nicht nur durch Beschlüsse der WEG selbst, auch durch Forderungen der öffentlichen Behörden kann es zur Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten kommen. Die Verwaltungsgerichte haben mehrfach entschieden, dass solche behördlichen Ordnungsverfügungen nicht an jeden einzelnen Wohnungseigentümer gerichtet werden müssen, sondern dass diese entweder an die WEG als Rechtssubjekt oder aber auch an den Verwalter als Organ und Vertreter der WEG gerichtet werden können. Auch zur Frage, ob und wie die rechtsfähige Gemeinschaft diese



DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEBER

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



CLAUDIA OTTLO

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

www.arneckesibeth.com

Forderung dann gegenüber den einzelnen Eigentümern oder auch gegenüber deren Mietern durchsetzen kann, haben die Verwaltungsgerichte Hinweise gegeben.

► DER FALL

In der zitierten Entscheidung befasst sich das OVG Münster mit einer Ordnungsverfügung, mit der die zuständige Behörde nach einem schon länger zurückliegenden Legionellenbefund in der Anlage eine Gefährdungsanalyse durch Probenentnahme in

einzelnen Wohnungen anordnet. Die WEG hatte zunächst die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beantragt, um die Untersuchung nicht sofort durchführen zu müssen, sondern bis zur Entscheidung der Verwaltungsgerichte in der Hauptsache auszusetzen. (Hierzu ist zweierlei anzumerken: In der Regel haben Rechtsmittel gegen Verwaltungsakte keine aufschiebende Wirkung mehr, d. h. die behördlichen Verfügungen müssen sofort umgesetzt werden. Sollte jedoch die aufschiebende Wirkung angeordnet werden, könnte dies einen Aufschub um



mehrere Jahre bedeuten, da verwaltungsgerichtliche Verfahren in der Regel sehr lange dauern.) Im Rahmen eines solchen Antrags auf aufschiebende Wirkung prüft das Verwaltungsgericht in erster Linie die Rechtmäßigkeit der Ordnungsverfügung. Hier hat die klagende WEG in der Hauptsache vorgebracht, dass sie als Gemeinschaft nicht der richtige Adressat der Ordnungsverfügung sei, die vielmehr gegen die einzelnen Eigentümer hätte gerichtet sein müssen. Das OVG wies diese Rechtsauffassung zurück. Zum einen aus prozessualen Gründen, zum anderen wegen der überwiegenden Zuordnung der Trinkwasserleitungen zum Gemeinschaftseigentum. Im Einzelnen prüfte das OVG zunächst, ob die Wasserversorgungsanlage zum Gemeinschafts- oder zum Sondereigentum gehört, und kam zur Überzeugung, dass die Wasserverteilung zum größten Teil aus Rohrleitungen besteht, die im Gemeinschaftseigentum liegen. Lediglich der Teil der Leitungen, der innerhalb der einzelnen Wohnungen vom sonstigen Leitungsnetz abgrenzbar ist, also von der ersten Abspermmöglichkeit bis zum Auslass des Wassers in der Wohnung, steht im Sondereigentum. Damit hatte die Behörde die Wahl, ob sie die einzelnen Wohnungseigentümer

als Miteigentümer oder aber die gesamte WEG in Anspruch nehmen wollte. Diese Auswahl muss die Behörde nach billigem Ermessen treffen. Es ist jedoch regelmäßig ermessensgerecht, die WEG als rechtsfähige Gemeinschaft auszuwählen, nicht alle Eigentümer. Dies schon deshalb, weil sonst alle Eigentümer namentlich und an ihren – gegebenenfalls abweichenden – Wohnadressen angeschrieben werden müssten, um ihnen den Verwaltungsakt zuzustellen.

Dagegen spricht auch nicht, dass die WEG diese behördliche Verfügung nur erfüllen kann, wenn sie Zutritt zu allen betroffenen Wohnungen erhält, in denen die Probenentnahme angeordnet wurde. Das OVG weist darauf hin, dass die Eigentümer verpflichtet sind, das Betreten ihrer Wohnung für die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gestatten (§ 14 Nr. 4 WoEigG), das Betreten der Wohnungen für eine Probenentnahme sei damit vergleichbar. Soweit die Wohnungen vermietet sind, sind die einzelnen Eigentümer verpflichtet, das in diesem Falle bestehende Betretungsrecht gegenüber dem Mieter geltend zu machen und eventuell durchzusetzen.

Das OVG prüft dann noch, ob die Behörde die für die Probenentnahme ausgewählten 24 Wohnungen (von 65 in der gesamten Anlage) ermessensgerecht ausgewählt hat und bejaht dies: In Hinblick auf die Besonderheit eines Legionellenbefalls sei es ermessensgerecht, nur die von der Wasserversorgung am weitesten entfernt liegenden Wohnungen auszuwählen und zu beproben. Auch die seit 2013 geltende Pflicht zur Legionellenuntersuchung in dreijährlichem Abstand macht die Ordnungsverfügung nicht rechtswidrig. Diese Pflicht ist unabhängig von einer Nachuntersuchung nach einem schon bekannt gewordenen Legionellenbefall.

VERWALTERSTRATEGIE

Diese oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung stellt klar, dass es wenig aussichtsreich sein dürfte, die Anordnung einer Legionellenuntersuchung gegen die gesamte WEG wegen eines fehlerhaften Adressaten anzufechten. Es ist durchaus angemessen, hier die WEG, vertreten durch ihren Verwalter, in Anspruch zu nehmen, um die Vielzahl von Zustellungen, die bei Einzeladressierung erforderlich wäre, zu vermeiden. Mehr Aussicht auf Erfolg hätte es, wenn von der Auswahl der zu beprobenden Wohnungen keine geeigneten Resultate zu erwarten seien. Ist die Ordnungsverfügung rechtmäßig, hätte der Verwalter die Aufgabe, das Betretungsrecht der WEG eventuell gegen einzelne Wohnungseigentümer durchzusetzen, oder aber die Eigentümer vermieteter Einheiten dabei zu unterstützen, diese Rechte gegen ihre Mieter durchzusetzen. Gegebenenfalls sind hier weitere Rechtsstreite – vor den Zivilgerichten – zu führen.

KEINE RECHTSMITTEL EINZELNER WOHNUNGSEIGENTÜMER GEGEN AN DIE GEMEINSCHAFT GERICHTETE ORDNUNGSVERFÜGUNGEN

(OVG Greifswald, Beschluss vom 2.3.2016, Az.: 3 M 440/15)

► DAS THEMA

Wird die Ordnungsverfügung einer Behörde gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als rechtsfähige Gemeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, erlassen, so ist dies in der Regel ermessensgerecht, da die WEG rechtliche Handhaben hat, um die Ordnungsverfügung gegen ihre einzelnen Eigentümer durchzusetzen. Im vorliegenden Urteil entschied das OVG Greifswald die Frage, ob die einzelnen Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, gegen eine an die WEG gerichtete behördliche Ordnungsverfügung direkt zu klagen, oder ob sie sich bei der Umsetzung dieser Ordnungsverfügung gegen die WEG oder auch im Rahmen der behördlichen Zwangsvollstreckung wehren müssen. Das OVG Greifswald entschied, dass sich die einzelnen Eigentümer nicht direkt gegen die Ordnungsverfügung in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren zur Wehr setzen können, sondern dies lediglich im Rahmen der Vollstreckung berücksichtigt werden kann.

► DER FALL

Im vorliegenden Fall waren die Antragsteller Mitglieder einer WEG mit 36 Wohneinheiten. Sie wurde verpflichtet, einen zweiten Rettungsweg und eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge zu schaffen. Beides wäre nur unter Beanspruchung eines Großteils der Gartenfläche möglich geworden, für die die Antragsteller Sondernutzungsrechte haben, und die dann nicht mehr nutzbar gewesen wäre. Hiergegen setzten sich die Antragsteller im Eilverfahren zur Wehr, um Vollstreckungsmaßnahmen aufzuhalten. Darin wurden die Erfolgsaussichten einer Klage der betroffenen Sondereigentümer geprüft und verneint. Das OVG verneinte bereits die Antragsbefugnis der klagenden Eigentümer. Die angefochtene Ordnungsverfügung war ausschließlich

an die WEG adressiert, nicht an die Antragsteller als Mitglieder und Sondereigentümer. Der angefochtene Bescheid ließ diesbezüglich auch keine Auslegung zu, insbesondere keine Rückschlüsse auf den Willen der Behörde, die klagenden Eigentümer direkt in Anspruch zu nehmen.

