

DDIV *aktuell*



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

HANDELN!

Es muss was passieren beim Thema Energie in Gebäuden.

Gehen Sie mit leuchtendem Beispiel voran:

Regen Sie zum notwendigen Umdenken an.



Effizient

Heizen, dämmen,
Kosten sparen



Zukunftsfähig

Stellplätze für
E-Fahrzeuge rüsten



Ökologisch

Beispiele für energie-
autarkes Wohnen

30

JAHRE DDIV

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

6 | 7
SEPTEMBER
2018
BERLIN



BEWEGENDE THEMEN

Damoklesschwert Grund- und Sondervergütung
E-Mobilität und altersgerechter Umbau
Datenschutz und Abrechnung
Die neue Versicherungs- und Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter
Praxisprobleme bei der Heizkostenabrechnung
Aktuelle Miet- und WEG-Rechtsprechung
Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung
Beendigung des Mietverhältnisses

NEUE IMPULSE

Auf der Tonleiter zum Erfolg – Martin Klapheck
Einfach machen! Statt reden. – Nicola Fritze
Unter Strom und ständig online – Priv.-Doz. Dr. med. habil. Volker Busch

HOCHKARÄTIGE REFERENTEN

Freuen Sie sich u.a. auf Dr. Karin Milger, Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster,
Prof. Dr. Martin Häublein, Helge Schulz, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Martin
Suilmann, Prof. Niko Härting, Prof. Dr. Stefan Hügel, Malte Monjé, Dr. Andreas Ott

EXKLUSIVER FESTABEND – 30 JAHRE DDIV

Stoßen Sie mit uns an auf 30 Jahre DDIV! Feiern Sie mit Chansonnier
Tim Fischer, dem preisgekrönten „Piano Battle“ und Kabarettist Django Asül.
Außerdem: Preisverleihung zum Immobilienverwalter des Jahres.

JETZT ANMELDEN ZUM GRÖSSTEN
BRANCHENTREFF DES JAHRES:
DA WILL ICH HIN!

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Die Verwalterpraxis und die politischen Perspektiven. Es bleibt spannend.



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

in diesem Heft beschäftigen wir uns schwerpunktmäßig mit **Energie und Technik** – für uns Verwalter ein spannendes Thema. Gerade in der Eigentümerversammlung sind wir hierzu immer mehr gefragt: der Verwalter als Berater. Das Magazin greift aber auch den Brandschutz

auf – in Bestandsgebäuden ein großes und heikles Thema, auch wenn es für mich nach dem Londoner Hochhausbrand ein rotes Tuch ist. Der Brandschutz umfasst aber auch andere, ganz alltägliche Bereiche: den Decken- oder Wanddurchbruch, die Mülltonnen in der Tiefgarage, das Treppenhaus. Wir hoffen, Ihnen hier Tipps und Anregungen für Ihre tägliche Praxis geben zu können.

Mit dem **Koalitionsvertrag** behandeln wir ein wichtiges politisches Thema: Endlich haben wir eine neue Bundesregierung bekommen, die auch für uns Verwalter wichtige Punkte vereinbart hat. Herausgreifen möchte ich hier die **Harmonisierung von Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht**. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter fordert sie schon sehr lange und gab bereits im Jahr 2014 mit einem Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein Anstoß dazu. Manchmal will gut Ding eben Weile haben. Wir sind gespannt, was kommt. **Die Vermietung von Eigentumswohnungen** beispielsweise muss gesetzlich besser geregelt werden. Denn über einen vernünftigen Mietvertrag lassen sich viele Probleme lösen. Ein professioneller Verwalter kann das, aber wie schaut es bei der Vielzahl von Privatvermietern aus? „Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist falsch“ titelte eine große Berliner Tageszeitung im Februar plakativ. Bei vermieteten Eigentumswohnungen könnte sie damit sogar Recht haben. Das liegt aber nicht an schlechten Verwaltern oder bösen Eigentümern, sondern an den nicht aufeinander abgestimmten Gesetzen. Umso neugieriger sind wir auf die kommenden Vorschläge und bleiben für Sie bei diesem Thema am Ball.

Seit Mitte März gibt es den offiziellen Verordnungsentwurf, der die Anforderungen an eine **Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter und ihre Weiterbildungspflicht** regeln soll. Nachdem der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates hierzu am 12. April getagt haben soll, will der Bundesrat am 27. April die Verordnung endgültig beschließen. Damit würde die Verordnung zum 1. August 2018 in Kraft treten. Änderungen am ersten Entwurf gab es beispielsweise bei der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung – von 250.000 Euro pro Versicherungsfall auf

500.000 Euro. Auch die Mindestdeckung für alle Versicherungsfälle pro Jahr wurde von 500.000 Euro auf eine Million erhöht.

Das betrifft Ihre Vermögensschadenhaftpflichtversicherung!

Fragen Sie schon heute bei Ihrer Versicherung an und lassen sich ein Angebot erstellen, denn gerade für kleinere Verwaltungen ist diese Veränderung finanziell relevant. Beim Nachweis der erfolgten Weiterbildung konnte der DDIV zuletzt punktuelle Verbesserungen beim Bürokratieaufwand verzeichnen, der durch die Verordnung entsteht. Nachbesserungsbedarf besteht dennoch weiterhin bei Versicherungs- und Weiterbildungspflicht. Hierauf wird der DDIV auch künftig engagiert hinwirken.

So bleiben also auch die kommenden Monate spannend für uns – das gilt nicht zuletzt im Hinblick auf die **neue EU-Datenschutzgrundverordnung**. So aufwändig sie für uns Immobilienverwalter auch ist, sollten Sie sich nicht ärgern. Es hilft nicht und macht einem nur das Leben schwer. Leichter machen es die umfangreichen Verfahrensverzeichnisse, die der DDIV und seine Landesverbände bei einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei beauftragt haben. Unsere **Mitgliedsunternehmen erhalten kostenlos Verfahrensverzeichnisse** für die verschiedenen Prozesse bei der WEG-Verwaltung, der Mietverwaltung, der Sondereigentumsverwaltung und für den internen Ablauf, einschließlich eines Musters zur Auftragsverarbeitung. Zum Paket gehören auch Updates zu sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen und sachdienliche Hinweise, die sich aus der Praxis ergeben. So unterstützen wir Sie dabei, die hohen Bußgelder zu vermeiden, die künftig bei Verstößen gegen die Verordnung drohen. Sie sehen allein an diesem einen Beispiel, dass eine Mitgliedschaft in den DDIV-Landesverbänden mehrfach lohnenswert ist: Sie sparen sich teure Berater, erhalten Dokumente im Gegensatz zu Nichtmitgliedern gratis, verhindern damit hohe Bußgelder für Ihr Unternehmen und setzen gesetzliche Vorgaben fristgerecht um.

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende und erhellende Lektüre. Bleiben Sie mit uns gespannt und auf dem Laufenden.

Ihr

Steffen Haase

Umfassend informiert!

Diesem Heft liegen das Programm des 26. Deutschen Verwaltertages sowie die Ausschreibungen für den Immobilienverwalter des Jahres 2018, den NachwuchsStar und das diesjährige DDIV-Stipendium bei. Außerdem: Ihre Vorteile im DDIV – Jetzt Mitglied werden!

Inhalt



Energielieferverträge: Was gilt, wenn Strom vom Dach oder Wärme aus dem BHKW kommt?



Dachflächen: Gut gepflegt und instandgehalten lassen sie sich wertsteigernd nutzen.



Brandaktuell oder brandgefährlich? Mit dem Gebäude verändern sich auch die Brandschutzvorschriften.

POLITIK & AKTUELLES

- 3 **Der Koalitionsvertrag:**
Blickpunkt Wohnungspolitik
- 6 **DDIV-DenkWERKSTATT:**
Positionen zur WEG-Reform
- 8 **Aktuelle Meldungen**

12 Veranstaltungen

TITELTHEMA

- 13 **Energie**
- 14 **10 Tipps:** Tops & Flops der Energieeinsparung
- 16 **Fit für den Klimawandel?**
So qualifizieren sich Verwalter.
- 18 **Energiemanagement:**
der Schlüssel zur Heizungseffizienz

- 20 **Gut kombiniert:**
mehr Autarkie beim Mieterstrom
- 22 **Heizkosten:** Erneuerbare Energien richtig abrechnen
- 26 **C4-Heizgeräte:** Notlösungen proaktiv vorbeugen
- 28 **Strom und Wärme:**
Verträge für Selbsterzeuger
- 32 **E-Mobilität:** Problemfall WEG
- 35 **Starthilfe:** Praxistest für Ladestationen
- 36 **Komplett ökologisch:** ein Leuchtturmprojekt fürs Wohnen

GEBÄUDE & TECHNIK

- 39 **Dachflächen:** Wartung, Reparatur und erweiterte Nutzung

- 42 **Brandschutz:** bauliche Veränderungen und ihre Konsequenzen
- 44 **In der Pflicht:** Verantwortung für Brandschutzmaßnahmen
- 45 **TV-Anschlüsse:**
Kostenumlage auf dem Prüfstand

RECHT & STEUERN

- 46 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 54 **Das neue Baurecht:**
wichtig für Verwalter

DDIV AKTUELL

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

ab Seite **13** Maßnahmen für mehr Effizienz und Klimaschutz in Immobilien

ENERGIE

Koalitionsvertrag: Der hohe Stellenwert des Wohnens

Was plant die neue Regierung – und was sind die Auswirkungen auf unsere Branche?

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV



Knapp 180 Seiten umfasst der Koalitionsvertragsentwurf von CDU/CSU und SPD. 14 Seiten entfallen auf den Bereich Wohnen und Bauen. Als wichtigen Schwerpunkt für die neue Legislaturperiode haben die Koalitionäre erfreulicherweise das Wohneigentum identifiziert. Was steht im Vertrag und was bedeutet das für unsere Branche?

WEG-Reform

Der für viele unserer Branche wohl wichtigste Punkt: Das Wohnungseigentumsge-

setz (WEG) soll reformiert und mit dem Mietrecht harmonisiert werden. Hierfür setzt sich der DDIV bereits seit Jahren ein*. Denn bei mindestens einem Drittel aller Paragraphen besteht Anpassungsbedarf: Ob Kostenverteilungsschlüssel, Abstimmungsquoten, nachträgliche Zustimmungsverfahren, Beschlussfähigkeit, Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, Größe des Verwaltungsbeirates oder Kompetenzen des Verwalters – der Handlungsbedarf ist groß. Darüber hinaus müssen Unsicherheiten bei Abgrenzungsfragen beseitigt werden. Denn solange z. B. unklar ist, ob es sich um eine bauliche Maßnahme, ordnungs-

mäßige Instandsetzung, Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung handelt, werden Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften weiterhin zögerlich umgesetzt werden. Die desolate Sanierungsquote von unter einem Prozent spricht für sich. Zudem kann mit der Reform auch die deutsche Gerichtsbarkeit entlastet werden, die sich mittlerweile jedes Jahr mit über 260 000 WEG- und Mietrechtsverfahren (!) beschäftigt.

Allerdings darf bei der WEG-Reform nicht nur auf den derzeit im Bundesrat anhängigen Gesetzesantrag abgestellt

werden, der Barrierefreiheit und Elektromobilität fördern soll. Das mag zwar naheliegend sein, beseitigt aber nicht die umfangreiche Problematik, die dem Reformbedarf zugrunde liegt. Wir brauchen eine Reformkommission, die das WEG nun zeitnah auf den Prüfstand stellt und weitere Vorschläge unterbreitet, die einen hohen Praxisnutzen haben – und die die Teilbereiche E-Mobilität und Barrierefreiheit in eine umfängliche WEG-Novelle sinnvoll einbetten.

E-Mobilität

Der Einbau von Ladestellen soll für Wohnungseigentümer und Mieter rechtlich erleichtert werden – was hoffentlich in die überfällige Reform des WEG eingebettet wird. Zudem will die Regierung das Errichten von privaten Ladesäulen fördern. Hier plädiert der DDIV bereits seit geraumer Zeit für ein entsprechendes Förderprogramm in Höhe von 100 Mio. Euro. Denn die technische Umsetzung ist in den vielen älteren Gebäuden häufig mit hohen Kosten verbunden. Nun muss die Regierung ihre Pläne schnell umsetzen, damit sich auch zeitnah die gewollten Effekte einstellen.

Eigentumsförderung

Das KfW-Bürgschaftsprogramm soll über eine Laufzeit von 20 Jahren den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtern. Über die Bürgschaft kann ein Teil des Kaufpreises bzw. der Baukosten abgesichert und das notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Zudem soll die Wohnungsbauprämie mit angepassten Einkommensgrenzen und erhöhtem Prämiensatz als Anreizinstru-

Zielführender
wäre es wohl, die
**Grunderwerb-
steuer zu senken.**



ment attraktiver werden. Hinzu kommt das Baukindergeld, mit dem Familien über einen Zeitraum von zehn Jahren 1.200 Euro pro Kind und Jahr erhalten. Um die Erwerbsnebenkosten zu senken, soll ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Familien geprüft werden. Darüber hinaus stellen die Koalitionäre eine mögliche Senkung der Grunderwerbsteuer in Aussicht: Indem künftig Share Deals zum Umgehen der Grunderwerbsteuer verhindert werden sollen, könnten die Länder entsprechende Mehreinnahmen verzeichnen – und diese zum Senken der Steuersätze verwenden.

Das Bürgschaftsprogramm kann ein wirksamer Hebel und eine nützliche Ergänzung zu den KfW-Programmen sein, um Schwellenhaushalten den Zugang zu Wohneigentum zu ebnen. Ob aber Förderungen wie Baukindergeld und Wohnungsbauprämie als Anreizinstrumente tatsächlich den gewünschten Erfolg haben, wird sich zeigen. Noch zielführender wäre es wohl, die Erwerbsnebenkosten zu senken. Hier ist die Grunderwerbsteuer der größte Faktor. Die Länder haben diese seit der Föderalismusreform 2006 insgesamt 27 Mal erhöht – da die Mehreinnahmen beim Länderfinanzausgleich nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt werden.

Energetische Gebäudesanierung

Eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen im Bestand und Neubau, die das Bauen und Sanieren nur unnötig verteuern würde, bleibt erfreulicherweise aus. Die Koalition achtet zudem das Wirtschaftlichkeitsgebot und die Technologieof-

Kritisch: die geplanten Regelungen zum Mietrecht

fenheit aller energetischen Maßnahmen und setzt auf Freiwilligkeit. Das ist wichtig, um zu tatsächlichen CO₂-Einsparungen zu kommen. Positiv sind auch die weitere Förderung von Brennwertkesseln beim Austausch ineffizienter Heizungsanlagen sowie die Wahlmöglichkeit zwischen Zuschussförderung oder Reduzierung des zu versteuernden Einkommens bei der energetischen Gebäudesanierung. Allerdings müssen die Förderprogramme an die Bedürfnisse der unterschiedlichen Eigentümergruppen angepasst werden. Beispielhaft ist hierfür der individuelle Sanierungsfahrplan des BMWi, der bisher nur für Einfamilienhäuser anwendbar ist. In diesem Zusammenhang hat der DDIV auch die Anpassung der Fördermittel für die BAFA-Energieberatung gefordert, die sich an der Anzahl der Wohneinheiten orientieren sollte. Zudem sollte ein weiterer Förderbestandteil an den Verwalter gehen, der für die geleistete Vorarbeit zum Teil vergütet wird. Dies ist bei dem angestrebten Ausbau der Energieberatung dringend zu berücksichtigen.

Kritisch zu sehen sind die geplanten Regelungen zum Mietrecht und zur Modernisierungsumlage. Es ist zwar ein richtiger Schritt, dass die Koalition künftig das gezielte „Her-

ausmodernisieren“ unterbinden will. Aber ein Absenken der Modernisierungsumlage auf acht Prozent könnte dringend erforderliche energetische Maßnahmen zumindest in Ballungszentren bremsen. Zum Hemmnis kann sich auch die Kappungsgrenze bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen entwickeln. Dass die Miete über einen Zeitraum von sechs Jahren um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter steigen darf, dürfte viele Eigentümer vor der energetischen Ertüchtigung zurückschrecken lassen.

Mieterstrom

Die bestehende Mieterstromregelung soll optimiert werden, indem steuerrechtliche Hemmnisse für Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften abgebaut werden. Das ist ein richtiger Schritt, allerdings hat das Gesetz, das auch für Wohnungseigentümer gilt, noch viele Schwachstellen. Denn auch beim Mieterstrom für Eigentümergemeinschaften ist eine Gewerbeanmeldung nötig. Zusätzlich kommen

Die Wahl des Staatssekretärs und der Bauaus- schuss setzen wichtige Signale für die Branche.

erhebliche bürokratische Pflichten (Informations- und Meldepflichten, Gewinnrechnungen etc.) auf den Immobilienverwalter und die Gemeinschaft zu. Darunter leidet die Wirtschaftlichkeit. Zudem können Wohnungseigentümer – im Gegensatz zu Einfamilienhausbesitzern – den selbsterzeugten Strom nicht direkt abnehmen. Stromeigenversorgungsmodelle sollten also nicht davon

abhängen, ob Eigentum an einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung besteht. Hier brauchen wir eine rechtliche Gleichstellung.

Gute Ansätze, die zeitnah umgesetzt werden müssen

Die Koalitionäre räumen dem Bereich Wohnen einen hohen Stellenwert ein und halten einige gute Ansätze im entworfenen Koalitionsvertrag fest. Das gilt nicht zuletzt für den von der Branche lange geforderten und nun festgeschriebenen „Wohngipfel 2018“, der positive Impulse für die Immobilienbranche bringen dürfte.

Die Regierung muss die guten Ansätze nun zeitnah umsetzen. Das erneute Benennen von Gunther Adler als Baustaatssekretär und das Einsetzen eines Bauausschusses sind wichtige Signale für unsere Branche, dass das Thema Bauen und Wohnen den Stellenwert erhält, der ihm gebührt und der ihm im Koalitionsvertrag eingeräumt wurde.

wohnen & modernisieren MIT DER IBB



Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

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

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

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.



Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 11: Rechtsfähigkeit des Verbandes und Vertretungsmacht des Verwalters zum gerichtlichen Hausgeldinkasso

Von Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Kanzlei W+R Breiholdt-Nierhaus-Schmidt, Hamburg

Thesen zum Beginn der Rechtsfähigkeit des Verbandes

Bei der Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) entsteht die Gemeinschaft als rechtsfähiger Verband nicht nur im Innenverhältnis, sondern zugleich im Außenverhältnis, sobald die Eigentümer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzen, d. h. ein wirksamer Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und der Besitz übergegangen ist.

Bei werdender Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt es sich um dieselbe Rechtsperson. Die Eintragung des ersten Erwerbers als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch – teils als (sachenrechtliche) Invollzugsetzung der Gemeinschaft bezeichnet – ändert an der Rechtsidentität des rechtsfähigen Verbandes nichts.

Eine auf das Innenverhältnis zwischen teilendem Eigentümer und den Ersterwerbern beschränkte werdende Gemeinschaft (von Bruchteilseigentümern) ohne rechtsfähigen Verband als Rechts- und Vermögensträger sowie Haftungssubjekt im Außenverhältnis kann es nicht geben. Hausgeldansprüche, Vertragsverhältnisse und sonstige Sachen und Rechte sind dem Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7

WEG) zuzuordnen, dessen Träger ab dem Beginn mitgliedschaftlicher Rechtsbeziehungen im Innenverhältnis der Verband sein muss.

Hausgeldansprüche betreffen nicht das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern das Außenverhältnis zwischen rechtsfähigem Verband (als Rechts- und Vermögensträger) und werdendem Eigentümer.

Entgegen dem Diskussionsvorschlag von Stefan Hügel setzt die Rechtsfähigkeit des Verbandes nicht schon mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher ein. Zwar ist das gemeinschaftliche Eigentum aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung in § 8 Abs. 2 S. 2 WEG (sog. Vorratsteilung) schon vor Eintragung eines weiteren Eigentümers neben dem Aufteiler wirksam begründet, sodass Verwaltungsobjekt und Sacherhaltungsinteresse daran bereits ab diesem Zeitpunkt existieren. Jedoch würde der rechtsfähige Verband ausschließlich vom aufteilenden Eigentümer vertreten werden (§ 27 Abs. 3 S. 2 WEG – mit einem Einpersonen-Beschluss hat das nichts zu tun, da der Alleineigentümer seinen Willen individuell durchsetzt und nicht über einen Gesamttakt), was dem Erwerberschutz (Demokratisierungsinteresse) widerspräche. Daher ist es vorzugswürdig, an die vom BGH aufgestellten Kriterien (siehe ers-

ter Absatz) anzuknüpfen, zumal das Demokratisierungsinteresse vom gerichtlichen Rechtsschutz nach § 43 WEG abgesichert wird.

Gesetzliche (organschaftliche) Vertretungsmacht des Verwalters zum gerichtlichen Hausgeldinkasso

Die Ausgangslage: Nach geltender Gesetzeslage fehlt dem Verwalter die Vertretungsmacht, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fälliges Hausgeld gerichtlich geltend zu machen und im Vollstreckungsverfahren beizutreiben. Lediglich außergerichtliche Maßnahmen darf er kraft seiner Bestellung treffen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 WEG).

Dazu folgende Thesen: Der Verwalter muss allein durch seine Bestellung berechtigt sein, Hausgeldprozesse im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft in Auftrag zu geben.

Die gegenwärtige Rechtslage, die über die Bestellung hinaus eine zusätzliche Ermächtigung durch Beschluss oder Vereinbarung voraussetzt (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG), erschwert die Praxis und schützt faktisch den Hausgeldschuldner.

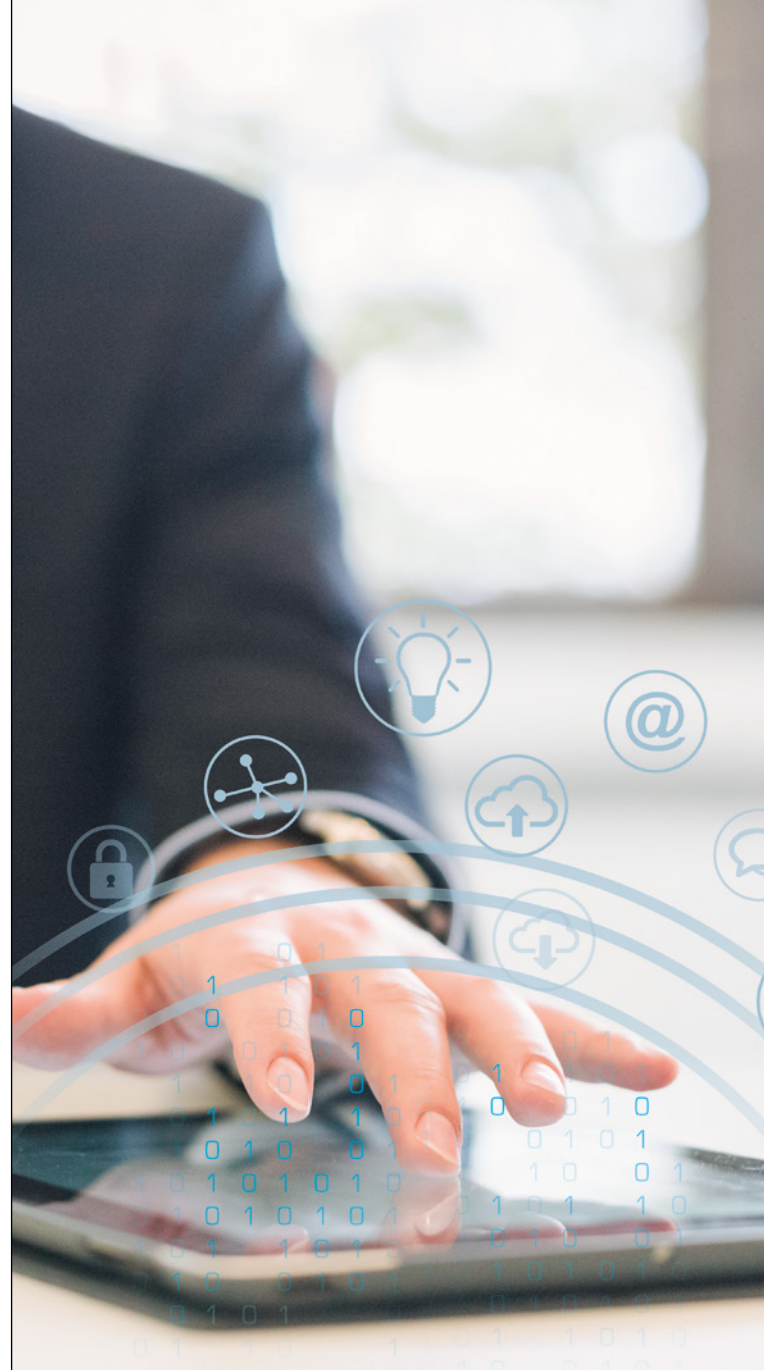
Dieser faktische Schuldnerschutz widerspricht dem hohen Stellenwert eines intakten Hausgeldmanagements (z. B. Aufrechnungsverbot gegenüber Hausgeldforderungen, zuletzt BGH, Urteil vom 29.1.2016 – V ZR 97/15) und entkräftet die Zielsetzung des zum 1.7.2007 neu eingeführten Rangprivilegs für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG).

Reformvorschlag

§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG wird um eine gesetzliche (organschaftliche) Vertretungsbefugnis für Hausgeldprozesse einschließlich des Vollstreckungsverfahrens ergänzt.

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Den Reformbedarf hat der DDIV gegenüber der Politik erfolgreich kommuniziert; zwischenzeitlich haben Union und SPD die WEG-Novelle in ihrem Koalitionsvertrag vom 7. Februar 2018 verankert. Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesepapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de



..... Vernetzung mit Perspektive
aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt. minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Baustaatssekretär **Gunther Adler** bleibt im Amt

DDIV begrüßt den erneuten Einsatz des kompetenten Fachmanns.

Ein eigener Staatssekretär im neuen Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist von Vorteil für die Wohnungswirtschaft. Darüber, dass Gunther Adler auch in der neuen Legislaturperiode als Baustaatssekretär im Amt bleiben soll, zeigt sich DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler erfreut. Mit Adler habe das neue Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, einen sehr kompetenten Fachmann gewonnen. „Die Zusammenarbeit

hat sich in den vergangenen Jahren für Politik, Verbände und Unternehmen bewährt“, so Kaßler. „Adler hat wiederholt gezeigt, dass er erfolgreich parteiübergreifend agieren und unterschiedliche Interessen bündeln kann.“

Bauausschuss als wichtiger erster Schritt

Auch das Einrichten des eigenen Bauausschusses im Deutschen Bundestag zeigt,

dass die neue Bundesregierung dem Thema Bauen und Wohnen einen außerordentlichen Stellenwert einräumt. Es im Innenausschuss anzusiedeln, der ohnehin bereits ein so breites Spektrum an Aufgaben auf der Agenda hat, hätte ihm weniger Gewicht verliehen. Positives Signal: Der für die Bürgerinnen und Bürger so wichtige Bereich ist in einem eigenen Ausschuss nun angemessen platziert.

Verordnungsentwurf Berufszugang

Einige Anregungen des DDIV wurden aufgegriffen.

Im April wird der Bundesrat über die nun vorgelegte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung abstimmen. Der aktuelle Entwurf, der die Anforderungen an Berufshaftpflichtversicherung und Weiterbildungspflicht für Makler und Wohnimmobilienverwalter regeln soll, greift einige Anregungen des DDIV auf. Der hatte Ende 2017 zum ersten Entwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie umfassend Stellung genommen und zudem ein Gutachten von Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster vorgelegt.

Informations- und Nachweispflicht

Diesen Empfehlungen folgend sieht der neue Entwurf nun eine Änderung der Informationspflicht vor: Verwalter müssen demnach nicht wie ursprünglich geplant beim ersten

Geschäftskontakt über ihre beruflichen Qualifikationen schriftlich informieren, sondern sollen lediglich auf Anfrage Angaben über die berufsspezifische Qualifikation und in den vergangenen drei Kalenderjahren absolvierte Weiterbildungsmaßnahmen machen. Diese Angaben können auch auf der Internetseite bereitgestellt werden.

Geändert wurde auch die Frist der Nachweispflicht: Der Auffassung des DDIV folgend wurde sie von jährlich auf alle drei Jahre ausgedehnt, was den administrativen Aufwand verringert. „Da Fortbildungsmaßnahmen nicht gleichmäßig auf den Dreijahreszeitraum zu verteilen sind, gäbe eine jährliche Mitteilung kaum Auskunft über die tatsächliche Erfüllung“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Der Nachweis ist erstmalig zum 31. Januar 2021 für die Kalenderjahre 2018 bis 2020 abzugeben.

Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter müssen nicht einzeln nachgewiesen werden. Es reicht eine Bestätigung des Gewerbetreibenden, dass seine nach § 34c Abs. 2a GewO zur Fortbildung verpflichteten Beschäftigten die 20 Stunden innerhalb des vorgegebenen Zeitraums absolviert haben.

Fortbildungsinhalte konkretisiert

Erweitert wurden zudem die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung des Wohnimmobilienverwalters. Sie umfassen nun auch die Bereiche Heizkosten-, Trinkwasser- und Wohnflächenverordnung sowie Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts. Beim



Schritt für Schritt zur energieeffizienten Immobilie

Neuer Infobrief von DDIV und KfW erschienen

Die Heizung ist in die Jahre gekommen, die Fenster benötigen mehr als nur einen neuen Anstrich und durch die Kellertür zieht es. Der Sanierungsbedarf ist in vielen Gebäuden hoch – die dafür erforderlichen Kosten meistens auch. Um notwendige Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben dennoch in die Wege zu leiten, startete der DDIV gemeinsam mit der KfW Bankengruppe zu Beginn des Jahres eine Infobrief-Reihe, die Immobilienverwaltern und Wohnungseigentümern einen Überblick über die vielfältigen Fördermöglichkeiten gibt.



Nun ist der neue Infobrief Spezial erschienen. Er informiert über die Fördermöglichkeiten des KfW-Kreditprogramms „Energieeffizient Sanieren“ (151/152) und zeigt, wie die Sanierung in sechs Schritten gelingen kann – von der individuellen Bedarfsermittlung bis hin zum Abschluss der Arbeiten. Der skizzierte Fahrplan enthält zahlreiche Tipps und Hinweise, wie umfangreiche Vorhaben zu meistern sind.

Zeit und Aufgaben managen

Strategien zur Optimierung beim Frühjahrstreffen des DDIV-FrauenNetzwerks

Ständig und überall erreichbar zu sein, ist eine der vielen Herausforderungen für Führungskräfte. Ihr widmete sich das diesjährige Frühjahrstreffen des DDIV-FrauenNetzwerks im März in Berlin, in dem es darum ging, Wege zur Optimierung des Zeit- und Aufgabenmanagements aufzuzeigen. Oft bedarf es dazu nur einfacher Tricks. Seminarleiterin Dr. Angelika Eichenlaub verdeutlichte den Teilnehmerinnen mit zahlreichen Übungen, wo „Zeitdiebe“ lauern – in Arbeitsunterbrechungen durch Anrufe oder eingehende E-Mails zum Beispiel. Ihre Empfehlungen: Sich eine Stunde am Tag schaffen, in der man telefonisch weder für Kunden noch für Mitarbeiter erreichbar ist, Termine in einem „Superbuch“ bündeln, Aufgaben priorisieren und delegieren.

