

# DDIV *aktuell*



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

## Das Tor zum Geld: Finanzierung

Wie sich  
Instandhaltung,  
Sanierung und  
Modernisierung  
am besten  
umsetzen lassen.

### ■ Im Interview

BMJV Staatssekretär  
Gerd Billen

### ■ Im Überblick

Die Kredit-Angebote  
der Banken

### ■ Im Aufwind

Die Ergebnisse des  
Branchenmonitors



# IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2014

Zeigen Sie uns, wie es geht!  
Jetzt bewerben!  
Bis zum 25. Juli 2014

Thema

Unternehmen Zukunft:

Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten

Bewerbungsunterlagen an:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin

Infos und Online-Bewerbung:

[www.immobilienverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienverwalter-des-jahres.de)

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Der **Branche** geht es **gut**. Die **Vergütungen** sind **leicht gestiegen**.

Und **dennoch** gibt es nach wie vor **viel** für uns **zu tun**.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Immobilienverwalter,

zum Einstieg in die neue **DDIVaktuell** mit dem Schwerpunkt Finanzierung möchte ich Sie herzlich beglückwünschen: Seit 2010 sind Ihre Verwaltervergütungen gestiegen – wenn auch nur partiell. Das ist nur ein **Ergebnis des 2. DDIV-Branchenbarometers**, an dem 351 Verwaltungen teilnahmen. Über alle weiteren berichten

wir in dieser Ausgabe ausführlich. Mein herzlicher Dank gilt allen, die sich an der Befragung beteiligten und dazu beigetragen haben, vergleichbare Daten zu ermitteln. Damit geben Sie uns, als Ihrem Berufs- und Spitzenverband, wertvolle Argumente an die Hand, mit denen wir die Bedeutung und die Sorgen der Branche gegenüber Politik, Medien und Verbrauchern belegen können.

Denn eine unserer zentralen Aufgaben ist es, Rahmenbedingungen für Verwalter, in der Folge aber auch die Zusammenarbeit und Abläufe mit Dienstleistern und Eigentümergemeinschaften zu optimieren – so auch bei energetischen Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung. Noch immer gelten rund 70 Prozent aller Eigentümergemeinschaften als nicht saniert. Die Beantragung von Darlehen und Fördergeldern speziell für WEG sind nicht nur kompliziert, sondern auch zeit- und arbeitsaufwendig. Tipps, wie man hier in der Praxis vorgehen kann, bietet Ihnen dieses Magazin, in dem wir viel Wissenswertes für Sie zusammengetragen haben.

Als Verband haben wir uns deshalb auch das Ziel gesetzt, die Antragsbedingungen zu **KfW-Förderprogrammen für WEG zu vereinfachen**.

Gemeinsam wollen wir – KfW und DDIV – für die energetische Sanierung, aber auch für den altersgerechten Umbau im Bestand werben. Aus diesem Grund starten wir eine Veranstaltungsreihe, die aufklären will unter dem Motto **„Die Energetische Sanierung durch Wohnungseigentümergemeinschaften: Bestandsaufnahme und Ausblick“**. Ihr Auftakt ist am 12. Juni in Berlin. Dort diskutieren Verwalter und Experten aus Wirtschaft und Politik, werten derzeitige Sanierungsbedingungen aus und erörtern Lösungsansätze für eine erfolgreiche Umsetzung. Dazu werden exklusiv die Ergebnisse einer Umfrage vorgestellt, die ebenfalls gemeinsam von KfW und DDIV ins Leben gerufen wurde

Informationen und Anmeldeunterlagen erhalten Sie online unter **www.ddiv.de**

Das ist uns wichtig. Schließlich kann die Energiewende im Gebäudebestand nur gelingen, wenn Wohnungseigentümergemeinschaften aufgeklärt und informiert werden. Das setzt professionelle Immobilienverwaltungen voraus – die in unseren Landesverbänden organisiert sind – die sich mit der Thematik auskennen und als Berater in ihren Gemeinschaften agieren. Vielen in Politik und Wirtschaft ist aber immer noch nicht klar, dass wir hier vor einer Mammutaufgabe stehen. Immerhin gibt es bundesweit mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen, viermal mehr als im gesamten Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen.

Dabei sein sollten Sie auch beim diesjährigen **22. Deutschen Verwaltertag**. Vom **18. bis 19. September** halten wir eine Vielzahl an Themen bereit, denen Sie in Ihrem Arbeitsalltag begegnen: Welche Aufgaben und Pflichten tragen Sie bei Übernahme und nach Abgabe einer Verwaltung? Welche Anforderungen sind an eine rechtssichere Gemeinschaftsordnung zu stellen? Was ist beim Verwaltervertrag zu beachten? Diese und viele andere Fragen werden namhafte Referenten mit Ihnen diskutieren. Werfen Sie einen Blick in das beigelegte Programm und melden Sie sich jetzt an! Wir freuen uns auf den intensiven Austausch wie auch auf den unterhaltsamen Festabend, bei dem eventuell auch Sie im Mittelpunkt stehen könnten: Denn auch in diesem Jahr küren wir dann den Besten Ihres Faches. Zum Thema „Unternehmen Zukunft: Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten“ läuft die **Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres noch bis zum 25. Juli 2014!** Nehmen Sie teil und bewerben Sie sich jetzt!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Der aktuellen Ausgabe von **DDIVaktuell** liegen bei:

- Einladung zum 22. Deutschen Verwaltertag am 18./19. September, Berlin
- Ausschreibung Immobilienverwalter des Jahres 2014

# Inhalt



**4**  
Investitionen von Eigentümern schützen:  
Staatssekretär Gerd Billen im Interview



**30**  
Das Wohngeldvollstreckungsprivileg und viele  
weitere Urteile rund um die WEG



**38**  
Rechtsschutz für Vermieter und WEG: gut beraten  
mit dem VdIV Mitteldeutschland

## POLITIK & AKTUELLES

**3** Kurz notiert

**4** Im Interview:

Staatssekretär Gerd Billen BMJV

**6** Aktuelle Meldungen

**9** Veranstaltungen

## IM BLICKPUNKT

**10** WEG-Darlehen:

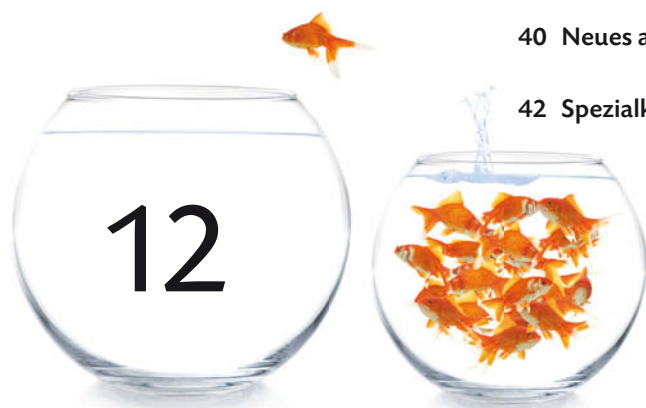
10 Tipps für die reibungslose  
Gewährung

**12** Bankenvergleich:

Kredite für die WEG

**18** WEG-Beschlussfassung zur  
Kreditaufnahme

**20** Sanieren mit der KfW:  
die Förderprogramme



Einzel- oder  
Gemeinschaftskredit?  
Die Angebote der  
relevanten Banken

## GEBÄUDE & TECHNIK

**22** Instandhaltungsplanung:  
systematisch managen

**24** Rauchwarnmelder:

Fristen, Anforderungen,  
Empfehlungen

**28** Flachdachsanieierung:

Lösungen, die dichthalten

## RECHT & STEUERN

**30** Aktuelle Urteile rund um die WEG

**34** Vereinbarungssache: der Streitwert

**35** Wohnungseigentümer vor Gericht

**36** Haushaltsnahe Dienstleistungen:

Das ist neu.

**38** Rechtsschutzversicherung: für  
Vermieter und Eigentümer

**40** Neues aus dem Norden

**42** Spezialkanzleien für WEG-Recht

## VERWALTUNG & FINANZEN

**46** Die Instandhaltungsrücklage:  
Anlage mittelfristig planen

**48** Basel III – die Zukunft der  
Kreditfinanzierung

**50** Einfach bargeldlos:  
die Mietbürgschaft

**51** DDIV-Branchenumfrage:  
Strukturen, Daten, Fakten

## DDIV AKTUELL

**56** Hessen

**58** Baden-Württemberg

**59** Schleswig-Holstein, Hamburg,  
Mecklenburg-Vorpommern

**60** Mitteldeutschland

**61** Bayern

**61** Die Partner des DDIV

**63** Die Mitgliedsverbände des DDIV

**63** Impressum

**64** Die letzte Seite

# 74 Prozent ...

... aller Bundesbürger wissen nichts von der EnEV 2014, die am 1. Mai in Kraft trat. Das ergab eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts TNS Emnid im Auftrag der Primagas Energie GmbH. Entsprechend dürfte auch die Verpflichtung zum Austausch veralteter Heizkessel, die die Energieeinsparverordnung vorschreibt, nur wenig bekannt sein. Folgeschwer, da bei Verstößen Bußgelder bis zu 50.000 Euro verhängt werden können.

## MUSTERVERTRÄGE NEU AUFGELEGT

Als WEG-freundlich und empfehlenswert hatte die Immobilienzeitung die Vertragsmuster des DDIV für die Verwaltung von Wohn-, Sondereigentum und Mietshäusern bewertet. Nun wurden die Vorlagen überarbeitet, klarer formuliert und der aktuellen Gesetzgebung angepasst. Sie können von Mitgliedern der DDIV-Landesverbände kostenfrei im internen Bereich, von allen anderen Unternehmen über den Online-Shop bezogen werden: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## STARKE BILDUNGS- PARTNERSCHAFT

Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel und für qualifizierten Nachwuchs: In diesem Sinne haben das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der DDIV ein Bündnis geschlossen. „Im Fokus steht die Entwicklung wirksamer Konzepte, um die beruflichen Qualitäten der Branche zu stärken“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e.V. Praxisnahe Lehrpläne und Abschlüsse werden Neu- und Quereinsteiger auf die steigenden Anforderungen im Verwaltergeschäft vorbereiten. Der gemeinsam entwickelte Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)“ gilt als richtungweisend, zumal der europaweit größte Anbieter für Aus- und Weiterbildung ambitionierte Ziele setzt. „Eines der komplexen Themen der Zukunft ist die Energiewende. Auch dafür machen wir die Verwalter fit“, bringt EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann es auf den Punkt. DDIV-Mitglieder werden davon nicht nur in Sachen Qualifikation profitieren, sie erhalten für den Fernlehrgang auch einen Preisnachlass von 200 Euro.

## BAUHAUPTGEWERBE LEGT STARK ZU

Um 3,2 Prozent sind die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe preisbereinigt im Februar 2014 gegenüber dem gleichen Zeitraum 2013 gestiegen. Bezieht man den Januar mit ein, ergibt sich ein reales Plus von 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Gesamtumsatz lag mit 10,4 Mrd. Euro um 24,4 Prozent über dem Vorjahresniveau.

## MIETPREISE geben Gas

Um fast 3 Prozent sind die bundesweiten Angebotsmieten seit Jahresbeginn gestiegen. Für eine Steigerung in diesem Umfang braucht es sonst ein ganzes Jahr. Vor allem mittlere Städte liegen vorn. Das ergibt sich aus dem von immobilienScout24 erstellten Immobilienindex IMX. Wirft die Mietpreisbremse ihre Schatten voraus?



## Professionelle Immobilienverwaltung DKB-Verwalterplattform

- ✓ Online-Eröffnung von Konten für Eigen- und Fremdverwaltung
- ✓ **0,3%** Zinsen für Mieten und Hausgelder, Zins variabel
- ✓ Mietkautions-Sammelkonto mit Einzelabrechnungen auf Knopfdruck

0,- Euro

Kontakt:

Tel.: 030 120300-30 · [Verwalter@dkb.de](mailto:Verwalter@dkb.de) · [DKB.de/verwalterplattform](http://DKB.de/verwalterplattform)



Bestes  
Deutschlands  
kundenorientierteste  
Dienstleister 2013

**DKB** Deutsche  
Kreditbank AG



# Investitionen von Wohnungseigentümern schützen

Im Interview: BMJV Staatssekretär Gerd Billen bestätigt Ressortabstimmung zu Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter.

Interview: Martin Kaßler

**N**ur wenige Tage vor der Bundestagswahl im vergangenen Jahr forderte der damalige Chef des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (VZBV) im Tagespiegel-Interview „ein neues Ministerium, in dem die Zuständigkeiten für Justiz, Verbraucherfragen und Datenschutz gebündelt werden“. Inzwischen gibt es nicht nur ein neu strukturiertes Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), Gerd Billen wurde zudem als beamteter Staatssekretär zur Unterstützung von Justizminister Heiko Maas in Verbraucherfragen berufen. Gelobt wird der neue Ressortzuschnitt u. a. von Lukas Siebenkot-

ten: „Anders als das Agrarministerium hat das Justizressort ein Initiativrecht für neue Gesetze und war schon in der Vergangenheit für manche Reform im Verbraucherbereich zuständig“, so der Vorsitzende des VZBV-Verwaltungsrats. Dringliche Fragen der Immobilienbranche stehen bei Billen bereits auf der Agenda. Anknüpfend an die Reform des Beurkundungsgesetzes in der letzten Legislaturperiode sieht der Staatssekretär auch bei den geltenden gesetzlichen Regelungen des Bauvertragsrechts Handlungsbedarf. Sie seien auf private Bauvorhaben derzeit nicht zugeschnitten. Auch für eines der wichtigsten Anliegen des DDIV wird er sich einsetzen: Die Umsetzung der im Koalitionsvertrag verankerten Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter ist aus Verbrauchersicht aktiv zu unterstützen. Billen wird sich dafür zunächst beratend einsetzen, denn die Zuständigkeit für die Festschreibung im Gewerberecht liegt nach wie vor beim Wirtschaftsministerium.

**Herr Staatssekretär, die Verlagerung des Ressorts Verbraucherschutz vom Agrar zum Justizministerium wurde unterschiedlich kommentiert und aufgenommen. Was bedeutet die neue Zuordnung in der Sache für Sie persönlich?**

Ich habe jetzt die schöne Aufgabe, Verbraucherpolitik zu gestalten. Ich freue mich sehr auf diese wichtige Aufgabe.

**Richten wir den Blick auf die Immobilienbranche: Im Rahmen der privaten Vermögensbildung ist Wohneigentum das mit Abstand beliebteste und häufigste Sparziel der Deutschen. Die Finanzmarktkrise hat deutlich gemacht, dass die Beratungs- und Informationspflichten deutlich ausgeweitet werden mussten. Wie wollen Sie Immobilienkäufer vor Fehlinvestitionen schützen? Sehen Sie hier überhaupt eine Handhabe?**

Der Kauf einer Immobilie ist für Verbraucherinnen und Verbraucher ein einschneidendes Lebensereignis. So etwas sollte man nie überstürzt machen. Der Gesetz-

geber muss dort aktiv werden, wo systematische Benachteiligungen der Käufer offenbar werden und wo gehäuft Probleme auftreten. Mit der Änderung des Beurkundungsgesetzes wurde bereits in der letzten Legislaturperiode den sogenannten „Mitternachtsnotaren“ das Wasser abgegraben. Weitere Verbesserungen wird es unter anderem durch die Reform des Bauvertragsrechts geben. Um das Risiko einer Fehlinvestition zu minimieren, kann ich jedem Käufer und jedem Bauherrn nur raten, sich vor Vertragsschluss und ggf. während der Bauphase professionell von Baufachleuten und Juristen beraten zu lassen. Verbraucherverbände wie der Bauherren-Schutzbund und der Verband privater Bauherren haben hierfür sehr gute Angebote. Die Kosten für eine derartige Betreuung sind im Vergleich zum Kaufpreis bzw. zu den Baukosten oft überschaubar.

**Der DDIV hat sich dafür eingesetzt, den Verbraucherschutz bei der Verwaltung von Immobilien im Koalitionsvertrag zu verankern – mit der Forderung von Mindestqualifikationen und Versicherungspflichten für Immobilienverwalter. Welche Schritte sind hierfür zur Umsetzung geplant? Wie ist der Zeitplan?**

Der Koalitionsvertrag enthält ein eindeutiges Bekenntnis zu diesem Vorhaben, das aus Verbrauchersicht absolut zu unterstützen ist. Um eine optimale Regelung zu erreichen, werden sich die beteiligten Ressorts – neben Justiz und Verbraucherschutz sind dies auch die für Wirtschaft und für das Bauwesen zuständigen Bundesministerien – mit Verbraucher- und Berufsverbänden beraten. Dann liegt es am Wirtschaftsministerium, einen Vorschlag zu erarbeiten und vorzulegen.

**Schon in der Vergangenheit hat das Bundesjustizministerium beim Thema Zugangsvoraussetzungen an das Bundeswirtschaftsministerium verwiesen. Nun stehen Sie auch als oberster Verbraucherschützer in der Verantwortung, bringen Sie sich stärker in die Umsetzung ein?**

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die internen Spielregeln der Bundesregierung natürlich weiterhin zu beachten. Die Federführung für das Gewerberecht liegt beim Bundeswirtschaftsministerium. Wir werden uns aber aktiv in die Beratungen einbringen.

**9,3 Millionen Eigentumswohnungen stehen stellvertretend für die freiwillige Altersvorsorge unzähliger Bürger/innen. Gleichzeitig steigt die Verantwortung treuhänderischer Verwaltung durch immer komplexere Prozesse in Technik, Recht und Finanzen. Missmanagement und fehlende Kenntnisse nehmen zu. Reichen aus Sicht des Verbraucherschutzstaatssekretärs eine Versicherungspflicht sowie Fach- und Sachkundenachweise überhaupt aus, um die Vermögensbildung zu sichern?**

Berufliche Mindestanforderungen und eine Pflichtversicherung für Verwalter sind wichtige Elemente, um Investitionen von Wohnungseigentümern zu schützen. Ob und wie sich der Wert einer Immobilie entwickelt, das hängt aber nicht allein vom Verwalter ab. Die Bundesregierung kann selbstverständlich keine Garantien abgeben, dass der Wert jeder einzelnen Immobilie stets steigt.

**Laut Koalitionsvertrag soll der Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer ausgebaut werden, insbesondere u. a. im Bauvertragsrecht. Was haben Sie konkret vor?**

Private Bauvorhaben binden oftmals Großteile des Kapitals von Verbraucherbauherren. Mehrkosten, die beispielsweise durch Bauverzögerungen oder einen längeren Rechtsstreit entstehen, sind für diese Auftraggeber häufig nicht zu finanzieren. Deshalb sind Rechts- und Kalkulationssicherheit beim Abschluss und bei der Durchführung von privaten Bauverträgen von besonderer Bedeutung. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen sind auf die Situation des privaten Bauvorhabens nicht ausreichend zugeschnitten. Hier müssen wir klare gesetzliche Regelungen schaffen, die eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Abwicklung von Bauverträgen ermöglichen. In der vergangenen Legislaturperiode sind in meinem Haus in der Arbeitsgruppe zum Bauvertragsrecht bereits wichtige Eckpunkte für künftige gesetzliche Regelungen erarbeitet worden. Vorgeschlagen werden beispielsweise eine verbindliche Baubeschreibung sowie ein Widerrufsrecht des privaten Bauherrn, mit wel-

chem er sich innerhalb einer bestimmten Frist von einem Bauvertrag wieder lösen kann. Diese und andere Vorschläge für gesetzgeberische Maßnahmen – etwa zum Bauträgervertrag – werden wird nun vertieft prüfen.

**„Verbraucherschutz muss nicht nur praxistauglich, sondern auch lückenlos sein, andernfalls gibt es Ausweichstrategien,“ äußerte Minister Heiko Maas in der Süddeutschen Zeitung. Wie sieht lückenloser Verbraucherschutz in der treuhänderischen Immobilienverwaltung aus?**

Gemeint ist damit, dass wir bei einer gesetzlichen Neuregelung zugunsten der Verbraucher möglichst alle Schlupflöcher rechtzeitig erkennen und Umgehungen durch die Unternehmen verhindern.



**BMJV Staatssekretär  
Gerd Billen**

Der heute 59-Jährige studierte Sozial-, Ernährungs- und Haushaltswissenschaften. In den 80er-Jahren arbeitete er als freier Journalist, wurde Pressesprecher des Bundesverbands Bürgerinitiativen Umweltschutz, später Mitbegründer und Bundesvorsitzender der Verbraucher Initiative e.V. Es folgten Stationen als langjähriger Bundesgeschäftsführer des Naturschutzbunds Deutschland NABU und als Leiter des Bereichs Umwelt- und Gesellschaftspolitik der Otto Group, bevor er ab 2007 als „oberster Verbraucherschützer“ sechs Jahre lang dem VZBV vorstand.

## Studie zu Betriebs- und Nebenkosten

60 Prozent der Mieter in Deutschland fürchten unkontrollierbaren Anstieg.

Immer mehr Mieter in Deutschland empfinden die Nebenkosten ihrer Wohnung als finanzielle Belastung. Die große Mehrheit von 70 Prozent befürchtet sogar einen unkontrollierbaren Anstieg. Bei der Wohnungssuche wird die Höhe der Betriebskosten so immer häufiger zum Entscheidungskriterium – wichtiger als die Wohnlage. 95 Prozent ziehen sie bereits ins Kalkül, eine ruhige Gegend ist für 89 Prozent ausschlaggebend, der Ruf des Viertels für 84 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt. Berechnungen des Deutschen Mieterbundes zufolge werden von den 21 Mio. Mieterhaushalten durchschnittlich 2,20 Euro pro Quadratmeter für Strom, Gas und Wasser bezahlt. 89 Prozent aller Befragten äußerten den Wunsch, dass Vermieter sich darum bemühen, die Nebenkosten so gering wie möglich zu halten.

### Mehr Transparenz gefordert

Gerade bei der Heizkostenabrechnung wünschen sich die deutschen Verbraucher zudem mehr Transparenz. Wie eine Forsa-Studie zum Energiebewusstsein deutscher Haushalte im Auftrag des Energiedienstleisters Ista belegt, können 76 Prozent der Befragten ihr eigenes Heizverhalten und die damit verbundenen Kosten nicht einschätzen. Die jährliche Abrechnung bedeutet insofern für viele eine unangenehme Überraschung. Rund zwei Drittel würden zusätzliche unterjährig Informationen über ihren Energieverbrauch durchaus begrüßen, um ihr Verhalten darauf einstellen zu können.

Auch die Europäische Union hat hier bereits Potenziale erkannt. Die Einführung der Energieeffizienzrichtlinie (EED) mit Zielvorgaben für den Energieverbrauch im Gebäudebereich soll bereits bis Juni 2014 in nationales Recht der jeweiligen Länder umgesetzt werden. Die unterjährig Verbrauchsinformation spielt hierbei eine wesentliche Rolle.



## Mehr Förderung für Städte und Gemeinden

Der Etat des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat sich im Vergleich zu 2013 mehr als verdoppelt.

Mit dem Beschluss des 2. Regierungsentwurfs zum Haushalt 2014 durch das Bundeskabinett liegt der Etat des Ministeriums bei 3,647 Mrd. Euro. Er trägt zum einen dem gewachsenen Aufgabenbereich des neuen Ressortzuschnitts Rechnung und sieht zum anderen zusätzliche Investitionen in den Städtebau vor. Bundesministerin Barbara Hendricks zufolge, unterstreicht dies den Willen der Bundesregierung, Städte und Kommunen in ihrer Entwicklung zu unterstützen: „Die Aufstockung der Städtebauförderung ist ein starkes Signal für dringend benötigte Investitionen.“ Zusammen mit der Kofinanzierung durch die Länder und Gemeinden stünden öffentliche Mittel in Höhe von rund 2 Mrd. Euro für die städtebauliche Erneuerung zur Verfügung. Die vom Bund bereitgestellten 700 Mio. Euro verteilen sich wie folgt auf die Programme:

- Soziale Stadt 150 Mio. Euro
- Stadtumbau Ost 110 Mio. Euro
- Stadtumbau West 110 Mio. Euro
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 125 Mio. Euro
- Städtebaulicher Denkmalschutz Ost 80 Mio. Euro
- Städtebaulicher Denkmalschutz West 45 Mio. Euro
- Kleinere Städte und Gemeinden 80 Mio. Euro

### Kritik an fehlenden Investitionsanreizen

Was im neuen Haushalt jedoch nicht vorgesehen ist, ist eine angemessene Förderung der dringend benötigter Maßnahmen zum altersgerechten Umbau sowie zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich. Zudem steht das Bündnis für Wohnen bisher noch nicht und Ideen zur Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus wurden auch noch nicht präsentiert.





## Neue **Premiumpartner** des DDIV

Arvato Financial Solutions und Telekom mit speziellen Angeboten und Rahmenverträgen für die DDIV-Landesverbände

**D**er DDIV begrüßt zwei neue Premiumpartner: die Informa Solutions GmbH, die mit der Marke Arvato Financial Solutions integrierte kaufmännische Betreuung von Kundenbeziehungen anbietet, und Deutschlands bekanntestes Telekommunikationsunternehmen Telekom Deutschland GmbH sind seit März Premiumpartner des DDIV. Von der Kooperation profitieren die Mitglieder der DDIV-Landesverbände durch spezielle Angebote und Rahmenverträge.

Die Premiumpartnerschaft zwischen der Telekom Deutschland GmbH und dem DDIV besiegelte der Leiter Vertrieb Wohnungswirtschaft Stefan Kühne zusammen mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Mit der Telekom Deutschland GmbH gewinnt der DDIV einen weiteren starken Telekommunikationspartner für den Verband und die Mitgliedsunternehmen. Die Telekom bietet speziell für die Wohnungswirtschaft alles aus einer Hand. Die Mitglieder des DDIV profitieren dabei von dem zunehmend integrierten Produktportfolio des Konzerns.

[www.telekom.de](http://www.telekom.de)







Arvato Financial Solutions engagiert sich bereits seit 2012 als Kooperationspartner im DDIV und ist eine Tochter der arvato AG. Der international vernetzte Outsourcing-Dienstleister der Bertelsmann AG steht für die integrierte kaufmännische Betreuung von Kundenbeziehungen. Life-Cycle-bezogen bietet er alle Dienstleistungen „rund um den Zahlungsfluss“ an – von der Risikoprüfung über die Entstehung einer Forderung, die Rechnungsstellung und -abwicklung inklusive der Forderungsabsicherung und Vorfinanzierung bis hin zur Buchung der Zahlung oder der weiteren Beitreibung der Forderung. Im Rahmen der DDIV-Premiumpartnerschaft erhalten Mitgliedsunternehmen der Landesverbände zum Vorzugspreis Bonitätsauskünfte, die schnell und kostengünstig die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit von Miet- und Kaufinteressenten prüfen. Weitere Informationen unter [www.arvato-mieterauskunft.de](http://www.arvato-mieterauskunft.de)



» **AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION**

## Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

**Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.**

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter [rauchwarnmelder-minol.de/verwalter](http://rauchwarnmelder-minol.de/verwalter)

**Minol**  
Alles, was zählt.

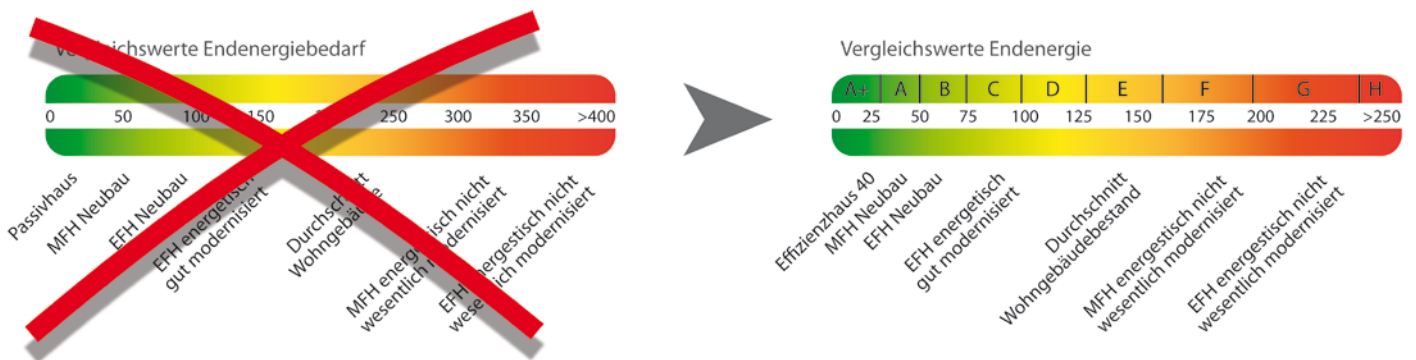
## Wertsteigerung im Eigentum

Der Kaufpreis für Wohneigentum hat sich bundesweit erhöht. Vor allem in den Ballungszentren wird sich dieser Trend fortsetzen – mit einigen Besonderheiten.

Laut Europace Hauspreis-Index EPX sind die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Prozent gestiegen – mit viel versprechender Tendenz, denn die aktuelle Wirtschaftsentwicklung der Ballungsräume spricht für einen weiteren Anstieg. Insbesondere in den Großstädten spielen dabei jedoch auch gesellschaftliche Entwicklungen eine Rolle. Wurden an den gefragtsten Standorten

in der Vergangenheit hauptsächlich große Wohnungen mit oft luxuriöser Ausstattung realisiert, wird der innerstädtische Wohnungsbau inzwischen immer häufiger der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten, Studenten und Berufspendlern gerecht. Kleinwohnungen und Apartments sind auf dem Vormarsch. Kompakte Grundrisse bieten aus Anbietersicht derzeit gute Vermarktungschancen, weil sich die Nebenkosten in Grenzen halten und die Investitionsbe-

reitschaft bei Kaufinteressenten steigt. Eine Einschätzung, die auch die Interhyp AG als Vermittler privater Baufinanzierungen teilt. Ihr zufolge zahlt sich Durchschnitt aus. Besonderheiten bei Immobilien unterliegen meist zeitlich begrenzten Trends und engen die Zielgruppe ein, sodass Extravaganzen in Ausstattung, Grundriss und Lage in puncto Rendite seltener halten, was sie versprechen. Die Mehrheit bevorzugt klassische Materialien und praktische Grundrisse.



## Energieausweis: Das ist Pflicht seit Mai 2014

Bandtacho in der bisherigen Version (links) und Darstellung ab 1. Mai 2014 (rechts)

Mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sind Verkäufer, Vermieter und Makler dazu verpflichtet, bereits im Vorfeld einer Immobilienbesichtigung über ihren Energieverbrauch zu informieren.

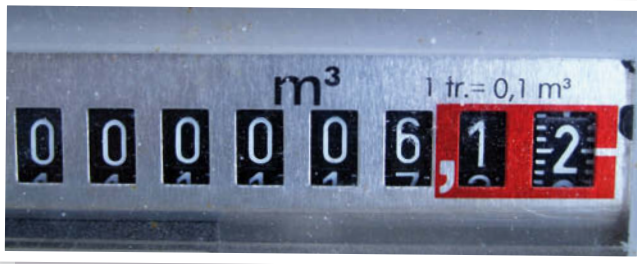
Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien – sowohl in Zeitungen als auch im Internet – müssen künftig Pflichtangaben aus dem Energieausweis wie z. B. den Energiekennwert enthalten. Seit dem 1. Mai 2014 ist die Vorlage des Energieausweises schon zum Besichtigungstermin für das Kauf- bzw. Mietobjekt verpflichtend. Dem Mieter bzw. Käufer muss später eine Kopie bzw. das Original ausgehändigt werden.

Der Bandtacho des Energieausweises illustriert den Energieverbrauch einer Immobilie. Eine von Grün nach Rot ver-

laufende Skala liefert Hinweise auf die Energieeffizienz. Grüner Bereich bedeutet energieeffizientes Gebäude, rot deklariert Energieverschwender. Die Novelle der EnEV 2014 beinhaltet eine neue Ausgestaltung dieses Bandtachos: Gebäude werden künftig nicht mehr nur innerhalb der Farbskala, sondern zusätzlich in Effizienzklassen eingestuft. Die Einstufung erfolgt von A+ (sehr gut) bis H (sehr schlecht) und liefert deutlichere Hinweise auf die Energieeffizienz. Es ist das gleiche Prinzip, das bereits bei Haushaltsgeräten zur Anwendung kommt. Zusätzlich hat der Gesetzgeber den obersten Grenzwert herabgesetzt. Eine Immobilie mit

einem Endenergiebedarf von 205 kWh/m²/a wurde vorher gelb eingestuft und liegt im neuen Bandtacho nun im roten Bereich.

Bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr gilt eine schärfere Aushangpflicht. So muss z. B. der Energieausweis in Kaufhäusern oder in Behörden ab einer Fläche von 500 Quadratmetern für alle Besucher gut sichtbar ausgehängt sein. Zusätzlich besteht eine Registrierungspflicht beim Deutschen Institut für Bautechnik in Berlin, damit Behörden Stichproben von Energieausweisen und deren Grundlagen durchführen können.



## Ab Januar 2015: Meldepflicht für neue Messgeräte

Zum 1. Januar 2015 tritt das neue Mess- und Eichgesetz in Kraft und hält auch für die Wohnungswirtschaft einige Neuerungen bereit.

**F**ür Vermieter ist besonders die in § 32 MessEG geregelte Anzeigepflicht von Interesse: Werden ab 1. Januar 2015 neue oder erneuerte Messgeräte, wie beispielsweise Kaltwasser-, Warmwasser- oder Wärmezähler, in Betrieb genommen, so muss die zuständige Behörde, i. d. R. das Eichamt, darüber informiert werden. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro.