Das OVG entscheidet – in Übereinstimmung mit der unteren Instanz –, dass die behaupteten Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen möglicherweise der Vollziehung der angefochtenen Ordnungsverfügung entgegenstehen. Würde die WEG die Flächen in Erfüllung der Ordnungsverfügung tatsächlich in Anspruch nehmen, hätten die betroffenen Eigentümer möglicherweise einen zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch gegenüber der WEG. In diesem Fall könnte die Ordnungsverfügung zwar aufgrund eines zivilrechtlichen Hindernisses nicht umgesetzt werden. Dies macht aber die Ordnungsverfügung gegenüber der WEG nicht rechtswidrig; es hindert nur die Vollstreckung. Das zivilrechtliche Hindernis könnte möglicherweise dadurch umgangen werden, dass die

Behörde im Zuge der Vollstreckung ihrer Ordnungsverfügung eine Duldungsanordnung gegen die betroffenen Eigentümern erlässt. Dies ist erforderlich, wenn private Rechte (oder andere Rechte) der Vollstreckung einer ordnungsrechtlichen Verfügung entgegenstehen. Dadurch wird der einzelne Sondereigentümer verpflichtet, die Durchsetzung des öffentlichen Rechts trotz entgegenstehender zivilrechtlicher Ansprüche hinzunehmen. Diese Duldungsverfügung muss in jedem Fall gegen die einzelnen betroffenen Eigentümer erlassen werden. Selbstverständlich können Duldungsverfügungen von ihren jeweiligen Adressaten, nämlich den einzelnen Eigentümern, angefochten werden.



VERWALTERSTRATEGIE

Diese Entscheidung wird die Tendenz der Behörden noch verstärken, Ordnungsverfügungen nur gegen die rechtsfähige WEG, vertreten durch den Verwalter, zu erlassen. Die Behörde muss sich dann nicht mit eventuell entgegenstehenden zivilrechtlichen Ansprüchen einzelner Eigentümer auseinandersetzen. Stattdessen muss dies innerhalb der WEG geregelt werden, und sollte sie sich zivilrechtlich nicht durchsetzen können, ggf. durch Duldungsverfügung. Eine solche Duldungsverfügung wird voraussichtlich nicht erlassen werden, wenn sich die Eigentümer auf eine Lösung einigen und diese mit der Behörde abstimmen. Bei Verhandlungsbereitschaft der WEG und ihrer Mitglieder wird die Behörde hier voraussichtlich kooperativ mitwirken und nicht den zähen und langwierigen Weg über die Duldungsverfügung zur Durchsetzung ordnungsrechtlicher Anforderungen wählen.

ORDNUNGSVERFÜGUNG GEGEN DEN VERWALTER

(OVG Münster, Beschluss vom 25.7.2016, Az.: 4 A 1150/15)



► DAS THEMA

Nicht nur die einzelnen Wohnungseigentümer oder – wie zuvor dargestellt – vorzugsweise die WEG als rechtsfähige Gemeinschaft können Adressaten einer behördlichen Ordnungsverfügung sein. In diesem Beschluss hat das OVG Münster aufgezeigt, dass auch der WEG-Verwalter als Organ und Vertreter der WEG selbst und in eigener Person direkter Adressat einer solchen Ordnungsverfügung sein kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Verwalter durch die ordnungsrechtliche Verfügung gezwungen werden soll, ordnungsrechtswidrige Beschlüsse der WEG nicht umzusetzen.

► DER FALL

Im vorliegenden Fall wurde der Energie- und Wasserverbrauch der einzelnen Eigentümer durch nicht geeichte Zwischenzähler gemessen und abgerechnet. Mangels anderer Messwerte erstellte der Verwalter die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen 2013 auf dieser Grundlage. Die zuständige Behörde untersagte es, die Messwerte nicht geeichter Wärme- und Kaltwasserzähler für diese Jahres- und Betriebskostenabrechnungen zu verwenden – mit direkt gegen den WEG-Verwalter als Organ und

Vertreter der WEG gerichteter Ordnungsverfügung. Das Berufungsgericht, das OVG Münster, hielt diesen Bescheid ebenso wie die Vorinstanz aufrecht. Insbesondere ist der WEG-Verwalter der richtige Adressat dieser Ordnungsverfügung. Zum Aufgabenkreis des Verwalters gehört die Erstellung der Jahresabrechnung. Dabei muss er die erhobenen Werte als Grundlage verwenden. Dies ist jedoch nach § 18 des Eichgesetzes in der damals anzuwendenden Fassung in Verbindung mit § 10 Abs. 1 der Eichordnung unzulässig. Die Verwendung dieser Daten kann daher direkt gegenüber dem Verwalter untersagt werden.

Er kann sich auch nicht darauf stützen, dass er selbst die Daten lediglich als Grundlage für die von ihm vorzuschlagenden Abrechnungen heranzieht, die erst durch Beschluss

der Eigentümer verbindlich werden. Mit der Verwendung der nicht dem Eichgesetz entsprechenden Messwerte erstellt er gerade die Grundlage für diese Beschlüsse. Damit ist auch eine weitere Voraussetzung des Eichgesetzes erfüllt, nämlich dass die rein private Sphäre verlassen wird und die nicht geeichten und damit unzulässigen Messwerte im geschäftlichen Verkehr verwendet werden. Die geplante Verwendung der Messwerte für die Abrechnung entspricht der Verwendung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, was nach allgemeiner Ansicht geschäftlicher Verkehr wäre.

Zwar ist es nach BGH-Urteil vom 17.11.2010, Az.: VIII ZR 112/10, für die inhaltliche Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung zwischen Mieter und Vermieter ohne Bedeutung, ob die verwendeten Messwerte dem Eichgesetz entsprechend erhoben wurden. Es genügt, dass der Verbrauch tatsächlich nachgewiesen werden kann. Das OVG weist jedoch darauf hin, dass diese zivilrechtliche Rechtsprechung zur Richtigkeit der erhobenen Messwerte für die verwaltungsrechtliche Beurteilung nicht ausschlaggebend ist. Die BGH-Entscheidung, wonach die Messwerte trotzdem verwertbar seien, könne auch nicht das Ermessen der Behörde beeinflussen. Es liegt gerade im Interesse der Behörde, das Eichgesetz anzuwenden, um schwierige zivilrechtliche Beweisaufnahmen über die Richtigkeit der nicht geeichten Messwerte zu vermeiden.

VERWALTERSTRATEGIE

Der Verwalter gerät durch diese Entscheidung in die missliche Situation, seiner Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung nicht nachkommen zu können. Dies beruht jedoch auf dem Verhalten der WEG, die es rechtswidrigerweise unterlassen hat, geeichte Zähler einzubauen. Der Verwalter kann daher nur durch Vorbereitung entsprechender Beschlussvorlagen dafür sorgen, dass die WEG dieser Pflicht schnellstmöglich nachkommt.

Aktuelle Urteile

Wenn die Miete ausbleibt: zur Klärung der Schuldfrage und der Rechte von Vermietern.

KÜNDIGUNGSSPERRE NUR DURCH VOLLSTÄNDIGE ZAHLUNG BZW. AUFRECHNUNG GEGEN DIE GESAMTEN RÜCKSTÄNDE

(BGH, Urteil vom 24.8.2016, Az.: VIII ZR 261/15)

► DAS THEMA

Spricht der Vermieter eine (wirksame) Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus, werden jedoch die Rückstände während der Postlaufzeit dieser Kündigung vor ihrem Zugang beim Mieter bezahlt, so wird diese Kündigung unwirksam. Gleiches gilt, wenn der Mieter Gegenansprüche gegen den Vermieter hat und diese unverzüglich gegen die Mietrückstände aufrechnet, die zum Zahlungsverzug geführt haben. Im Wohnraummietrecht hat der Gesetzgeber – als letzte Chance für den Wohnraummietler, seine Wohnung doch noch zu behalten – diese Regelung noch erweitert und die sog. „Schonfristzahlung“ (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) eingeführt. Danach genügt es, dass der Wohnraummietler innerhalb von zwei Monaten nach Zugang einer auf die Kündigung wegen Zahlungsverzugs gestützten Räumungsklage den Mietrückstand ausgleicht. Darüber hinaus genügt es sogar, wenn innerhalb der gleichen Frist eine Behörde (in der Regel das Jobcenter) eine Zusage abgibt, diese Rückstände auszugleichen. Durch die textliche Neufassung dieser Vorschriften nach der Mietrechtsreform 2001 war zweifelhaft geworden, ob die Zahlungen des Mieters bzw. eine vom Mieter zu erklärende Aufrechnung bzw. die Zusagen der Behörde den gesamten Rückstand auf Miete und Nutzungsentschädigung decken müssen, so der BGH zur alten Gesetzesformulierung, oder ob es genügt, dass Zahlung bzw. Aufrechnung bzw. behördliche Zusage den Rückstand so verringern, dass er unter

die kündigungsrelevante Grenze von mehr als zwei Monatsmieten sinkt.

► DER FALL

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter wegen eines Mietrückstands in Höhe von 1.561,93 Euro eine fristlose Kündigung ausgesprochen. Der Rückstand betrug deutlich mehr als zwei Bruttomonatsmieten à 558,53 Euro, also 1.117,06 Euro für zwei Monate. Der Beklagte hatte allerdings Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen, die er mit über 500 Euro ausdrücklich zur Aufrechnung gebracht hat. Weiter standen ihm angeblich noch Guthaben aus der Heizkostenabrechnung für zwei Jahre in Höhe von fast 400 Euro zu. Für sie ist zwar nicht ausdrücklich die Aufrechnung erklärt worden, sie waren jedoch nach Ansicht des beklagten Mieters ebenfalls zu berücksichtigen und sollten die Kündigung ausschließen.