Am Vorabend des Seminartages hatte die Aareal Bank als Sponsor des Treffens zum gemeinsamen Abendessen im Scandic Hotel am Potsdamer Platz eingeladen. Als Mitinitiatorin des Netzwerks begrüßte Sylvia Pruß dort die Teilnehmerinnen. Das Herbsttreffen der weiblichen Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft findet am 30. November in Nürnberg statt. Auf der Agenda stehen dann u. a. Präsentationstechniken, erfolgreiche Kundengespräche und der Umgang mit schwierigen Eigentümern.

Selbststudium muss die Lernerfolgskontrolle nun durch den Anbieter vorgesehen werden.

„Der Verordnungsentwurf hat einige unserer Anregungen aufgegriffen, die wir auf Grundlage des Armbrüster-Gutachtens eingebracht haben. Das führt zu einer punktuellen Verbesserung beim Bürokratieaufwand, der durch die Verordnung entsteht“, erläutert Kaßler, weist zugleich aber auf ein grundlegendes Problem hin: „Die Anpassungen ändern nichts am Kardinalfehler des Gesetzes: Ohne eine vorherige Ausbildung – die ein Sachkundenachweis belegen würde – erscheint eine Weiterbildungspflicht systemwidrig.“ Diese Auffassung vertritt auch Armbrüster: Worauf sollte eine Weiterbildung aufbauen, wenn das Grundwissen fehlt? Der DDIV fordert daher nach wie vor die schnellstmögliche Einführung des Sachkundenachweises.

Nachbesserungsbedarf bei Versicherungspflicht

Nachbesserungsbedarf besteht aus Sicht des Dachverbandes zudem bei der Berufshaftpflichtversicherung. Hier wurde die einst vorgesehene Mindestversicherungssumme von 250.000 Euro pro Versicherungsfall auf 500.000 Euro erhöht, ebenso die Mindestversicherungssumme für alle Versicherungsfälle pro Jahr von 500.000 Euro auf 1 Mio. Euro verdoppelt. Der DDIV regt aber nochmals an, die Versicherungspflicht auszudehnen. „Erstreckt sich die Berufshaftpflichtversicherung lediglich auf reine Vermögensschäden, führt das zu Deckungslücken bei Sachschäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie bei Personenschäden“, erläutert Kaßler. „Sie sollte um eine Betriebshaftpflichtversicherung ergänzt werden, die sowohl Sach- und Personenschäden als auch Vermögensfolgeschäden deckt.“ Insbesondere bei letzteren sind Wohnimmobilienverwalter einem erheblichen Haftungsrisiko ausgesetzt.

Erste **Meilensteine** erreicht

Das sogenannte EU-Winterpaket „Saubere Energie“ geht in die Verhandlungen.

Ende November 2016 legte die Europäische Kommission verschiedene Änderungsvorschläge vor, um die Energieunion sowie die Pariser Beschlüsse zum Klimaschutz auf europäischer Ebene umzusetzen. Insgesamt vier Verordnungen und vier Richtlinien werden novelliert und im Rahmen eines sogenannten Trilog-Verfahrens aus Kommission, Parlament und Ministerrat der Mitgliedsstaaten verhandelt, bevor sie nationales Recht werden. Für den Immobiliensektor ist insbesondere die Weiterentwicklung der Gebäuderichtlinie sowie die Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien-Richtlinie von Bedeutung.

Die Gebäudeeffizienzrichtlinie

In neu erbauten oder grundlegend renovierten Gebäuden mit mehr als zehn Parkplätzen soll in Form von Leerrohren passive Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an allen Stellplätzen integriert werden. Neu erbaute oder grundlegend renovierte Nicht-Wohngebäude mit mehr als zehn Parkplätzen brauchen mindestens eine Ladestation für Elektrofahrzeuge. Bei der Überprüfung von Heizungssystemen wird es weiterhin möglich sein, Automatisierungssysteme alternativ durch Beratungen zu ersetzen. Die Mitgliedsstaaten werden aufgefordert, in den nächsten Jahren eine Renovierungsstrategie zu entwickeln, um bis 2050 einen hocheffizienten Gebäudebestand zu erreichen. Die Kommission soll bis Ende 2019 einen „Intelligenzindikator“ entwickeln, der abbildet, inwiefern das Gebäude den Betrieb auf die Bewohner und das Stromnetz anpassen kann.

Die Energieeffizienz-Richtlinie

Das Parlament fordert eine Steigerung der Energieeffizienz um 35 Prozent bis 2030. Für Gebäude im Eigentum der Zentralregierung soll eine verbindliche Sanierungsquote von drei Prozent gelten, allerdings nicht für alle staatlichen Gebäude, da dies auch den Gebäudebestand von Kommunen und Ländern einbezogen hätte. Die Folge wären erhebliche Mietsteigerungen auch für Sozialwohnungen gewesen, da in Deutschland – im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern – die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Richtlinie erneuerbare Energien

Nutzer sollen laut Entwurf zukünftig berechtigt sein, selbst erzeugte Elektrizität aus erneuerbaren Quellen selbst zu verbrauchen, ohne dass Abgaben, Gebühren oder Steuern anfallen. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuell geltenden Mieterstromgesetz von Bedeutung. Durch Abgabefreiheit und den damit geringeren bürokratischen Aufwand würden Selbstversorgungsmodelle auch für Wohnungseigentümergeinschaften attraktiver. Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergiemix soll 35 Prozent im Jahr 2030 betragen. Mitgliedsstaaten sollen sich dabei eigene Ziele zum Erreichen der Quote setzen; sollten die Anstrengungen nicht ausreichen, werden sie durch Empfehlungen der Kommission flankiert.



Förderfähiger Verwalteraufwand

Die Begleitung energetischer Sanierungen ist bei der KfW nun als Baunebenkosten explizit förderfähig.

Seit 17. April 2018 können bei Förderanträgen explizit „die zusätzlichen Kosten einer WEG-Verwaltung für die Beschlussfassung einer förderfähigen energetischen Sanierung (Modernisierung), die Antragstellung und Abwicklung einer Förderzusage“ als Baunebenkosten berücksichtigt werden. So heißt es in der neuen Anlage zu den Merkblättern Energieeffizient Sanieren Kredit (151, 152) und Investitionszuschuss (430).

Der DDIV steht seit längerem mit der KfW im intensiven Austausch zu dem Thema. Bereits in der Vergangenheit konnte der Verwaltermehraufwand unter den Baunebenkosten subsumiert und im Zusammenhang mit KfW-geförderten Maßnahmen abgerechnet werden. Zusätzliche Kosten, die im Rahmen einer energetischen Sanierung für eine Wohnungseigentümergeinschaft durch die Immobilienverwaltung anfallen, sind dabei mit einer Rechnung nachzuweisen. Diese werden als Kosten der „Beratung, Planung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen“, beziffert. Durch die Anpassung der Anlage zu den Merkblättern werden Immobilienverwaltungen nun klar auf diese Fördermöglichkeit hingewiesen.

Bezahlbare Energieeffizienz

Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit schließen sich beim Wohnungsbau nicht aus.

Maßnahmen zur Energieeffizienz haben nur einen geringen Anteil an den Kostensteigerungen im Wohnungsbau. Das belegt ein aktuelles Gutachten des Instituts für technische Gebäudeausrüstung im Auftrag des Bundesverbands Erneuerbare Energie. Zwar betrug die Baupreissteigerung zwischen 2000 und 2014 insgesamt 36 Prozent, nur sechs Prozentpunkte aber entfielen auf die verschärften Vorschriften zur Energieeffizienz. Für den überwiegenden Teil waren andere Anforderungen ursächlich. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 stiegen die Investitionen in energierelevante Bauteile maximal noch einmal um rund drei Prozent. Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-

schung zufolge liegt der entscheidende Engpass für bezahlbaren Wohnungsneubau in vielen Regionen und Städten im Mangel an geeigneten Flächen und darin, dass vorhandene Grundstücke nicht bebaut würden. Weitere 41 nicht energetische, dennoch preistreibende Faktoren hat die ARGE Kiel identifiziert. Höhere energetische Standards könnten sogar günstiger erreicht werden, wenn man Heizungstechnik und Gebäudegestaltung intelligent kombiniert und Fördermittel in Anspruch nimmt. Die Baupraxis beweise, dass über die EnEV 2016 hinausgehende energetische Standards unkompliziert und mit marktüblichen Technologien problemlos erreichbar seien.

Rückgang der Baugenehmigungen

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland 7,3 Prozent oder 27 300 weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Jahr 2016. Damit fiel die Zahl erstmals seit 2008 niedriger aus als im jeweiligen Vorjahr. Zuvor waren die Zahlen kontinuierlich gestiegen. Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Bau von 348 100 Wohnungen genehmigt, als Neubau und für den Ausbau bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude, so das Statistische Bundesamt (Destatis).

Besonders deutlich fiel der Rückgang der Baugenehmigungen bei Einfamilienhäusern aus – ein Minus von fünf Prozent. Bei Zweifamilienhäusern nahmen die Genehmigungen um 2,7 Prozent ab. Dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie zufolge ist aber auch ein Sondereffekt für den Genehmigungsrückgang verantwortlich: Die Genehmigungen von Wohnungen in Wohnheimen, zu denen



auch Flüchtlingsunterkünfte zählten, seien 2017 wegen des abnehmenden Bedarfs um 10 500 Einheiten bzw. 41 Prozent zurückgegangen. Hinzu komme der Vorzieheffekt durch die Verschärfung der EnEV. Viele Bauherren hätten noch deren alte Regelungen nutzen wollen, womit die

Genehmigungen 2016 zweistellig zulegen, Höchststand seit 1999. Bei Mehrfamilienhäusern gab es im vergangenen Jahr hingegen fast keine Veränderung: Mit knapp 173 000 genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte das Niveau von 2016 gehalten werden.

Fotos: © Number1411, Romolo Tavani / Shutterstock.com



WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
 - keine Bonitätsprüfung
 - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung

BfW
Bank für Wohnungswirtschaft AG

Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf bfw-bank.de
oder unter 0621/10772 -93 & -98

DDIV UND LANDESVERBÄNDE

DDIV

> 2. DDIV-Sommerakademie

Weiterbildung mit Me(e)hrwert

Datum/Ort: 6. – 11.5.2018, Hotel Riu Palace Bonanza Playa, Mallorca

Anmeldung: www.ddiv.de/sommerakademie

DDIV & VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 1. Verwalterforum Spreewald

WEG- und Mietrecht

Datum/Ort: 6.6.2018, Bleiche Resort & Spa, Burg im Spreewald

Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-spreewald

VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN/HAMBURG/ MECKLENBURG-VORPOMMERN

> 18. Hamburger Verwalterforum

Datum/Ort: 30.5.2018, Hyperion Hotel Hamburg

Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-hamburg

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum

Miet- und WEG-Recht

Datum/Ort: 6.6.2018, Schlossberghotel Homburg (Saar)

Anmeldung: www.ddiv-service.de/seminare

+++ SEMINARREIHE DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

WEGEN HOHER NACHFRAGE ERWEITERT +++

VDIV SACHSEN-ANHALT

> Verwalterforum Magdeburg

Datenschutzgrundverordnung

Datum/Ort: 25.4.2018, IntercityHotel Magdeburg

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

VDIV NIEDERSACHSEN/ BREMEN

> Datenschutzgrundverordnung

Datum/Ort: 8.5.2018, Loccumer Hof Hannover

Anmeldung: www.vdiv-nds-bremen.de

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

Next Level Networking

1. Aareon Kongress 2018 vom 6. bis 8. Juni in Garmisch-Partenkirchen

Die digitale Revolution verändert die Welt rasant und offenbart großes Potenzial. Gerade in Hinblick auf die vernetzte Zusammenarbeit hat eine neue Ära begonnen. Dabei zeigt die schnelle Verbreitung der sozialen Medien, dass Vernetzung vor allem ein sozialer Prozess ist. Durch die neue Offenheit und Transparenz werden Daten und Informationen für jedermann verfügbar und können so schneller aufbereitet und weiterverwendet werden. Das eröffnet auch der Immobilienbranche viele Chancen.

Der diesjährige Aareon Kongress setzt genau da an: Unter dem Dachthema „Next Level Networking“ motiviert er dazu, Potenziale der Vernetzung zu nutzen, zukunftsorientiert zu handeln und Strategien zielstrebig umzusetzen. Hochrangige Referenten aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten, geben der Immobilienwirtschaft wertvolle Impulse, wie neue Chancen zu nutzen und Themen aktiv anzugehen sind – u. a. Prof. Ulrich Weinberg, HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam: Vom IQ zum WeQ, warum Teams zeitgemäßer denken; Daniel Domscheit-Berg, IT-Sicherheitsexperte und ehemaliger WikiLeaks-Sprecher: Zwischen Schutz und Zugänglichkeit, über den Umgang mit Daten und wie wir Herr unserer Datenströme bleiben; Gerd Leonhard, Futurist, Autor und Zukunftsberater: Chancen der Arbeitswelt von morgen, kontrollieren wir die Technik oder sie uns?

Weitere Informationen: www.aareon-kongress.de



ENERGIE

Sinnvoll verwenden statt verschwenden

DDIV ZUM THEMA

Vom Immobilienverwalter zum Klimaretter

Im neuen Koalitionsvertrag hält die Bundesregierung an ihren Plänen fest: Bis zum Jahr 2050 soll der bundesweite Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Um dies zu erreichen, sollen u. a. Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung aufgestockt, verstetigt und deutlich vereinfacht werden. Einen Schwerpunkt bildet die förderfähige fachlich fundierte und unabhängige Energieberatung, nicht zuletzt um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Bleibt abzuwarten, wie sich die Umsetzung der Pläne gestaltet. Sicher ist, Verwalter werden dabei eine wichtige Rolle spielen. Denn sie können in den Eigentümergemeinschaften energetische Sanierungen anstoßen, sie begleiten und die verschiedenen praktikablen Lösungen etablieren, die Gebäudetechnik und Dienstleister heute bereits bieten. Doch das erfordert entsprechend ausgebildete Verwalter. Auf diesem Grundgedanken baut der von DDIV und EBZ ins Leben gerufene Zertifikatslehrgang KlimaVerwalter auf – er qualifiziert Verwalter zur kompetenten Begleitung energetischer Sanierungen. Die allerdings gilt es erst einmal anzustoßen. Und dazu inspirieren die folgenden Seiten.



10 TIPPS

zur Energieeinsparung

Besser gesagt: fünf wenig hilfreiche Flops, auf die Wohnungsnutzer verzichten sollten, und fünf Tops, die ebenso wirtschaftlich wie effektiv sind.

Von Andrea Huss, Architektin und EnEV-Sachverständige

1

– Weniger heizen

Auch wer im Winter zu Hause auf dicke Pullover und Wolldecken setzt: Die Bausubstanz muss durch ausreichende Raumtemperaturen erhalten werden. Solche unter 16 – 18 °C werden grundsätzlich dann zum Problem, wenn die Gebäudehülle unterschiedliche Konstruktionen der Außenwand, Wärmebrücken und bereits eine gewisse Alterung der Bauteile aufweist.

2

– Warmwasser sparen

In Warmwasserleitungen, die zu wenig genutzt werden, erhöht sich durch stehendes Warmwasser die Gefahr der Bildung von Legionellen. Wer am Warmwasser spart, riskiert hohe Kosten, wenn deshalb eine Gefährdungsanalyse oder gar eine Instandsetzung erforderlich wird. Kein guter Spartipp also, denn Warmwasserarmaturen sollten täglich genutzt werden.

3

– Innendämmung von Räumen

Weist ein Gebäude Kältebrücken auf, gegen die nichts unternommen wird, werden Wohnungsnutzer oder Eigentümer manchmal selbst tätig: Sie dämmen Außenwände mit Nordost-Ausrichtung von innen – eine Laien-Lösung, die zu Schimmel und Durchfeuchtung der Bauteile hinter der Innendämmung führen kann.

Eine solche Maßnahme erfordert immer bauphysikalische Nachweise zu Raumnutzung, Kälte und Feuchte und ist somit in professionelle Hände zu geben.

4

– An der Lüftung sparen

Lüftungen in innenliegenden Bädern und Küchen werden häufig in ihrer Funktion verkannt. Störende Gerüche, Stromverbrauch und Wärmeverluste verleiten dazu, sie abzukleben. Lüftungen so abzudichten, ist keine Lösung: Ihre Reinigung und die Trennung von Brandabschnitten müssen in allen Räumen regelmäßig nachgewiesen werden.

Auch wer die Fenster bei niedrigen Außentemperaturen stetig geschlossen hält, um die Heizkosten zu senken, spart am falschen Ende: Durch den zu geringen Luftaustausch bleibt Feuchtigkeit im Raum und schlägt sich an den kühlest Stellen der Außenwände nieder – Schimmelgefahr! Dem Konzentrationsvermögen und der Gesundheit ist dies ebenso wenig förderlich – Lebensqualität braucht Sauerstoff!

5

– Offene Kellerfenster im Sommer

Ein trockener, kalter Keller kann im Sommer mit warmer, feuchter Luft weder gewärmt noch gelüftet werden. In der warmen Jahreszeit die Kellerfenster dauerhaft offen stehen zu lassen, ist nicht zu empfehlen. Nur in feuchten Waschräumen ist das kurzfristige gezielte Lüften durchs offene Fenster sinnvoll. Sonst gilt: Kalte Kellerräume im Winter (!) ausreichend lüften oder im Sommer beheizen und dann kurz tagsüber lüften.

6

+ Dämmung von Verteilleitungen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt es vor, sichtbare Verteilleitungen für Heizung und Warmwasser in Kellerräumen zu dämmen. Schon mit geringem Kosteneinsatz lassen sich durch diese Maßnahme leicht Energie und die Kosten dafür einsparen.

7

+ Dämmung der Kellerdecke

Ein weit verbreiteter Irrtum: Die Kellerdecke muss man nicht dämmen, schließlich ist es dort nicht kalt. Warum? Weil das beheizte Erdgeschoss unten für angenehme Temperaturen sorgt. Eine ausreichende Dämmung der Kellerdecke gegen das beheizte Erdgeschoss aber hält den Keller kühl – nicht frostig – und die darüber liegenden Wohnräume warm.

8

+ Dämmung der Speicherdecke

Auf Speichern, die nur wenig genutzt werden, lässt sich eine Dämmung leicht nachrüsten. Gut für die Wohnräume darunter: Sie verlieren weniger Wärme nach oben, die Heizkosten sinken und die Raumtemperatur wird konstant angenehmer.

9

+ Kontrollierte Lüftung

Dezentrale Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung lassen sich in einzelnen Räumen einfach nachrüsten – und sie erweisen sich als effektive Lösung, wenn Wohnungsnutzer von sich aus zu selten lüften. Vielen Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen ist auf diese Weise vorzubeugen. Die Kosten für Wartung und Betrieb trägt der Nutzer.

10

+ Neue Fenster

Der Austausch alter, nicht mehr dicht schließender Fenster durch neue, die besser isolieren und in der Folge die Heizkosten reduzieren, ist eine probate Maßnahme. Aber Vorsicht: Werden alte Fenster durch neue dichtschießende ersetzt, muss nachgewiesen werden, dass auch weiterhin ein hinreichender Luftaustausch erfolgt – um Schimmelproblemen vorzubeugen. Dann sind oft Lüftungssysteme und Dämmungen der Fassade erforderlich. Die Fachplanung muss der WEG hinreichende Nachweise hierzu vorlegen und erläutern.

Die energieeffiziente WEG

Damit sie nicht Zukunftsmusik bleibt, werden professionelle Verwaltungen gebraucht.

Von Judith Pfeffing, DDIV-Bildungsreferentin



Energetische Sanierungen werden sich als Bautrend bis 2030 durchsetzen. Themen wie Stromerzeugung und -einspeisung durch private Haushalte, intelligente Steuerungs- und Assistenzsysteme, Materialeffizienz und die Recyclingfähigkeit von Baumaterialien gewinnen weiter an Relevanz – so u. a. das Ergebnis einer Studie von TNS-Infratest.

Bislang ist der Sanierungsfortschritt in deutschen Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) mit einer Quote von unter einem Prozent pro Jahr allerdings sehr überschaubar. Dabei ist das Potenzial groß: Zum einen stehen rund zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser nicht unter Denkmalschutz, was eine wirtschaftliche Sanierung ermöglicht, zum anderen stammt der Großteil der Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren mit entsprechend geringen energetischen Standards.

Klimaverwalter als Schlüssel zur Energieeffizienz

WEG sind heterogen, Entscheidungsprozesse im Rahmen energetischer Sanierungsprozesse aufklärungsintensiv, und der Koordinations- und Informationsbedarf ist infolge dessen sehr hoch. Hieran scheitern bislang viele Sanierungspläne. Doch eine professionelle Begleitung der Energieeffizienzmaßnahmen durch die Verwaltung erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass energetische Sanierungsprozesse erfolgreich umgesetzt werden.



Die dafür notwendige Qualifizierung von Immobilienverwaltern steht im Fokus des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit geförderten Zertifikatslehrgangs „Geprüfte/r Klimaverwalter/in“ (DDIV/EBZ). Der modular aufgebaute Lehrgang orientiert sich an den typischen Phasen von Sanierungsprozessen. Er vermittelt notwendige Fachkenntnisse, um mit planenden Sachverständigen auf Augenhöhe kommunizieren zu können, und entwickelt Schlüsselkompetenzen weiter, z. B. für das Konflikt- und Projektmanagement.

Was Klimaverwalter lernen und leisten

- **Analyse und Information:** Zunächst informiert der Verwalter die Eigentümer über bautechnische Merkmale, den Instandset-

zungs- und Instandhaltungsbedarf einer Immobilie unter dem Aspekt der Wertentwicklung und klärt über energetische Maßnahmen auf. Hieraus leitet er den konkreten Handlungsbedarf ab und bezieht externe Fachplaner wie Bauingenieure oder Energieberater mit ein.

- **Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung:** Steht der energetische Sanierungsbedarf fest, sind entsprechende Maßnahmen zu planen – unter Beachtung wirtschaftlicher, technischer und juristischer Rahmenbedingungen. Der Verwalter lenkt den Entscheidungsprozess der Wohnungseigentümer in die Beschlussfassung und beauftragt die Dienstleister.
- **Finanzierung und Förderung:** Ob Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt werden, hängt wesentlich von ihrer Finanzierbarkeit ab. Unterschiedliche Varianten der Eigen- und Fremdfinanzierung (Rücklagen, Anlagen- und Einspar-Contracting, Sonderumlagen, WEG-Kredit) sind gegeneinander abzuwägen und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen (Marktanreizprogramm, CO₂-Gebäudesanierungsprogramm).
- **Umsetzung und Koordination:** Steht die Finanzierung und sind die Firmen beauftragt, beginnt die konkrete Umsetzung der Maßnahmen. Der Verwalter dokumentiert die fachgerechte Ausführung, überwacht den Bau-

Der typische Ablauf von Sanierungsprozessen gestaltet den Lehrplan.

fortschritt und kooperiert dabei mit externen Dienstleistern. Wurden Leistungen vertragsgerecht erbracht, sorgt er für die fristgerechte Vergütung.

- **Nachbearbeitung und Bilanzierung:** Treten Mängel nach der erfolgten Abnahme auf, gilt es, diese im Rahmen der Gewährleistungsfrist beheben zu lassen. Das kann eine weitere Nachbearbeitung erforderlich machen. Darüber hinaus stellt der Verwalter fest, ob die erbrachten Leistungen den gewünschten Effekt haben und wie dieser im weiteren Verlauf der Bewirtschaftung überwacht werden kann.

Seit Oktober 2017 läuft die Pilotphase mit insgesamt 26 Teilnehmer/innen, die berufsbegleitend den Lehrgang auf Praxisrelevanz und Zukunftsfähigkeit testen. Weiterführende Informationen zum Zertifikatslehrgang, der Verwalter fit macht für die Zukunft, sind verfügbar unter: www.klimaverwalter.de



„Auch beim Trinkwasser vom KALO-Full Service profitieren, für mehr Sicherheit in Ihrer Liegenschaft – dafür sorgen wir persönlich.“

Frederick von Hafe, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

KALO
einfach persönlicher.

Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz

- » Vernetzte Geräteinfrastruktur: Modernste Funktechnologie „Made in Germany“
- » Fullservice: Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice
- » Weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50
KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



MADE IN GERMANY

Neue Wege

Innovative Energiemanagementlösungen rücken in den Fokus, wenn es darum geht, die Wärmewende einzuleiten. Oft geht das auch ohne den kostenintensiven Austausch bestehender Anlagen.



nergiewende und Digitalisierung – das sind die beiden großen Herausforderungen, vor denen die deutsche Wohnungswirtschaft aktuell steht. Hierfür sind ganzheitliche Contracting-Konzepte gefragt, bei denen digitale Lösungen sowohl die Energieeffizienz der Wärmeerzeugung steigern als auch den CO₂-Ausstoß senken.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Energiewende in erster Linie eine Wärmewende. Denn das Gros der klimaschädlichen CO₂-Emissionen von Gebäuden geht auf das Konto der Wärmeversorgung. Die Zielmarke ist gesetzt: Bis 2050 strebt der Klimaschutzplan der Bundesregierung deutschlandweit einen CO₂-neutralen Gebäudebestand an. Ab 1990 gerechnet, entspricht dies einer jährlichen Emissionsreduktion um 2,5 Prozent.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis verbessern

Was Mehrfamilienhäuser in Deutschland angeht, zeichnet sich nicht nur eine Stagnation bei der Energieeffizienz ab, sondern sogar ein Anstieg des witterungsbereinigten Wärmeverbrauchs. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Untersuchung von Techem. Dieser Befund lässt nur einen Schluss zu: In der Wohnungswirtschaft muss die Kosten-Nutzen-Relation für Lösungen zur Umsetzung der angestrebten Klimaziele spürbar verbessert werden. Isolierte Lösungen, die nur punktuell für höhere Energieeffi-



Alle Parameter stets im Blick: technische Anlagenüberwachung bei Aufschaltung auf einen digitalen Leitstand

zienz respektive niedrigere CO₂-Werte sorgen, taugen hierfür nicht. Notwendig ist statt dessen ein ganzheitlicher Maßnahmenmix, der die gesamte Wärmewertschöpfungskette eines Gebäudekomplexes im Blick hat. Gleichzeitig gilt es, die technologischen Möglichkeiten der Digitalisierung so weit wie möglich auszuschöpfen. Denn erst der zielgerichtete Einsatz digitaler Energieeffizienzlösungen macht den Klimaschutz tatsächlich bezahlbar. Warum? Weil es nur so gelingt, den Investitionsbedarf für die nachhaltige Emissionsvermeidung im Sinne der verbesserten Kosten-Nutzen-Relation signifikant zu verringern.

Vorhandene Daten sinnvoll nutzen

In der digitalen Ära gelten Informationen als wichtige Quelle und Basis für moderne und innovative Dienstleistungen. Auch bei der energetischen Gebäudesanierung lassen sich diese gewinnbringend nutzen. Zum Beispiel indem aktuelle Abrechnungsdaten der Heiz- und Warmwasserversorgung zur Analyse des energetischen Status quo eines Immobilienbestandes herangezogen werden. Ein Vergleich der anonymisierten Werte pro Quadratmeter mit den regionalen Durchschnittswerten zeigt dann sehr genau brachliegende Energieeffizienzpotenziale auf. So lässt sich mit einem Blick erkennen, bei welchen Gebäuden eine energetische Modernisierung die größten Effekte verspricht. Dank einer systematischen Auswertung vorhandener Verbrauchs- und Abrechnungsdaten wird die Begehung der betreffenden Liegenschaften in dieser frühen Planungsphase überflüssig. Gerade bei großen Gebäudebeständen vereinfacht und verkürzt eine methodisch fundierte Datenanalyse die Vorplanung und spart zugleich Aufwand und Kosten.

Optimierung statt Anlagenaustausch

Branchenverbände beklagen seit Jahren, dass veraltete Heizungsanlagen vielfach zu hohen Verbrauchswerten führen. Deren Betreiber wiederum scheuen verständlicherweise die Investitionskosten für den Komplettaustausch ihrer Anlagen – zumal der techni-

DER AUTOR



HOLGER SUSCHOWK

Geschäftsführer der Techem Energy Contracting GmbH, Eschborn

sche Fortschritt oftmals kaum noch Zeit lässt für eine vollständige Amortisation. In vielen Fällen aber ist eine höhere Energieeffizienz der Wärmeerzeugung auch ohne Anlagenaustausch möglich – nämlich durch optimale Neukonfiguration in Kombination mit professionellem Monitoring und kürzeren Wartungszyklen.

Dies setzt einschlägiges Know-how sowie entsprechende Servicekapazitäten voraus – Ressourcen also, über die nur die wenigsten Wohnungsunternehmen im eigenen Haus verfügen. Dafür gibt es heute aber externe Lösungen: Heizungsanlagen eines gesamten Gebäudebestands lassen sich auf den digitalen Leitstand eines spezialisierten Dienstleisters aufschalten. So werden sämtliche Anlagenparameter permanent überwacht und Abweichungen vom Optimum zeitnah erkannt. Komplettiert wird das durchgehende Monitoring von einem präventiven Wartungsmanagement, das viele Störungen schon im Vorfeld vermeidet. Der digitale Leitstand verbessert demnach nicht nur die Verbrauchswerte, sondern minimiert außerdem Versorgungslücken einschließlich aller Folgekosten. Dabei gehen verringerte CO₂-Emissionen und reduzierte Wärmekosten für Bewohner mit höherer Versorgungssicherheit einher.

Dass sich schon mit vergleichsweise wenig Aufwand messbare Effizienzsteigerungen erreichen lassen, veranschaulicht nicht zuletzt der sogenannte hydraulische Abgleich: Weil jeder Heizkörper damit stets seine optimale Wärmemenge erhält, können Heizungsanlagen bei geringerer Systemtemperatur betrieben werden. Außerdem eliminiert der hydraulische Abgleich störende Strömungsgeräusche in Heizkörpern und den Zuleitungen.

Durchgängiges digitales Energiemanagement erhöht die Effizienz.

Schlankere Prozesse und höherer Komfort

Techem beispielsweise überwacht und optimiert als Anbieter innovativer Energiemanagementlösungen über den digitalen Leitstand schon heute mehrere hundert meist größere Heizungsanlagen. In Kürze sollen wirtschaftliche Lösungen auch für kleinere Anlagenbetreiber folgen. Neben Monitoring und Betriebsdienstleistungen sind außerdem Beschaffungsservices wie der zentrale Erdgaseinkauf geplant. So können Wohnungsunternehmen künftig auf ein durchgängiges digitales Energiemanagement zurückgreifen – vom Brennstoffeinkauf über die permanent überwachte Wärmeerzeugung bis hin zur Verbrauchsoptimierung in jeder einzelnen Wohnung. Hier kommen intelligente Smart-Energy-Assistenzsysteme zum Einsatz, die die Heizkörperregelung vereinfachen und dem Mieter seinen aktuellen Verbrauch visualisieren.