Damit sich der bürokratische Mehraufwand in Grenzen hält, soll die Meldung über neue oder erneuerte Messgeräte auch auf elektronischem Weg oder per Telefax möglich sein. Der einfachste und unbürokratischste Weg verläuft jedoch über den eigenen Messdienstleister. Dieser kann nach entsprechender vertraglicher Regelung die Meldepflicht übernehmen.

Fotos: © Rainer Sturm / Pixelio.de; Wikipedia / Mbdortmund



## Save the Date: VNWI Sommerseminar Attendorn

**D**as traditionelle Sommerseminar des VNWI auf Burg Schnellenberg in Attendorn findet in diesem Jahr am 29./30.08.2014 statt. Generalthema ist „Der Beschluss der Eigentümer“. Praxisbezogen werden anhand von konkreten Fällen alle Probleme, die sich für Verwalter in Zusammenhang mit der Willensbildung der Eigentümer stellen, behandelt – von der Entstehung und Verkündung der Beschlüsse bis zu ihrer Umsetzung. Die besondere Atmosphäre erlaubt ein intensives Fachgespräch der Teilnehmer mit allen während der gesamten Veranstaltung präsenten Referenten. Nähere Informationen unter [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de).

## EIPOS-Sachverständigentage

**D**as gemeinnützige Europäische Institut für postgraduale Bildung lädt zu den Sachverständigentagen der Immobilien- und Bauschadenbewertung ein. Der bereits etablierte überregionale Branchentreffpunkt zieht Jahr für Jahr über 700 Sachverständige an.

**26./27. Juni 2014, Congress Center Dresden**  
[www.eipos-sachverstaendigentage.de](http://www.eipos-sachverstaendigentage.de)

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

### Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

[www.aareal-bank-fuer-verwalter.com](http://www.aareal-bank-fuer-verwalter.com)



**Aareal Bank**

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**

# IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2014

Unternehmen Zukunft:  
Herausforderungen erkennen –  
neue Wege beschreiten



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2014

## Unternehmen Zukunft: Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten

Die Arbeitswelt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm gewandelt. Was vor 30 Jahren galt, ist heute meist längst überholt. Besonders die Digitalisierung hat den Arbeitsplatz verändert und Abläufe beschleunigt. Mobiles Arbeiten und die damit verbundene dauerhafte Erreichbarkeit auch außerhalb des Büros und der Arbeitszeiten lässt die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben zunehmend verschwimmen. Fluch und Segen zugleich. Einerseits ist es einfacher geworden, präsent und ansprechbar zu sein – ein klares Plus im Wettbewerb mit anderen Verwaltungsunternehmen. Doch nicht jeder Verwalter und Mitarbeiter ist dem Druck der stetigen Präsenz gewachsen.

Hinzu kommt der demographische Wandel: etablierte Abläufe und Vorgehensweisen müssen den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Heute ist es eine der größten Herausforderungen für Unternehmen, passende Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu binden. Eine Vielzahl von Mitarbeitern wird in den kommenden Jahren in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Doch wer kommt nach? Wie groß die Sorge um den gegenwärtigen Fachkräftemangel ist, belegt die Branchenumfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter: Über 75 Prozent aller Immobilienverwalter sehen Schwierigkeiten, künftig qualifiziertes Personal für ihr Unternehmen zu finden. Im Umkehrschluss wird es demnach immer wichtiger Mitarbeiter zu halten, zu qualifizieren und langfristig für das eigene Unternehmen zu begeistern.

## Zeigen Sie uns wie es geht

- Welchen Weg schlagen Sie für die Zukunft Ihres Unternehmens ein?
- Wie passen Sie Ihre Unternehmensstrukturen den aktuellen Herausforderungen an?
- Wie wappnen Sie sich für die digitalisierte Berufs- und Alltagswelt?
- Inwiefern optimieren Sie Ihre Arbeitsabläufe, um mehr Effizienz zu erzielen?
- Wie binden und begeistern Sie Ihre Mitarbeiter tagtäglich?
- Wie finden, fördern und fordern Sie Ihre Mitarbeiter und machen diese fit für steigende Anforderungen in einem an Komplexität zunehmenden Arbeitsplatz?

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sucht Ihre persönliche Strategie für die Zukunft Ihres Unternehmens.

Zeigen Sie uns, wie es geht. Bewerben Sie sich zum Immobilienverwalter des Jahres 2014!

Alle Informationen auch unter  
[www.immobilienerverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerverwalter-des-jahres.de)

## ANFORDERUNGEN AN IHRE BEWERBUNG

### Wie kann man sich bewerben?

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in der Bundesrepublik. Für die Bewerbung müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Kurze Vorstellung des Unternehmens (inkl. wichtiger Kennzahlen)
- Begründung der Motivation zur Bewerbung (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- Schriftliche Darstellung einer Strategie, von konkreten Projekten oder Maßnahmen, mit denen Sie Ihr Unternehmen fit für die Zukunft machen (max. vier A4-Seiten)

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

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an:  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)  
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin  
info@ddiv.de

Oder bewerben Sie sich direkt online unter  
[www.immobilienverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienverwalter-des-jahres.de)

Bewerbungsschluss ist der 25. Juli 2014.

Bewerbungen, die nach dem 25. Juli eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## PREISVERLEIHUNG DAS KÖNNEN SIE GEWINNEN

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2014“. Er erhält einen Pokal sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 und 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zusätzlich mit einer Urkunde geehrt. Darüber hinaus erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in bekannten Fach- und Tagesmedien. Die Auszeichnung kann zudem individuell als Marketingmaßnahme genutzt werden.

### Wann wird der Preis verliehen?

Die Verleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 22. Deutschen Verwaltertages am 18. September 2014.

### Welche Sonderpreise werden verliehen?

#### ImmoStar 2014

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

#### NachwuchsStar 2014

Diesen Preis erhält der/die Absolvent/in mit dem bundesweit besten Abschluss zum Immobilienkaufmann/frau. Der Nachwuchspreis ist mit 500 Euro dotiert.

## DIE JURY

### Tayfun Atesli

EKB Energiekostenberatung GmbH

### Gottfried Bock

Hausverwaltung Bock GmbH  
Immobilienverwalter des Jahres 2013

### Ronald Bosch

Immobilien Scout GmbH

### Dr. Michael Casser

VNWI e.V.

### Steffen Haase

DDIV e.V.

### Wolfgang D. Heckeler

DDIV e.V.

### Kay Hildebrandt

PANTAENIUS  
Versicherungsmakler GmbH

### Udo Hölscher

Ista Deutschland GmbH

### Yvonne Hube

Deutsche Kreditbank AG

### Martin Kaßler

DDIVservice GmbH

### Stefan Kühne

Telekom Deutschland GmbH

### Friedemann Kuppler

Kalorimeta AG & Co. KG

### Gerrit Leuchs

arvato infoscore GmbH

### Werner Merkel

DDIV e.V.

### Ralf Michels

DDIV e.V.

### Karin Mock-Kiel

BELFOR Deutschland GmbH

### Stephan Rohloff

Aareon AG

### Olaf Schürmann

Kabel Deutschland Vertrieb  
und Service GmbH & Co. KG

### Matthias Sommer

goldgas SL GmbH

### Brigitte Stenders

VDIV Bayern e.V.

### Ralf Stenzel

MVV Energie AG

### RA Dietmar Strunz

DDIV e.V.

### Graziella Treffler

ASTRA Deutschland GmbH

## DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.



Als Branchenverband 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 seine Mitglieder ist der Dachverband zentrale 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 und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungsunternehmen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen eines Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Die Ausschreibung wird gefördert von:





the first two years of life. The first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The ninth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The tenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eleventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twelfth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The thirteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventeenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The nineteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twentieth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

# 10 TIPPS für die reibungslose Gewährung von WEG-Darlehen

Die Gewährung eines Darlehens an Wohnungseigentümergeinschaften folgt einem gleich bleibenden, strukturierten Ablauf. Dessen Einhaltung ermöglicht eine reibungslose Darlehensbeantragung und Auszahlung der Darlehensmittel. Hegt die WEG den Wunsch, ein Darlehen aufzunehmen, sollte der zuständige Immobilienverwalter sich als erstes mit den notwendigen Anforderungen, dem allgemeinen Ablauf und den bei der finanzierenden Bank vorzulegenden Unterlagen vertraut zu machen.

Von Martin Grzibek, Vertriebsleiter Hausbank München eG

## 1 BESCHLUSSKOMPETENZ DER WEG

In seinem Urteil vom 28.9.2012 hat der BGH entschieden, dass die WEG zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes auch die Aufnahme von Darlehen beschließen kann. Der BGH führt weiterhin aus, dass es im Ermessen der WEG liege, ob sie ihren aktuellen Finanzbedarf durch Erhebung von Sonderumlagen, der Nutzung von Instandhaltungsrückstellungen oder durch die Aufnahme von Darlehen decke.

## 3 Unterlagen

Für die Darlehensbeantragung sind i. d. R. einige Unterlagennachweise bzw. Informationen notwendig, die die finanzierende Bank von Ihnen benötigt. Hierzu halten die meisten Banken Checklisten bereit, die Ihnen dabei helfen, alle Unterlagen vollständig beizubringen, damit bei der Bearbeitung des Darlehens keine unnötigen Rückfragen und Verzögerungen entstehen.

## 4 EIGENKAPITALEINSATZ

Analog einer privaten Immobilienfinanzierung verlangen Banken meistens auch von Wohnungseigentümergeinschaften einen entsprechenden Eigenkapitaleinsatz, der in der Regel einem bestimmten Prozentsatz der Investitionskosten entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bank den Eigenkapitaleinsatz üblicherweise vorrangig verlangt. Das heißt, dass erst nach Einsatz der eigenen Mittel der WEG eine Darlehensauszahlung erfolgt. Sofern der vorrangige Eigenkapitaleinsatz gefordert wird, ist abzuklären, ob und in welcher Form dieser nachgewiesen werden muss. Beispielsweise über entsprechende Kontoumsätze oder Bestätigungen über bezahlte Rechnungen.

## 5 EIGENKAPITALNACHWEIS

Rückstellungen, die bereits vorhanden sind, können mit entsprechenden Kontoauszügen nachgewiesen werden. Natürlich kann die finanzierende Bank direkt auf den Kontostand der Wohnungseigentümergeinschaft zugreifen, sofern bei dieser Bank auch das Rückstellungskonto geführt wird. Sofern das Finanzierungskonzept der WEG neben der Darlehensaufnahme auch noch die Erhebung einer Sonderumlage vorsieht, sollte unbedingt vorher mit Ihrer Bank der Mitteleinsatz abgeklärt werden. Unter Umständen ist ein späterer Eigenkapitaleinsatz möglich – oder der Nachweis muss erst vor Darlehensauszahlung, nicht schon zur Bearbeitung des Darlehens, erbracht werden.

## Beschluss über die Darlehensaufnahme

Kernpunkt einer jeden Darlehensbeantragung im Namen einer WEG ist ein bestandskräftiger Beschluss zur Darlehensaufnahme. Der Beschluss muss die Bevollmächtigung des Verwalters zur Darlehensaufnahme und die Festlegung der Darlehensrückzahlung über den Wirtschaftsplan beinhalten. Des Weiteren soll enthalten sein, welche Maßnahme zu finanzieren ist und welcher Betrag der Rücklagen dafür eingesetzt werden soll. Weitere Details zum Darlehen sind ebenfalls anzugeben.

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

## 6 KFW-DARLEHENSMITTEL

Bei der Gewährung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fungiert Ihre Bank als sogenanntes „durchleitendes Institut“. Dies bedeutet, dass der Antrag über Ihre Bank an die KfW weitergeleitet wird. Ihre Bank leitet dann bei Bewilligung und Auszahlung die Darlehensmittel an die WEG weiter. Wichtig ist, dass der Antrag an die KfW „vor Beginn des Vorhabens“ bei Ihrer finanzierenden Bank eingereicht ist.

**Tipp:** Über das Programm 430 der KfW haben auch Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit, einen Investitionszuschuss zu beantragen. Sprechen Sie mit Ihrer Bank, ob eine Kombination eines Investitionszuschusses mit einem Bankdarlehen ggf. günstiger ist als eine reine KfW-Finanzierung.

## 8 FEHLENDE ANGABEN / UNTERLAGEN

Ein effizienter Ablauf in der Vergabe von Darlehen ist nur möglich, wenn alle Beteiligten die jeweils notwendigen Informationen und Unterlagen vollständig liefern. Hierzu zählen insbesondere Angaben zum Umfang der Investitionskosten, vollständig unterzeichnete Anträge, Bestätigungen und Rechnungen inkl. Freistellungsbescheinigungen.

Bei Fragen zu notwendigen Unterschriften oder Angaben in Formularen sprechen Sie vor Versand mit Ihrer Bank oder bitten Sie um Kennzeichnung der relevanten Stellen, wenn Ihnen die Unterlagen zur Gegenzeichnung zur Verfügung gestellt werden.

## 9 EINSCHÄTZUNG DER GESAMTKOSTEN

Um notwendige und aufwändige Nachfinanzierungen oder den zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital der Wohnungseigentümergeinschaft zu vermeiden, sollte eine möglichst realistische Einschätzung der durch die Sanierung entstehenden Kosten vorliegen, bei der Ihnen ein fachkundiger Architekt helfen kann.

Wenn Sie während der Bauphase feststellen, dass die Darlehensmittel nicht ausreichen und ein weiterer Kapitaleinsatz der WEG nicht möglich ist, sprechen Sie rechtzeitig mit Ihrer Bank über die Möglichkeit der Nachfinanzierung.

## 7 Einbindung eines Energieberaters

Insbesondere bei der Beantragung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind einige entscheidende Punkte zu beachten, die, je nach Förderprogramm, unterschiedlich ausfallen können. Empfehlenswert, bei manchen Programmen sogar verpflichtend, ist die Einbindung eines Energieberaters.

**Tipp:** Vorteil des Einsatzes eines Energieberaters ist auch, dass dieser bei Eingabe des Antrags im Online-Portal konkrete Meldungen angezeigt bekommt. Für die Fehlermeldungen werden mögliche Ursachen aufgezeigt und die Unterstützung für die korrekte Neuberechnung angeboten.

## 10 Fördermittel und Haushaltsnahe Dienstleistungen

Sofern die WEG Fördermittel von der KfW als Darlehen in Anspruch nimmt, sollten Sie die Eigentümer darauf hinweisen, dass bei Förderung von KfW-Maßnahmen die Absetzbarkeit nach § 35 a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen) nicht mehr möglich ist. Die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG ist für solche Maßnahmen ausgeschlossen, für die die KfW nach dem „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“ bzw. „Energieeffizient Sanieren“ zinsvergünstigte Darlehen oder Zuschüsse bewilligt hat. Mit Fragen müssen sich die Eigentümer an ihren Steuerberater wenden.



**DDIV** *aktuell*

**Beileger**

# Weniger Emails, weniger Rückfragen, weniger Anrufe, **Mitarbeiter entlasten!**

...und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden!

## **Möchten Sie...**

- 24-stündige Erreichbarkeit garantieren, aber gleichzeitig die Geschäftszeiten verkürzen?
- die Serviceleistung erhöhen, aber unnötiges E-Mail- und Telefonaufkommen abschaffen?
- keine Papierberge produzieren, aber trotzdem alle relevanten Dokumente zur Verfügung stellen?
- eine einheitliche, intuitive und simple Bedienoberfläche auf allen Endgeräten zur Verfügung haben?
- eigenständige redaktionelle Kontrolle, daher keine umständliche und teure Webseiten-Pflege?

- ✓ Einzigartig in Deutschland
- ✓ Nur Web-Browser benötigt
- ✓ Modern, sicher, zuverlässig

**Getestet und empfohlen:  
Von Verwaltern für Verwalter!**

Erfahren Sie mehr  
auf der Rückseite...

## **Ich habe keine Homepage!**

- Domain-Registrierung mit Wunschnamen und Einrichtung Ihrer Firmen-Internetpräsenz
- Aufbau einer vorkonfigurierten Verwalterhomepage
- Einbindung von Logo und Firmenauftritt; integrierte Standortfunktion „Google Maps“



## **Meine Homepage ist veraltet!**

- Einfache Übertragung aller bisherigen Inhalte, inklusive Service- und Kontaktanfrageformulare
- Vorkonfigurierter Webseitenaufbau mit Editierfunktion zum selbstständigen Pflegen der Inhalte
- Intelligenter Menübaum passt sich dynamisch an Ihre Seiteninhalte an



## **Ich kann meine Homepage nicht selbst aktualisieren und pflegen!**

- Einfaches Bearbeiten von beliebigen Inhalten: Texte, Bilder, Dokumente, Multimediainhalte
- Beliebige Formatierungsmöglichkeiten für Texte; Bildgrößen können sehr einfach verändert werden
- Inhalte können mit einem Erscheinungs- und Ablaufdatum automatisch gesteuert werden



## **Meine Homepage ist nicht für Smartphones und Tablets optimiert!**

- Auf allen modernen mobilen Endgeräten per Touchscreen bedienbar
- Keine zusätzliche App erforderlich dank Responsive Web-Design; passt sich allen Auflösungen an
- Einzige Softwareanforderung: Aktueller Web-Browser – mehr nicht! Keine Installation notwendig!



## **Ich habe keinen Login-geschützten internen Objektbereich!**

- Einrichtung des Kundenportals etg24 Login analog zu etg24 Home – mit sicherer SSL-Verschlüsselung!
- Selbständige Benutzerdatenverwaltung der Eigentümer mit automatisiertem Registrierungsprozess
- Nutzer können sich mit denselben Benutzerdaten für mehrere Objekte registrieren und nach dem Login zwischen den freigeschalteten Objekten hin und her wechseln
- Verwalter können Nutzer anlegen und löschen
- Inhalte können über Berechtigungen nach Gruppen und Objekten zugeordnet werden



## **Meiner Homepage fehlen standardisierte Kommunikationsfunktionen!**

- Mailversand an registrierte Nutzer mit Objekt- und Gruppenselektion
- 24-Stunden-Abruf wichtiger Standardformulare: Eigentümerwechsel, Schlüsselbestellung, etc.
- Optionale 24-Stunden-Notruf-Erreichbarkeit für Nutzer durch eine SMS-Funktion, ohne sichtbare Tel-Nr.
- Integrierte Standardinhalte: Aktuelles, Gesetze/Verordnungen, FAQ Fragen-Antworten-Katalog, etc.
- Auf eine Formular-Email eines registrierten Nutzers kann direkt geantwortet werden



## **Mein Login-geschützter Objektbereich hat keine Rollenfunktionalität!**

- Inhalte können über Zugriffsberechtigungen nach definierten Rollen beliebig zugänglich gemacht werden
- Rollenbildung möglich für Dienstleister wie Handwerker, Makler, usw. oder andere Personengruppen
- Objektinterne Rollenbildung wie z.B. Beirat, Ausschuss, Mieter, etc.
- Geschützter Sondereigentumsbereich: Inhalte nur für Eigentümer z.B. Abrechnung, Mietvertrag, etc.





# Einer für alle

Es gibt sie, die Möglichkeit, als Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufzunehmen. Aber nur wenige Geldinstitute bieten dies an. Woran das liegt, und wo man dennoch fehlende Mittel für geplante Maßnahmen gemeinschaftlich beantragen kann.

Von Andrea Körner

**E**igentümergeinschaften, die Maßnahmen zur Energetischen Sanierung oder auch zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung planen, stehen häufig vor dem Problem, dass die gebildeten Rücklagen für die Umsetzung nicht reichen. Eine dafür erforderliche Sonderumlage übersteigt oft die finanziellen Möglichkeiten einzelner Miteigentümer – und so werden angedachte Projekte, genau wie eigentlich notwendige, vertagt. Der häufig beklagte Sanierungsstau könnte genau hier seinen Ursprung haben. Gelten bundesweit drei Prozent aller Wohnungen als vollsaniert, sind es bei den Eigentumswohnungen gerade mal 1,7 Prozent.

## Der rechtliche Hintergrund

War es vor Jahren noch so, dass Wohnungseigentümergeinschaften vor dem Gesetz nicht als natürliche, rechtsfähige Personen galten, hat sich dies inzwischen geändert. „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt“, heißt es im BGH Beschluss vom 2. Juni 2005 zu § 10 Abs. 1 a WEG (V ZB 32/05).

Mit Urteil des BGH vom 28. September 2012 steht auch einer gemeinsamen Kreditaufnahme zumindest rein rechtlich nichts mehr im Wege: „Es liegt in der Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen“ (V ZR 251/11). Die Beschlussfähigkeit in der Sache ist somit gegeben und § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG besagt zudem „Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen“. Vor diesem Hintergrund ist die WEG eine eigene Rechtsperson, die als Kreditnehmer auftreten kann, wobei die einzelnen Eigentümer nicht in einer Rechtsbeziehung zum Kreditgeber stehen. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass entsprechend gefasste Beschlüsse nur dann gültig sind, wenn die Miteigentümer in diesem Zusammenhang nicht zur Offenlegung ihrer privaten Vermögensverhältnisse gezwungen werden und auch nicht als Bürgen

für die Kreditsumme auftreten bzw. gar persönlich für sie haften.


## Die Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung

In dieser Hinsicht bietet die Rechtsprechung noch keine konkreten Antworten. Es gibt Stimmen, die die Aufnahme eines Kredites zur Finanzierung von Maßnahmen, für die gebildete Rücklagen nicht ausreichen, grundsätzlich für nicht ordnungsgemäße Verwaltung halten. Hier gilt es wohl abzuwägen, ob der Aufschub notwendiger oder sinnvoller Arbeiten unnötig zum Wertverlust der Immobilie führt oder ihre Umsetzung mit Hilfe einer Kreditfinanzierung sie zeitgemäß aufwertet. Da WEG-Kredite üblicherweise vom Hausgeldkonto bedient werden, ist eine entsprechende Erhöhung der Einzahlungen zu berücksichtigen und damit die Frage, ob alle Eigentümer dazu bereit und in der Lage sind, die zusätzliche Belastung zu tragen. Dies gilt insbesondere dann, wenn einzelne Eigentümer ihren Anteil an den Gesamtkosten einer Maßnahme lieber selbst zahlen. Auf diese Weise verringert

Der **WEG-Kredit**: In vielen Fällen ist er eine **sinnvolle und finanziell tragbare Alternative** zur Sonderumlage.







**Nicht immer** tritt die  
**Gemeinschaft** als **Kredit-**  
**nehmer** auf, sondern die  
einzelnen **Eigentümer.**

sich zwar die benötigte Kreditsumme, für die Tilgung müssen sie als Teil der WEG aber dennoch mit aufkommen.

Grundsätzlich gilt jedoch: Auch wenn Banken die so genannten WEG-Kredite gar nicht immer an die WEG als Verband vergeben, sondern an die einzelnen Mit-eigentümer, muss ein bestandskräftiger Beschluss über die umzusetzende Maßnahme vorliegen, um den Finanzierungsbedarf und -zweck nachzuweisen. Wird der Verwalter von der WEG dazu beauftragt, den Kredit zu beantragen oder die Antragstellung zu koordinieren, bedarf es auch hierzu eines Beschlusses und einer entsprechenden Vollmacht.

#### **Das Problem der Banken, oder warum WEG-Kredite so selten sind.**

Für die Geldinstitute sind WEG-Kredite auf Grund der in der Finanzwirtschaft üblichen Besicherung von Darlehen ein äußerst kompliziertes Produkt. Die gängige Praxis würde eine Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch jedes einzelnen Wohnungseigentümers erforderlich machen. Ein Aufwand, der je nach Größe der Gemeinschaft

schon rein wirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Einige Banken bieten daher WEG-Kredite in Kooperation mit den Förderbanken des Bundes und der Länder an. Das hat Vor- und Nachteile. Kreditnehmer kommen damit in den Genuss von Zuschüssen für förderungsfähige Maßnahmen, was aber in der Regel die Erfüllung sehr hoher Standards bei der Umsetzung voraussetzt – bei entsprechend höheren Kosten. Zudem sind, auch das ist zu beachten, öffentlich geförderte Maßnahmen nach § 35 a EStG nicht als haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen steuerlich anrechenbar. Deutliche Unterschiede gibt es auch bei der Beantragung von WEG-Darlehen und den einzureichenden Unterlagen sowie bei den zu erteilenden Auskünften. Nicht immer kann ein von der WEG für die Kreditbeantragung bevollmächtigter Verwalter diese Aufgabe auch erfüllen. Insgesamt sind es 13 Geldinstitute, die aktuell ausdrücklich Kreditfinanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften anbieten. Hier sind bundesweit und regional agierende Banken zu unterscheiden. Die folgende Übersicht macht deutlich, zu welchen Konditionen. >

## **WERTE ERHALTEN – ZUKUNFT SICHERN**

Ihre Immobilie ist eine wertvolle Investition. Diese gilt es zu pflegen und zu erhalten. Der Zustand Ihrer Wohnanlage ist ein maßgeblicher Pfeiler für deren Wertentwicklung. Deshalb ist eine langfristige Finanzplanung für Ihre WEG sehr wichtig.

Gleichzeitig kann es aber vorkommen, dass trotz aller Umsicht nicht genügend Finanzmittel für wichtige Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Eine hohe Sonderumlage wäre im Normalfall nicht zu vermeiden und würde eine erhebliche Belastung für die einzelnen Haushalte Ihrer WEG bedeuten. Hierfür haben wir die passende Lösung:

### ■ WEG-Baugeld

Als Spezialinstitut für die Wohnungswirtschaft sind wir der ideale Partner, wenn es um die Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften geht.

Wenn Sie mehr über die Vergabe von Krediten a WEGs erfahren möchten, empfehlen wir Ihnen einen Besuch auf

**[www.weg-baugeld.de](http://www.weg-baugeld.de)**

Mit nur wenigen Angaben zur jeweiligen Liegenschaft erstellen wir Ihnen kurzfristig ein Angebot. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Wir freuen uns darauf, flexible und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für Sie anbieten zu dürfen. Sie werden überrascht sein, wie flexibel und unkompliziert das funktioniert!

  
**BfW**  
Bank für Wohnungswirtschaft AG

## BUNDESWEIT AGIERENDE BANKEN

Anbieter	Aareal Bank	Bank für Wohnungswirtschaft (BfW)	Deutsche Kreditbank AG (DKB)
Produktname	Aareal Express	WEG-Baugeld	WEG-Finanzierung
Art des Angebots	Vermittlungsangebot	eigenes Produkt	eigenes Produkt
Kreditrahmen	10.000 bis 50.000 € pro Eigentümer und Finanzierung	Ab 20.000 €, max. 35.000 € anteilig pro Eigentümer	unbegrenzt für WEG, max. 10.000 € anteilig pro Eigentümer
Laufzeiten	1 bis 10 Jahre, energetische Maßnahmen bis 15 Jahre	Bis 15 Jahre	Bis 10 Jahre
Beratungs-/ Vermittlungshonorar	keins	keine Angabe	keins
<b>Beantragung und Bewilligungskriterien</b>			
Einzureichende Unterlagen und Nachweise	Bonitätsnachweis, Selbstauskunft mit Schufa-Klausel	Teilungserklärung Gesamt-abrechnungen, Wirtschaftspläne, Versammlungsprotokolle der letzten 3 Jahre, Verwaltervertrag, Eigentümerliste	Bestandskräftiger Beschluss über Kreditaufnahme, Teilungserklärung, aktuelle Eigentümerliste, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Informationen zu geplanter Maßnahme, Instandhaltungsrücklage
Auskünfte Eigentümer	Einkommensverhältnisse, laufende Kreditbelastungen, Restschuldsicherungen	keine	keine
Auskünfte WEG	keine	Aufstellung Hausgeldschulden (anonymisiert)	Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer
Auskünfte Verwalter	keine	keine	keine
Anforderungen an WEG	keine	Mindestens 5 wirtschaftlich unabhängige Miteigentümer	anstandslose Führung des Hausgeldkontos bei der DKB seit mind. 6 Monaten
Anforderungen an Immobilie	keine	keine	keine
Anforderungen an Verwalter	keine	restliche Bestelldauer mindestens 2 Jahre	gewerblich hauptberuflicher Immobilienverwalter
Zweckbindung des Darlehens	Modernisierung, Sanierung, Renovierung, energetische Maßnahmen durch WEG	keine	keine
<b>Besicherung und Haftung</b>			
Vertragsunterzeichnung durch:	Wohnungseigentümer	Verwalter	Verwalter
zu stellende Sicherheiten	keine	keine	keine
Haftung	Eigentümer	WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch
Kontakt	aareal-express@aareal-bank.com	info@bfw-bank.de	info@dkb.de

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten die aktuellen Konditionen der jeweiligen Kreditinstitute.

## REGIONALE BANKEN

Hausbank München eG	Bremer Aufbaubank (BAB)	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)	Investitionsbank Berlin (IBB)
WEG-Darlehen	Bremer Immobilienkredit – WEG	IFB-WEGfinanz	IBB-WEG-Finanz
als eigenes Produkt oder in Kooperation mit KfW	eigenes Produkt mit Mitteln der KfW	eigenes Produkt mit Mitteln der KfW	eigenes Produkt mit Mitteln der KfW- und IBB-Programme
max. 480.000€ pro WEG bei mind. 20% Eigenkapital	Max. 500.000€ pro Objekt, 20.000€ pro Wohneinheit	5.000 bis 25.000€, bis 15.000€ ohne Eigenkapital, darüber hinaus 10 bis 15%	Programm IBB Wohnraum modernisieren: bis 100.000€ pro Wohnung, sonst nach KfW-Bedingungen
Hausbank: max. 5 Jahre, KfW: max. 10 Jahre	nach KfW-Bestimmungen: 10, 20 oder 30 Jahre	5 bis 30 Jahre	Bis 30 Jahre
keins	keins	nach Wohneinheiten gestaffelt: 2.500 bis 6.500€ für Beratung und Betreuung beim Antrags- und Prüfverfahren	2% der beschlossenen Investitionssumme zzgl. MwSt. als Dienstleistungsgebühr
Beantragung und Bewilligungskriterien			
Bestandskräftiger Beschluss über Investitionsmaßnahme und Darlehensaufnahme, aktueller Wirtschaftsplan, Eigentümerliste, Kostenaufstellung geplanter Maßnahme, Nachweis des einzusetzenden Eigenkapitals	Bestandskräftiger Beschluss der WEG über Baumaßnahme und Darlehensaufnahme, Finanzierungsplan und Nachweis des einzusetzenden Eigenkapitals von mind. 10% der förderfähigen Baukosten, Wirtschaftspläne der letzten 3 Jahre, Liste der Eigentümer	Kopie der Beschlussfassung, Aufstellung der Sonderumlagen, Kostenvoranschläge des involvierten Ingenieurbüros, Eigentümerliste mit relevanten Personendaten	Vereinfachtes Antragsverfahren bei Darlehenssumme bis 25.000€: Darstellung der Eigentümerstruktur, Bestandskräftiger Beschluss, Projektbeschreibung und Kostenplan, Bestätigung des Verwalters über Wohngeldzahlungen, Grundbuchauszug oder Vollmacht zur Einsicht
keine	Miteigentumsanteile, Vermietungsstatus, Schufa-Auskunft	Schufa-Auskunft, Eigenerklärung: keine eidesstattliche Versicherung, kein Insolvenzverfahren, keine Zwangsvollstreckung in den letzten 5 Jahren, keine Wohngeldrückstände	Schufa-Auskunft, Selbstauskunft, Erklärung Selbstnutzung/ Vermietung, bei Darlehenssumme über 25.000€: Offenlegung der Einkommenssituation
evtl. Zahlungsrückstände der letzten 3 Jahre	Hausgeldrückstände	keine	keine
Anzahl der insgesamt verwalteten Einheiten	keine	keine	keine
Kontoführung der WEG bei Hausbank München eG	kein Baubeginn vor Antragsgenehmigung	keine	keine
Baujahr und Flächenaufteilung müssen ausgewiesen werden	Bauantrag vor 1995, Bestimmungen der KfW, Objektbewertung durch Sachverständigen der BAB	Lage innerhalb Hamburgs, Erfüllung der KfW-Bedingungen	Bauantrag vor 1995, Bestimmungen der KfW
Mind. 300 Einheiten im Verwaltungsbestand	restliche Bestelldauer mind. 2 Jahre	Koordination der Darlehensbeantragung	keine
Sanierung	energetische Sanierung, barriere-reduzierende Maßnahmen im Bestand, nach Vorgaben des jeweiligen KfW-Programms	Vorgaben des jeweiligen KfW- bzw. IFB-Programms	Vorgaben des jeweiligen KfW- bzw. IBB-Programms, Durchführung ist nachzuweisen
Besicherung und Haftung			
Verwalter	Verwalter	Wohnungseigentümer	Wohnungseigentümer
keine	keine	Bis 25.000€ keine grundbuchliche Absicherung	Bis 25.000€ keine grundbuchliche Absicherung
WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch	Eigentümer	Eigentümer
verwalter@hausbank.de	mail@bab-bremen.de	info@ifbhh.de	info@ibb.de

**REGIONALE BANKEN**

Anbieter	Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)	LBS Baden-Württemberg	Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)
Produktname	IB.SH WEGfinanz	LBS Bausparen für Wohnungseigentümergeinschaften	WEG-Finanzierung
Art des Angebots	Dienstleistungsangebot der IB.SH, z. T. mit KfW-Mitteln	eigenes Produkt mit Ergänzung aus KfW-Mitteln, auch Zuschussvarianten	eigenes Produkt mit vom Land Baden-Württemberg zusätzlich zinsverbilligten Mitteln der KfW
Kreditrahmen	15.000 bis 25.000 € je Eigentumswohnung	Max. 750.000 € pro WEG, bei 10 % Eigenkapital	Effizienzhaus: bis 75.000 €, Einzelmaßnahmen, altersgerechter Umbau: bis 50.000 € pro Wohneinheit
Laufzeiten	10, 20 oder 30 Jahre	Sofortfinanzierung: 12 und 18 Jahre	10, 15 und 20 Jahre
Beratungs-/ Vermittlungshonorar	2% des Gesamtinvestitionsvolumens zzgl. MwSt. als förderfähige Beratungsgebühr	keins	keins
Beantragung und Bewilligungskriterien			
Einzureichende Unterlagen und Nachweise	Protokoll der Eigentümerversammlung über den Modernisierungsbeschluss, Kosten- und Finanzierungsplan, Erklärung des Verwalters über lückenlose Wohngeldzahlung über drei Jahre für jeden Antragsteller	Bestandskräftiger Beschluss und Bevollmächtigung des Verwalters zur Kreditbeantragung, Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Eigentümerliste, Kostenplan, Dokumentation der Instandhaltungsrücklage, Wirtschaftsplan, Abrechnungsergebnisse, Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre	Bestandskräftiger Beschluss über Durchführung der Maßnahme und Darlehensaufnahme, Wohnflächenberechnung, Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Nachweis Gebäudeversicherung, Finanzierungsplan eines Sachverständigen, Eigentümerliste, Wirtschaftsplan, der zukünftige Zins- und Tilgungslasten berücksichtigt, Wohngeldabrechnungen
Auskünfte Eigentümer	Schufa-Auskunft, persönliches Antragsformular zur Selbstauskunft	keine	keine
Auskünfte WEG	keine	Information über evtl. Hausgeldrückstände	evtl. Hausgeldrückstände der letzten 3 Jahre
Auskünfte Verwalter	keine	keine	Verwaltervertrag, Verbandszugehörigkeit, Handelsregisterauszug
Anforderungen an WEG	keine	keine	geordnete finanzielle Verhältnisse
Anforderungen an Immobilie	KfW-Vorgaben	Wohnobjekte mit mind. 5 und max. 50 Einheiten in Baden-Württemberg und angrenzenden Bundesländern, nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ab Fertigstellung	Bauantrag vor 1995
Anforderungen an Verwalter	keine	Verwaltervertrag, Nachweis Haftpflichtversicherung	Nachweis einer Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung
Zweckbindung des Darlehens	Vorgaben der KfW-Programme	nach dem Bausparkassengesetz zulässige wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	energetische Maßnahmen, Sanierung zum Effizienzhaus, Einzelmaßnahmen wie Dach und Fenster, barriere-reduzierende Umbauten wie Treppenhaus und Aufzug
Besicherung und Haftung			
Vertragsunterzeichnung durch:	Wohnungseigentümer	Verwalter	Verwalter
zu stellende Sicherheiten	Bis 25.000 € keine grundbuchliche Absicherung	Besicherung über eine Versicherungsbürgschaft	Besicherung der Bürgschaften durch das Land Baden-Württemberg
Haftung	Eigentümer	WEG gesamtschuldnerisch	Jeder Eigentümer in Höhe seines Miteigentumsanteils
Kontakt	info@ib-sh.de	info@lbs-bw.de	wohnungsbau@l-bank.de

Alle Angaben ohne Gewähr. Es gelten die aktuellen Konditionen der jeweiligen Kreditinstitute.