Der BGH bleibt bei seiner bisherigen Ansicht zur früheren Rechtslage und argumentiert mit dem Wortlaut des Gesetzes. Eine Kündigung ist nur ausgeschlossen, wenn der Vermieter „vorher“ durch Zahlung oder Aufrechnung befriedigt wird. „Vorher“ bedeutet nach Interpretation des BGH „vor Zugang der Kündigung“. Die Aufrechnung kann natürlich nicht vor Zugang der Kündigung erklärt werden. Sie muss daher „unverzüglich“, also binnen weniger Tage nach Zugang der Kündigung, erfolgen. Schon diese Voraussetzung hatte der Mieter nicht

eingehalten, da seine Aufrechnungserklärung erst in der Klagerwiderung, etwa drei Monate nach Ausspruch der Kündigung, erfolgte; dies ist jedenfalls zu spät.

Weiter stellt der BGH klar, dass es für die Wirksamkeit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht darauf ankommt, dass ein Rückstand noch zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung über die Räumungsklage vorliegt, schon gar nicht ein Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten, der zu einer solchen Kündigung berechtigt. Es genügt vielmehr, dass dieser Rückstand zum Zeitpunkt der Kündigung vorliegt. Der Kündigungsausschluss durch eine Zahlung vor Zugang der Kündigung setzt darüber hinaus eine vollständige Befriedigung des Vermieters voraus. Im entschiedenen Fall waren trotz Aufrechnung noch mehr als 1,5 Monatsmieten offen geblieben, weshalb von einer auch nur annähernd vollständigen Befriedigung des Vermieters nicht die Rede sein konnte. Auch deshalb konnte die Aufrechnung die Kündigung nicht unwirksam machen. Der BGH stellt klar, dass die Voraussetzung der vollständigen Befriedigung auch für die Zahlung und auch für die Zusage einer Behörde im Rahmen der Schonfristregelung gilt.

Die Heizkostenabrechnung konnte darüber hinaus noch aus anderen Gründen nicht berücksichtigt werden. Der BGH nimmt sie zum Anlass für weitere Ausführungen zur formalen Ordnungsgemäßheit von Nebenkostenabrechnungen, obwohl die

MIETRECHT

Aufrechnung mit diesen Forderungen gar nicht ausdrücklich erklärt wurde und damit die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 3 BGB nicht erfüllt waren. Die Heizkostenabrechnung und die daraus angeblich entstandenen Guthaben waren zwischen den Parteien bereits prozessbefangen. In diesem Nebenkostenprozess hatte der Mieter geltend gemacht, dass die Heizkostenabrechnung formell unwirksam gewesen sei, weil sie nach Angaben des Klägers auf einer Schätzung beruhte, deren Grundlage der Vermieter jedoch nicht näher erläutert hatte, und hieraus sein Guthaben abgeleitet. Der BGH weist darauf hin, dass hier eine formelle Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung gerade nicht vorliegt. Der Vermieter muss nicht bereits als Voraussetzung für die formelle Ordnungsmäßigkeit der Heizkostenabrechnung erläutern, auf welche Weise die angesetzten Werte im Einzelnen ermittelt bzw. geschätzt wurden. Der Hinweis darauf, dass

der Abrechnung eine Schätzung zugrunde lag, genügt. Damit war das vom Mieter im Kündigungsprozess behauptete, aber nicht

zur Aufrechnung gebrachte Guthaben gar nicht entstanden. Schon dies ließ die Aufrechnung ins Leere laufen.

VERWALTERSTRATEGIE

Nach einer Wohnraumkündigung wegen Zahlungsverzugs bleibt der Vermieter in der Regel bis zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage im Ungewissen, ob die Kündigung auch tatsächlich durchgreift, oder ob der Mieter doch noch zahlt. Nach diesem BGH-Urteil ist die Höhe der eingehenden Zahlung entscheidend: Sie muss den bis zu diesem Zeitpunkt rückständigen Betrag vollständig decken – bei wenigen Euro Differenz können ggf. weitere Erwägungen getroffen werden. Der Zahlungseingang ist zu überwachen. Ist bereits eine Räumungsklage anhängig, sollte telefonisch bei der Geschäftsstelle des Gerichts abgefragt werden, wann sie dem Mieter zugestellt wurde. Versucht der Mieter, den Vermieter durch Aufrechnung zu befriedigen, sollte anhand der immer ausdifferenzierten Rechtsprechung zu den Nebenkosten geprüft werden, ob dem Mieter überhaupt Guthaben in dieser Höhe zustehen. U. U. kann eine solche Aufrechnung zur Verknüpfung eines laufenden Nebenkostenprozesses mit einem Kündigungs- und Räumungsprozess führen.

VERSCHULDENSABHÄNGIGE KÜNDIGUNG WEGEN SCHLEPPENDER MIETZINSAHLUNG DURCH JOBCENTER

(BGH, Urteil vom 29.6.2016, Az.: VIII ZR 173/15)

► DAS THEMA

Auch Vermieter bekommen in prekären Mietverhältnissen häufig die Überlastung der Sozialbehörden zu spüren: Vom Jobcenter übernommene Mieten werden nur schleppend und erheblich verspätet überwiesen. Der BGH hatte nun zu entscheiden, unter welchen Umständen eine solche schleppende Zahlungsweise der Sozialbehörde dem Mieter zur Last gelegt und hierauf eine (erneute) Kündigung gestützt werden kann.

► DER FALL

Der Entscheidung vorausgegangen war eine Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs, die durch eine Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geheilt wurde,

weil das zuständige Jobcenter eine entsprechende Verpflichtungserklärung abgegeben hatte. Der Kündigungsprozess wurde im Juni 2013 beendet. Bereits im August 2013 blieb erneut ein geringfügiger Teilbetrag der zu zahlenden Miete aus, im Oktober 2013 zunächst etwa ein Viertel, woraufhin der Vermieter abmahnte und für die Zukunft die pünktliche Zahlung der vollständigen Miete verlangte. Die Restmiete für Oktober 2013 ging am 30.10.2013 ein. Im November 2013 aber fehlten wieder zunächst fast 75 Prozent, die erst Ende November ausgeglichen wurden. Am 10.3.2014 war die März-Miete wieder zu mehr als einem Viertel offen und wurde am 11.3. nachgezahlt. Allerdings hatte der Vermieter mit Kündigung vom 10.3.2014, zugestellt am

gleichen Tag, nochmals die außerordentliche und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen des gehäuften Zahlungsverzugs trotz Abmahnung erklärt. Eine erneute Schonfristzahlung war nicht möglich, da diese in einem Zeitraum von zwei Jahren nur einmal eine Kündigung unwirksam macht. Auch war die Kündigung ja nicht wegen Zahlungsverzugs – dieser hätte zwei Monatsmieten nicht überstiegen – erklärt worden, sondern wegen des laufend unpünktlichen Zahlungsverhaltens. Fraglich war zunächst, ob dem Mieter hieran die Schuld zu geben war. Das Berufungsgericht hatte dies schon verneint, da das Verschulden einer Behörde keinesfalls dem Mieter zugerechnet werden kann. Dies genügt nach Ansicht des BGH jedoch



Umstände können die Sache aus Sicht des Vermieters schlimmer machen, da er dann auch zukünftig – selbst bei pünktlicher Zahlung der Behörde – mit Zahlungsausfällen rechnen muss. Bei Abwägung der Interessen des Vermieters ist zu berücksichtigen, ob für ihn der pünktliche Eingang der Miete besonders wichtig ist, etwa weil er hieraus seinen Lebensunterhalt oder seine Alterssicherung bestreitet, und auch die Tatsache, dass es einen erheblichen, für einen Privatvermieter möglicherweise unzumutbaren Verwaltungsaufwand bedeutet, den Eingang der Miete laufend zu kontrollieren. Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, ob diesem Zahlungsverzug vor Kurzem bereits eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorausging, die nur durch die Schonfristregelung unwirksam gemacht werden konnte. Wenn wie hier vom Vermieter eine Abmahnung ausgesprochen wurde, muss der Mieter dartun, dass er die Behörde hiervon informiert und unter Hinweis auf die drohende Kündigung bei weiteren Zahlungsverzügen sein Möglichstes getan hat. Der Mieter muss daher alles Zumutbare tun, um die Behörde zu veranlassen, die Zahlungen rechtzeitig zu erbringen, insbesondere auch sog. „Direktleistungen“ an den Vermieter.