Digitales Wärmeenergiemanagement treibt die Integration von Verbrauchsdaten bis hinein in die ERP-Systeme der Wohnungswirtschaft voran und führt Energie- und Prozesseffizienz zusammen – mit wesentlichen Vorteilen für alle, nicht zuletzt für den Klimaschutz.

Aus Siemens wird Bosch. Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand – mit bewährter Technologie.

Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.



BOSCH
Technik fürs Leben

Mehr **Autarkie** gewinnen

Die Kombination von Energieerzeugungsanlagen bringt Vorteile für Mieterstrommodelle. So funktioniert's.



Bei der Mieterstromversorgung werden immer häufiger verschiedene Energieerzeugungsanlagen kombiniert. Insbesondere Photovoltaikanlagen (PV) und Blockheizkraftwerke (BHKW) eignen sich, weil sie eine vergleichsweise hohe Energieautarkie erzielen. Das heißt, die Versorgung der Mieter mit selbst erzeugtem Strom ist unabhängig vom Grundversorger weitestgehend gesichert, zugleich liegen die Stromkosten deutlich unter dessen Tarif. Die Kombination von PV-Anlage und Wärmepumpe wiederum ist gerade bei energieeffizienten Neubauten gefragt, um die Energiekosten zu senken und zusätzlich bestimmte KfW-Förderkriterien zu erfüllen. Beide genannten Anlagenkombinationen fördern die Energiewende sowohl im Strom- als auch im Wärmesektor. Die dezentrale Energieversorgung und die Sektorenkopplung, sprich: die zunehmende Verschmelzung von Strom- und Wärmeversorgung, rechnen sich damit schon heute. Allerdings steigen mit der Kombination verschiedener Energieerzeugungsanlagen auch die technischen und administrativen Herausforderungen, etwa hinsichtlich der Anlagenauslegung, des Messkonzepts und des Abrechnungsmodells. Das legt die Zusammenarbeit mit erfahrenen Mieterstrom-Dienstleistern nahe.

Klassische Mieterstromprojekte

Am häufigsten werden Mieterstromprojekte bisher mit einer einzelnen Anlagentechnik realisiert – entweder mit einer PV-Anlage oder mit einem BHKW. Das hat den Vorteil, dass die Abläufe und Prozesse zur

Mieterstromversorgung vergleichsweise einfach und etabliert sind. Während relativ viele Gebäude die Voraussetzungen für eine PV-Anlage auf dem Dach bieten, ist der Betrieb eines BHKW nur in größeren Gebäuden sinnvoll. Um die im BHKW erzeugte Wärme auch im Sommer abnehmen zu können, wird die Anlage meist sowohl zum Heizen als auch für die Erzeugung von Warmwasser eingesetzt. Außerdem wird ein BHKW oft bivalent betrieben, das heißt durch eine Gas-Brennwertheizung unterstützt, die den besonders hohen Wärmebedarf z. B. an sehr kalten Wintertagen deckt. Andernfalls müsste das BHKW größer ausgelegt sein, womit es im Sommer sehr ineffizient lief. Den für ein effizientes BHKW-Mieterstromprojekt erforderlichen Wärmebedarf bringen Mehrparteiengebäude mit vielen Familienhaushalten auf.

Dass bisher meist reine PV-Mieterstromprojekte ohne kombinierte Heiztechnik wie Wärmepumpe oder BHKW umgesetzt werden, liegt vor allem daran, dass die bestehende Heiztechnik in vielen infrage kommenden Bestandsobjekten noch eine lange Lebensdauer vor sich hat und sich ein vorzeitiger Austausch oder die Ergänzung der Energietechnik nicht rechnet. Allein mit einer PV-Anlage lässt sich beim Stromverbrauch in der Regel ein Autarkiegrad von 35 bis 45 Prozent erzielen.

Traumteam PV-Anlage und BHKW

Der Einsatz von PV-Anlage und BHKW im Mieterstrom rechnet sich aufgrund des vergleichsweise hohen Autarkiegrads von im Schnitt über 60 Prozent. Allerdings muss ein Gebäude die Voraussetzungen für den Betrieb beider Anlagen erfüllen, sprich: eine möglichst große Dachfläche und einen ganzjährig hohen Wärmebedarf aufweisen.

Die Kombination von PV-Anlage und BHKW hat den Vorteil, dass das BHKW die volatile Stromerzeugung einer PV-Anlage im Tagesverlauf sowie über die Jahreszeiten ausgleicht. Während das BHKW im Sommer auf Grundlast betrieben wird und weniger Strom erzeugt, steigt seine Stromproduktion im Winter aufgrund der dann erhöhten Wärmeerzeugung. Zudem produziert das BHKW kontinuierlich Strom, also auch dann, wenn

DER AUTOR



FLORIAN HENLE

Geschäftsführer des Ökoenergieversorgers und Mieterstrom-Dienstleisters Polarstern
www.polarstern-energie.de/mieterstrom

die Sonne nicht (mehr) scheint. Zur Umsetzung dieser Anlagenkombination im Mieterstromangebot ist ein gesondertes Messkonzept mit dem jeweiligen Verteilnetzbetreiber abzustimmen. Schließlich müssen bei der Abrechnung die verschiedenen Vergütungsformen für den von der PV-Anlage und vom BHKW erzeugten Strom berücksichtigt werden.

Neubau mit PV-Anlage und Wärmepumpe

Die Kombination von PV-Anlage und Wärmepumpe kommt vor allem in energieeffizienten Neubauten vor. Sie ist eine sinnvolle Option für Gebäude, die keinen Gasanschluss haben, weshalb zwischen Wärmepumpe, Öl- und Pellet-Heizung zu entscheiden ist. Wegen des hohen Stromverbrauchs einer Wärmepumpe ist es für Nutzer attraktiv, einen Teil des Bedarfs aus lokaler Erzeugung zu decken. Den größten Strombedarf haben Wärmepumpen typischerweise dann, wenn die PV-Anlage wenig Strom erzeugt. In Einfamilienhäusern wird bei dieser Kombination die PV-Anlage daher oft überdimensioniert. In Mehrparteiengebäuden ist dies aufgrund der verfügbaren Dachfläche im Verhältnis zur Wohnfläche kaum möglich. Allerdings ist der Heizenergiebedarf bei sehr effizienten Gebäuden so gering, dass sich diese Anlagenkombination trotzdem lohnt. Darüber hinaus kann sich auch die Installation von zwei Wärmepumpen als praktikabel erweisen.

Hier deckt eine Wärmepumpe den Warmwasserbedarf und die andere wird dann zugeschaltet, wenn zusätzliche Heizwärme benötigt wird.

Werden PV-Anlage und Wärmepumpe in einem Mieterstromprojekt genutzt, ist es am einfachsten, wenn der Betreiber beider Anlagen identisch ist und so von einer Kürzung der EEG-Umlage profitieren kann. In der Praxis betreibt entweder der Gebäudeeigentümer beide Erzeugungsanlagen oder er vergibt den Betrieb an einen Mieterstrom-Dienstleister.

Mit Blick in die Zukunft wäre es zu empfehlen, Wärmepumpen als sogenannte „steuerbare Last“ zu betreiben. Diese Betriebsweise sowie das dazugehörige Messkonzept wäre technisch zwar problemlos umzusetzen, wird aber von einigen Verteilnetzbetreibern bislang kategorisch abgelehnt. In den nächsten Jahren werden die Regulierungsbehörden die Voraussetzungen für diese Anlagenkombination sicherlich erarbeiten müssen, sowohl wegen ihrer hohen Effizienz als auch um am netzdienlichen Betrieb der Wärmepumpen festzuhalten: Durch den Betrieb der Wärmepumpe als steuerbare Last, kann ihr Strombedarf gezielt geregelt werden, was die öffentlichen Stromnetze entlastet. Auch der Pufferspeicher der Wärmepumpe, trägt dazu bei, die Netze zu entlasten, weil Strom zeitlich versetzt bezogen werden kann.

Speicher als Ergänzung

Noch mehr Autarkie ist durch den Einsatz von Gewerbespeichern in Mieterstromprojekten zu erzielen. Ihre Verbreitung nimmt zu, zum einen, weil die KfW-Förderung 40 Plus im Frühsommer 2016 deren Integration fordert, zum anderen, weil die Preise dafür mittlerweile stark gesunken sind. Der Autarkiegrad von PV-Mieterstromprojekten mit Speicher liegt bei rund 60 bis 70 Prozent. Zusammen mit einer PV-Anlage und einem BHKW lassen sich sogar nächtliche Spitzen im Strombedarf decken.

Eine solche **Anlagenkombination** erfordert ein **spezielles Messkonzept.**

Foto: © Alhvik / Shutterstock.com

FÖRDERANGEBOTE IN HAMBURG

AKTUELL: „Gründachförderung“ & „Schallschutz an viel befahrenen Straßen“

WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE MIT DARLEHEN UND ZUSCHÜSSEN

Sie wollen Ihre Energiebilanz auf Vordermann bringen? Die Hamburgische Investitions- und Förderbank unterstützt in Hamburg vielfältige Modernisierungsmaßnahmen und die Nutzung Erneuerbarer Energien mit Darlehen und attraktiven Zuschüssen. **Profitieren Sie von unseren Förderangeboten!**

INFORMIEREN SIE SICH: Tel. 040 / 24846-0 • www.ifbhh.de

**IFB
HAMBURG**

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank





Erneuerbare Energien in der Heizkostenabrechnung

Investitionen in Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung werden staatlich gefordert und gefördert. Wie aber steht es um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Umlage der entstehenden Betriebskosten?

DER AUTOR



MARTIN ALTER

Der Rechtsanwalt ist Partner der Kanzlei Strunz-Alter in Chemnitz, Vorstandsmitglied des Kooperationsverbunds unabhängiger Messdienstunternehmen e.V. und Berater des Measurenet e.V.

www.strunz-alter.de



Immer mehr Wohnimmobilien werden mit Wärme aus erneuerbaren Energien versorgt. Dafür gibt es eine große Zahl technischer Lösungsmöglichkeiten zur Einsparung von Primärenergie und damit verbunden zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Für den Neubau von Mehrfamilienhäusern gelten darüber hinaus

Insbesondere beim **Energie-mix** reichen die **derzeitigen Vorgaben nicht aus.**

die Verpflichtungen aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zur Nutzung von Solarthermie, Umweltwärme, Biomasse oder Kraft-Wärme-Kopplung für die Deckung des Wärmebedarfs.

Probleme treten bei den neuen Heizungsanlagen häufig im Bereich der ebenfalls verpflichtend durchzuführenden Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung (HeizKV) auf. Zunächst ist die Frage zu klären, an welcher Stelle der Heizkostenabrechnung mit Mietern und Wohnungseigentümern die Verwendung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden muss.

Das gilt für Blockheizkraftwerke

Bei Blockheizkraftwerken (BHKW) zur Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung, also der gleichzeitigen Produktion von Strom und Wärme, ist beispielsweise eine Ermittlung des Kostenanteils aus dem Betrieb des BHKW für die Wärmeerzeugung notwendig. Der Anteil der Kosten für die Wärmeerzeugung wird sodann als Heizkosten in der Heizkostenabrechnung nach den allgemeinen Regeln der HeizKV abgerechnet. Die Kostenaufteilung ist damit der eigentlichen Abrechnung nach HeizKV vorgelagert und bedarf daher keiner Regelung in der HeizKV. Für die Kostenermittlung kann auf die Regeln der Technik in Form der VDI 2077 Blatt 3.1 zurückgegriffen werden.

Mehrere Energiequellen sind problematisch

Schwieriger gestaltet sich die Berücksichtigung solarer Energieeinträge in der Heizkostenabrechnung. Dabei spielt es eine Rolle, für welche Zwecke die Solarwärme verwendet wird. Bei einer reinen Unterstützung der Warmwasserbereitung muss lediglich ermittelt werden, wie viel Energie noch ergänzend für die Warmwasserbereitung durch den Heizkessel beigesteuert werden muss. Die Ermittlung erfolgt einfach mit einem Wärmehöhenzähler gemäß § 9 Abs. 2 HeizKV.

Kompliziert wird es, wenn die Solarwärme nicht nur zur Warmwasserbereitung, sondern auch zur Heizungs-

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit über **55 Jahren** Markterfahrung www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

unterstützung genutzt wird. Hier ist häufig eine Messung nur schwer möglich, da die Solarwärme in einen Kombipufferspeicher eingespeist wird. Zwar gibt es für die denkbaren technischen Gestaltungen eine Regel der Technik: VDI 2077 Blatt 3.3 macht Vorgaben zur Ermittlung der solaren Wärmanteile für Warmwasser und Heizung. Da die Aufteilung jedoch im Rahmen der Kostenaufteilung verbundener Anlagen gemäß § 9 HeizKV relevant ist, müssen hier deren Vorgaben eingehalten werden. Leider enthält sie in § 9 Abs. 1 S. 5 nur für den Fall einen Verweis auf die Regeln der Technik, in dem die Beheizung ausschließlich aus Solarthermieanlagen erfolgt. Solche Anlagen sind jedoch sehr selten. Das EEWärmeG schreibt beispielsweise einen Anteil von nur 15 Prozent Solarenergie für die Erfüllung der Nutzungspflicht vor (vgl. § 5 Abs. 1 EEWärmeG).

Heizkostenverordnung noch Up to date?

Nach dem derzeitigen Wortlaut der HeizKV können solare Energieeinträge bei Heizanlagen, die auch noch über einen Heizkessel verfügen oder an die Wärmelieferung angeschlossen sind, in der Abrechnung nicht berücksichtigt werden.

Ebenso rechtlich unbefriedigend ist die Situation bei den weit verbreiteten Wärmepumpen. Werden diese sowohl für die Warmwasserbereitung als auch für die Raumheizung genutzt, muss berücksichtigt werden, dass die Arbeitszahl, also das Verhältnis von eingesetzter Energie (meist Strom) zur eingespeisten Wärme, sehr stark davon abhängt, auf welches Temperaturniveau eine Erwärmung erfolgt. Die Heizkreisläufe sind meist nur auf geringe Vorlauftemperaturen ausgelegt, wobei eine höhere Arbeitszahl erreicht wird. Zur Warmwasserbereitung werden in Mehrfamilienhäusern wegen der Vorgaben der Trinkwasserverordnung zur Vermeidung von Legionellen in der Regel 60 °C benötigt. Bei diesen hohen Temperaturen fällt die Arbeitszahl von Wärmepumpen deutlich geringer aus. Bei der Zuordnung der Energieverbräuche muss dieser Unterschied berücksichtigt werden. Auch dafür werden derzeit Regeln der Technik entwickelt. Genauso wie bei

den Solarthermieanlagen fehlt es jedoch an einem Anknüpfungspunkt zur Anwendung der Regeln der Technik in der HeizKV, wenn die Heizungsanlage noch zusätzlich über einen Heizkessel oder durch Wärmelieferung versorgt wird.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der HeizKV stellen damit ein erhebliches Hindernis für den wirtschaftlichen Einsatz von erneuerbaren Energien in Mehrfamilienhäusern dar. Dies ist bedauerlich, weil es bereits alle notwendigen Regeln der Technik gibt, diese jedoch bislang nicht ohne Risiko in der Heizkostenabrechnung angewendet werden dürfen.

Denkbare Ansätze

Bei Solar- und Wärmepumpenanlagen könnte über eine analoge Anwendung des § 9 Abs. 1 S. 5 HeizKV auf Anlagen nachgedacht werden, die ergänzend durch Wärme aus Heizkesseln versorgt werden. Anders als bei der Entscheidung des BGH zur Rohrwärmeabrechnung bei Leitungen unter Putz (vgl. BGH, Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 5/16), wäre hier eine Analogie denkbar, da der Gesetzgeber ausdrücklich einen weiteren Regelungsbedarf bei der Novellierung der HeizKV im Jahre 2008 nicht gesehen hatte (vgl. Empfehlung des Bundesrats vom 8.9.2008, BR-Drs. 570/1/08).

Es besteht daher zur Beseitigung von Hemmnissen bzw. zur Schaffung von Rechtssicherheit für den Einsatz erneuerbarer Energien in Mietimmobilien und Wohnungseigentümergeinschaften Änderungsbedarf an der HeizKV. Dabei sind Vorgaben notwendig, die nicht nur die Verwendung einzelner erneuerbarer Energien regeln, sondern berücksichtigen, dass in vielen Neubauprojekten und auch in der energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien mehrere Energiequellen in sogenannten multienergetischen Anlagen eingebunden werden.

Die bereits vorhandenen Regeln der Technik setzen jeweils voraus, dass dem Abrechner umfangreiche Daten über den Aufbau und die Funktionsweise der Heizungsanlage vorliegen. Je nach Anlagenaufbau sind unterschiedliche Möglichkeiten der messtechnischen Ausstattung gegeben. Immer wichtiger wird es daher, sich bereits bei der Planung der multienergetischen Wärmeerzeugungsanlagen Gedanken über die notwendigen Messdaten für eine korrekte Heizkostenabrechnung zu machen. Dazu sollten bei anstehenden energetischen Sanierungen auch bereits die Messdienste in die Planung einbezogen werden. So können spätere Probleme bei der Heizkostenabrechnung vermieden werden.

Bei der **Planung energetischer Sanierungen** die **Messdienste** mit einbeziehen.

VERANSTALTUNGSHIGHLIGHTS 2018



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Seit 30 Jahren innovativ, authentisch und stark – für Sie!
2018 feiert der DDIV sein 30-jähriges Bestehen mit einem breiten Weiterbildungs- und Netzwerkangebot. Melden Sie sich an und setzen Sie neue Impulse in Ihrem Unternehmen!

2. DDIV-SOMMERAKADEMIE

6.–11. Mai 2018

Hotel Riu Palace Bonanza Playa, Mallorca
„Sommer, Sonne und Weiterbildung mit Me(e)hrwert“:
Entdecken Sie innovative Wege für eine erfolgreiche
Verwaltertätigkeit und profitieren von einem starken
Netzwerk und erstklassigen Referenten.
www.ddiv.de/sommerakademie



3. DDIV GOLF-CUP

22. Juni 2018

Gut Heckenhof, Eitorf
Diskutieren Sie in einer sportlich-lockeren Atmosphäre
aktuelle Trends und Themen der Immobilienbranche
und netzwerken Sie in einmaliger Atmosphäre auf
dem Grün.
www.ddiv-service.de/golf



18. HAMBURGER VERWALTERFORUM

30. Mai 2018

Hyperion Hotel Hamburg
Finden Sie Antworten auf die täglichen Herausfor-
derungen der Energieeffizienz, Barrierefreiheit und
Digitalisierung, und lernen Sie beim Traditionsforum
im Norden neue Strategien für Ihre Verwalterarbeit
kennen.
www.ddiv.de/verwalterforum-hamburg



MIET-VERWALTERFORUM HANNOVER

28. August 2018

H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen
Der Markt für die Mietverwaltung wächst und die
Mietrechtsprechung unterliegt einem ständigen Wan-
del. Ein Update über die aktuellen Entwicklungen
und gesetzlichen Änderungen geben Ihnen hoch-
karätige Referenten.
www.ddiv.de/seminare



1. VERWALTERFORUM SPREEWALD

6. Juni 2018

Bleiche Resort & Spa, Burg im Spreewald
Megatrends und Tagesgeschäft in angenehmem
Ambiente diskutieren – von der Teilungserklärung
über Energieversorgung und Digitalisierung bis zur
rechtssicheren Kontoführung und dem Vorbeugen von
Forderungsausfällen.
www.ddiv.de/verwalterforum-spreewald



26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

6.–7. September 2018

Estrel Berlin
Der DDIV wird 30 Jahre jung! Feiern Sie mit uns bei
exzellenten Vorträgen und Fachforen zu spannenden
Themen und einem abwechslungsreichen Spektakel
bei unserem traditionellen Festabend.
Da will ich hin!
www.deutscher-verwaltertag.de

Weitere Informationen zu diesen und unseren vielen weiteren Veranstaltungen erhalten Sie unter www.ddiv.de.



Heizungsanierung

Problemfall C4-Heizgeräte: Wie Verwaltungen zeit- und kostenintensive Konflikte in WEG vermeiden können.

Von Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV



In tausenden Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) drohen in den kommenden Jahren rechtliche und finanzielle Probleme. Denn die hier verbauten raumluftunabhängigen dezentralen Gasetagenheizungen, sogenannte C4-Heizgeräte, sind ein Auslaufmodell – und die Folgen der hierfür verantwortlichen EU-Verordnung weitreichend: Havariert nur ein einziges Gerät an einem Strang, muss in der Regel die komplette Abgasanlage umgerüstet werden. Dennoch sind in den meisten betroffenen WEG weder Kostenübernahme noch Beschlussfassung geregelt.

Ein **defektes Gerät** kann die **Umrüstung der Abgasanlage** erfordern.

Die Problematik

Seit September 2015 müssen Heizgeräte den Anforderungen zur Energieeffizienz der Verordnung Nr. 813/2013 genügen. Bestimmte Produkte sind daher inzwischen nicht mehr auf dem Markt verfügbar – wie C4-Geräte. Für WEG, in denen solche Geräte verbaut sind, ergibt sich zwar keine direkte Sanierungsverpflichtung. Doch in dem Moment, in dem ein einzelnes Gerät havariert, muss die Gemeinschaft in der Regel über den Austausch des gesamten Heizungssystems entscheiden. Denn alte Gas-Heizwert- und neue Gas-Brennwertgeräte dürfen aus Sicherheitsgründen nicht am selben Schornstein betrieben werden.

Komplizierte Beschlussfindung

Die Beschlussfindung gestaltet sich in der Regel äußerst schwierig. So ist zunächst nach wie vor nicht eindeutig geklärt, ob die Gasetagenheizung im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum steht – teilweise kann sich das Gerät sogar im Mietereigentum befinden. Für das Sondereigentum spricht dabei, dass es ausschließlich zum Beheizen und für die Warmwasserversorgung des Sondereigentums verwendet wird. Der Kaminzug hingegen ist zwingend Gemeinschaftseigentum. Müssen nun alle Gasetagen-



genheizungen an einem Strang ausgetauscht und die Abgasanlage ertüchtigt werden, wäre die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. Das führt in der Praxis zu erheblichen Diskussionen: Warum einem kostenintensiven Austausch des gesamten Heizungssystems zustimmen, wenn die eigene Gaseta- genheizung noch einwandfrei funktioniert?

Die Folgen sind häufig Notlösungen, die den kompletten Austausch aufschieben. Hierzu zählt beispielsweise der Betrieb eines anderen Heizungstyps als Außenwandgerät ohne Zugang zum alten Schornstein, was allerdings auf lange Sicht nicht zielführend ist. Praxis ist auch der teure Kauf von Restposten an C4-Geräten. Doch spätestens wenn die Thermen weiterer Eigentümer irreparabel havarien und der Austausch der kompletten Anlage unvermeidbar ist, verschärft dieser Ansatz die Probleme innerhalb der Gemeinschaft. Für Immobilienverwaltungen entsteht dadurch erheblicher Mehraufwand – ganz abgesehen von den innergemeinschaftlichen Auseinandersetzungen und der auf Jahre hinaus vertanen Chance zur effizienten Heizungsanierung.

Eigentümer frühzeitig einbinden

Verwaltungen sollten die Eigentümer der betroffenen WEG frühzeitig über die Problematik aufklären – und vorausschauend Beschlüsse über das Vorgehen im Havariefall fassen. Das schafft Planungssicherheit, ermöglicht die schnelle Wiederversorgung der betroffenen Wohnung mit Heizung und Warmwasser und vermeidet langwierige Rechtsstreitigkeiten. Zudem haben die Eigentümer die Möglichkeit, ohne Zeitdruck über den Einbau einer modernen Heizungsanlage zu entscheiden. Laut Koalitionsvertrag will die Regierung weiterhin den Austausch alter ineffizienter Heizungsanlagen durch hocheffiziente Systeme fördern; verschiedene staatliche Förderprogramme reduzieren die finanzielle Belastung für die WEG. Hierzu hat der DDIV in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Materialforschung, dem Umweltbundesamt und weiteren Verbänden des Handwerks und der Immobilienwirtschaft einen Infoflyer erstellt, der Handlungsalternativen schildert sowie Beratungs- und Förderangebote aufzeigt. Der Flyer kann über den DDIV und die Landesverbände bezogen werden.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



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



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

DDIV-Branchenbarometer



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

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de



Neue Energien, neue Verträge

Selbst erzeugter Strom vom Dach oder Wärmeleistungen aus dem hauseigenen BHKW – auch dies will vertraglich geregelt sein. Ein Überblick über die Mindestinhalte.



Die Energiewirtschaft ist mittlerweile geprägt davon, Energie in Form von Strom und Wärme rechtssicher und wirtschaftlich in den Alltag der Bevölkerung zu integrieren. Insbesondere vor dem Hintergrund des stetig zunehmenden Anteils erneuerbarer Energien und der damit verbundenen Integration unterschiedlichster Verbrauchergruppen in die Energiewirtschaft wird die rechtliche Absicherung von Lieferverträgen zu einem immer relevanteren Thema. Auch die Wohnungswirtschaft ist hiervon maßgeblich betroffen.

Die Zeiten ändern sich

Die Zeiten, in denen Eigentümer oder Mieter einer Immobilie ihren Strom einfach nur von einem regionalen Energieversorger beziehen, sind lange vorbei. Heute stehen häufig andere Versorgungsstrukturen im Vordergrund, beispielsweise Mieterstrommodelle und die Eigenstromversorgung.

Der Eigentümer oder Vermieter einer Immobilie ist durch Integration der erneuerbaren Energien in der Lage, die Bewohner mit eigenem Strom zu versorgen. Durch Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes oder eines Blockheizkraftwerks (BHKW) produziert der Eigentümer den Strom selbst

und verkauft ihn an die Bewohner und Verbraucher der Immobilie.

Der hierfür erforderliche Stromliefervertrag wird zwischen dem Eigentümer oder Vermieter und dem Stromverbraucher geschlossen. Als wesentliche Bestandteile des Stromliefervertrages werden hierbei über die Ausgestaltung des Lieferverhältnisses selbst hinaus insbesondere auch Regelungen über den Strompreis und die Vertragslaufzeit getroffen.

Die Preisgestaltung

Die Höhe des Strompreises können die Parteien selbst festlegen. Der hausgemachte Strom erlaubt es dem Eigentümer oder Vermieter, konkurrenzfähig zu sein und den eigenen Strom deutlich kostengünstiger als der örtliche Stromversorger anzubieten. Da dieser Strom direkt an den Verbraucher innerhalb der Immobilie geliefert und nicht über das öffentliche Netz bezogen wird, entfallen Strompreisbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Konzessions- oder ähnliche Abgaben und Steuern. Der Stromverbraucher spart sich daher diese Kosten, die letztendlich nahezu 50 Prozent des Gesamtstrompreises ausmachen.

Darüber hinaus hat der Eigentümer oder Vermieter die Möglichkeit, den vor Ort nicht verbrauchten Strom an den örtlichen Netzbetreiber zu verkaufen. Hierfür erhält er die Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Die Praxis zeigt regelmäßig, dass Energiekonzepte, bei denen der Strom dezentral vor Ort erzeugt und verbraucht wird, einen deutlichen wirtschaftlichen Vorteil mit sich bringen, einen Beitrag zur Energiewende schaffen und die gewöhnlichen Versorgungsstrukturen, beispielsweise den konventionellen Einkauf von Gas oder Heizöl, zunehmend in den Hintergrund treten lassen.

DER AUTOR



FINN STREICH

Der Rechtsanwalt ist in der auf Bau-, Energie- und Mietrecht spezialisierten Kanzlei Rechtsanwälte Streich & Kollegen, Stuttgart, Hamburg, tätig.
www.raestreich.de



Bei der **Vertragsgestaltung** beachten: die Regeln des **Verbraucherschutzes**

Die Vertragslaufzeit

Hier ist Vorsicht geboten: Stromlieferverträge, die mit einem Haushaltskunden geschlossen werden, dürfen nach den Regelungen des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) eine maximale Anfangslaufzeit von zwei Jahren haben, wobei unter einem Haushaltskunden beispielsweise der Mieter einer Wohnung zu verstehen ist. Die Parteien können im Rahmen des Stromliefervertrages vereinbaren, dass sich dieser nach Ablauf der

Anfangslaufzeit um weitere zwölf Monate verlängert. Hintergrund dieser sehr einschränkenden Regelungen bezüglich der Laufzeit sind die vom Gesetzgeber umgesetzten Verbraucherschutzvorschriften.

Mit Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes wird die Integration der erneuerbaren Energien sowohl im Bereich von Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien deutlich gefördert. Der Eigentümer oder

Mit einer Gebäudeversicherung können wir nicht dienen.

Dafür mit maximaler Dachsicherheit.

Als führender Hersteller von Systemlösungen für Flachdach und Steildach liefern wir alles rund ums Dichten, Dämmen, Begrünen und Energie-Gewinnen. Plus ein Mehr an Planungs- und Ausführungssicherheit durch Ihren Bauder Fachberater.

www.bauder.de/fachbersuch



BAUDER
macht Dächer sicher.



Vermieter als Betreiber einer Anlage, die erneuerbare Energien nutzt, erhält für den an den Verbraucher gelieferten Strom eine zusätzliche Förderung, den sogenannten Mieterstromzuschlag. Vor diesem Hintergrund werden Eigenversorgungskonzepte und die dezentrale Energieversorgung in der Immobilienwirtschaft noch interessanter, da der Vermieter bzw. Eigentümer neben dem selbst festgelegten Strompreis für den Stromverbraucher sowohl die übliche EEG-Vergütung für den Überschussstrom erhält als auch den Mieterstromzuschlag für den ins Gebäude gelieferten Strom.

Zu beachten ist hierbei, dass die Regelungen über den Mieterstrom (Stromlieferung) nicht im Rahmen des Mietvertrages vereinbart werden dürfen. Nach § 42a Abs. 2 EnWG darf ein Mieterstromvertrag nicht Bestandteil eines Vertrages sein, in dem Regelungen über die Miete von Wohnraum enthalten sind. Um die Wirksamkeit des Stromlieferungsvertrages nicht zu gefährden, ist es daher notwendig, zwei getrennte Verträge – Mietvertrag und Mieterstromvertrag – zu schließen.

Was gilt für Wärmelieferungen?

Die Praxis zeigt immer häufiger, dass nicht nur Vereinbarungen über eine dezentrale Stromlieferung getroffen werden, sondern auch der Bereich der Wärme zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Als Wärmeträger wird überwiegend Heißwasser verwendet. Hierbei enthalten Wärmelieferverträge grundsätzlich die gleichen Regelungsinhalte wie Stromlieferverträge. Insbesondere die Hauptleistungspflichten der Parteien (Wärmelieferant und Abnehmer) werden hierbei individuell an die Bedürfnisse angepasst. Dazu gehören nicht nur Vereinbarungen über Liefer- und Abnahmeverpflichtungen, Haftungsregelungen und Preisanpassungen, sondern auch die Vertragslaufzeit.

Gerade Wohnungsunternehmen und Personen, die einen solchen Wärmeliefervertrag mehrfach verwenden, sind verpflichtet, ihre Verträge in puncto Laufzeit rechtssicher zu gestalten. Da ein Wärmeliefervertrag bei mehrfacher Verwendung als Allgemeine Geschäftsbedingung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeVO) unterliegt, muss er den erhöhten Anforderungen dieser Wärmelieferverordnung entsprechen. In der Immobilienwirtschaft werden solche Lieferverträge häufig als Grundlage für Vertragsschlüsse mehrfach verwendet, was die Anwendung der AVBFernwärmeVO eröffnet.