Saarländische Investitions- kreditbank (SIKB)	Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau	Stadtsparkasse Augsburg	Wirtschafts- und Infrastruktur- bank Hessen (WI-Bank)
SIKB WEG-Finanzierung	WEG-Darlehen	Darlehen für Wohnungs- eigentümergeinschaften	Angebot derzeit noch in Planung, voraussichtlich zum Jahresende
SIKB Ergänzungsdarlehen und KfW-Programme	KfW- und L-Bank-Programme	eigenes Produkt oder in Kooperation mit Förderbanken	
unbegrenzt, wird im Einzelfall entschieden	Max. 30.000 € pro Wohneinheit, max. 700.000 € pro Finanzierung, bei mind. 20% Eigenkapital	abhängig von der Höhe des monatlichen Hausgelds	
Max. 15 Jahre	keine Angabe	10 Jahre	
keins	keine Angabe	keins	
Beantragung und Bewilligungskriterien			
Bestandskräftiger Beschluss über Maßnahme und Darlehensauf- nahme, Finanzierungsplan eines Sachverständigen, Auflistung von Sanierungs-/Modernisierungs- maßnahmen der letzten 5 Jahre, Eigentümerliste, Protokolle der letzten 3 Eigentümerversamm- lungen, Wohngeldabrechnungen über 3 Jahre	Bestandskräftiger Beschluss, Protokoll der Verwalter- bestellung, Eigentümerliste, Kostenvoranschlag, genehmigter Wirtschaftsplan, Aufstellung von Zahlungsrückständen, in den nächsten 10 Jahren geplanten Instandsetzungsmaßnahmen und durchgeführter Sanierungen der letzten 5 Jahre	Bestandskräftiger Beschluss über Maßnahme und Darlehensaufnahme mit Protokollen der Versammlungen, Jahresabrechnung, Wirtschafts- plan, Eigentümerliste, aus- stehende Wohngeldzahlungen, Brandversicherungsnachweis	
keine	keine	im Einzelfall	
Vertrag, Gründungsdatum, Hausgeldrückstände	keine	im Einzelfall	
keine	keine	im Einzelfall	
Muss über ausreichende Bonität verfügen	laufende Kontoführung und Rücklagenkonto bei Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau	finanzielle Situation und Eigen- tümerstruktur müssen zur beantragten Finanzierung passen	
Immobilien im Saarland	KfW-Vorgaben	keine	
Verwaltervertrag, restliche Bestelldauer mind. 2 Jahre, Verbandszugehörigkeit, Vertrauensschadenshaft- pflichtversicherung	keine	zuverlässige Kundenbeziehung zur Stadtsparkasse Augsburg seit mind. 6 Monaten	
Modernisierung/Sanierung von grundsätzlich wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien	Vorgaben der KfW-Programme	Sanierungs- und Umbaumaßnahmen	
Besicherung und Haftung			
Verwalter	Verwalter	Verwalter	
Verpfändung eines Betrags aus den Rücklagenkonten von mind. 10% des Darlehensbetrags, Abtretung der derzeitigen und künftigen Hausgeldforderungen, Abtretung der Ansprüche aus der Gebäudeversicherung	keine Angabe	keine	
WEG gesamtschuldnerisch	WEG gesamtschuldnerisch	Jeder Eigentümer in Höhe seines Miteigentumsanteils	
info@sikb.de	info@sparkasse-freiburg.de	mail@sska.de	

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**

22.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG  
18 | 19  
SEPTEMBER  
2014

ESTREL HOTEL BERLIN



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# LIEBE IMMOBILIENVERWALTER UND IMMOBILIENVERWALTERINNEN



Foto: © Bierigheimer Wohnbau GmbH

ganz herzlich lade ich Sie zum 22. Deutschen Verwaltertag ein – dem wichtigsten Branchentreff des Jahres für Immobilienverwalter.

Bereits zum 22. Mal findet die Fachtagung des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. statt. Auch in 2014 bietet Berlin als Hauptstadt und politisches Entscheidungszentrum den idealen Rahmen dafür. Wie in der Vergangenheit erwarten wir hierzu weit mehr als 500 Teilnehmer. Ich freue mich, Sie daher am 18. und 19. September zu unserem Jahreshöhepunkt im Estrel Hotel Berlin begrüßen zu dürfen.

Ganz persönlich freue ich mich, dass wir auch in diesem Jahr mit ausgesprochen informativen Fachvorträgen und einem ereignisreichen Rahmenprogramm aufwarten können. Einmal mehr zeigt die Themenauswahl, dass wir nicht nur aktuelle Trends aufgreifen, sondern auch Antworten auf häufig gestellte Fragen in der Praxis geben. Was es Neues bei Immobiliendienstleistungen gibt, erfahren Sie zudem in der begleitenden Fachausstellung.

Mit der weiter zunehmenden Zahl an Mitgliedsunternehmen steigen auch die Herausforderungen für den DDIV und seine Landesverbände. Es ist daher wichtig, dass wir im Gespräch bleiben, um uns Ihrer Sorgen, aber auch Ihrer Hoffnungen anzunehmen. Denn wir sind das Sprachrohr der Immobilienverwalter in Deutschland. Selbstverständlich heißen wir aber auch alle anderen Unternehmen und Verwalter herzlich willkommen: Überzeugen Sie sich von unserer Arbeit und von unserem Engagement für das Gewerbe.

Natürlich gibt es keinen Verwaltertag ohne die begehrte Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres“, die im Rahmen des Festabends verliehen wird. Freuen Sie sich schon jetzt auf ein spannendes und abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm! Wir freuen uns auf Sie.

A handwritten signature in blue ink, reading "W.D. Heckeler".

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



## FESTABEND IM ESTREL HOTEL BERLIN

Der Festabend zum 22. Deutschen Verwaltertag stellt auch in diesem Jahr einen Höhepunkt des wichtigsten Jahrestreffens der Immobilienverwalter dar. Mit dem größten Convention Center Europas, bietet das Estrel Hotel Berlin dafür den feierlichen Rahmen und erwartet die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in einem festlichen Ambiente.

Freuen Sie sich auf ein unterhaltsames Programm, ein besonderes Festmenü sowie spannende Augenblicke bei der Verleihung der wichtigsten Branchenauszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres 2014“, „ImmoStar 2014“ und dem Preis zum „NachwuchsStar 2014“. Und weil ein Festabend des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter ohne Musik nur schwerlich vorzustellen ist, darf sich schon jetzt auf eine besondere Reise durch die Pop- und Rockgeschichte gefreut werden. Moderiert wird der Abend von Stefan Wirkus – und zwar auf ganz außergewöhnliche Art und Weise: der Schnellzeichner ist Cartoonist des Jahres 2012 und damit die beste Wahl um nicht nur den Abend, sondern auch die gesamte Veranstaltung am Donnerstag und Freitag gekonnt ins Bild zu setzen.

Genießen Sie einen unterhaltsamen Festabend!

**DONNERSTAG, 18. SEPTEMBER 2014**  
**BEGINN 19.30 UHR**



Foto: © Peter Himsel



Foto: © Peter Himsel



Foto: © Philip Koschel

# PROGRAMM

## DONNERSTAG, 18. SEPTEMBER

- 10.00** Empfang der Besucher und Eröffnung der Ausstellung
- 10.30** Eröffnung des 22. Deutschen Verwaltertages  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
- 10.45** Gutes und bezahlbares Wohnen.  
Aufgabe – Verantwortung – Verpflichtung  
Florian Pronold  
Parlamentarischer Staatssekretär  
im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit, Berlin
- 11.15** Wohneigentum und Gesellschaft:  
Hat der Staat eine Wächterfunktion?  
Prof. Dr. Marcus Llanque  
Professor für Politische Theorie  
an der Universität Augsburg
- 11.45** Anforderungen an eine moderne & rechts-  
sichere Gemeinschaftsordnung – die Muster-  
Gemeinschaftsordnung des DDIV im Visier!  
Dr. Michael Casser  
Rechtsanwalt, Köln
- 12.30** Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung
- 13.45** Aus- und Umbaumaßnahmen im Interesse  
einzelner Eigentümer: Wie ist zu verfahren  
und wo liegen Risiken?  
Prof. Dr. Martin Häublein  
Professor für Wohn- und Immobilienrecht  
an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck
- 14.30** Damit es losgehen kann: Was ist bei  
der Verwalterbestellung zu beachten?  
Dr. Andreas Ott  
Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Müller Radack, Berlin
- 15.15** Der Verwaltervertrag als Grundlage  
professionellen Handelns  
Steffen Haase  
Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.
- 16.00** Kaffeepause  
und Besuch der Ausstellung
- 16.30** Fachforen
- 18.00** Ende des Fachprogramms
- 19.30** Festabend

## FACHFOREN

### 1. ÜBERNAHME

Welche Aufgaben erwarten den neuen Verwalter nach Übernahme einer Verwaltung?

Bei der Übernahme einer Verwaltung gilt auch für den neuen Immobilienverwalter keine Schonfrist: Mit dem Tag der Verwaltungsübernahme steht er in der Verantwortung. Wie gestaltet der neue Verwalter seine Bestandsaufnahme so, dass er die objektspezifischen Risiken nicht übersieht? Antworten auf diese Fragen erhalten die Teilnehmer im Fachforum.  
Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Vorstand der KUNZE Beteiligungen und Verwaltung AG, Worms

### 2. ÜBERGABE

Welche nachwirkenden Pflichten bleiben als ausgeschiedener Verwalter?

Was ist zu beachten, wenn die Verwaltung für ein Objekt abgegeben wurde? Sind damit alle Verpflichtungen beendet? Wie der ausscheidende Verwalter bei Beendigung seines Verwaltungsauftrags rechtssicher agiert und wie er sich gegen nachträgliche Ansprüche und Forderungen schützt, das erfahren die Teilnehmer in dieser praxisnahen Arbeitsgruppe.  
Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt in der Kanzlei WIR Breiholdt, Nierhaus, Schmidt, Hamburg

# PROGRAMM

## FREITAG, 19. SEPTEMBER

- 9.00** „Was war eigentlich gestern?“  
Stefan Wirkus  
Schnellzeichner und  
Cartoonist des Jahres 2012
- 9.15** Karlsruhe schafft Klarheit für die  
Verwalterpraxis – Beispiele aus der  
aktuellen WEG-Rechtsprechung  
Prof. Dr. Florian Jacoby  
Professor für Bürgerliches Recht, Zivilver-  
fahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht  
an der Universität Bielefeld
- 10.00** Kaffeepause  
und Besuch der Ausstellung
- 10.30** Die WEG als Teilnehmer am Rechtsverkehr:  
Chancen und Risiken des Verwalters  
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub  
Rechtsanwalt und Geschäftsführer  
der Kanzlei Rechtsanwälte Bub,  
Gauweiler & Partner, München
- 11.15** Neue Entscheidungen zum Mietrecht  
Dr. Karin Milger  
Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe
- 12.00** Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung
- 13.15** Fachforen
- 14.45** Kaffeepause  
und Besuch der Ausstellung
- 15.15** Festlegung und fehlerhafte Verkündung  
von Beschlüssen durch den Verwalter  
Horst Müller  
Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Müller & Hillmayer, München
- 16.00** „Was passierte heute?“  
Stefan Wirkus  
Schnellzeichner und  
Cartoonist des Jahres 2012
- 16.15** Verabschiedung  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter e.V.

### 3. DATENSCHUTZ

Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft:  
Was müssen Immobilienverwaltungen beachten?

Eine Fülle von Daten fallen bei der Verwaltung von Immobilien an, vor allem auch persönliche Daten werden benötigt. Doch wie ist mit diesen meist sensiblen Informationen umzugehen, was muss der Immobilienverwalter hier beachten? Um auch beim Datenschutz auf der sicheren Seite zu sein, trägt diese Arbeitsgruppe alles Wissenswerte für die Teilnehmer zusammen.  
Sebastian Harrand, Vorstand der Tercenum AG, Berlin  
Lars-Holger Krause, Vorstand der Tercenum AG, Berlin

### 4. WAS DEM VERWALTER EINHEIZT

Die WEG als Mitglied einer Heizungsgemeinschaft.  
Was ist dabei zu beachten?

Wer entscheidet? Wer rechnet ab? Wer repariert? Und wer bezahlt, wenn die WEG als Mitglied einer Heizungsgemeinschaft agiert? Die Arbeitsgruppe klärt diese Fragen und informiert darüber, welche Rechte, Pflichten und Haftungsrisiken für den Verwalter im Zentrum dieser komplexen Rechtssituation gelten.  
Stephan Volpp, Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger und Volpp, Stuttgart

# RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

## DONNERSTAG, 18.9.

10.00 – 12.30

Stadtrundgang Potsdam

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.00 /13.30

Erleben Sie auf einem geführten Rundgang den barocken Glanz und die „preußische Sparsamkeit“ Potsdams. Höhepunkte der Tour sind Neuer und Alter Markt, die Nikolai-kirche, das Alte Rathaus sowie das Holländische Viertel, das mit kleinen Läden, Galerien und Werkstätten bei Einwohnern und Touristen gleichermaßen beliebt ist.

10.00 – 12.30

Blick hinter die Kulissen des Tierparks Friedrichsfelde

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/13.00



Foto: © Kirsten Söbber / pixello.de

Werfen Sie einen Blick hinter die Kulissen des größten Landschaftstierparks Europas. Während der Führung gelangen Sie zum Dickhäuterhaus und leisten dabei den Elefanten bei der Fütterung Gesellschaft.

14.00 – 16.00

Funkhaus Berlin Nalepastrasse

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.30

Einst Sitz des DDR-Rundfunks gilt das Funkhaus Nalepastraße noch heute als Berlins kreatives Zentrum für Musik und Kunst. Auf der Führung erfahren Sie mehr über den denkmalgeschützten Gebäudekomplex, werden Zeuge vergangener Industriearchitektur und erhalten einen einmaligen Einblick in die Welt der modernen Musikproduktion.

14.30 – 16.30

Staatsbibliothek

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.45/17.15

Besuchen Sie eines der imposantesten Gebäude auf Berlins Prachtboulevard *Unter den Linden*, die Staatsbibliothek. Erfahren Sie dort in einer individuellen Besichtigung vieles Wissenswertes über das Gebäude und seine wertvollen Sammlungen. Erleben Sie Einblicke, die Bibliotheksnutzern verwehrt bleiben.

19.30

Festabend des 22.

Deutschen Verwaltungstages  
im Estrel Hotel Berlin



Foto: © Peter Hinsel

Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm, ein exklusives Abendessen sowie die Preisverleihung der wichtigsten Branchenauszeichnungen für Immobilienverwalter.

## FREITAG, 19.9.

10.00 – 12.00

Flughafen Berlin/Brandenburg International

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/12.30

Flughafen einmal anders: Lernen Sie den neuen Flughafen Berlin/Brandenburg International jetzt schon kennen. In der knapp zweistündigen Tour gewinnen Sie einen Überblick über das gigantische Areal und erhalten Einblick in das aktuell größte und auch umstrittenste Flughafenprojekt.

11.00 – 13.00

Bezirksspaziergang Berlin-Kreuzberg

Abfahrt/Ankunft Hotel: 10.40/13.20



Foto: © Max - Fotolia

Lernen Sie Berlin-Kreuzberg in einem geführten Spaziergang kennen. Sie besuchen soziale Projekte, werfen einen Blick in die Moschee in der Wiener Straße und schlendern über den traditionellen türkischen Wochenmarkt am Maybachufer.

14.00 – 16.30

Jüdisches Museum

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/17.00

Der Museumsrundgang legt den Schwerpunkt auf das Kaiserreich und die Weimarer Republik. Die Tour verdeutlicht dabei den Einfluss jüdischer Bürger an der Entwicklung der Moderne, der sich in allen Bereichen des großstädtischen Lebens widerspiegelt.

14.00 – 15.30

Alte Nationalgalerie

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.00



Foto: © Ralf Hänke / pixello.de

Die Sammlung der Alten Nationalgalerie ist eine der umfangreichsten Epochenansammlungen für Kunst zwischen Französischer Revolution und Erstem Weltkrieg, zwischen Klassizismus und Sezession.

19.30

Theaterstück GEFÄHRTEN im Theater des Westens\* (Ticket 65,- € p.P)

Kein Transfer

Foto: © Stage Entertainment / Morris Mac Marzen



Das Stück „GEFÄHRTEN“ erzählt von der tiefen Freundschaft des Jungen Albert zu seinem Pferd Joey. Als der Erste Weltkrieg ausbricht und das Tier an die Armee verkauft wird, stehen die beiden vor ihrer größten Prüfung. Erleben Sie ein Bühnenspektakel der besonderen Art.

19.00 – 22.00

Bootstour bei Nacht

inkl. Essen à la carte f. Selbstzahler\* (Ticket 21,- € exkl. Verpflegung)

Kein Transfer

Lassen Sie den Verwaltungstag entspannt ausklingen. Starten Sie am Anleger Märkisches Ufer und genießen Sie eine dreistündige Schiffstour durch die vielfältigen Wasserstraßen Berlins im abendlichen Lichtwechsel.

\* Begrenztes Kartenkontingent.

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

Bitte beachten Sie:

Die Abfahrtszeiten ab Hotel sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den organisierten Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt auf eigene Faust ansteuern wollen, unterstützen wir Sie gern bei Fragen nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel. Sprechen Sie uns an!

## SAMSTAG, 20.9.

10.00 – 13.00

Schiffahrt ab Estrel Hotel Berlin bis Friedrichstraße

Direkt ab Estrel Hotel

Nutzen Sie diese entspannende Schiffstour und gelangen Sie über das Wasser direkt in das quirlige Berlin-Mitte. Vor dem Shoppingtrip, der geführten Radtour oder dem Blick hinter die Kulissen der Komischen Oper erleben Sie einen besonderen Blick auf die Hauptstadt.

10.00 – 14.30

Spreewaldfahrt

inkl. Essen à la carte f. Selbstzahler\*

Abfahrt/Ankunft Hotel: 8.45/15.45

Eine historische Kulturlandschaft mit einzigartiger Tier- und Pflanzenwelt erwartet Sie nach einer einstündigen Busfahrt im Spreewald. Im traditionellen Kahn fahren Sie durch kleine Kanäle, vorbei an verwunschenen Katen und durch urwaldähnliche Vegetation.

13:30 – 15.00

Blick hinter die Kulissen der Komischen Oper

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.00/15.30



Foto: © Gimmor Geller

Wieso ist die Komische Oper Berlin außen schlicht und innen so pompös? Antworten auf diese und andere Fragen erfahren Sie bei einer Führung durch das Haus. Werfen Sie einen Blick in das Kulissenmagazin, die Unterbühne und den Orchestergraben.

13:30 – 17.00

Stadttour per Rad

Abfahrt/Ankunft Hotel: 12.45/17.45



Foto: © Berlin on Bike

Sie erkunden Berlin mit dem Fahrrad: Von der Kulturbrauerei im bekannten Prenzlauer Berg geht es über den Alexanderplatz zum Brandenburger Tor. Sie sehen das Regierungsviertel, fahren durch das Scheunenviertel und entdecken vieles, was Auto- und Bahnfahrern verwehrt bleibt.

20.00

Helge Schneider: Pretty Joe & die Dorfschönheiten im Tempodrom (Ticket 45,- € p.P.)\*

Kein Transfer

Mit der siebenköpfigen Band „Die Dorfschönheiten“ tritt Deutschlands bekanntester Komiker Helge Schneider jetzt als Pretty Joe auf. Neben neuen und alten Hits tischt Helge Schneider auch immer wieder Tee und unglaublich wahre Geschichten auf. Sehen und hören Sie selbst!

20.00

Italian Night im Französischen Dom (Ticket 37,- € p.P.)\*

Kein Transfer

Verwöhnen Sie Ihre Ohren und Sinne mit klassischer Musik im Französischen Dom: Zur Italienischen Nacht erwarten Sie Werke von Vivaldi, Puccini und Rossini unter Leitung des Dirigenten Stefan Bevier. Auf alten italienischen Instrumenten gespielt, garantiert das Festival Orchestra Berlin damit feinsten Klang von überragender Schönheit und Sinnlichkeit.

## VERANSTALTER

### Tagungsleitung

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

### Präsidium

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

### Geschäftsführer

Martin Kaßler

### Tagungshotel und Festabend:

Estrel Hotel Berlin  
Sonnenallee 225, 12057 Berlin  
Telefon 030. 6831 0  
www.estrel.com

Mit der Durchführung der Veranstaltung  
wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

**TAGUNGSHOTLINE**  
**0174. 89 81 446**

## ANFAHRT

### Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des Estrel Berlin, der DDIVservice GmbH und der Deutschen Bahn reisen Sie entspannt und komfortabel zum 22. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Ticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin: 2. Klasse 99,- Euro / 1. Klasse 159,- Euro. Buchung: Telefon 01806. 311153 Stichwort „Estrel“

### Von Berlin Hauptbahnhof:

Buslinie M41 bis Haltestelle „Ziegrastraße“.  
Fahrzeit ÖPNV: ca. 40 Minuten  
Fahrzeit Taxi: ca. 30 Minuten (ca. 20,- Euro)

### Von Berlin Südkreuz

S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.  
Fahrzeit ÖPNV: ca. 20 Minuten  
Fahrzeit Taxi: ca. 20 Minuten (ca. 18,- Euro)

### Von Berlin Ostbahnhof

S-Bahn-Linien S5, S75 oder S9 bis „Ostkreuz“, umsteigen auf S-Bahn-Linie S41 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.  
Fahrzeit ÖPNV: ca. 20 Minuten  
Fahrzeit Taxi: ca. 20 Minuten (ca. 16,- Euro)

### Anreise mit dem Flugzeug

#### Flughafen Berlin Tegel (TXL)

Buslinie X9 bis „Jungfernheide“, umsteigen in S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.  
Fahrzeit ÖPNV: ca. 45 Minuten  
Fahrzeit Taxi: ca. 50 Minuten (ca. 35,- Euro)

#### Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)

Buslinie 171 bis Haltestelle „Sonnenallee“.  
Fahrzeit ÖPNV: ca. 45 Minuten  
Fahrzeit Taxi: ca. 30 Minuten (ca. 25,- Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner:



Medienpartner:





# Beschlossen, aber auch **ordnungsgemäß?**

Über die Beschlusskompetenz von Wohnungseigentümergeinschaften zur Kreditaufnahme und die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Viele Wohnungseigentümergeinschaften stehen vor dem Problem, Instandsetzungsmaßnahmen an Kernbestandteilen des Gebäudes wie Dach, Fassade, Heizung, Tiefgarage etc. aus den laufenden Finanzmitteln kaum finanzieren zu können. Sind bei der Durchführung besonderer Instandsetzungsmaßnahmen auch noch die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung zu beachten, verteuern sich die Maßnahmen in der Regel enorm. Was die Gemeinschaften überdies belastet, sind die Preissteigerungen für Bauleistungen in den vergangenen Jahren. So stellt sich immer häufiger die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, im Beschlusswege eine Entscheidung über eine Kreditaufnahme zu treffen. Das Wohnungseigentumsgesetz selbst sieht diese Variante der Finanzierung nicht vor.



Der Autor  
STEPHAN VOLPP

**Der Rechtsanwalt ist Justiziar des  
VDIV Baden-Württemberg e. V.  
und in der Stuttgarter Kanzlei  
Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp  
ausschließlich im privaten Immo-  
bilienrecht mit dem Fachgebiet  
Wohnungseigentumsrecht tätig.  
[www.kfhv-anwaelte.de](http://www.kfhv-anwaelte.de)**

## Liquiditätsengpässe überbrücken

Damit die Gemeinschaft über die erforderlichen Mittel zur laufenden Bewirtschaftung verfügen kann, sieht das Wohnungseigentumsgesetz die Verpflichtung zu monatlichen Hausgeldvorauszahlungen vor, über die nach Abschluss des Kalender- oder Wirtschaftsjahrs abzurechnen ist. Die daraus resultierende Verpflichtung des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans, zur Erstellung der Jahresabrechnung und zur jederzeitigen Rechnungslegung ergibt sich aus § 28 WEG. Reichen die geplanten Mittel für erforderliche Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nicht aus, muss die Erhebung einer Sonderumlage beschlossen werden. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG zählen zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums insbesondere die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung. Auf entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümersammlung kann der Verwalter ermächtigt werden, zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe ein Darlehen in begrenzter Höhe aufzunehmen. Kreditnehmerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft selbst. Nach der bisherigen Rechtsprechung genügt ein solcher Beschluss aber nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich die Darlehenssumme im Verhältnis zur Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer in einem bestimmten Rahmen hält, der ungefähr drei Monaten entspricht. (Bayerisches Oberstes Landgericht, 30. Juni 2004, 2 Z BR 058/04; OLG Hamm, 28.11. 1991, 15 WE 169/91; Landgericht Köln, 20. August 2010, 29 S 177/09; Kammergericht Berlin, 6. März 1985, 24 W 2695/84) Die Frage, ob auch die Kosten von Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandset-

zung, ferner der Energetischen Sanierung durch Kreditaufnahme finanziert werden dürfen, ist nach wie vor umstritten und höchstrichterlich bislang nicht entschieden.

## BGH bejaht

### Beschlusskompetenz der WEG

Klarheit über den Streitpunkt schaffte der BGH mit der Entscheidung BGH NJW Z WE 2013, 27. Grundsätzlich verfüge die Wohnungseigentümersammlung über Beschlusskompetenz, einen Kreditvertrag abzuschließen. Der BGH musste sich in der zitierten Entscheidung allerdings nur mit der Frage auseinandersetzen, ob die Beschlusskompetenz überhaupt besteht, denn der Beschluss war bereits bestandskräftig. Nicht zu klären hatte das Gericht indessen, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Finanzierungsbeschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung genügt. Anhaltspunkte, wann ein Kreditbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bieten Entscheidungen einiger Instanzgerichte, die mit dem BGH die Beschlusskompetenz bejahen.

### Instanzenstellen auf Finanzierungszweck und -konditionen ab.

Zuletzt lehnte das LG Bielefeld mit der Entscheidung vom 15. Juni 2011-23 T 442/10, MietRB 2011, 387 die Zulässigkeit einer Darlehensaufnahme ab. Die Entscheidung orientiert sich streng dogmatisch an § 28 WEG, wonach die Mittel für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums ausschließlich von den Wohnungseigentümern aufzubringen seien. Das LG Bielefeld erachtete einen dagegen verstoßenden Beschluss indessen nicht als nichtig, sondern lediglich als anfechtbar. Dieser Auffassung folgte das Landgericht Karlsruhe mit Urteil vom 19. Juli 2011-11 S 75/10, MietRB 3/12, 80 f.: Ein Be-



schluss über die Darlehensaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht richtig. Ein Anspruch auf nachträgliche Haftungsfreistellung aus der bestandskräftig beschlossen und durchgeführten Kreditaufnahme bestehe nicht. Für die Entscheidung über eine Kreditaufnahme bedarf es nicht einer einstimmigen, sondern einer mit einfacher Mehrheit zu treffenden Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3. Mit der zitierten Entscheidung verabschiedet sich das LG Karlsruhe von der bisher streng konservativen Haltung in der Rechtsprechung. Es stellt das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer in den Vordergrund seiner Betrachtung. Die bei dem sehr niedrig zu verzinsenden KfW-Darlehen anfallenden Zinsen sollen sich beim Kläger in der Regel durch eine zinsbringende Anlage des (eingesparten) Eigenkapitals kompensieren lassen. Hinzu komme, dass die Möglichkeit der Gemeinschaft, einen günstigen Kredit zu erhalten, abhängig sei von der Zahl der beteiligten Eigentümer, auf die sich die Haftung verteile.

Unlängst hatte sich das LG Düsseldorf (Z WE 1-2/2014) mit der Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung eines Beschlusses zu befassen. Die Versammlung hatte beschlossen, eine Instandsetzungsmaßnahme über die Rücklage sowie eine Sonderumlage zu finanzieren. Den Wohnungseigentümern sollte es freistehen, die Sonderumlage zu leisten. Der Differenzbetrag sollte durch die Aufnahme eines Kredits aufgebracht werden. Der Kredit beläuft sich über 180.000 Euro bei einer Laufzeit von fünf Jahren. Das Gericht stellte darauf ab, ob es sich bei der Instandsetzungsmaßnahme um eine dringend unmittelbar auszuführende handelt, weil ein Zuwarten zur Intensivierung der Schäden und Verteuerung der dann notwendigen Maßnahmen führen würde. In diesem Fall erweise sich die Kreditierung als ordnungsgemäß. Ferner stellte das Gericht klar, dass der Wohnungseigentümersammlung ein eigenes Ermessen zukommt, wie sie eine Instandsetzungsmaßnahme finanziert. Zu berück-

sichtigen seien die Kreditkonditionen, die Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer und andere Finanzierungsmöglichkeiten. Auch seien die Wohnungseigentümer, die die Sonderumlage leisten, was schließlich zur Reduzierung der Darlehenssumme führt, nicht dadurch zu benachteiligen, dass sie gemäß § 10 Abs. 8 WEG gegenüber dem Kreditinstitut haften. Abschließend erachte das Gericht auch die Laufzeit des Vertrages als angemessen. Das LG Düsseldorf stellt für die Praxis brauchbare Prüfkriterien auf, die bei der Entscheidung über die Kreditaufnahme beachtet werden sollten. Insgesamt muss den Wohnungseigentumsverwaltern weiterhin geraten werden, die Kreditaufnahme erst nach Bestandskraft des Beschlusses umzusetzen bzw. in die Beschlussfassung aufzunehmen, dass der Kredit gegebenenfalls erst nach Rechtskraft eines eventuellen Anfechtungsverfahrens umgesetzt werden soll. Denn das letzte Wort in Sachen ordnungsgemäßer Verwaltung hat der BGH bislang nicht gesprochen.

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

## Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:

Telefon: 030 / 2125-2662

E-Mail: [immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)

[www.ibb.de/wohnen\\_modernisieren](http://www.ibb.de/wohnen_modernisieren)

 **Investitionsbank  
Berlin**

Leistung für Berlin.

# Sanieren mit der KfW

Wohnungseigentümergeinschaften werden als Kreditnehmer von den Hausbanken nicht überall mit offenen Armen empfangen. Doch der Sanierungsbedarf steigt – gerade in diesem Bereich. Die Förderprogramme der KfW können hier eine Lösung sein.

