Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 07 | 13
8,– €
83480

DDIV aktuell

Das NEUE offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Sanierung und Instand-haltung

21. Verwaltertag
25 Jahre DDIV, erstklassige Vorträge und viele Preisträger

Betonsanierung
Worauf es bei der Instandsetzung von Tiefgaragen und Balkonen ankommt

HOAI
Neues Preisrecht für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren

IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV gratuliert den Preisträgern:

Qualität hat ihren Preis!

Die Besitzer von über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen erwarten vor allem eine professionelle und vertrauensvolle Verwaltung. Der DDIV mit seinen mehr als 1700 Mitgliedsunternehmen steht für eine hohe Qualität in der treuhänderischen Verwaltung. Gesucht wurden in diesem Jahr Preisträger, die diese Eigenschaft auf besondere Weise erkennen lassen.

www.ddiv.de

IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

1. Platz

Hausverwaltung Bock GmbH, Metzingen

„Leben Sie – wir kümmern uns darum!" Die Immobilienverwaltung überzeugt Jury und Eigentümer mit qualifizierten, motivierten und serviceorientierten Mitarbeitern sowie einem hochprofessionellen Leistungspaket mit klassischen und innovativen Instrumenten.

2. Platz

Prelios Immobilien Management GmbH, Hamburg

Mit einer werteorientierten Immobilienverwaltung steht das Unternehmen für Transparenz und Innovation, eingebettet in ein großes und starkes Netzwerk an qualifizierten Mitarbeitern, Partnern und Standorten.

3. Platz

Apropos-Service GmbH & Co. KG, Dirmstein

Mit einer Vielzahl von Erfolgsbausteinen, Kompetenz und Engagement wird Qualität als langfristige Strategie definiert: nicht nur nach innen sondern vor allem gegenüber Wohnungseigentümern und Dienstleistern.

Die Auszeichnung wird gefördert von

Aareon – We manage it for you · ASTRA · BELFOR · DKB Deutsche Kreditbank AG · ekb [energiekostenberatung gmbh] · goldgas · IMMOBILIEN SCOUT24 · ista · Kabel Deutschland · KALO einfach persönlicher. · MVV Energie · PANTAENIUS Unternehmensversicherungen

Liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreicher Verwaltertag und eine 25-jährige Geburtstagsfeier mit bester Unterhaltung, erstklassigen Referenten und hervorragenden Foren, begleitet von einer tollen Ausstellung, liegen hinter uns. Nicht zu vergessen die Premiere unseres Image-Films zur Verwalterbranche mit Deutschlands schönster Wettermoderatorin, Claudia Kleinert (zu sehen unter www.ddiv.de). Mitgliedsunternehmen können den Film gratis auf ihre Homepage implementieren. Dies und vieles mehr hat uns der 21. Deutsche Verwaltertag beschert, über den wir in dieser Ausgabe ab Seite 12 ausführlich berichten. Besonders erfreut waren wir auch über die Aussagen des parlamentarischen Staatssekretärs Enak Ferlemann für unsere Branche.

Mit Spannung erwarten wir nun die Positionierung der neuen Bundesregierung. Die Wohnungswirtschaft schaut erwartungsvoll nach Berlin, treffen dort doch teilweise völlig unterschiedliche Richtungen aufeinander. Deshalb trommeln wir frühzeitig für mehr **Planungs- und Handlungssicherheit für die Immobilienwirtschaft.** Dies trifft für die Verwalterwirtschaft und für den Halter oder Erwerber einer Immobilie gleichermaßen zu. Ein Planungszeitraum von mindestens zehn Jahren wäre dafür angemessen. Das gilt es nun von der neuen Regierung einzufordern. Vorab loten nun Unterhändler aus, was so alles in einen Koalitionsvertrag hinein geschrieben werden kann, der die Basis einer kommenden Regierungsarbeit abbilden soll. Ein zähes Ringen und Verhandeln um Positionen, die nun irgendwie nach der Wahl überzeugend in eine gemeinsame Klammer gesetzt werden müssen, ohne dass es zu einem Gesichtsverlust für eine der beteiligten Parteien kommt.
Auch Verbände und zahlreiche andere Organisationen bringen sich wiederholt in diesen Tagen in Erinnerung. Für die Immobilienverwalterbranche ist der **DDIV in Berlin** unterwegs und hat – welch ein Zufall – direkt nach der Wahl eine Publikation mit dem Titel **„Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz beim Wohneigentum."** veröffentlicht. Darin wird erstmals umfassend und dezidiert dargelegt, welche Rolle Immobilienverwaltungen in der Gesellschaft einnehmen und warum endlich Mindestvoraussetzungen für die Aufnahme dieser Tätigkeit geschaffen werden müssen. Damit setzt der DDIV seine kontinuierlichen Bemühungen auf diesem Gebiet fort.

Ebenso kontinuierlich widmen wir uns der Beauftragung und Veröffentlichung von Gutachten. Im Rahmen des Verwaltertags präsentierte deshalb Prof. Dr. Martin Häublein seine **Ergebnisse zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht.** Darin geht es um Fragen der Nebenkostenabrechnung und fehlender rechtlicher Vorgaben beim Gebrauch oder der Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohnungseigentum. Das Gutachten zeigt diese und andere Lücken der gegenwärtigen Gesetzeslage auf und unterbreitet Vorschläge, wie sie geschlossen werden könnten.

Ein großes Thema dieser Ausgabe ist die **Sanierung im Bestand.** Nach der Shell-Hauswärmestudie 2013 werden momentan allenfalls 1 Prozent des Altbaubestands und 3 Prozent der Heizungsanlagen jährlich saniert oder modernisiert. Soll die angestrebte Energiewende gelingen, sind diese Zahlen viel zu gering. Hinzu kommen die Herausforderungen des demographischen Wandels, der weitere bauliche Maßnahmen notwendig werden lässt. Diese Anforderungen werden uns in den kommenden Jahren noch mehr abverlangen, aber ich bin sicher, dass wir auch vor diesen Herausforderungen bestehen werden. Um Ihnen eine Hilfestellung für die tägliche Verwalterpraxis zu geben, berichten wir in dieser Ausgabe ab Seite 23 über das Kündigen von Bauverträgen, die Sanierung und versicherungstechnische Abwicklung von Hochwasserschäden, die neue HOAI, Betonsanierung und die Wärmedämmung der Außenwand. Wir komplettieren das Thema mit einer Auswahl von weiterführender Fachliteratur, die Ihnen den Umgang mit Sanierungen erleichtern soll.

Der Ausgabe beigelegt finden Sie die Einladung zur **3.Wintertagung 2014 in Kitzbühel.** Erleben Sie ein tolles Fachprogramm mit zwei Referaten täglich und nutzen Sie die Gelegenheit zum Networking in entspannter Atmosphäre ob auf dem Berg oder im Tal. Ich danke an dieser Stelle ausdrücklich unseren finanziellen Unterstützern und Partnern, ohne die eine derartige Tagung nicht möglich wäre.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler
DDIV-Präsident

Inhalt

Der Deutsche Verwaltertag ist das Highlight der Branche. In diesem Jahr feierte der DDIV außerdem sein 25-jähriges Bestehen.

Wenn eine Sanierung abgeschlossen ist, erfolgt die Abnahme. Schwierig wird es jedoch, wenn eine Vertragspartei den Bauvertrag kündigt.

Um Hochwasserschäden gering zu halten, gibt es im Umgang mit dem Schaden und Versicherungsgesellschaften einiges zu beachten.

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

14 Politik kündigt Zugangsvoraussetzungen für Verwalterberuf an

16 Das war der 21. Deutsche Verwaltertag

20 Der Immobilienverwalter des Jahres und die Preisträger

23 Die Vorträge des Verwaltertags

IM BLICKPUNKT

25 Kündigung von Bauverträgen

28 Sanierung von Hochwasserschäden

30 Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

GEBÄUDE & TECHNIK

33 Das ist bei der Betonsanierung zu beachten

36 Wärmedämmung der Außenwand

39 Energieeffizienz bei der Heizung

40 Buchvorstellungen zum Thema Sanierung

RECHT & STEUERN

41 Aktuelle Urteile rund um die WEG

45 Die Abrechnung fiktiver Betriebskosten

46 Expertenstreit zum „geborenen Beiratsmitglied"

48 Fachkanzleien für Immobilienverwalter

VERWALTUNG & FINANZEN

50 Abwicklung von Hochwasserschäden durch die Versicherung

52 Verwalter als Datensammler

DDIV AKTUELL

54 Bayern

55 Baden-Württemberg

56 Berlin-Brandenburg

57 Hessen

59 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

Der BGH hat entschieden, dass Vermieter auch eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen dürfen. Die Regeln dafür sind jedoch streng.

RWE

MEHR UNTER EINEM DACH:

ENERGIE UND SERVICES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

> Individuelle Strom- und Erdgasangebote mit Vorteilen für Sie und Ihre Mieter
> Maßgeschneiderte Services zur Unterstützung Ihrer täglichen Arbeit:
- Leerstandsmanagement
- Elektronische Abrechnung
- Mobiler Einmietungsprozess
> Innovative Energiekonzepte für Quartiere:
- Datenaufnahme und Konzepterstellung
- Planung – Bau und Betrieb von Anlagen
- Vor Ort erzeugte Energie für Ihre Mieter
> Persönliche Ansprechpartner für Ihre Fragen!

Weitere Informationen unter:
www.rwe.de/wohnungswirtschaft

VORWEG GEHEN

Zwischen **Triumpf** und **Katastrophe**

Deutschland hat gewählt. Was anfangs nach einem Triumph von Bundeskanzlerin Angela Merkel aussah, entpuppte sich bald als schwierige Situation. Auch unter den wohnungspolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen gibt es Gewinner und Verlierer.

Zwar konnten die Schwesterparteien CDU/CSU fast bis zur absoluten Mehrheit deutlich zulegen, aber dennoch bleibt ein gewichtiger Wermutstropfen: Der Koalitionspartner FDP schaffte es nicht mehr über die 5-Prozent-Hürde. Damit sind die Liberalen erstmals seit Bestehen des Bundestags dort nicht vertreten.

Die Verlierer: FDP und Grüne

Noch ist nicht klar, welche Auswirkungen die Verschiebungen der politischen Landschaft in Berlin auf die Wohnungspolitik haben werden. Für zwei der wohnungspolitischen Sprecher hat die Bundestagswahl allerdings große Auswirkungen. Daniela Wagner von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ist im kommenden 18. Bundestag nicht mehr vertreten. Ihr siebter Platz auf der hessischen Landesliste reichte wegen des schlechten Wahlergebnisses der Grünen nicht aus, um erneut in den Bundestag einzuziehen. „Ich bin politisch und persönlich total enttäuscht", sagte Wagner am Wahlabend dem Darmstädter Echo. Auf ihrer Homepage schrieb sie: „Für uns Grüne war der Wahlsonntag ein Desaster." Wer sich künftig bei den Grünen mit der Wohnungspolitik beschäftigen wird, ist noch offen.

Schluss war auch für die gesamte FDP-Fraktion. Weil die Liberalen knapp an der 5-Prozent-Hürde gescheitert sind, hat auch der baupolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Sebastian Körber, sein Mandat verloren. Der Architekt belegte Platz sieben auf der Landesliste und konnte in seinem Wahlkreis Forchheim nur 5,01 Prozent der Stimmen erringen. Noch am Wahlabend twitterte er enttäuscht: „Das FDP-Ergebnis ist mehr als bitter, da gibt es nichts schön zu reden!" Jetzt will sich der 33-jährige auf die Arbeit im bayerischen FDP-Landesvorstand konzentrieren.