Dies hat zur Folge, dass insbesondere die Regelung des § 32 AVBFernwärmeVO zum Tragen kommt. In dessen Abs. 1 ist die Laufzeit von Versorgungsverträgen auf eine Dauer von maximal zehn Jahren beschränkt. Den Vertragsparteien steht jedoch die Möglichkeit offen, die Laufzeit zweimal um weitere fünf Jahre zu verlängern (Verlängerungsoption). Diese einschränkende Regelung sollte insbesondere bei der Anlageninstallation und damit verbundenen Investition berücksichtigt werden, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden.

FAZIT UND AUSBLICK

Die Wohnungswirtschaft ist nicht mehr nur passiv von der Energiewende betroffen, sondern sie spielt mittlerweile eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung der politisch gesetzten Klimaziele. Selbstversorgungskonzepte machen nicht nur unabhängig von örtlichen Versorgungsunternehmen, sie tragen auch zur Wertsteigerung der Immobilie bei und machen sie für Nutzer attraktiver.

DDIV*aktuell* im Mehrfachabo!

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



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

Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.)
je Abonnement. Ab dem 10. Abonnement: jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de



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

Mobilitätswende im Stau

In Sachen E-Mobilität sind Eigentümergemeinschaften ein Problemfall. Welche rechtlichen, technischen und finanziellen Hürden können wie überwunden werden?

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV



Eine Million Elektrofahrzeuge auf Deutschlands Straßen bis 2020, sechs Millionen bis 2030 – dieses Ziel rief die Bundesregierung 2009 aus. Mittlerweile hält selbst die Kanzlerin es nicht mehr für realistisch. Denn trotz verschiedener Förderprogramme kommt die Mobilitätswende nur schleppend in Gang.

Letztlich steht und fällt sie mit der Ladeinfrastruktur. Zwar fördert sie die Bundesregierung mit insgesamt 300 Mio. Euro für den Bau von Ladepunkten. Doch auf die potenziellen Käufer eines E-Autos wirkt es anscheinend wenig attraktiv, nach Feierabend erst noch die nächste freie Ladestation zu suchen, um dann schlimmstenfalls im strömenden Regen nach Hause zu spazieren. Damit die Mobilitätswende nicht im Sande verläuft, muss also die private Ladeinfra-

struktur ausgebaut werden. Doch hier stockt es weiterhin – aus verschiedenen Gründen.

Problem 1: die rechtlichen Hürden

Gerade in Eigentümergemeinschaften scheitert die Mobilitätswende häufig an rechtlichen Hemmnissen. Zum einen sind es Unsicherheiten bei Abgrenzungsfragen: Handelt es sich um eine bauliche Maßnahme, ordnungsmäßige Instandsetzung, Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung? Für diese Frage hält das in die Jahre gekommene Wohnungseigentumsgesetz (WEG) keine praktikable Auslegung bereit.

Zum anderen erfordert der Einbau von Ladepunkten häufig bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum – und die wiederum die Zustimmung der Eigentümer. Sei es aus Skepsis gegenüber der neuen Technik, fehlendem Interesse oder finanziellen Gründen, die Quoren für einen rechtssicheren Beschluss werden häufig nicht erreicht.

Problem 2: die technischen Hürden

Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser in Deutschland wurde vor 1970 gebaut. Das Stromnetz dieser älteren Gebäude ist häufig nicht für die erhöhte Last beim Aufladen mehrerer E-Autos ausgelegt. Die in (Tief-) Garagen verlegten Zuleitungen wurden ursprünglich für die Beleuchtung geplant und weisen daher viel zu geringe Querschnitte auf. Werden gleichzeitig mehrere Fahrzeuge über Stunden mit einer großen Strommenge betankt, ist das Netz relativ schnell überlastet und bricht zusammen. Hieraus ergibt sich auch ein rechtliches Problem, wie ein Urteil des AG Berlin-Schöneberg von 2015 zeigt: Ist der Stromkreislauf zu gering dimensioniert, wären die übrigen Miteigentümer unzulässigerweise von der Betankung ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass bei der vom Energieversorger am Hausanschluss zur Verfügung gestellten Anschlussleistung häufig ohnehin nicht mehr als vier Autos gleichzeitig geladen werden könnten, ohne dass die Schutzschaltung anspricht.

Die klassische Ladesäule zur gemeinsamen Nutzung aber wird in einer Eigentümergemeinschaft kaum funktionieren. Schließlich dürfte die Bereitschaft eher gering sein, den Platz nach Ende der Ladezeit direkt für den nächsten Bewohner frei zu machen. Damit es nicht heißt, wer zuerst kommt, mahlt zuerst, muss die Ladeinfrastruktur so ausgelegt sein, dass alle Autos dann geladen werden können, wenn sie ohnehin abgestellt sind – in der Regel über Nacht.

Problem 3: die finanziellen Hürden

Damit mehrere Wohnungseigentümer gleichzeitig ihre E-Autos aufladen können, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich: Zuleitungen müssen erneuert, neue Elektro-Unterverteilungen geschaffen und die entsprechende Leistung vom Energieversorger bereitgestellt werden – was mit erheblichen Kosten für die gesamte Gemeinschaft verbunden ist.

Die erforderlichen Investitionen werden in der Regel insbesondere von den Eigentümern gescheut, die kein

Die Quoren für einen
rechtssicheren Beschluss
werden häufig nicht erreicht.

Buderus

Energiekosten
senken,
Zukunft sichern.

Bleiben Sie wettbewerbsfähig und senken Sie Ihre Energiekosten. Mit Buderus als ausgewiesenem Systemexperten können Sie diese um bis zu 30 % reduzieren. Dank der Loganova BHKW-Module, mit denen Sie nicht nur Wärme für Heizung und Warmwasser, sondern auch Energie für die Stromversorgung selbst erzeugen können. Darüber hinaus lassen sie sich um zusätzliche Energieerzeuger erweitern und steigern so Ihre Zukunftssicherheit. Weitere Informationen finden Sie unter www.buderus.de

Interesse an der E-Mobilität haben. Warum für etwas bezahlen, das man nicht nutzen kann oder will? So scheitert die Zustimmung der Miteigentümer vielfach an der Kostenübernahme.

Wie sich die Probleme lösen ließen

Bereits 2016 brachten mehrere Bundesländer einen Gesetzesantrag zur Förderung von E-Mobilität und Barrierefreiheit in den Bundesrat ein, der aufgrund des Diskontinuitätsprinzips 2017 erneut eingebracht werden musste. Allerdings will der Zusatz in § 22 Abs. 1 WEG nur eine vereinfachte Beschlussfassung herbeiführen: Mit ihm soll bei der Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge die Zustimmung aller nicht unerheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer dann entbehrlich sein, wenn ein berechtigtes Interesse besteht und die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert wird. Ob entsprechende Beschlüsse tatsächlich nach dieser Vorschrift erleichtert werden können, erschien allerdings bereits damals aus Sicht der Bundesregierung zweifelhaft. Der DDIV plädierte dafür, solche Änderungen in eine Reform des WEG einzubetten – die nun Union und SPD in ihrem Koalitionsvertrag verankert haben. Mit der Reform können in der neuen Legislaturperiode rechtliche Hürden endlich abgebaut werden. Das schafft eine Basis für die Mobilitätswende in Eigentümergemeinschaften.

Neben den verbesserten rechtlichen Rahmenbedingungen benötigen die Gemeinschaften aber auch finanzielle Unterstützung. Der DDIV setzt sich bereits seit geraumer Zeit für ein 100-Millionen-Euro-Programm zur Förderung der privaten Ladeinfrastruktur ein. Ein wichtiges Signal kam Ende 2017 aus NRW: Die Landesregierung fördert den Aufbau privater Ladeinfrastruktur für E-Autos in Mehrfamilienhäusern mit einem Sofortprogramm über 20 Mio. Euro. Im Februar 2018 einigten sich schließlich Union und SPD, eine entsprechende Förderung in ihren Koalitionsvertrag aufzunehmen. Ein wichtiger Schritt, denn die Gesamtkosten für die Installation von Ladepunkten sind hoch und häufig ein Hemmnis. Der DDIV ist derzeit zudem mit verschiedenen Kreditinstituten in Gesprächen über Modalitäten, mit denen die private Ladeinfrastruktur finanziell leichter zu realisieren ist. Aber auch hier deutet sich ein Zerwürfnis in der WEG an: Warum für Instandhaltungsmaßnahmen zahlen, wenn ich davon nicht betroffen bin?

Eine Besonderheit sind solche Gemeinschaften, die Kfz-Stellflächen zur Verfügung stellen, die auch von externen Personen genutzt werden können. Hierbei handelt es sich weder um rein öffentliche noch aus-

Eine WEG-Reform könnte die Mobilitätswende in Gang bringen.

schließlich um private Ladeinfrastruktur. Denkbar wäre für solche Fälle eine spezielle Förderung, mit der die Errichtung der Ladeinfrastruktur bezuschusst werden kann, um auch hier Investitionsanreize zu schaffen.

Rechtsanspruch: ja oder nein?

Derzeit besteht kein Rechtsanspruch für Mieter und Eigentümer auf einen Ladeanschluss. Der in den Bundesrat eingebrachte Gesetzesentwurf allerdings sieht u. a. für Mieter eine Anspruchsnorm für den Einbau von Ladestationen in § 554b BGB vor. Auch dieser Aspekt sollte in einer umfangreichen Novelle des WEG behandelt werden. Zudem muss die finanzielle Seite im Blick behalten werden – schließlich ist die Bereitstellung von Ladepunkten unter Umständen mit massiven Kosten für den oder die Eigentümer verbunden. Dabei handelt es sich nicht nur um die Installations-, sondern auch um die laufenden Kosten. Gegebenenfalls wäre es möglich, letztere nach Anschlüssen umzulegen – bislang gilt eine analoge Regelung für den Betrieb des Kabelnetzes. Allerdings wurde Anfang des Jahres vonseiten der Bundesministerien eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts zusammen mit einer umfassenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes ab Sommer 2018 angekündigt. Welche Möglichkeiten es hier künftig geben wird, bleibt abzuwarten.

Keine Flickschusterei!

Obwohl die E-Mobilität – genauso wie das hier nicht näher beleuchtete Thema Barrierefreiheit – an sich bereits großen Reformbedarf für das WEG birgt, darf die Novelle nicht allein auf diese beiden Themen abgestellt werden. Schließlich ist das WEG insgesamt in die Jahre gekommen und in zahlreichen Bereichen dringend reformbedürftig. Eine tatsächliche und nachhaltige Erleichterung für Eigentümer, Verwalter und letztlich auch die Gerichte wird nur dann erzielt, wenn diese Themen in eine umfassende Novellierung eingebettet und nicht als isolierte Teilbereiche behandelt werden.

Jetzt **aktiv** werden!

DDIV-Kooperationspartner ubitricity ruft zum Praxistest – und unterstützt bei der Installation von Ladestationen für E-Fahrzeuge.

Alexa Thiele, Marketing ubitricity



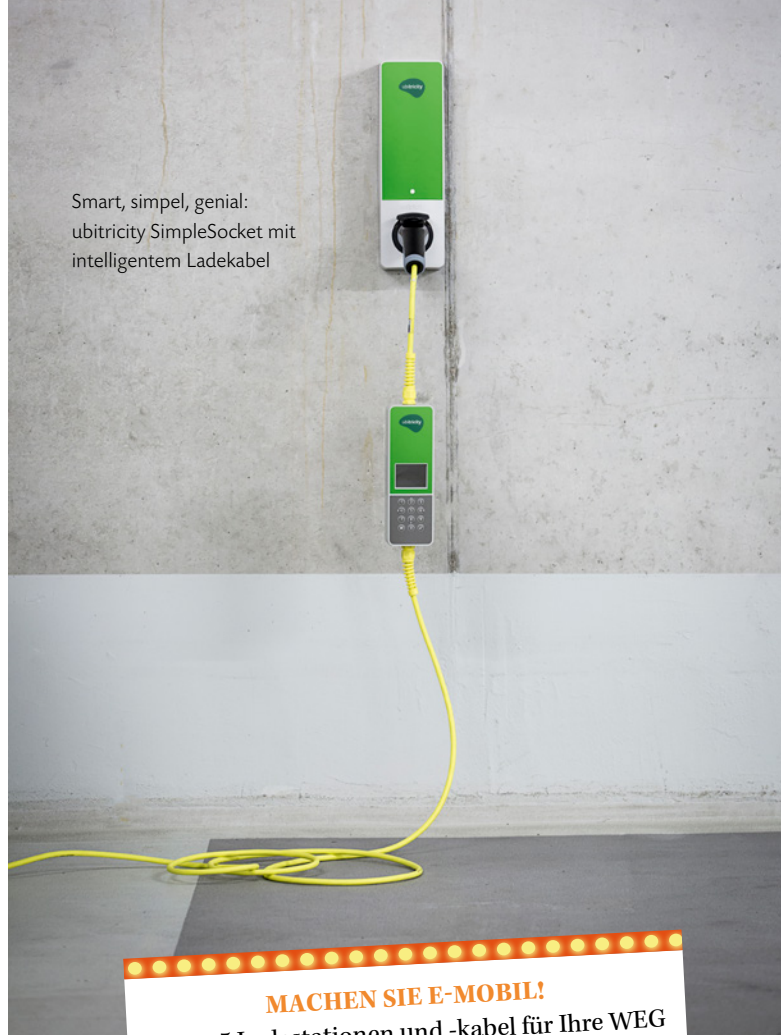
Die Nachrüstung von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge im Bestand wird zur immer dringlicheren Frage, auch für Eigentümergemeinschaften. Sind die Voraussetzungen für eine Installation im Gemeinschaftseigentum einmal geschaffen, bleibt die Qual der Wahl des geeigneten Systems. Für Immobilienverwalter wie Eigentümergemeinschaften stehen dabei verschiedene Aspekte im Vordergrund: Die Installation soll möglichst einfach, die Ladepunkte idealerweise nahezu ohne laufende Kosten zu betreiben sein und zu guter Letzt sollen Kosten, die für das Laden eines Elektrofahrzeuges anfallen, nicht die allgemeine Stromrechnung belasten. Es ist also zu gewährleisten, dass die Verbrauchskosten dem jeweiligen Nutzer exakt und uneindeutig zugeordnet und in Rechnung gestellt werden – ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand und zur Zufriedenheit aller E-Fahrzeughalter.

Komplettlösung aus einer Hand

Dieser Herausforderung hat sich DDIV-Kooperationspartner ubitricity angenommen – und bietet nun eine praktikable Komplettlösung: Ladepunkte, ein umfassender Service und die Nutzung über intelligente Ladekabel gehen hier Hand in Hand.

Sogenannte SimpleSockets, die Ladestationen, lassen sich im Innen- wie im Außenbereich schnell und einfach installieren, zudem nahezu ohne laufende Kosten betreiben. Als Dienstleister übernimmt ubitricity alle Schritte – von der Bereitstellung der Hardware über die Vorinstallation bis zur Inbetriebnahme. Was

Smart, simpel, genial:
ubitricity SimpleSocket mit
intelligentem Ladekabel



MACHEN SIE E-MOBIL!

Bis zu 5 Ladestationen und -kabel für Ihre WEG
Jetzt bewerben bis 18.5.2018
www.ubitricity.com/DDIV

dieses System besonders praktikabel macht, ist das intelligente Ladekabel, das einen mobilen, eichrecht-konformen Stromzähler sowie Kommunikationstechnik enthält. Zur Nutzung der Ladestation wird es vom Fahrzeughalter erworben, der zudem einen Vertrag mit dem Energieanbieter seiner Wahl schließt. Dank der integrierten Technik authentifiziert sich das Kabel bei jedem Ladevorgang und erfasst den Stromverbrauch kWh-genau. Je nach Netzbetreiber wird der Verbrauch im Idealfall dem Nutzer direkt zugeordnet und monatlich in Rechnung gestellt, oder der entsprechende Betrag wird der Hausgemeinschaft monatlich erstattet.

Jetzt bewerben!

ubitricity lädt jetzt zum Praxistest ein: Bis zu fünf SimpleSockets und Ladekabel stellt das Unternehmen kostenlos zur Verfügung und begleitet den gesamten Prozess vom Einbau bis zur ersten Nutzung. Verwaltungen können sich ab sofort und noch bis zum 18. Mai 2018 für von ihnen betreute Eigentümergemeinschaften bewerben, die sich für die innovative Ladeinfrastruktur in ihrem Objekt interessieren: www.ubitricity.com/DDIV

100 % Selbstversorgung

Im Schweizer Kanton Zürich steht das erste solarbetriebene Mehrfamilienhaus der Welt – ein Leuchtturmprojekt, das beweist, es geht.

Von Andrea Körner



Ein Kraftwerk als Wohnhaus: Dach und die komplette Fassade dienen der Energiegewinnung über Solarpaneele.

W

enn Bertrand Piccard mit einem Flugzeug ohne fossilen Treibstoff rund um die Erde fliegen kann, sollte auch ein Wohnhaus gänzlich ohne fossile Energien auskommen können. Dieser Gedanke war ausschlaggebend für den Bau des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses der Welt. Es steht in Brütten, einem kleinen Ort zwischen Winterthur und Kloten, im Zentrum des Schweizer Kantons Zürich. Die Herausforderung: Um ein 100 Prozent energieautarkes Gebäude, ohne externe Anschlüsse für Strom, Öl und Gas, zudem ohne Schornstein, realisieren zu können, muss die Effizienz in jedem Bereich gesteigert werden – von der Energieproduktion über die -speicherung bis hin zum Verbrauch, der auch das Nutzerverhalten einschließt. Heute zeigt das im Sommer 2016 eingeweihte Projekt: Energieautarkes Bauen ist ohne Komforteinbußen möglich. Realisiert wurde es von der Umwelt Arena Schweiz, einer Ausstellungsplattform für Themen der Nachhaltigkeit in den Bereichen Natur und Leben, Energie und Mobili-

tät, Bauen und Modernisieren sowie Erneuerbare Energie, gemeinsam mit Partnerunternehmen.

Technologie & Know-how

Alle Komponenten des Hauses wie Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Energiekonzept bewegen sich technisch auf höchstem Niveau, zudem werden ausschließlich Küchen- und Haushaltsgeräte der höchsten Energieeffizienzklasse A+++ eingesetzt. So wird der heute durchschnittliche Stromverbrauch von 4 400 kWh pro Wohnung und Jahr auf 2 200 kWh halbiert, ohne dass die Bewohner Komforteinbußen in Kauf nehmen müssen. Zusätzlich stehen den Mietern ein Elektro- und ein Biogasfahrzeug zur gemeinsamen CO₂-neutralen Nutzung zur Verfügung. Der Strom für das Elektroauto wird mit der hauseigenen PV-Anlage produziert, und für das Bio-/Erdgasauto steht so viel Treibstoff bereit, wie aus den biologischen Abfällen der Bewohner im Biogasverfahren gewonnen werden kann. Die Mieter sind dank der Smart-Home-Technologie jederzeit über ihren Energieverbrauch informiert. So können sie ihn mit ihrem Verhalten aktiv und messbar beeinflussen.



Mondänes Wohnkonzept: energetisch optimiert, ohne Komforteinbußen

Architektur & Funktion

Eine Schlüsselfunktion hat die Architektur des Hauses. Ästhetik und Funktion gehen Hand in Hand: Das ganze Gebäude ist letztlich ein Kraftwerk. Zur Energieproduktion dienen die an der Fassade flächendeckend angebrachten Solarpaneele, die speziell für diesen Zweck weiterentwickelt wurden. Sie sind matt, blendfrei und als Bauplatten verwendbar, dienen

nicht nur der Stromproduktion, sondern haben auch eine weit höhere Lebensdauer als herkömmliche Fassaden – bei unwesentlich höheren Kosten. Auch das Dach ist mit neuartigen, sehr leistungsfähigen Photovoltaikplatten gedeckt.

Zudem ist die Gebäudedämmung Bestandteil des energetischen Gesamtkonzeptes. Maßgeblich für ihre Ausführung waren die zur Verfügung stehenden Energiemengen der solaren Produktion zur Erzeugung von thermischer Energie – im Vergleich zu einem konventionellen

nach Schweizer Standard energetisch zertifizierten Gebäude ohne zusätzliche Kosten.

Komplexes Energiekonzept

Über die Solarzellen wird Sonnenenergie in Strom umgewandelt. Die kurz- bis mittelfristige Speicherung für ein bis drei Tage der so produzierten elektrischen Energie erfolgt über Kurzzeitspeicher



2.800 MAL

Investitionen gespart, 2.800 Wärmeerzeugungsanlagen im Techem Wärmeservice.

techem

Wir übernehmen, damit Sie keine Überraschungen erleben: von der Planung und Finanzierung über die Errichtung bis hin zum Service Ihrer Heizanlagen. So machen Sie sich von Eigeninvestitionen frei und sind dank modernster Technik bei den gesetzlichen Vorgaben immer auf der sicheren Seite.



Konventioneller Energiespeicher: der unterirdische Warmwassertank



Innovative Lösung: Wasserstofftanks für die Power-to-Gas-Technologie

(Batterietechnik). Für die Langzeitspeicherung wird ein gasförmiges Medium in Form von Wasserstoff eingesetzt. Diese Power-to-Gas-Technologie setzt thermische Energie frei – einerseits bei der Produktion von Wasserstoff, andererseits bei der Rückverstromung über eine Brennstoffzelle –, die im Gebäude optimal genutzt wird: im Sommer für die Langzeitspeicherladung und die Erdsondenregeneration, im Winter bei der Rückverstromung für die Warmwasseraufbereitung und die Heizung. Ein Teil der Sonnenenergie wird mit einer Wärmepumpe in Heizenergie umgewandelt, zur Brauchwassererwärmung, zum Heizen und um die thermischen Kurz- und Langzeitspeicher aufzuladen. Maximale Effizienz erreicht die Wärmepumpenheizung je nach Bedarf durch die Nutzung verschiedener Quellen: Zur Speicherung kurzzeitiger Überschüsse dienen konventionelle Heizwasserspeicher, als Langzeitspeicher innovative Lösungen, die in geladenem Zustand zum Heizen, nach der Entladung der Wärmepumpe als Quelle für die Wärmeerzeugung dienen. Durch den Einsatz optimierter Wärmeerzeugungs- und Verteilsysteme reichen niedrige Vorlauftemperaturen für den hocheffizienten Betrieb. Ein kontrolliertes Lüftungssystem setzt auf Geräte mit niedrigstem Energieverbrauch und bedarfsgerechte Steuerung, und auch die sanitären Anlagen im Haus entsprechen den Energiesparmodus: Wasserspararmaturen und Wärmerückgewinnungsanlagen, z. B. an den Duschen, reduzieren den Energieverbrauch der Warmwasserbereitung. Es versteht sich von selbst, dass die gesamte Hausbeleuchtung auf modernster LED-Technik basiert.

Leben im Kraftwerk

Wie lebt es sich nun im weltweit ersten energieautarken Gebäude? Im Sommer 2016 waren die ersten Mieter in das Neunparteienhaus mit mehr als 1 000 qm Wohnfläche eingezogen, und man hatte bei

ihrer Auswahl bewusst auf Durchmischung geachtet: Mieter, die durchaus ein Bewusstsein für Energieverbrauch haben, und solche, die dies weniger kümmert. So sollte beobachtet werden, wie sich ein solches Projekt auf das Nutzerverhalten in Bezug auf den Energieverbrauch auswirkt. Gleichermassen attraktiv für alle: Direkte Energiekosten für Strom und Wärme entfallen, die Wohnungsmiete liegt im ortsüblichen oberen Segment. Dennoch ist der Energieverbrauch reglementiert: Jede Mietpartei erhält ein Stromkontingent, das sich nach Bonus und Malus bestimmt.

Bilanz nach dem ersten Winter 2016/17, der am Standort Brütten den kältesten Januar seit 30 Jahren bescherte und zudem der insgesamt sonnenärmste seit 20 Jahren war: Die Bewohner hatten immer Licht und Strom, niemand musste in dieser Zeit frieren. Die im Vorfeld des Baus durchgeführten Simulationen entsprachen der Realität, sowohl in Bezug auf die Energieproduktion als auch auf den Verbrauch. Ohne Komforteinbußen ließ er sich zudem auf die Hälfte des in der Schweiz üblichen reduzieren, obwohl die Hausfeuchtigkeit in Neubauten eigentlich höhere Verbräuche erfordert.

Einzig die Zuverlässigkeit der Brennstoffzelle, die aus dem im Sommer mit Sonnenenergie erzeugten Wasserstoff wieder Strom und Wärme produziert, erwies sich zu Beginn der kalten Jahreszeit als ungenügend. Mit entsprechenden Anpassungen und einer neuen Softwareprogrammierung konnte das Problem behoben werden. Sogar die im Winter entstehende Unterdeckung des Strombedarfs um zehn Prozent konnte durch den selbst erzeugten Wasserstoff kompensiert werden. Eine stärkere Isolierung des als Langzeitspeicher genutzten unterirdischen thermischen Wassertanks birgt weiteres Potenzial: Seine Abkühlung durch vorbeifließendes Grundwasser ließe sich auf diese Weise noch reduzieren.

Das Flachdach

Fachmännische Wartung, Reparatur und Sanierung erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.



Regen und Hagel, Kälte und Hitze – an Flachdächer werden große Anforderungen gestellt. Deshalb sind regelmäßige Wartungen und gegebenenfalls fachgerechte Sanierung unerlässlich, um kostspielige Schäden durch Wasser zu vermeiden. Auch können die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine energetische Sanierung erfordern. Ein in seinen

Komponenten und auf das Dach abgestimmter Systemaufbau bietet langfristig Sicherheit und erlaubt es auch, bisher brachliegende Dachflächen attraktiv zu gestalten oder gewinnbringend zu nutzen.

Wartung und Pflege

Flachdächer bedürfen jährlicher Pflege, um das darunter liegende Bauwerk vor Wassereintritt und Wärmeverlust zu schützen. Dabei muss das Entwässerungssystem des Dachs sauber gehalten werden: Um Wasserrückstau zu vermeiden, sind vor allem Ablaufgitter, Entwässerungsrinnen und Notüberläufe zu reinigen, Schmutzablagerungen, aber auch Flugsamen und daraus resultierender Pflanzentrieb zu entfernen, Nahtverbindungen und Durchdringungen zu überprüfen.

Informationen über die wichtigsten Wartungs- und Pflegearbeiten sind in den Fachregeln aufgeführt. Dachinspektion, Wartung und Instandsetzung sind in Teil 4 der DIN 18531 geregelt. Für begrünte Dächer gilt die Dachbegrünungsrichtlinie.

Wie häufig inspiziert werden sollte, ist abhängig von der Beanspruchung der Dachabdichtung durch thermische, mechanische, biologische oder chemische Einwirkungen. Auch das Alter der Dachabdichtung, Fläche und Neigung des Dachs und die Art der Konstruktion sind entscheidend für die Festlegung der Intervalle. Generell gilt jedoch, dass die Wartung mindestens einmal pro Jahr durchgeführt werden sollte.

Dach-Check und Sanierungskonzept

Bei regelmäßigen Wartungsgängen lassen sich auch Schäden am besten erkennen. Kleinere Reparaturen können im Rahmen der Instandhaltung ausgeführt werden. Bei größeren Schäden ist in der Regel eine Sanierung notwendig, um die Funktionsfähigkeit der Abdichtung oder des gesamten Aufbaus wieder herzustellen. Eine zu geringe Dämmung erfordert eine energetische Sanierung nach EnEV. Für die Sanierung gibt es keine allgemeingültige

DER AUTOR



DIPL.-ING. HOLGER KRÜGER

Der Leiter Anwendungstechnik Paul Bauder GmbH & Co. KG, Stuttgart, arbeitet in diversen

Normausschüssen und Fachverbänden wie vdd, WBB, IVPU und Bauproduktebeirat der DGNB mit.
www.bauder.de



Solarstrom vom Dach als Plus für Selbstversorger und Umwelt



Das Gründach als Gewinn für die Lebensqualität

Patentlösung. Hier ist der Fachberater der richtige Ansprechpartner. Er kennt Materialien und Dachsysteme, die entsprechenden Bestimmungen und Richtlinien.

Bevor ein Flachdach saniert wird, muss es detailliert untersucht und eine Bestandsaufnahme vorgenommen werden. Dazu gehört die Überprüfung des vorhandenen Dachaufbaus von der Unterkonstruktion über die Dämmung bis zur Abdichtungsoberlage. Beim Dach-Check wird das Dach an verschiedenen Punkten geöffnet und der vorhandene Aufbau überprüft, um folgende Fragen zu beantworten:

- Funktioniert der Dachaufbau noch, oder ist ein kompletter Neuaufbau erforderlich?
- Besteht Luftdichtheit? Ein Muss, da durch Undichten oder fehlende Dampfbremsen enorme Wärmeverluste und zudem erhebliche Bauschäden entstehen können.
- Welche Aufbauhöhen sind möglich, welche Last erlaubt die Statik?
- Welches Dämmmaterial passt am besten zu Dachgegebenheiten und gewünschtem U-Wert?

Hat die Wärmedämmung schon Schaden genommen, lässt sich ein Totalabriss nicht

vermeiden. Besser ist es, das bestehende Dach frühzeitig energetisch fit zu machen. Dabei wird der funktionsfähige Aufbau erhalten, was Abriss- und Entsorgungskosten spart und zusätzliche Dämmleistung bringt. Zur Erhöhung der Energieeffizienz wird auf den bestehenden, noch funktionstüchtigen Dachaufbau mit einer Dampfsperre ($s_d > 1500 \text{ m}$) ein zusätzliches Abdichtungs- und Wärmedämmpaket aufgebracht. Um Problemen mit großen Aufbauhöhen an der Attika zu entgehen, ist in jedem Fall ein effizienter Dämmstoff mit geringster Dicke und besten Dämmwerten gefordert.

Vorausschauend Dämmen

Die Vorgaben der EnEV erfordern auch ein Umdenken beim Dämmen im Gebäudebestand. Mit einer effizienten Dachdämmung lässt sich viel Energie einsparen. Eine vorausschauende bessere Dämmung ist sinnvoll und eine lohnende Investition. Im Bestand kommt es besonders auf eine schlanke Dämmung an, um den Gegebenheiten von Konstruktion, Statik, Aufbauhöhe und Details ohne Folgekosten genügen zu können. Dabei gilt es, zu berücksichtigen: Welche Aufbauhöhen sind möglich, und welche Last erlaubt die Gebäudestatik? Welches Dämmmaterial passt am besten zu Dachgegebenheiten und gewünschtem U-Wert?

Effektivität und Wirtschaftlichkeit

Je höher die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz sind, desto leistungs-

fähiger muss der eingesetzte Dämmstoff sein. Hohe Dämmkraft ist hier das oberste Ziel. Sie wird mit der Wärmeleitfähigkeitsstufe (WLS) bewertet: Je niedriger die WLS eines Dämmstoffs ist, desto besser ist der erreichbare Wärmeschutz und umso einfacher lässt sich der nach EnEV geforderte oder der gewünschte U-Wert erreichen.