Innerhalb der kommenden 20 Jahre muss etwa jedes zweite Wohnhaus in Deutschland saniert werden. Auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) erkennen zunehmend Sanierungsbedarf, sind jedoch zurückhaltender als einzelne Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen, wenn es darum geht, Kredite für Vorhaben zu beantragen. Interne Abstimmungsprozesse sind oft schwierig, und dann stellt sich die Frage, ob der Verwalter ein Darlehen für alle Mitglieder beantragt oder jeder Eigentümer für sich. Alternativ zum Kredit kann der Verwalter im Namen der WEG einen Zuschuss direkt bei der KfW beantragen.

## Welche Maßnahmen WEG günstig finanzieren können

Energieeffizient bauen und sanieren: Mit dem Programm Energieeffizient Bauen können WEG den Bau oder Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses 40, 55, 70 bzw. eines vergleichbaren Passivhauses finanzia-

ren: Sowohl die Kosten und Nebenkosten für Bau oder Kauf der effizienten Immobilie als auch die Kosten für Beratung, Planung und Baubegleitung sind förderfähig. Wer den KfW-Effizienzhaus-Standard erreicht, wird mit einem Tilgungszuschuss belohnt: 10 Prozent beim KfW-Effizienzhaus 40 (maximal 5.000 Euro je Wohneinheit) und 5 Prozent beim KfW-Effizienzhaus 55 (max. 2.500 Euro). Weitere Informationen zum Programm Energieeffizient Bauen finden sich unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153)

Das Programm Energieeffizient Sanieren beinhaltet Kredite oder Investitionszuschüsse. Energetische Sanierung lohnt sich besonders bei größeren Immobilien und wenn ohnehin Sanierungen anstehen. Mit einem Kredit aus dem Programm Energieeffizient Sanieren können WEG entweder ihre Immobilie zum KfW-Effizienzhaus machen oder einzelne Maßnahmen durchführen. Für Wärmedämmung, Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie Maßnahmen an Lüftungs- und Heizungsanlagen werden bis zu 50.000 Euro gewährt. Erreicht die Immobilie den Standard eines

KfW-Effizienzhauses, ist ein Kredit von bis zu 75.000 Euro inklusive Tilgungszuschuss möglich. Es gilt: Je effizienter der Standard, desto höher die Förderung. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen können alternativ zum Förderdarlehen einen Investitionszuschuss von bis zu 25 Prozent beantragen – maximal 18.750 Euro pro Wohneinheit. Weitere Informationen zu KfW-Sanierungskrediten finden sich unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) und [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152), zum KfW-Investitionszuschuss unter [www.kfw.de/430](http://www.kfw.de/430).

## Vorhaben mit Sicherheit planen

Ab 1. Juni 2014 ist für die Programme Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren (Kredit und Zuschuss) die Mitwirkung eines Energieberaters aus der Expertenliste [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) obligatorisch. Er bestätigt über ein Online-Tool der KfW, dass das Vorhaben aus technischer Sicht förderfähig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Anträge technisch plausibel sind. Für die Begleitung von KfW-geförderten Vorhaben sind daher



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

## ENERGIEEFFIZIENT SARNIEREN

Beispiel Kredit mit Tilgungszuschuss: 75.000 Euro zu 1,0% Zins p.a. effektiv\*

Effizienzhaus Standard	Tilgungszuschuss (TZ)	Effektivzinssatz pro Jahr inkl. Tilgungszuschuss (TZ)	Gesamtrückzahlung (Kredit + Zins + TZ)
KfW-EH 115	1.875 Euro (2,5%)	0,53%	77.156,71
KfW-EH 100	3.750 Euro (5,0%)	0,03%	75.111,60
KfW-EH 85	5.625 Euro (7,5%)	-0,50%	73.071,27
KfW-EH 70	9.375 Euro (12,5%)	-1,68%	69.004,99
KfW-EH 55	13.125 Euro (17,5%)	-2,83%	65.104,70

\* 10 Jahre Laufzeit. 1 tilgungsfreies Anlaufjahr. 10 Jahre Zinsbindung. monatliche Rückzahlung



1

auch nur Energieberater zugelassen, die in der Expertenliste aufgeführt sind. WEG können hier auf geprüfte Qualität vertrauen, da alle gelisteten Experten regelmäßige Fortbildungen nachweisen müssen. Zudem ermöglicht die Liste die einfache Suche nach einem Energieberater vor Ort.

### Energieeffizient Sanieren mit Ergänzungskredit

Das Programm Energieeffizient Sanieren sieht auch Ergänzungskredite vor. Damit fördert die KfW den Einbau einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien. Voraussetzung ist, dass die bestehende Heizungsanlage vor dem 1. Januar 2009 installiert wurde. Die zinsgünstigen Kredite von bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit können in Kombination mit Zuschüssen aus dem Marktanreizprogramm des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch genommen werden. Gefördert werden thermische Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen. Informationen zu den KfW-Ergänzungskrediten finden sich unter [www.kfw.de/167](http://www.kfw.de/167)

### Baubegleitung beim Energieeffizienten Sanieren

Vor der Sanierung einer Immobilie ist die energetische Fachplanung durch einen Sachverständigen erforderlich. Auch bei der Umsetzung sind technische Anforderungen zu beachten. Nur so gelingt es, mit aufein-



2

ander abgestimmten Maßnahmen die gewünschten Effizienzgewinne dauerhaft zu erreichen und Baumängel zu vermeiden. Nach Abschluss der Maßnahmen bestätigt der Berater die Durchführung gemäß beantragter Förderung. Für die energetische Fachplanung und Baubegleitung gewährt die KfW Zuschüsse über die Hälfte der Kosten – maximal 4.000 Euro. Informationen hierzu finden sich unter [www.kfw.de/431](http://www.kfw.de/431)

### Altersgerecht Umbauen

Wird energetisch saniert, sollte auch die Steigerung des Wohnkomforts durch die Reduzierung von Barrieren in Betracht gezogen werden. Mit dem Programm Altersgerecht Umbauen fördert die KfW etwa moderne Sanitäreinrichtungen wie bodengleiche Duschen. Auch Fahrstühle, der Abbau von Schwellen und großzügige Tür- und Grundrissgestaltungen sind finanzierbar. Neben Senioren schätzen auch junge Familien ein barrierefreies Wohnumfeld. Informationen zu den KfW Krediten dieses Programms finden sich unter [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159)

### Kombinieren und sparen

Steigende Energiekosten und der demografische Wandel stellen die Wohnwirtschaft vor große Herausforderungen. Geht es ans Bauen oder Modernisieren,

1 Energetische Sanierung lohnt sich besonders bei größeren Immobilien.

2 KfW-Zuschüsse gibt es auch für ein barrierefreies Wohnumfeld.

sollte beides mitgedacht werden: Um die Maßnahmen zu bündeln und Kosten zu minimieren, sind die KfW-Programme je nach Vorhaben kombinierbar.

### Wege zur Förderung

WEG und Mitglieder können wählen, ob Kreditanträge gemeinschaftlich oder von jedem Eigentümer separat gestellt werden. Bei den Zuschussprogrammen ist der Antragsweg abhängig davon, ob es sich um gemeinschaftliches Projekt der WEG handelt oder ein einzelner Wohnungseigentümer Maßnahmen durchgeführt hat: Bei gemeinschaftlichen Projekten stellt die WEG den Zuschussantrag. Dieses Verfahren gilt unabhängig davon, ob ein bereits zugesagter Kredit oder Zuschuss im KfW-Programm Energieeffizient Sanieren einzeln oder gemeinschaftlich beantragt wurde. Hat nur ein Wohnungseigentümer Maßnahmen durchgeführt, kann er selbst den Antrag stellen.

Bei Fragen rund um die wohnwirtschaftlichen Programme der KfW helfen die Fachleute im KfW-Infocenter weiter: 0800-539-90 02 (kostenfrei) oder [infocenter@kfw.de](mailto:infocenter@kfw.de). Immobilienverwalter können unter [www.kfw.de/immobilienverwalter](http://www.kfw.de/immobilienverwalter) speziell für sie aufbereitete Informationen abrufen. Dort findet sich alles Wissenswerte zu den Produkten sowie hilfreiche Tools und Rechner. Über aktuelle Änderungen und Neuigkeiten informiert der Newsletter „Förderung: Bauen, Wohnen, Energie sparen“. Er kann im Bereich „Service“ abonniert werden unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

# Kurz-, mittel- oder langfristig ?

Wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung wollen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gut geplant sein.

**D**ass sich die Immobilienwirtschaft im Wandel befindet, ist keine neue Erkenntnis. Mehr und mehr setzen sich wirtschaftliches Denken und unternehmerisches Handeln durch. Marktorientierung, das Risikomanagement mit der Verkehrs-sicherung, Objektrendite und Portfolio-Analyse sind aktuelle Themen, auf deren Basis sich heute verantwortungsvolle Investitions- oder auch Desinvestitions-Entscheidungen begründen.

Die kurzfristige Budgetierung von Einzelmodernisierungen und Instandsetzungen nach dem „Gießkannen-Prinzip“ ist allerdings häufig noch die Regel. Nicht nachvollziehbare Leerstände ohne ein mittel- oder – besser noch – langfristiges Planungskonzept, der sich wandelnde Kreditmarkt und neue Gesetzesvorlagen bestimmen noch immer das „Reagieren“ im Tagesgeschäft.

Der Autor

STEFAN NIENHAGEN

**Geschäftsführer wowiconsult GmbH**

Ob und wie Immobilien instand gesetzt oder modernisiert, umgenutzt, verkauft oder abgerissen werden, ist eine Frage des Informationsmanagements.

Welche Finanzmittel, also Rücklagen, müssen eingeplant werden? Wie können diese Finanzmittel wertsteigernd investiert werden? Welche Finanzierungs- und Entscheidungsgrundlagen liegen vor? Wie können mittel- oder langfristige Veränderungen des Mietermarktes planbar gemacht werden? Wie kann eine Immobilie objektiv bewertet, transparent und vergleichbar dargestellt werden? Und letztlich: Wie erstellt man schnell, aber hinreichend genau eine Beschreibung des Zustands sowie der erforderlichen Maßnahmen mit einer transparenten und nachvollziehbaren Kostenplanung für einzelne Objekte?

## **Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung?**

Von Instandhaltung spricht man kurz gesagt bei Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer der Immobilie den Gebrauch sichern und der Behebung von Schäden dienen, die durch Abnutzung, Alterung o.ä. entstehen. Die Instandsetzung dagegen beinhaltet alle Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden, die die Nutzung beeinträchtigen können. Die Instandsetzung kann auch den Ersatz ganzer Einheiten bedeuten und umfasst auch die Reparatur oder den Austausch von Baugruppen und einzelnen Teilen. Von Instandsetzungsaufwand wird gesprochen, wenn der Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöht wird bzw. die Nutzungsdauer wesentlich, nämlich um mehr als 25 Prozent, verlängert wird.

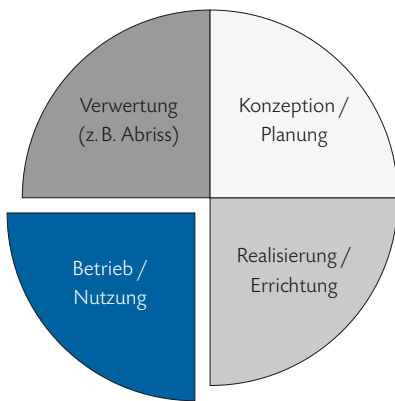
Für uns ist entscheidend, eine nicht **zu komplizierte und teure Softwarelösung einzusetzen**, um schnell und transparent die Informationen zu erhalten, die notwendig sind, um die **„richtige“ Entscheidung zu treffen.**

Maßnahmen zur Modernisierung erhöhen oder verbessern den Wert der Immobilie bzw. deren Nutzung oder führen zu nachhaltigen Einsparungen von Energie und Wasser.

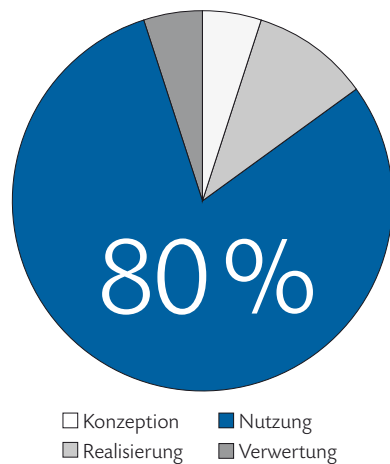
### Die Grundlagen nachhaltiger Planung

Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst in seiner ganzheitlichen Betrachtungsweise mindestens vier zu unterscheidende Bereiche.

1 Lebenszyklus der Immobilie



2 Anteil der Nutzungsphase an den Gesamtkosten



□ Konzeption    ■ Nutzung  
 ■ Realisierung    ■ Verwertung

Die in Abb. 1 dargestellten Sektoren beschreiben den gesamten Lebenszyklus der Immobilie von der Konzeption bis zur Verwertung. Die Nutzungs- oder Betriebsphase hat mit 80 Prozent den größten zeitlichen und finanziellen Anteil daran. Sie beginnt mit der Inbetriebnahme des Gebäudes und endet mit der Verwertung, also z. B. der Umnutzung oder dem Abriss (Abb. 2).

### Der sinnvolle Einsatz von Informationssystemen

Ohne die Informationen aus dem technischen Instandhaltungsmanagement lassen sich keine betriebswirtschaftlichen Konzepte entwickeln. Ohne eine mittelfristige

Finanzierungs- und Investitionsplanung aber kann keine nachhaltige Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsplanung als Grundlage für eine Werterhaltung – oder sogar Wertsteigerung – in der Bestandsentwicklung realisiert werden.

Auf Grund der enormen Informationsmengen, den gesetzlichen Rahmenbedingungen und den komplexen Prozessen beim Immobilienmanagement, sind nun entsprechende Informationssysteme gefragt. Diese sollten einfach in der Handhabung sein und eine kontinuierliche und systematische Analyse, Planung, Steuerung und Kontrolle der Immobilie oder ganzer Immobilienbestände ermöglichen.

### Wie kann ein Informationssystem aufgebaut werden?

Um eine Gebäude- oder Instandsetzungsanalyse durchzuführen, sind zunächst die Geometriedaten zu erheben bzw. aufzumessen. Sie sind für die anschließende Berechnung der Instandsetzungskosten unerlässlich. Entscheidend ist hierbei der Einsatz geeigneter Systeme, die mit wenigen, auch nur grob geschätzten Angaben auskommen und Statistiken, beispielsweise Planungsvorgaben, aus dem Wohnungsbau bereits berücksichtigen. Auf diese Weise kommt man im ersten Schritt der Instandsetzungsanalyse ohne das aufwendige Aufmaß aus, was nicht nur Zeit spart, sondern auch Kosten.

Der zweite Schritt, die Zustandsbewertung des Gebäudes, sollte mit einem standardisierten Verfahren, das einfache Zustandsbeschreibungen und transparente Kostenberechnungen beinhaltet, durchgeführt werden.

Die Zustandsbeschreibungen sind im o. g. Beispiel als A-B-C-D-Analyse angelegt, sodass durch Anwahl eines vorgefundenen Zustandes sofort die entsprechende Maßnahme vorgeschlagen wird. Dabei entspricht A neuwertig,

B kleineren Mängeln, C größeren Mängeln und D dem Ende der Lebensdauer.

Die Beschreibungen sind einfach und auch für Laien verständlich, sodass für die Gebäudeanalyse kein Sachverständiger erforderlich ist.

Durch die Verwendung der DIN 276 für die Maßnahmenbeschreibung und die Koppelung an Durchschnittspreise wird die Instandsetzungsanalyse objektiv und ist für jedermann transparent nachvollziehbar, sowohl für Eigentümer und Nutzer, als auch in Ausschreibungen oder für Fachplaner.

### Der Weg zum technischen Gebäudemanagement

Die einmalige Aufnahme und Dokumentation der bestehenden Gebäudesubstanz ist aber nur kurzfristig gedacht. Um eine nachhaltige Instandsetzungsplanung zu erreichen, sind regelmäßig wiederkehrende Begehungen erforderlich, um Schäden frühzeitig zu erkennen und eine nach dem optimalen Investitionszeitpunkt ausgerichtete Strategie zu entwickeln. Dies senkt nicht nur die Instandsetzungs-, sondern auch die Nutzungskosten der Immobilie.

Nur mit Kenntnis des Zustandes und der dazu gehörenden Dokumentation mit Plänen, Verträgen, technischen Datenblättern etc. sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien ist die Umsetzung wirtschaftlich sinnvoller Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig möglich.



Instandsetzungsanalyse mit meviso®

# Auf der sicheren Seite

Rauchwarnmelder – in Baden-Württemberg und Hessen läuft zum Jahresende die Nachrüstpflicht im Bestand ab. Höchste Zeit, sich seiner Rechte und Pflichten bewusst zu werden.

Von Steffen Haase/Andrea Körner

Die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht schreitet von Bundesland zu Bundesland unaufhaltsam voran. An sich eine gute Sache, die aber – vor allem für

Verwalter – viele Fragen aufwirft und jede Menge Unklarheiten mit sich bringt. Die in den Bauordnungen der Länder festgeschriebene Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern sieht dies im ersten Schritt jeweils für Neu- und Umbauten vor. Vorreiter waren hier 2003 Rheinland-Pfalz,

Schleswig-Holstein und das Saarland im Jahr 2004. Zehn Bundesländer haben seitdem nachgezogen. Lediglich für Berlin, Brandenburg und Sachsen gibt es noch keine festgeschriebenen Regelungen, wenn sie auch bereits in Planung sind. Was in Neu- und Umbauten noch relativ leicht umzuset-

Bundesland	Fristablauf Bestand	Verantwortlich für Einbau	Betriebsbereitschaft	Gesetzliche Grundlage / Ausstattung
<b>Baden-Württemberg</b>	31.12.2014	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	§ 15 Abs. 7 LBO-BW <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen</li> <li>■ Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit</li> </ul>
<b>Hessen</b>	31.12.2014	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	§ 13 Abs. 5 HBO <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Bremen</b>	31.12.2015	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	§ 48 Abs. 4 BremBauO <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Niedersachsen</b>	31.12.2015	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	§ 44 Abs. 5 NBauO <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Sachsen-Anhalt</b>	31.12.2015	Eigentümer*	Eigentümer*	§ 47 Abs. 4 BauO LSA <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	31.12.2016	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	§ 49 Abs. 7 LBO NRW <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Bayern</b>	31.12.2017	Eigentümer	Besitzer/ Mieter	Art. 46 Abs. 4 BayBO <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>
<b>Thüringen</b>	31.12.2018	Bauherr/ Eigentümer*	Eigentümer*	§ 48 Abs. 4 ThürBO <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schlafräume</li> <li>■ Kinderzimmer</li> <li>■ Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen</li> </ul>

\* Zuständigkeit geht aus der LBO nicht eindeutig hervor

# Es empfiehlt sich, das Thema Rauchwarnmelder rechtzeitig in der Eigentümerversammlung anzusprechen.

zen ist, gestaltet sich um so schwieriger im Bestand. Denn die Nachrüstung von Rauchmeldern in genutztem Wohnraum stößt nicht nur häufig auf den Widerstand von Mietern oder selbstnutzenden Eigentümern, auch die Zuständigkeiten für Einbau und Betriebsbereitschaft sind z. T. unterschiedlich formuliert. Auf die Nichteinhaltung der Nachrüstpflicht sind keine Strafen ausgesetzt. Der von vielen Gerichten wohl eher als Begründung für das Zugangsrecht angeführte mögliche Verlust des vollumfänglichen Gebäudeversicherungsschutzes im Falle fehlender Rauchmelder wird von vielen Versicherern und auch vom Gesamtverband der Versicherungswirtschaft aktiv dementiert. „Ein nicht installierter Rauchmelder hat keine Auswirkungen auf den

Versicherungsschutz. Assekuranzen können Leistungen nur kürzen, wenn das fehlende Warngerät die Ursache des Schadens ist“, so Katrin Jarosch, Sprecherin des GDV.

### Was, wann, wer, wo?

Verwalter sollten angesichts ablaufender Nachrüstfristen tätig werden (siehe Tabelle). Je nach Größe und Zahl der verwalteten Einheiten ist mit längeren Wartezeiten bei den beauftragten Unternehmen zu rechnen.

Doch welche Handhabe haben Verwalter hier eigentlich? Die Sachlage ist eindeutig zweideutig. Laut BGH Urteil vom 13.02.2013 (V ZR 238/11) haben Eigentümergemeinschaften Beschlusskompetenz für den Einbau und die Wartung der Gerä-

te. Dies war lange strittig. Verwalter haben jedoch nach § 27 WEG keine entsprechende Vollmacht, um den Verpflichtungen einer neuen Verordnung nachzukommen. Es empfiehlt sich daher, das Thema Rauchwarnmelder rechtzeitig in der Eigentümerversammlung zu thematisieren und sich im Vorfeld wichtige Aspekte vor Augen zu führen.

### Installation: Umsetzung und Kosten

Die Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder bezieht sich ausschließlich auf das Sondereigentum. Wie der tabellarischen Darstellung zu entnehmen ist, finden sich – mit Ausnahme von Baden-Württemberg – in den Landesbauordnungen Bezeichnungen für die auszustattenden Räume, die mit der tatsächlichen Nutzung nicht übereinstimmen müssen. Wo ein Wohnungsnutzer sein Schlafzimmer oder das Kinderzimmer einrichtet, bleibt schließlich ihm überlassen. Hier ist also zu überlegen, ob nicht alle als Schlaf- bzw. Kinderzimmer nutzbaren Räume prophylaktisch mit Rauchmeldern ausgestattet werden sollten. >

Anzeige

### Ausgezeichnete und bewährte Technik

KALO, Ihr persönlicher Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, verbaut ausgezeichnete Rauchwarnmelder. Dies hat ein Vergleichstest der Stiftung Warentest bestätigt, bei dem das Gerät, das KALO unter dem Namen kaloPRIMUS i vertreibt, am besten abgeschnitten hat. KALO weiß, dass es in der Wohnungswirtschaft auf Qualität ankommt. Die Hamburger haben bundesweit bereits mehr als 1 Million der kleinen Lebensretter verbaut und viel Erfahrung mit dem Massengeschäft.

Der neue kaloPRIMUS i kombiniert die hunderttausendfach bewährte Technik seines Vorgängers mit besserer Betriebsicherheit im Langzeiteinsatz. Der Rauchwarnmelder kann nicht geöffnet werden und die Langzeitbatterie ist fest verbaut. Mit dem Einsatz des kaloPRIUMS i und dem umfassenden Rauchwarnmelderservice von Kalo ist Ihre Verkehrssicherungspflicht voll erfüllt.

[www.kalo.de](http://www.kalo.de)

**KALO**  
einfach persönlicher.



Anzeige



### Rauchwarnmelder mit Rundumservice

Sensoren erkennen den Verschmutzungsgrad von Rauchkammer und Raucheintrittsöffnungen. Gegenstände, die den Raucheintritt behindern können, erkennt die Umfeld- und Abstandsüberwachung im Umfeld von mindestens 50 cm. Minoprotect 3 radio detektiert die Rauchentwicklung und ist zusätzlich mit einem Temperatursensor ausgestattet. Die 10-Jahres-Batterie sorgt für lange Lebensdauer. Ein großer Testknopf macht die Bedienung einfach. Die LED-Kontrollleuchte zeigt die Funktionsfähigkeit an. Durch die Nachtabsenkung wird die LED-Lichtstärke auf ein angenehmes Maß reduziert. Wichtige Parameter des Minoprotect 3 radio können per Ferninspektion ausgelesen werden. Minol bietet die Funkmelder mit und ohne Alarmvernetzung. Minoprotect 3 radio kann in das Minol-Funksystem integriert werden. Minol bietet zum Thema Rauchwarnmelder einen Rundumservice – von der individuellen Beratung bis zur jährlichen Wartung.

[www.rauchwarnmelder-minol.de](http://www.rauchwarnmelder-minol.de)



Zur **Montage** und **Wartung**  
von Rauchmeldern müssen  
**Mieter** den **Zutritt** zur  
Wohnung **ermöglichen**.

Anzeige

#### **Fireangel ST-620**

Inspiziert durch die Anregungen und Wünsche von Kunden und Anwendern in der Wohnungswirtschaft wurde dieser Thermo-optische Rauchwarnmelder ganz neu entwickelt.

Er bietet eine Reihe von gänzlich neuen Leistungsmerkmalen. Auch optisch überzeugt dieser Rauchwarnmelder durch ein modernes, flaches und dezentes Design.

Mit dem Software-Diagnosemodul können wichtige Parameter wie Batteriezustand, Verschmutzungsgrad der Rauchkammer u. v. m. ausgelesen werden. Somit erhält der qualifizierte Fachmann wichtige Informationen über den inneren Zustand des Rauchwarnmelders. Zusätzlich verfügt der Fireangel ST-620 über einen integrierten Ereignisspeicher, in dem Alarmauslösungen gespeichert und dokumentiert werden.

Mit diesen Modulen bleibt Ihnen nichts verborgen. Der Rauchwarnmelder berichtet was geschehen ist.

[www.objektus.de](http://www.objektus.de)

**OBJEKTUS**<sup>®</sup>  
OBJEKT UND SERVICE



Der für die Installation erforderliche Zutritt zu den Wohnungen ist rechtlich zwar eindeutig geregelt, verursacht in der Praxis jedoch häufig Probleme, weil Bewohner diesen verweigern oder zum vereinbarten Termin nicht anwesend sind. Eigentümer selbst sind nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG dazu verpflichtet, ihr Sondereigentum zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zugänglich zu machen. Das gilt auch für die Installation von Raumeldern bei entsprechender Vorankündigung. Etwas schwieriger gestaltet sich dies bei vermietetem Eigentum, weil hier nicht das Wohnungseigentumsgesetz, sondern ausschließlich der Vertrag zwischen Wohnungseigentümer und Mieter gilt. Das AG Hamburg hat hierzu mit Urteil vom 16.02.2011 (531 C 341/10, ZMR 2011, S. 395) entschieden, dass Mieter zur Montage von Rauchmeldern Mitarbeitern des vom Vermieter beauftragten Unternehmens den Zutritt zur Mietwohnung ermöglichen müssen – nach vorheriger Ankündigung von mindestens einer Woche, in der Zeit von 9:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr.

Als Reibungspunkt im Verwalteralltag erweisen sich natürlich wie so oft auch hier die Kosten. Einzelne Eigentümer, die sich mit dem Argument, selbst nachzurüsten, aus der Affäre ziehen wollen, haben juristisch kaum Chancen. Das gemeinschaftsbezogene Recht sieht hier sogar Schadenersatzansprüche vor. Letztendlich wird der Einbau bestenfalls aus dem Etat des laufenden Wirtschaftsjahres der Eigentümergemeinschaft finanziert und nach Verteilerschlüssel von den Miteigentümern getragen. Im Falle vermieteter Eigentumswohnungen sind sie mit 11 Prozent jährlich auf die Miete umlegbar.

Auch selbst **nutzende Eigentümer** müssen nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG ihr **Sondereigentum zugänglich machen**



## Wartungskosten können als sonstige Nebenkosten geltend gemacht werden.

### Wartung: Zuständigkeit und Durchführung

Da Rauchmelder in erster Linie dazu da sind, Leben zu retten, sollte man ihre zuverlässige Funktionsfähigkeit sicherstellen. Zur Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über Einbau und Wartung von Rauchmeldern ist dringend zu raten. Auch hier aber sehen die Landesbauordnungen recht unterschiedliche Lösungen vor. Theoretisch ist dies sogar in den meisten Fällen Sache des Mieters. Angesichts des Haftungsrisikos sicherlich keine gute Idee. Zwar bieten mittlerweile bereits mehrere Unternehmen Rauchwarnmelder an, die sich per Funk einer Ferninspektion ohne Wohnungsbegehung unterziehen lassen. In der Regel müssen die Geräte jedoch

einmal jährlich vor Ort gründlich überprüft werden, was Laien überfordert. Das oben zitierte Urteil des Hamburger Amtsgerichts zur Ermöglichung des Zugangs zur Wohnung bei der Montage gilt auch für die jährlich vorgeschriebene Funktionsprüfung. Zumindest bei vermierterseitig installierten Geräten müssen Mieter dies dulden. Bei einer gemeinschaftlichen Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht empfiehlt es sich also, für die jährliche Funktionsprüfung einen Wartungsvertrag für alle zur Eigentumsgemeinschaft gehörenden Einheiten zu vergeben. Die Kosten, so hat das LG Magdeburg entschieden, können gemäß Betriebskostenverordnung als sonstige Nebenkosten geltend gemacht werden (Az.: 1 S 171/11).

### FAZIT FÜR DEN VERWALTER

Es besteht durchaus die Möglichkeit, in der Eigentümerversammlung lediglich über die Verpflichtungen und Konsequenzen der anstehenden Nachrüstungsfristen zu informieren. Es obliegt dann den Eigentümern, die entsprechenden Vereinbarungen mit ihren Mietern zu treffen. Per Beschlussfassung, die alle genannten Aspekte enthalten sollte, kann das Thema aber auch gemeinschaftlich angegangen werden. Für den Verwalter ist dies deutlich aufwendiger, sollte also mit einem Sonderhonorar vergütet werden. Letztendlich ist die WEG mit einem per Beschluss beauftragten Unternehmen, das Montage und Wartung in allen Einheiten zuverlässig und fachmännisch übernimmt, auf der sicheren Seite.

Anzeige

### Alles aus einer Hand

Die Pyrex GmbH vereint alle Lieferungen und Leistungen rund um den Rauchmelder unter einem Dach. Hier sind Experten vereint, die sich ausschließlich dem Thema Rauchwarnmelder verschrieben haben.

Pyrex verfügt, als größter Wartungsdienstleister für Rauchwarnmelder, über sehr viel, in den letzten zehn Jahren gesammelte, Erfahrung welche in die Entwicklung des eigenen Rauchwarnmelders geführt wurde.

Mit dem einzigartigen und transparenten Qualitätszeichen der Kooperation des TÜV NORD mit dem KRIWAN Testzentrum wurden strengste Qualitätskriterien der Brandmeldeanlagennorm EN 54/7 zusätzlich übernommen und bestanden. Dazu bietet Pyrex deutschlandweit die umfangreichste Rauchmelder-Dienstleistung mit ausschließlich eigenen, festangestellten und zertifizierten Mitarbeitern an. Dabei stehen mieterfreundliche Terminierungen und eine schonende Installation im Vordergrund.

[www.pyrex.com](http://www.pyrex.com)

**pyrex**



Anzeige

**techem**

### Mehr Sicherheit durch Ferninspektion

Der Funk-Rauchwarnmelder 2 von Techem ermöglicht zusammen mit dem Techem Rauchwarnmelderservice eine vollständige Ferninspektion. Dazu zählt

- automatische Umfeldüberwachung bis zu 60 cm, Erkennen von Hindernissen oder Abdeckung und Störungsmeldung bei längerer Auffälligkeit;
- Selbständige Überprüfung der Durchlässigkeit der Raucheintrittsöffnungen sowie der elektronischen Bauteile (inkl. Alarmpfad);
- Sicherung gleichbleibender Detektionsempfindlichkeit und Verschmutzungserkennung in der Rauchkammer durch intelligente Prozessortechnologie (verhindert Täuschungsalarme durch Schmutzpartikel).

Die jährliche Überprüfung kann komplett ohne Betreten der Wohnung erfolgen und das – bei entsprechender Funkausstattung des Gebäudes – sogar mehrmals monatlich.

[www.techem.de/rauchwarnmelder](http://www.techem.de/rauchwarnmelder)



# Flach, aber oho!

Flachdächer gelten gemeinhin als problematisch – zu Unrecht, wenn man bei Planung, Wartung und Sanierung die Grundregeln beherzigt.



**R**egen, Eis, Sturm und Schnee, Temperaturschwankungen und UV-Einstrahlung setzen vor allem Flachdächer enormen Belastungen aus. Im Gegensatz zu Dächern mit regensicher ausgebildeten Eindeckungen, müssen Dächer mit Abdichtungen bis zur Oberkante der An- und Abschlüsse wasserdicht ausgeführt sein, was erheblich höhere Anforderungen an die Werkstoffe und die Ausführung durch den Dachbauhandwerker bedeutet. Um ihnen gerecht zu werden, sollten schon in der Planungsphase wesentliche Aspekte berücksichtigt werden. Dabei wird nicht zwischen Neubau und Bauen im Bestand unterschieden, denn hier macht die Flachdachrichtlinie als Fachregel für Abdichtungen keine Unterschiede.



Der Autor  
STEFAN IBOLD

**Der Dachdeckermeister und  
zertifizierte Energieberater ist Autor  
zahlreicher Fachartikel und -bücher.  
[www.planungsgruppe-dach.de](http://www.planungsgruppe-dach.de)**

## Das gilt für nicht genutzte Dachflächen:

Seit der Novellierung der Flachdachrichtlinie im Jahr 2008 wird der Begriff „Sonderkonstruktion“ im Zusammenhang mit gefällelosen Konstruktionen nicht mehr erwähnt. Man unterscheidet nunmehr zwischen der Anwendungskategorie K1 (Standard-Dachkonstruktion) und der Anwendungskategorie K2 (höherwertige Dachkonstruktion). Gefällelose Ausführungen oder Ausführungen mit einem Gefälle von weniger als 2 Prozent sind regelkonform, bedürfen aber zur Kompensation des fehlenden oder geringen Gefälles hochwertigerer Werkstoffe. So müssen bei Abdichtungen mit Kunststoffbahnen dickere Materialqualitäten gewählt werden. Bei bituminösen Abdichtungen sind – unabhängig von der Beanspruchungskategorie – mindestens zweilagige Abdichtungen mit Bahnen der Eigenschaftsklasse E1 zu verwenden. Eine solche Dachabdichtung wird in die Anwendungskategorie K1 gestuft.