nicht für die Entlastung des Mieters vom eigenen Verschulden. Der BGH weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Kündigung wegen schuldhaften Verhaltens – hier laufend unpünktliche Mietzahlung – eine sorgfältige Prüfung und Abwägung stattfinden muss und alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen, ob dem Vermieter das Festhalten am Vertrag bis zum Ablauf der (ordentlichen) Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Auch ist zu prüfen, ob den Mieter nicht doch ein Verschulden an den verspäteten Zahlungen der Behörde trifft. Zwar ist ein Verschulden der Behörde dem Mieter nicht zuzurechnen, denn die Behörde nimmt hoheitliche Aufgaben wahr, um die Grundsicherung von Hilfebedürftigen zu gewährleisten, und ist damit nicht „Beauftragter“ des Mieters im Sinne des Erfüllungsgehilfen, dessen Verschulden dem Auftraggeber zuzurechnen wäre. Insoweit bestätigt der BGH die Auffassung des Berufungsgerichts. Nach BGH ist aber zu prüfen, ob die unpünktlichen

Zahlungen allein auf dem Verhalten der Behörde beruhen, oder ob nicht auch der Mieter dies durch Nachlässigkeit oder Zahlungsunwilligkeit vertreten muss. Diese

VERWALTERSTRATEGIE

Laufende unpünktliche Mietzinseingänge muss sich kein Vermieter bieten lassen, auch dann nicht, wenn er weiß, dass der Mieter von den Sozialbehörden unterstützt wird – beispielsweise nach einer vorangegangenen Kündigung, die aufgrund einer Schonfristzahlung unwirksam wurde. Voraussetzung für jede Kündigung wegen unregelmäßiger Zahlung sind allerdings eine Abmahnung und ein auch danach fortgesetztes unregelmäßiges Zahlungsverhalten. Um eine solche Kündigung, die nur auf Verschulden des Mieters gestützt werden kann, unwirksam zu machen, muss der Mieter nunmehr nachweisen, dass er sein Möglichstes getan hat, um das Amt zur pünktlichen Zahlung anzuhalten. Dazu gehört insbesondere, dass er über die Abmahnung informiert hat. Eine Kündigung wegen laufend unpünktlichen Zahlungsverhaltens erfordert eine genauere Dokumentation als die Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit über zwei Monatsmieten Rückstand. Eine solche Kündigung kann allerdings, da sie gerade nicht auf den Zahlungsverzug gestützt ist, auch nicht durch eine Schonfristzahlung unwirksam gemacht werden.

Verlängerte Fristen

Das Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens lässt Steuerpflichtigen ab 2018 mehr Zeit, sieht aber auch Säumniszuschläge vor.

Von Tilman Müller

Das StModernG sieht neben der belegfreien Steuererklärung u. a. auch die Einführung eines Säumniszuschlags für erheblich verspätet eingereichte Steuerklärungen vor. Immobilienverwalter müssen sich jedoch nur in Ausnahmefällen darauf einstellen, für verspätet vorgelegte Abrechnungsdaten in Regress genommen zu werden, wenn das Finanzamt Säumniszuschläge erhebt, weil Eigentümer ihre private Steuer-

erklärung zu spät abgeben. Die Änderung bezieht sich auf § 152 Abgabenordnung (AO) mit Bezug auf § 149 AO. Steuerpflichtige haben demnach zwei Monate mehr Zeit, ihre Steuererklärung abzugeben – also statt bisher zum 31. Mai, dann bis zum 31. Juli des Folgejahres. Wer die Dienste eines Steuerberaters in Anspruch nimmt, bekommt ebenfalls zwei Monate Fristverlängerung – vom bisher 31. Dezember des Folgejahres auf den letzten Februartag des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres.

Säumniszuschlag erst bei erheblicher Verspätung

Der Verspätungszuschlag von 25 Euro wird erhoben, wenn die Steuererklärung nicht innerhalb von 14 Monaten nach Ablauf des Besteuerungszeitraums abgegeben wird. Wer also wie bisher seine Steuererklärung mit nur einer kurzen Verspätung abgibt, muss nicht mit einem automatischen Verspätungszuschlag von 25 Euro rechnen.

Beispiel: Wer für das Steuerjahr 2017 seine Steuererklärung erst im Mai 2019 abgeben würde, müsste den Verspätungszuschlag für insgesamt zehn Monate bezahlen. Denn vom Ende des Steuerjahres 2017 bis zur Abgabe der Steuererklärung im Mai 2019 sind es 16 Monate, so dass der Verspätungszuschlag greifen würde. Allerdings würde der Verspätungszuschlag nur für die eingetretene Verspätung erhoben, also erst ab August 2018, da als neue Frist der 31. Juli gilt. Von August 2018 bis Mai 2019 sind es zehn Monate. Die Festsetzung des Zuschlags erfolgt auch nicht, wie ursprünglich geplant, automatisch, sondern entfällt beispielsweise bei Nullfestsetzungen und Erstattungen.

Keine Auswirkungen für Immobilienverwalter

Immobilienverwalter müssen keinen Regress durch den Säumniszuschlag fürchten, wenn eine Abrechnung länger auf sich warten lässt und sich die Abgabe der Steuererklärung dadurch verzögert. In Fällen unter 14 Monaten Verspätung liegt es im Ermessen des Finanzamtes (§ 152 Abs. 1 AO), ob ein Zuschlag festgesetzt wird. Der Ermessensspielraum war auch bisher immer gegeben. Bei einer solchen Festsetzung kann der Erklärungsspflichtige dabei auch wie bisher glaubhaft machen, dass die Verspätung entschuldbar ist.



„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 kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de

Eine E-Mail macht noch keine Digitalisierung

Woran es liegt, dass in der Immobilienverwaltung vieles noch analog läuft, und wo digitale Potenziale schlummern.

Von Martin Kaßler

Smartphone, Apps oder Smart-Home-Lösungen: Während im Privaten die digitalen Technologien unseren Alltag schon vielfältig beeinflussen, steht die Immobilienverwaltung noch am Anfang der Digitalisierung, deren eindeutige Definition allein schon wenig verbreitet ist. Obschon durchaus allgemein anerkannt wird, dass und inwiefern digitale Lösungen neue Ressourcen freisetzen, fällt es dem Mittelstand meist schwer, neue Technologien im Unternehmen zu implementieren. Auch in der Immobilienverwaltung steckt die Etablierung digitaler Prozesse und der dazugehörigen IT-Infrastruktur daher noch in den „Kinderschuhen“. Die DDIV-Digitalisierungsumfrage wie auch die Studie zur Digitalisierung der Immobilienwirtschaft im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft (BID), der der DDIV angehört, machen dies deutlich. Immobilienverwaltungen als Knotenpunkte der Kommunikation zwischen Eigentümern, Dienstleistern und ggf. auch der Haustechnik können demnach zukünftig von digitalen Lösungen profitieren. Dazu muss die Digitalisierung jedoch erst in den Geschäftsprozessen der Unternehmen ankommen.

Wo stehen wir? Der Status quo der Digitalisierung

Im Grunde ist die Digitalisierung in den meisten Branchen und insbesondere im Dienstleistungsbereich bereits angekommen – Computer, Websites und

E-Mail-Kommunikation sind seit Jahren feste Bestandteile des Büroalltags. Die Digitalisierung im eigentlichen Sinne geht jedoch weit darüber hinaus. Sie umfasst eine Vernetzung von Menschen, Objekten, physischen und technischen Systemen, mit der sich Kosten, Verfügbarkeit, Energieeffizienz und Ressourcenverbrauch nachhaltig optimieren lassen. Unter dieser Prämisse sind tatsächlich bislang nur wenige Branchen umfassend digitalisiert. Digitalisierung lässt sich folglich grob in zwei Phasen unterteilen. Während die erste Phase von der Entwicklung der Digitalisierung analoger Medien gekennzeichnet ist (z. B. Online-Zeitung, Musik-Downloads), verbreitert sich in der zweiten Phase das Nutzerpotenzial auf Bereiche wie Wohnen, Medizin, Verkehr oder die industrielle Produktion, wobei sogenannte „Cyber-Physische Systeme“ Anwendung finden. Insbesondere viele kleine Unternehmen haben den Einfluss der Digitalisierung auf ihr Geschäftsmodell noch nicht vollumfänglich erkannt oder unterschätzen ihn. Dies betrifft auch die überwiegend kleinteilige und fragmentierte Immobilienverwalterbranche. Das „Internet der Dinge“ mit wohnungswirtschaftlich relevanten Einsatzmöglichkeiten wie z. B. intelligenten Verbrauchszählern, automatisiertem Energiemanagement oder benutzeroptimierter Haustechnik hat Studien zufolge ein wirtschaftliches Potenzial von bis zu 300 Mrd. Dollar weltweit. Die Immobilienverwalterbranche kann einen Teil dieser potenziellen Wertschöpfung realisieren, wird sich aber

in den Anfängen dieser Entwicklung in absehbarer Zeit vorerst auf die Kommunikation zwischen Immobilienverwaltung, Kunden, Dienstleistern und Haustechnik konzentrieren – eher der ersten Phase der Digitalisierung.