Daniela Wagner und Sebastian Körber sind aus dem Bundestag ausgeschieden.

Die Gewinner: CDU, SPD und Linke

Nichts geändert hat sich bei Michael Groß. Der wohnungsbaupolitische Sprecher der SPD hat seinen Wahlkreis Recklinghausen II mit 48 Prozent der Erststimmen klar gewonnen. Der wiedergewählte Bundestagsabgeordnete wirbt nun für eine Koalition mit der Linken und den Grünen. Auch der baupolitische Sprecher der Union, Dirk Fischer, zog mit einem Direktmandat von 39,7 Prozent in Hamburg-Nord wieder in den Bundestag ein. Linken-Politikerin Heidrun Bluhm hat es ebenfalls geschafft. Sie zieht über ihren zweiten Platz auf der Landesliste in den Bundestag ein. Die Landesvorsitzende in Mecklenburg-Vorpommern freut sich über ein „sehr gutes Ergebnis. Noch vor wenigen Monaten glaubten uns Demoskopen nahe der Fünf-Prozent-Hürde." Die Linke konnte in dem nordostdeutschen Flächenland 21,5 Prozent der Zweitstimmen erreichen und wurde zweitstärkste Partei.

Während Michael Groß und Dirk Fischer ihre Direktmandate behaupten konnten, kam Heidrun Bluhm über die Landesliste ins Parlament.

Appell an künftige Regierung:
Verbraucherschutz im Wohneigentum stärken

von Stephanie Benusch

Bei den Koalitionsverhandlungen drängt der DDIV auf mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer und fordert Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters. Eigens dafür hat der Spitzenverband der Immobilienverwalter eine Argumentationsschrift verfasst, die noch einmal die Dringlichkeit des Anliegens untermauert – zum Schutz der Altersvorsorge und zum Gelingen der Energiewende. Zugleich wird damit erstmals umfassend die Tätigkeit des Immobilienverwalters unter gesellschaftspolitischen Fragestellungen abgebildet.

Knapp 70 Prozent aller Deutschen wünschen sich Wohneigentum als sichere Form der Altersvorsorge. Und bereits heute gibt es mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen in der Bundesrepublik. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) appelliert daher an alle im Bundestag vertretenen Parteien, vor allem aber auch an die Partner der Koalitionsverhandlungen, den Verbraucherschutz in der Immobilienwirtschaft als ein zentrales Thema auf die Agenda der kommenden vier Jahre zu setzen.
„Die neue Regierung muss endlich den Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung ernst nehmen und im Koalitionsvertrag verankern. Nur so kann Wohneigentum als zentrale Säule privater Altersvorsorge weiter an Vertrauen gewinnen und langfristig geschützt werden", sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV. Seit langem fordert der DDIV die Einführung von Versicherungspflichten und Fachkundenachweisen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters. In einer nun veröffentlichten Argumentationsbroschüre untermauert der Branchenverband seine Forderungen mit zahleichen Kennzahlen, Umfragen und Argumenten. Zugleich warnt der DDIV davor, den Verbraucherschutz im Wohnungswesen bei den Koalitionsverhandlungen hinten anzustellen: „Ohne qualifizierte und professionelle Immobilienverwalter sind die Energiewende und ein altersgerechter Umbau in Wohnungseigentümergemeinschaften nicht zu leisten," mahnt Kaßler.
Besonders dringend ist der Schutz von Wohnungseigentümergemeinschaften bei der Verwaltung und Erhaltung ihrer Wohnimmobilien. Die über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen in der Bundesrepublik werden von rund 23 000 hauptberuflichen Immobilienverwaltungen betreut. Allerdings unterliegen diese bis heute weder Versicherungspflichten noch einer Nachweispflicht über Fachkenntnisse oder Vermögensverhältnisse. Und das, obwohl Verwaltungen Immobilien und Rücklagen mit einem geschätzten Gesamtvermögen von weit mehr als 1.000 Milliarden Euro betreuen.

Der ungeregelte Verbraucherschutz ist für den DDIV nicht hinnehmbar. Im Rahmen der Broschüre „Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz beim Wohneigentum" haben sich auch 37 große Unternehmen mit insgesamt über 40 000 Mitarbeitern und einem jährlichen Umsatz von weit mehr als 15 Milliarden Euro diesen Forderungen angeschlossen.

Versicherungspflicht und Fach- und Sachkunde weiter auf der Agenda

Der DDIV sieht einen dringenden Handlungsbedarf, die professionelle Erhaltung und Verwaltung von Immobilien zu fördern und nachhaltig zu schützen. Eine Vielzahl von Herausforderungen wie die Energiewende, der demografische Wandel und die damit verbundenen energetischen und altersgerechten Sanierungen und Modernisierungen kommen in den nächsten Jahren auf die Eigentümer zu. Professionelle Immobilienverwalter überblicken diese Prozesse und geben Wohnungseigentümern Hilfestellung bei der Umsetzung. Dafür bedarf es jedoch ausreichend fachlicher Qualifikationen.
Die Einführung der Pflicht zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflicht- und einer Vertrauensschadenversicherung sowie einer Betriebs- beziehungsweise Berufshaftpflichtversicherung in der Gewerbeordnung wären erste wirkungsvolle Schritte für die Sicherheit der Verbraucher. Dies hatte bereits ein vom DDIV in Auftrag gegebenes Gutachten als umsetzbar gehalten. In der Folge könnten zudem Sach- und Fachkundenachweise sowie ein Nachweis über geordnete Vermögensverhältnisse eingeführt werden. Dies ist in vielen europäischen Ländern bereits seit vielen Jahren Standard. Regierung und Opposition sind dringend aufgerufen, sich dem Verbraucherschutz beim Wohneigentum anzunehmen und Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter zu schaffen.

Die Broschüre mit dem Titel „Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz beim Wohneigentum" kann kostenfrei bei der Geschäftsstelle des DDIV unter info@ddiv.de bestellt werden.

Politik trifft Immobilienverwaltung: Vogel trifft Schulz

von Martin Kaßler

Der CDU-Bundestagsabgeordnete Volkmar Vogel (Mitte) und die Immobilienverwalterin Kathrin Schulz trafen sich in Altenburg zu einem Streitgepräch, das auf Vermittlung von Martin Kassler (links) zustande kam.

Zu einem Streitgespräch kamen in Altenburg Volkmar Vogel, stellvertretender Ausschussvorsitzender Bauen und Wohnen im Deutschen Bundestag (CDU), und Kathrin Schulz, Inhaberin der Krüger Haus- und Grundstücksverwaltung Altenburg, zusammen. Diskutiert wurden Zugangsvoraussetzungen für Verwalter, hohe Leerstandsquoten, energetische Sanierung, Stadtentwicklung und die Frage, ob Wohneigentum eine lohnenswerte Altersvorsorge sei. Moderiert wurde die Veranstaltung unter Beteiligung der Lokalpresse von DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Leerstandsquoten ein oft unterschätztes Problem bei WEG

Darauf hatte Kathrin Schulz lange gewartet. Endlich einmal darf Sie über ihren Berufsalltag berichten und für „ihre" Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und Miethauseigentümer eintreten. Rund 1 000 Einheiten verwaltet die 1991 gegründete Krüger Haus- und Grundstücksverwaltung schwerpunktmäßig in Altenburg und Umgebung. Die Bandbreite an Themen war demzufolge entsprechend lang. Schulz führte aus, dass die Komplexität ihrer Tätigkeit als Verwalterin in den letzten Jahren massiv zugenommen habe, was auf die Häufung von neuen Gesetzen und Verordnungen zurück zu führen sei. Hinzu kommen langwierige und schwierige Abstimmungsprozesse bei energetischer Sanierung oder anfallenden Instandsetzungsmaßnahmen. Erschwerend ist in der vom Strukturwandel besonders betroffenen Altenburger Region die hohe Leerstandquote von etwa 20 Prozent. „Viele Eigentümer fragen sich, warum sie sanieren sollen, wenn die Wohnung nicht vermietet werden kann?", so Schulz. „Zudem tragen die Sozialämter nach erfolgter Sanierung höhere Mieten nicht immer mit, wenn diese dann die festgelegten Sätze für Unterkunft und Heizung übersteigen. Im Regelfall muss der Hartz-IV-Empfänger sich eine neue Bleibe suchen. Das schreckt auch den Eigentümer ab, da er nicht weiß, ob er wieder vermieten kann."

Volkmar Vogel kennt die angesprochene Problematik und hat den Anspruch, zunächst noch mehr Menschen in Arbeit zu bringen, bevor man an eine Erhöhung der Regelsätze für Mieten gehen sollte. Zudem „ist der Wohnungsmarkt ein wichtiger Faktor der Gesellschaft und damit sollte jeder ein Recht auf bezahlbaren Wohnraum haben. Mietpreisbremsen, wie vielfach vorgeschlagen, helfen aber nur kurzfristig und sind langfristig der falsche Weg. Notwendige Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung würden dann unterbleiben", weiß Vogel. Gleichzeitig plädiert der Abgeordnete für mehr privates Wohneigentum als Altersvorsorgeinstrument und als Bindung von privatem Kapital. Dazu setzt er auf das Instrument einer besseren steuerlichen Abschreibung für Immobilien im Wahlprogramm der Union.

Vogel für Sanierungs-Afa

Vogel plädiert auch für eine Sonderabschreibung für energetische Sanierungen, die zuletzt im Bundesrat blockiert wurde. Auch KfW-Fördermaßnahmen seien ein guter Baustein für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau. Dem pflichtete Verwalterin Schulz bei, verwies aber darauf, dass Fördermaßnahmen aufgrund des umständlichen Antragsverfahrens nur selten abgerufen werden, was auch teilweise der fehlenden Qualifikation eines Verwalter geschuldet sei. Permanente Veränderungen in den gesetzlichen Grundlagen und der Rechtsprechung forderten eine ständige und qualitativ hochwertige Fortbildung.

Zugangsvoraussetzungen unabdingbar

Einhellig sprachen sich die Anwesenden für Zugangsvoraussetzungen beim Immobilienverwalter aus, nicht zuletzt auch mit dem Hinweis, dass Wohneigentum ein unverzichtbarer Bestandteil der Altersvorsorge sein sollte, wohl mit dem Zusatz „Eigentum verpflichtet".

Wodis Sigma Forum in Bochum

Aareon stellt am 26. und 27. November auf dem Wodis Sigma Forum im RuhrCongress Bochum das neue Wodis Sigma Release 5 vor. Immobilienfachleute, Anwender und Entwickler erleben, welchen Beitrag Wodis Sigma zum Trendthema Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft leistet. Eine der Neuheiten ist die App zur Mobilen Wohnungsabnahme. www.wodis-sigma-forum.de

Effizienz auf ganzer Linie.