Um die Anwendungskategorie K2 zu erfüllen, muss bei Dächern mit Abdichtungen in der Fläche ein Gefälle von mindestens 2 Prozent in fertiger Leistung vorhanden sein, in Kehlbereichen ein Mindestgefälle von 1 Prozent.

Bei gering geneigten Dachflächen empfiehlt sich zusätzlich eine Kiesschüttung

oder alternativ eine extensive Dachbegrünung. Sie vermindert auf den Oberlagen der Abdichtungsbahnen das Risiko von Craquelé-Rissen, ähnlich einer Krokodilhaut, in den Randbereichen von Pfützen, die immer wieder abtrocknen und anfeuchten. Nachteil einer Kiesschüttung ist jedoch häufig auftretender unerwünschter Pflanzenwuchs, der höheren Wartungsbedarf mit sich bringt. Als Vorteil ist wiederum die Halbierung des Abflussbeiwertes zu

**Gefälle unter  
2 Prozent  
erfordern  
hochwertigere  
Materialien.**

nennen, so dass beim Bauen im Bestand die Zahl der vorhandenen Dachabläufe unverändert bleiben kann. Unabhängig davon sind bei innenliegenden Entwässerungen grundsätzlich Notüber- und -abläufe vorzusehen, auch wenn sie im Bereich der Attika auf die Gebäudeaußenseite geführt werden. Die Anzahl und Dimensionierung sowie die Höhe der Notüber- bzw. -abläufe über der eigentlichen Entwässerungsebene und die Lage werden vom Statiker ermittelt.

Wärmedämmungen auf nicht genutzten, einschaligen Dachflächen müssen mindestens druckbelastbar sein. Dämmstoffe aus extrudiertem Polystyrol (XPS) werden üblicherweise nicht unterhalb der Abdichtung angeordnet, da ihre thermischen Längenänderungen die Abdichtung beschädigen können. Durch die Anordnung



Auf die hinreichende Verschweißung der Nahtverbindungen kommt es an.

von Trennlagen lässt sich dies verhindern. XPS-Dämmstoffe kommen insofern meist als Umkehrdämmungen unterhalb einer Auflast zum Einsatz.

Gerade im Bestand gibt es noch viele Dächer, die zweischalig, belüftet konstruiert sind. Im Zuge von energetischen Sanierungen ist häufig die Umwandlung in einschalige, nicht belüftete Abdeckungen vorgesehen. Hiervor muss jedoch zunächst ausdrücklich gewarnt werden. Maßgebliche Veränderungen der Konstruktion, insbesondere in bauphysikalischer Hinsicht, führen sehr schnell zu erheblichen Schäden, die in vielen Fällen nur durch einen vollkommenen Rückbau saniert werden können. Es empfiehlt sich, unbedingt Fachplaner und Bauphysiker zur Unterstützung bereits in der Planungsphase hinzu zu ziehen.

#### **Das gilt für genutzte Dachflächen und Dachterrassen:**

Genutzte Dachflächen und Dachterrassen werden nach der Novellierung inzwischen ebenfalls in der Fachregel für Abdichtungen ausgeführt. Sie unterliegen aber nach wie vor der DIN 18195-5 (Bauwerksab-

dichtung gegen nicht drückendes Wasser). Ein wesentliches Merkmal ist hierbei, dass die Norm zunächst kein Gefälle kennt. Es ist „lediglich“ die Rede von der Wasserabführung auf kurzen Wegen. Sie kann in diesem Fall nur durch die Erhöhung der Anzahl der Dachabläufe, nicht durch ein Gefälle realisiert werden. Hier ist besonders darauf zu achten, dass der aufliegende Belag durch auf der Abdichtung verbleibendes Restwasser keinen Schaden wie z. B. dauerhafte Verfärbungen oder Salzausblühungen etc. nimmt. Bei den für Bau-

werksabdichtungen zugelassenen Werkstoffen ist die Zusatzbezeichnung „BA“ wesentlich. Wärmedämmstoffe müssen mindestens die Druckbelastbarkeit „dh“ (hohe Belastbarkeit) oder „ds“ (sehr hohe Belastbarkeit) aufweisen. Bei einlagigen Abdichtungen aus Kunststoff- oder Elastomerbahnen ist grundsätzlich oberhalb der Abdichtung eine Schutzschicht anzuordnen.

Die Erfahrung zeigt, dass Dächer mit Abdichtungen nur sehr selten in den Flächenbereichen undicht werden. Ursächlich für eindringendes Niederschlags- bzw. Schmelzwasser sind überwiegend Schäden oder mangelhafte Ausführungen in den

Anschlussbereichen und den Andichtungen an Durchdringungen. Erforderliche Reparaturen können bei bituminösen Dachabdichtungen problemlos mit Werkstoffen für die Oberlage ausgeführt werden, wobei dringend im Vorfeld zu unterscheiden ist, ob es

sich um eine Elastomerbitumenbahn oder um eine Plastomerbitumenbahn handelt. Reparaturen an Abdichtungen mit Kunststoffbahnen sollten ausschließlich mit gleichartigen Materialien erfolgen, da es andernfalls zu unzureichend verschweißten Nahtverbindungen kommen kann.

## Bei Reparaturen auf Ausführung mit gleichartigen Materialien achten.

#### **Regelmäßige Wartung zahlt sich aus.**

Um notwendige Reparaturen von Dachflächen mit Abdichtungen rechtzeitig zu erkennen oder um größere Schäden durch präventive Maßnahmen zu verhindern, sollten Flachdächer sinnvoller Weise regelmäßig fachmännisch inspiziert und gewartet werden. Dazu gehört z. B. eine regelmäßige Reinigung der Dachabläufe. Je nach Dachform und Lage des Objekts sollte sie ein- bis zweimal jährlich durchgeführt werden. Fachbetriebe bieten hierzu Wartungsverträge an, in denen der Umfang der erforderlichen Arbeiten festgeschrieben ist, um den einwandfreien Bestand auf lange Sicht zu gewährleisten.

### **BUCHTIPP**

„Ein Flachdach ist nicht dicht zu bekommen“ ist eine häufig getätigte Aussage, die sich bei Bauherren, Architekten und so manchem Dachdecker hartnäckig hält. „Flachdächer sind dicht zu bekommen“ – sagt Stefan Ibold, Autor von „Schäden am Flachdach“. „Es ist nur eine Frage der Qualität von Planung und Ausführung und nicht zuletzt eine der Anforderungen, die an die Abdichtung gestellt werden“.

Stefan Ibold: Schäden am Flachdach – erkennen, bewerten, instand setzen, 180 Seiten, 2012, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, ISBN 978-3-481-02980-7, 59,00 Euro



# Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Was tun, wenn der Verwalter die WEG-Versammlung zur besten Reisezeit einberuft? Wenn eine WEG die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Dach mit einfacher Mehrheit beschließt? Ein gegen die WEG klagender Eigentümer bei der Beschlussfassung zur Beauftragung eines Verteidigers mit abstimmt? Im Falle einer Zwangsversteigerung Wohngeldansprüche offen sind? So haben die Gerichte entschieden:

## Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft

**Was war passiert:** Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft fassen einen Mehrheitsbeschluss, wodurch einem Unternehmen das Aufstellen und der Betrieb einer Mobilfunksendeanlage auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage gestattet werden sollte. Gegen diesen Beschluss klagte eine Wohnungseigentümerin.

**Die Meinung des Gerichts:** Der BGH schloss sich der Auffassung der klagenden

Eigentümerin an und wies die gegen das klagestattgebende Urteil gerichtete Revision der übrigen Wohnungseigentümer zurück. Der Gerichtshof bestätigte die Annahme, dass die Errichtung einer Mobilfunkanlage eine bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG darstellt. Es handelt sich dabei nicht um eine (modernisierende) Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nach §§ 22 Abs. 1, Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden könnte. Ebenso wenig liegt eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG vor, wofür eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümer erforderlich wäre. Diese Einordnung des BGH zieht nach sich, dass gem. § 22 WEG die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer notwendig ist, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Das Gericht

bejaht das Vorliegen einer solchen nachteiligen, nicht ganz unerheblichen Beeinträchtigung durch den Bau der Anlage. Mobilfunksendeanlagen stoßen in weiten Teilen der Bevölkerung auf Bedenken. Es gibt eine breite öffentliche Diskussion darüber, ob solche Anlagen gesundheitliche Schäden auslösen können. Daher ist konkret für die Mitglieder der WEG zu befürchten, dass die Errichtung einer Mobilfunkanlage auf dem Dach des Gemeinschaftseigentums zu einer Minderung des Verkaufs- oder Mietwertes führt. Solch eine Beeinträchtigung seiner Interessen muss ein Wohnungseigentümer nicht hinnehmen, ohne seine Zustimmung erteilt zu haben. Die Rechtsprechung zum Nachbarrecht, § 906 Abs. 2 BGB analog, nach der die Unwesentlichkeit der Strahlenimmisionen vermutet wird, ist deshalb und auch wegen des erhöhten Rücksichtnahmegebots innerhalb einer WEG nicht einschlägig.

**Dokumentation:** BGH, Urteil vom 24.01.2014 – V ZR 48/13 = NZM 2014, 201



Dr. Susanne Schießler



Claudia Ottlo

Die Autoren

DR. SUSANNE SCHIESSLER

**Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.**

CLAUDIA OTTLO

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

[www.sibeth.com](http://www.sibeth.com)

### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Sind derartige Maßnahmen bei einer WEG geplant, sollte der Verwalter auf die besonderen Zustimmungserfordernisse hinweisen, um eine Beschlussanfechtung zu vermeiden. Eine einfache oder qualifizierte Mehrheit genügt für die Beschlussfassung über die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage nicht.*

# Wohngeldvollstreckungsprivileg – eine Option, kein Muss



**Was war passiert:** Eine Wohnungseigentümergeinschaft machte gegen eines ihrer ehemaligen Mitglieder Wohngeldansprüche geltend. Die Wohnung des ehemaligen Mitgliedes war zwangsversteigert worden. Die ehemalige Wohnungseigentümerin wandte gegen den Wohngeldanspruch ein, dass die Wohngeldforderung im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG hätte angemeldet werden müssen. Sie war der Meinung, die zwischen den Eigentümern und der WEG bestehende Treue- und Rücksichtnahmepflicht hätte es geboten, dass sich die Wohnungseigentümergeinschaft vorrangig aus dem Versteigerungserlös befriedigt.

**Die Meinung des Gerichts:** Das LG Köln hat der Klage im Wesentlichen stattgege-

ben und die ehemalige Wohnungseigentümerin zur Zahlung der rückständigen Wohngeldansprüche verurteilt.

Nach Ansicht des Gerichts sieht § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zwar das Recht hat, sich wegen der fälligen Wohngeldansprüche vorrangig aus dem Grundstück zu befriedigen, wenn die Ansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet werden. Aus diesem Recht der WEG ergibt sich jedoch keine Pflicht der Wohnungseigentümergeinschaft, davon auch Gebrauch zu machen. Dieses Recht bedeutet nicht, dass die Gemeinschaft keine andere Möglichkeit

hat, ihre Ansprüche geltend zu machen. Ziel des Gesetzgebers war es, dem Ausfall von Hausgeldansprüchen in der Zwangsversteigerung entgegen zu wirken, um

die Liquidität der WEG zu stärken. Dadurch sollte vermieden werden, dass es Wohnungseigentümergeinschaften wegen ausfallender Wohngeldansprüche an den nötigen Mitteln fehlt, um etwa die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen für das Gemeinschaftseigentum durchzuführen. Diesem Zweck würde es aber zuwiderlaufen, wenn die WEG Wohngeldansprüche nur im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden könnte. Mitunter kann es gute Gründe geben, die Forderung nicht im Rahmen der Zwangsversteigerung anzumelden. Auch nach der Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss deshalb das Rechtsschutzbedürfnis bestehen, einen Zahlungstitel gegen den säumigen (ehemaligen) Wohnungseigentümer zu bekommen und so die Liquidität der Gemeinschaft zu erhalten.

Das Gericht stellte außerdem klar, dass generell eine Haftung des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen kann, wenn dieser es schuldhaft unterlässt, Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden und der Gemeinschaft dadurch ein Schaden entsteht, weil die Hausgelder nicht mehr anderweitig beigegeben werden können.

**Dokumentation:** LG Köln, Urteil vom 05.09.2013 – 29 S 40/13 = NJW-Spezial 2014, 99

## RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Um eine eigene Haftung zu vermeiden, sollte der Verwalter in der Regel Wohngeldansprüche im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens anmelden.*

*Es kann jedoch im Einzelfall auch Gründe geben, von der Privilegierung der Hausgeldansprüche in der Zwangsversteigerung keinen Gebrauch zu machen, sondern diese Ansprüche anderweitig zu verfolgen und zu vollstrecken. Die Entscheidung dürfte maßgeblich davon abhängen, ob zu erwarten ist, dass der säumige Wohnungseigentümer (etwa durch die Veräußerung der Wohnung) über ausreichend finanzielle Mittel verfügt. Droht ein Ausfall der Hausgeldforderung, sollte hingegen von dem Privileg des § 10 Abs.1 Nr.2 ZVG Gebrauch gemacht werden und die Forderung vorrangig zur Zwangsversteigerung angemeldet werden.*

## Einberufung einer WEG-Versammlung zur typischen Reisezeit

**Was war passiert:** Der Verwalter einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus 13 Mitgliedern, lud mit Schreiben vom 06. August zu einer Eigentümerversammlung am 21. August ein. Der überwiegende Teil der Wohnungseigentümer hatte seinen Wohnsitz in Baden, wo während des gesamten Monats August Schulferien waren. Nach der Teilungserklärung der WEG war der Verwalter dazu verpflichtet, die WEG-Versammlung mindestens einmal pro Jahr einzuberufen und zwar im Laufe des ersten Kalenderquartals. Der Kläger, der wegen einer Urlaubsreise an der Teilnahme verhindert war, focht mit seiner Klage die in der Versammlung gefassten Beschlüsse an. Er machte einerseits Einladungsmängel geltend, andererseits aber auch, dass die Versammlung nicht in den Sommerferien hätte stattfinden dürfen.

**Die Meinung des Gerichts:** Das LG Karlsruhe hat der Anfechtungsklage in vollem Umfang stattgegeben. Nach Auffassung des Gerichts hat der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung zur Unzeit einberufen. Durch die Vereinbarung in der Teilungserklärung hatten die Wohnungseigentümer (in zulässiger Ergänzung der gesetzlichen Regelung des § 24 WEG) einen Zeitraum vorgeschrieben, in dem die Versammlung in der Regel stattfinden sollte. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen derartigen zeitlichen Rahmen vorgibt, trifft den Verwalter eine gesteigerte Pflicht, bei einer Terminierung außerhalb dieses Zeitraums auf die Belange der Eigentümer Rücksicht zu nehmen. Ausgehend von der getroffenen Vereinbarung mussten sich die Mitglieder der WEG nur im ersten Quartal für eine Versammlung zur Verfügung halten. Weil der Verwalter den vorgeschriebenen Zeitraum verließ, hätte er sowohl durch die Wahl des Zeitpunkts als auch durch die Gestal-

tung der Einberufung (im Sinne einer angemessenen Einberufungsfrist) dafür Sorge zu tragen, dass die Mitglieder von ihrem Teilnahmerecht Gebrauch machen konnten. Das Gericht betonte, dass es in dem Teilnahmerecht eines der Kernelemente der Mitgliedschaft in einer WEG sieht. Die Verwaltung hätte daher die Versammlung nicht so kurzfristig innerhalb der Sommerferien einberufen dürfen – insbesondere dann nicht, wenn auch die Einladung selbst innerhalb dieser Reisezeit versandt wird. Die Mindestfrist von zwei Wochen gem. § 24 Abs. 2 WEG genügt daher vorliegend den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ladung nicht. Die Verwaltung nahm hier billigend in Kauf, dass einige WEG-Mitglieder sogar erst nach ihrer Urlaubsrückkehr von der Versammlung Kenntnis erhielten.

Nach Ansicht des Gerichts konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Fehler der zur Unzeit stattfindenden Versammlung auf die Beschlussfassung

auswirkte. Dieser Ursachenzusammenhang wird widerleglich vermutet; er fehlt ausnahmsweise nur, wenn feststeht, dass der betreffende Beschluss bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre. Dabei darf nicht übersehen werden, dass das Abstimmungsverhalten durch die vorhergehende Diskussion beeinflusst werden kann. Das Gericht sah den Ursachenzusammenhang zwischen der Versammlung zur Unzeit und der Beschlussfassung hier für gegeben an.

**Dokumentation:** LG Karlsruhe, Urteil vom 25.10.2013 – 11 S 16/13 = NZM 2014, 168

### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Da der Versammlungszeitpunkt nicht das Recht der Wohnungseigentümer an der Teilnahme vereiteln darf, entspricht es in der Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, eine Wohnungseigentümerversammlung in der klassischen Hauptreisezeit abzuhalten, anderes kann nur für außerordentliche, dringliche Versammlungen gelten. Jedenfalls muss eine solche Versammlung mit ausreichendem Vorlauf angekündigt werden, die gesetzliche Mindestvorgabe von zwei Wochen genügt dann nicht. Der Verwalter sollte es also in der Regel vermeiden, eine WEG-Versammlung kurzfristig zur Hauptferienzeit, etwa auch um die Weihnachtsfeiertage herum, anzuberaumen. Nur so kann der Verwalter sicherstellen, dass die Mitglieder ihre Teilnahme an der Versammlung einrichten können.*



# Stimmrechtsausschluss eines Wohnungseigentümers beim Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft

**Was war passiert:** Der Kläger war Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, die er als Verband gerichtlich auf Zahlung von ca. 30.000,00 Euro in Anspruch nahm. Die Wohnungseigentümer berieten auf einer Eigentümerversammlung, wie seitens der Eigentümergemeinschaft auf die Klage reagiert werden sollte. Dabei beschlossen die Wohnungseigentümer, den Kläger „von dem Stimmrecht auszuschließen“. Außerdem beschlossen sie, sich gegen die Zahlungsklage zu verteidigen und einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Verwaltung wurde beauftragt, dem Anwalt eine Prozessvollmacht zu erteilen. Die Nein-Stimme des Klägers wurde bei der Beschlussfassung nicht gewertet. Der Kläger focht diese Beschlüsse an.

**Die Meinung des Gerichts:** Die Klage wurde in allen Instanzen abgewiesen. Auch der BGH schloss sich dieser Auffassung an. Das Gericht bejahte in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 WEG den Stimmrechtsausschluss des Klägers bei der Beschlussfassung. Zwar wird die Klage eines Wohnungseigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband nicht unmittelbar vom Wortlaut der Vorschrift umfasst. In derartigen Fällen ist aber kein wesentlicher Unterschied zu den in § 25 Abs. 5 WEG geregelten Fällen einer Interessenkollision erkennbar, sodass die Vorschrift entsprechend angewendet werden muss.



Anderenfalls droht die Gefahr, dass eine interessengerechte Klärung des Rechtsstreits erschwert oder verhindert wird. Daher scheidet die Beteiligung des gegen die WEG klagenden Eigentümers an der Abstimmung über alle Beschlussgegenstände aus, die verfahrensbezogene Maßnahmen betreffen. Er

kann daher bei Beschlüssen über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage einer Verfahrensbeendigung nicht mitabstimmen.

**Dokumentation:** BGH, Urteil vom 06.12.2013 – V ZR 85/13 = IMR 2014, 164

## RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Wird eine Wohnungseigentümergeinschaft durch eines ihrer Mitglieder gerichtlich belangt, hat der Verwalter bei der Abstimmung Vorsicht walten zu lassen. Das Stimmrecht des betroffenen Eigentümers ist ausgeschlossen, dies gilt auch im Vertretungsfall. Auch wenn der Eigentümer bei der Beschlussfassung mitwirkt, darf der Versammlungsvorsitzende seine Stimme nicht mitzählen. Zählt er die Stimme mit, kann der Beschluss im Wege der Anfechtungsklage für ungültig erklärt werden, wenn ohne die Stimme keine Mehrheit zustande gekommen wäre. Zu beachten ist jedoch, dass § 25 Abs. 5 WEG nur das Stimmrecht ausschließt. Sein Teilnahme-, Rede- und Antragsrecht wird durch den Stimmrechtsausschluss nicht berührt.*

## Mietkautionen sind Hausbanksache: schnell und einfach

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

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren

Ihre Vorteile:

- mehr Sicherheit
- mehr Komfort
- mehr Effizienz

Weitere Informationen: [www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)



Hausbank

# Streitwertstreit

Die Streitwertvereinbarung berechtigt WEG-Verwalter dazu, mit Rechtsanwälten einen höheren als den gesetzlichen Streitwert zu vereinbaren. Wozu das Ganze?

Nach § 27 Absatz 2 Nr. 4 WEG können Verwalter im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für sowie auch gegen sie mit einem Rechtsanwalt eine Streitwertvereinbarung treffen – immer dann, wenn es um einen Rechtsstreit gemäß §§ 43 Nr. 1 WEG, also Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, Nr. 4 WEG, also Beschlussanfechtungsklagen, und Nr. 5 WEG, Klagen Dritter gegen die WEG oder gegen Wohnungseigentümer, geht. Diese Vereinbarung zielt darauf ab, dass sich die Gebühren des Rechtsanwalts nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert bemessen.

Diese Regelung wird vom Gesetzgeber damit begründet, dass es Wohnungseigentümern ermöglicht werden soll, einen Rechtsanwalt zu finden, der für einen im Einzelfall möglicherweise niedrigen Streitwert dennoch zur Übernahme des Mandats bereit ist. Gerade bei Beschlussanfechtungs-



Der Autor

THORSTEN WENNING

**Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Partner der Kanzlei GTW in Krefeld und auch im privaten Baurecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie im Bauträger- und Immobilienrecht tätig.**

klagen kann es vorkommen, dass die zu erwartende Vergütung des Rechtsanwalts seinen Arbeitsaufwand und sein Haftungsrisiko nicht angemessen entschädigt. Als Beispiel sieht die Gesetzesbegründung die Berechnung für eine Beschlussanfechtungsklage vor. Bei Anfechtung eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 100 Wohnungseigentümern über eine Sanierungsmaßnahme mit einem Kostenvolumen in Höhe von 100.000 Euro, von denen der klagende Wohnungseigentümer 1.000 Euro zu tragen hätte, beläuft sich der gesetzliche Streitwert gemäß § 49a Absatz 1 Satz 2 GKG auf 5.000 Euro, nämlich das Fünffache seines Interesses. Dieser Streitwert würde auch für den Rechtsanwalt, der die übrigen, die Sanierungsmaßnahme bejahenden 99 Wohnungseigentümer vertritt, gelten, obwohl deren Interesse an der Entscheidung des Gerichts 100.000 Euro ausmacht. Der Verwalter kann nun mit dem Rechtsanwalt, der die übrigen 99 beklagten Wohnungseigentümer vertreten soll, vereinbaren, dass sich seine Gebühren nach einem Streitwert, der nach § 49a Absatz 1 Satz 1 GKG bis zur Hälfte des Interesses beider Parteien betragen darf, bemisst. Im Beispielfall könnte der Verwalter mit dem Rechtsanwalt der beklagten 99 Wohnungseigentümer einen Streitwert von bis zu 50.000 Euro vereinbaren. Nach diesem vereinbarten Streitwert würden sich dann die Gebühren des Rechtsanwalts berechnen.

## Ermächtigung ohne Beschluss

Für den Abschluss einer solchen Streitwertvereinbarung benötigt der Verwalter keine vorherige Ermächtigung durch

Vereinbarung oder Beschluss. Die Ermächtigung des Verwalters folgt vielmehr unmittelbar aus der Bestimmung des § 27 Absatz 2 Nr. 4 WEG.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es sich bei einer solchen Streitwertvereinbarung zugleich um eine Vergütungsvereinbarung nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz handelt, so dass auch die dort aufgelisteten Anforderungen erfüllt sein müssen, d. h. die Vereinbarung bedarf der Textform, sie muss als Vergütungsvereinbarung oder in vergleichbarer Weise bezeichnet werden, und sie darf nicht in der Vollmacht des Rechtsanwalts enthalten sein. Letztlich muss sie den Hinweis enthalten, dass die gegnerische Partei im Falle der Kostenerstattung regelmäßig nur die Gebühren nach dem gesetzlichen Streitwert zu erstatten hat.

## Vergütung des Mehraufwands

Die Mehrkosten, die durch eine solche Streitwertvereinbarung entstehen, sind gemäß § 16 Absatz 8 WEG als Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Absatz 2 WEG zu qualifizieren. Sie sind bei einem Obsiegen der Wohnungseigentümer nicht vom Gegner zu erstatten. Vielmehr sind sie als Kosten der Verwaltung von allen, also sowohl den obsiegenden als auch den unterlegenen Wohnungseigentümern, nach dem maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel zu tragen. Allerdings können die Wohnungseigentümer solche Mehrkosten durch einen entsprechenden Beschluss gemäß § 21 Absatz 7 WEG auf den oder die Prozessgegner der Wohnungseigentümer umlegen, wenn sie diese Mehrkosten verursacht haben.

**Entstehende Mehrkosten** sind nach **Umlageschlüssel** von allen zu tragen.



Unter allen Neu-  
Abonnenten die Ihr Abo  
bis zum 01. August 2014  
abschließen verlosen wir:\*

- 3 × kostenfreie Teilnahme am  
22. Deutschen Verwaltertag  
18./19. September 2014 in Berlin  
im Wert von 295 / 445 Euro
- 3 × kostenfreie Seminarteilnahme  
an einem Tagesseminar der  
Landesverbände oder des Dach-  
verbands (Gebiet Deutschland)

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

„Wissen ist Vorsprung im immobilien-  
wirtschaftlichen Wettbewerb!“



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

- **Acht Ausgaben** pro  
Jahr bequem **frei Haus**
- Für **nur 49 Euro im Jahr**  
jede Ausgabe sichern

**Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 49,- Euro**  
(inkl. Versand, MwSt.):<sup>1</sup> Auslandskonditionen auf Anfrage.

### Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

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

**Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch \_\_\_\_\_ Abonnements<sup>1</sup>**

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

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

.....  
Firma

.....  
Anrede, Titel

.....  
Name, Vorname

.....  
Straße, Nr.

.....  
PLZ, Ort

.....  
Telefon

.....  
E-Mail

.....  
DDIV Landesverband

### Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....  
BIC

.....  
IBAN

### Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

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

.....  
Geldinstitut

.....  
Datum | Unterschrift

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



Das offizielle Organ des  
Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

[www.ddivaktuell.de](http://www.ddivaktuell.de)

# § 35 a EStG – das ist neu

Zur steuerlichen Begünstigung von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen hat das Bundesfinanzministerium ein neues Anwendungsschreiben veröffentlicht – und Zweifelsfragen der Praxis geklärt.

**F**ür haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen in einem Haushalt kann nach § 35 a Einkommensteuergesetz unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden. Mit dem Schreiben vom 10.1.2014 wurde die bisherige Regelung angepasst. Dies sind die wesentlichen Neuerungen.



Der Autor

DR. JOHANNES STEHR

**Der Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht ist Senior Manager der BDO AWT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.**

**Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind Immobiliensteuerrecht, Unternehmenssteuerrecht, steuerliche Vertragsgestaltungen sowie Interessenvertretung bei Betriebsprüfungen, gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren.**  
[www.bdo-awt.de](http://www.bdo-awt.de)

## 1 Abgrenzung begünstigter Handwerkerleistungen zu Neubaumaßnahmen

Begünstigt sind nach § 35 a Abs. 3 EStG Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob es sich bei der handwerklichen Tätigkeit um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden können, oder um Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden. Neubaumaßnahmen

zählen jedoch nicht zu den begünstigten Tätigkeiten.

Bisher galten als Neubaumaßnahme alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Nutz- oder Wohnflächenschaffung bzw. -erweiterung anfielen. Das neue BMF-Schreiben stellt nun klar, dass es darauf nicht mehr ankommt, sofern ein Haushalt bereits vorhanden ist. Damit sind beispielsweise auch der Ausbau eines Dachgeschosses oder die Errichtung eines Carports begünstigt.

## 2 Abgrenzung begünstigter Handwerkerleistungen zu Gutachtertätigkeiten, insbesondere bei Leistungen von Kaminkehrern

Abzugrenzen sind die begünstigten Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch von Gutachtertätigkeiten. Leistungen, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund steht, sind – sowohl nach dem alten als auch nach dem neuen BMF-Schreiben – nicht begünstigt.

In das neue BMF-Schreiben wurden zur leichteren Handhabung folgende Beispiele für nicht begünstigte Tätigkeiten aufgenommen: Mess- und Überprüfungsarbeiten, Legionellenprüfung, Kontrolle von Aufzügen

und Blitzschutzanlagen, Feuerstättenschau und andere technische Prüfdienste.

Der Ausschluss für Gutachtertätigkeiten gilt – anders als bisher – auch für Leistungen von Kaminkehrern. Ab dem Veranlagungszeitraum 2014 müssen daher Rechnungen in begünstigte Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten einerseits und nicht begünstigte Prüfungsarbeiten andererseits aufgeteilt werden. Bis einschließlich 2013 können die Leistungen von Kaminkehrern insgesamt in einer Summe geltend gemacht werden.

### 3 Abgrenzung begünstigter Handwerkerleistungen zu öffentlich geförderten Maßnahmen

Eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen ist dann ausgeschlossen, wenn es sich um eine öffentlich geförderte Maßnahme handelt, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse, beispielsweise über das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“, in Anspruch genommen werden. Im neuen BMF-Schreiben wurde klargestellt, dass jede handwerkliche (Gesamt-) Maßnahme einzeln zu betrachten ist. Eine Aufteilung der Aufwendungen für eine solche Maßnahme in einen begünstigten und einen nicht begünstigten Teil ist also nicht zulässig.

### 4 Haushaltsbezogene Inanspruchnahme der Höchstbeträge

Für die nach § 35 a EStG begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen in einem Haushalt können 20 % der Aufwendungen von der tariflichen Einkommensteuer abgezogen werden, pro Jahr aber höchstens

- 510 Euro bei haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen
- 4.000 Euro bei haushaltsnahen Dienstleistungen bzw.
- 1.200 Euro bei Handwerkerleistungen in einem Haushalt.

Diese Höchstbeträge sind haushaltsbezogen, nicht personenbezogen zu verstehen. Das neue BMF-Schreiben enthält einige Beispiele für die Berechnung der Steuerermäßigung, wenn zwei alleinstehende Personen (ganzjährig) einen gemeinsamen Haushalt inne haben und für Fälle, in denen unterjährig ein gemeinsamer Haushalt begründet oder beendet wird. Bei einem (ganzjährig) gemeinsamen Haushalt sind die Höchstbeträge aufzuteilen. Hat die jeweilige Person zumindest für einen Teil des Veranlagungszeitraums einen alleinigen Haushalt unterhalten, kann der volle Höchstbetrag in Anspruch genommen werden.

### 5 Überarbeitete Liste begünstigter und nicht begünstigter Maßnahmen

Die dem BMF-Schreiben als Anlage beigefügte Liste begünstigter und nicht begünstigter Maßnahmen wurde überarbeitet und erweitert. Dadurch wird die praktische Handhabung erheblich erleichtert.



# KALO

*einfach persönlicher.*

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

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

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

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

  
**DEUTSCHLAND**  
WIRD-SICHER.DE

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

# Gut versichert, gut beraten

Rechtsstreitigkeiten sind im Wohnungseigentum an der Tagesordnung. Vermieter, Eigennutzer und Wohnungseigentümergeinschaften sind mit einer Rechtsschutzversicherung also gut beraten. Ihren Verwaltungen steht der VdIV Mitteldeutschland mit einem Rahmenvertrag dazu hilfreich zur Seite.



Dietmar Strunz



Söhnke Schmidt

Die Autoren  
DIETMAR STRUNZ

**Der Rechtsanwalt und Gründer der Kanzlei Strunz Alter Rechtsanwälte in Chemnitz ist vorwiegend im Miet-, WEG- und Grundstücksrecht tätig. Er ist u. a. Präsidiumsmitglied des DDIV und Inhaber des Fortbildungsinstituts I.G.W.**  
[www.strunz-alter.de](http://www.strunz-alter.de)

SÖHNKE SCHMIDT

**Der Diplom-Kaufmann (FH), Vfm. BWV ist Geschäftsführender Gesellschafter der Gursch & Schmidt Assekuranzmakler GmbH**

Immobilienverwalter sind im Rahmen ihrer Tätigkeit für Grundstücke, Mietobjekte, Wohnungseigentümergeinschaften und im Sondereigentum auch in Versicherungsangelegenheiten involviert. Um in diesen Fragen sachkundige Unterstützung bieten zu können, hat der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. eine Rahmenvereinbarung mit der Gursch & Schmidt Assekuranzmakler GmbH mit Sitz in Dresden und Hannover geschlossen, die vorwiegend im Bereich Immobilienwirtschaft tätig ist.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung und der jahrelangen fruchtbaren Zu-

sammenarbeit wurde im Juni 2007 eine weitere Rahmenvereinbarung mit der Roland Rechtsschutz-Versicherungs-AG geschlossen und gemeinsam ein eigenes Produkt zur Rechtsschutzversicherung für Vermieter, Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften entwickelt. Im Mittelpunkt stand dabei die Gewährleistung eines Rechtsschutzes für die typischen Rechtsstreitigkeiten bei einer optimalen Kostenstruktur.