Die Unterschiede sind enorm: Der Hochleistungsdämmstoff Polyurethan-Hartschaum PUR/PIR besitzt mit der niedrigsten WLS 023 den besten Dämmwert im Vergleich zu gebräuchlichen Wärmedämmstoffen, also höchste Dämmleistung bei geringster Dämmstoffdicke. Soll beispielsweise ein U-Wert $\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$ erzielt werden, genügen bereits 120 mm PUR/PIR-Wärmedämmung, aluminiumkaschiert. Holzfaser oder Schaumglas mit ihrer viel höheren WLS 045 dämmen weitaus schlechter und benötigen deshalb mit 220 mm für das gleiche Ergebnis fast die doppelte Stärke. Styropor, EPS und Mineralfaser der WLS 035 erreichen den Wert mit 180 mm Aufbauhöhe.

Die doppelte oder ein Drittel mehr Aufbauhöhe bedeutet aber nicht nur einen weit größeren Aufwand beim Transport und in der Verarbeitung, auch bei der Ausgestaltung von Details entstehen Probleme, die Arbeitszeit und Fehlerpotenzial erhöhen. PIR ist schlank und kann mit dem Messer oder mit der Säge exakt zugeschnitten



und passgenau an Durchdringungen ange-schlossen werden. Die leichten Elemente können schnell und sicher wärmebrücken-frei verlegt werden. Mit Gefälledämm-platten lässt sich beim Verlegen eine z. B. zweiprozentige Neigung für einen sicheren Wasserabfluss vom Dach herstellen. PIR-Dämmstoffe sind druckfest genug, um Arbeiten auf Dachflächen zur Abdichtung sowie bei späteren Wartungen standzuhalten, und mit einer Druckfestigkeit von 120 bis 150 kPa ist PIR selbst auf genutzten Dachflächen wie Terrassen uneinge-schränkt einsetzbar. Auch der Aufbau einer geeigneten Fotovoltaik-Anlage ist problemlos möglich. Dabei ist PIR schimmel- und fäulnisfest, zudem unverrottbar, sodass die Funktion über viele Jahrzehnte sicher-gestellt ist.

Hochwertige Abdichtungsbahnen für langfristige Sicherheit

Es gibt bereits Abdichtungssysteme, die eine doppelt so lange Lebensdauer errei-

chen als herkömmliche Produkte. Das gibt nicht nur Sicherheit, sondern ist weitaus günstiger als eine kurzfristig billige Lösung, die durch minderwertigen Materialeinsatz und schlechte Verarbeitung zu frühzeiti-gen Sanierungsbedarf und gegebenenfalls Gebäudeschäden führen kann.

Auf Betonuntergründen werden gerne Dachpakete mit all ihren Schichten aufge-klebt bzw. mit Bitumen verschweißt. Der große Sicherheitsvorteil von Bitumenbah-nen liegt in ihrer zweilagigen Verlegung bei versetzter Anordnung der oberen Bahn zur unteren. Ihre Gesamtdicke, die hohe Elasti-zität und Widerstandsfähigkeit bieten hohe mechanische Stabilität.

Urban gardening oder einfach grün

Wenn die Basis stimmt, also trittfest, effzi-ent gedämmt und hochwertig abgedichtet ist, hängt der weitere Dachaufbau von den weiteren Nutzungsplänen ab: Dachbegri-nungen stehen vor allem in Ballungsgebie-ten immer mehr für Lebensqualität. Die weitläufigen Dachflächen von Wohnan-lagen erlauben vielfältige zusätzliche Nut-zungen auf bereits bebautem Grund – ein Wertzuwachs, der die Flächenversiegelung ausgleicht. So verbessern neu angelegte Dachbegrünungen das Wohnklima, reduzie-ren die Abwasserspitzen bei Starkregen auf natürliche Weise und schützen die Abdich-tung. Urban Gardening oder Dachbiotope zum Artenschutz liegen im Trend und stei-gern entsprechend den Immobilienwert. Eine sinnvolle Ergänzung ist auch eine Foto-voltaik-Anlage, idealerweise in Kombination mit einem Gründach. Ein dachspezifisch auf-gebautes, fachgerecht verlegtes Flachdach jeder Nutzung kann bei entsprechender Qualität und Wartung ein Gebäudeleben lang funktionieren.

FAZIT

Hohe Maßstäbe an Planung, Material und Verarbeitung zu legen, lohnt sich in jedem Fall. Ein Flachdach mit speziell darauf abgestimmtem Systemaufbau aus Dichtung und Dämmung kann bei fachgerechter Verlegung und Wartung ein Gebäudeleben lang halten. Um Fehler zu vermeiden, bieten Hersteller Fachbera-tung und die Planung individueller Systeme zum Dichten und Dämmen an, gege-benenfalls auch zur Begrünung und Energiegewinnung.

**Psst...
Wir halten dicht!**



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst ■ Schadensanalyse
- Gebäudesicherung ■ Schadenssanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

DDIV *aktuell*
A R C H I V

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



www.archiv.ddivaktuell.de

Auf der sicheren Seite?

Veränderungen an Wohngebäuden ziehen in der Regel auch die Anpassung der Brandschutzmaßnahmen nach sich.

Die Nutzung von Wohngebäuden verändert sich in der Regel über die Jahre. Eigentümer und Mieter nehmen individuelle Anpassungen vor, oft ohne hinreichende Planungsgrundlage und meist auch ohne dabei den Brandschutz zu berücksichtigen. Ein den aktuellen Gegebenheiten entsprechendes Konzept ist jedoch für die gesamte Dauer der Nutzung einer Immobilie vorzusehen und aufrechtzuerhalten. Hier gibt es keinen Bestandsschutz. Veränderungen am Gebäude oder seiner Nutzung erfordern die unverzügliche Nachrüstung notwendiger Brandschutzvorkehrungen. Das gilt für viele unterschiedliche Bereiche:

Anlagentechnik: Heizung, Lüftung und Elektrik

Im heutigen Gebäudebestand zeigt sich, dass bereits bei der Herstellung die Gebäudetechnik in Bezug auf den Brandschutz

DIE AUTORIN



ANDREA HUSS

Die Architektin ist Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi.

Net Ingenieur Service hat sich auf die wirtschaftliche Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten spezialisiert.
www.archi-net.info



oft nicht fachgerecht ausgeführt wurde: Abschottungen von Kabeln und Leitungen durch Trennwände zwischen Brandabschnitten sind dann nicht fertiggestellt oder erst nachträglich eingebaut worden. Ein Zeichen dafür, dass die Ausführenden das Brandschutzkonzept gar nicht kannten. In der Folge sind Brandabschnitte nicht geschlossen, sondern durchgängig, sodass sich Brände unbegrenzt ausbreiten könnten. Die erforderliche Nachrüstung ist schwer umzusetzen und teuer. Typische Fälle sind:

- Nicht berücksichtigte Elektroverteiler ohne geschlossenen Raum
- Vom Heizraum bis in die Wohnung ohne Schottung verlegte Heizleitungen
- Nachträglich im Gebäude verlegte Leitungen und Durchbüche
- Leitungsschächte in Bädern mit offenen Lüftungen
- Offen verlegte Kabeltrassen in Treppenhäusern

Die Tiefgarage

Grundsätzlich als Brandabschnitt geltende Tiefgaragen sind immer ausreichend abzutrennen. Die jeweiligen Anforderungen bestimmen sich über die Größe der Garage und sollten bereits bei der Planung und Baugenehmigung berücksichtigt worden sein. Entsprechend können hier Veränderungen gar nicht akzeptiert werden: Dazu gehören

die Abtrennung einzelner Stellplätze durch Tore, aber auch das Abstellen von Mülltonnen und die Lagerung von Geräten und Gegenständen.

Wärmedämmverbundsysteme an der Fassade

Fassadendämmungen müssen besonders hohe Anforderungen erfüllen. Mangelhafte Ausführungen können sich im Brandfall als „Stangenbenzin“ mit tödlicher Gefahr erweisen – wie der verheerende Vorfall in London zeigte. Um dies zu verhindern, sind im Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Brandschutzriegel vorzusehen, für die seit 2016 strengere Vorschriften gelten. Hierfür sind im Wesentlichen drei Szenarien zu betrachten:

- Beim Brand des Gebäudes können Flammen über das WDVS auf das Nachbargebäude übergreifen. Entsprechend gesetzte Brandriegel müssen diese Ausbreitung verhindern, zumindest eingrenzen.
- Zu sogenannten Sockelbränden außerhalb des Gebäudes kommt es nicht nur leicht an Silvester, auch so manche brennende Mülltonne hat schon Fassaden in Brand gesetzt. Hier muss das Übergreifen der Flammen vom Sockel auf die Dämmung verhindert werden.
- Bei Zimmerbränden wie überhaupt bei Feuer innerhalb des Gebäudes entwickeln sich schnell Vollbrände mit aus den Fenstern schlagenden Flammen. Ausreichende Brandabschottungen verhindern hier die Ausbreitung. Zudem sind Anleitungen an der Fassade als zweite Rettungswege vorzusehen.

Die Ausführung eines WDVS muss daher nicht nur die Anforderungen der EnEV erfüllen, was vor Beginn der Maßnahme zu klären und in der Planung nachzuweisen ist.

Bei Fertigstellung ist zudem der schriftliche Nachweis des Brandschutzes vom Planer und der ausführenden Firma an den Auftraggeber zu übergeben.

Damit Dämmungen aus Polystyrol als schwerentflammbar einzustufen sind, muss immer entsprechend geplant werden: Brandriegel sind zu integrieren, die weder Rauchentwicklung zeigen noch brennend abtropfen. Ausreichender Brandschutz bezieht hier den Aufbau der gesamten Wand mit ein, einschließlich der Kombination von Dämmstoff, Kleber und Außenputz sowie der Geometrie des Hauses.

Emporen und Galerien in Wohnungen

Ausbauten von Speichern und Dachgeschossen erweitern immer häufiger die bewohnbaren Flächen. So entstehen Wohnungen mit Emporen und Galerien, die nicht als Brandabschnitt behandelt werden, solange gewährleistet ist, dass auch im hinteren Bereich einer Galerie eine Rauchentwicklung sofort wahrgenommen werden kann und beide Rettungswege der Wohnung auch von der Galerie aus zu erreichen sind. Galerieflächen sind daher auf maximal ein Drittel bis die Hälfte der jeweiligen Gesamtfläche einer Wohnung begrenzt. Wird eine Galerie vom Bewohner erweitert, sind für sie zusätzliche Rettungswege erforderlich, weil mit der Größe auch die Gefährdung steigt. Zudem müssen die Brandschutzversicherung und die Baugenehmigung angepasst werden.

Zugänge zu Kellern

Kellertüren sind Brandabschnitte zum Treppenhaus. Sie sind immer geschlossen zu halten – auch wenn es Bewohnern komfortabler erscheint, sie mit einem Türstopper offen zu fixieren, weil es das Rein und Raus mit Fahrrad oder Kinderwagen erleichtert.

Zugänge zu Speichern

Das Treppenhaus ist der erste Rettungsweg und muss daher vom Speicher ausreichend getrennt sein. Eine einfache Holzplatte, wie sie

beispielsweise bei einschiebbaren Leitern als Zugang zum Speicher üblich ist, reicht hierfür nicht. Häufig muss nachgerüstet werden.

Dachausbauten und -aufstockungen

Werden ungenutzte Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut, wird die Decke des neu hinzugewonnen Raumes zur obersten Geschossdecke des Hauses. Dies kann zur Einstufung in eine höhere Gebäudeklasse führen, für die ggf. strengere Brandschutzregelungen gelten. In der Folge sind entsprechende Rettungswege nachzuweisen: Das Treppenhaus und der Einstieg in den Speicher sind nachzurüsten, der Rauchabzug im höheren Treppenhaus muss funktionieren und die Anleitung der Feuerwehr ist zu ermöglichen. Hier ist immer im Vorfeld zu klären, welche Maßnahmen zur Anpassung des Brandschutzes ein Ausbau des Speichers oder auch die Erweiterung einer Wohnung um eine Dachterrasse nach sich ziehen. Eigentümergemeinschaften müssen sich dessen bewusst sein, dass dies immer mit Eingriffen ins Gemeinschaftseigentum einhergeht, von einer individuellen Veränderung lediglich im Sondereigentum kann keine Rede sein.

PRAXISTIPP

Eigentümergemeinschaften gilt Brandschutz häufig nur als Kostenfaktor. Die Vorgaben der Bauordnungen dienen jedoch durchaus dem Schutz von Leib und Leben – zudem von Kapital. Es ist insofern anzuraten, Eigentümer bei geplanten Veränderungen an der Gebäudesubstanz über die Konsequenzen für den Brandschutz gründlich aufzuklären. Zudem sollte man sich ein umfassendes Bild von den aktuellen Gegebenheiten machen: im Rahmen einer Feuerbeschau vor Ort und durch Nachfrage bei der Brandschutzversicherung, ob Risiken angemessen gedeckt sind.

Veränderungen am Sondereigentum greifen meist ins Gemeinschaftseigentum ein.

Die Pflicht des Verwalters

Der Brandschutz ist und bleibt eines der wichtigsten Themen im Zusammenhang mit Immobilien und ihrer Verwaltung.



Gerade in größeren Mehrfamilienhäusern kann vernachlässigter Brandschutz verheerende Folgen haben. Wer aber trägt die Verantwortung für die Einhaltung und Überprüfung der erforderlichen Maßnahmen in solchen Anlagen, und wie weit reichen diese Verpflichtungen?

Sofern Eigentümergemeinschaften einen Verwalter beauftragen, obliegt ihm gemäß § 27 WEG die Pflicht, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hierunter werden auch Maßnahmen des Brandschutzes gefasst. Dem OVG NRW zufolge (Beschluss vom 15.4.2009, Az. 10 B 304/09) auch solche Maßnahmen, die nicht in erster Linie mit dem Brandschutz in Verbindung gebracht werden. Zu nennen ist hier z. B. die Beseitigung von Gegenständen in Fluchtwegen, die die Brandgefahr erhöhen und im Brandfall zum Hindernis werden können, insbeson-

dere Kleider- und Schuhständer in Treppenhäusern vor Wohnungseingängen. Bleibt die Aufforderung zur Beseitigung erfolglos, muss der Verwalter sie an einem in Bezug auf den Brandschutz sicheren Ort verwahren. Dies entschied das OVG aufgrund der Beschwerde eines Verwalters; die zuständige Behörde hatte eine Verfügung gegen ihn erlassen. Eine WEG kann ihren Verwalter zudem mit der Umsetzung von Maßnahmen zum Brandschutz beauftragen, häufig die Installation und Wartung von Feuerwarnmeldern.

Hier nehmen die Behörden den Verwalter in die Pflicht

Eine Besonderheit ergibt sich in diesem Zusammenhang für Schleswig-Holstein aus § 59 der Landesbauordnung (LBO): Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Ähnlich lautende Paragraphen finden sich in fast allen LBO. Hierunter fasst das Schleswig-Holsteinische Innenministerium auch die Erbringung eines Nachweises der verbauten Außenwandverkleidungen und Fassadendämmungen. Dies ordneten die unteren Bauaufsichtsbehörden letztes Jahr infolge des Brandes in London gemäß der Hochhausrichtlinie für alle Hochhäuser an. Die entsprechenden Bescheide der Behörde gingen an die Verwaltungen.

Bauliche Veränderungen sind außen vor

Nicht mehr von den Aufgaben des Verwalters umfasst sind hingegen bauliche Veränderungen zur Schaffung eines zweiten Fluchtwegs. Dies entschied das saarländische OVG in Folge einer Anordnung, die den Verwalter dazu verpflichtete, einen zweiten Rettungsweg zu schaffen, da dieser aufgrund einer Änderung der LBO im Nachhinein vorgesehen sei. Für den Fall nicht fristgerechter Umsetzung wurde ein Zwangsgeld von 5.000 Euro vorgesehen. Ein solcher Eingriff in die Rechte der Eigentümer sei nicht mehr von § 27 WEG umfasst, womit auch keine Verpflichtung des Verwalters besteht (OVG Saarland, Beschluss vom 3.9.2014, Az. 2 B 318/14).

FAZIT

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Brandschutz auch aus behördlicher Sicht eine übergeordnete Rolle spielt und somit weitreichende Verpflichtungen des Verwalters von den Gerichten angenommen werden. Insofern muss der Verwalter ggf. einen Brandschutzbeauftragten bestellen, um den Auflagen der Behörde nachzukommen. „Nichts veranlassen und abheften“ könnte zu einem Bußgeldbescheid führen.

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

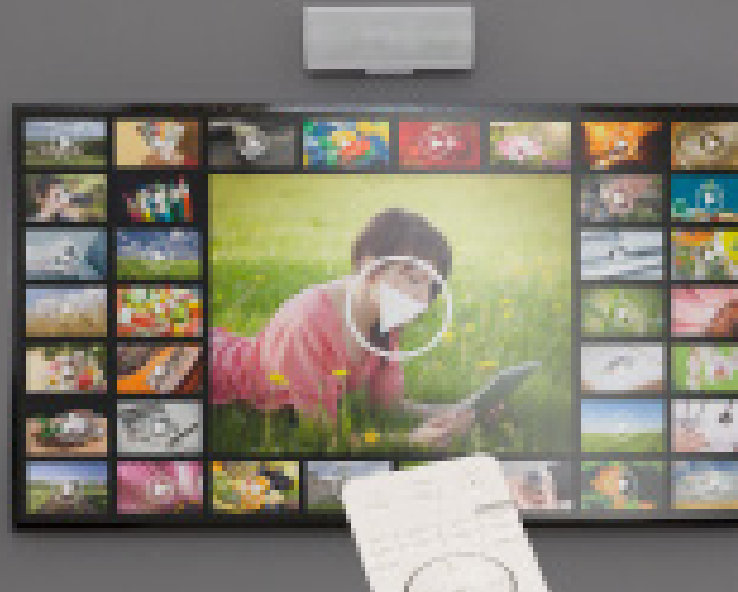
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Steuerrecht
und Wirtschaftsmediator –
in Zusammenarbeit mit

stud. iur. Benjamin Mattern

Auf dem Prüfstand

Verzerrt die mietvertraglich geregelte Betriebskostenumlage für Breitband- und Kabel-TV-Anschlüsse in Mehrparteienhäusern den Wettbewerb?

Von Tilman Müller, Referent der DDIV-Geschäftsführung



Kabelnetzbetreiber versorgen deutschlandweit rund 16 Millionen Kunden mit Kabel-TV-Anschlüssen. Wachsender Beliebtheit erfreuen sich bei den Deutschen inzwischen aber auch internetbasierte Dienste. Doch während Netflix, Amazon Prime & Co. den regulären Kabeldienst nur ergänzen und nicht technisch ersetzen, stellen andere internetbasierte Dienste, beispielsweise Telekom Entertain, eine echte Alternative zum klassischen TV-Anschluss dar. Hierbei zahlen die Kunden der sogenannten IPTV-Angebote (Internet Protocol Television) allerdings häufig doppelt: zum einen das IPTV-Angebot, zum anderen die Kosten für den Kabel-TV-Dienst – auch wenn sie letzteren nicht nutzen. Diese in der Praxis verbreitete Umlage stellt die Regierung nun auf den Prüfstand.

Häufiger Bestandteil des Mietvertrags

In vielen Mietverträgen ist geregelt, dass die Wohnung mit Kabel-TV ausgestattet ist und die monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 BetrKV über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Ist der Kabel-TV-Anschluss Bestandteil des Mietvertrags, ist er dauerhaft an das Mietverhältnis gebunden. Eine separate Kündigung ist somit nur in Ausnahmefällen möglich. Da nicht der Mieter, sondern ausschließlich der Vermieter einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber eingeht, legt dieser die Kosten auf die Mieter um (Sammelinkasso). In der Folge spielt es in der Praxis zumeist keine Rolle, ob der Mieter der Wohnung den Breitbandanschluss überhaupt in Anspruch nimmt oder nicht – als Bestandteil der Betriebskosten müssen die Gebühren entrichtet werden.

Wettbewerbsverzerrung befürchtet

Internet Protocol Television (IPTV) ist die Übertragung von Fernsehprogrammen und Filmen über das Internet, also in der Regel über die Telefonleitung. Der Unterschied zu Streaming-Plattformen besteht darin, dass beim IPTV ein Telekommunikationsanbieter sei-

nen Abonnenten ein festes Programm in seinem Breitbandnetz zur Verfügung stellt und so als Substitut zum klassischen Kabelanschluss wirkt. Darin sehen insbesondere die Anbieter von IPTV oder sogenannten Triple-Play-Diensten (TV, Internet, Telefonie) eine Wettbewerbsverzerrung. Schließlich müssten Kunden doppelt zahlen und könnten sich in der Folge letztlich gegen IPTV entscheiden.

Technische Hindernisse

Die Bundesnetzagentur und mehrere Ministerien sind daher der Auffassung, dass die Kabelentgelte aus Wettbewerbsgründen nicht mehr über den Vermieter eingetrieben werden können. Stattdessen wird angestrebt, die Abrechnung des Betriebs der Breitbandinfrastruktur von den Kosten des TV-Dienstes abzukoppeln und so ein Modell analog zu Stromverträgen zu schaffen, wo Verbraucher frei ihren Stromanbieter wählen können. Allerdings bestehen hier technische Hürden. Denn im Gegensatz zu Stromleitungen kann die Koaxial-Kabelinfrastruktur nur von einem einzelnen Anbieter belegt werden. Ein vollständig liberalisierter Kabel-TV-Markt ist daher technisch nicht realisierbar. Die Wahlfreiheit würde sich in der Praxis auf einen Kabelanbieter sowie auf solche Dienste beschränken, die das Telefonkabel als Übertragungsmedium nutzen.

Vorteil: hochwertige und bezahlbare Kabelinfrastruktur

In der Diskussion um die Umlage der Breitbandnetzkosten dürfen aber die Vorteile des Sammelinkassos nicht außen vor gelassen werden, die es sowohl für Vermieter und Verwalter als auch für Mieter bietet. Durch die hohen garantierten „Abnahmemengen“ fallen die Entgelte, die von allen Bewohnern zu gleichen Teilen zu tragen sind, deutlich geringer aus als bei Einzelverträgen zwischen dem jeweiligen Mieter und dem Kabelnetzbetreiber. Gleichzeitig wird so eine hochwertige Kabelinfrastruktur gesichert. Sollte das Sammelinkasso allerdings nun bei der anstehenden Reform des Telekommunikationsgesetzes tatsächlich wie angedacht fallen, muss dringend ein Bestandsschutz für alle bestehenden Verträge erwirkt werden.

Aktuelle Urteile

Gleich in zwei Fällen befasste sich der BGH mit dem ordnungsgemäßen Vorgehen von Immobilienverwaltern.

ÜBERSICHT ÜBER ABRECHNUNGSERGEBNISSE KEIN NOTWENDIGER BESTANDTEIL DER JAHRESABRECHNUNG

(BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16)

► DAS THEMA

Welchen Anforderungen die Jahresabrechnung entsprechen muss und was Bestandteil einer korrekten Jahresabrechnung ist, wird häufig innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften diskutiert. Dementsprechend viele Urteile beschäftigen sich mit dieser Thematik. Der BGH hat sich in dem vorliegenden Urteil nun mit der Frage auseinandergesetzt, welche Bedeutung vom Verwalter freiwillig übernommenen Leistungen im Rahmen der Jahresabrechnung zukommt und inwieweit solche freiwillig übernommenen Leistungen die gesetz-

lichen Anforderungen an den Inhalt und die Richtigkeit der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG verändern können.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung 2014 werden unter anderem die Jahresabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 sowie der Wirtschaftsplan 2014 beschlossen. Obwohl der Verwalter zuvor angekündigt hatte, den Wohnungseigentümern eine Übersicht über die Abrechnungs-

ergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände vorzulegen, war dies bis zur Beschlussfassung nicht erfolgt.

Die Kläger wenden sich im Rahmen der Anfechtungsklage gegen die o. g. Beschlüsse. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; auf die Berufung der Kläger ändert das Landgericht das Urteil und erklärt die Beschlüsse für ungültig. Auf die Revision der Beklagten hebt der BGH das Urteil des Landgerichts auf und weist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück: Der

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

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



KRISTIN JANZE

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten des privaten Baurechts sowie

des WEG-Rechts tätig.
www.arneckesibeth.com



Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung vorlegt. Der BGH führt aus, dass eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG ist, sondern eine freiwillige Leistung des Verwalters darstellt. Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter nach § 28 Abs. 3 WEG eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Diese Abrechnung muss in Form einer geordneten und übersichtlichen Einnahmen- und Ausgaben-Rechnung vorgelegt werden, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Anders als der Wirtschaftsplan muss die Abrechnung die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweisen. Insbesondere muss die Abrechnung für die Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Der BGH führt aus, dass eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen zwar ein zweckmäßiger, aber nicht notwendiger Bestandteil der Jahres-

abrechnung sei, da der Informationswert einer solchen Übersicht gering sei. Auch, dass sich die Stimmabgabe jedes einzelnen Eigentümers bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auch auf die Genehmigungen der fremden Einzelabrechnungen erstrecke, macht es nach Ansicht des BGH nicht erforderlich, die jeweiligen Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen in der Einzelabrechnung auszuweisen. Selbst in dem Fall, in dem der Verwalter es freiwillig übernommen hat, eine Übersicht über die

Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die Hausgeldrückstände an die Wohnungseigentümer zu übersenden, wird eine solche Übersicht nicht notwendiger Bestandteil der Abrechnung. Denn für den Inhalt und die Richtigkeit der Jahresabrechnung kommt es auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung nach § 28 Abs. 3 WEG an, wozu die Erstellung einer Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und ein Ausweis der Rückstände gerade nicht gehört.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH entnimmt die Anforderungen an die Jahresabrechnung aus § 28 Abs. 3 WEG. Der entscheidende Senat ist daher der Ansicht, dass Beitragsrückstände kein notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung sind. Auch ein Vermögensstatus, der aufzeige, ob die in dem Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt wurden, ist nach Ansicht des BGH weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Hingegen ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung darzustellen, um den Wohnungseigentümern eine Prüfung der Abrechnung zu ermöglichen. Dies gilt jedoch nicht für Hausgeldrückstände. Auch wenn der BGH sich damit klar dazu geäußert hat, dass es für den Inhalt und die Richtigkeit der Jahresabrechnung lediglich auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung nach § 28 Abs. 3 WEG ankommt, kann eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentümer dennoch zweckmäßig sein.

HAUSGELDANSPRÜCHE DER WEG UND VERWALTERPFLICHTEN IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG

(BGH, Urteil vom 8.12.2017, V ZR 82/17)

► DAS THEMA

Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist zu prüfen, ob der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Hausgeldansprüche zustehen. Im Rahmen der vorliegenden Entscheidung beschäftigt sich der BGH mit der Pflicht des Verwalters

zur rechtzeitigen Anmeldung der bevorrechtigten Hausgeldansprüche der WEG im Zwangsversteigerungsverfahren, was Voraussetzung für die Aufnahme der Ansprüche in das geringste Gebot (die mindestens zu erbringende Gegenleistung des Ersteigerers) ist. In diesem Zusammenhang stellt sich häufig die Frage, ob es ausreicht, wenn

der Verwalter die WEG in einer Eigentümerversammlung darüber informiert, dass sie ihre Ansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden muss. Diese Frage hat der BGH im vorliegenden Urteil klar verneint; weder der Hinweis darauf, dass eine Anmeldung der Ansprüche erfolgen muss, noch die Ankündigung der Mitteilung des

WEG-RECHT

Zwangsversteigerungstermins entbinden den Verwalter von seiner Pflicht zur rechtzeitigen Anmeldung der Ansprüche in dem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

► DER FALL

Die Klägerin ist eine werdende WEG, die bis zum Jahr 2012 von der Beklagten verwaltet wurde. In den Jahren 2001 bis 2007 wurden Hausgelder für zwei Einheiten nicht bezahlt. Beide Einheiten hatte ein Dritter erworben, im Grundbuch war jedoch nach wie vor die Bauträgerin, welche die Anlage errichtet hatte, eingetragen. Über deren Vermögen wurde schließlich das Insolvenzverfahren eröffnet; es wurden beide Einheiten in dem Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt. Im Protokoll der folgenden Eigentümersammlung heißt es, dass die Beklagte die Eigentümergemeinschaft über den Stand der Zwangsversteigerung informiert habe, da diese ihre Ansprüche anmelden müsse. Auch werde der Versteigerungstermin bekannt gegeben. Als der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt, waren die offenen Hausgeldforderungen der WEG jedoch nicht angemeldet.

Die Klägerin macht Schadensersatz in Höhe der nicht bezahlten Hausgelder für die Jahre 2001 bis 2007 geltend. Das Amtsgericht sprach ihr den Ersatz der offenen Hausgeldbeträge für die Jahre 2006 und 2007 zu. Mit



der Berufung und nach deren Zurückweisung mit der Revision will die Klägerin erreichen, dass ihr auch die Hausgeldbeiträge für das Jahr 2005 zugesprochen werden. Der BGH hebt das abweisende Berufungsurteil auf und verweist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück. Der BGH führt aus, dass der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG unter anderem dazu berechtigt und auch verpflichtet ist, Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern. Dies umfasst nach Ansicht des BGH auch die Verpflichtung, für die Anmeldung bevorrechtigter Hausgeldansprüche zu sorgen. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG räumt dem Verwalter hierzu die erforderliche Vertretungsmacht im Außen-

verhältnis ein. Die Anmeldung der bevorrechtigten Ansprüche ist vom Gesetzgeber für Wohnungseigentümergeinschaften bewusst einfach ausgestaltet worden, um die Rechtsverfolgung zu erleichtern. Eines Titels bedarf es hierfür nicht zwingend; die Ansprüche können auch durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonstiger geeigneter Weise glaubhaft gemacht werden. Zudem ist eine Anmeldung nicht mit wirtschaftlichen Risiken verbunden, da weder Gebühren noch Vorschüsse anfallen. Die Zuordnung der Anspruchsanmeldung zu den Pflichten des Verwalters ist nach Ansicht des BGH auch in Hinblick auf den zeitlichen Ablauf der Zwangsversteigerung geboten, da nur auf rechtzeitige Anmeldung hin die bevorrechtigten Hausgeldansprüche in das geringste Gebot aufgenommen werden. Müsste der Verwalter vor der Anmeldung eine (außerordentliche) Eigentümersammlung einberufen, wäre die rechtzeitige Anmeldung gefährdet. Der BGH weist insbesondere darauf hin, dass die Vermutung, die Beklagte habe die Pflichtverletzung zu vertreten, nicht widerlegt wurde, weil die Frage, ob Hausgeldansprüche gegen den werdenden Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung gegen den Bauträger angemeldet werden können, im maßgeblichen Jahr noch umstritten war.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH stellt mit dem vorliegenden Urteil klar, dass der Verwalter dazu verpflichtet ist, Hausgeldansprüche zum Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden. Der BGH weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Verwalter Anträge zur Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder zum Beitritt wegen der entstehenden Gerichts- und ggf. Sachverständigenkosten nicht eigenmächtig stellen darf, wenn vertraglich hierzu nichts anderes geregelt ist. Liegen die Voraussetzungen für einen solchen eigenen Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft vor, ist der Verwalter nach Ansicht des BGH regelmäßig dazu verpflichtet, die Wohnungseigentümer über diese Möglichkeit zu informieren und eine Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzw. über die Beauftragung eines Rechtsanwalts herbeizuführen.