Weg vom Papier: die Digitalisierung betriebsinterner Prozesse

In vielen Verwaltungen laufen digitale und analoge Prozesse bisher weitgehend nebeneinander her: Kundendaten, Verträge und (Kosten-) Belege liegen oft auf Papier vor; demgegenüber stehen Informationssysteme, z. B. für Abrechnungen, die nicht in bestehende Strukturen integriert sind. In vielen Unternehmen mangelt es zudem an der Standardisierung von Abläufen, die für die Implementierung von digitalen Lösungen grundlegend ist. Auch dies ist unter anderem auf die kleinteilige Struktur der Branche zurückzuführen. Sie nutzt zwar bereits viele vereinzelte Anwendungen, jedoch nur selten aufeinander abgestimmte, umfassende und prozessübergreifende digitale Lösungen. Hier besteht Nachholbedarf, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Studie befragten Unternehmen dem regelmäßigen Einsatz digitaler Technologien erhebliche Zeiteinspareffekte bescheinigen.

Gut vernetzt: auf dem Weg zur verbesserten Kundenkommunikation

Möglichkeiten und Potenziale vernetzter oder „intelligenter“ Gebäude, z. B. mit Kontrolle, Überwachung und Steuerung

der Haustechnik, werden dagegen von den befragten Unternehmen weitgehend ausgeklammert. Vielen Verwaltungen fehlt es noch an technischen, finanziellen und personellen Ressourcen, um komplexe digitale Infrastrukturen aufzubauen und zu unterhalten. Die Überwachung der Haustechnik in Echtzeit bzw. deren Steuerung werden aber zukünftig an Bedeutung gewinnen, um schlummernde wirtschaftliche Potenziale zu heben. IT-Systeme und vor allem Web-Portale, die Verwalter, Eigentümer, Mieter und Dienstleister miteinander vernetzen, sind effektive Werkzeuge, um bisherige Kommunikationsprozesse effizienter zu gestalten – insbesondere vor dem Hintergrund steigender Anforderungen und Erwartungen der Kunden. Wo Anfragen schnell beantwortet und Informationen auf Abruf bereitgestellt werden können, profitieren Immobilienverwaltungen als Koordinatoren von solchen Kommunikationsplattformen in Gestalt individueller Portale erheblich. Datenschutz und Datensicherheit sind dabei allerdings konstant zu gewährleisten, um das Vertrauen in den Umgang mit digitalen Technologien zu sichern.

In digitalen Technologien liegt die Zukunft

Auf die unaufhaltsam voranschreitende digitale Transformation muss die Immobilienverwalterbranche angemessen reagieren und dabei Folgendes berücksichtigen, um Schritt zu halten:

- Wer sich der aktuellen Entwicklung entzieht, wird den sich in gleichem Maße wandelnden Kundenanforderungen nicht mehr gerecht werden können.
- Administrativ, personell, finanziell und vor allem unternehmenskulturell erfordert die Digitalisierung geeignete Voraussetzungen, die vorab geschaffen werden müssen.
- Bereits bestehende digitale Insellösungen müssen zusammengeführt oder in ein stimmiges Gesamtkonzept integriert und fortlaufend entwickelt werden.
- Um Risiken und Hemmnissen einer nachhaltigen Digitalisierung vorzubeugen, sind Systemkompatibi-

lität, Rechtssicherheit in Bezug auf Datenschutz und Datensicherheit sowie die Sachkenntnis der Nutzer zu gewährleisten.

Die Digitalisierung stellt neue Anforderungen an die Dienstleistung der Immobilienverwaltung. Vielleicht nicht gleich morgen, sicherlich jedoch innerhalb der nächsten Jahre. Eine Herausforderung, die die Branche durchaus als Chance begreifen sollte, um den Berufsstand weiter voran zu bringen und sein Image aufzubessern. Nicht zuletzt eröffnet dies neue Möglichkeiten, um Eigentümern, Mietern, Dienstleistern, aber auch der Gesellschaft insgesamt aufzuzeigen, dass die professionelle Verwaltung von Immobilien auch im Zeitalter der Digitalisierung unabdingbar ist. Denn: Gut vernetzt ist gut verwaltet.

VERANSTALTUNGSTIPP

Forum Zukunft II: Immobilienverwaltung 4.0

Optimierte Prozesse, vereinfachte Kommunikation und geringere Verwaltungskosten: Der Immobilienwirtschaft bietet die Digitalisierung vielfältige Chancen. Doch was bedeutet sie für den Alltag des Verwalters? Welche Möglichkeiten ergeben sich in der Praxis, welche Risiken sind zu beachten? Was ist sinnvoll, wovon sollte man vielleicht die Finger lassen? Erfahrene Experten, Praktiker und Juristen geben verständlich und anwenderfreundlich Einblick in die Digitalisierung der Immobilienverwaltung: beim 2. Forum Zukunft zum Thema „Immobilienverwaltung 4.0“, 29./30.3.2017, Hotel Elephant Weimar

Programm und Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

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

Öfter mal aufräumen!

Das Online-Impressum: Welche Angaben sind Pflicht auf der eigenen Homepage, stimmen sie noch, oder brauchen sie dringend ein Update? Zu den Informationspflichten für Verwalter.

Wer heute als Marktteilnehmer im Internet nicht zu finden ist, hat eigentlich schon verloren. Die eigene Homepage ist heutzutage Pflicht, auch für Immobilienverwaltungen. Ob als digitale Visitenkarte, „Schaufenster“ der angebotenen Leistungen und Referenzen oder – immer häufiger – als Online-Portal mit Download-Funktion

und geschützten Login-Bereichen für registrierte Nutzer: Vielen ist gar nicht bewusst, dass mit dem Online-Auftritt auch zahlreiche Informationspflichten verbunden sind. Wer sie verletzt, riskiert Abmahnungen oder gar Bußgelder von bis zu 50.000 Euro. Zu beachten sind daher unterschiedliche rechtliche Regelungen. In Zeiten zunehmenden Verbraucherschutzes werden es eher mehr als weniger.

Was gehört ins Online-Impressum?

Oft wird das Online-Impressum zusammen mit der Homepage erstellt. Steht die Website erst, fällt das Impressum meist in einen unbefristeten Dornröschenschlaf. Kein Wunder also, wenn sich dort dann nach Jahren Verweise auf teils veraltete Rechtsnormen finden, die schon längst nicht mehr gelten. So wird in journalistisch-redaktionell gestalteten Angeboten häufig der

DIE AUTORIN



SABINE BECKERS

Die Kölner Rechtsanwältin ist Vorstandsreferentin des VNWI und Verfasserin der Ratgeber-Broschüre „Online-Impressum“.
www.vnwi.de

Bis zu **50.000 Euro Bußgeld** drohen bei **Verstößen** gegen die **Informationspflichten**.

presserechtlich Verantwortliche noch nach § 10 Abs. 3 Mediendienste-Staatsvertrag (MDStV) benannt, der bereits 2007 durch § 55 Abs. 2 Rundfunkstaatsvertrag (RStV) ersetzt wurde.

Schon rollt die Abmahnwelle

Informationspflichten bzw. die Inhalte des Impressums ergeben sich aus verschiedenen Normen mit unterschiedlichen Schutzz Gesichtspunkten. Relevant für Verwalter sind vor allem das Telemediengesetz (§§ 5, 6 TMG) und die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) sowie das Fernabsatzrecht im BGB in Verbindung mit Regelungen des EGBGB (§ 312c Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246 § 1 Abs. 1 EGBGB).

Zuletzt lieferte noch die EU-Verordnung Nr. 524/2013 zur Online-Streitbeilegung (OS), auch Online Dispute Resolution (ODR) genannt, neues „Impressum-Futter“, dem sich auch Verwalter als Dienstleister nicht verweigern können: Seit dem 9.1.2016 sind der Hinweis und ein Link auf die ODR-Plattform der EU Pflicht. Der Hinweis muss dabei zwar nicht zwingend im Impressum stehen, soll aber – so die EU-Verordnung – „leicht zugänglich“ sein. Fachleute empfehlen daher die Aufnahme ins Impressum.

Den Überblick gewinnen

Dem Laien fällt es schwer, sich im Dschungel der vielfältigen Informationspflichten und der unterschiedlichen, sich teilweise auch überschneidenden rechtlichen Grundlagen zu orientieren. Als Kompass kommt hier die neue Broschüre des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) zu Hilfe. Unter dem Titel „Ratgeber Online-Impressum und Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) für geschäftliche Internetseiten – mit Musterimpressum für jede Unternehmensform“ fasst sie die wesentlichen Bestandteile eines Impressums und die

Informationspflichten für Immobilienverwaltungen zusammen:

Im ersten Teil der Broschüre werden die rechtlichen Grundlagen erklärt und übersichtlich dargestellt. Danach folgt eine Zusammenstellung typischer Musterimpressen für unterschiedliche Unternehmens-/ Gesellschaftsformen. Ausführlich wird auch auf die DL-InfoV eingegangen. Außerdem findet sich ein Überblick auf weitere Pflichten, die sich z. B. aus Datenschutzregelungen und dem Fernabsatzrecht ergeben können.

Der Ratgeber bietet durch seine übersichtliche Gestaltung eine schnelle Orientierung. Impressen einfacher Internetseiten, die lediglich als digitale Visitenkarte dienen, können hiermit schnell abgeglichen werden.