## Rechtsschutz für Vermieter

Die Rechtsschutzversicherung für Vermieter bietet Kostenschutz für die gerichtliche Auseinandersetzung aus dem jeweiligen Wohnraummietverhältnis. Durch die Rechtsschutzversicherung werden Anwaltskosten, Gerichtskosten,

**Schutz** bei **typischen Rechtsstreitigkeiten**  
mit optimaler Kostenstruktur

## Für Verwalter ein **Schritt in die richtige Richtung**, der Zeit und Nerven spart.

Kosten der gerichtlich bestellten Sachverständigen sowie die Räumungskosten übernommen. Der Versicherungsschutz greift ab dem Zeitpunkt der gerichtlichen Auseinandersetzung. Bei einer Selbstbeteiligung von 150,00 Euro beträgt der Jahresbeitrag ohne Berücksichtigung der Jahresbruttomiete und Größe der Wohnung 55,00 Euro inkl. Versicherungssteuer.

### **Rechtsschutz für Wohnungseigentümergeinschaften**

Seit der Novellierung des Wohnungseigentümergegesetzes wurde mit Wirkung vom 1. Juli 2007 die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich festgeschrieben. Auf dieser Grundlage kann die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt werden, aber auch zur Wahrnehmung ihrer eigenen Rechte selbst klagen. An dieser Stelle setzt die Vertrags- und Sachenrechtsschutzversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft ein. Auch hier werden die Kosten ab der gerichtlichen Interessenwahrnehmung übernommen. Der Versicherungsschutz im Bereich des Sachenrechts umfasst Streitigkeiten, die die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von Grunddienstbarkeiten, nachbarschaftsrechtlichen Problemen usw. hat. Im Rahmen des Versicherungsschutzes werden die rechtlichen Auseinandersetzungen mit Dritten, d. h. Vertragspartnern der Wohnungseigentü-

mergeinschaft wie z. B. Handwerkern, Bauunternehmen, Bauplanern und Wartungsfirmen erfasst.

Am häufigsten wurde die Rechtsschutzversicherung bisher bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Baureparaturen in Anspruch genommen.

Der Beitrag für die Rechtsschutzversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der Größe der Wohnungseigentumsanlage gestaffelt. Bei bis zu 10 Einheiten beläuft er sich auf 82,00 Euro, bis 30 Einheiten sind 264,00 Euro jährlich zu zahlen. Für größere Anlagen ab 31 Einheiten erhöht sich der Beitrag um 8,00 Euro je Einheit. Alle Beiträge beinhalten die Versicherungssteuer.

### **Rechtsschutz für Eigennutzer von Wohnungseigentum**

Versicherungsschutz besteht für Streitigkeiten, die die selbst genutzte Wohnung in

Deutschland betreffen. Es werden Kosten für die außergerichtliche Interessenwahrnehmung und die Kosten für die gerichtliche Auseinandersetzung übernommen. Bei Streitigkeiten mit dem Finanzamt (Steuerrecht) werden die Kosten erst ab der gerichtlichen Auseinandersetzung übernommen. Bei einer Selbstbeteiligung von 150,00 Euro beläuft sich der Jahresbeitrag pro Wohnung auf 46,00 Euro inkl. Versicherungssteuer.

Für die Mitgliedsunternehmen des Verbandes wurde mit der Rahmenvereinbarung des VdIV Mitteldeutschland, der Roland Rechtsschutz-Versicherungs-AG und der Gursch & Schmidt Assekuranzmakler GmbH für eine umfassende Rechtsschutzversicherung im Wohnungseigentum ein nicht zu unterschätzendes Marketinginstrument geschaffen. Über den größten Abnehmer, die Dresdener ELB Immobilien Verwaltungs GmbH, haben seither ca. 250 Eigentümer und mehr als 50 Wohnungseigentümergeinschaften eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen. Auch für viele Verwalter ist die Schaffung dieses Angebots ein Schritt in die richtige Richtung – „Das bringt viele Mieter zur Raison und spart uns Zeit und Nerven,“ so einer der vielen zustimmenden Kommentare.

Zur **Durchsetzung** von **Gewährleistungsansprüchen** bei **Sanierung und Bau** wird der Rechtsschutz **am häufigsten in Anspruch genommen.**

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:  
Isabella Gnirß, Mediaberatung  
Tel.: 089 419694-32  
ignirss@avr-verlag.de

Wir suchen eine(n) versierten Immobilien-Verwalter/-in mit Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung. Bewerbungen an: Union Verwaltungs GmbH • Graben 19 • 97421 Schweinfurt • info@union-verwaltung.de

Hausverwaltung zur privaten Übernahme gesucht von Immobilienfachwirtin und Prokurist aus dem WoWi-Umfeld (Süd Hessen, Nord-Baden, östliches RP) ca. 1.000 – 3.000 WE. Zuschrift unter Chiffre IG310524 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

## NEUES AUS DEM NORDEN

# Der Unterschied zwischen einer Tanzbar und einer Diskothek

Der Fall, der nachstehend geschildert wird, spielte sich auf der bekanntesten Insel Deutschlands und in dem bekanntesten Ort dieser Insel, nämlich in Westerland auf Sylt, ab.

**D**ie beklagte Eigentümerin ist Inhaberin eines Sondereigentums, das als Teileigentum mit einer Gesamtfläche



Der Autor

WOLFGANG MATTERN

**Der Fachanwalt für Bau-, Architekten- und Steuerrecht ist schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig und geschäftsführender Vorstand des VDIW Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.**

von ca. 250 qm in der Teilungserklärung ausgewiesen ist. In der Teilungserklärung wird diese Teileigentumseinheit als Barraum nebst Küche, Garderobe und WC sowie Fluren und Wirtschaftsräumen bezeichnet. Im Jahre 1981 wurde diese Teileigentumseinheit als Abendlokal hergerichtet und bis zum Jahre 2010 ohne Beanstandungen an einen Betreiber verpachtet. Das Abendlokal wurde maßgeblich von einem älteren Publikum besucht, welches in den Gaststättenräumen mit dezenter Tisch- und Tanzmusik unterhalten wurde. Als der Betreiber im Jahre 2010 seine Tanzbar einstellte, suchte die Eigentümerin einen neuen Pächter und bot dieses Objekt für gastronomische Zwecke als Abend- und Szenelokal für eine breite Zielgruppe von Gästen an. Die Eigentümerin schloss einen Pachtvertrag mit zwei Betreibern, die die Räumlichkeiten vollständig umbauten,

insbesondere einen großen Tresen sowie eine große Tanzfläche errichteten. Des Weiteren wurde eine Lichtenanlage sowie eine Musikanlage eingebaut, die über mehrere 100 Watt verfügte. Die Räumlichkeiten glichen nunmehr einer herkömmlichen Diskothek. Dementsprechend wurde auch ein jüngeres Publikum angesprochen und beworben, das auch zahlreich dieses Etablissement besuchte. Die übrigen Wohnungseigentümer, die ihre bis dahin ruhigen Ferienwohnungen nutzen wollten, wurden durch laute Musik, insbesondere bei geöffneten Türen, wenn die Gäste die Einheit betraten bzw. verließen, erheblich gestört. Auch gingen unmittelbare Störungen von den oftmals angetrunkenen jüngeren Besuchern der Diskothek aus, wobei auch Verkehrslärm durch an- und abfahrende Autos und das Schlagen der Autotüren zu vernehmen war.

Lautere Musik, jüngeres Publikum –  
**das riecht nach Ärger.**

## In der Zeit von **22:00 Uhr abends bis 6:00 Uhr morgens** sind **Geräusche von 35 dB (A) nicht zu überschreiten.**

### **In ihrer Ruhe gestörte Anwohner auf dem Weg durch die Instanzen**

Die Wohnungseigentümergeinschaft versuchte sodann über eine einstweilige Verfügung beim Zivilgericht direkt gegen die Betreiber vorzugehen, was jedoch zuerst scheiterte. Auch ein eingeleitetes Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wegen einer fehlenden Baugenehmigung und fehlender Nutzungsänderung ist im Wege einer einstweiligen Anordnung gescheitert. Die WEG hat daraufhin die Rechtsanwälte gewechselt, welche dann dazu rieten, Lärmpegelmessungen durch eine unabhängige Institution vornehmen zu lassen, um so nachzuweisen, dass erhebliche Lärmbeeinträchtigungen von der Diskothek ausgehen. Es erfolgten an unterschiedlichen Tagen in der ganzen Nacht Geräuschemissionsmessungen, die letztendlich belegten, dass die für die nächtliche Ruhe geltenden Emissionswerte erheblich überschritten wurden. Die WEG hat daraufhin beschlossen, sowohl gegen die Betreiber als auch gegen den Teileigentümer gerichtlich vorzugehen. Eine entsprechende Klage wurde beim zuständigen Landgericht Flensburg gegen die Betreiber eingereicht, die sich auf den zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch gem. § 1004 BGB stützte. Dieser Klage wurde erfolgreich und zwischenzeitlich rechtskräftig stattgegeben.

### **Ein Messwert beschäftigt die Gerichte**

Eine weitere Klage wurde beim Amtsgericht Niebüll im Wege des WEG-Verfahrens eingereicht mit dem Antrag: „Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes

von bis zu 250.000,00 Euro, ersatz- oder wahlweise an ihren Geschäftsführer zu vollstreckende Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, die im Sockel-/Erdgeschoss in der XY-Straße in Westerland/Sylt belegenen Räume an Dritte zum Betrieb einer Diskothek oder eines ähnlichen Gewerbes unmittelbar oder mittelbar zu überlassen, insbesondere wenn dadurch oder durch davor wartende Gäste oder Besucher in einer Zeit von 22:00 Uhr abends bis 6:00 Uhr morgens der Beurteilungspegel für Geräusche von 35 dB (A) überschritten wird.“

Das Amtsgericht Niebüll gab der Klage der WEG mit dem Hinweis statt, dass die klagende WEG gegen den Miteigentümer die Unterlassung von Lärmbeeinträchtigungen im erkannten Umfang nach Maßgabe des § 14 Nr. 1 WEG verlangen kann.

Die Teilungserklärung sehe lediglich einen Barbetrieb vor, welcher auch eine Unterhaltung der Gäste mit Tanzmusik zulasse, soweit hierdurch keine übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen hervorgerufen werden. Eine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung für ein solches Tanzkaffee legitimiere jedoch keinen Betrieb einer Diskothek, der auf ein sehr junges Publikum abzielt, wobei in Übereinstimmung mit der Sichtweise

des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichts davon ausgegangen werden muss, dass in einem solchen Fall regelmäßig das Abspielen außerordentlich lauter Musik zu erwarten ist, die ohne besondere Schallschutzvorkehrungen mit den umliegenden Wohnnutzungen nicht vereinbar sei.

### **Eine Gefahr fürs Kurgebiet?**

Des Weiteren hat das Gericht darauf abgestellt, dass die Teileigentumseinheit bzw. die gesamte Wohnungseigentumsanlage in einem Kurgebiet gelegen ist, sodass bereits von daher eine Nutzung des Teileigentums zur Nachtzeit nur dann maßgebend sei, wenn die TA-Lärmrichtlinie weit unterhalb von 35 dB (A) liege. Das Landgericht Itzehoe hat die Entscheidung des Amtsgerichts Niebüll bestätigt und die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auch das Landgericht Itzehoe vertritt die Auffassung, dass die WEG gegenüber der Miteigentümerin einen Anspruch gem. § 1004 BGB i. V. m. § 15 Abs. 3, 14 Nr. 2 WEG hat, der auf ein Unterlassen gerichtet ist. Die Bezeichnung in der Teilungserklärung rechtfertigt nicht den Betrieb einer Diskothek. Eine derartige Nutzung sei nicht mehr von dieser vereinbarten Zweckbestimmung gedeckt (LG Itzehoe, Urteil vom 11.12.2012, Az. 11 S 23/12, AG Niebüll, Az. 18 C 49/11).

### **FAZIT**

Wer eine Tanzbar hat, darf noch lange keine Diskothek betreiben.

Unter **Berufung auf zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch** nach § 1004 BGB **Klage stattgegeben.**

# Spezialkanzleien für Wohnungseigentumsrecht

Expertise zahlt sich aus. Verwaltungen sind gut beraten, wenn sie sich in strittigen Fragen mit Eigentümern oder Mietern beizeiten qualifizierten Beistand holen. Gut, wenn man sich dann auf Empfehlungen bereits bewährter Fachanwälte und -kanzleien verlassen kann. Die hier gelisteten arbeiten teils schon seit langem mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft zusammen.

## Postleitzahl 0

### Leist Piwarz

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

### Derckx & Kollegen

Rainer Derckx  
Trufanowstraße 35  
**04105 Leipzig**  
Telefon +49 341 5896611  
Fax +49 341 5896630  
derckx.leipzig@t-online.de  
www.derckxundkollegen.de

### Kanzlei Strunz-Alter

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

## Postleitzahl 1

### Grundmann Schüller Rechtsanwälte

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

### Kanzlei Müller Radack

Dr. Andreas Ott  
Französische Straße 9 – 12  
**10117 Berlin**  
Telefon +49 30 4243880  
Fax +49 30 42438811  
berlin@mueller-radack.com  
www.mueller-radack.com

## Joswig & Kollegen

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

## GÖRG Rechtsanwälte

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

## Postleitzahl 2

### W · I · R Breiholdt, Nierhaus, Schmidt

Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
Cremon 3  
**20457 Hamburg**  
Telefon +49 40 43218600  
Fax +49 40 340 964  
kanzlei@wir-breiholdt.de  
www.wir-breiholdt.de

### Mattern & Kollegen

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

### Greupner Hasch Schönigt

Marcus Greupner  
Konsul-Smidt-Straße 88  
**28217 Bremen**  
Telefon +49 421 3363670  
Fax +49 421 33636727  
mail@ghb-immobilienrecht.de  
www.ghb-immobilienrecht.de

## Postleitzahl 3

### Bethge Immobilienanwälte

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

### Kanzlei Wedler, Gätcke und Partner

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

Anzeige

**W-I-R für IHRE Immobilie.  
Für IHREN Erfolg.**

**WIR**  
Jennißen und Partner  
Jennißen und Partner  
Köln  
www.wir-jennissen.de

**WIR**  
Wanderer und Partner  
Wanderer und Partner  
Rechtsanwälte, Berlin  
www.wir-wanderer.de

**WIR**  
Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Breiholdt Nierhaus Schmidt  
Hamburg  
www.wir-breiholdt.de

www.wir-law.de  
Verbund selbständiger  
Rechtsanwaltskanzleien

**WIR** WIRTSCHAFT  
IMMOBILIEN  
RECHT



#### Droste und Knoblauch

Bert Knoblauch  
Friedrichstraße 26  
**39218 Schönebeck (Elbe)**  
Telefon +49 3928 82022  
Fax +49 3928 848023  
info@ra-droste-knoblauch.de  
www.ra-droste-knoblauch.de

#### Postleitzahl 4

##### Dr. Hüsch & Partner

Michael Drasdo  
Markt 21 – 25  
**41460 Neuss**  
Telefon +49 2131 715300  
Fax +49 2131 7153023  
info@huesch-und-partner.de  
www.huesch-und-partner.de

##### Krall, Kalkum & Partner GbR

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

#### Postleitzahl 5

##### W · I · R Jennißen und Partner

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

##### Köhler Rechtsanwälte

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

##### Kanzlei Dr. jur. Marcel M. Sauren

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

#### Postleitzahl 6

##### Herrlein Strien-Geis & Coll.

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

Anzeige

HFK  RECHTSANWÄLTE

##### HFK Rechtsanwälte LLP

Birgit Weber  
Vanessa Werner  
Stephanstraße 3  
**60313 Frankfurt am Main**  
Telefon +49 69 975822-0  
Fax +49 69 975822-225  
frankfurt@hfk.de  
www.hfk.de

## SIND SIE SCHON AUF DEM AKTUELLSTEN STAND?

Nutzen Sie unsere brandaktuellen Verwalterverträge für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände erhalten die Verträge kostenfrei! Unser geprüftes Fachwissen steht aber auch allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.ddiv.de/shop](http://www.ddiv.de/shop) oder per E-mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung.

### Aktuelle Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei

- Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen € 89 \*  
(Lang- und Kurzfassung)
- Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum € 59 \*
- Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden € 59 \*

### DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung, Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 15 \*
- ZMR Sonderheft 2011 / Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 15 \*
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 42 \*
- Kompendium Energetische Sanierung – jetzt 2., überarbeitete Auflage – kostenfrei

\* inkl. MwSt.



DDIVservice GmbH

**factum rechtsanwälte**

Joachim Schmidt  
Hansaallee 30 – 32  
**60322 Frankfurt am Main**  
Telefon +49 69 74749140  
Fax +49 69 74749100  
j.schmid@factum-legal.com  
www.factum-legal.com

**Rechtsanwalt Michael Wolicki**

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

**Kanzlei La Londe**

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

**Postleitzahl 7**

**Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp**

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

**Kannicht Sakson Schneider**

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

**Hannemann, Eckl & Moersch**

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

**Postleitzahl 8**

Anzeige



**SIBETH Partnerschaft**

Rechtsanwälte Steuerberater mbB  
Bianca Lochner  
Oberanger 34 – 36  
**D-80331 München**  
Tel. + 49 (0)89 38 80 8 - 243  
Fax + 49 (0)89 38 80 8 - 202  
b.lochner@sibeth.com  
www.sibeth.com

SIBETH ist eine national und international tätige Kanzlei in Real Estate, Corporate & Finance, Commercial & IP sowie Tax

**Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen**

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

**Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner**

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

**SNP Schlawien Partnerschaft**

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

**Rechtsanwälte Müller & Hillmayer**

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

**Kanzlei Dr. Deckert**

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

**Gabrielli & Collegen**

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

**Postleitzahl 9**

Anzeige

**Rödl & Partner**



**Ihr Ansprechpartner**  
Andreas Griebel  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rödl & Partner GbR  
Äußere Sulzbacher Str. 100  
90491 Nürnberg  
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03  
E-Mail: pmc@roedl.de  
[www.roedl.de/fm](http://www.roedl.de/fm)

**Rechtsanwalt Johannes Drabek**

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



# Wohnungseigentümer vor Gericht

Wer von den Beigeladenen ist im Prozessverlauf worüber zu unterrichten? Eine Anmerkung zum Beschluss des LG Stuttgart vom 13.02.2013 – 19 T 250/12

Jeder Verwalter einer großen Wohnanlage kennt das Problem: Ein Wohnungseigentümer verklagt einen anderen, die übrigen werden vom Gericht beigeladen. Letztlich tritt aber keiner der Beigeladenen dem Verfahren bei. Ist der Verwalter dennoch verpflichtet, die Wohnungseigentümer über den Verfahrenslauf ständig zu unterrichten? Ist er zudem gehalten, alle im Verfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen für jeden Wohnungseigentümer zu kopieren und zeitnah zu verteilen? Dies stellt gerade bei größeren Verwaltungseinheiten mit mehr als 100 Eigentümern einen kaum zu bewältigenden Aufwand dar.

## Wer nicht kommt, hat kein Interesse

Das Landgericht Stuttgart hat nun entschieden, dass Wohnungseigentümern zum Zwecke der Beiladung nur die Klageschrift nebst begleitender Verfügung des Gerichts zuzustellen ist. Der Übersendung weiterer Schriftsätze bedarf es nicht. Hierüber herrschte bislang Unsicherheit. Ein Rechtsstreit zwischen zwei Eigentümern bzw. zwischen einem Eigentümer und dem Verwalter hat in der Regel Auswirkungen auf die übrigen Wohnungseigentümer. Zur Wahrung der Rechtssicherheit ordnet deshalb § 48 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Rechtskrafterstreckung an. Das bedeutet, die Urteile gelten auch für alle übrigen Wohnungseigentümer. Um das verfassungsrechtliche

Wer einer **gerichtlichen Beiladung nicht folgt**, bekundet **mangelndes Interesse**. Eine fortlaufende **Unterrichtung** über den Prozess ist damit **nicht mehr erforderlich**.

Gebot des rechtlichen Gehörs zu gewährleisten, bestimmt § 48 Abs. 1 WEG, dass die übrigen Wohnungseigentümer zu einem Rechtsstreit eines Eigentümers gegen einen anderen bzw. gegen den Verwalter beizuladen sind. Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift nebst einer begleitenden Verfügung durch das Gericht. Jeder Eigentümer hat sodann die Möglichkeit, dem Verfahren beizutreten. Nimmt er dies nicht wahr, stellte sich bislang die Frage, ob ihm trotzdem sämtliche Schriftsätze sowie Anlagen der am Rechtsstreit beteiligten Parteien und andere Verfahrensunterlagen, wie z. B. Sachverständigengutachten, übermittelt werden müssen. Für den Verwalter und den Prozessbevollmächtigten des Klägers ist dies schon wegen des enormen Aufwands von erheblicher Bedeutung. Das Landgericht Stuttgart hat nun klargestellt, dass den nicht beitretenden übrigen Wohnungseigentümern keine weiteren Schriftsätze oder anderweitige Verfahrensunterlagen zu übersenden sind. Die Eigentümer werden über den weiteren Prozessverlauf nicht mehr informiert. Ihr Interesse am Verfahren ist mit Zustellung

der Klageschrift und der begleitenden Verfügung des Gerichts erfüllt.

In der Sache ist dem Landgericht Stuttgart beizupflichten. Besteht bei den beigeladenen Wohnungseigentümern kein Interesse am Rechtsstreit, ist es nicht erforderlich, sie mittels des gesamten Schriftverkehrs hierüber zu unterrichten.



Die Autorin  
BIRGIT WEBER

**Die Tätigkeitsschwerpunkte der Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht liegen insbesondere im Bereich Immobilienrecht und privates Baurecht.**  
[www.hfk.de](http://www.hfk.de)



# Die Instandhaltungsrücklage

Berechnung, Planung, Beschlussfassung und Zweckbindung – was entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung?

Von Steffen Haase

**E**s stellt sich oft die Frage, ob und in welcher Höhe eine Instandhaltungsrücklage gebildet werden soll. In Niedrigzinsphasen argumentieren Eigentümer oft, sie würden privat ja besser wirtschaften und der WEG benötigte Gelder dann lieber im Bedarfsfall überweisen. Verwalter wissen nur zu gut, dass dies dann eben gerade nicht der Fall ist und bei Sonderumlagen mit einem entsprechenden Ausfallrisiko zu rechnen ist.

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG). Zwingend vorgeschrieben ist die Bildung der Instandhaltungsrückla-

ge demnach zwar nicht, aber jeder Wohnungseigentümer kann gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Bildung einer Instandhaltungsrücklage verlangen und diesen Anspruch auch notfalls gerichtlich durchsetzen. Über das, was nun als angemessen angesehen werden kann, schweigt sich das Gesetz indes aus. Nur die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wobei sich die Angemessenheit nach den besonderen Umständen des Einzelfalls richtet. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags hierzu haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Nur wesentlich überhöhte oder aber zu niedrige Ansätze können gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen

(BayObLG, Beschluss v. 5.10.2000, 2Z BR 59/00, NJW-RR 2001 S. 374).

Die Angemessenheit ist einer individuellen Betrachtung jeder Wohnanlage zu unterziehen. Formeln sind immer schwierig. Allein mit dem Vergleich eines Neubauobjekts mit einer älteren, inzwischen aufgeteilten Wohnanlage kommt man nicht weiter. Ausschlaggebend sind insbesondere Alter und Zustand der Anlage sowie die jeweilige Ausstattung und Einrichtung.

## Welche Möglichkeiten der Berechnung gibt es?

Die Zweite Berechnungsverordnung: Anhaltspunkte für die Bemessung der Instandsetzungsrücklage bietet hier zunächst § 28 Abs. 2 (Verordnung über

## Von Fall zu Fall: **Zweite Berechnungsverordnung oder Peterssche Formel**

wohnungswirtschaftliche Berechnungen). Demnach dürfen pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr bei zurückliegender Bezugfertigkeit von weniger als 22 Jahren höchstens 7,10 EUR, bei mindestens 22 Jahren höchstens 9 EUR und bei mindestens 32 Jahren höchstens 11,50 EUR als Instandhaltungskosten angesetzt werden. Diese Berechnungsmethode setzt also am Alter der Wohnanlage an.

Die Peterssche Formel: Sie setzt anders an. Unter der Prämisse, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten einer Immobilie an Instandhaltungskosten eines Gebäudes anfallen, werden die reinen Herstellungskosten – ohne Grundstücks- und Erschließungskosten – mit dem Faktor 1,5 multipliziert und das Ergebnis durch 80 geteilt. Zu berücksichtigen ist weiter, dass von den Gesamtkosten je nach Einzelfall 65 – 70 Prozent der gesamten Instandhaltungskosten auf das Gemeinschaftseigentum entfallen und die übrigen 30 – 35 Prozent allein auf das Sondereigentum.

### **Praxis-Beispiel: Berechnung nach der Petersschen Formel:**

Die Herstellungskosten in Höhe von 2.000 Euro je qm Wohnfläche betreffen zu 65 Prozent das Gemeinschaftseigentum. Daraus ergibt sich:

$2.000 \times 1,5 : 80 = 37,50 \text{ Euro} \times 65 : 100 = 24,38 \text{ Euro pro qm Wohnfläche im Jahr.}$   
Für eine 75 qm große Wohnung würde sich demnach eine monatliche Instandhaltungsrücklage von 152,38 Euro errechnen.

Die Peterssche Formel beruht auf der empirischen Auswertung statistischer Daten über die Instandhaltungskosten von Gebäuden. Sie ist somit zwar ein relativ zuverlässiges Instrument zur Ermittlung des Instandhaltungsbedarfs von Wohnimmobilien, kann sich aber bei der Berechnung von Herstellungskosten als problematisch erweisen, weil diese bei Altbauten in der Regel kaum oder nur schwer zu ermitteln sind.

Bei der Zugrundelegung der Petersschen Formel sollte man insoweit bei Neubauten aufpassen. Hier führt diese Berechnungsmethode zu überhöhten Rücklagen, was gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt. Hingegen dürfte die Bemessung der Rücklagenhöhe nach Bestimmung von § 28 Abs. 2 II. BV stets den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (KG Berlin, Beschluss v. 11.2.1991, 24 W 4560/90; OLG Düsseldorf, a. a. O.).

### **Der Beschluss der WEG**

Sicher ist es, durch eine Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung, einen externen Baufachmann mit der Durchführung der Bestandsaufnahme der Immobilie zu beauftragen und basierend auf dem Ergebnis eine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung samt Kosten zu erstellen. Für Immobilienverwalter ist diese Aufgabe aber auch ein interessantes Betätigungsfeld. Speziell für Verwalter entwickelte Softwareprogramme (siehe auch Seite 22) ermöglichen seit einiger Zeit die Instandhaltungsplanung und eine bautechnische Aufnahme des Gebäudes. Anhand hinterlegter Werte kalkulieren sie die Instandhaltungskosten nach DIN 276 und stellen sie direkt dar. Für Verwalter ist dies zwar ein Zusatzaufwand, der sich aber als besondere Leistung gesondert vergüten lässt und auch ein Alleinstellungsmerkmal sein kann.

Auf Basis der ermittelten Zahlen können dann entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Leider orientieren sich die Beschlüsse in der Praxis weniger an der Erforderlichkeit sondern eher an der jeweiligen Finanzlage.

### **Die Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage**

Bei Eigentümern, wie auch bei Verwaltern, ist die Zweckbindung häufig nicht bekannt oder zumindest ein ungeliebtes Kind. Sie hat jedoch auch Einfluss auf die Höhe der Instandhaltungsrücklage, die zwar gerne als allgemeiner Liquiditätspuffer verwen-

det wird, jedoch lediglich für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung bestimmt ist, die über die laufenden Reparaturen hinausgehen (OLG München, Beschluss v. 25.1.2006, 34 Wx 114/05).

Allgemein anerkannt ist allerdings, dass Wohnungseigentümer mehrheitlich auch einen Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung anderer Maßnahmen beschließen können. Voraussetzung ist, dass der Zugriff lediglich temporär erfolgt und die Instandhaltungsrücklage wieder aufgefüllt wird. Solche Beschlüsse sind als allgemeine Organisationsbeschlüsse dem Verwalter unbedingt zu empfehlen.

Zu beachten ist hierbei grundsätzlich, dass zum Instandhaltungsaufwand, für den eine Instandhaltungsrücklage zu bilden ist, lediglich solche Aufwendungen zu zählen sind, die zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erforderlich sind, nicht jedoch solche, die als modernisierende Aufwendung den Wohnwert verbessern (OLG Hamm, Beschluss v. 10.9.2007, 22 U 34/05). Sind Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum Brandschutz gesetzlich vorgeschrieben, können sie stets aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Dazu besteht aber kein Zwang, selbst wenn ausreichende Mittel vorhanden sind.

Wohnungseigentümer können dennoch ungehindert eine entsprechende Sonderrücklage beschließen. Auch ein Beschluss über die Verwendung eines Teils der Instandhaltungsrücklage zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe bei der Deckung der Bewirtschaftungskosten entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (AG Brühl, Urteil v. 18.4.2011, 23 C 583/10).

### **FORTSETZUNG FOLGT:**

In Kürze werden wir die Aspekte Verteilerschlüssel und Kontenanlage der Instandhaltungsrücklage beleuchten.

# Basel III: Quo Vadis Kreditfinanzierung?

Für Unternehmen ist die aktuelle Finanzierungssituation so gut wie schon lange nicht mehr. Droht dennoch eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen?

Insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen werden auf die Veränderung der neuen Bankenregulierung Basel III proaktiv reagieren müssen, um weiterhin zu günstigen Konditionen an Kredite zu kommen. Den Analysen des renommierten Münchener Ifo Institutes zufolge klagt aktuell weniger als jedes fünfte gewerbliche Unternehmen über Probleme bei der Kreditvergabe. Das historisch tiefe Zinsniveau sorgt dafür, dass nicht nur der Zugang relativ einfach ist, sondern Kredite im Allgemeinen auch zu günstigen Konditionen verfügbar sind.

Ob diese Situation jedoch von Dauer ist, bleibt abzuwarten. Denn nach den signifikanten Auswirkungen von Basel II auf die



Der Autor  
THORSTEN ADAM  
**Geschäftsführer der ARTEMIS  
Group, die mittelständische  
Unternehmen bei Finanzierungen,  
Transaktionen und in kaufmännischen  
Fragen – insbesondere im  
Bereich Immobilien – berät.**  
[www.artemis-group.com](http://www.artemis-group.com)

Unternehmensfinanzierung kommt mit Basel III das nächste Reformpaket für Banken zur Anwendung, von dem auch bedeutende Auswirkungen auf die Finanzierungssituation zu erwarten sind – insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen.

### Was hat es mit Basel III auf sich?

Im Zuge der weltweiten Banken- und Finanzkrise nach dem Zusammenbruch der Lehman-Bank im Jahr 2008 ist ein „Basel III“ genanntes Reformpaket durch den Basler Ausschuss der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) entstanden, das für Banken strengere Vorgaben bei der Kreditvergabe vorsieht. Sie betreffen insbesondere die Sicherung der Liquidität von Banken und deren Eigenkapitalausstattung.

Die neuen Liquiditätsvorschriften wirken sich vor allem auf die langfristige Kreditfinanzierung aus. Sie sehen nämlich u. a. eine Einschränkung der Fristentransformation vor. Dies hat zur Folge, dass Banken langfristige Kredite auch langfristig refinanzieren müssen, und das ist in der Regel teuer. Verteuert sich die Refinanzierung,

wirkt sich das unmittelbar auf die Konditionen für die Kreditnehmer aus. Hinzu kommt, dass Banken nach Basel III noch mehr Eigenkapital für ausgereichte Kredite vorhalten müssen als bereits mit Basel II gefordert war. Eigenkapital ist aber ebenso teuer. Da Kreditinstitute ihre Kosten über Zinsen und andere Gebühren decken, ist bereits absehbar, dass langfristige Kredite in Zukunft schwieriger zu bekommen und teurer sein werden.

### Welche Folgen hat Basel III für Unternehmen?

Im Gegensatz zu den angelsächsischen Ländern zeichnet sich Deutschland durch eine Kultur der langfristigen Bankfinanzierung aus. Unternehmen greifen sehr gerne auf diese Form der Finanzierung zurück, da sie ihnen weitgehende Planungssicherheit in den Finanzierungsbedingungen bietet und in unruhigen Zeiten zur wirtschaftlichen Stabilität im Unternehmen beiträgt. So haben die neuen Regularien weitreichenden Einfluss auf die Finanzierungskultur in Deutschland. Sicherlich wird es auch weiterhin langfristige Kredite geben, aber

### Basel III im Überblick

Bereich	Neuregelung	Auswirkungen
Liquidität	Erhöhung der Liquiditätsanforderungen; insbesondere Einschränkung der Fristentransformation	Zugang zu langfristigen Krediten wird sich tendenziell verschlechtern, zudem werden langfristige Kredite teurer.
Eigenkapital	Erhöhung der Eigenkapitalunterlegung für Kredite	Verteuerung der Kredite ist zu befürchten. Erhöhte Anforderungen an Sicherheiten sind zu erwarten.

das Angebot wird sich verringern und vermutlich verteuern. Die höheren Eigenkapitalkosten der Banken dürften sich zudem in schlechteren Konditionen für kurz- und mittelfristige Krediten niederschlagen. Neben der Erhöhung der Zinssätze wird auch mit steigenden Anforderungen an die zu hinterlegenden Sicherheiten zu rechnen sein, was aktuelle Unternehmensumfragen zu diesem Thema schon heute bestätigen.