Beispiele aus dem Komplettangebot:

Öl-/Gas-Brennwerttechnik | Holzheizsysteme | Wärmepumpen | Mikro-KWK | Kraft-Wärme-Kopplung | Solar-/Photovoltaiksysteme

Effizienz Plus

Effizienz ist die wichtigste Energie-Ressource. Unser Komplettangebot bietet für alle Anwendungsbereiche und alle Energieträger individuelle Lösungen mit effizienten Systemen – egal ob für Öl, Gas, Solar, Biomasse oder Luft- und Erdwärme. **www.viessmann.de**

VIESSMANN
climate of innovation

Viessmann Deutschland · 35107 Allendorf (Eder) · Telefon 06452 70-0

Die Kompetenzen der Viessmann Group: Kessel für Öl und Gas, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen, Solar- und Holzheizsysteme, Biogasanlagen und Kältetechnik.

Wohnkosten variieren deutlich im **Bundesvergleich**

Wohnen wird immer teurer. Vor allem in deutschen Großstädten und Ballungszentren steigen die Miet- und Kaufpreise. Doch wie hoch ist der Anteil am Einkommen, der für das Dach über dem Kopf aufgebracht werden muss? ImmobilienScout24 analysiert mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX erstmals das regionale Verhältnis von Kaufkraft und Wohnungsmiete. Das Ergebnis: Nicht nur die Wohn- und Kaufpreise unterscheiden sich regional erheblich, sondern auch der Anteil am Einkommen, den Menschen für das Wohnen ausgeben müssen. Der neue Index bildet auch ab, in welchen Städten und Regionen Deutschlands der Wohnkostenanteil in den vergangenen Jahren am stärksten gestiegen ist.

Wohnkostenanteil in Metropolregionen am höchsten

Wer in attraktiven Metropolen wie München, Frankfurt am Main oder Hamburg lebt, muss in puncto Wohnen tief in die Tasche greifen. Der neue Erschwinglichkeitsindex EIMX von ImmobilienScout24 zeigt, dass der Wohnkostenanteil (ohne Betriebs- und Nebenkosten) an der Kaufkraft – also gemessen an allen Einkünften, die einer Person zur Verfügung stehen – vor allem in den Ballungszentren besonders hoch ist. Hier ist zwar die Kaufkraft der Einwohner deutlich höher als im ländlichen Raum, aber sie müssen auch wesentlich höhere Kosten für Miete oder den Erwerb von Wohneigentum veranschlagen. Auch in Universitäts- und Großstädten, die durch eine angespannte Wohnungsmarktlage gekennzeichnet sind, muss die Bevölkerung einen vergleichsweise großen Anteil ihrer Kaufkraft für die Wohnkosten aufbringen. Hierzu gehören beispielsweise Trier oder Jena.

Spitzenreiter Freiburg – Schlusslicht Osterode

Spitzenreiter in Bezug auf den Wohnkostenanteil ist Freiburg im Breisgau. Mit 28,1 Prozent steht die Universitätsstadt auf Platz 1. Auch München liegt weit vorn. Bewohner der Bayern-Metropole müssen im Durchschnitt 25,5 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufbringen. In der Universitätsstadt Heidelberg fließt ebenfalls knapp ein Viertel (24,7 Prozent) des Geldbeutels in Miete oder Wohneigentum. Die deutsche Hauptstadt befindet sich mit 21,1 Prozent an zehnter Stelle. Das Schlusslicht im positiven Sinne ist der Kreis Osterode im Harz. Hier müssen nur rund 10 Prozent der zur Verfügung stehenden Einkünfte für die Wohnkosten ausgegeben werden.

Darüber hinaus bildet der EIMX ein deutliches Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle des anfallenden Wohnkostenanteils ab. Während im süddeutschen Raum der Wohnkostenanteil durchschnittlich bei 18 bis 28 Prozent liegt, rangiert der Norden Deutschlands mit Ausnahme der Region Hamburg durchschnittlich bei 9 bis 15 Prozent. Im Westen des Bundesgebiets (ohne Frankfurt am Main) muss die Bevölkerung im Schnitt 12 bis 20 Prozent des Einkommens für die reinen Wohnkosten aufbringen. Im Osten im Schnitt nur 9 bis 17 Prozent (ohne Berlin und Jena).

Wo ist der Anteil der Wohnkosten an der Kaufkraft am höchsten, wo am niedrigsten?	
Freiburg im Breisgau	28,1 %
München	25,5 %
Heidelberg	24,7 %
Frankfurt am Main	22,7 %
Garmisch-Partenkirchen (Kreis)	22,4 %
Hamburg / Jena	22,0 %
Trier	21,7 %
München (Kreis)	21,6 %
Stuttgart / Regensburg	21,2 %
Berlin / Würzburg	21,1 %
Erzgebirgskreis / Kronach (Kreis)	10,7 %
Birkenfeld (Kreis)	10,6 %
Goslar (Kreis) / Hochsauerlandkreis / Wartburgkreis	10,5 %
Northeim (Kreis)	10,4 %
Kyffhäuserkreis	10,2 %
Höxter (Kreis)	10,0 %
Wunsiedel im Fichtelgebirge (Kreis)	9,9 %
Spree-Neiße (Kreis)	9,7 %
Mansfeld-Südharz	9,6 %
Osterode am Harz	9,5 %

Heizöl **28 Prozent teurer** als Erdgas

Bei gleicher Heizleistung ist Heizöl durchschnittlich 28 Prozent teurer. Zu diesem Ergebnis kommt das unabhängige Vergleichsportal Verivox, das die Kosten für Heizöl und Erdgas verglichen hat.

Um die Preise zu vergleichen, wird von einer aufgewendeten Heizenergie von 20 000 Kilowattstunden (kWh) ausgegangen, was rund 2 000 Litern Heizöl und 2 000 Kubikmetern Erdgas entspricht. Der Verivox-Verbraucherpreisindex Gas weist für diese Menge aktuell einen Preis von 1.314 Euro aus. Das statistische Bundesamt gibt den deutschlandweiten Durchschnittspreis von Heizöl derzeit mit 84,18 Euro pro Hektoliter an. Hochgerechnet auf 20 000 kWh ergeben sich damit jährliche Heizkosten von 1.684 Euro. Der Preisunterschied liegt damit bei 370 Euro und 28 Prozent.
www.verivox.de/heizoel

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

AB 2014 – 8× IM JAHR

DDIV*aktuell* im Abo!

Acht mal im Jahr alle **aktuellen Informationen**
rund um die **Immobilienverwaltung** bequem
frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo

Das neue offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

www.ddivaktuell.de

Informationen zu **energetischer Sanierung** und **altersgerechtem Umbau**

Die von der Bundesregierung beabsichtigte Energiewende und der demografische Wandel fordern immer mehr Einsatz von Immobilienverwaltungen. Bis heute bilden Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) das Schlusslicht beim Sanierungsfortschritt. Obwohl fast jede vierte Wohnung in Deutschland Teil einer WEG ist, wird diese Gruppe der Wohnungseigentümer oft vernachlässigt. Für die Umsetzung von energetischen Modernisierungen in WEGs bedarf es Mehrheitsbeschlüsse, ausreichend finanzieller Mittel und eines engagierten, kompetenten Immobilienverwalters, der die Maßnahmen in die Wege leitet und koordiniert. Nicht zuletzt liegt der Grund für den schleppenden Sanierungsfortschritt bei WEG auch in komplizierten Antragsprozessen für Fördermittel und nicht ausreichend vorhandenen Informationen über potentielle Finanzierungsmöglichkeiten. Eine gemeinsame Umfrage, die vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und der KfW durchgeführt wurde, ergab, dass nur 5 Prozent aller Immobilienverwalter die Förderprogramme der KfW sehr gut kennen. Bei 60 Prozent der Verwalter sind die Programme eher weniger gut oder gar bekannt.

DDIV und KfW haben dies zum Anlass genommen und alle wichtigen Hinweise zu den KfW-Fördermöglichkeiten speziell für Immobilienverwaltungen und WEG zusammengetragen. Im achtseitigen Flyer werden alle relevanten Programme für WEG vorgestellt. Diese Informationen können sowohl für die energetische Sanierung als auch für den altersgerechten Umbau genutzt werden. Die KfW stellt zur Finanzierung Investitionszuschüsse und Kredite zur Verfügung. Darüber hinaus werden im Flyer die wichtigsten Begrifflichkeiten und Fragen geklärt: Was ist ein KfW-Effizienzhaus? Was unterscheidet die verschiedenen Zuschüsse und an welche Adressen kann sich der Immobilienverwalter bei Fragen wenden?

Alle wichtigen Informationen zur Finanzierung von energetischen und altersgerechten Sanierungen sind unter www.kfw.de/immobilienverwalter auf einer Homepage der KfW speziell für Verwalter zusammengestellt, die auf einer gemeinsamen Initiative von DDIV und KfW fußt. Der Flyer steht auf www.ddiv.de zum Download zur Verfügung und kann ebenfalls unter info@ddiv.de über die Geschäftsstelle bezogen werden.

Bundesrat und Kabinett haben die **EnEV** mit Änderungen **verabschiedet**

Mitte Oktober hat der Bundesrat der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit zahlreichen Auflagen zugestimmt. Das Kabinett hat dem überraschend in seiner letzten Sitzung der 17. Legislaturperiode ebenfalls zugestimmt. Mit der Novelle der EnEV soll der Jahresenergiebedarf aller Neubauten bis 2016 um 25 Prozent sinken. Der maximale Wärmeverlust durch die Gebäudehülle soll sich um 20 Prozent reduzieren. Für Bestandsgebäude ändert sich nichts. Die energetischen Kennwerte müssen künftig bei Verkauf und Vermietung in Immobilienanzeigen angegeben, und der Energieausweis muss an den Käufer oder neuen Mieter übergeben werden.

Der DDIV und die gesamte Immobilienwirtschaft sieht in der weiteren Verschärfung im Neubau ein falsches Signal, weil so die Mieten verteuert und der Neubau gehemmt werden. Dies hat ein Gutachten des Bundesbauministeriums bestätigt.

Der Bundesrat hatte die ursprünglich geplante Stufenregelung, nach der 2014 und 2016 der zulässige Jahresenergieverbrauch für Neubauten um jeweils 12,5 Prozent sinken sollte, gekippt.

Die novellierte EnEV tritt sechs Monate nach der Verkündung in Kraft. Vorher jedoch ist eine Notifizierung der Regelung in Brüssel nötig. Mit einem Inkrafttreten der EnEV ist deshalb nach Aussage der Bundesregierung erst im Frühsommer 2014 zu rechnen.

Foto: © ehuth / pixelio.de

Gefordert und gefördert: **der hydraulische Abgleich**

Der hydraulische Abgleich rechnet sich in den meisten Fällen auch ohne Förderung. Oft amortisiert sich diese Maßnahme ohne Zuschuss oder verbilligten Kredit innerhalb von dreieinhalb bis sechs Jahren. Mit einer Förderung rechnet sich die Maßnahme zur Heizungsoptimierung schneller.
Als Einzelmaßnahme wird der hydraulische Abgleich erst ab einer Gesamt-Investitionssumme von 3.000 Euro staatlich gefördert. Für kleinere WEGs heißt das in der Praxis: Für eine Förderung muss er mit anderen Maßnahmen kombiniert werden. Das bietet sich an, wenn zum Beispiel alte Pumpen unnötig viel Strom verbrauchen und sich nicht exakt einstellen lassen.