DER RICHTIGE WEG

Aufgrund des Abmahnrisikos und der bußgeldbewährten Ordnungswidrigkeitstatbestände sollte das eigene Impressum in regelmäßigen Abständen auf seine Aktualität hin überprüft werden. Welche Informationspflichten genau bedient werden müssen, hängt von den jeweiligen Inhalten der Homepage ab und bedarf gegebenenfalls der gesonderten Einzelfallprüfung durch einen spezialisierten Rechtsanwalt.

Der VNWI „Ratgeber Online-Impressum und DL-InfoV“ ist auf der Website des Landesverbandes im VNWI Shop als PDF zum Download für 9,90 Euro zzgl. USt. erhältlich: **www.vnwi.de**



2. Treffen der VDVI-Senioren

Am 28. September 2016 trafen sich die „Ehemaligen“ des württembergischen Landesverbandes bereits zum zweiten Mal. Diesmal sah das Programm den gemeinsamen Besuch der Kunstgießerei Strassacker in Süßen vor, die auch „Geburtsstätte“ des renommierten Bambi Medien- und Fernsehpreises der Hubert Burda Media ist. Eine exklusive Führung durch die Werkstätten gab den Teilnehmern Einblicke in die Produktion von Skulpturen und Kunsteditionen. Im Rahmen des Mittagessens auf Burg Staufeneck in Salach informierten der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic über das, was sich seit dem ersten Treffen vor zwölf Monaten in der Verwalterbranche und im Verband getan hat.

Mit dem Ziel, den Kontakt zu langjährigen Mitgliedern auch im Ruhestand zu halten, wurde der VDIV-Seniorenkreis 2015 ins Leben gerufen. Ihm angeschlossen haben sich bis heute schon 16 ehemalige Wegbegleiter, die den Verband während ihrer



Besuch in der Kunstgießerei: das 2. VDIV-Seniorentreffen

Berufstätigkeit über lange Jahre aktiv unterstützt haben. Die jährlichen Treffen dienen dazu, sich über das Branchen- und Verbandsgeschehen auf dem Laufenden zu halten. Zudem bietet der Kreis die Möglichkeit,

an Veranstaltungen des VDIV BW zu Mitgliedskonditionen teilzunehmen. Wer ihm angehört, erhält auch die Rundschreiben des Landesverbandes sowie jede Ausgabe von **DDIVaktuell**.

Save The Date:

11. Premium-Workshop 2017

Vom 6. bis 8. April 2017 findet der 11. Premium-Workshop des VDIV BW im Stuttgarter SI-Centrum statt – mit zwei Verwaltungsbeiratsschulungen am ersten und dritten Tag. Rund 1 000 Teilnehmer aus den Reihen der Immobilienverwalter, Vertretern der Wohnungswirtschaft sowie Verwaltungsbeiräte, die Mitgliedsunternehmen kostenlos zu den Schulungen anmelden können, werden dazu erwartet. Das Programm am Freitag, 7. April 2017, richtet sich an Verwalter und Wohnungswirtschaft – mit namhaften Referenten zu aktuellen Branchenthemen, unter ihnen Rechtsanwalt Olaf Riecke, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Oliver Elzer und Baden-Württembergs Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. Zu den Beiratsschulungen wird Verbandsjustiziar Rechtsanwalt Stephan Volpp jeweils über ein rechtliches Thema referieren, weitere Vorträge gestalten Premiumpartner des Landesverbandes. Begleitet wird die dreitägige Veranstaltung von einer großen Fachaussstellung rund um die Wohnungswirtschaft.

Weiter auf Wachstumskurs

Nach wie vor groß ist das Interesse der Verwaltungen im „Ländle“ an einer Mitgliedschaft im VDIV BW. Konnte zur 1. Vorstands- und Beiratssitzung im Juni 2016 noch das 400. Mitglied begrüßt werden, gehörten dem Verband zum Stichtag der 2. Veranstaltung am 9. September bereits 418 Unternehmen an. Insgesamt sind damit in diesem Jahr schon 44 Neuzugänge zu verzeichnen – ein deutliches Signal für die ungebrochene Attraktivität und das steigende Vertrauen in das Engagement des Verbandes für die Branche.

Verwalterstammtisch München

Der traditionelle Verwalterstammtisch am Münchner Nockherberg legte in diesem Jahr einen Teilnehmerrekord vor: 120 Teilnehmer und Mitglieder des Landesverbandes kamen am Montag, dem 13. Oktober 2016, zusammen. Interessiert, gut gelaunt und in freudiger Erwartung sahen sie den Erläuterungen des Verbandsjuristischen und Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt Marco J. Schwarz zur aktuellen Rechtsprechung entgegen. Neuigkeiten ebenso wie allgemein für Verwalter Relevantes wurde dabei auch lebhaft diskutiert: der Außenanstrich von Fenstern beispielsweise – eine Sache des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums? Fällt er in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, so gilt für den Austausch der Fenster das Gleiche. Große Aufmerksamkeit erregte neben den Ausführungen zur Beschlussanfechtung die komplexe Problematik des Abschleppens von Fahrzeugen, die unbefugt auf Stellplätzen parken. Schwarz widmete der Erklärung der Rechtslage die notwendige Ausführlichkeit: Verlangt der Halter des abgeschleppten Fahrzeugs Schadenersatz, weil er die Kosten für unangemessen hält, gerät der Verwalter nicht in Gefahr, dafür haften zu müssen. Der Verstoß des Falschparkers reicht grundsätzlich aus, um sein Fahrzeug abschleppen zu lassen.

In der Pause bot sich den Teilnehmern die Möglichkeit, ihre persönlichen Anliegen und Fragen auch mit den Partnerunternehmen des VDIV Bayern e.V. zu erörtern.



Besucherrekord am Nockherberg: 120 Verwalter trafen sich zum Stammtisch.

Verwaltertreffen in Augsburg und Regensburg

Regen Zulauf hatten auch die beiden Verwaltertreffen, die im Oktober in Augsburg und Regensburg stattfanden. Auf der Agenda standen das Thema „Duplexparker in der Praxis der Eigentumswohnanlage“, das Ivé Nekić, Klaus Multiparking, eingehend erläuterte, und „Elektromobilität und Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage“, das Johannes Riedl, N-ERGIE, für die Anwesenden aufbereitete.



Traumhaftes Alpenpanorama: Jetzt anmelden zum Winterwochenende 2017!

Save The Date: Winterwochenende 2017

Auch im kommenden Jahr lädt der VDIV Bayern wieder zum Winterwochenende nach Oberstdorf ein. Der durchweg positiven Resonanz folgend, bleibt der Verband dem Ort der Veranstaltung treu und heißt alle, die hoffentlich wieder so zahlreich dabei sein wollen, herzlich willkommen. Zum Winterwochenende am 10./11. März 2017 können sich Mitglieder jetzt – und spätestens bis 21. Dezember 2016 – online anmelden und sich die begehrten Plätze sichern: info@vdiv-bayern.de

Premiumseminar **Kommunikation & Präsentation**

Um das eigene Auftreten und die Wirkung auf andere ging es im Premiumseminar „Kommunikation und Präsentation für Immobilienverwalter“, das der Landesverband gemeinsam mit dem DDIV am 21.9.2016 zusätzlich zur Seminarreihe „Fit für die Zukunft!“ angeboten hatte. Zwölf Teilnehmer konnte der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel dazu im Kempinski Hotel Frankfurt Gravenbruch begrüßen, bevor er die Leitung an den aus Funk und TV bekannten Kabarettisten und Kommunikations-Trainer Klaus Karl-Kraus übergab. Der lenkte das Augenmerk gleich auf

den berühmten ersten Eindruck: Mimik, Haltung, Stimme und Händedruck als entscheidende Aspekte beim Kennenlernen. In Kleingruppen, mit gegenseitigen Interviews und in Kurzvorträgen überprüften und optimierten die Teilnehmer ihr persönliches Auftreten. Bewertet und angeleitet von Karl-Kraus erhielten sie Tipps und Hilfe für die eigene Präsentation – ein wichtiges Rüstzeug für Verwalter, die sich auch in schwierigen Situationen mit Eigentümern und Mietern behaupten müssen. Kommunikative Fähigkeiten, Ausdruck und Auftreten sind neben Fachkompetenz wesentliche Voraussetzungen für das erfolgreiche Beste-

hen am Markt. Diesen Social Skills widmete der VdIVH deshalb erstmalig ein Premiumseminar.

Einhelliges Fazit: Eine gelungene, intensive Veranstaltung, bei der das gute Zusammenspiel von Teilnehmern und Referent Aufbruchstimmung verbreitete, um sich kommenden Herausforderungen zu stellen. Um Fortsetzung wurde gebeten, die es auch geben wird: 2017 ist eine Wiederholung geplant, für die, die vorerst nur auf der Warteliste Platz fanden. Zudem wird ein weiteres Seminar zur Vertiefung stattfinden.