Gerade in der Immobilienbranche spielen langfristige Kredite eine wesentliche Rolle. Die Immobilienfinanzierung galt bisher als risikoarm, solide und war bei niedrigen Margen auf große Volumina ausgerichtet. Dies werden die Banken so nur schwer aufrechterhalten können. Vielmehr stehen den Instituten zwei Varianten zur Verfügung: Entweder sie schränken die Langfristfinanzierung ein oder aber sie heben die Margen an, um die notwendigen Renditen zu erzielen. Beides wird sicherlich für die Immobilienbranche nicht von Vorteil sein.

### Wie können Unternehmen darauf reagieren?

Unternehmen mit einer soliden Finanzierungsstruktur werden von Basel III wenig betroffen sein, und es besteht kein Anlass für spontane Veränderungen. Auf längere Sicht wird es aber darum gehen, die eigene Finanzierungssituation kritisch zu hinterfragen und Optimierungspotenziale zu identifizieren. Für schwach aufgestellte Betriebe gilt das umso mehr, wobei Optimierungen kurzfristig anzugehen sind. Ansatzpunkte sind dabei:

- die Optimierung des Ratings
- die Neugestaltung der Langfristfinanzierung
- die Optimierung der Sicherheiten
- die Optimierung des Liquiditätsmanagements

Das mit einem Kredit verbundene Risiko messen Banken mittels des Ratings. Es hat

## Im Zuge von **Basel III gewinnen** hinterlegte **Sicherheiten an Bedeutung.**

somit direkten Einfluss auf die Entscheidung für eine Kreditvergabe und auch auf die mögliche Laufzeit sowie die Konditionen. Es lohnt sich daher, sich intensiv mit diesem Bewertungsprozess zu beschäftigen. Zu beachten ist dabei, dass neben harten quantitativen Faktoren auch qualitative Faktoren (z. B. Management, Nachfolge usw.) eine bedeutende Rolle spielen. Je leichter die Bank die Bonität (und auch die Sicherheiten) des Unternehmens beurteilen kann, desto einfacher ist seine Kreditwürdigkeit zu bewerten. Daher empfiehlt es sich, mit dem Kundenbetreuer in Kontakt zu treten und die entscheidenden Punkte zu diskutieren.

### Die Neugestaltung der Langfristfinanzierung

Die langfristige Finanzierung wird in Zukunft deutlich anspruchsvoller werden. Einige Banken werden ihr Engagement hier merklich zurückfahren oder gar keine langfristige Finanzierung mehr anbieten. Für Unternehmen besteht nun die Möglichkeit, langfristigen Finanzierungsbedarf durch mehrere kurzfristige Kredite zu decken. Das aber birgt das Risiko von Anschlussfinanzierungen zu immer anderen, nicht unbedingt vorteilhafteren, Konditionen. Alternativ ist zu prüfen, inwieweit langfristige Finanzierungen durch Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der Landesförderinstitute abgedeckt werden können. Des Weiteren sollten Unternehmen das Potenzial zur Stärkung der Eigenfinanzierungskraft prüfen und ob es sich lohnt, ggf. langfristiges Beteiligungskapital herein zu nehmen. Aber auch alternative Finanzierungsformen – wie Leasing, Sale-and-Lease-Back – sollten in die Gestaltung eingebunden werden.

### Die Optimierung von Sicherheiten

Sicherheiten werden für Banken im Zuge von Basel III eine immer größere Bedeutung haben. Dies gilt insbesondere für langfristige Finanzierungen, denn je mehr Sicherheiten vorliegen und je werthaltiger diese Sicherheiten sind, desto geringer sind die Eigenkapitalkosten der Banken – mit direkten Auswirkungen auf Kreditlaufzeit und -konditionen. Unternehmen sollten daher prüfen, welche Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden können. Ggf. ist auch mit der Bank zu erörtern, inwieweit bestehende Sicherheiten aus kurzfristigen Krediten auf längerfristige Kredite umgewidmet werden können. In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, Bürgschaften einer Bürgschaftsbank in die Finanzierung miteinzubeziehen. Auch empfiehlt es sich, mit der Bank zu erörtern, welche Sicherheiten wieder freigegeben werden können.

### Die Optimierung des Liquiditätsmanagements

Die Optimierung der Unternehmensliquidität kann dazu beitragen, den Finanzierungsbedarf zu verringern und die neuen Auflagen von Basel III zu umgehen. Ein striktes Mahnwesen, die Verkürzung von Zahlungszielen oder die Reduzierung des eventuell vorhandenen Warenbestandes sowie professionelles Factoring wären hier als Mittel der Wahl zu prüfen.

### FAZIT

Basel III wird sicherlich deutliche Auswirkungen vor allem auf die langfristige Kreditfinanzierung haben. Für Unternehmen gibt es jedoch vielfältige Möglichkeiten, sich vor nachteiligen Folgen der Neuregelung zu schützen.

Es lohnt sich, **zukünftig** auch **alternative Finanzierungsformen** zu **prüfen**.

# Bürgschaft als Mietsicherheit – mehr als eine Alternative

## Herkömmliche Mietkaution war gestern

Jeder kennt sie, auch gebraucht wird sie mitunter und dennoch sind die Meinungen über sie gespalten – die Rede ist von der Mietsicherheit in Form einer Mietkaution.

**D**as gängige Procedere sieht vor, dass der Mieter im Rahmen seines Einzuges beim Vermieter eine Sicherheit in der Höhe von meistens zwei bis drei Monatskaltmieten hinterlegt. Etwaige Schäden in der Wohnung sollen hierüber beglichen werden. Nicht selten aber stellt die Mietkaution für den Mieter eine ernstzunehmende finanzielle Herausforderung dar. Und genau aus diesem Grunde sind innovative Lösungen gefragt: Damit der Mieter neben den Umzugskosten keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen ausgesetzt und der Vermieter trotzdem abgesichert wird.

### Bürgschaften bieten Vorteile für Vermieter und Mieter

Bürgschaften sind die Lösung. Sie versetzen den Hausverwalter beziehungsweise den Vermieter in die Lage, auf die Zahlung einer sonst üblichen Miet-

kautionssumme verzichten zu können. Im Rahmen einer Bürgschaft wird der entsprechende Betrag abgesichert und damit das Risiko abgegeben. Das spart Zeit und Kosten. Und genau das macht sie zu mehr als einer Alternative: Der bürokratische Aufwand reduziert sich erheblich. Es muss nicht, wie sonst üblich, ein Konto eröffnet und geführt werden. Daraus ergibt sich, dass auch keine Zins- und Steuerabrechnungen zu erfolgen haben. Erfahrungsgemäß führt der Wegfall der herkömmlichen Mietkaution in der Regel zu einer schnelleren Neuvermietung, da der Mieter nicht durch eine hohe Kautionssumme abgeschreckt wird. Eine Tatsache, die Wohnungsgesellschaften und Hausverwaltungen naturgemäß positiv zur Kenntnis nehmen. Zudem kommt es nicht zum „Abwohnen“ der Mietsicherheit.

### Und so „funktioniert“ das Procedere

Es handelt sich um eine Bürgschaft für private Mietverhältnisse. Der Vermieter erhält eine Bürgschaftsurkunde, die ihn ebenso absichert wie eine Barkaution oder Bankbürgschaft. Die Beantragung ist denkbar einfach und schnell: Online, in nur wenigen

Schritten. Alles, was der Vermieter benötigt, sind die Zugangsdaten zu einem entsprechenden Produkt-Portal und natürlich die Einwilligung des Mieters zur Bonitätsprüfung. Letztere wird während der Beantragung innerhalb weniger Minuten ausgeführt. Anschließend erhält der Mieter die Bürgschaftsurkunde, die er dem Vermieter aushändigt. Hervorzuheben ist, dass die Kautionsbürgschaft während des Mietzeitraumes neu abgeschlossen werden kann, auch der Tausch einer Barkaution gegen die Kautionsbürgschaft ist jederzeit möglich. Da es keine Mindestlaufzeit gibt, kann sie unkompliziert gekündigt werden.

Mit einer Bürgschaft unterstreichen sowohl Vermittler als auch Hausverwalter ihre Lösungskompetenz.

So manche Wohnung wird auf diese Weise **schneller neuvermietet.**



Der Autor  
SVEN FADEN

**Underwriter/DOMCURA KSH**  
[www.domcura-ksh.de](http://www.domcura-ksh.de)



Foto: © Yuri Samsonov / Shutterstock.com



+++ **Verwaltungen attestieren sich gute Zukunftsaussichten** +++



# Das DDIV-Branchenbarometer

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. hat zum zweiten Mal eine umfassende Strukturerhebung unter Haus- und Immobilienverwaltungen durchgeführt. 351 Unternehmen nahmen daran teil und gaben detaillierte Einblicke zu Strukturen, Mitarbeiter- und Umsatzentwicklung sowie zu Vergütungssätzen für Verwaltungsleistungen.

von Stephanie Benusch und Martin Kaßler

## Stundensätze passen sich der Inflationsrate an

Die gute Nachricht für Immobilienverwalter: Die gegenüber Eigentümern für einen erhöhten Aufwand berechneten Stundensätze für Angestellte in Haus- und Immobilienverwaltungen sind seit 2010 gestiegen. Allerdings verharren die Zuwächse auf dem Niveau des Anstieges der Verbraucherpreise, welche nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2013 im Vergleich zu 2010 um 5,6 Prozent zunahmen. Bei Ingenieuren und Sachbearbeitern hingegen, kam es in den vergangenen vier Jahren zu Entgelterhöhungen, die über der Inflationsrate lagen.

Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass Haus- und Immobilienverwaltungen weiterhin unter Wettbewerbsdruck stehen. Eine steigende Zahl von Anbietern und einmalige zusätzliche Aufwände ohne eine garantierte Vergütung, wie die Abfrage zum Zensus oder die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das europäische SEPA-Verfahren sowie erhöhte Betreuungsaufwände bspw. für Versicherungsschäden kommen hinzu. Zudem ändern sich fortlaufend zahlreiche Gesetze und Verordnungen, die durch den Verwalter im laufenden Betrieb umgesetzt werden müssen. Nicht zuletzt verschärfen mitunter Eigentümergemeinschaften den Kostendruck auf Verwaltungen, indem sie günstigste Anbieter beauftragen.

Schon die Vergütungsstudie der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) aus dem Jahr 2010 ergab große Entgeltunterschiede zwischen Ost und West. Auch Unternehmen, die jetzt an der Umfrage teilgenommen haben, bestätigen dieses deutliche Gehaltsgefälle von zum Teil bis zu 40 Prozent zwischen neuen und alten Bundesländern. Während Sonderleistungen von Technikern in den neuen Bundesländern mit 37,70 Euro pro Stunde in Rechnung gestellt werden, werden diese im Westteil der Republik mit 52,93 Euro vergütet. Auch für Sachbearbeiter und Ingenieure werden in den alten Bundesländern durchschnittlich zwischen 13 Prozent und 20 Prozent mehr bezahlt.

### STUNDENSÄTZE FÜR VERWALTERTÄTIGKEITEN

	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
Geschäftsführer / Prokurist / Inhaber	63,79 Euro	+ 3,2%	58,70 Euro	65,91 Euro
Ingenieure	64,49 Euro	+ 7,7%	56,67 Euro	68,35 Euro
Sachbearbeiter	45,82 Euro	+ 6,8%	41,35 Euro	46,78 Euro
Techniker	47,35 Euro	- 2,0%	37,70 Euro	52,93 Euro
Sekretariat	38,39 Euro	+ 3,5%	32,33 Euro	36,29 Euro

# Vergütungen partiell gegenüber 2010 gestiegen +++ Fachpersonal nur schwer

## Verwaltervergütung in kleinen WEG-Anlagen steigt

Merklich höhere Betreuungsentgelte als 2010 sind bei der WEG-Verwaltung kleinerer Objekte zu verzeichnen. Demnach werden für die Verwaltung von Gemeinschaften durchschnittlich 21,67 Euro pro Wohneinheit in kleinen Anlagen mit unter 10 Wohneinheiten (WE) und 19,29 Euro für WEG mit einer Größe zwischen 10 und 29 WE gezahlt. Gegenüber den Vergütungssätzen von 2010 ist dies ein Zuwachs von rund 7 Prozent. Das aktuelle Branchenbarometer bestätigt zudem, dass große Anlagen mit über 100 WE mit

dem geringsten Verwalterentgelt belegt sind. Hier liegt der bundesweite Vergütungssatz pro Einheit bei 15,91 Euro für die WEG-Verwaltung und 18,50 Euro für die SE-Verwaltung. 17,22 Euro werden im Durchschnitt für die Mietverwaltung gezahlt. Auch die Vergütungspauschalen für Garagen innerhalb und außerhalb von betreuten WEG-Anlagen erfuhren in den vergangenen Jahren deutliche Zuwächse.

Die Auswertung bestätigt die Praxis, wonach mit der Größe der WEG auch die

monatliche Pauschalvergütung geringer ausfällt als bei kleineren WEG. Zudem fällt auf, dass gerade bei kleineren Eigentümergemeinschaften ein deutlicher Honoraranstieg zu verzeichnen ist. Daraus lässt sich ableiten, dass professionelle Verwaltungen kleinere Gemeinschaften nur noch betreuen, wenn eine monatliche Grundvergütung von mindestens 200 Euro, eher noch 250 Euro gewährt wird. Diese Tendenz ist immer häufiger in der Praxis zu beobachten. Die Zukunft wird zeigen, ob die Branche hier am Scheideweg steht: je kleiner die WEG, umso unrentabler die Verwaltung. Ob damit auch der Wert der entsprechenden Immobilie fällt, weil beispielsweise aufgrund fehlender Fachkenntnisse notwendige Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen unterbleiben, bleibt abzuwarten. Festzuhalten ist weiterhin, dass größtenteils in den neuen Ländern mittlerweile höhere Grundvergütungen gezahlt werden. Im bundesdeutschen Vergleich ist dies jedoch zu vernachlässigen, da bei den Stundensätzen weiterhin ein deutliches Gefälle zwischen Ost und West sichtbar ist.

### VERGÜTUNGSSÄTZE WEG-VERWALTUNG NACH EINHEITEN IM BESTAND

WEG-Verwaltung	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	21,67 Euro	+ 7,1 %	21,25 Euro	21,78 Euro
< 29 WE	19,29 Euro	+ 7,4 %	19,95 Euro	19,12 Euro
< 49 WE	17,97 Euro	+ 5,5 %	18,56 Euro	17,80 Euro
< 99 WE	16,85 Euro	+ 6,0 %	17,82 Euro	16,55 Euro
> 100 WE	15,91 Euro	- 1,8 %	17,25 Euro	15,42 Euro
Garagen innerhalb der WEG	3,25 Euro	+ 16,8 %	4,03 Euro	3,03 Euro
Garagen außerhalb der WEG	5,05 Euro	+ 39,8 %	5,53 Euro	4,95 Euro

## Reine Pauschalvergütung kaum noch vorhanden

Neben der Grundvergütung sind Sonderentgelte fast durchgängig in allen Unternehmen üblich. Die befragten Unternehmen generieren zu 10 Prozent ihren Gesamtumsatz daraus. Seit der WEG-Novelle 2007 und der Einführung des § 21 (7) im Wohnungseigentumsgesetz können Eigentümer über Kosten für einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit einer Stimmenmehrheit entscheiden. Eine Vielzahl von Zusatzleistungen werden seitdem geltend gemacht.

Überraschend ist daher das Ergebnis des Branchenbarometers, dass eine Vielzahl von Zusatzleistungen bereits durch die

Grundvergütung abgedeckt ist. Für eine möglichst große Transparenz der Verwaltertätigkeit bietet der DDIV in seinen Musterverträgen eine umfassende Leistungsbeschreibung. Entsprechend der Vertragsgestaltung zwischen Verwalter und Eigentümer können diese jeweils nach Aufwand oder mit Pauschalbeträgen vereinbart werden. Für rund 85 Prozent der antwortenden Unternehmen ist aber die Erhebung von Sonderumlagen in der Betreuungspauschale enthalten, ebenso die Regulierung von größeren Versicherungsschäden oder ein Eigentümerwechsel. Zusätzliche Eigentümerversammlungen, der Regieaufwand bei größeren Instand-

setzungs- oder Sanierungsmaßnahmen sowie die Ausfertigung einer Verwalterzustimmung werden hingegen überwiegend als Sonderleistungen berechnet. Dabei kristallisieren sich auch weiterhin mehrere Vergütungsstrukturen heraus: 86 Prozent aller Verwaltungen berechnen zusätzliche Eigentümersammlungen über einen Pauschalbetrag pro WEG, der im Durchschnitt bei 203,48 Euro liegt. Deutlich weniger Verwaltungen berechnen die Zusatzkosten mit einem Pauschalbetrag je Wohneinheit (rund 13 Euro) oder über einen prozentualen Anteil von im Schnitt 85 Prozent der monatlichen Verwaltervergütung.

## VERGÜTUNG VON SONDERLEISTUNGEN

Art der Leistung	In Grundvergütung enthalten	Prozentual / Pauschal oder nach Aufwand	Höhe der Sondervergütung im Durchschnitt
Erhebung von Sonderumlagen	84,81 %	15,19 %	10 Euro/WE oder 5,37 % der Sonderumlage
Größere Instandsetzungen / Sanierungsmaßnahmen	37,64 %	62,36 %	3,98 % der Bruttobaukosten
Versicherungsschäden	72,69 %	27,31 %	180 Euro/WEG pauschal oder 4,29 % des Entschädigungsbeitrages
Mahnungen	52,03 %	47,97 %	9,27 Euro/WE
Eigentümerwechsel	78,15 %	21,85 %	85,21 Euro/WE
Verwalterzustimmung	49,45 %	50,55 %	108,47 Euro/WE

## Verwaltungen ringen um qualifizierte Mitarbeiter

62 Prozent aller Verwaltungen sehen zukünftig Schwierigkeiten, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Bei großen Verwaltungen (> 3000 WE) liegt der Anteil sogar bei 80 Prozent. Und obwohl 40 Prozent der Verwaltungen Ausbildungsplätze und knapp 10 Prozent Studentenförderung und Praktika anbieten, erwarten 80 Prozent der Unternehmen, die einen Fachkräftemangel befürchten, diesen vor allem bei WEG-Verwaltern und Sachbearbeitern. Es liegt daher die Vermutung nahe, dass derzeitige Ausbildungsangebote und eigene Aktivitäten der Unternehmen nicht den Bedarf an Fachpersonal decken.

## Höhere Vergütungssätze für SE- und Mietverwaltung

In der Sondereigentumsverwaltung und noch häufiger in der Mietverwaltung treten verschiedene Entgeltvarianten auf, was die Vergleichbarkeit der Vergütung teilweise erschwert. 75 Prozent der befragten Unternehmen vergüten ihre Leistungen mit einem monatlichen Festentgelt pro Einheit. In den anderen Fällen wird die Vergütung prozentual zu den Mieteinnahmen erhoben. Je nach Vergütungsmodell orientiert sich die Berechnung dann an der Nettokaltmiete, bzw. in Einzelfällen auch an der Bruttowarmmiete oder Bruttokaltmiete.

In den vergangenen vier Jahren stiegen die Vergütungssätze für die Miet- und Sondereigentumsverwaltung zum Teil deutlich: In kleinen Anlagen wird die Mietverwaltung im Durchschnitt mit 23,22 Euro (+9 Prozent gegenüber 2010) und die Sondereigentumsverwaltung mit 22,27 Euro pro Einheit vergütet. Damit liegt das Durchschnittsentgelt für SE-Verwaltung in kleinen Anlagen um 20 Prozent höher als 2010. Auch hier scheint sich der Trend zu bestätigen, wonach in kleineren Anlagen höhere Kosten auf den Eigentümer zukom-

men. Allerdings verzeichnen einzelne Vergütungsgruppen auch deutliche Rückgänge, so beispielsweise bei der Mietverwaltung

großer Anlagen (-7,8 Prozent) und bei der prozentualen Entgeltberechnung der Mietverwaltung (-9 Prozent).

### VERGÜTUNGSSÄTZE SE-VERWALTUNG

Einheiten im Bestand	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	22,27 Euro	+ 20,9%	16,87 Euro	24,54 Euro
< 29 WE	19,62 Euro	+ 5,6%	16,82 Euro	21,25 Euro
< 49 WE	19,43 Euro	+ 2,1%	16,72 Euro	21,10 Euro
< 99 WE	19,44 Euro	- 1,1%	16,54 Euro	21,24 Euro
> 100 WE	18,50 Euro	+ 9,0%	15,92 Euro	20,22 Euro
% Nettokaltmiete	6,1 %	+ 4,8 %	3,8 %	6,4 %
% Bruttokaltmiete	4,45 %	- 5,8 %	3,0 %	4,6 %
% Bruttowarmmiete	5,93 %	+ 24,6 %	5,0 %	6,0 %

### VERGÜTUNGSSÄTZE MIET-VERWALTUNG

Einheiten im Bestand	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	23,22 Euro	+ 9,0%	21,53 Euro	23,84 Euro
< 29 WE	20,13 Euro	+ 3,1%	19,03 Euro	20,70 Euro
< 49 WE	20,19 Euro	+ 11,2%	18,61 Euro	21,17 Euro
< 99 WE	18,58 Euro	+ 1,6%	18,58 Euro	18,58 Euro
> 100 WE	17,22 Euro	- 7,8%	17,10 Euro	17,29 Euro
% Nettokaltmiete	5,03 %	- 9,0 %	4,3 %	5,3 %
% Bruttokaltmiete	4,33 %	k. a.	3,5 %	4,9 %

# +++ Verwaltungen attestieren sich gute Zukunftsaussichten +++ Vergütungen

## Zusatzleistungen bei Sondereigentums- und Mietverwaltung stärker genutzt

Anders als bei der WEG-Verwaltung, die auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt ist, gibt es bei der Miet- und Sondereigentumsverwaltung keinen gesetzlichen Leistungskatalog. Dieser wird von den Vertragspartnern individualvertraglich geregelt. Dies zeigt sich auch in den Umfrageergebnissen: Insertionen, Abschlüsse von Mietverträgen, Wohnungsübergaben und Mieterhöhungen werden von den Verwaltern ebenso wie Instandhaltungen zum Großteil als Zusatzleistungen separat zur Grundvergütung in Rechnung gestellt. Dabei kristallisiert sich die Vergütung nach Aufwand und jeweiligem Stundensatz als häufigstes Berechnungsmodell heraus.

### SONDERVERGÜTUNG VON ZUSATZLEISTUNGEN

Leistungen in SE- und Mietverwaltung	In Grundvergütung enthalten	Prozentual / Pauschal oder nach Aufwand	Höhe der Sondervergütung im Durchschnitt
Insertion	57,75% 51,85%	42,25% 48,15%	Nach Aufwand
Abschluss Mietvertrag	76,58% 77,78%	23,42% 22,22%	Zwischen 147,37 Euro (SE) und 162,86 Euro (Mietverwaltung) pro Vertrag; oder 8,5% der jährlichen Mietkosten
Übergabe / Abnahme der Wohnung	75,56% 77,41%	24,44% 22,59%	Nach Aufwand oder 66,23 Euro pauschal
Mieterhöhung	85,95% 78,44%	14,05% 21,56%	79,17% pauschal oder zwischen 13,8% (SE) und 20% (Mietverwaltung) des Mieterhöhungsbeitrages
Instandhaltung	70,37% 61,48%	29,63% 38,52%	4,7% (SE) und 4,2% (Mietverwaltung) der Bruttobaukosten / Rechnungssumme

## Steigende Umsätze: Verwalter blicken zuversichtlich in die Zukunft

Das 2. DDIV-Branchenbarometer befragte Unternehmen auch zu ihrem Gesamtumsatz, der sich infolge des anhaltenden Aufschwungs auf den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland weiterhin positiv entwickelt. Nachdem die Einnahmen der Haus- und Immobilienverwaltungen bereits in den Vorjahren konstant zulegen, rechnen knapp 70 Prozent der Unternehmen auch in 2014 mit einem Zuwachs. 35 Prozent der Verwaltungen erwarten sogar ein Umsatzplus von mehr als 10 Prozent. Besonders zuversichtlich sind kleine Verwaltungen mit bis zu 1 000 verwalteten WE, bei denen 40 Prozent aller Befragten ein Umsatzwachstum von mehr als 10 Pro-

zent erwarten. Lediglich ein Achtel der Unternehmen kalkuliert mit Verlusten.

Wirtschaftsexperten rechnen auch weiterhin mit einer guten Auftragslage für externe Verwalterleistungen. Gerade in Ballungsgebieten und Großstädten ist die Nachfrage nach Wohneigentum groß: Laut Statistischem Bundesamt wurden 2013 rund 13 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser genehmigt als im Vorjahr. Und auch die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen nimmt seit Jahren um rund 20 Prozent zu (2011: 19,5 Prozent; 2012: 23,3 Prozent). Laut VR-Branchen spezial (März 2014) ist zudem aufgrund von Mietsteigerungen mit

weiter zunehmenden Verwalterumsätzen und steigenden Gewinnen zu rechnen. Das stimmt auch die Branche optimistisch: Mehr als zwei Drittel der an der Umfrage teilnehmenden Verwaltungen rechnen für 2014 mit einem wachsenden Gewinn.

Aufgrund der positiven Aussichten ist es nicht verwunderlich, dass nur rund 6 Prozent der Unternehmen derzeit über einen Verkauf nachdenken, hingegen knapp 16 Prozent Zukäufe ankündigen. Gestiegen gegenüber dem Vorjahr ist die Absicht, eine unternehmensinterne Nachfolge anzustreben. Mehr als 8 Prozent der Unternehmen hegen diesen Gedanken.

### TREND JAHRESUMSATZ FÜR 2014 IM VERGLEICH ZU 2013

	positiv	± 0	negativ
< 400 WE	75,00%	13,24%	11,76%
401 – 1 000 WE	72,60%	17,81%	9,59%
1 001 – 3 000 WE	61,11%	23,61%	15,28%
> 3 000 WE	65,38%	26,92%	7,69%
Gesamtergebnis	69,04%	19,25%	11,72%

### PERSPEKTIVEN DER UNTERNEHMENSPLANUNG

	Kein Kauf / Verkauf	Verkauf	Kauf	Interne Nachfolge	k. a.
< 400 WE	69,12%	7,35%	14,71%	2,94%	0,00%
401 – 1 000 WE	73,97%	5,48%	9,59%	8,22%	0,00%
1 001 – 3 000 WE	61,64%	5,48%	19,18%	13,70%	0,00%
> 3 001 WE	65,38%	3,85%	19,23%	7,69%	3,85%
Gesamt 2014	67,92%	5,83%	15,00%	8,33%	2,92%
Gesamt 2013	64,00%	6,00%	16,00%	5,00%	9,00%

## Kleine, inhabergeführte Unternehmen

Die Umfrage belegt, dass das Tätigkeitsfeld von Haus- und Immobilienverwaltern weiterhin kleinteilig und heterogen ist. Während 35 Prozent der befragten Unternehmen Kleinstbetriebe mit unter 400 WE sind, vereinen nur 10 Prozent der befragten Verwaltungen mehr

als 3000 WE. Trotz der Vielzahl kleiner Unternehmen, firmiert knapp die Hälfte aller 351 Umfrage-Unternehmen als GmbH, gefolgt vom Einzelunternehmen. Unabhängig von der Größe sind bei 88 Prozent der Verwaltungen die Inhaber operativ im Tagesgeschäft eingebunden.

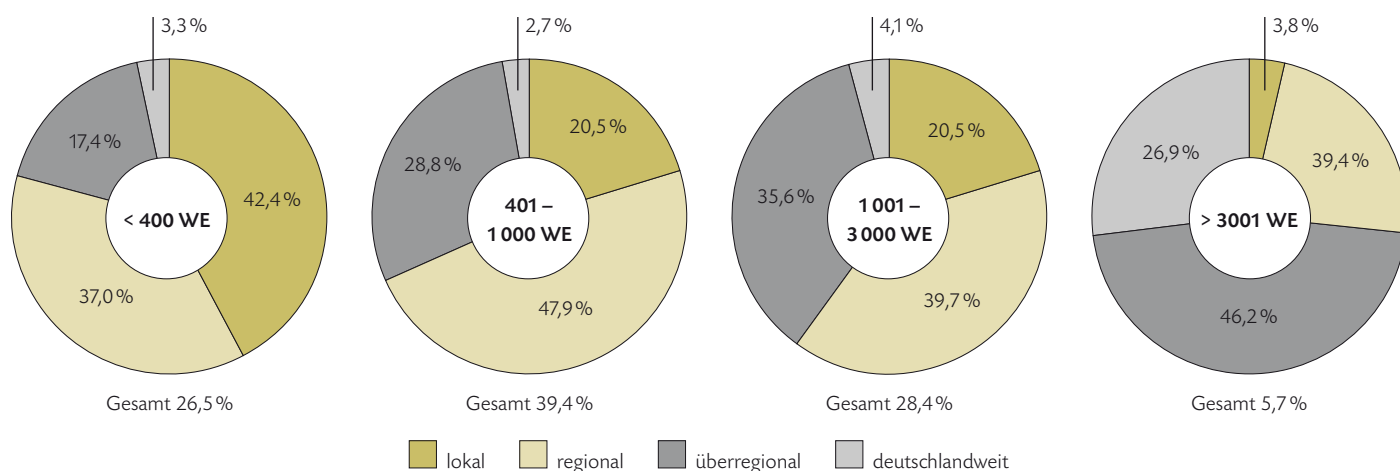
Je mehr Einheiten die Verwaltungen jedoch betreuen, desto kleiner wird der Anteil aktiv eingebundener Inhaber. Dennoch überwiegt der Anteil inhabergeführter Unternehmen mit 70 Prozent auch bei großen Verwaltungen mit über 3000 WE deutlich.

## Unternehmen verwalten regional

40 Prozent der Hausverwaltungen sind im regionalen Umfeld aktiv. Jedoch variiert auch die Marktabdeckung mit der Größe der Unternehmen: Die Einheiten von Kleinstverwaltungen befinden sich überwiegend in einem lokalen Markt. Kleine und mittlere Unternehmen

hingegen sind vorwiegend regional und große Verwaltungen im Kern überregional tätig. Keines der befragten Unternehmen verwaltet Immobilien im Ausland, was an unterschiedlichen immobilienwirtschaftlichen Strukturen und Rechtsformen in anderen Ländern liegen dürfte.

### MARKTABDECKUNG



## Mitarbeiterförderung durch Weiterbildungen und Aktivitäten

Im Durchschnitt sind in den befragten Verwaltungen sieben Mitarbeiter beschäftigt. Über 60 Prozent davon sind weiblich. Besonders in Kleinst- und Kleinunternehmen sind es überwiegend Teilzeitstellen, wobei diese mit der Größe der Unternehmen abnehmen. Analog zum Umsatzwachstum 2013 stieg auch die Zahl der Mitarbeiter: 42 Prozent der Unternehmen stellten im vergangenen Jahr zusätzliches Personal

ein. Nur 3 Prozent bauten Mitarbeiter ab. Knapp drei Viertel aller Befragten nutzen Weiterbildungen zur Mitarbeiterförderung. Im Durchschnitt besuchen Verwalter rund sechs Veranstaltungen pro Jahr, hauptsächlich Ganz- und Halbtagsseminare. Ein Viertel der Befragten nahm an Online-Seminaren teil. Zusätzlich zu Fortbildungen bieten über die Hälfte der Unternehmen gemeinsame Aktivitäten und

Ausflüge an. Hinzu kommen betriebliche Altersvorsorge- und Gesundheitsförderprogramme. Vereinzelt setzten Unternehmen auf eine erfolgsbasierte Vergütung und eine Fahrtkostenbeteiligung in Form von Firmentickets oder Firmenwagen. Allerdings räumen auch 21 Prozent der Verwaltungen ein, bisher keine Strategie zur Mitarbeiterförderung entwickelt zu haben.

# Gleich zwei Großveranstaltungen im März 2014



1



2



3

## 11. Verwalterforum in Bad Homburg

von Petra Kielmann

Hessische Verwalter durften sich in diesem Jahr auf ein Novum einstellen: Das bekannte Highlight und gut besuchte Verwalterforum, veranstaltet vom Verband der Immobilienverwalter in Hessen e.V., hat den in den vergangenen Jahren immer für Juni geblockten Termin den Mitgliederwünschen angepasst und das nunmehr 11. Verwalterforum in den März vorverlegt.

Nach der Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden des VDIV Hessen e.V., Werner Merkel, und den Bürgermeister der Stadt Bad Homburg, Karl Heinz Krug, ging es gleich weiter in das immer aktueller werdende Thema der Mediation. Praxisnah und anschaulich präsentierte Stephan Schmidt, Mediator und Direktor des Amtsgerichts Bad Homburg, Funktionsweise und Anwendungsbeispiele für Lösungen, die WEGs als Alternative zu nervenaufreibenden und kostspieligen Gerichtsverfahren dienen können. Einen weiteren hochkarätigen Referenten konnte der VDIV Hessen e.V. mit Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch gewinnen, der sich den dauerhaft aktuellen Themen „Stimmrecht und Vertretung in der Eigentümersammlung“ sowie „Der ewige Kampf um die Betriebskosten“ widmete. Wie attraktiv und lohnend jeder der Vorträge war, spiegelte sich in den zahlreichen,

durch neuere Urteile belegten Fallbeispielen und den vielfältigen Wortmeldungen der rund 200 Anwesenden wider.