Aktuelle Urteile

Die Mietpreisbremse beschäftigt die Gerichte auch weiterhin. Zudem gab es Klärungsbedarf bei Verlängerungen von Verjährungsfristen im Formularmietvertrag.

NEUES ZUR MIETPREISBREMSE – DERZEIT IN BERLIN UND FRANKFURT, NICHT ABER IN HAMBURG UND MÜNCHEN!

(Fortsetzung aus DDIVaktuell 8/17, weitere folgen!)

► DAS THEMA

Das Thema Mietpreisbremse ist nach wie vor hochpolitisch. Zu der im Jahr 2015 eingeführten Mietpreisbremse liegen nunmehr weitere Gerichtsentscheidungen aus den vier am stärksten von der Wohnungsnot betroffenen Großstädten in vier verschiedenen Bundesländern vor, und der aktuelle Stand könnte unterschiedlicher nicht sein. Wir wollen diese Entwicklung erneut aufgreifen und über den derzeitigen Stand berichten. Das Thema wird sicherlich aufgrund der Entwicklungen im Bundesrecht und in den Verordnungen des Landesgesetzgebers noch mindestens einmal fortgesetzt werden.

Nur zur Erinnerung: Der Bundesgesetzgeber hat die Mietpreisbremse im Jahr 2015 durch § 556 d BGB im Bundesrecht eingeführt. Diese Ermächtigungsgrundlage überließ es den Ländern, die Mietpreise umzusetzen und durch Landesverordnung, die entsprechend begründet werden muss, die Gebiete zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

► DIE FÄLLE

BERLIN

Dort hatte die 65. Kammer des LG Berlin mit dem bereits früher an dieser Stelle bespro-

chenen Urteil vom 29.3.2017 entschieden, dass zum einen die Ermächtigungsgrundlage für § 556 d BGB verfassungskonform ist und zum anderen der Berliner Senat die Mietpreisbremse mit der dortigen Verordnung auch rechtswirksam umgesetzt, insbesondere eine ausreichende Begründung geliefert hat.

Mit Hinweisbeschluss vom 14.9.2017 hat allerdings die 67. Kammer des LG Berlin die Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsgrundlage (§ 556 d BGB) angezweifelt. Die Kammer zeigte sich davon überzeugt, dass dieses Bundesgesetz gegen Art. 3 GG, Eigentums-Grundrecht, verstößt, da sich daraus eine Ungleichbehandlung für Vermieter ergibt. Dies liegt zum einen daran, dass manche Bundesländer nach wie vor die Mietpreisbremse nicht umgesetzt haben, obwohl es auch dort Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gibt. Zum anderen entsteht eine zeitliche Ungleichbehandlung daraus, dass manche Bundesländer (z. B. Schleswig-Holstein) entsprechende Verordnungen zwar zunächst erlassen, dann jedoch wieder aufgehoben haben, sodass allein der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu einer Ungleichbehandlung führt. Schließlich sieht die 67. Kammer des LG Berlin eine Ungleichbehandlung darin, dass diejeni-

gen Vermieter, die schon vorher über der ortsüblichen Miete vermietet haben, diesen Mietzins jedenfalls beibehalten dürfen. Die 67. Kammer strebte daher – formal korrekt – eine Vorlage der Mietpreisbremse beim Bundesverfassungsgericht an. Diese Vorlage kam nur deshalb nicht zu Stande, weil sich im weiteren Verlauf des Prozesses herausstellte, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund der Beschaffenheit der Wohnung gar nicht überschritten war. Eine weitere Gelegenheit für die Vorlage zum Bundesverfassungsgericht bot sich der 67. Kammer mit Beschluss vom 7.12.2017 (Az. 67 S2 218/17). Mit diesem Beschluss legte das LG Berlin dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vor, ob die Ermächtigungsgrundlage für die Mietpreisbremse mit dem Gleichheitssatz vereinbar sei, und zog die oben angeführten Argumente im Detail heran. Eine Äußerung des Bundesverfassungsgerichts liegt aktuell noch nicht vor. Bis dahin gilt allerdings die Entscheidung der 65. Kammer, wonach sowohl die Ermächtigungsgrundlage verfassungsgemäß als auch die Umsetzung durch den Berliner Senat korrekt war und damit die Mietpreisbremse in Berlin wirksam ist. Das AG Berlin ist, unterstützt durch die 67. Kammer des Landgerichts, zwischenzeitlich jedoch dazu übergegangen, sämtliche anhängigen Entscheidungen zur Mietpreis-



bremse auszusetzen bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

MÜNCHEN

Anders in München: Mit der bereits in DDI-Vaktuell 8/17 besprochenen Entscheidung des AG München vom 21.6.2017 hatte dieses die Überlegungen des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes aufgegriffen und die Mietpreisbremsen-Verordnung im Stadtgebiet von München nicht angewandt, weil es davon ausging, dass sie nicht ausreichend begründet war. Aufgrund dieses Urteils lieferte die Bayerische Staatsregierung eine Begründung nach, die am 24.7.2017 veröffentlicht wurde. Natürlich ging auch der unterlegene Mieter in Berufung zum LG München. Dessen Entscheidung liegt nunmehr vor (LG München I, Urteil vom 6.12.2017, Az. 14 S 10058/17) und berücksichtigt auch die nachgeschobene Begründung der Bayerischen Staatsregierung sowie eine dort von der Kammer eingeholte Auskunft. Trotz bzw. gerade wegen dieser nachgeschobenen Begründung hat das LG München I das Urteil des Amtsgerichts aufrecht erhalten. Die Mietpreisbremse ist daher in München nach wie vor nicht wirksam! Nach der Begründung des Landgerichts dürfte dies auch für alle anderen bayerischen Gemeinden gelten, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurde.

Zur Begründung schließt sich die Kammer zunächst dem AG München an und bemängelt ebenfalls, dass die Verordnungsbegründung nicht für jede Gemeinde darstellt, warum diese die ausführlichen Kriterien der Mietpreisbremse erfüllt. Das LG München I weist zur Stützung dieser Argumentation ausdrücklich auf die amtliche Auskunft der Bayerischen Staatsregierung hin, die diese Einordnung der jeweiligen Gemeinde in den Kriterienkatalog und den sich daraus ergebenden Punktwert exakt aufführt. Ohne diese amtliche Auskunft war die Einordnung der jeweiligen Gemeinde jedoch für Außenstehende gerade nicht zu erkennen. Darüber hinaus hatte sich das LG München I mit der nachgeschobenen Verordnungsbegründung der Bayerischen Staatsregierung zu beschäftigen. Das LG München I geht nach allgemeinen verwaltungsgerichtlichen Grundsätzen davon aus, dass die Nichtigkeit der Verordnung nicht nachträglich durch die nachgeschobene Begründung des Verordnungsgebers vom 20.7.2017 geheilt werden kann. Für alle Mietverträge in München, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, gilt die Mietpreisbremse daher nicht. Die Kammer lässt allerdings ausdrücklich offen, ob eine Heilung mit der Bekanntmachung der zusätzlichen Begründung am 24.7.2017 eingetreten ist und die Mietpreisbremse daher ab diesem Datum in München wirkte. Weiter weist die Kammer darauf hin,

dass sie weder hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des § 556 d BGB noch hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit und Begründetheit der Verordnung als solcher Bedenken hat.

HAMBURG

Zur Frage einer nachgeschobenen Begründung mussten auch die Hamburger Gerichte Stellung nehmen. Bereits mit Urteil vom 23.5.2010 (Az. 316 C 380/16) hat das AG Hamburg-Altona die dortige Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbremse für nichtig erklärt, da sie unzureichend begründet worden war. Das AG Hamburg-Sankt Georg stellte sich in einem Urteil vom 22.6.2017 (Az. 913 C 2/17) jedoch gegen diese Ansicht und verwies auf eine auf der Internetseite des offiziellen Stadtportals für Hamburg jedenfalls jetzt veröffentlichte Begründung.

Mit Urteil vom 9.10.2017 (Az. 316 C 206/17) hatte das AG Hamburg Gelegenheit, hierüber erneut zu entscheiden und seine Ansicht zu revidieren. Aus der Feststellung, dass die Begründung der Verordnung jedenfalls erst lange nach dem Erlass der Verordnung am 23.6.2015 im Internet eingestellt wurde, zieht das AG Hamburg-Altona ebenso wie das LG München I die Konsequenz, dass eine solche nachgelieferte Begründung nicht zur Heilung der ursprünglich nichtigen Ver-

MIETRECHT

ordnung führt. Das AG Hamburg-Altona hatte allerdings auch über den Zeitraum nach der Veröffentlichung der Begründung zu entscheiden, den das LG München I zunächst offen lassen konnte. Hierzu führt das AG Hamburg-Altona aus, dass eine nachträgliche Heilung eines Begründungsmangels nicht möglich ist, denn sonst würden ursprünglich wirksame Mietpreisabreden, die vor dem Inkrafttreten einer wirksamen Verordnung beschlossen wurden, mit der nachgeschobenen Begründung auf einmal teilunwirksam. Dies muss nach Ansicht des AG Hamburg-Altona aber auch für Mietverträge gelten, die nach der nachgeschobenen Begründung abgeschlossen wurden, dieses Nachschieben konnte die ursprünglich nichtige Verordnung nicht heilen. Es würde sich um eine echte Rückwirkung handeln, die verfassungsrechtlich nicht zulässig ist.

Das AG Hamburg-Altona hat die Berufung ausdrücklich zugelassen, über diese ist jedoch bei Redaktionsschluss nicht entschieden – Fortsetzung folgt!

FRANKFURT

Auch in Frankfurt am Main ist die Lage derzeit ungeklärt: Das AG Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 20.9.2017 (Az. 33 C 3490/16)

entschieden, dass sowohl die Ermächtigungsnorm, § 556 d BGB aus seiner Sicht materiell verfassungsgemäß ist und darüber hinaus die hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 17.11.2016 sowohl formell als auch materiell ordnungsgemäß begründet ist. Diese Entscheidung hat das LG Frankfurt am Main

jedoch mit Berufungsurteil vom 27.3.2018 (Az. 2-11-S 183/17) aufgehoben mit dem Argument, dass auch in Hessen die Rechtsverordnung nicht ordnungsgemäß begründet sei. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, und auch die Begründung ist noch nicht veröffentlicht.

VERWALTERSTRATEGIE

Sollte die 67. Kammer des LG Berlin Recht behalten und die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage in § 556 BGB bereits verfassungswidrig und damit unwirksam sein, sind alle von den Ländern erlassenen Verordnungen zur Mietpreisbremse ebenfalls nichtig. In Hamburg bleibt der Ausgang des Berufungsverfahrens abzuwarten. Diese Berufungsentscheidung wird wegweisenden Charakter haben, ob eine nachgeschobene Begründung wenigstens ab ihrer Veröffentlichung gilt oder keinerlei Wirkung auf eine vorher veröffentlichte Verordnung hat. Im letzteren Fall müssten die Länder jeweils eine neue Verordnung mit entsprechender Begründung veröffentlichen. Das LG München I hatte diese Frage nicht zu entscheiden.

Ob die Mietpreisbremse für solche Mietverträge in München gilt, die nach dem 24.7.2017 geschlossen wurden, ist daher unklar.

Allerdings ist davon auszugehen, dass die bundesrechtliche Ermachtigungsgrundlage der Mietpreisbremse in dieser Legislaturperiode nochmals geändert und wahrscheinlich verschärft wird. Tatsächlich ist festzuhalten, dass die Entscheidungen zur Mietpreisbremse in den letzten zwei Jahren angesichts der politischen und gesellschaftlichen Tragweite der Mietsteigerungen sehr überschaubar blieben.

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

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

www.ddiv.de/newsletter



VERJÄHRUNGSFRISTVERLÄNGERUNG IM FORMULARMIETVERTRAG UNWIRKSAM

(BGH, Urteil vom 8.11.2017, VIII ZR 13/17)

► DAS THEMA

Die Verjährungsfrist für gegenseitige Ansprüche der Mietvertragsparteien, die sich bei Mietvertragsende aus dem Zustand des Mietobjekts ergeben, ist im Gesetz mit nur sechs Monaten sehr knapp bemessen. Die kurze Verjährungsfrist nach § 548 BGB beginnt für Ansprüche des Vermieters mit der Rückgabe des Mietobjekts. Die Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz bzw. auf Wegnahme von Einrichtungen beginnt mit der Beendigung des Mietvertrags. Nach ganz herrschender Ansicht ist es jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – die den Formularmietverträgen in aller Regel zugrunde liegen – nicht möglich, die Verjährungsfrist nur für eine Partei, insbesondere nur zu Gunsten des Vermieters, einseitig zu verlängern. Der BGH hatte nun über eine Klausel zu entscheiden, in der die Verjährungsfrist für beide Seiten, Mieter und Vermieter, auf zwölf Monate verlängert wurde und ein einheitlicher Fristbeginn, nämlich die Beendigung des Mietverhältnisses, gewählt wurde.

► DER FALL

Im Fall war im Mietvertrag wörtlich die Klausel vereinbart worden: „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.“

Hierbei handelte es sich unstreitig um einen Formularvertrag. Das Mietverhältnis hatte aufgrund einer Kündigung des Mieters zu Ende Februar 2015 geendet, der Mieter

war jedoch verfrüht ausgezogen und hatte die Wohnung bereits am 29.12.2014 dem Vermieter mit allen Schlüsseln zurückgegeben. Die gesetzliche Verjährungsfrist endete daher am 30.6.2015. Der Vermieter hatte zwar die Klage auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Instandsetzungsarbeiten noch am 25.6.2015 bei Gericht eingereicht, zu allem Unglück hatte er jedoch den vom Gericht zeitnah angeforderten Kostenvorschuss erst drei Monate später bezahlt, worauf die Klage Anfang Oktober 2015 zugestellt wurde.

Hinsichtlich der Zahlung der Gerichtskosten greift zur Entlastung des Klägers normalerweise die Regelung des § 167 ZPO: Die Klage gilt mit dem Datum des Eingangs bei Gericht als zugestellt, wenn die Zustellung „demnächst“ nach Eingang erfolgt. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine zeitnahe Zahlung des Gerichtskostenvorschusses, nachdem das Gericht hierzu aufgefordert hat.

Wäre der Gerichtskostenvorschuss in diesem Fall binnen einer Woche nach Aufforderung bezahlt worden, hätte die Einreichung der Klage bei Gericht am 25.6.2017 die gesetzliche Verjährungsfrist noch unterbrochen. Aufgrund der langen Verzögerung bei der Einzahlung des Kostenvorschusses galt diese Rückwirkung jedoch nicht mehr, vielmehr gilt das echte Zustellungsdatum der Klage Anfang Oktober 2015. Diese Zustellung konnte nur noch verjährungsunterbrechend wirken, wenn die Klausel im Vertrag, wonach die Vermieteransprüche erst zwölf Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren sollen, tatsächlich wirksam war.



Der BGH verneint jedoch die Wirksamkeit dieser Klausel, da sie mit wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes unvereinbar ist und daher den Mieter unangemessen benachteiligt. Der BGH stützt sich hierbei auf zwei Gründe, zum einen die Verlängerung der gesetzlich vorgesehene Verjährungsfrist auf das Doppelte, zum anderen die Verschiebung des Zeitpunkts des Verjährungsbeginns von der tatsächlichen Rückgabe auf das Mietvertragsende.

Er beurteilt die Unwirksamkeit danach, ob die ursprüngliche gesetzliche Regelung auf Gerechtigkeits Erwägungen beruht, welche die Interessen beider Parteien berücksichtigen, oder ob sie nur Zweckmäßigkeitserwägungen folgt. Bei Gerechtigkeits Erwägungen müssen sich diese in der abweichenden vertraglichen Regelung wiederholen. Der BGH stellt fest, dass den Verjährungsvorschriften ein hoher Gerechtigkeitsgehalt zukommt. Nicht zuletzt dienen sie öffentlichen Interessen, nämlich der Befriedung und der Beweisbarkeit der Ansprüche. Da eine rasche Weitervermietung wahrscheinlich ist, haben beide Seiten ein hohes Interesse an der baldigen Durchsetzung ihrer Ansprüche. Eine Verlängerung der Verjährungsfrist kann allgemein aus sachlich gerechtfertigten Gründen maßvoll erfolgen. Der BGH bezweifelt ausdrücklich, ob eine Verdoppelung der Frist von sechs auf

MIETRECHT

zwölf Monate noch maßvoll ist. Gerechtigkeitserwägungen des Gesetzes sind mit der Verdoppelung auf zwölf Monate jedenfalls nicht gewahrt.

Ebenso hält es der BGH für sach- und interessengerecht, dass die Verjährungsfrist für

Ansprüche des Vermieters mit der Rückgabe der Mietsache beginnt. Ab diesem Zeitpunkt kann der Vermieter die Mietsache nämlich prüfen und hat die Möglichkeit, seine Ansprüche geltend zu machen. Ob der Tag der Rücknahme mit dem Ende des Mietverhältnisses zusammenfällt, was

nicht die Regel ist, spielt für die Ansprüche des Vermieters keine Rolle.

Auch eine ausreichende Kompensation der hieraus entstehenden Nachteile ist in der streitgegenständlichen Klausel nicht dadurch erreicht, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche des Mieters ebenfalls auf zwölf Monate verlängert und der Verjährungsbeginn geändert wird. Die Verschiebung des Verjährungsbeginns wirkt sich eher zum Nachteil des Mieters aus, da er normalerweise erst nach dem tatsächlichen Mietvertragsende und einer dann erfolgenden Nachvermietung mit dem Nachmieter in Kontakt treten und über seine Einbauten verhandeln kann. Weiter geht der BGH davon aus, dass Ansprüche des Mieters auf Wegnahme von Einrichtungen nach Rückgabe deutlich seltener durchgesetzt werden müssen, da der Mieter in der Regel Gelegenheit hat, seine Einrichtungen vorher auszubauen.

Die Klausel hinsichtlich der Verlängerung der kurzen gesetzlichen Verjährungsfrist ist daher formularvertraglich unwirksam. Da die Ansprüche des Vermieters der gesetzlichen Verjährungsfrist unterlagen, die – wegen der verspäteten Einzahlung des Kostenvorschusses – nicht gewahrt war, wurde die Klage abgewiesen.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei Klageerhebung muss darauf geachtet werden, dass der vom Gericht angeforderte Kostenvorschuss innerhalb von einer Woche, bei anwaltlicher Vertretung max. zehn Tagen, bei Gericht eingeht, ansonsten gilt die Zustellung nicht mehr rückwirkend mit der Einreichung als bewirkt.

Nach den Ausführungen des BGH dürfte jegliche Verlängerung der Verjährungsfrist von sechs Monaten in einem Formularvertrag wohl unwirksam sein, ebenso die Verschiebung des Verjährungsbeginns von der Rückgabe des Mietobjekts auf den meist später liegenden Zeitpunkt des Endes des Mietvertrags. Gegensteuern kann der Vermieter nur, indem er die Rücknahme des Mietobjekts nicht allzu früh vor dem tatsächlichen Mietvertragsende terminiert. Eine Vorbesichtigung ist durchaus ratsam. Gegebenenfalls kann bei der Rücknahme im Übergabeprotokoll individualvertraglich für einzelne Bestandsfeststellungen, die der Vermieter noch prüfen will, ausdrücklich eine Verlängerung der Verjährungsfrist vereinbart werden. Auch hier sei geraten, diese nur maßvoll um wenige Monate zu verlängern. Problematisch sind hierbei Mängel – vor allem bei Vermietung von Gewerberaum (Tankstellen, Autowaschstraßen, chemische Betriebe und Ähnliches) –, die nur durch langwierige Gutachten festgestellt werden können. Bei Bodenverunreinigungen kann hier teilweise § 24 Abs. 2 S. 3 Bundesbodenschutzgesetz weiterhelfen.

3. DDIV Golf-CUP

22. Juni 2018 | Gut Heckenhof

Netzwerken auf der
27-Loch-Meisterschaftsgolfanlage

Jetzt anmelden: www.ddiv-service.de/golf



Das neue Bauvertragsrecht

Die gesetzlichen Änderungen bieten detailliert betrachtet Anlass für Ergänzungen und Erläuterungen.

Von Rechtsanwalt Wolfgang Mattern – in Zusammenarbeit mit stud. jur. Benjamin Mattern



Zu den Änderungen im neuen Bauvertragsrecht haben wir in **DDIVaktuell 8/17** bereits Stellung genommen. Nachfolgend soll es ergänzend und vertiefend um die wesentlichen Neuerungen gehen, die Verwalter betreffen. Bedauerlicherweise liegen dazu noch keine Gerichtsentscheidungen vor – sie werden im Laufe des Jahres sicherlich folgen, auch an dieser Stelle.

Das neue Baurecht und die VOB/B

Schon in den vergangenen Jahren hat die VOB/B an Relevanz verloren, weil sie aufgrund der Rechtsprechung des BGH im Verhältnis zum Verbraucher nicht mehr uneingeschränkt anwendbar war. Die VOB/B ist nichts anderes als eine Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB), die zu

ihrer Wirksamkeit zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart werden muss. Verträgen mit privaten Bauherren sollte der Text der VOB/B zwingend beigelegt werden. Fehlt er, gilt die VOB/B als nicht vereinbart.

Bereits darauf hingewiesen wurde, dass die Vereinbarung der VOB/B in einem Bauvertrag zwischen einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) und einem Unternehmen recht problematisch und nach neuem Bauvertragsrecht nicht zu empfehlen ist: Weil die WEG bekanntlich als Verbraucher einzustufen ist, lässt sich die VOB/B kaum wirksam vereinbaren. Im für Verbraucherverträge ausschlaggebenden BGB finden sich folgende Untertitel:

Titel 9 – Werkvertrag und ähnliche Verträge

- Untertitel 1 – Werkvertrag
§§ 631 – 650 o) BGB

- Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften
§§ 631 – 650 BGB
- Kapitel 2 – Bauvertrag
§§ 650 a) – 650 h) BGB
- Kapitel 3 – Verbraucherbauvertrag
§§ 650 i) – 650 n) BGB
- Kapitel 4 – Unabdingbarkeit
§ 650 o) BGB
- Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag
§§ 650 p) – 650 t) BGB
- Untertitel 3 – Bauträgervertrag
§§ 650 u) – 650 v) BGB
- Untertitel 4 – Reisevertrag
§§ 650 w) ff. BGB

Kapitel 1 umfasst die allgemeinen Vorschriften, die für alle Werkverträge, d. h. den



Genau beachten: **Für welche Arbeiten** gelten die **Regelungen zum Verbraucherschutz**?

hat, ihn aufzusuchen, um dringende Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen; dies gilt nicht hinsichtlich weiterer bei dem Besuch erbrachter Dienstleistungen, die der Verbraucher nicht ausdrücklich verlangt hat, oder hinsichtlich solcher bei dem Besuch gelieferten Waren, die bei der Instandhaltung oder Reparatur nicht unbedingt als Ersatzteile benötigt werden.“ Hierunter fallen alle erdenklichen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, z. B. zur Heizungswartung und -entstörung, bei Wasserrohrbrüchen und -verstopfungen, an Elektrik, Lüftungsanlagen, Hausgeräten etc., aber auch an Türschlössern, beim Fensteraustausch nach Beschädigung oder an Dächern in Folge von Sturmschäden.

Hier sollte beachtet werden, dass die Arbeiten sich auf die eigentlichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten beschränken. Gehen sie darüber hinaus, wird das neue Bauvertragsrecht nach § 650 a) BGB Anwendung finden.

Der Begriff des Bauvertrages

In § 650 a) Abs. 1 BGB wird wie folgt definiert: Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder zum Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. § 650 a) Abs. 2 BGB regelt, wann ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks als Bauvertrag anzusehen ist. Dies ist dann der Fall, wenn er für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerks von wesentlicher Bedeutung ist. Unter Instandhaltung sind Arbeiten zu ver-

stehen, die zur Erhaltung des sogenannten Soll-Zustandes des Bauwerks dienen. Arbeiten also, die für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerks von wesentlicher Bedeutung sind, etwa Pflege-, Wartungs- und Inspektionsleistungen zur Erhaltung des Bauwerks und/oder seiner Funktionsfähigkeit, dürften darunter fallen, u. U. auch Verträge zur Inspektion oder zur Pflege und Wartung von tragenden oder sonst für den Bestand des Bauwerks wichtigen Teilen.

Sogenannte Schönheitsreparaturen dürfen bei wörtlicher Auslegung nicht von der Regelung des neuen Bauvertragsrechts umfasst sein. Dies ist allerdings nicht abschließend entschieden; hier wird die Rechtsprechung abzuwarten sein.

Instandhaltungsmaßnahmen setzen im Unterschied zu Maßnahmen der Instandsetzung keine Beeinträchtigung des sogenannten Soll-Zustandes voraus. Stattdessen dienen sie der Vorbeugung von Schäden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn es für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Festzuhalten ist, dass § 650 a) Abs. 2 BGB Instandhaltungsmaßnahmen von Außenanlagen nicht umfasst. Die bauvertraglichen Vorschriften finden auf sie somit keine Anwendung.

Änderung des Vertrages nach § 650 b BGB

Grundsätzlich gilt im BGB das sogenannte Konsensprinzip, wonach keine Partei

Bauvertrag und den Verbraucherbaupvertrag, gelten.

Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind vom Verbraucherschutz ausgenommen

Vorab ist auf § 312 g) Abs. 2 Nr. 11 BGB hinzuweisen, dessen Wortlaut den großen Bereich der Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten vom Verbraucherschutz ausnimmt: „Verträge, bei denen der Verbraucher den Unternehmer ausdrücklich aufgefordert

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Kooperationspartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

berechtigt ist, einen Vertrag einseitig zu ändern. Die Neuregelung des § 650 b) BGB gibt nunmehr dem Besteller die Möglichkeit, von diesem Prinzip abzuweichen und Änderungen des Vertrages entweder mittels einer Einigung über die Änderung oder durch eine sogenannte Anordnung der Änderung durchzusetzen. Die Regelung zum Änderungsrecht des Bestellers erfasst die Erfüllungsphase, d. h. die Zeitspanne bis zur Abnahme. Mit ihr endet die Erfüllungsphase, und der Vertrag geht in die sogenannte Nacherfüllungsphase über. Das vorliegende Anordnungsrecht betrifft ausschließlich den Zeitraum während der Ausführung des Baus.

Des Weiteren unterscheidet § 650 b) BGB dahingehend, ob eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist, vorliegt. Auswirkungen hat dies auf die Frage nach der Ausführungspflicht. Der Unternehmer muss Änderungen, die für die Erreichung des Werkerfolges nicht erforderlich sind, nur ausführen, wenn ihm dies zumutbar ist. Ob ein Unternehmer zur Ausführung einer Änderung verpflichtet ist, hängt also von der Art der begehrten Änderung ab. Zudem wird in Bezug auf die Vergütungsfähigkeit eines Mehraufwandes danach unterschieden, ob der Besteller oder der Unternehmer die Planungsverantwortung trägt.

Die Problematik besteht darin, dass der Unternehmer bei einem solchen Änderungsverlangen binnen 30 Tagen ein Nachtragsangebot mit entsprechenden Mehr- oder Minderkosten zu erstellen hat. Während dieser Zeit kann er möglicherweise seine Leute vom Bau abziehen, ohne dass der Besteller dies verhindern kann. In Verbindung mit einer solchen Anordnung kommt es unweigerlich zu zeitlichen Verzögerungen – mit entsprechenden Auswirkungen auf ggf. vereinbarte Konven-

tionalstrafen, weil vertraglich festgeschriebene Termine damit nicht mehr eingehalten werden müssen.

Gegen die Einführung der für den Bauablauf praxisrelevanten gesetzlichen Regelung bestanden erhebliche Bedenken: Die für die Einigung zugrunde gelegte Frist von 30 Tagen, die den Bauablauf mit enormen Nachteilen für alle Beteiligten verzögern kann, ist nicht nachvollziehbar.

Dem Besteller ist insofern zu raten, vor einer Änderung unter Berufung auf § 650 b) BGB das Gespräch mit dem Bauunternehmer zu suchen. Die Schriftform sollte erst gewählt werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht. Anordnungen gelten nur dann, wenn sie in Textform gegenüber dem Besteller geltend gemacht wurden (§ 650 b Abs. 2 S. 1 BGB). Entspricht sie der vorgeschriebenen Form nicht, ist sie gem. § 125 BGB nichtig. Wird also nach mündlicher Anordnung gebaut und der Besteller beruft sich auf Formnichtigkeit, müssen die Parteien zu den ursprünglich vereinbarten Leistungen zurückkehren. Eine Rückabwicklung erfolgt dann lediglich nach Bereicherungsrecht, nicht nach möglicherweise vertraglichem Vergütungsanspruch. Insofern kann der Unternehmer lediglich Wertersatz verlangen, wenn eine erbrachte Mehrleistung wegen ihrer Beschaffenheit nicht herausgegeben werden kann (vgl. § 818 Abs. 2 BGB).

Weiteres Konfliktpotenzial bergen die Definition der Zumutbarkeit, die Frage nach der Planung als Grundlage für die Angebotserstellung und die Anforderungen, die an das Angebot über Mehr- oder Mindervergütung gem. § 650 b) Abs. 1 S. 2 BGB zu stellen sind.

Die Pflicht zur Angebotserstellung

Die Vorlage eines Angebots ist gem. § 650 b) Abs. 1 S. 2 BGB eine Verpflichtung des Unternehmers. Kommt er ihr nicht

nach, obwohl ihm die Planung als Grundlage dafür vorgelegt wurde, sofern sie vom Besteller vorzunehmen war, stehen diesem die Rechte und Ansprüche aus dem allgemeinen Teil des Schuldrechts sowie ggf. das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund zu. Der Besteller kann dann die Änderung gem. § 650 b) Abs. 2 BGB auch anordnen. Diese Anordnung ist als einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung nach § 125 b BGB schriftlich zu erteilen und führt zur Änderung des Vertrags. Folgt ihr der Unternehmer nicht, kann der Besteller den Vertrag nach erfolgter fruchtloser Fristsetzung fristlos kündigen. Ohne ersichtlichen Grund des Unternehmers, der Anordnung nicht zu folgen, erwachsen dem Besteller Schadenersatzansprüche.

Vergütungsanpassung bei Anordnung

§ 650 c) Abs. 1 S. 1 BGB regelt, welche Vergütung einem Unternehmer für eine angeordnete Änderung zusteht. Ermittelt wird der vermehrte oder verminderte Aufwand nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn. Wahlweise kann der Unternehmer zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Kalkulation zurückgreifen – oder die Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten berechnen und geltend machen. Erforderlichkeit, Angemessenheit und Üblichkeit der so ermittelten Kosten können durchaus streitig sein. Auch deshalb ist es Bestellern anzuraten, im Vorwege eine preisliche Einigung zu erzielen.