Körpersprache als Rüstzeug für Verwalter: Referent Klaus Karl-Kraus (Mitte) mit Seminarteilnehmern

8. Fachtagung in Allendorf/Eder

Rund 40 Teilnehmer besuchten am 12.10.2016 die Viessmann Werke in Allendorf/Eder zur bereits 8. Fachtagung mit Werksbesichtigung des VdIVH. Zum Start gab es in der Ausstellung des Viessmann Infocenters einen Einblick in die Historie des Unternehmens und seiner Produkte, gefolgt von einem Rundgang durch die Fertigungshallen mit eingehender Erläuterung der Produktionsschritte – bis zum fertigen Wärmetauscher und der Qualitätssicherung.

Zur anschließenden Fachtagung begrüßte der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel die Teilnehmer mit einem Update zu den Berufszulassungsregelungen und dem Engagement des DDIV. Indem er den hohen Stellenwert stetiger Fortbildung und die Vorteile einer

Verbandsmitgliedschaft deutlich hervorhob, richtete er sich vor allem an jene Teilnehmer, die der Einladung auch ohne Mitglied zu sein gefolgt waren.

Erfreut über das anhaltend große Interesse wandten sich Dieter-Georg Joschko (Key Account Manager, Viessmann Deutschland GmbH) und Klaus Bernschneider (Vertriebsleiter Region Mitte, Techem Energy Services GmbH) an die Anwesenden, bevor sich die Referenten beider Unternehmen den (wärme-) technischen Themen auf der Agenda widmeten: Den Einzug der Digitalisierung in die Heizungstechnik beleuchtete Mario Maurer, Viessmann Akademie, u. a. anhand von innovativen Apps zur Heizungssteuerung und für Installateure, die Störungen und entsprechenden Handlungsbedarf frühzeitig anzeigen. Als klarer Fortschritt wurde die zunehmende



1

Einbindung der Verbraucher in den Heizungsbetrieb angesehen, die so ihr Heizverhalten persönlich beeinflussen können.

Klaus Bernschneider, Vertriebsleiter Region Mitte Techem Energy Services GmbH, erläuterte auf Basis der Studie „Energiekennwerte“ zu 1,4 Mio. Nutzeinheiten, wie sich mit Hilfe des Techem Wärmeservices anhand des Wärmeverbrauchs und der Energiekosten unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede die Versorgung von Liegenschaften analysieren und optimieren lässt. Das Unternehmen bietet darüber hinaus mit Zählerfernablesung, stichtaggenauer Abrechnung sowie dem Geräte- und Energiemonitoring per Online-Portal zusätzliche Services für Verwalter.

Im zweiten Teil der Tagung ging es auf Wunsch der Teilnehmer um Rechtliches: Alois Reutlinger zeigte steuerrechtliche Stolperfallen auf und verwies auf Veränderungen der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von BHKW. Klar Stellung bezog er zur viel diskutierten Frage, in welcher Steuererklärung die Abrechnungsspitze von Eigentümern anzugeben ist: Die Abrechnungsspitze 2015 gehört in die Steuererklärung 2016; Verwalter sollten sich nicht von Eigentümern bedrängen lassen, die Abrechnung wegen Steuerfristen früher zu erstellen. Auch die Bescheinigung nach § 35a EStG sprach er an und diskutierte mit den Teilnehmern an Beispielen: haushaltsnahe Dienstleistung oder nicht? Praktische Tipps für die eigene Unternehmensführung gab er den Anwesenden abschließend mit auf den Weg.

Der Berliner Rechtsanwalt Stephen Lietz erläuterte im Anschluss aktuelle höchstrichterliche Entscheidungen: „Leinenzwang“ für Katzen, Mietrückstände, Regelungen zur fristlosen Kündigung und die Frage, ob die Mietkaution nach Auszug des Mieters mit ausstehenden Nachzahlungen verrechnet werden darf, banden die Hörer ein, und unterschiedliche Auffassungen der Instanzgerichte sorgten für lebhaftes Diskussionen.

Mit Achim Weber, Bereichsleiter Wohnungswirtschaft DAW, und seinem Kollegen Andreas Kamp schloss sich der Kreis: Ihr Vortrag über Hanf als natürliches Material für die Wärmedämmung von Gebäuden schlug den Bogen zurück zu Wärmetechnik und Energie,

dem Kernthema der jährlichen Fachveranstaltung. Um Brandschutz, Kosten und Verarbeitung der Dämmplatten aus Hanf ging es, deren Bedeutung im Zuge der als gefährlich eingestuften HBCD-haltigen Materialien sukzessive steigt.

Dieter-Georg Joschko, der durch das Programm führte, freute sich über die rege Teilnahme, und Werner Merkel dankte im Namen des VdIVH dem Gastgeber Viessmann Deutschland GmbH, der Techem Energy Services GmbH und den Deutschen Amphibolien Werken SE für die gelungene Fachtagung. Sie alle haben maßgeblich dazu beigetragen, dass die Veranstaltungsreihe erneut so erfolgreich fortgesetzt werden konnte.



2

1 Erfreut über die gelungene Fachtagung: die Veranstalter (v. l.) Petra Kielmann (Vorstandsmitglied VdIVH), Dieter-Georg Joschko (Viessmann Deutschland GmbH), Werner Merkel (Vorstandsvorsitzender VdIVH), Klaus Bernschneider (Techem Energy Services GmbH), Achim Weber (DAW SE), Katja Niebling (VdIVH)

2 Wie würden Sie entscheiden? Rechtsanwalt Stephen Lietz diskutiert mit den Teilnehmern.

Verwalterforum Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die neuesten Informationen zur aktuellen Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht präsentierte der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. den anwesenden Mitgliedern und Teilnehmern beim dritten Verwalterforum des Jahres 2016 am 27. September in Trier.

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Sascha Lambert erläuterte, wie sich die Rechtsprechung des BGH sowie der ober- und unterinstanzlichen Gerichte aus den letzten zwölf Monaten auf das Mietrecht auswirkt. Deutlich wurde dabei, dass es ständigen Veränderungen unterliegt. Die Vorträge vermittelten nicht nur juristische Theorie, sondern konzentrierten sich vor allem auf die praktische Umsetzung. In zwei weiteren Beiträgen referierte Lambert über die Rolle des Verwalters bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum und das richtige Verhalten bei der Beitreibung von Hausgeldern. Weiter referierten unter anderem Konrad Knappe, Knappe Consulting, zur Prozessoptimierung in der Immobilienverwaltung und Dipl.-Ing. Matthias Sommer, goldgas GmbH, über die Besonderheiten beim Abschluss von Energieverträgen.

Fazit der Tagesveranstaltung im Nells Park Hotel: Das Trierer Forum bot den mehr als



60 Teilnehmern zeitlich kompakt ein informatives Vortragsprogramm mit direktem Praxisbezug, die Möglichkeit zum kollegialen Austausch, sowie – dank der zahlreichen Aussteller – interessante Einblicke in das Angebot verschiedener Dienstleister aus der Wohnungswirtschaft.

- 1 Konzentration auf die praktische Umsetzung: Wie verändert sich das Mietrecht?
- 2 Konrad Knappe: Wie lassen sich Prozesse der Verwaltung optimieren?



Tagesseminar Forderungsmanagement

Wie verhält sich ein Immobilienverwalter richtig bei offenen Zahlungen, und welche rechtlichen Hürden gilt es dabei zu beachten? Auf diese Frage gab das Seminar des Verbands der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. Mitte September im Ludwigshafener Europa-Hotel die passenden Antworten.

Barbara Michelbach, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, gab interessante Einblicke in eine Thematik, die Verwalter im Alltag häufig vor große Probleme stellt: Die richtige Organisation des eigenen Forderungsmanagements, wenn es um die Eintreibung

von Geldern oder die Erlangung von Zahlungstiteln geht. Neben den rechtlichen Grundlagen zu Vollmachten, Forderungen, Leistungen, Anspruch und Anrecht sowie der gerichtlichen Geltendmachung legte die Referentin einen Schwerpunkt auf die Zwangsvollstreckung als letztes Mittel des Forderungsmanagements. Weitere Aspekte waren die Räumung von Wohnungen im Mietrecht sowie das Insolvenz- und Verbraucherinsolvenzverfahren. Das Seminar bot nicht nur die theoretische Vermittlung, sondern auch eine Diskussion der anwesenden Immobilienbesitzer und Hausverwalter, die so einen interessanten Überblick erhielten, um beim Forderungsmanagement rechtlich immer auf der sicheren Seite zu stehen.

Naumburgseminare: Weiterbildung mit Tradition

Von Praktikern für Praktiker – nach dieser Devise legt der sachsen-anhaltinische Landesverband großen Wert auf praxisnahe und praxisrelevante Weiterbildung seiner Mitglieder.

Das XXXVII. Naumburgseminar findet am 9./10.3.2017 statt. Zum Thema „Mietrecht und Betriebskosten aktuell“ werden wieder der Kölner Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Klaus Lützenkirchen sowie Dr. Dr. Andriik Abramenko, Richter am AG Idstein, referieren.