Den oft durch den „alltäglichen Wahnsinn“ vernachlässigten, dennoch wichtigen Themenbereich Gebäudeversicherung, den hohen Anstieg der Schadensquoten im Immobilienbereich und die daraus folgenden Konsequenzen für Immobilieneigentümer bzw. ihre Verwalter stellte Werner Merkel, geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Unternehmensgruppe, vor. Aus seinem langjährigen Erfahrungsschatz schöpfend, erläuterte er die Hintergründe der restriktiven Haltung der Versicherungen durch den steigenden Sanierungsdruck. Klar und unmissverständlich zeigte er die absehbaren Folgen zweifelhafter Schadensschilderungen, unterlassener Instandhaltung und -setzung sowie der zunehmenden Elementarschäden für Objekteigentümer und -verwalter auf. Umdenken, Schadensprävention und selbstgeführte Übersichten über den Schadensverlauf gab er den Zuhörern als wichtige Stichworte für die weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Versicherungspartnern mit auf den Weg.

Die Frage, ob die fortschreitende Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft Fluch oder Segen ist, stellte Dipl.-Ing. Marc

Schmidt als Referent der Immonet GmbH, und machte dabei eine interessante Bestandsaufnahme. Anhand von Beispielen weltweit bekannter Tech-Unternehmen, ihrer Entwicklung und Einsätze in sozialen Netzwerken, führte er vor, wie auch der Immobilienmarkt immer „mobiler“ wird, und kam nach Abwägung von Erwartungen und Nutzen zu dem Schluss, dass die neuen Medien durch die vielfältigen Möglichkeiten eher Segen als Fluch sind. Dabei ermutigte er dazu, altbekannte Wege aufzugeben, Bekanntes loszulassen, neue Möglichkeiten zu eruiieren und frische Strategien zu entwickeln, um auch „morgen noch kräftig zubeißen zu können“.

1 Bis auf den letzten Platz ausgebucht: positive Resonanz auf Terminänderung und Themenwahl

2 Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch zu brandaktuellen WEG-Themen.

3 Wichtige Stichworte für Verwalter: VEGIS Geschäftsführer Werner Merkel

4 Glücksfee Manuela Linke, DKB, ermittelte die sechs Gewinner, die sich auf die Einführung in die Haute Cuisine freuen dürfen.



4

Umrahmt wurden die Vorträge von einer umfassenden Fachausstellung zahlreicher Unternehmen und Kooperationspartner

des VDIV Hessen e.V., die während der Kaffee- und Mittagspausen Gelegenheit bot, sich ausführlich zu informieren, das Gehörte praktisch anzuwenden und nicht zuletzt auch Gespräche zu führen.

Zum Abschluss des Forums hatte die Oventrop GmbH & Co. KG noch eine Überraschung in petto. Im Losverfahren

konnten die Teilnehmer exklusive Karten für das Kochevent einer bekannten Kochschule in Mainz gewinnen.

Alles in Allem war auch das 11. Verwalterforum ein voller Erfolg, was die positiven Rückmeldungen der Teilnehmer umfangreich bestätigten. Für alle Frühbucher sei schon jetzt erwähnt, dass die hessische Highlight-Veranstaltung auch zukünftig im März stattfinden wird.

## 8. Beiratsseminar des VDIV Hessen

von Petra Kielmann

**S**ehr gut besucht war es regelmäßig, aber so voll war es noch nie! Gemeinsam mit dem Veranstaltungspartner ISTA Deutschland GmbH lud der VDIV Hessen e.V. am Samstag, den 15.03.2014, über 450 Verwaltungsbeiräte nach Bad Homburg ein.

Schon am Vorabend hatte der Vorstand traditionell Ehrengäste, Referenten und Aussteller zu einem Theater-Dinner geladen. Die Teilnehmer konnten zwischen den köstlichen Menügängen das Musical „Non(n)sens“ genießen, einen Broadway Musical Hit um fünf Nonnen, ein fatales Missgeschick und eine irrwitzige Rettungsgala. Dabei blieb es nicht aus, dass einige Gäste sich ihr Essen durch amüsantes Laienspiel erst verdienen mussten.

Beim Beiratsseminar selbst passte kein Stuhl mehr in den Saal und dennoch hätte man eine Stecknadel fallen hören, als Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch über Themen wie „Spannungsfeld zwischen Beirat und Verwalter“ und „Bauliche Veränderungen im WEG – Wenn der Nachbar im Baumarkt war...“ referierte. So zahlreich die Teilnehmer, so zahlreich waren auch die Fragen und staunenden Augen, wenn anhand praktischer Beispiele und Urteile die WEG-Welt einmal mehr wieder ins Lot gebracht wurde. Manch „felsenfeste Überzeugung“ eines Beirats geriet dabei ins Wanken: Ist es vielleicht doch so, wie der Verwalter immer sagt?

Das galt auch für den Vortrag und die Erläuterungen von Svend Kühn, ISTA Deutschland GmbH, zum Thema „Aufgaben und Fristen für Wohnungseigentümer

und deren Umsetzungsstand“. Er befasste sich mit Leitungsdämmungen, dem Austausch von alten Bleileitungen und veralteten Verbrauchsmessgeräten, der Verschärfung der Trinkwasserverordnung, der Montage von Rauchwarnmeldern, der Umsetzung der EnEV 2014 und der Energetischen Sanierung.

Wie schon am Vortag bei den Verwalterkollegen, stellte Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen, den Beiräten die Situation der Gebäudeversicherer dar, für die die Deckung von Objekten zu bezahlbaren Prämien immer schwieriger wird. Sein Appell an die Anwesenden betonte die Verpflichtung zum Erhalt von Versicherungssachen als Wertobjekte und erläuterte die möglichen Leistungskürzungen im Falle von Obliegenheitsverletzungen durch Vernachlässigung der vertraglich vereinbarten Instandsetzung bzw. -haltung. Die Beiräte forderte er dringend dazu auf, Verwalter nicht in die Situation zu bringen, der Aufgabe zur Versicherung der Immobilie kaum mehr nachkommen zu können, weil kein Versicherer sie mehr decken will. Mit den Worten des Grundgesetzes Artikel 14 Abs. 2 erinnerte er daran, dass „EIGENTUM VERPFLICHTET“!

Für Staunen sorgte am Nachmittag auch Rolf Strobel von der Berufsfeuerwehr Stuttgart. Am Beispiel selbst erlebter Situationen erläuterte er die Notwendigkeit des Brandschutzes in Gebäuden und demonstrierte die Rauchausbreitung im Brandfall



Fachinformation aus erster Hand: die gut besuchte Ausstellung

an einem für diesen Zweck konstruierten Hausmodell, wobei sich die Einstellung so manches Teilnehmers „Bei mir brennt's nicht!“ buchstäblich in „Rauch auflöste“. Flankiert wurde die Vortragsreihe erstmals von einer umfangreichen Fachausstellung. Sie gab den Beiräten während der Pausen Gelegenheit, wertvolle Informationen von Fachunternehmen einzuholen und sich in persönlichen Gesprächen beraten zu lassen. Dass auch das 8. Beiratsseminar des VDIV Hessen für alle Teilnehmer, Referenten und Aussteller ein voller Erfolg war, bewies die Tatsache, dass der Saal bis zum Schluss gegen 17:30 Uhr gut gefüllt blieb.

Wir freuen uns schon heute auf die Fortsetzung im März 2015 und bedanken uns noch einmal bei allen Ausstellern, Partnern und Kooperationspartnern für die Unterstützung!

Besonderer Dank gilt der ISTA Deutschland GmbH, deren großzügige Spende den Beiräten neben intellektuellen Einflüssen auch den Genuss kulinarischer Spezialitäten Frankfurter Art bescherte.

## Rückblick **Jahreshaupt-** **versammlung 2014:**

**B**ereits zum 31. Mal fand am 03. April 2014 die Jahreshauptversammlung des VDIV Baden-Württemberg statt. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und die Geschäftsführerin Diana Rivic informierten die Verbandsmitglieder eingehend über das abgelaufene Geschäftsjahr 2013. Als Vorsitzender berichtete Wolfgang D. Heckeler umfassend über die Tätigkeiten des Verbandes sowie des Bundesverbandes und erläuterte ausführlich den Jahresabschluss.

Auch eine Satzungsänderung des Verbandes stand in diesem Jahr an, die von der Mitgliederversammlung beschlossen wurde. Ebenfalls auf der Tagesordnung: die alle drei Jahre turnusgemäße Wahl des Vorstands- und Beiratsmitglieds. Anton Schuster, langjähriges Vorstandsmitglied, trat zur Wiederwahl an und wurde von der Versammlung einstimmig in seinem Amt

bestätigt – ebenso Beiratsmitglied Andreas Veit von der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, der erneut kandidierte. Das bisherige Beiratsmitglied Rainer Gehring von der SW Verwaltungsgesellschaft mbH wurde als weiteres Vorstandsmitglied vorgeschlagen und ebenfalls einstimmig in das Amt des Vorstandes gewählt. Im Anschluss an die Wahlen berichtete Ge-

schäftsführerin Diana Rivic über Tätigkeit und das abgelaufene Geschäftsjahr der vdivService GmbH & Co. KG und informierte über die Premium- und Kooperationspartnerschaften sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses 2013.

Der VDIV Baden-Württemberg gratuliert sehr herzlich zur Wahl und Wiederwahl.



Der neue Vorstand des VDIV Baden-Württemberg mit Geschäftsführerin Diana Rivic: Rainer Gehring, Gottfried Bock, Vorstandsvorsitzender Wolfgang D. Heckeler, Anton Schuster (v.l.n.r.)

## Elf neue Mitglieder im ersten Quartal 2014

**D**as Interesse an einer Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. ist groß. Bereits im ersten Quartal 2014 hat der VDIV Baden-Württemberg nach Überprüfung der Aufnahmekriterien elf neue Verwaltungsunternehmen als Mitglieder aufgenommen. Die Mitglieder schätzen u.a. das breite Veranstaltungs- und Seminarangebot, die Interessenvertretung in Politik und Öffentlichkeit, die kostenlosen telefonischen Beratungen in rechtlichen und steuerlichen Fragen, die Vertrauensschadenversicherung, die jedes Mitglied automatisch erhält, die aktuellen Informationen rund um das WEG- und Mietrecht, das Networking untereinander sowie das Leistungsspektrum

der Premium- und Kooperationspartner und den kompetenten Service durch die Geschäftsstelle des Landesverbandes. Derzeit sind 339 Verwaltungsunternehmen im VDIV Baden-Württemberg organisiert.

Sollten Sie Interesse an einer Mitgliedschaft haben, senden Sie eine E-Mail an [info@vdiv.de](mailto:info@vdiv.de) unter dem Stichwort „Mitgliedschaft im VDIV BW“.

Diese Unternehmen begrüßt der VDIV Baden-Württemberg als neue Mitglieder:

- immoComfort GmbH, Grenzach-Wyhlen
- Karin Schmid Buchführung-Hausverwaltung, Bad Friedrichshall

- BUCHTA Hausverwaltungen e.K; Esslingen
- Sieber Immobilien Management GmbH, Sinsheim
- Hausverwaltung Schmöle Ltd & Co. KG, Renningen
- Renate Fey Hausverwaltungen, Ravensburg
- SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH, Karlsruhe
- TREUREAL Property Management GmbH, Mannheim
- Hausverwaltung Reimann-Ilg, Ostfildern-Nellingen
- BTH Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Singen
- HAUSVERWALTUNG MOEGLE/BÜHRLE, Schorndorf



## 13. Hamburger Verwalterforum

Ins Hamburger Radisson Blu Hotel hatte der nördlichste Landesverband zum 13. Verwalterforum am 1. April geladen. Unter dem Motto „Aktuelle Probleme des Miet- und Wohnungseigentumsrecht aus der Sicht der Verwalterpraxis“ konnten sich die zahlreich erschienenen Teilnehmer umfassend informieren. Rechtsanwalt Wolfgang Mattern, der zugleich geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist, gestaltete als Referent den Vormittag mit drei Vorträgen. Nach der Begrüßung der Anwesenden widmete sich der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Steuerrecht in seinem ersten Vortrag zunächst den Besonderheiten der ersten Eigentümerversammlung und dem, was für Verwalter dabei zu beachten ist. Haftungsrelevante Fragen bei der Abnahme und der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten im Wohnungseigentumsrecht erläuterte er in seinen anschließenden Ausführungen. Im dritten Beitrag ging es dann um die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung und die Frage: Wann sind Beschlüsse anfechtbar, wann nichtig?

Nach der Mittagspause, in der sich die Anwesenden am reichlich gedeckten Büffet für den Nachmittag stärken konnten, übernahm Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen das Rednerpult. Der Kölner Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht vermittelte in schon gewohnt lebhafter und auch humorvoller Weise Wissenswertes zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie zu dauerhaft aktuellen Themen wie Gewährleistung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung und der Problematik bei der Beendigung von Mietverhältnissen. Insbesondere der Fall des Ablebens eines Mieters wurde von den Zuhörern interessiert aufgenommen und lebhaft diskutiert. In die juristischen Beiträge eingestreute Fachvorträge der die Veranstaltung begleitenden Ausstellung von Unternehmen rundeten das Programm ab. Eine gelungene Veranstaltung, die Raum und Gelegenheit für Gespräche unter Kollegen und mit den Vertretern der ausstellenden Unternehmen bot und auch entsprechend genutzt wurde – genau wie die bereitgehaltenen Mappen



mit umfassenden Skripten der Vorträge für die Nachbereitung zu Hause. Das 14. Verwalterforum wird wieder in Hamburg stattfinden, soviel steht fest. Zeit und Ort werden rechtzeitig bekanntgegeben. Allen Teilnehmern und den unterstützenden Unternehmen, die diesmal dabei waren, ist herzlich zu danken – auf eine rege Teilnahme im kommenden Jahr.

- 1 Inspirierend: Mittagsbüffet mit Fachaussstellung und Gesprächen unter Kollegen
- 2 Aktuelles aus dem Miet- und WEG-Recht, mitreißend vermittelt: Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen

## „Verwalterfüchse“ trommeln für den guten Zweck

Am 13. Juni findet der traditionelle Drachenboot Cup der Michael Stich Stiftung auf der Hamburger Binnenalster statt – zum 10. Mal und im 20. Jubiläumsjahr der Stiftung für HIV-infizierte, -betroffene und an AIDS erkrankte Kinder. Der VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern hat diesmal die Patenschaft für eins der farbenfrohen Boote übernommen. An Bord werden sich die „Verwalterfüchse“ für den guten Zweck kräftig in die Riemen legen. Sechs Sponsoren sind mit von der Partie und stellen je zwei

Mitstreiter des insgesamt 20-köpfigen Teams: Domus Software AG, svt Brandsanierung, Pantaenius, Kabel Deutschland, DOMCURA AG und **DDIV** aktuell. Mit bis zu 21 Gegnern müssen sie sich messen, bevor die viel bejubelte Veranstaltung am Abend ihren Ausklang im East Hotel findet. Die Erlöse der Charity-Aktion gehen der Michael Stich Stiftung zu, die sich u. a. für die HIV-Prävention und die gesellschaftliche Integration erkrankter Kinder einsetzt. Michael Stich erhielt im Februar 2008 hierfür einen Preis als „Bildungsbotschafter Deutschlands“.



Michael Stich, Initiator des traditionellen Drachenboot Cups

## 14. Mitteldeutsches Verwalterforum

Auch das 14. Mitteldeutsche Verwalterforum wurde zu einem traditionellen Erfahrungsaustausch von Immobilienverwaltern: Hochkarätige Referenten, brandaktuelle Themen und eine qualitativ hochwertige Fachausstellung informierten die mehr als 100 Teilnehmer. Nach der Eröffnung durch den Vorstandsvorsitzenden des Verbandes, Dr. Joachim Näke, und der anschließenden Präsentation der Fachaussteller leitete Steffen Haase, Vizepräsident und Pressesprecher des DDIV e.V. das Verwalterforum ein. Er stellte die politischen Aktivitäten des Dachverbandes kurz und prägnant dar.

Zum wiederholten Male konnte Professor Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck als Referent begrüßt werden. Er widmete sich diesmal dem problematischen Thema der fehlenden Übereinstimmung von Mietrecht und WEG-Recht: „Mietrecht vs. WEG-Recht – und am Ende verliert der Verwalter“. Was Sie als WEG- und Sondereigentumsverwalter bei der Vermietung von Wohnungseigentum beachten müssen und was der Gesetzgeber zur Konfliktvermeidung tun sollte. Professor Häublein stellte nicht nur seine Gedanken zur Neufassung rechtlicher Regelungen zur Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht dar, sondern erläuterte an anschaulichen Beispielen Konflikte und Lösungsmöglichkeiten für WEG- und Mietsonderverwalter.

Professor Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin, übernahm den Vortrag „Der Verwaltervertrag – Abschluss, Inhalt, Rechtsfolgen“, womit er nahtlos an den Vortrag von Professor Häublein anknüpfte. Insbesondere die Notwendigkeit klarer vertraglicher Regelungen zur Vermeidung von Haftungsfällen für den Verwalter stellte er dar.

Wie in den vergangenen Jahren wurden in den beiden Workshops konkrete Haf-

tungsprobleme des Verwalters dargestellt: Im Workshop I erläuterte Steffen Haase die verwalterischen Handlungspflichten zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Normen.

Im Workshop II ging es um die Regulierung von Versicherungsschäden im Gemeinschafts- und Sondereigentum. Sabine Leipziger, Geschäftsführerin der VDIV INCON, sowie Reiner Pausewang, Bautrocknung Schmittgall, konnten anhand zahlreicher Beispiele Gefahrensituationen darstellen und nicht nur den anwesenden Verwaltern, sondern auch den Verwaltungsbeiräten Hinweise zur Vermeidung von Versicherungsschäden geben.

Zum Abschluss der Fachtagung verstand es der Dresdener Rechtsanwalt André Leist prickelnd, die anwesenden Verwalter und auch Verwaltungsbeiräte auf die Vermeidung von Fehlern in Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen aufmerksam

zu machen, um Haftungsgefahren zu verringern.

Mit Genugtuung wurde festgestellt, dass sich die Konzentration auf wenige, aber sehr prägnante Themen ausgesprochen gut bewährt hat. Das Feedback aller Teilnehmer war, wie in den letzten Jahren, sehr positiv. Damit kann der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. mit ganzer Kraft die Veranstaltungssaison 2014 angehen, wobei besonders die Festveranstaltung zum 20-jährigen Bestehen des Verbandes am 3.9.2014 in Leipzig ein Höhepunkt sein wird.



1 Konzentration auf wesentliche, prägnante Themen: beim 14. Mitteldeutschen Verwalterforum

2 Auch die Aussteller präsentierten sich dem Plenum.

## VDIV Partner tauschen sich aus!

Der diesjährige Partnertag des VDIV Bayern fand erstmalig nicht vor dem Winterwochenende, sondern im Vorfeld der Klausurtagung des Vorstands, Beirats und der Geschäftsstelle statt. Vom 26. bis 28. März trafen sich die Teilnehmer in Bad Gögging zum ebenso regen wie anregenden Gedanken- und Erfahrungsaustausch. Viel Neues kam dabei ins Rollen: Ideen, die in den kom-

menden Monaten aufgegriffen, weiterentwickelt und umgesetzt werden wollen. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten. Trotz konzentrierter Arbeitsatmosphäre gab es für die Partner auch hinreichend Gelegenheit zum kollegialen Kennenlernen. Eine Führung durch die Kuchlbauer-Brauerei in Abensberg und die Besichtigung ihres Wahrzeichens, des Hundertwasser Turms, rundeten die gelungene Tagung ab.



Nur eines der Highlights des Partnertags: der Hundertwasser Turm in Abensberg

## Erfolgreiche Teilnehmerzahlen im ersten Quartal!

Trotz oder gerade wegen der starken Reduzierung der Tagesseminare im ersten Quartal hat der VDIV Bayern dieses Jahr einen neuen Teilnehmerrekord zu verzeichnen. 22 Veranstaltungen mit annähernd 850 Teilnehmern wurden bereits durchgeführt. Auch

für die zweite Jahreshälfte wurde das Programm mit vielen neuen Seminaren aufgefrischt.

Sie haben Interesse? Senden Sie eine E-Mail an unsere Geschäftsstelle, wir senden Ihnen den Kalender gerne zu: [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)

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

## Jetzt noch besser: Maßgeschneiderte Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Ob es um die Renovierung des Hauses, den Anbau von Balkonen oder umfassende energetische Sanierungsvorhaben geht – immer wieder stehen Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vor der Aufgabe, die Finanzierung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu planen. Schwierig wird es, wenn eine dringend notwendige Maßnahme die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinschaft übersteigt.

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) hat darauf reagiert und ihr Finanzierungsangebot für Wohnungseigentümergeinschaften ausgeweitet. Pro Eigentümer werden rechnerisch weiterhin

bis zu 10.000 Euro finanziert, der Gesamtbetrag für die WEG ist aber ab sofort nicht mehr begrenzt. Das ist insbesondere für größere Gemeinschaften mit einer Vielzahl an Eigentümern von Vorteil, da sich für sie die Kosten einer Maßnahme leicht auf 500.000 Euro oder mehr belaufen können.

Mit einer Laufzeit von zehn Jahren können bei der DKB bis zu 80 Prozent des in der Zukunft liegenden Vorhabens ohne grundbuchliche Besicherung finanziert werden. Planungssicherheit bietet die Rückzahlung des Kredits in gleichbleibenden monatlichen Raten. Nach Ablauf der Vertrags-

laufzeit ist der Kredit vollständig getilgt. Besonders vorteilhaft ist die unbürokratische Beantragung durch den Verwalter mit einer überschaubaren Anzahl an einzureichenden Unterlagen. Voraussetzung für die Gewährung der Finanzierung ist die anstandslose Führung des Hausgeldkontos der WEG bei der DKB seit mindestens sechs Monaten. Dies ist über die DKB-Verwalterplattform einfach, rechtssicher und kostenfrei möglich.

Infos unter: [DKB.de/verwalterplattform](https://www.dkb.de/verwalterplattform)

**DKB** Deutsche Kreditbank AG

## Kalo: bundesweit mehr als eine **Million Rauchmelder installiert**

In Baden-Württemberg und Hessen laufen die Nachrüstungsfristen für Rauchmelder ab. Wer jetzt nicht handelt, läuft Gefahr, die Frist zu verpassen. Im Schadensfall drohen rechtliche Konsequenzen. In beiden Bundesländern ist zu befürchten, dass es voraussichtlich ab Herbst diesen Jahres zu Engpässen bei der Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern kommen kann. Deshalb sollten alle Wohnungsunternehmen die Ausstattung der Bestände schnell in die Wege leiten, um späteren Konsequenzen vorzubeugen.

Für alle Wohnungsunternehmen und Verwaltungen bringt die Erfüllung der Rauchmelderpflicht einen großen Aufwand und gegebenenfalls Haftungsrisiken

mit sich, weswegen sich die Beauftragung eines professionellen Dienstleisters wie Kalo lohnt. Bewohner müssen über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden. Weiter besteht die Verpflichtung, CE-konforme Geräte nach DIN zu installieren und die Bewohner in den Instandhaltungsprozess einzuweisen. Zum Abschluss müssen entsprechende Nutzerbroschüren übergeben werden.

Kalo war einer der ersten Messdienstleister, die im Rauchmeldergeschäft aktiv wurden. Das Unternehmen ist seit über 60 Jahren auf die Organisation von Massenprozessen in der Wohnungswirtschaft spezialisiert und hat inzwischen mehr als eine Millionen Rauchmelder installiert.

Kalo verfügt über ein bundesweit flächendeckendes Netz von Servicefachkräften und montiert und wartet Rauchwarnmelder für die Wohnungswirtschaft von kleinen Wohnanlagen bis zur Großsiedlung. In diesem Bereich hat Kalo die Prozessführerschaft inne. Das Unternehmen lässt sich die Montage und die spätere Wartung von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigen und gewährleistet in allen Fällen eine konsequente Restantenverfolgung.



## Pantaenius und der DDIV: **neuer Rahmenvertrag zur Betriebs-Haftpflichtversicherung**

Die Betriebs-Haftpflichtversicherung zählt genauso wie die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung zu den wichtigsten Versicherungen für einen Immobilienverwalter. Trotzdem gehört sie längst nicht bei jedem Unternehmen zur „Standardausstattung“. Dabei kann ein Personen- oder Sachschaden, zum Beispiel durch eine unterlassene oder verspätete Instandhaltungsmaßnahme, ganz schnell die Existenz des Verwalters gefährden – gleiches gilt für Umweltschäden. Eine reine „Bürohaftpflicht-Versicherung“ ist nicht ausreichend, da sie die Schäden im Zusammenhang mit den Verwaltungsobjekten – also auf fremden Grundstücken – nicht mit einschließt.



Pantaenius ist es wichtig, gemeinsam mit dem DDIV eine Lösung anzubieten, die sich im Markt nicht nur hinsichtlich der Prämien, sondern auch beim Leistungsumfang deutlich abhebt. Es ist gelungen, mit einem namhaften Versicherer zahlreiche zusätzliche Einschüsse im Vergleich zu den bereits weitreichenden Standardbedingungen zu verhandeln, so dass der Verwalter ein „Rundum-Sorglos-Paket“ erhält.

Ein Prämienbeispiel: Eine Hausverwaltung mit 8 kaufmännisch tätigen Personen zahlt für eine Deckungssumme von 10 Mio. EUR pauschal für Personen- und Sachschäden jährlich 119,00 EUR inkl. Versicherungssteuer. Auf Wunsch kann die Privathaftpflichtversicherung des Inhabers prämienfrei eingeschlossen werden. Die besonderen

Konditionen des DDIV-Rahmenvertrages von Pantaenius stehen exklusiv Verbandsmitgliedern zur Verfügung.

Fordern Sie jetzt Ihr individuelles Angebot beim Premiumpartner des DDIV an: [Pantaenius.eu/DDIV](http://Pantaenius.eu/DDIV), Tel. 040/37091-221, [Immobilienversicherungen@pantaenius.com](mailto:Immobilienversicherungen@pantaenius.com) Das DDIV-Team von Pantaenius freut sich auf Sie!



Kay Hildebrandt, Kristina Kröncke und Dennis Stern.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

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

# Mitgliedsverbände

#### **Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.**

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

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

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

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

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621-5610638

#### **Geschäftsstelle Dirmstein:**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.**

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

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

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

#### **Geschäftsstelle Hamburg:**

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

#### **Geschäftsstelle**

#### **Mecklenburg-Vorpommern:**

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

# Impressum

**Herausgeber:** Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)  
Dorotheenstraße 35  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3009679-0  
Fax: +49 30 3009679-21  
info@ddiv.de  
www.ddiv.de

**Chefredaktion:** Steffen Haase (verantwortlich)  
redaktion@ddivaktuell.de

**Verlag und  
Redaktionsanschrift:** AVR Agentur für Werbung  
und Produktion GmbH  
Weltenburger Straße 4  
81677 München  
Tel.: +49 89 419694-0  
Fax: +49 89 4705364  
info@avr-werbeagentur.de  
www.avr-werbeagentur.de  
redaktion@ddivaktuell.de  
www.ddivaktuell.de

**Geschäftsführung:** Thomas Klocke, Alfred Schwan

**Redaktionsleitung:** Andrea Körner  
koerner@ddivaktuell.de

**Projektleitung:** Anita Mayrhofer  
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

**Redaktionsbeirat:** Dr. Michael Casser, Steffen Haase,  
Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler,  
Wolfgang Mattern

**Autoren dieser  
Ausgabe:** Thorsten Adam, Stephanie Benusch, Sven  
Faden, Martin Grzibek, Steffen Haase,  
Wolfgang D. Heckeler, Stefan Ibold,  
Martin Kaßler, Andrea Körner, Wolfgang  
Mattern, Stefan Nienhagen, Claudia Ottlo,  
Dr. Susanne Schießler, Söhnke Schmidt,  
Dr. Johannes Stehr, Dietmar Strunz,  
Dr. Burkhard Touché, Stephan Volpp,  
Birgit Weber, Thorsten Wenning

**Anzeigenleitung:** Isabella Gnirß  
Tel.: +49 89 419694-32  
ignirss@avr-verlag.de

**Art Direction:** Patricia Fuchs

**Stellv. Art Direction:** Sonja Vorbeck

**Grafik:** Marius Kauer, Simone Popp

**Composing:** Stefan Samabor

**Titelbild:** © Redshinestudio / Shutterstock.com

**Erscheinungsweise:** 8 × Jährlich  
Januar, März, April, Juni, Juli, September  
(zum Verwertertag), Oktober, Dezember

**Druck:** MayrMiesbach GmbH  
Am Windfeld 15  
83714 Miesbach

**Auflagenhöhe:** 12 500 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 € 49,- (inkl.  
Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei  
Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese  
Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft.  
Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

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

#### **Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen**

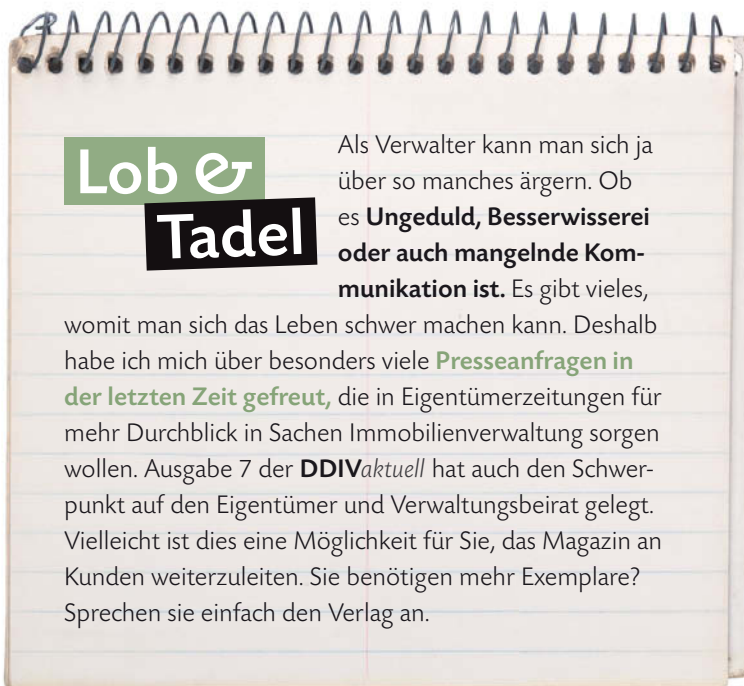
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige  
Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung  
des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions-  
material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)



## Buchbesprechung

### ■ Noch ein Stück: Kuchen, Brownies, Waffeln, Eis, Brot, Pizza und Pasta von Leila Lindholm

Manchmal muss man auch was für die Seele tun. Das Buch zeigt in rund 200 Rezepten für jede Jahreszeit und jeden Anlass, wie sich spezielle Brote, Pizza, Kuchen, Torten, Brownies und andere süße Köstlichkeiten und – als Konzession an eine ihrer Lieblingspeisen – auch Pasta ganz einfach selbst herstellen lassen. Das Buch enthält viele Tipps und Kniffe rund ums Backen, sowohl für erfahrene „Backhasen“ als auch für Back-Neulinge. Auch das neueste Buch von Leila Lindholm besticht wiederum durch die hohe Qualität der Fotografie und die liebevolle Gestaltung.

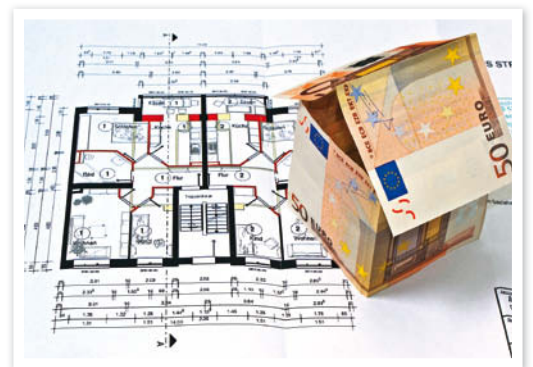
Noch ein Stück: Kuchen, Brownies, Waffeln, Eis, Brot, Pizza und Pasta von Leila Lindholm • gebunden, 224 Seiten • 1. Auflage 2009, AT Verlag • ISBN-10: 3038005843, 24,90 Euro



## DDIVaktuell 5/14

erscheint am 22. Juli unter dem Titel **Unternehmensführung & Organisation** Mit diesen und vielen weiteren Themen:

- Ausbildung, Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern
- Arbeitsrecht
- Software für Verwaltungen
- Customer Relation Management



## ZAHL DES MONATS

**69,29** Prozent aller Eigentumswohnungen in Deutschland gelten als nicht saniert. Der Anteil unsanierter Wohnungen liegt bei WEG damit um 15 Prozent höher als im gesamtdeutschen Wohnungsbestand. Neue Anreize und bessere Fördermöglichkeiten erörtert der DDIV gemeinsam mit der KfW und Vertretern aus Politik und Verwalterbranche daher am 12. Juni in Berlin. Seien Sie mit dabei und bringen Sie Ihre Erfahrungen und Wünsche ein. Anmeldungen unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

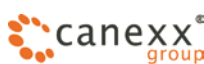
## DDIV Premium-Partner



DDIV  
Bildungs-  
partner



## DDIV Kooperations-Partner





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

**Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.**

Als Branchenverband 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 seine Mitglieder ist der DDIV zentrale 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 und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltung in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner.

Die Arbeit des DDIV überzeugt jede Woche zahlreiche Immobilienverwaltungen: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neu, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden! Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

**Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!**

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Der DDIV steht für:

**1.700**

hauptberufliche  
Mitgliedsunternehmen

**30.000**

qualifizierte  
Beschäftigte

**2,3 MIO**

verwaltete  
Einheiten

**4,1 MRD  
EURO**

jährliche  
Investitionskosten

**270 MRD  
EURO**

Gesamtwert  
verwalteter Einheiten