Von Aachen bis Wolfsburg: Fördergelder für hydraulischen Abgleich

Bei einem hydraulischen Abgleich werden die verschiedenen Komponenten der Heizanlage – vom Heizkessel über die Pumpe bis zu den Thermostatventilen – optimal eingestellt und auf den Gebäudebedarf abgestimmt. Dabei reguliert ein Fachmann für jeden Heizkörper die Menge an Heizwasser so, dass zu jedem Heizkörper nur die tatsächlich erforderliche Wärme transportiert wird. Das spart Energie. Deswegen wird der hydraulische Abgleich von vielen regionalen Akteuren mit Zuschüssen gefördert.
www.co2online.de

Dort wird regional gefördert

> Aachen (Stadtwerke Aachen)
> Bremen (Stadtwerke Bremen)
> Düsseldorf (Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen“)
> Emden (Stadtwerke Emden)
> Eschborn („Energiesparmaßnahmen an Wohngebäuden“)
> Freiburg (Förderprogramm „Energiebewusst Sanieren“)
> Landkreis Harburg (Förderprogramm „Energie für Verbraucher“)
> Hannover und Umgebung (Klimaschutzfonds proKlima)
> Mannheim (Klimaschutzagentur Mannheim)
> München (Förderprogramm „Energieeinsparung“)
> Saarland (Förderprogramm „Klima Plus Saar“)
> Solingen (Stadtwerke Solingen)
> Wiesbaden (Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“)
> Wolfsburg (EnergieAgentur Wolfsburg)

Signalweiterleitung per Kabel verletzt nicht immer Urheberrechte

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) können Rundfunkprogramme mit einer Gemeinschaftsantenne empfangen und über ein Kabelnetz an die Wohnungen weitergeleitet werden, ohne dass hierfür Lizenzgebühren an die Verwertungsgesellschaft GEMA gezahlt werden müssen. So hat das Landgericht München I am 20. Februar 2013 entschieden (21 O 16054/12). Die GEMA hatte gegen eine WEG, bestehend aus 343 Wohnungen in vier Gebäuden, geklagt, die seit 1971 Rundfunkprogramme über ein eigenes Kabelnetz an die einzelnen Wohnungen verteilt.

Trotz der großen Zahl an Wohnungen sieht das Gericht die persönliche Verbundenheit aller angeschlossenen Haushalte im Sinne des Paragrafen 15 Absatz 3 Urheberrechtsgesetz (UrhG) als gegeben an und schließt deshalb die gesetzliche Vergütungspflicht für die Kabelweitersendung aufgrund der besonderen Umstände in diesem Einzelfall aus. Die geschützten Werke würden lediglich den Mitgliedern der WEG zugänglich gemacht. Das Landgericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass es trotz der Größe der WEG ihre Mitglieder zum Beispiel durch jährliche Feste und gemeinsame Schwimmbad- und Saunanutzung eine soziale Verbindung hätten. Damit sei der für die Entscheidung maßgebliche Begriff der Öffentlichkeit trotz der Größe der WEG nicht gegeben. Deshalb bleibe das Weitersenden per Kabel lizenz- und damit vergütungsfrei. Die GEMA hat gegen das erstinstanzliche Urteil beim OLG München Berufung eingelegt.
Die VG Media hat sich an dem Rechtsstreit nicht beteiligt, hält dieses Urteil jedoch für grob rechtsfehlerhaft. Nach wie vor versuchten einzelne Nutzer, den urheberrechtlichen Anspruch auf angemessene Vergütung der Rechteinhaber zu umgehen. Der damit verbundene Angriff auf das Eigentumsrecht der Sendeunternehmen ist für die VG Media als treuhänderische Verwerterin der Urheber- und Leistungsschutzrechte ihrer Wahrnehmungsberechtigten inakzeptabel.

Einigungsvorschlag der Schiedsstelle

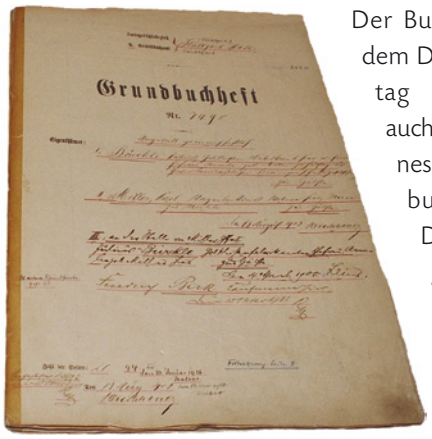
Die Schiedsstelle nach dem Gesetz über die Wahrnehmung von Urheberrechten beim Deutschen Patent- und Markenamt in München hat in einem Streit zwischen dem FRK, der Interessenvertretung der kleinen und mittelständischen Kabelnetzbetreiber aus Handwerk und Wohnungswirtschaft, und der VG Media einen Einigungsvorschlag unterbreitet. Darin heißt es: „Jedoch ist die früher diskutierte Zahl von 75 Kabelanschlüssen angesichts des Preisverfalls bei Kabelkopfstellen und der damit einhergehenden willkürlichen Aufteilung größerer Kabelnetze mit Zurückhaltung anzuwenden. Es besteht keine gesetzliche Vermutung dafür, dass Wohneinheiten bis zu 75 Teilnehmern eine persönliche Verbundenheit im Sinne des Paragrafen 15 Absatz 3 UrhG aufweisen. Bei einer derart hohen Zahl spricht die Lebenserfahrung vielmehr gegen eine solche Annahme." (FRK/VG Media vom 14. Oktober 2013; AZ: Sch-Urh07/12)

Im Hinblick auf das schwebende Verfahren sollten Verwalter jede infrage kommende Wohnanlage genauestens prüfen und Zahlungen nur unter Vorbehalt und Verweis auf den noch offenen Rechtsstreit leisten.

Maklerverband will Zugangsvoraussetzungen

Die Makler in Deutschland genießen kein gutes Image. Das liegt dem Branchenverband RICS zufolge auch daran, dass es keine Zugangsvoraussetzungen für diesen Beruf gibt. Deshalb fordert der Verband einen einheitlichen Fachkundenachweis, Berufserfahrung und eine Haftpflichtversicherung als Voraussetzung für eine selbstständige Maklertätigkeit. Das deutsche Maklerrecht sei insgesamt antiquiert und erlaube Vorgehensweisen, die zu Recht bei den Vertragspartnern von Immobilienmaklern auf mehr als nur Unverständnis stoßen. Dazu gehörten unklare Vertragsverhältnisse. Außer der Höhe der Maklerprovision sei häufig nichts geregelt. Auch die im Gesetz ausdrücklich vorgesehene reine Nachweistätigkeit entspreche nicht mehr dem modernen Berufsbild eines kompetenten Immobilienvermittlers. Das unerlaubte und ungefragte Anbieten von Vertragsgelegenheiten führe häufig zu großer Verärgerung bei den Marktteilnehmern. Vor allem der nicht transparente Umgang mit Interessenkonflikten stoße bei internationalen Geschäftspartnern immer wieder auf Unverständnis und hinterlasse den Eindruck mangelnder Professionalität.
www.rics.org/deutschland

Datenbankgrundbuchgesetz beschlossen



Der Bundesrat hat nach dem Deutschen Bundestag Ende September auch die Einführung eines Datenbankgrundbuchs beschlossen. Das Datenbankgrundbuch eröffnet damit neue Recherche- und Auskunftsmöglichkeiten. In diesem Zuge bekräftigt der DDIV noch einmal seine Forderung, Immobilienverwaltern ein Recht auf automatisierte Einsichtnahme zu gewähren.

Das neue datenbankbasierte Grundbuch soll sich vor allem durch seine höhere Effizienz und erweiterte Recherche- und Auskunftsmöglichkeiten auszeichnen. Dank der elektronischen Hinterlegung von Grundbuchdaten wird es möglich sein, dies zukünftig strukturiert und logisch zu hinterlegen und für den Anwender nutzbar zu machen. Der Nutzer kann sich auf diese Weise die für ihn relevanten Grundbucheintragungen herausfiltern und weiterverarbeiten. Auch soll es möglich sein, bereits gelöschte Eintragungen auszublenden, in verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs eingetragene Rechte zusammen und nach ihrer Rangfolge sortiert darzustellen.

Die Bundesländer, die für die technische und praktische Einführung des Datenbankgrundbuchs zuständig sind, haben bereits ein Verwaltungsabkommen zur Einführung des Datenbankgrundbuchs unterzeichnet. Mit Rücksicht auf den enormen Aufwand, der insbesondere mit der Übertragung der vorhandenen Grundbücher in eine datenbankgeeignete Form verbunden ist, sollen sie den Zeitpunkt der tatsächlichen Einführung des Datenbankgrundbuchs jeweils selbst bestimmen können. Ein erstes Pilotprojekt soll voraussichtlich 2016 starten.

Der DDIV hat im Gesetzgebungsverfahren die automatisierte Einsichtnahme für den Immobilienverwalter gefordert, insbesondere dann, wenn eine Bestellung als Verwalter durch eine WEG vorliegt. Zuletzt hat der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags dieses Anliegen unterstützt und einen Prüfauftrag für die nächste Legislaturperiode erlassen (wir berichteten ausführlich in Ausgabe 5/2013)

Immobilienwirtschaft auf stabilem **Wachstumspfad**

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich zwei Prozent pro Jahr und hat damit entscheidend zur schnellen Erholung nach dem Konjunktureinbruch beigetragen. Die hohe Stabilität liegt unter anderem an der soliden Immobilienfinanzierung. Das geht neben vielen anderen Fakten aus der Neuauflage des Gutachtens „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013" hervor, das im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) erarbeitet wurde.

Eine enorme Herausforderung für die Branche ist demnach der regional differenzierte Bevölkerungsrückgang. Zudem reagiert die Branche sensibel auf politische Entscheidungen, wie etwa eine restriktive Mietendeckelung, die zu unerwünschten Nebeneffekten am Wohnungsmarkt führen können. Das in Gebäuden und bebauten Grundstücken gebundene Nettoanlagevermögen hat sich zwischen 2006 und 2011 von 9 auf 10,1 Billionen Euro erhöht und trägt damit maßgeblich zum wachsenden Vermögen in Deutschland bei. 2011 zeichnete die Branche nach der weiten Definition, also inklusive Bauwirtschaft, Immobilienfinanzierung sowie Architekten und Planern, für eine Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro verantwortlich. Das entspricht 19 Prozent der Gesamtwirtschaft. Und auch in der engeren Abgrenzung, die unternehmerisch tätige Vermieter, Vermittler, Verwalter, Maklerwie auch Immobilienhändler sowie Privatvermieter und Selbstnutzer einbezieht, liegt die Bruttowertschöpfung bei 264 Milliarden Euro. Die Immobilienwirtschaft ist damit größer als der Fahrzeugbau (rund 81 Milliarden Euro). Zusätzlich erzielten private Kleinvermieter weitere 47 Milliarden Euro Umsatz. Die Zahlen verdeutlichen auch, dass die Branche sehr kapitalintensiv sowie heterogen und kleinteilig strukturiert ist. Sie reicht von Privatpersonen über Einzelunternehmen bis hin zu gut 350 Großunternehmen mit mehr als 25 Millionen Euro Jahresumsatz. www.deutscher-verband.org

Der politische 21. Deutscher Verwaltertag

„Es liegt an der **Politik,** jetzt zu **handeln“**

Der Parlamentarische Staatssekretär Enak Ferlemann hat auf dem 21. Deutschen Verwaltertag Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter angekündigt. In der Diskussion stehen danach die Verankerung einer Versicherungspflicht und die Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen.

von Martin Kaßler

Der 21. Deutsche Verwaltertag begann mit einem politischen Paukenschlag. Nach der Begrüßung durch DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler kündigte Enak Ferlemann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, vor rund 500 Verwaltern an: „Wir werden die Versicherungspflicht verankern und denken auch über die Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen nach.“ In diesem Zusammenhang betonte er die gute Zusammenarbeit des DDIV mit dem Bundesbauministerium bei allen Themen rund um das Wohnungseigentum und lobte die Beharrlichkeit und Vorreiterrolle des DDIV zur Einführung von Mindestqualifikationen für Immobilienverwalter.
Mit Spannung war die Rede des Staatssekretärs erwartet worden. Ferlemann betonte, dass Wohneigentum künftig eine noch stärkere Beachtung durch die Bundesregierung erfahren wird. Dies sei nicht nur auf die hohe Zahl von 9,3 Millionen Eigentumswohnungen zurückzuführen, sondern vor allem auch im Kontext des altersgerechten Umbaus und der angekündigten Energiewende im Gebäudebestand zu sehen. Zudem sei Wohnungseigentum mittlerweile auch die häufigste Form der Altersvorsorge, ob als Selbstnutzer oder Kapitalanleger.
Bereits im Regierungsprogramm von CDU/CSU zur Bundestagswahl ging die Union erstmals offiziell auf die Immobilienverwaltung ein. Dort hieß es, dass man die gestiegenen Anforderungen an Haus- und Wohnungseigentümer anerkenne und daher beabsichtige, den Verbraucherschutz für Bau- und Dienstleistungen bei der Wohnungsverwaltung zu erweitern.