Die Fälligkeit der geschuldeten Mehrvergütung wird gem. § 650 c) Abs. 3 S. 2 BGB erst nach Abnahme des Werkes eintreten, sofern zwischenzeitlich keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergangen ist. Die kann ein Unternehmer über eine einstweilige Verfügung gem. § 650 d) BGB herbeiführen.

Es scheint derzeit durchaus erforderlich, weitere Aspekte des neuen Bauvertragsrechts detailliert auszuführen, insbesondere die Abnahme von Werkleistungen verlangt danach. Fortsetzung folgt ...

Genau abwägen: **Änderungsverlangen** haben **weitreichende Konsequenzen.**

VDIV Baden-Württemberg

Als Aussteller bei der bam 2018

Mit einem Informationsstand präsentierte sich der VDIV Baden-Württemberg am 9./10. März auf der Berufsausbildungsmesse für den Landkreis Ludwigsburg. Nicht zum ersten Mal: Da die Aus- und Weiterbildung, insbesondere aber auch die Gewinnung von Nachwuchskräften existenziell sind für die Zukunft der Immobilienwirtschaft, tritt der Landesverband schon seit Jahren zur bam in Ludwigsburg auf, um interessierten Schulabgängern den Beruf des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau und die Möglichkeiten der beruflichen Ausbildung nahe zu bringen.

Eigens für diesen Zweck wurde ein Informations-Flyer entwickelt, der anhand eines Häusermodells die umfassenden Aufgaben eines Immobilienverwalters anschaulich macht. Der Zielgruppe entsprechend, die sich auf der Messe überwiegend aus Haupt- und Realschulabsolventen zusammensetzt, wurde zudem ein kurzes Erklär-

Video bereitgestellt, das sich auch auf den verbreiteten sozialen Medien wie Facebook teilen lässt – ein Medium mit hohem Unterhaltungswert, das auch komplexe Inhalte leicht verständlich transportiert und mit bewegten Bildern höchsten Aufmerksam-

keitswert hat. Die auf der Messe anwesenden Vertreter des Landesverbandes führten an beiden Tagen zahlreiche Gespräche mit Schülern, Eltern und Lehrern – und haben so an der Bekanntheit ihres Berufsbildes aktiv mitgewirkt.



Nachwuchssicherung: Auf der bam 2018 informierte der VDIV BW über den Traumberuf Immobilienverwalter/in.

2. Verwalterforum Mietrecht im Juli

Am Dienstag, 3. Juli 2018, findet im Kongresszentrum Sindelfingen das 2. Verwalterforum Mietrecht des VDIV BW statt. Es widmet sich der Vielzahl von Gesetzen und Rechtsvorschriften, die Immobilienverwalter im Tagesgeschäft zu beachten haben. Neben dem WEG-Recht spielt auch das Mietrecht eine wichtige Rolle, das Jahr für Jahr zahlreiche Neuerungen mit sich bringt. Grund genug, dem Tätigkeitsfeld der Mietverwaltung nun bereits das 2. Verwalterforum Mietrecht zu widmen. Im vergangenen Jahr hatten 220 Immobilienverwalter an der Veranstaltung teilgenommen.

Auch diesmal erwartet die Teilnehmer ein umfangreiches Fachprogramm, das einen Überblick über die aktuelle Mietrechtsprechung bietet und zudem über relevante Aspekte der Mietverwaltung informiert: Aktuelles zu Zahlungsverzugskündigungen, Probleme bei nicht fristgerechter Rückgabe der Mietsache nach Vertragsbeendigung, Besonderheiten der Vermietung von Eigen-

tumswohnungen, AGB-Kontrolle von Vergütungsregelungen in Verwalterverträgen und Schönheitsreparaturen stehen auf dem Programm. Ein Teilbereich ist zudem das Gewerbemietrecht. Hier wird es um Mietdauer, Kündigung und Optionen der Vermietung von Gewerberäumen gehen. Als Referenten stellen die folgenden Experten ihr Wissen zur Verfügung: Rechtsanwalt Stephan Volpp, Rechtsanwälte Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp, Stuttgart; Rechtsanwalt Joachim Schmidt, ebl factum rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Frankfurt; Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Rechtsanwälte Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe; und Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese.

Das Vortragsprogramm ergänzend werden sich zahlreiche Partnerunternehmen aus der Immobilienwirtschaft im Rahmen der Fachausstellung präsentieren und aus erster Hand über ihre Angebote und Leistungen informieren.



1



2



3

VDIV Hessen

15. Verwalterforum und 12. Beiratsseminar

Mit 40 Ausstellern, 300 angemeldeten Immobilienverwaltern und 500 Beiräten zog der Verband der Immobilienverwalter Hessen eine erfolgreiche Bilanz für zwei Veranstaltungstage am 2./3. März 2018 in Bad Homburg. Dass die Digitalisierung auch vor dem VdIVH nicht Halt macht, merkten die Teilnehmer schon bei der Registrierung mit dem neuen Einlasssystem über Barcodes – die Wartezeit reduzierte sich an beiden Tagen auf ein Minimum, was von vielen Besuchern schon am Empfang gelobt wurde. Eine weitere Neuerung: An beiden Veranstaltungstagen führte Detlef Hans Franke, Geschäftsführer der FuP Kommunikations-Management GmbH, durch das Programm.

Verwalterthemen im Fokus

Das Verwalterforum am Freitag, dem 2.3.2018, griff erneut Wunschthemen der Mitglieder auf. Nach der Begrüßung durch den VdIVH-Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel und einem Grußwort des Oberbürgermeisters Alexander W. Hetjes erläuterte der Vorstandsvorsitzende des VNWI e.V., Dr. Michael Casser, in seinem Eröffnungsvortrag, warum und wie Verwalter ihr Honorar kalkulieren müssen und plädierte ausdrücklich dafür, eine objektbezogene Berechnung der Vergütung anzustellen. Anschließend begrüßte der VdIVH den Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott, der darlegte, wie Verwalter bei Mängelanzeigen im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohnanlagen gegenüber Bauträgern und Werkunternehmern vorge-

hen müssen. Als weiteres „neues Gesicht“ in Bad Homburg folgte darauf Rechtsanwältin Ruth Breiholdt. Sie widmete sich in ihrem Vortrag der Frage, was ein vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietsache ist.

In der anschließenden Mittagspause war die Fachausstellung gut besucht, und die Verwalterkollegen informierten sich über Produkte und Dienstleistungen rund um die Immobilie. Auch hier konnte der Verband einige neue Unternehmen begrüßen, und das Spektrum der Ausstellung war so breit gefächert wie noch nie. Die Teilnehmer nutzten die Zeit aber auch fürs Networking und den Austausch untereinander.

Podiumsdiskussion zur Dachsanierung

Die 2017 erstmals durchgeführte Podiumsdiskussion stand diesmal unter dem Motto „Dachsanierung in der WEG“. Hierbei diskutierten der Sachverständige Stephan Möller, Fachplanung Dach GmbH, der Projektmanager Michael Heller, pronoxa GmbH, und der Dachdeckermeister Peter Löw, Willy Löw AG, worauf es bei der Umsetzung eines solchen Großprojekts ankommt. Spontan kam auch Rechtsanwalt Stephan Volpp dazu, der die Runde um seine juristischen Einschätzungen der diskutierten Fragen bereicherte. Volpp blieb anschließend gleich auf der Bühne, um in seinem Vortrag hilfreiche Tipps für die Durchführung der Eigentümerversammlung zu geben. Last but not least referierte Richter Wolfgang Dötsch über die Abgrenzung

von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei technischen Anlagen in Eigentümergemeinschaften, z. B. Sprechanlagen, Lüfter und Rauchwarnmelder.

Zum Abschluss des gelungenen Tages verlostete der VdIVH unter den Anwesenden drei Tickets für den 26. Verwaltertag in Berlin. Herzlichen Glückwunsch an die Gewinner: Hausverwaltung Steil GmbH, RENIKA GmbH und GH Hausverwaltung UG.

Ausgebuchtes Beiratsseminar

Am Folgetag wurden wie üblich die Beiräte der VdIVH-Mitglieder informiert und geschult. Wieder lagen bereits zwei Wochen vor der Veranstaltung 500 Anmeldungen vor, womit das Seminar auch diesmal ausgebucht war.

Oberbürgermeister Hetjes ließ es sich nicht nehmen, nach der Begrüßung der Teilnehmer durch Werner Merkel auch hier auf die Bedeutung der Immobilienverwalter und deren hohe Verantwortung einzugehen. Das folgende Vortragsprogramm orientierte sich wie immer am Informationsbedarf der anwesenden Eigentümer. „Was Sie schon immer über den Verwaltungsbeirat wissen wollten“, so z. B. der Titel des Beitrags von Rechtsanwalt Stephan Volpp, der unermüdlich die zahllosen Fragen des wissbegierigen Publikums beantwortete. Anschließend übernahm Polizeihauptkommissarin Nicole Meier das Wort, um auf das Thema „Einbruchschutz“ einzugehen. Sie erläuterte den Anwesenden,



4



5



6



wie Einbrecher ihrer Erfahrung nach vorgehen und wie man Wohnanlagen vor ihnen schützen kann.

Energiemanager Arnd Neffgen, SÜWAG Vertrieb AG & Co. KG, legte in der Folge die Vorteile von LED-Beleuchtungssystemen dar. Der VdIVH dankt den Unternehmen nochmals ausdrücklich für die Unterstützung der Veranstaltung.

Nach der Mittagspause trafen sich die Podiumsdiskutanten zum zweiten Mal auf der Bühne, um sich den Fragen rund um die Dachsanierung zu widmen, bevor Richter Wolfgang Dötsch den Beiräten die aktuelle

Rechtsprechung nahebrachte und darlegte, welche praktische Bedeutung die einzelnen Gerichtsentscheide für Wohnungseigentümergeinschaften haben.

Mit langanhaltendem Applaus dankten die 500 Beiräte dem VdIVH für die erneute Durchführung des Seminars. Die Vorträge des Verwalterforums sind bei der VdIVH-Geschäftsstelle erhältlich, die des Beiratseminars stehen Mitgliedern im internen Bereich der Website zum Download zur Verfügung. Der VdIVH freut sich auf ein Wiedersehen im kommenden Jahr: Das 16. Verwalterforum mit 13. Beiratseminar findet am 29./30. März 2019 statt.

1

Begrüßte die Teilnehmer:
VdIVH-Vorstand Werner Merkel

2

Der vertragsgemäße Gebrauch einer Mietsache: Rechtsanwältin Ruth Breiholdt

3

Mehr Bandbreite denn je: Die begleitende Fachausstellung war gut besucht

4

Verwaltervergütung objektbezogen kalkulieren: der VNWI-Vorstandsvorsitzende Dr. Michael Casser

5

Aktuelle Rechtsprechung für Beiräte: Richter Wolfgang Dötsch

6

Mängelanzeigen am Neubau: Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott

Verwalterfrühstück „Energetische Sanierung in der WEG“

Am 6.2.2018 war der VdIVH zu Gast bei der Mainova AG in Frankfurt – zum Verwalterfrühstück rund um die „Energetische Sanierung in der WEG“. Wurden im vergangenen Jahr bereits die Leistungen der KfW und der WI-Bank vorgestellt, ging es nun – mit Fokus auf das Stadtgebiet Frankfurt – um die praktische Umsetzung. Wiederholt appellierte Werner Merkel an die anwesenden Immobilienverwalter, Sanierungsmaßnahmen anzustoßen, nicht zuletzt weil deren kompetente Begleitung aus Kundensicht positiv bewertet werde. Wertvolle Hinweise zur Finanzierung solcher Großprojekte in Eigentümergeinschaften, die sich häufig problematisch gestaltet, gab das Energiereferat der Stadt Frankfurt, das auch an einem EU-Förderprogramm mitwirkt. Als unabhängiger Ansprechpartner für Eigentümergeinschaften in Frankfurt bietet es eine Informationsplattform sowie kostenfreie Initialberatung für energetische Sanierungen, samt Ortsbegehung, Fördermittelberatung und Sanierungsbegleitung.

Zum Abschluss erörterte Bodo Becker, Mainova AG, wie sich der Austausch einer Heizungsanlage mit Contracting vollzieht – anhand des Best-Practice-Beispiels einer Seniorenwohnanlage.



Gut aufgestellt für Sanierungsprojekte: Werner Merkel (VdIVH), Karlheinz Bracone und Anika Lotz (Mainova AG), Katrin Gerhardt und Jonas Geisler (Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main) und Bodo Becker (Mainova AG)

Erfolgreicher Start ins Seminarjahr 2018

Schon im ersten Quartal hat sich der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wieder als DER Seminaranbieter für Immobilienverwalter etabliert. Mehr als 100 Teilnehmer konnte der Landesverband auf seinem jährlichen Fachsymposium „WEG-Recht aktuell“ im Künstlerhaus am Lenbachplatz begrüßen. Vorgetragen und erläutert wurden die wichtigsten Entscheidungen der letzten zwölf Monate u. a. der Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofes von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub. Die Veranstaltung war ein voller Erfolg.

Auch bei den Seminaren konnten bereits zahlreiche Teilnehmer in der Verbandsgeschäftsstelle herzlich willkommen geheißen werden. Die Seminare „Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum – was ist was?“ sowie „WEG-Buchhaltung, Wohngeld- und Heizkostenabrechnungen verstehen“ waren frühzeitig komplett ausgebucht.

Als weiteres Highlight im ersten Quartal 2018 ist der Verwalterstammtisch in München zu nennen: Mehr als 120 Mitglieder

machten sich am Montag, den 12. März, auf den Weg zum frisch renovierten Nockherberg, um sich von Verbandsjustiziar Rechtsanwalt Marco J. Schwarz über Aktuelles aus der Rechtsprechung informieren zu lassen. Der Verwalterstammtisch findet in jedem Quartal statt. Für Mitglieder des VDIV Bayern e.V. ist die Teilnahme kostenfrei. Auch das zweite Quartal läuft gut an. Schon jetzt

sind für das Online-Seminar „Neue Datenschutz-Grundverordnung: Darauf müssen Sie als Verwalter achten“ mehr als 100 Teilnehmer angemeldet.

Das aktuelle Seminarprogramm 2018 und die Möglichkeit zur Online-Anmeldung finden sich auf der Homepage www.vdiv-bayern.de



Highlight des 1. Quartals: Mehr als 120 Verbandsmitglieder kamen zum Verwalterstammtisch am Nockherberg.

Veranstaltungen im Mai/Juni

Save the Dates! Nach der erfolgreichen Premiere im vergangenen Jahr steigt am 17. Mai 2018 der II. Innovationstag Gebäudebestand – in Kooperation mit der Hochschule Mainz. Besucher können sich an diesem Tag auf interessante Vorträge, Diskussionen und Lösungen freuen, unter anderem zum Thema E-Mobilität. Veranstaltungsort ist die Aula der Hochschule, Holzstraße 36 in Mainz.

Verwalterforum Homburg/Saar

Zum zweiten Verwalterforum dieses Jahres lädt der Landesverband am 6. Juni 2018 nach Homburg (Saar) ein. Im besonderen Ambiente des Schlossberghotels erwartet die Teilnehmer ein interessantes Tagesprogramm rund um das Miet- und WEG-Recht.

Die Fachvorträge von Prof. Dr. Florian Jacoby, Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld, und der Ludwigshafener Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Barbara Michelbach geben einen kompakten Überblick über die aktuelle Rechtsprechung. Geplant sind weitere Vorträge, u. a. zu Stolperfallen rund um die Eigentümerversammlung, zum Umgang mit unklaren Regelungen in der Teilungserklärung sowie über Kündigung und Räumung im Mietrecht.

Informationen zu beiden Veranstaltungen und die Möglichkeit zur Anmeldung gibt es rechtzeitig vor den Terminen auf der Homepage im Bereich Veranstaltungen:

www.vdiv-rps.de



1



2

verwalter auf dem Programm: Die DEKRA-Vertriebsleiter Schulz, Kertscher und Lange fassten die entsprechenden Regelungen der Betriebssicherheits- und Technischen Prüfverordnungen der drei mitteldeutschen Länder zusammen. Allein ihr Vortrag war die Teilnahme am Forum wert.

Mit einem Ausblick auf die nächsten Veranstaltungen des Verbandes, insbesondere auf das 3. Sportevent am 30.8.2018 und das 25-jährige Verbandsjubiläum am 24.10.2018 verabschiedete Vorstandsmitglied Andreas Mernberger die Teilnehmer des Forums.

1 Grußwort an die Teilnehmer: Steffen Linnert, Beigeordneter der Stadt Erfurt und Dezernent für Bürgerservice, Sicherheit & Wirtschaft

2 Blumen fürs neue Ehrenmitglied: Dr. Joachim Näke dankt Dietmar Strunz für sein langjähriges Engagement.

VDIV Mittelddeutschland

18. Mitteldeutsches Verwalterforum

In diesem Jahr trafen sich 100 Verwalter, Fachaussteller und Referenten im Erfurter Kaisersaal. Nach der Mitgliederversammlung und dem anregenden Ausstellerabend ging es am 27. Februar zum Forum in die Erfurter Altstadt.

Nach der Eröffnung der Tagung durch den Vorstandsvorsitzenden Dr. Joachim Näke erhielten 24 Verbandsmitglieder ihre Weiterbildungszertifikate für 2017, mehr als je zuvor. Zudem wurden drei neue Mitglieder begrüßt. Rechtsanwalt Dietmar Strunz machte als frischernanntes Ehrenmitglied des Verbandes den Auftakt mit einem Resümee aus 25 Jahren Immobilienverwaltung und einem Ausblick auf die kommenden Jahre der Verwalterzunft. Strunz, der als Mitbegründer des Verbandes in den 90er Jahren und nach seiner Tätigkeit als Geschäftsführender Vorstand viele Jahre Mitglied des DDIV-Präsidiums war, hatte sich insbesondere für die Durchsetzung des Berufszugangsgesetzes engagiert. Als weitere Vortragende gab Rechtsanwältin Noreen

Walther, Chemnitz, einen umfassenden Überblick über die bei der Vorbereitung der diesjährigen Eigentümerversammlungen zu beachtende Rechtsprechungen, vornehmlich zu Beschlusskompetenzen der WEG und typischen Verwalterfehlern.

„Verwalterwechsel leicht gemacht“ hieß es in den Ausführungen von Julia Teuscher-Bergien, DKB AG, die auf allseits offene Ohren trafen. Am Nachmittag präsentierten sich die Partner des Verbandes, z. B. die Howden Caninenberg GmbH, mit kurzen Fachvorträgen. Ob sich Rauchwarnmelder und Thüringer Rostbratwürste vertragen? Dieser Frage gingen der Erfurter Rechtsanwalt Stephan Scharlach und Tassilo Henke, Kalorimeta AG, in einem gemeinsamen Vortrag nach und wiesen auf mögliche Konflikte hin. Ein für das Forum neues Thema war das Arbeitsrecht. „Das Ende des Acht-Stunden-Tages“ läutete Rechtsanwalt Steffen Ludwig aus Weimar am Beispiel der Immobilienverwaltungen ein, für die flexible Organisationsstrukturen immer wichtiger werden. Abschließend standen die Prüfpflichten der Immobilien-



**VERPASSEN
SIE NICHTS!**



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

**DDIV – eine starke
Gemeinschaft**

Neue Anforderungen an **Gefährdungsanalysen** – erhöhte Anforderungen an **Verwalter**

Zum Jahresbeginn 2018 wurde die Trinkwasserverordnung geändert, gleichzeitig erfolgte die Überarbeitung der Anforderungen an Gefährdungsanalysen. Der VDI hat in Zusammenarbeit mit anderen relevanten Verbänden die neuen Anforderungen definiert. In der Richtlinie VDI 6023 Blatt 2 „Hygiene in Trinkwasser-Installationen; Gefährdungsanalyse“ sind diese neuen Vorgaben im Einzelnen beschrieben. Neu geregelt sind u. a.

- Dokumentation der Gespräche zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer
- Versendung von Informationen an die Bewohner am Ende der Steigstränge

- Ermittlung von zusätzlichen Messwerten (in den Wohnungen)
- Aufnahme von (ggf. mehrtägigen) Temperaturverläufen
- Bewertung der Dimensionierung der Trinkwasseranlage

Hausverwalter werden stärker eingebunden und müssen relevante Objektunterlagen zuliefern. Hierzu ist ein eigenes Vorgespräch vorgesehen, in dem geprüft wird, ob Strangschemen, Rohrleitungspläne und Raumbücher zur Trinkwasseranlage vorhanden sind. Bei Fehlen oder Unvollständigkeit der geforderten Unterlagen müssen diese vom Auftraggeber beschafft oder in Auftrag gegeben werden – über den Umfang entscheidet der Gutachter.

ben werden – über den Umfang entscheidet der Gutachter.

Der Betreiber oder sein Vertreter soll an der Ortsbesichtigung teilnehmen und Zugang zu allen Bereichen der Trinkwasser-Installation, insbesondere zu den endständigen Entnahmestellen, sicherstellen. Als Fazit lässt sich festhalten, dass der Aufwand für die Beteiligten steigen wird. Entscheidend wird sein, wie in der Praxis die Umsetzung von den regionalen Gesundheitsämtern gehandhabt wird. Verwalter sollten daher zumindest zukünftig darauf achten, dass die neuen Anforderungen erfüllt werden.



Umwelt

Zeitgemäße **Rundum-Energie-**lösung für das Mietobjekt

Die richtige Energieversorgung für das Mehrfamilienhaus ist eine wichtige Entscheidung für Investor und Vermieter. Zukunftsfähig, nachhaltig und für Mieter höchst attraktiv sind die sogenannten Mieterstrommodelle. Eine hochmoderne Rundum-Lösung bietet jetzt das Mannheimer Energieunternehmen MVV.

Mit Blick auf die langfristigen Kosten wie auch auf die Attraktivität der Immobilie empfiehlt sich für die Versorgung eines Hauses mit Wärme und Strom eine eigene Erzeugungsanlage, meist als Blockheizkraftwerk oder Photovoltaik-Anlage. In beiden Fällen ist der Eigenverbrauch des Stroms im Haus wirtschaftlich sinnvoller als die Einspeisung ins Netz.

Mit „Smart Mieterstrom“ hat MVV eine Antwort auf alle Fragen, die mit dem Strom aus dem Mietshaus zusammenhängen. Das Prinzip ist einfach: MVV investiert in die Erzeugungsanlage und die intelligenten Stromzähler. Den Strom, der im Haus erzeugt wird, können die Mieter zu einem fairen Preis von MVV beziehen. Zusätzlicher Strombedarf wird aus dem Netz gedeckt. Die Messung der verschiedenen Energieflüsse übernimmt MVV, ebenso die Abrechnung mit den Mietparteien. Über ein Online-Portal samt App kann jeder Bewohner seine Energiebilanz jederzeit abrufen.



Die Portal- und Abrechnungslösungen sind automatisiert, verursachen also keinen Zusatzaufwand und stehen für schnelle Energie-rechnungen. Damit macht MVV Energie transparent. Investor oder Eigentümer steigern mit Smart Mieterstrom die Attraktivität der Immobilie ohne eigenes Investitionsrisiko. Hinzu kommt der Vorteil einer Wertsteigerung des Gebäudes, und die Mieter können in der Immobilie nachhaltig erzeugten, günstigen Strom beziehen.

www.mvv.de/mieterstrom





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 9 • 80331 München
Tel. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

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

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

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Martin Alter, Steffen Haase, Florian Henle, Maren Herbst, Andrea Huss, Kristin Janze, Martin Kaßler, Andrea Körner, Holger Krüger, Benjamin Mattern, Wolfgang Mattern, Tilman Müller, Judith Pfeffing, Dr. Susanne Schießer, Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Finn Streich, Holger Suschow, Alexa Thiele
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© Alhovic / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertage), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH, Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2018



Steffen Haase
Chefredakteur

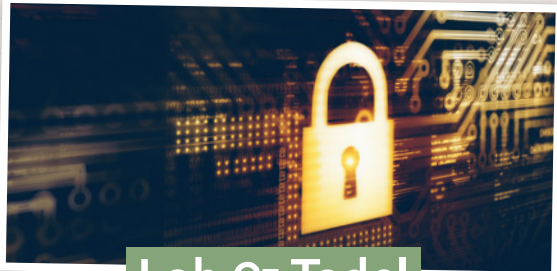
WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 4/18

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

- Betriebskosten
- Schönheitsreparaturen
- Forderungsausfallmanagement
- Verwaltervergütung



Lob & Tadel

Bürokratismus pur – die neue EU-Datenschutzgrundverordnung! Je mehr ich mich mit dem Thema beschäftige, desto mehr ärgere ich mich darüber. Europa macht uns an sich das Leben ja schon leichter. Und dann setzen wir das mit einer solchen Freude am Bürokratismus um! Aus vielen Gesprächen weiß ich, wie sehr dieses Thema auch Immobilienverwalter beschäftigt. Jedes Seminar dazu ist im Nu ausgebucht.

Praxishilfen zur rechtssicheren Umsetzung sind ohne Zweifel gefragt. Was mich hier wirklich freut: Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter lässt sie erarbeiten und stellt sie **für Mitglieder kostenfrei zur Verfügung**. Wieder ein deutlicher Mehrwert der Verbandsmitgliedschaft! Sie sind noch nicht Mitglied, müssen sich aber auch mit der Datenschutzgrundverordnung beschäftigen? Ich hätte da einen Tipp für Sie ...

GENUSS- & BUCHTIPP

Die Eismacher von Ernest van der Kwast

Inmitten der malerischen Dolomiten liegt das Tal der Eismacher. Giuseppe Talamini behauptet gar, die Eiscreme wurde hier erfunden. Und er muss es wissen, schließlich haben sich die Talaminis seit Generationen dieser Handwerkskunst verschrieben. Jedes Jahr im Frühling siedeln sie nach Rotterdam über, wo sie während der Sommermonate



ein kleines Eiscafé betreiben. Hier gibt es alles, was das Herz begehrt: zartschmelzendes Grap-pasorbet, sanftgrünes Pistazieneis, zimtfarbene Schokolade. Dennoch beschließt der ältere Sohn Giovanni, mit der Familientradition zu brechen, um sein Leben der Literatur zu widmen. Bis ihn eines Tages sein Bruder aufsucht: Luca, der das Eiscafé übernommen hat, ist inzwischen mit Sophia verheiratet, in die beide Brüder einst unsterblich verliebt waren. Und er hat eine ungewöhnliche Bitte Mehr wird nicht verraten. Ein wunderbares Buch zum Abtauchen.

Ernest van der Kwast: Die Eismacher • btb Verlag 2016 • 384
Seiten gebunden • ISBN: 978-3-442-75680-3 • 19,99 Euro



DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Kooperationspartner





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

goldgas ist
Premiumpartner des



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

DDIV*aktuell*

Beileger

30

JAHRE DDIV

26. DEUTSCHER
VERWALTERTAG

6 | 7
SEPTEMBER
2018
BERLIN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



„Da will ich hin!“ – sagen Jahr für Jahr über 600 Entscheider aus der Immobilienbranche, wenn es um den Deutschen Verwaltertag geht. In diesem Jahr kommen viele hoffentlich auch, um mit uns anzustoßen und zu feiern. Denn der DDIV wird 30 Jahre jung – ein schönes Jubiläum für uns.

Ein Jubiläum hat oft die Eigenart, dass an Vergangenes erinnert wird und schöne Erinnerungen aufleben. Ein liebenswertes und unverzichtbares Ritual. Dennoch wollen wir im Jubiläumsjahr den Blick nach vorn wagen. Weniger Vergangenheit, mehr Zukunft. Weniger Rückblick, mehr Ausblick. Was erwartet uns zukünftig? Wie können wir uns auf eine erfolgreiche Zukunft vorbereiten? Was wollen unsere Kunden, und welche Erwartungen haben wir an unsere Dienstleister? Der Deutsche Verwaltertag bietet dabei die Plattform, um sich auszutauschen, zu vernetzen und einen Schritt schneller zu sein als der Wettbewerb.

Welche Vergütungsstrukturen haben wir zukünftig, können wir uns von der Heizkostenabrechnung befreien? Wie muss eine moderne Gemeinschaftsordnung aussehen, und was ändert sich im Zuge gesetzgeberischer Neuregelung bei Umbauten und E-Mobilität? Diese und viele Fragen mehr werden hochkarätige Referenten nicht nur stellen, sondern auch beantworten.

In der heutigen Zeit muss aber unser Augenmerk auch Herausforderungen gelten, die nicht zum Kerngeschäft einer Immobilienverwaltung zählen. Immer mehr müssen wir uns einer neuen Mitarbeitergeneration stellen und uns auf deren Bedürfnisse und Wünsche einstellen. Das ist nicht immer leicht. In Kombination mit einer zunehmenden Flut an digitalen Informationen stehen wir auch vor dem Problem immer schneller Entscheidungen zu treffen und unser Stressfaktor nimmt zu. Ist das gesund? Können wir diese Prozesse positiv kanalisieren, eindämmen oder in andere Bahnen lenken? Auch darauf soll eine Antwort auf dem diesjährigen Deutschen Verwaltertag gegeben werden. Zukünftig müssen wir uns überdies mehr inspirieren lassen und uns hinterfragen: Was wollen wir? Wie kann unternehmerischer Erfolg verstetigt und ausgebaut werden, wie finde ich die zündende Idee zum Glück? Als Mittelständler müssen wir die Richtung weisen und nicht nur unsere Unternehmen „verwalten“. „Einfach machen! Statt reden.“, kann dabei ein Credo sein. Raus aus der Komfortzone, Mut zur Veränderung könnte Teil Ihres unternehmerischen Vorwärtssommens sein.

Auch der DDIV kommt vorwärts und vereint bald 2.500 Unternehmen mit nahezu 6 Millionen verwalteten Wohnungen auf sich. Allein in den vergangenen 12 Monaten haben sich über 300 Verwalter entschieden, Mitglied in unseren Landesverbänden zu werden. Das bestätigt unsere Arbeit und freut uns. Auch für dieses Vertrauen wollen wir am 6. und 7. September DANKE sagen.

Wir sehen uns in Berlin!

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

30 JAHRE DDIV FESTABEND IM ESTREL

DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018
BEGINN: 19:00 UHR

Erheben Sie mit uns die Gläser und tauchen Sie ein in ein abwechslungsreiches und unterhaltsames Spektakel – wir heißen Sie herzlich willkommen zu unserem traditionellen Festabend! Bei unserem 30-jährigen Jubiläum versetzt Sie Deutschlands wohl bester Chansonnier in das Lebensgefühl und Flair der goldenen 20er und 30er Jahre. Tim Fischer inszeniert mit jedem Lied ein kleines Theaterstück, begeistert mit seiner abwechslungsreichen Stimme und verzaubert mit den bekannten Melodien schöner wortgewandter Lieder.

Ausgelassen, wild und dramatisch wird es dann bei unserem „Piano Battle“ – dem Duell zweier Hochbegabter am Flügel. Die atemberaubende Jagd der sich gegenüberstehenden Duellanten an Konzerntastaturen führt uns von Rachmaninoff und Chopin zu aktuellen Rock- und Popgrößen. Entscheiden Sie, wem der beiden mehrfach ausgezeichneten und international erfolgreichen Pianisten Sie Ihre Stimme geben, und lassen Sie sich mitreißen!