Auch der Termin für das folgende XXXVIII. Naumburgseminar steht bereits: Am 28./29.9.2017 werden sich in bewährter Weise Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, und Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, dem Thema „Wohnungseigentum aktuell“ widmen.

Was die Naumburgseminare auszeichnet und ihre lange Tradition sicherlich auch begründet, ist ihre hochkarätige Besetzung mit



namhaften Referenten und Fachautoren, die höchste Kompetenz mit erfrischender Vortragsweise verbinden. So gelingt es stets, aktuelle Gerichtsentscheide sachlich darzulegen und daraus folgend Handlungsempfehlungen für die Praxis zu geben.

Den juristischen Part ergänzen Vorträge erfahrener Praktiker aus Unternehmen, die sich in der begleitenden Fachaussstellung präsentieren. Im jeweiligen Verlauf und nicht zuletzt im Rahmen der Abendveranstaltung bietet sich immer Gelegenheit für Diskussionen und um Fragen an Referenten zu den erläuterten Themen zu stellen – ganz im Sinne praxisnaher Weiterbildung.

Foto: © Pressmaster / Shutterstock.com

6. Anhaltinischer **Verwaltungsbeiratstag**

Ende 2017 lädt der Landesverband Wohnungseigentümer zur Fortbildung nach Magdeburg, um sie in ihrer Funktion als Verwal-

tungsbeirat und wichtiges Bindeglied zwischen Verwaltung und Miteigentümern zu unterstützen. Weitere Informationen unter: www.vdiv-sa.de

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 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.



goldgas + kraftkontor = optimales Contracting

Der Energiedienstleister goldgas GmbH beliefert mehr als 1 000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit Erdgas und Strom, betreut Kunden persönlich mit kompetenten Ansprechpartnern und geht flexibel auf individuelle Anforderungen ein.

In Kooperation mit der auf bedarfsgerechte Energiekonzepte spezialisierten kraftkontor GmbH, Walluf, bietet die goldgas GmbH auch die optimale Lösung für mehr Energieeffizienz in Neubau und Bestand: Ausgefeiltes Contracting ermöglicht es, Energiekosten und -verbrauch zu senken, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und die Gebäudeeffizienz zu steigern, ohne selbst investieren zu müssen. Planung, Finanzierung, Umsetzung, Betrieb und Wartung übernimmt die kraftkontor GmbH, in Abstimmung mit den Kunden und unter

Berücksichtigung relevanter Faktoren wie Wärmedämmung und Effizienz der Energieerzeugung im Gebäude. Ob Solarthermie, Kraft-Wärme-Kopplung oder Heizungssteuerung – Spitzentechnologie und regelmäßige Wartungszyklen gewährleisten Versorgungssicherheit über die gesamte zehnjährige Vertragslaufzeit, ohne das Risiko zusätzlicher Instandhaltungskosten, aber mit deutlichem Gewinn für die Immobilie. Der Energieausweis nach der Sanierung ist der Beleg dafür.

Alles mit günstigem Erdgas der goldgas GmbH!

Die goldgas GmbH mit Sitz in Eschborn ist der erste freie deutsche Erdgasanbieter und wurde bereits mehrfach für Kundennähe, Fairness und Transparenz ausgezeichnet: Ihr Partner für die Energieversorgung – mit günstigen und leicht verständlichen Tarifen,

unkompliziertem Wechselmanagement, exzellenter Fachberatung und transparentem Abrechnungswesen.

Die kraftkontor GmbH in Walluf wurde 2015 als Tochter der kraftkontor GbR gegründet. Zu den Kunden des Energieliefer-Contractingunternehmens und Betreibers von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zählen z. B. Wohnungseigentümergeinschaften und städtische Liegenschaften.



Quartiersanierung mit Fernwärme von MVV Energie

Im Berliner Stadtteil Buch wird das Ludwig Hoffmann Quartier, kurz: LHQ, seit 2012 generalsaniert. Auf dem 28 Hektar großen Areal entsteht ein modernes Stadtquartier mit attraktiver Wohnbebauung, zwei Schulen, sozialen Einrichtungen, großzügigen Grünflächen und weiteren Entwicklungsbieten. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Rohrnetz, betrieben von der Berliner MVV ImmoSolutions, einer Tochtergesellschaft der Mannheimer MVV Energie AG.

Die Geschichte des LHQ begann in den 1920er-Jahren als Klinikgelände, das mit einem Ensemble aus rund 35 Gebäuden

von Ludwig Hoffmann als Heilstätte für Lungenerkrankungen entworfen und gebaut wurde. Heute steht es unter Denkmalschutz.

Die Wärme-Infrastruktur besteht aus Anschlüssen an das Fernwärmenetz des regionalen Versorgers, einem Verteilnetz auf dem Gelände des LHQ und Wärmeübergabestationen in den Gebäuden. MVV ImmoSolutions hat ihre Fernwärme-Expertise in die Wiederherstellung und Erweiterung des Netzes eingebracht. Das Unternehmen betreibt heute dieses Verteilnetz und ist somit für die Wärmeversorgung, Wartung sowie die Abrechnung der Wärmelieferung verantwortlich.

Bis Herbst 2016 ist der erste Bauabschnitt des Geländes mit rund 60 000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche weitgehend fertiggestellt. Bereits in der Planung ist die Erweiterung des Quartiers um einen Neubaubereich mit rund 38 000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, einer weiteren Schule, einer Sporthalle, einer Kita sowie seniorengerechten Wohnungen. Auch in diesem Bereich wird MVV ImmoSolutions die Wärmeversorgung sicherstellen.

www.mvv-energie.de/immobilien





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 Philip 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:	Carolin Achilles, Sabine Beckers, Gottfried Bock, Steffen Haase, Jan Häring, Wolfgang D. Heckeler, Günther Hundsrucker, Martin Kaßler, Andrea Körner, Friedemann Kuppler, Thomas Menzel, Tilman Müller, Cornelius Ober, Claudia Ottlo, Peter Preisendörfer, Dr. Susanne Schießler, Winfried Schneider, Helge Schulz, Uwe Schumann, Felicitas Sutor
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Popp, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© 3d_kot / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 1/17

erscheint am 20. Januar mit dem Titel **WEG-Abrechnung** und u. a. folgenden Themen:

- Wärmedienstleistungen
- Neues zur Schimmelproblematik
- Effizientes Aufzugmanagement
- Trends der Digitalisierung



BEGEGNUNG DES MONATS

Der DDIV verbindet! Kennengelernt haben sie sich bei einer DDIV-Wintertagung – und sich kürzlich das Ja-Wort gegeben. Herzlichen Glückwunsch an Charlotte und Oliver Gaida, Geschäftsführer der Iller Immobilien GmbH, Illertissen!

GENUSS- & BUCHTIPP

Es ist an der Zeit, sich mit der Urlaubsplanung zu beschäftigen. Wer gutes Essen und Wein schätzt, der ist in der Villa Roncalli in Foligno (Umbrien) richtig. Das Hotelgelände liegt in einem von Zypressen umsäumten Park. Ausstattung und Räumlichkeiten des herrschaftlichen Palazzo, erbaut Mitte des 17. Jahrhunderts, spiegeln unverfälscht das klassische Stilideal der Epoche wider: edle Einfachheit und stille Größe. Dieses Ambiente umfängt den Gast überall, sei es im Speisesaal mit kerzenbestücktem Prachtlüster, im intimen Nebensaal mit Freskendecke oder auf der gedeckten Terrasse im Freien. Die Küche Maria Luisa Scolastras verfügt über eine unnachahmlich persönliche Handschrift. Kreativität und Innovation stehen dabei ganz im Dienste der lokalen Tradition, wie sie in der Familie über Generationen weitervermittelt wurde. Einfach ein Genuss und perfekt zum Entschleunigen: www.villaroncalli.com

Wer es nicht bis nach Umbrien schafft, dem sei das Kochbuch der dortigen Küchenchefin ans Herz gelegt:



Maria Luisa kann nicht anders. Von Platterbsen, weißen Trüffeln und einer Messerspitze Wahnsinn. Ein Koch-Bilder-Lese-Buch aus Umbrien • Becker Joest Volk Verlag, 2. Auflage 2012 • 420 Seiten gebunden • ISBN 978-3938100677 • 34 Euro

Lob & Tadel

„Tadeln ist leicht; deshalb versuchen sich so viele darin. Mit Verstand loben ist schwer; darum tun es so wenige.“ Dieses Zitat stammt von Anselm Feuerbach. Aber geht es Ihnen nicht auch manchmal so? Mit dem neuen Jahr fassen wir wieder **eine Reihe guter Vorsätze**. Wie wäre es also damit: Willst du etwas verändern – beginne bei dir selbst. Ob Mitarbeiter, Kollege, Eigentümer oder Beirat – **probieren wir es doch in Zukunft mal mit loben**. Dann wird das kommende Jahr vielleicht ein bisschen sonniger ...



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

goldgas ist
Premiumpartner des



 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**