Jetzt kommt es auf die Umsetzung an

„Wir sehen das öffentliche Bekenntnis zur Einführung von Zugangsvoraussetzungen mit Freude, haben wir doch wiederholt auf die Dringlichkeit hingewiesen. Die Bundesregierung wird dadurch den Verbraucherschutz weiter erhöhen und die Altersvorsorge vieler Bürgerinnen und Bürger sichern. Verwalter werden zudem angehalten, mehr als bisher in Aus- und Weiterbildung zu investieren. Jetzt kommt es darauf an, in der kommenden Legislaturperiode die Ankündigung mit Augenmaß umzusetzen“, kommentiert Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV.

Erst eine Woche vor dem Verwaltertag hatte der DDIV die Argumentationsbroschüre „Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz beim Wohneigentum“ veröffentlicht.
Zuvor hatte DDIV-Präsident Heckeler in seiner Eröffnung stabile politische Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft gefordert. Weitere Regulierungen seien schädlich für Bauinvestitionen und den Erwerb von Wohneigentum. Heckeler betonte, dass in der nächsten Legislaturperiode ein erneuter Vorstoß zur Einführung einer Sanierungs-Afa erfolgen müsse, um die energetische Sanierung insbesondere bei Wohnungseigentümergemeinschaften anzukurbeln. Zudem wies er darauf hin, dass ohne Zugangsvoraussetzungen für Verwalter keine Energiewende gelingen werde. Heckeler bemängelte in diesem Zusammenhang den nur ungenügenden Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer. Zu diesem Zeitpunkt konnte er noch nicht wissen, dass sein Nachredner Ferlemann ihm die Erfüllung dieser Forderung ankündigen sollte.

Heckeler sprach sich gegen weitere staatliche Regulierungen in der Immobilienwirtschaft aus: „Die neue Bundesregierung muss für Planungs- und Handlungssicherheit sorgen. Dies trifft für die Immobilienwirtschaft und für den Halter oder Erwerber einer Immobilie gleichermaßen zu. Ein Planungszeitraum von mindestens zehn Jahren wäre dafür angemessen, ohne die Verschärfung energetischer Standards.“ Würden weitere Eingriffe erfolgen, flachten Neubau, Kaufinteresse und dringend notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand ab. So ließen sich alle weiteren politischen

Ziele nicht erreichen. Beim Thema Vermögenssteuer, Energiesteuer und bei der Grunderwerbsteuer bestehe dringender Gesprächs- und Handlungsbedarf.

Nachholbedarf, aber gute Zusammenarbeit mit KfW

Heckeler betonte, dass das derzeitige Förderinstrumentarium für Wohnungseigentümergemeinschaften bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nur bedingt brauchbar sei. „Die Beantragung von KfW-Krediten muss vereinfacht werden. Schlankere Antragsstrukturen und weniger Formalitäten wie das Beibringen der Unterschriften von allen Wohnungseigentümern würden der Abnahme der Förderprogramme dienlich sein. Außerdem muss es möglich sein, Eigentümergemeinschaften zu fördern, auch wenn Einheiten gewerblich genutzt werden. Ändert die KfW ihre Programme, so ist Rücksicht darauf zu nehmen, wann die Versammlungssaison für WEGs ist. Im Zweifel stimmt die Beschlusslage nicht mehr mit der Förderprogrammatik überein", so Heckeler. Er ist überzeugt, dass vermehrte Schulungs- und Aufklärungsmaßnahmen bei Eigentümern und Verwaltern Motivation wären, hier stärker aktiv zu werden. Trotz des Nachholbedarfs lobte der Verbandspräsident die gute Zusammenarbeit zwischen KfW und DDIV, was unter anderem in gemeinsamen Publikationen und Internetauftritten zum Ausdruck komme.

„Energiewende und Altersvorsorge sind zwei der größten gesellschaftspolitischen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte. Beides kann nur geschultert werden, wenn Immobilienverwaltungen in die Lage versetzt werden, die über 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften wirkungsvoll zu erreichen und gemeinsam diese Prozesse anzugehen und umzusetzen", mahnte Heckeler weiter. Bisher sei das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahre 2050 Utopie. Fehlende oder zu geringe Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümer, langwierige Abstimmungsprozesse und fehlende Informationen zur energetischen Sanierung machten eine jährliche zweiprozentige Sanierungsrate unmöglich. In der Praxis zeige sich viel zu oft fehlendes Fachwissen in der Verwaltung und eine Flut an gesetzgeberischen Neuerungen, die Immobilienverwaltungen umzusetzen hätten. Die Politik übertrage dem Verwalter mehr und mehr Verantwortung – allerdings ohne über die Konsequenzen nachzudenken. Nämlich inwieweit alle am Markt tätigen Immobilienverwaltungen diesen Anforderungen entsprächen.

1

2

1 Enak Ferlemann, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, kündigte an: „Wir werden die Versicherungspflicht verankern und denken auch über die Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen nach."

2 „Jetzt kommt es darauf an, in der kommenden Legislaturperiode die Ankündigung mit Augenmaß umzusetzen", kommentierte DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler, Ferlemanns Ankündigung.

Als Treuhänder von Fremdvermögen nimmt der Immobilienverwalter zunehmend die Rolle des Lotsen und Eigentümerstellvertreters ein. Erst die jüngst veröffentlichten Zahlen des Zensus zeigen die wirkliche Bedeutung von Wohnungseigentum mit mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen. Das sind knapp ein Viertel aller Wohnungen und rund 2,8 Millionen Wohnungen mehr als bisher attestiert. Zukünftig wird die Bundespolitik mehr als bisher ihren Fokus auf das Wohneigentum legen müssen, ist sich Heckeler sicher: „Wir sind überzeugt, dass Immobilienverwalter eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Energiewende, aber auch beim altersgerechten Umbau spielen. Voraussetzung dafür ist jedoch ein fundiertes Fachwissen. Qualifizierte Verwalter können die Rolle eines Modernisierungsberaters und -begleiters übernehmen. Mit Hinblick auf nachhaltige Kostenersparnisse bei den Energieaufwendungen für Mieter und Eigentümer und das bundesweit wirtschaftliche Potenzial bei der Steigerung der Sanierungsquote sind Bundesregierung, Banken und Förderinstitute gleichermaßen aufgerufen, die Bedeutung des Immobilienverwalters für die Wohnungswirtschaft und die Energiewende zu erkennen und entsprechend zu fördern. „Es liegt an der Politik, jetzt zu handeln", so Präsident Heckeler abschließend.

Der Geburtstags-Verwaltertag

Der Deutsche Verwaltertag ist das fachliche und gesellschaftliche Highlight der Branche. In diesem Jahr beging der DDIV zusätzlich sein Jubiläum. Da wundert es nicht, dass es ein ganz besonderer Verwaltertag geworden ist.

Der 21. Deutsche Verwaltertag war eine gelungene Geburtstagsfeier des DDIV. Das erste und wichtigste Geschenk machte dem 25 Jahre jungen Verband Enak Ferlemann. Der parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium kündigte Zugangsvoraussetzungen für den Verwalterberuf an (wir berichteten ausführlich auf den Seiten 12 und 13).
Am Vorabend des Verwaltertags fand die Delegiertenversammlung mit Unterstützung der MVV Energie statt. Wie es sich für ein Jubiläum gehört, wurde dem Anlass entsprechend gefeiert: Mit einem großen Festakt im TIPI am Kanzleramt. Mit weit über 500 Gästen war die größte stationäre Zeltbühne Europas bis auf den letzten Platz ausgebucht. Die Besucher genossen ein festliches Jubiläumsprogramm mit zahlreichen Höhepunkten, unterhaltsamen Künstlern und der Verleihung der wichtigsten Prämierungen der Verwalterwirtschaft: Die Auszeichnung des diesjährigen Immobilienverwalter des Jahres sowie die Vergabe des Ehrenpreises ImmoStar 2013 und des NachwuchsStars 2013 für den besten Auszubildenden (wir berichten ausführlich auf den Seiten 18 bis 20). Durch den Abend führte TV-Sprecherin Claudia Kleinert.

Die ARD-Wettermoderatorin drehte das Rad der DDIV-Geschichte noch einmal um 25 Jahre zurück. Die Gründungsmitglieder Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Joachim Schmidt, Wolfgang D. Heckeler und Hans-Jürgen Wapler erzählten launig Anekdoten aus den Kindertagen des Verbandes. Daran hatten nicht nur die Zuhörer, sondern auch die Protagonisten auf der Bühne sichtlich Spaß. Der aktuelle DDIV-Vorstand bedankte sich bei den Gründern für die langjährige hervorragende Aufbauarbeit, ohne die der Verband heute nicht das wäre, was er ist: der Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Wie es um den Verband und seine Mitglieder heute bestellt ist, zeigte anschließend der erstmals präsentierte Image-Film des DDIV: Mehr als 1700 Mitgliedsunternehmen verwalten heute Immobilien im Wert von 220 Milliarden Euro.

Künstlerischer Höhepunkt des Abends war das Comedy-Duo Malediva, das sich >

Die Partner überreichen dem Geburtstagskind eine Torte.

DDIV*aktuell*

Beileger

HAUFE. AKADEMIE

Professionelles Know-how für jede Immobilie

Zukunft im Kopf.

Die Gründungsväter des DDIV gaben launige Anekdoten aus den frühen Stunden des Verbandes zum Besten. Von links: Martin Kaßler, Joachim Sauer, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Claudia Kleinert, Hans-Jürgen Wapler, Joachim Schmidt, Steffen Haase und Wolfgang D. Heckeler.

Der Neuköllner Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky fesselte seine Zuhörer mit einem engagierten Plädoyer für konsequente Integrationspolitik.