Wortgewaltig und mit souveräner Schlagfertigkeit nimmt Sie anschließend Kult-Kabarettist Django Asül mit durch die Welt der Politik. Mit scharfsinnigen Analysen und treffsicheren Pointen kommentiert er die Welt aus Sicht eines Niederbayern mit türkischen Wurzeln und verteilt seine unterhaltsamen Spitzen in alle gesellschaftspolitischen Irrungen und Wirrungen.

Feierliche Auszeichnung des Immobilienverwalters des Jahres

Spannung liegt in der Luft, wenn wir die Preisträger bei der Wahl zum Immobilienverwalter des Jahres verkünden. In unserem Jubiläumsjahr geht es um nichts Geringeres als die Zukunft der Immobilienverwaltung: Prämiert werden die Unternehmen, die mit Kreativität Wertschöpfungspotenziale heben, Prozesse optimieren und Kunden binden. Übrigens: Die Bewerbungsfrist läuft noch bis zum 22. Juni 2018 – alle Details finden Sie auf www.immobilienvorwalter-des-jahres.de.

Glamour, Stil, Humor und Neugier – all das hält der Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages für Sie bereit. Feiern Sie mit, wenn es heißt: „Prosit – und auf die nächsten 30 Jahre!“

🎤 Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel1 News.



PROGRAMM

DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018

09:30 Uhr

Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

10:30 Uhr

Eröffnung des 26. Deutschen Verwaltertages

Wolfgang D. Heckeler

Präsident, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin

10:45 Uhr

Grußwort Politik

N.N.

11:15 Uhr

Unter Strom und ständig online – Wege aus dem digitalen Alltagsstress

Chaos im Kopf? Wir machen heute alles gleichzeitig, sind ständig abgelenkt und unter Strom. Die Folgen: Stress und Anspannung. Erfahren Sie, wie Sie mit der permanenten (digitalen) Reizüberflutung umgehen und sich Konzentration und kreatives Denken bewahren.

Priv.-Doz. Dr. med. habil. Volker Busch

Facharzt für Neurologie und Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie, Universität Regensburg



12:00 Uhr

Damoklesschwert Grund- und Sondervergütung. Brauchen wir ein neues Vergütungssystem?

Prof. Dr. Florian Jacoby

Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

12:30 Uhr bis 14:00 Uhr

Mittagsbuffet und Besuch der Fachausstellung

14:00 Uhr

Auf der Tonleiter zum Erfolg

Martin Klapheck, der Piano-Referent, wird Sie durch gekonnte Rhetorik und die Kraft der Musik inspirieren. Live gespielte Klavierpassagen werden Sie packen. Wie Sie Ihre Kreativität freisetzen, Ärger reduzieren und stattdessen Humor als Erfolgsfaktor nutzen, erfahren Sie beim 26. Deutschen Verwaltertag.

Martin Klapheck

Keynote-Speaker und Piano-Referent, Bad Honnef



15:00 Uhr

Die neue Versicherungs- und Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter

Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Privatversicherungsrecht und Internationales Privatrecht, Freie Universität Berlin

15:30 Uhr

Praxisprobleme bei der Heizkostenabrechnung

Michael Luhmann

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Wingendorf & Weißschuh, Mannheim

16:00 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

16:30 Uhr

Fachforen I – IV

17:45 Uhr – Ende des Fachprogramms

19:00 Uhr – Festabend

FAKULTATIV

12:45 Uhr bis 13:15 Uhr

Frauen unter sich: Informationsveranstaltung des DDIV-Frauennetzwerks

13:15 Uhr bis 13:45 Uhr

Benchmarks, Strategien und neue Perspektiven: Informationsveranstaltung der Erfahrungsaustauschgruppen im DDIV

PROGRAMM

FREITAG, 7. SEPTEMBER 2018

09:00 Uhr

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Dr. Andreas Ott

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Ott & Baer PartG mbB Rechtsanwälte und Notare, Berlin

09:45 Uhr

Aktuelle Miet-Rechtsprechung

Dr. Karin Milger

Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

10:30 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

11:00 Uhr

E-Mobilität und altersgerechter Umbau

Prof. Dr. Martin Häublein

Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

11:30 Uhr

Brandschutz im Gebäude – was ist zwingend zu beachten?

Dipl.-Ing. Andrea Huss

Architektin, Archi.Net Ingenieur-Service GmbH, Ebenhausen

12:00 Uhr

Datenschutz und Abrechnung – welche Einsichtnahme haben Mieter und Eigentümer?

Prof. Niko Härting

Rechtsanwalt, HÄRTING Rechtsanwälte PartGmbH, und Honorarprofessor, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

12:30 Uhr bis 13:30 Uhr

Mittagsbuffet und Besuch der Fachausstellung

13:30 Uhr

Fachforen I – IV

14:45 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

15:15 Uhr

Einfach machen! Statt reden.

Dieser interaktive Vortrag lädt zum Handeln außerhalb der Komfortzone ein. Mit verblüffenden Experimenten, die unser Denken, Verhalten und unsere Wahrnehmung in Schwung bringen. Ein Vortrag, der aktiviert: zum Machen und Lachen.

Nicola Fritze

Keynote-Speakerin, Coach und Autorin, Reutlingen



16:00 Uhr

Resümee und

Preisverleihung Aussteller-Gewinne

Steffen Haase und Martin Kaßler

Vizepräsident und Geschäftsführer, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

 Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, KFHV Rechtsanwälte, Stuttgart.

 Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 90 Ausstellern. Entspannen Sie bei einer Massage und geben Sie Ihren Schuhen neuen Glanz.

 Bitte beachten Sie Ihre Weiterbildungspflicht, die sich aus dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 ergibt. Die Teilnahme am Fachprogramm des 26. Deutschen Verwaltertages bestätigen wir Ihnen mit bis zu 6,5 Zeitstunden. Fachanwälte erhalten zudem einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Zeitstunden.

FACHFOREN

DONNERSTAG, 16:30 UHR

FREITAG, 13:30 UHR

I. DIE MODERNE GEMEINSCHAFTSORDNUNG. WAS SOLLTE GEREGLT SEIN?

Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, das dem allgemeinen Wandel der Lebensverhältnisse unterliegt. Gemeinschaftsordnungen sollten diese geänderte soziale Wirklichkeit widerspiegeln. Relevante Themen sind in diesem Zusammenhang Balkonanbau, E-Mobilität und Airbnb.

Prof. Dr. Stefan Hügel
Notar, Froeb & Hügel Notare, Weimar

II. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Auch bei schwierigen Mietverhältnissen kann der Vermieter den Mietvertrag nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen beenden. Welche Möglichkeiten es gibt und welche Fehler zu vermeiden sind, wird in diesem Fachforum anhand aktueller Rechtsprechung aufgezeigt und diskutiert.

Malte Monjé
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Wanderer und Partner Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

III. DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS BEI UMBAUTEN UND MODERNISIERUNG

Heizungszentralisierung, Fassadendämmung oder Fenstertausch – Modernisierungen sind notwendig, aber auch mit Beeinträchtigungen für die Mieterschaft verbunden. Oft gehen die Vorstellungen von Vermietern und Mietern, was hierbei zu dulden ist, weit auseinander. Das Fachforum beleuchtet die Konfliktfelder und zeigt Lösungswege auf.

Helge Schulz
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

IV. RÜCKLAGE UND LIQUIDITÄT DER WEG

Die Instandhaltungsrückstellung der Wohnungseigentümer soll Kosten für künftige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten decken. Wie hoch muss sie sein? Wie ist sie anzulegen? Wie kann eine möglichst hohe Verzinsung erreicht, aber auch die Liquidität der Gemeinschaft gewährleistet werden?

Dr. Martin Suilmann
Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin

DDIV-FRAUENNETZWERK

DONNERSTAG, 12:45 UHR

Was 2016 als Idee entstand, ist heute Realität: das DDIV-Frauen Netzwerk. Mehr als 100 Immobilienverwalterinnen haben sich dem Netzwerk bereits angeschlossen und treffen sich regelmäßig zum Austausch über unterschiedlichste Themen. Was wurde bisher initiiert und was kommt zukünftig? Interessierte Netzwerkerinnen können sich darüber auf dem Verwaltertag informieren. Zum jährlichen Herbstevent kommt das DDIV-Frauen Netzwerk übrigens am 30. November 2018 in Nürnberg zusammen. Auf der Agenda stehen dann u.a. Präsentationstechniken, erfolgreiche Kundengespräche und der Umgang mit schwierigen Eigentümern.

ERFA-GRUPPEN

DONNERSTAG, 13:15 UHR

Austausch und Definition betriebswirtschaftlicher, strategischer und operativer Inhalte sind Kern der vom DDIV neu gegründeten Erfahrungsaustauschgruppen (Erf-Gruppen). In mehreren Gruppen profitieren teilnehmende Unternehmen von einem regelmäßigen Erfahrungsaustausch. Innovative Denkanstöße, das Kennenlernen unterschiedlicher Perspektiven sowie Diskussionen über Strategien und Marktpotenziale stehen im Vordergrund. Zudem werden betriebswirtschaftliche Kennziffern verglichen und Pilotprojekte gestartet. Interessierte sind herzlich eingeladen sich über den betriebswirtschaftlichen und strategischen Mehrwert der Erfahrungsaustauschgruppen zu informieren.



RAHMENPROGRAMM BERLIN BEI TAG & NACHT

DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018

KADEWE: DAS TRADITIONSKAUFHAUS HAUTNAH

🕒 ABFAHRT: 10:30 UHR | FÜHRUNG: 11:00–12:30 UHR

👛 KOSTEN: 40,00 EURO p.P.

Das größte Warenhaus Kontinentaleuropas feierte vergangenes Jahr 100-jähriges Bestehen und steht noch immer für Luxus und unbegrenzten Shoppinggenuss. Lernen Sie das Haus bei einer Führung kennen und starten Sie Ihre Shoppingtour mit einem Glas Sekt in der legendären Feinschmeckerabteilung.



BERLIN VOM WASSER AUS ERLEBEN: BRÜCKENFAHRT AUF DER SPREE

🕒 ABFAHRT: 09:45 UHR | TOUR: 10:00–14:25 UHR

👛 KOSTEN: 25,00 EURO p.P.

Entdecken Sie vom Wasser aus die wichtigsten historischen und architektonischen Highlights von Berlin. Die Tour führt Sie vom Hotel Estrel vorbei am Potsdamer Platz, dem Tiergarten, der Corneliusbrücke, über das Spreekreuz und durch die historische Innenstadt. Dabei ist die Fahrt mit ihren extrem niedrigen Brücken ein echtes Erlebnis.



Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

FREITAG, 7. SEPTEMBER 2018

GEMÄLDEGALERIE POTSDAMER PLATZ BESUCH UND FÜHRUNG

🕒 ABFAHRT: 10:30 UHR | FÜHRUNG: 11:00–12:00 UHR

👛 KOSTEN: 35,00 EURO p.P.

In einer der weltweit bedeutendsten Sammlungen europäischer Malerei erwartet Sie ein „Who is Who“ der Kunstgeschichte – mit Künstlern wie Botticelli, Dürer, Caravaggio, Rembrandt und Watteau. Der Rundgang bietet einen unterhaltsamen und inspirierenden Überblick über die Sammlung der Gemäldegalerie.

MUSICAL: GHOST STAGE THEATER DES WESTENS

🕒 BEGINN: 19:30 UHR | EIGENE ANREISE

👛 TICKETS: 80,00 EURO p.P. (SONDERPREIS PK 1)

Patrick Swayze und Demi Moore rührten im gleichnamigen Film 1990 alle zu Tränen. Jetzt können Sie die Liebesgeschichte von Sam und Molly auf der großen Musicalbühne im Theater des Westens erleben.

OPER: ROMÉO & JULIETTE DEUTSCHE OPER

🕒 BEGINN: 19:30 UHR | EIGENE ANREISE

👛 TICKETS: 82,00 EURO p.P. (PK 2)

Die bewegende Liebesgeschichte von Romeo und Julia hat auch mehr als vierhundert Jahre nach ihrer Veröffentlichung nichts von ihrer Faszination verloren. Erleben Sie Shakespeares weltberühmtes Drama in der Deutschen Oper.

MUSICAL: CABARET TIPI AM KANZLERAMT

🕒 BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

👛 TICKETS: 54,00 EURO p.P.

Acht Tony Awards am Broadway. Acht Oscars für die Verfilmung – und nun in Berlin. Tauchen Sie ein in das Berlin der 20er Jahre und erleben Sie das weltberühmte Musical mit seinen großen und unvergessenen Songs.

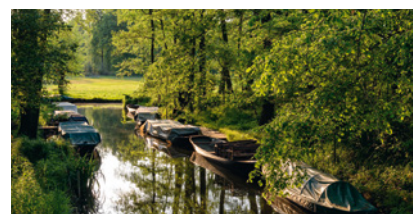
SAMSTAG, 8. SEPTEMBER 2018

SPREEWALDFAHRT

🕒 ABFAHRT: 08:45 UHR | KAHNFART: 10:00–13:00 UHR

👛 KOSTEN: 59,00 EURO p.P.

Das einzigartige Spreewalddelta mit seinen magischen Fließen und Wasserläufen können Sie bequem bei unserer dreistündigen Kahnfahrt erkunden. Dabei erfahren Sie obendrein Wissenswertes über die Geschichte des Spreewalds.



QUATSCH COMEDY CLUB FRIEDRICHSTADT-PALAST BERLIN

🕒 BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

👛 TICKETS: 35,00 EURO p.P.

Der Quatsch Comedy Club ist inzwischen eine Institution in der Berliner Comedy-Szene. In der legendären Live-Show erleben Sie altbekannte und neue Comedy-Stars hautnah, unzensuriert und live.

VOCAL LEGENDS – A CAPPELLA POP SHOW ADMIRALSPALAST BERLIN (STUDIO)

🕒 BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

👛 TICKETS: 33,00 EURO p.P.

Die Berliner A-cappella-Formation ONAIR bietet Ihnen gesangliche Intensität und Perfektion. Ihre kunst- und kraftvollen Arrangements sowie ihr kreatives Sounddesign gelten als einzigartig. Erleben Sie legendäre Songs der internationalen und deutschen Pop- und Rockgeschichte, kombiniert mit feinen Eigenkompositionen.



VERANSTALTER

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

Telefon 030 300 96 79 - 0
Fax 030 300 96 79 - 22
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

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

Übernachtung

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2018“ steht Ihnen bis zum 2. Juli 2018 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen.

Anmeldung

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir online unter www.deutscher-verwaltertag.de oder über das beiliegende Faxformular entgegen.

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Das Extra für Sie als Besucher im Estrel Berlin! Ihr Veranstaltungsticket zum bundesweiten Festpreis, von jedem DB-Bahnhof.

Veranstaltungsticket einfache Fahrt mit Zugbindung (solange der Vorrat reicht):

2. Klasse 49,50 Euro | 1. Klasse 79,50 Euro

Veranstaltungsticket einfache Fahrt vollflexibel (immer verfügbar):

2. Klasse 69,50 Euro | 1. Klasse 99,50 Euro

Weitere Informationen unter www.deutscher-verwaltertag.de

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 25 Euro)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 20 Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 15 Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)

ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 40 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 30 Euro)

Unsere DDIV-Premiumpartner:



Aareon



Chapp's®



Unsere Medienpartner:



26. DEUTSCHER VERWALTERTAG 6/7 SEPTEMBER 2018 ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:

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

Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter www.deutscher-verwaltertag.de



DDIVservice GmbH

VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma (Rechnungsanschrift)
Adresse (Straße, PLZ, Ort)
Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband)
Telefon
E-Mail
Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*
Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*
Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*
Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*

TEILNAHME TAGUNG

Kompaktticket (Verwaltertag 06. & 07.09.2018 inkl. Festabend)

- ☐ 295,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 495,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 995,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 06.09.2018 (Festabend nicht enthalten)

- ☐ 145,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 245,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 495,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 07.09.2018

- ☐ 145,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 245,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 495,00 Euro für Dienstleister

Ticket Festabend (06.09.2018)

- ☐ 95,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- ☐ 195,00 Euro für Tagungsteilnehmer Dienstleister
- ☐ 125,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern

Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

* Bitte kreuzen Sie an, ob Sie als Tagungsteilnehmer oder Begleitperson am Verwaltertag teilnehmen.

Teilnahme- und Stornierungsbedingungen: Ihre Anmeldung für das Fach- und Rahmenprogramm, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenfrei möglich. Bei Stornierungen in dem Zeitraum von 14 Tage bis 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn berechnen wir eine Stornierungsgebühr in Höhe von 50 % der Teilnehmergebühr. Bei einer Stornierung 7 Tage vor oder am Veranstaltungstag und bei Nichtteilnahme ohne vorherige Absage wird die Teilnehmergebühr in vollem Umfang fällig. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Ausgenommen sind Veranstaltungstickets, diese sind von der Rückgabe ausgeschlossen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnehmergebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnehmergebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor.

Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Wir weisen Sie darauf hin, dass auf der Veranstaltung Foto- und Filmaufnahmen angefertigt werden. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis, dass etwaige Aufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichungen genutzt werden dürfen. Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis mit Firmenname, Name, Vorname und Ort erstellt und auf der Veranstaltung öffentlich ausgelegt. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis zur Aufnahme ins Teilnehmerverzeichnis. Ihre angegebenen Kundendaten werden zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH gespeichert. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Online- oder Print-Mailings jederzeit widersprechen. Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie diese Bedingungen an. Ab 25. Mai 2018 finden Sie die Informationen gemäß Art. 13 DSGVO auf unserer Webseite www.ddiv.de/datenschutz.

Ort, Datum

Unterschrift

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG 6/7 SEPTEMBER 2018 ESTREL BERLIN

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



DDIVservice GmbH

TEILNAHME FACHFOREN

Die Teilnahme an den Fachforen ist im Tagungsticket enthalten. Bitte beachten Sie, dass die Fachforen insgesamt zwei Mal, jeweils einmal am Donnerstag und am Freitag, angeboten werden. Pro Person und Tag ist nur die Teilnahme an einem Fachforum möglich.

Donnerstag, 6. September 2018 | 16:30 Uhr

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| I. Die moderne Gemeinschaftsordnung. Was sollte geregelt sein? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| II. Beendigung des Mietverhältnisses | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| III. Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| IV. Rücklage und Liquidität der WEG | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Teilnehmer 1
Teilnehmer 2
Teilnehmer 3
Teilnehmer 4

Freitag, 7. September 2018 | 13:30 Uhr

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| I. Die moderne Gemeinschaftsordnung. Was sollte geregelt sein? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| II. Beendigung des Mietverhältnisses | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| III. Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| IV. Rücklage und Liquidität der WEG | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

VERBINDLICHE ANMELDUNG ZUM RAHMENPROGRAMM

GEFÜHRTES RAHMENPROGRAMM*

Donnerstag, 6. September 2018

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| KaDeWe hautnah (40,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Brückenfahrt auf der Spree (25,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Freitag, 7. September 2018

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gemäldegalerie (35,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Samstag, 8. September 2018

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Spreevaldfahrt (59,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

☉ BITTE BEACHTEN SIE

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

VERANSTALTUNGSTICKETS*

Freitagabend, 7. September 2018

- | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stage Theater des Westens: | | | | |
| Musical Ghost (80,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Deutsche Oper: | | | | |
| Roméo & Juliette (82,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Tipi am Kanzleramt: | | | | |
| Musical Cabaret (54,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Samstagabend, 8. September 2018

- | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Friedrichstadt-Palast: | | | | |
| Quatsch Comedy Club (35,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Admiralspalast: | | | | |
| Vocal Legends (33,00 Euro p.P.) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

*BEGRENZTES KONTINGENT

Bitte beachten Sie, dass die Teilnehmerplätze und Kartenkontingente begrenzt und nur buchbar sind, solange der Vorrat reicht. Bei Gruppenbuchungen bemühen wir uns, zusammenliegende Plätze zu reservieren. Eine Garantie dafür kann allerdings nicht übernommen werden. Die Kosten für Speisen und Getränke während der Programmpunkte müssen von den Teilnehmern selbst getragen werden.

AUSSCHREIBUNG

2018

IMMOBILIENVERWALTER
DES JAHRES

JETZT BIS ZUM
22. JUNI 2018
BEWERBEN

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENVERWALTUNG
MIT KREATIVITÄT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALE HEBEN,
PROZESSE OPTIMIEREN UND KUNDEN BINDEN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENVERWALTUNG MIT KREATIVITÄT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALE HEBEN, PROZESSE OPTIMIEREN UND KUNDEN BINDEN

„Stillstand ist Rückschritt“ – diese Worte des Topmanagers Rudolf von Bennigsen-Foerder gelten nicht nur für Großkonzerne. Auch und gerade Immobilienverwaltungen sind darauf angewiesen sich weiterzuentwickeln, um mit den sich verändernden Anforderungen ihrer Kunden Schritt zu halten.

Dafür gilt es Prozesse zu optimieren und Entscheidungen zu treffen: Will und kann ich zusätzliche Leistungen im eigenen Haus erbringen? Oder setze ich auf externe Dienstleister und gliedere einen Teil meiner Leistungen aus? Und bedeutet die Digitalisierung für mich und meine Branche Chance oder Disruption?

CHANCEN IN DER MIET- UND WEG-VERWALTUNG NUTZEN

In diesem Jahr suchen wir beim Immobilienverwalter des Jahres Miet- und WEG-Verwaltungen, die kreativ ihre Zukunft sichern. Denn bislang heben viele Unternehmen noch nicht die großen Potenziale, die ihre Tätigkeit bietet, das gilt insbesondere im Bereich der Mietverwaltung. Mit unterschiedlichsten Leistungen wie Kundenportalen, Concierge-Angeboten, digitalisierten Vermietungsprozessen, Umzugsservices, Lebensmittellieferdiensten und 24/7-Erreichbarkeit schaffen Immobilienverwaltungen echte Mehrwerte, präsentieren sich als serviceorientierte Unternehmen und verstärken die Kundenbindung.

Auch die Transformation bestehender Geschäftsprozesse kann dazu beitragen, die Zufriedenheit der Kunden zu steigern: Mit kürzeren Reaktionszeiten, vereinfachten Abläufen und dem intelligenten Verknüpfen von Mietern, Eigentümern und Dienstleistern spart die Digitalisierung Zeit und Kosten und erhöht die Flexibilität. Nicht zuletzt werden Mitarbeiter entlastet, zufriedener und kreativer – mit zusätzlichen positiven Effekten für die Ertragssituation der Verwaltung.

OUTSOURCING ODER INHOUSE-LÖSUNG – WAS IST IHRE ERFOLGSSTRATEGIE?

Die einen setzen für ihre Zusatzangebote auf externe Anbieter und fokussieren sich auf ihre Kernkompetenzen. Die anderen erweitern ihr eigenes Leistungsspektrum, um neue Angebote zu offerieren – oder um klassische Leistungen externer Dienstleister selbst auszuüben und die Wertschöpfungspotenziale ins eigene Unternehmen zu holen. Und während die einen erwartungsvoll auf Entwicklungen außenstehender Branchen warten, wollen andere die Zukunft ihrer Branche selbst in der Hand behalten und entwickeln gemeinsam mit Partnern maßgeschneiderte Lösungen.

VERRATEN SIE UNS IHRE HERANGEHENSWEISE: WAS MACHT SIE ZUM IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES?

- Welche außergewöhnlichen Wertschöpfungspotenziale heben Sie?
- Wie erschließen Sie zusätzliche Einnahmequellen?
- Welche zusätzlichen Dienstleistungen bieten Sie für Mieter und Eigentümer?
- Setzen Sie auf spezielle Vergütungsstrukturen für Zusatzleistungen?
- Haben Sie Ihr Angebotsspektrum erweitert oder lagern Sie Ihre (Zusatz-)Leistungen aus?
- Sie nutzen digitale Lösungen für die Verwaltung? Zeigen Sie uns das Einsparpotenzial!

Präsentieren Sie Ihren Weg, mit dem Sie kreativ Ihre Zukunft in der Immobilienverwaltung sichern. Wir suchen Ideen, die die klassische Miet- und WEG-Verwaltung erfolgreich ergänzen, und neue Ansätze, die sie revolutionieren. Wir sind gespannt auf Ihre Erfolgskonzepte!



TEILNAHMEBEDINGUNGEN

ANFORDERUNGEN

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

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung des Konzepts oder Modells sowie dessen Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren, ebenso Datenträger wie Memory-Sticks, DVDs und CDs können für die Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen finden Sie auf www.immobilienvorwalter-des-jahres.de

EINSENDESCHLUSS

Bewerbungsschluss ist der **22. Juni 2018**. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Festabend des 26. Deutschen Verwaltungstages am 6. September 2018 im ESTREL Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2018“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zudem mit einem Pokal und einer Urkunde geehrt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen postalisch oder per E-Mail an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2018, oder bewerben Sie sich direkt online unter: www.immobilienvorwalter-des-jahres.de

KONTAKT

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

E-Mail info@ddiv.de

Web www.ddiv.de

DIE JURY

Tayfun Atesli
EKB GmbH

Stephanie Baretzky
DOMUS Software AG

Dietrich Bruckmann
Chapps NV

Alexander Buchspieß
SEVentilation GmbH

Dr. Michael Casser
VNWI e. V.

Marcus Forrest
Immobilien Scout GmbH

Peter Gerhardt
Eurofins ht-analytik GmbH

Slaven Grizelj
inteligy GmbH

Steffen Haase
DDIV e. V.

Wolfgang D. Heckeler
DDIV e. V.

Matthias Heldmann
MVV Energie AG

Kay Hildebrandt
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Udo Hölscher
ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube
Deutsche Kreditbank AG

Tobias Innig
EBZ - Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Reiner Jungnickel
Tele Columbus AG / PYUR

Martin Kaßler
DDIVservice GmbH

Stephan Kiermeyer
Kalarimeta AG & Co. KG

Werner Merkel
DDIV e. V.

Ralf Michels
DDIV e. V.

Eugen Mönig
Mönig Immobilienmanagement GmbH

André Rasquin
Aareon AG

Carsten Schlabritz
Immowelt AG

Astrid Schultheis
DDIV e. V.

Olaf Schürmann
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Matthias Sommer
goldgas GmbH

Brigitte Stenders
VDIV Bayern e. V.

Graziella Treffler
Astra Deutschland GmbH

Reinhold Wickel
Roto Dach- und Solartechnologie GmbH

Sven Zachmann
SWP Stadtwerke Pforzheim
GmbH & Co. KG

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 2.400 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen.

Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

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

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert durch:



AUSSCHREIBUNG

2018

**NACHWUCHS
STAR**

**JETZT BIS ZUM
22. JUNI 2018
BEWERBEN**

AUF IHREN NACHWUCHS KOMMT ES AN! DDIV SUCHT DEN NACHWUCHSSTAR 2018

Der Fachkräftemangel macht Ihnen keine Sorgen? Denn Ihr Azubi überzeugt mit Leistung, Engagement und Begeisterung für die Immobilienverwaltung? Ihr Unternehmensnachwuchs ist besonders motiviert und bei Eigentümern, Partnern sowie Kollegen gleichermaßen beliebt?

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sucht und prämiiert den NachwuchsStar des Jahres. Zeigen Sie uns, was Ihren Azubi auszeichnet und warum er oder sie maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beiträgt.

Überzeugt Ihr persönlicher NachwuchsStar durch

- hervorragende schulische Leistungen
- besonderes Engagement im Unternehmen
- oder ehrenamtliche bzw. soziale Tätigkeiten?

Dann wollen wir Ihren Azubi kennenlernen!

BEWERBUNG

Bewerbungen können sowohl Ausbilder als auch Azubis einreichen. Für die Bewerbung benötigen wir den Lebenslauf, relevante Zeugnisse Ihres NachwuchsStars, gegebenenfalls Nachweise über soziales und/oder ehrenamtliches Engagement sowie eine aussagekräftige Begründung, warum gerade Ihr Azubi unser NachwuchsStar 2018 werden soll. Einsendungen nehmen wir bis zum 22. Juni 2018 postalisch sowie per E-Mail entgegen und über unser Onlineformular unter: www.immobilienvorwalter-des-jahres.de/nachwuchsStar

Teilnehmen können Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände sowie erstmals auch Nichtmitglieder.

AUSZEICHNUNG

Der NachwuchsStar 2018 wird auf dem Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages am 6. September 2018 feierlich ausgezeichnet. Der Preis ist mit 500 Euro dotiert.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Stichwort: NachwuchsStar 2018

Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin | E-Mail info@ddiv.de | Web www.ddiv.de

ERSTMALS KÖNNEN
SICH AUCH UNTER-
NEHMEN BEWERBEN,
DIE KEIN MITGLIED IN
EINEM DDIV-LANDES-
VERBAND SIND.

DDIV STIPENDIEN PROGRAMM



CHANCEN NUTZEN – ERFOLG SICHERN

Mit dem DDIV-Stipendienprogramm Immobilienfachwirt/in
und Immobilienverwalter/in

„Ich profitiere von den vermittelten Inhalten und gewinne Selbstsicherheit im Umgang mit Kunden oder Geschäftspartnern. Daher empfehle ich jedem aus der Branche, sich auf das Stipendium zu bewerben.“

Marcel Rupp, Stipendiat „Geprüfter Immobilienfachwirt“ 2017

**JETZT BIS ZUM
20. JULI 2018
BEWERBEN!**

„Die Dozenten vermitteln Wissen theorie- und praxisbezogen. Persönlich schätze ich die offene Atmosphäre, den guten Austausch zwischen Lehrenden und Lernenden und dass sich die Teilnehmer einbringen können. Ich kann das Stipendium uneingeschränkt weiterempfehlen.“

Petra Hirschbeck, Stipendiatin „Geprüfte Immobilienverwalterin“ 2017

SCHON HEUTE FÜHRUNGSKRAFT VON MORGEN WERDEN JETZT BEWERBEN UND ZUKUNFT SICHERN!

Der Fachkräftemangel ist bei den Immobilienverwaltungen angekommen. So erwarten 86 Prozent der Unternehmen, dass es künftig schwierig wird, Personal zu finden. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Oftmals sind Bewerber nicht ausreichend qualifiziert, es mangelt an Fachkenntnissen oder sozialen Kompetenzen. Dem Fachkräftemangel begegnen immer mehr Unternehmen mit qualifizierter Weiterbildung. Knapp zwei Drittel aller Immobilienverwaltungen fördern die Fortbildung ihrer Mitarbeiter und investieren so in die Verwalterexperten von morgen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter unterstützt sie darin und vergibt gemeinsam mit dem EBZ bereits zum vierten Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) und die Ausbildung im Fernlehrgang „Immobilienverwalter/in“ (IHK).

Stipendium 1 EXPERTE GESUCHT!

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie daher unverzichtbar. Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

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

Ausbildungsbeginn
1. September 2018 | Dauer: 18 Monate
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

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

Stipendium 2 QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

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

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtsgrundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Versicherungen
- Technische Grundlagen

Ausbildungsbeginn
1. September 2018 | Dauer: 12 Monate
Präsenztage in Bochum

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

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerbungen nehmen wir bis zum 20. Juli 2018 postalisch oder per E-Mail entgegen. Die Auswahl obliegt einer Fachjury. Ausführliche Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online unter www.ddiv.de/stipendien

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 26. Deutschen Verwaltertages am 6. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Stichwort: Stipendium
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