Das TIPI am Kanzleramt bildete den festlichen Rahmen für die Feierlichkeiten.

Staatssekretär Enak Ferlemann (2. von rechts) mit der DDIV-Führungsspitze. Von links: Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler (rechts).

Michael Odenwald, Staatssekretär im BMVBS und Leiter der Sonderkommission BER (rechts, mit Martin Kaßler), erklärte das Debakel um die noch immer ungewisse Inbetriebnahme des Berliner Flughafens.

von ihrer Band begleiten ließ. In ungeschminkter Offenheit lässt das Künstlerpaar die Hochs und Tiefs von Beziehung und Karriere Revue passieren und zickte sich nach allen Regeln der Kunst an. Die gegenseitige Wortklauberei immer wieder durchbrochen von gekonnt-herrlichen zweistimmigen Gesangseinlagen. Mal melancholisch, mal ängstlich, wütend, glücklich und schonungslos sarkastisch, dabei immer so humorvoll, dass unter der Zeltkuppel die Lachtränen in Strömen flossen.

Spannende Vorträge des Verwaltertages

Auch die Redner des Verwaltertages waren unterhaltsam. Lukas Siebenkotten hielt ein Plädoyer für bezahlbaren Wohnraum als Eckpfeiler der Gesellschaft. „Wir brauchen deutlich mehr Wohnungsneubau, vor allem Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, mehr Mietwohnungen und mehr Sozialwohnungen", forderte der Direktor des Mieterbunds. Er tritt ein für eine Obergrenze bei Wiedervermietungsmieten von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete und das Ausweiten der Kappungsgrenze für bestehende Mietverhältnisse auf maximal 15 Prozent in vier Jahren.

Heinz Buschkowsky zeigte, was Wohnen im sozialen Brennpunkt bedeutet. Der bundesweit bekannte Bezirksbürgermeister vom Berlin-Neukölln zeichnete ein sehr eindringliches Bild vom täglichen Leben im Problemkiez. Mehr als 41 Prozent der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Die Arbeitslosenquote liegt bei über 17 Prozent. Der SPD-Mann tritt ein für eine Integrationspolitik, die „ernst macht mit Chancengerechtigkeit auch für Einwandererkinder, weil wir sie zum Fortbestand unserer Gesellschaft dringend brauchen". In zehn bis 15 Jahren werde Neukölln-Nord mit seinen 160 000 Einwohnern einen Einwandereranteil von etwa 80 Prozent haben. „Wenn eine Frau hier in der Burka herumläuft toleriere ich das, aber es muss erlaubt sein, zu sagen, dass ich es weder schön finde noch in Mitteleuropa für angemessen halte. Ich bin nicht bereit, zuzulassen, dass 5 Prozent der Gesellschaft mir diktieren, wie ich lebe und was ich zu tun habe. Integration ist in erster Linie eine Holschuld. Wer in einen Fußballverein eintritt und Handball spielen will, hat ein Problem."

Dann erzählte Michael Odenwald aus dem Nähkästchen des geplanten Berliner Großflughafens Berlin-Brandenburg. Der Staatssekretär im BMVBS leitet die Sonderkommission BER, die das Debakel um die noch immer ungewisse Inbetriebnahme des Flughafens aufklären soll. Der geplante Flughafen am südlichen Berliner Stadtrand sollte nach langen Verzögerungen im Juni 2012 eröffnet werden und die Flughäfen Tegel und Schönefeld ersetzen. Am Ende von Odenwalds interessantem Vortrag fragten sich viele Verwalter, ob und wann das qualvolle Warten auf die Fertigstellung des Flughafens ein Ende hat.

Wie man sich selber quält, weiß niemand besser als Joey Kelly. Sehr eindrucksvoll und unterhaltsam zeigte das ehemalige Mitglied der sangesfreudigen Kelly Family, wie man mit Disziplin und Ausdauer seine Ziele erreicht. Für den Unternehmer und Extremsportler ist Erfolg vor allem eines: Einstellungssache. Bislang absolvierte er mehr als 40 Marathons und 30 Ultramarathons, 9 Wüstenläufe, dreimal das Radrennen Race Across America von der West- zur Ostküste der USA. Bis heute hält er mit acht Ironman-Triathlons innerhalb eines Jahres den Rekord. Zu seinem Ausdauersport kam Kelly während einer Tournee mit der Kelly-Family. Er wollte sich bewegen und so einen Ausgleich zu seinem Job auf der Bühne schaffen. Gelaufen ist er dann spät abends nach dem Konzert: „Ich kenne dutzende europäische Städte nur im Dunkeln." Immer wieder sorgte er mit selbstironischen Einlagen für Heiterkeit, zum Beispiel auch mit der Einschätzung: „Hätte ich meinen Sport nicht so aktiv betrieben, hätte ich die Kelly Family nicht überlebt."

Am Ende waren sich die meisten Teilnehmer der 21. Deutschen Verwaltertags einig: Im nächsten Jahr treffen wir uns wieder in Berlin.

Joey Kelly verteilte und signierte nach seinem mitreißenden Vortrag kostenlos Rest-CDs der Kelly-Family.

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

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

Immobilienverwalter des Jahres überzeugt mit Qualität

Auf dem Festabend des Verwaltertages im TIPI am Kanzleramt wurden auch in diesem Jahr wieder die wichtigsten Prämierungen der Verwalterwirtschaft vergeben. Mit der Auszeichnungen Immobilienverwalter des Jahres, ImmoStar 2013 und NachwuchsStar 2013 wurden die Besten der Branche prämiert.

von Stephanie Benusch

Unter der Überschrift „Qualität hat ihren Preis" suchte der DDIV zusammen mit Partnern der Immobilienwirtschaft die Besten seiner Branche. Der Bedarf nach Leistungen höchster Qualität in der Immobilienverwaltung wächst. Die Zahl der Wohnungseigentümer, die bei der Vergabe der Verwalterleistung auch auf ein umfangreiches Leistungspaket, Fachkenntnisse und Erfahrungen Wert legen, steigt.

Damit ist der Preis nicht mehr das einzig ausschlaggebende Moment bei der Bestellung eines Verwalters. Der DDIV setzt sich besonders für die Professionalisierung und steigende Qualität in der treuhänderischen Immobilienverwaltung ein. Die Vielzahl der eingegangen Bewerbungen zeigt, dass der DDIV mit dem Thema den Nerv der Zeit getroffenen hat: Die Zahl und die Qualität der eingereichten Bewerbungen übersteigen alle bisherigen Ausschreibungen. Sie zeugen von dem hohen Niveau der im DDIV organisierten Verwalter und erfreuen den DDIV: Denn Qualitätsniveau ist entscheidend für die weitere Professionalisierung und das Image der Immobilienverwalterbranche.

Immobilienverwalter des Jahres 2013

Den ersten Platz und damit den Titel Immobilienverwalter des Jahres 2013 erhält die Hausverwaltung Bock aus Metzingen. Das baden-württembergische Unternehmen verwaltet rund 1 500 Wohneinheiten und ist seit knapp 30 Jahren am Markt. Mit fachlicher Kompetenz in der alltäglichen Arbeit und einer Vielzahl von hochwertigen Dienstleistungen überzeugt die Hausverwaltung Bock die DDIV-Jury, Kunden und Dienstleister. Bevor sich der Preisträger bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft bewirbt, besichtigt er vorab die Anlage und spricht ausführlich mit Mietern und Eigentümern. So formt sich ein Eindruck, der in der persönlichen Verwaltervorstellung verarbeitet und umgesetzt wird. Eigentümer erhalten dann mitunter das erste Mal einen Überblick über den baulichen und technischen Zustand der Anlage, die Besonderheiten der Teilungserklärung und mögliches Optimierungspotenzial bei der Betriebskostenabrechnung. Die wenigen Beispiele verdeutlichen, dass Qualität nur mit einem gewissen Aufwand erreicht werden kann. Dieser wird von dem Gewinnerunternehmen bewusst betrieben, kommuniziert und von den Eigentümern honoriert.

Platz zwei geht an die Prelios Immobilien Management in Hamburg. Das Unternehmen betreut mehr als 50 000 Wohnungen, darunter 6 300 WEG-Einheiten. Mit über 400 Mitarbeitern in 28 Vertriebsstandorten zählt das Unternehmen zu den größeren Immobilienverwaltungen in Deutschland. Der Full-Service-Dienstleister bietet vom Development Service, über Vermietung bis hin zur klassischen WEG-Verwaltung eine Vielzahl von Dienstleistungen an. Dabei legt das Unternehmen Wert auf Transparenz, konstante Bestandsentwicklung und eine wert- und ergebnisorientierte Immobilienverwaltung aus Sicht der Eigentümer. Das jüngst nach ISO 9001 zertifizierte Unternehmen verfügt über ein System, das es Mitarbeitern ermöglicht, jederzeit Vorschläge zur Optimierung von Qualität, Kosteneinsparung und Effizienz einzubringen. Gleichzeitig setzt die Immobilienverwaltung auf Innovationen: Sie hat ein einzigartiges Reporting-Tool für Kunden entwickelt, das als iPad-App deutschlandweit eingesetzt wird. Eigentümer können darüber jederzeit den Stand der Nebenkosten, Mietentwicklung, Modernisierungsfortschritte sowie Einnahmen und Ausgaben überblicken. Zusätzlich gewährt die Immobilienverwaltung ihren Kunden in einem Echtzeit-Online-Portal jederzeit Einsicht in die wichtigsten Kennzahlen und Berichte.

Den dritten Platz belegt die Apropos-Service aus Dirmstein in Rheinland-Pfalz. Das Unternehmen überzeugte die Jury mit einer Vielzahl eigens entwickelter Erfolgsbausteine, die Service und

Die Preisträger des Jahres 2013.

Qualität der Immobilienverwaltung garantieren. Bei dem TÜV-zertifizierten Unternehmen spielen Zufriedenheit und Kundenbindung eine zentrale Rolle: persönliche Ansprechpartner, ein neu eingeführtes Customer-Relationship-Management und eine offene Kommunikation zwischen Verwaltung und Eigentümern stellen sicher, dass die Eigentümer bestmöglich versorgt werden. Anhand einer Zufriedenheitspyramide werden Optimierungspotenziale identifiziert. Seit kurzem bietet das Unternehmen zudem einen besonderen Service an: Wohnungseigentümer können online den Stand der Jahresabrechnung vom Termin der Ablesung über die Endbearbeitung bis hin zur Eigentümerversammlung verfolgen. Mit ehrenamtlichem und sozialem Engagement zeigt das Unternehmen zudem auch Kompetenzen auf anderem Gebiet.

ImmoStar 2013

Mit dem ImmoStar 2013 hat der DDIV in diesem Jahr Jürgen Pfeiffer für seine Verdienste in der Immobilien- und Verwaltungswirtschaft ausgezeichnet. Pfeiffer war vier Jahrzehnte lang für die Aareon Gruppe tätig. Als Vordenker war er von Beginn seiner Tätigkeit in die Entwicklung von neuen und innovativen Produkten eingebunden und setzte zahlreiche zukunftsweisende Vorhaben um. Von 2001 bis 2012 prägte er als Vorstandsmitglied wesentliche Unternehmensentwicklungen der Aareon. In dieser Zeit stärkte er den Dialog mit der Wohnungswirtschaft, unterstützte die immobilienwirtschaftliche Ausbildung von Studenten und intensivierte die Zusammenarbeit mit Verbänden und Beiräten. Ende 2012 wurde er in den Ruhestand verabschiedet.

Nachwuchsstar 2013

Die Auszeichnung NachwuchsStar 2013 erhielt Natascha Merz aus Rheinland-Pfalz. Sie schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im vergangenen Jahr mit der Bestnote 1,0 ab. Damit ist sie nicht nur die Beste ihres Jahrganges in Rheinland-Pfalz, sondern auch die Beste auf Bundesebene. An der Berufsausbildung faszinierten die junge Frau insbesondere die abwechslungsreichen Aufgaben und der stete Kontakt zu Kunden.

>

Immobilienverwalter des Jahres 2013

„Die Firma ist **nicht billig,** aber **gut**"

1984 gründet Gottfried Bock die Hausverwaltung Bock. 1994 übernimmt er zusätzlich die Firma Anders Hausverwaltungen von Ursula Anders in Friedrichshafen. Beide Unternehmen blieben selbständig, werden jedoch gemeinsam geführt – und das erfolgreich.

Gottfried Bock überzeugte die Jury mit seinem konsequenten Qualitäts- und Kommunikationsansatz.

Bock hat früh erkannt, dass der Kunde für Qualität zahlt, wenn er sie sieht. Deshalb setzt der Immobilienverwalter des Jahres 2013 auf zwei Säulen: Qualität steigern und sie für den Kunden sichtbar machen. Mit dieser Strategie kann sein Unternehmen auskömmliche Vergütungen und Sondervergütungen durchsetzen und trotzdem die Kunden an sich binden.
Bereits bei der Bewerbung um eine neue WEG investiert Bock viel. Als erstes besichtigt Bock die Wohnanlage zusammen mit dem Verwaltungsbeirat und nimmt Einsicht in die Teilungserklärung, die letzte Abrechnung und das letzte Protokoll. Erst dann gibt der Verwalter ein Angebot ab, zu dem auch eine detaillierte Beschreibung der Wohnanlage und eine Kopie des DDIV-Fortbildungszertifikats gehören. Oft ist der Schwabe der einzige Bewerber, der die Wohnanlage vorab besichtigt hat. „Nur mit persönlicher Vorstellung erreichen wir, dass unser Vortrag und der persönliche Eindruck gewertet wird, und nicht nur der Preis", sagt Bock. Verwalten sei eine Dienstleistung, die zu einem großen Teil von den Kunden nicht oder kaum wahrgenommen werde.

Die Unternehmen sind stark strukturiert. Alle Prozesse sind so gestaltet, dass jeder Mitarbeiter zu jeder Zeit Arbeiten und Anfragen im Zuständigkeitsbereich eines anderen Mitarbeiters übernehmen kann. Für jedes Objekt gibt es eine Tabelle, in der die Konten und ihre Besonderheiten für die Abrechnung aufgeführt sind. Auch für die Rechnungsprüfung und Terminplanung jedes Objekts gibt es eine solche Checkliste. Die Telefonanlage der beiden Hausverwaltungen greift bei Kundenanrufen gleich auf den entsprechenden Datensatz zu. Damit ist jeder Mitarbeiter, der ein Telefonat entgegennimmt, sofort auf dem neuesten Stand. Seine Notizen werden ebenfalls sofort im Datensatz des Kunden hinterlegt.

Um die Arbeit für die Eigentümergemeinschaft zu dokumentieren, haben die Unternehmen ein leicht handhabbares und überall einsetzbares Zeiterfassungssystem eingeführt. Jeder Mitarbeiter dokumentiert seine Arbeit projektbezogen, so dass der Aufwand abgerechnet werden kann. Bock konnte durch dieses System unter anderem erkennen, wie hoch der Aufwand zur Abwicklung von Minijobs ist. Als er dies den Eigentümergemeinschaften vorgetragen hat, haben sie einer deutlichen Erhöhung des Auslagenersatzes für diesen Aufwand zugestimmt.

Verwaltungsbeiräte sind für Bock wichtige Multiplikatoren. Deshalb bemüht sich der Verwalter um diese Zielgruppe ganz besonders. Seine Mitarbeiter schicken jede relevante Rechnung kurz nach Eingang an die Beiratsmitglieder mit der Bitte um Prüfung und Rückmeldung. Das schafft Transparenz und gibt den Beiräten das Gefühl, in die tägliche Verwaltungsarbeit ihres Objekts eingebunden zu sein.
Die Verwaltung zeigt auch hohe technische Kompetenz. Nahezu alle erneuerten Heizungsanlagen sind mit einer Fernüberwachung ausgestattet. Dadurch erfahren der zuständige Kundendienst und der Verwalter frühzeitig von einer Störung in der Heizungsanlage. So ist es in den meisten Fällen möglich, die Störung zu beseitigen, bevor die Bewohner etwas davon merken. Zusätzlich können die Mitarbeiter vom Büro aus die Temperatur am Warmwasserspeicher überprüfen und einstellen oder kleine Korrekturen an der Einstellung der Heizungsanlage vornehmen. Genauso gut kommt der 24-Stunden-Notruf bei den Eigentümern an, der 365 Tage im Jahr einen Rückruf innerhalb der nächsten Stunden garantiert. Mit solchen und weiteren Maßnahmen erreicht Gottfried Bock in den meisten Fällen eine angemessene Honorierung: „Ein Eigentümer sagte bei einer Eigentümerversammlung, bei der wir uns vorgestellt haben: „Ich habe mich über die Hausverwaltung Bock erkundigt. Die Firma ist nicht billig, aber gut. Diesen Ruf haben wir gerne."

DDIV*aktuell*

Beileger

Seminar- und Wintererlebnis Tirol 2014:

3. Wintertagung des DDIV

Sonntag, 2. Februar bis Freitag, 7. Februar 2014
Hotel Elisabeth in Kirchberg ★★★★+ (Kitzbüheler Alpen)

Die größten Meister sind diejenigen, die nie aufhören, Schüler zu sein. *Ignaz Anton Demeter*

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

PROGRAMM DDIV WINTERTAGUNG 2014

Sonntag, 2. Februar 2014

Individuelle Anreise nach Kirchberg/Kitzbühel

18.00 Uhr Get-together & Begrüßung mit Aperitif durch Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler (anschließend mehrgängiges Abendmenü)

Montag, 3. Februar 2014

9.00 Uhr Vortrag

Möglichkeiten für Verwalter, die Chancen am liberalisierten Strom- und Gasmarkt im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu nutzen

Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

Spätestens mit der Liberalisierung des Gas- und Strommarktes sind unterschiedlichste Vertragsoptionen in der Verwalterwirtschaft bekannt. Doch wie sind diese Verträge zu werten und gibt es diese nur im Energiemarkt? Der Vortrag geht auf unterschiedliche Formen von Verträgen ein und stellt diese in den Zusammenhang zum Verwalter und zur WEG.

17.00 Uhr Vortrag

Was muss ein Verwalter bei Zustimmungsveräußerungen beachten?

Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

Obwohl der BGH die umstrittene Frage geklärt hat, ob die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum auch dann wirksam bleibt, wenn die Bestellung des Verwalters endet, wirft § 12 WEG immer noch praktische Probleme auf, die für den Verwalter insbesondere deswegen riskant sind, weil Fehler bei der Zustimmungserklärung leicht zu Schäden führen und mit Risikien behaftet sein können.

Dienstag, 4. Februar 2014

9.00 Uhr Vortrag

Kundenanforderungen und Zusatzdienstleistungen des Verwalters

Steffen Haase, Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Die Anforderungen an den Verwalter steigen stetig, und dies nicht zuletzt durch seine Kunden. Welchen Bereichen des Immobilienmanagements ein Verwalter heute gewachsen sein muss und wie diese in die täglichen Arbeitsabläufe integriert werden können, erläutert Steffen Haase praxisnah und aus langjähriger Erfahrung. Die Themenbereiche Kundenkommunikation, Wissensmanagement im Unternehmen und technisches Bestandsmanagement bilden hierbei die Schwerpunkte.

17.00 Uhr Podiumsdiskussion

Dienstleistung Immobilienverwaltung – Anforderungen und Hilfen der Partner

Podiumsdiskussion mit EKB, Goldgas, Immobilienscout 24, ISTA und MVV Energie
Moderation: Martin Kaßler

War der Hausverwalter in früheren Zeiten oft Einzelkämpfer, so ist dies mit der heutigen Immobilienverwaltung nur noch schwerlich zu vergleichen. Die Komplexität und die Anforderungen an die moderne Immobilienverwaltung steigen stetig. Synergien sollten gefunden, Kernaufgaben reduziert werden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt macht es sich bezahlt, verlässliche und kompetente Partner zu haben. Wie das funktioniert, soll anhand von Beispielen in der Diskussion herausgearbeitet werden. Das Auditorium hat die Möglichkeit, Fragen zu stellen und die Partner auf Herz und Nieren zu prüfen.

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

Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck

Steffen Haase, Haase & Partner, Nürnberg/Augsburg

Mittwoch, 5. Februar 2014

9.00 Uhr

Vortrag

Die Qualität der Führung als wesentlicher Faktor für den Unternehmenserfolg

Gerhard Greimel, Management-Coach, Greimel Management Entwicklung GmbH, Wien

Unternehmer und Führungskräfte sind dann erfolgreich, wenn sie es schaffen, das Potenzial, ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu mobilisieren und auf Ziele hin auszurichten. Das bringt viele Herausforderungen mit sich: Selbstmanagement und die Fähigkeit, Belastungssituationen zu meistern, die richtigen Mitarbeiter auszuwählen, Leistungsträger weiter zu entwickeln, die Motivation hochzuhalten – und das alles parallel zu den vielfältigen operativen Aufgaben. Wie es gelingen kann, erfahren Sie im Rahmen dieses Vortrags.

Gerhard Greimel, Management-Coach, Greimel Management Entwicklung GmbH, Wien

17.00 Uhr

Vortrag

Content is King. Integrierte Kommunikation im Internetzeitalter

Karl Weigl, Geschäftsführer, Auctores GmbH, Neumarkt

Was hat sich im Verbraucherverhalten geändert, und was können wir als Verwalter tun, um unsere Kunden zu finden und zu binden? Viele Informationen besorgen sich Verbraucher heute im Internet. Dort für seine Region und mit seinen Themen gefunden zu werden, ist die erste Herausforderung für jeden Unternehmer. Die zweite besteht darin, eine Darstellung und Sprache zu finden, die für den Kunden authentisch und interessant ist. Als dritte Herausforderung gilt es, das Vertrauen seiner Kunden zu gewinnen und zu erhalten. Das Internet hat in diesem Kontext eine neue Funktion erhalten: Informationen aus der Werbung oder aus Empfehlungen werden heute vor der Kontaktaufnahme im Internet überprüft. Dieser Überprüfung muss der Unternehmensauftritt standhalten können.

Karl Weigl, Geschäftsführer, Auctores GmbH, Neumarkt

Donnerstag, 6. Februar 2014

9.00 Uhr

Vortrag

Erfolg liegt nicht an den Rahmenbedingungen – Erfolg liegt IN Ihnen selbst.

Dr. Peter Aschenbrenner, Kommunikationscoach

Erfolgreiche Menschen hadern nicht, sie agieren selbsttätig und verfolgen ihre Ziele hartnäckig. Sie kennen sich selbst sehr gut und können sich darüber hinaus auch zielführend steuern. Dabei ist es am wichtigsten, seine Gedanken zu wissen, seine Gefühle wahr zu nehmen und sein Verhalten aktiv zu beeinflussen. Wie Leistungssportler im Wettkampf oder Top-Musiker auf der Bühne.

Nur leider gelingt uns dies im Alltag nicht immer... Wie Sie es schaffen, Ihre mentale Fitness zu erhöhen und Ziele leichter zu erreichen, erfahren Sie im Vortrag von Dr. Peter Aschenbrenner... aber Achtung: Sie dürfen für Ihren Erfolg auch etwas tun. Auch während des Vortrages.

Dr. Peter Aschenbrenner, Kommunikationscoach, Aschenbrenner Training, Stuttgart

17.00 Uhr „Verwalter unter sich – offener Gedankenaustausch"

Programmänderungen vorbehalten

Freitag, 7. Februar 2014

Individuelle Heimreise oder Verlängerung möglich

Bereits zum dritten Mal lädt der DDIV zur Wintertagung nach Österreich ein. In 2014 geht es nach Kirchberg/Kitzbühel. Das 4-Sterne-Superior-Hotel St. Elisabeth lädt ein zum Networking und Wissenstransfer. Top-Referenten stehen zur Auswahl. Neben der Vermittlung von Fachwissen finden Sie in diesem Jahr auch Themen auf der Agenda, die gemeinhin bei Fach- und Führungskräften zu kurz kommen. Neu ist, dass täglich zwei Seminare angeboten werden.

Vielversprechend ist auch das Skigebiet - das herrliche Brixental in Tirol. Unser Tagungsort Kirchberg stellt Wintersportler vor knifflige Entscheidungen: Carven im größten zusammenhängenden Skigebiet Österreichs, abfahren auf der legendären Streif oder ein Netz aus 40 bestens präparierten Loipenkilometern genießen? Die Antwort lautet „sowohl als auch", denn das weltbekannte Skigebiet Kitzbühel-Kirchberg lässt die Herzen aller Wintersportler höher schlagen.

Ski-Guides begleiten Sie die ganze Woche auf 450 km Skipiste. Drei Gondelbahnen in unmittelbarer Nähe sowie eine speziell präparierte Skiabfahrt „Obwiesen", die direkt bis vor das Hotel führt, sind weitere Höhepunkte.

Ein abwechslungsreiches Rahmen- und Begleitprogramm garantiert auch Nicht-Skifahrer/innen viele Erlebnisse und tolle Möglichkeiten des Austausches.

Sichern Sie sich frühzeitig einen Platz, da wir nur über begrenzte Platzkapazitäten verfügen. Seien Sie beim Jahresauftakt der Immobilienverwalter-Branche dabei.

Hotel Elisabeth
Aschauerstraße 75
A-6365 Kirchberg in Tirol
Tel. +43 5357 2277
Fax +43 5357 3701

Preise und Anmeldefrist:
Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl bitten wir um zeitnahe Anmeldung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Anmeldung. Später eingehende Anmeldungen können nur nach Rücksprache mit dem Hotel (freie Zimmerkapazität) entgegengenommen werden. (Änderungen vorbehalten)

- 690,– € pro Person im Doppelzimmer (für Mitglieder)
- 790,– € pro Person im Doppelzimmer (für Nichtmitglieder)
- Einzelzimmerzuschlag 110,– €
- Aufpreis für die Suite „Residenz" € 10,00 pro Person/Nacht.
- Aufpreis für die Suite „Residenz" als Einzelzimmer € 50,00 pro Person/Nacht.

Inkl. Vorträgen, Workshops, Skiguides[1] sowie Rahmenprogramm und Abendveranstaltungen[2]

Alle Angaben zuzüglich Mehrwertsteuer.

Stornogebühren
Rücktritt bis 30 Tage vor Reisebeginn: 50 Prozent des Reisepreises; ab 29 Tage vor Reisebeginn ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten.

Die DDIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Wintertagung beauftragt.

Anmeldeschluss: 29. November 2013

1 Exklusive Ski-Anfängerkurs
2 Abendveranstaltungen inkl. Essen, exkl. Getränke;

Wir danken unseren Premiumpartnern für die freundliche Unterstützung:

BRUNATA METRONA – Qualität, die zählt!
EKB [energiekostenberatung gmbh]
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
ista
MVV Energie

Der 4-tägige Skikurs orientiert sich am jeweiligen Leistungsniveau der Teilnehmer. Zum exklusiven Sonderpreis von 150 € können Sie hier erste Skiversuche unter fachkundiger Anleitung unternehmen oder Ihre Fahrtechnik auffrischen.

Der Preis für die Ski-Guides der einzelnen Gruppen ist im Reisepreis enthalten.

Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass Änderungen einzelner Leistungen gestattet sind, soweit sie nicht erheblich sind. Bei Rücktritt von der Reise sind wir berechtigt, unseren Ausfallschaden in Rechnung zu stellen. Der vermittelte Skipass und Skikurs ist eine Fremdleistung, für deren Durchführung wir nicht haften. Außerdem haften wir nicht für Schäden im Rahmen der angegebenen Freizeitaktivitäten.

Montag, 3. Februar 2014

Gegen 11.00/11.30 Uhr Skifahren: Auf geht's – die Skifahrer erkunden gemeinsam mit unseren Skibegleitern das Skigebiet der Tiroler Alpen. Für unsere Anfänger haben wir wieder einen Skikurs im Angebot. Auch unsere Langläufer kommen während der gesamten Tage natürlich auf ihre Kosten – die Loipen sind für Sie gespurt!

Rahmenprogramm
Für die Nicht-Skifahrer geht es gegen 10.00 Uhr nach Innsbruck. Besichtigen Sie mit uns im Rahmen eines zweistündigen Stadtrundgangs die Hauptstadt der Alpen und erfahren Sie Wissenswertes aus Geschichte und Gegenwart. Wir führen Sie zu romantischen Orten und unbekannten Hinterhöfen in der Altstadt von Innsbruck und lassen Sie so die Stadt aus einer bisher unbekannten Perspektive erleben. Selbstverständlich haben Sie danach noch Zeit, um selbstständig auf Entdeckertour zu gehen.
Rückfahrt ins Hotel gegen 15.00 Uhr

Abendmenü im Hotel

Dienstag, 4. Februar 2014

Gegen 11.00/11.30 Uhr Skifahren: Die Skifahrer gehen in Begleitung der Skiguides wieder auf die Piste. Die Ski-Anfänger werden im Skikurs erwartet.

Rahmenprogramm
Auch die Nicht-Skifahrer können sportlich sein! Im Rahmen einer geführten Schneeschuhwanderung begeben wir uns auf eine abwechslungsreiche und gemütliche Tour durch die verschneite Winterlandschaft, die für jedes Leistungsniveau praktikabel ist. Und nach der körperlichen Betätigung wartet eine urige Hütte auf uns!

Abendmenü im Hotel

Eisstockschießen
Nach dem Abendessen wird's für alle nochmals sportlich: Ein Eisstockschieß-Turnier ist angesagt. Wer ist der Beste im Eisstockschießen? Wir sind gespannt und Spaß ist für alle garantiert. Also mitmachen!!! Für „heiße" Getränke ist natürlich gesorgt.

Mittwoch, 5. Februar 2014

Gegen 11.00/11.30 Uhr Skifahren: Natürlich gehen die Alpin-Skiläufer mit den Skiguides wieder auf die Piste. Die Ski-Anfänger werden wieder im Skikurs erwartet.

Rahmenprogramm
Die Nicht-Skifahrer fahren gegen 11.00 Uhr zu den Swarovski Kristallwelten und tauchen ein in eine Welt aus Glitzer und Kristall. Für die Swarovski Kristallwelten entwarf der Multimediakünstler André Heller 14 unterirdische Wunderkammern, die der vielseitigen künstlerischen Interpretation der Materie Kristall gewidmet sind. Das Ergebnis ist ein Kosmos der Entdeckungen...
Rückfahrt ins Hotel gegen 15.00 Uhr

Abendmenü im Hotel

Donnerstag, 6. Februar 2014

Gegen 11.00/11.30 Uhr: Und ein letztes Mal heißt es für uns: Skifoarn!

Rahmenprogramm
Den Nicht-Skifahrern winkt ein Shopping-Erlebnis der Extraklasse: Wir bieten Ausfahrten in verschiedene Outlet-Center an (zum Beispiel Sportalm, Helmut Eder, Kasper Frauenschuh).

Hüttenabend
Unseren letzten Abend wollen wir gemütlich auf einer urigen Alm ausklingen lassen. Bei zünftigem Essen, Glühwein und Lagerfeuer lassen wir mit Ihnen die vorherigen Tage Revue passieren. Wer mag, kann die Abfahrt sportlich gestalten: Eine 3,8 km lange und beleuchtete Rodelbahn wartet auf uns! Wer nicht mit dem Schlitten fahren möchte, für diesen steht selbstverständlich ein Bus bereit.

Bildnachweis:
Bild oben © by Kerstin Joensson Bergbahn AG Kitzbuehel
Bilder unten, von links nach rechts: Bild 1 © by Fotowerk Nusser Aichner, Bild 2 © by Kurt Tropper, Bild 3 © by Hotel Elisabeth Kirchberg, Bild 4 © by Martin Lugger, Bild 5 © by Markus Mitterer

DDIV Service GmbH
Dorotheenstraße 35
D-10117 Berlin

Ja, ich/wir komme(n) mit zur

Dritten DDIV-Wintertagung

2. bis 7. Februar 2014
im Hotel Elisabeth in Kirchberg, Österreich

Bitte buchen Sie für uns ____ Doppelzimmer zum Preis von € 690,00 pro Person (für Mitglieder)

Bitte buchen Sie für uns ____ Doppelzimmer zum Preis von € 790,00 pro Person (für Nichtmitglieder)

Bitte buchen Sie für mich ____ Einzelzimmer (Zuschlag € 110,00)

Bitte buchen Sie für uns ____ Suite „Residenz" zum Aufpreis von € 10,00 pro Person /Nacht

Bitte buchen Sie für mich ____ Suite „Residenz" als Einzelzimmer zum Aufpreis von € 50,00 pro Person/Nacht.

☐ Bitte buchen Sie für mich den Skikurs (Anfänger) zum Preis von € 150,00 pro Person

☐ Ich wünsche eine Verlängerung vom _____ bis _____

Name	Vorname	Unternehmen	Tel.	E-Mail

Wir benötigen Skipässe für ____ Personen (Preis pro Skipass € 160,50. Der Betrag wird am Sonntagabend bei der Ausgabe im Hotel bar beglichen)

Ich/wir melden uns für folgendes Freizeitprogramm an*:

____ Personen für den Stadtrundgang durch Innsbruck am Montag, 3. Februar

____ Personen für die Schneeschuhwanderung am Dienstag, 4. Februar

____ Personen für das Eisstockschießen am Dienstag, 4. Februar

____ Personen für die Swarowski Kristallwelten am Mittwoch, 5. Februar

____ Personen für die Outlet-Fahrt am Donnerstag, 6. Februar

____ Personen für den Abschlussabend am Donnerstag, 6. Februar

* Diese Angaben benötigen wir im Vorfeld, um Schneeschuhe, Eisstöcke etc. bereitstellen zu können.

Der Bustransfer zu den jeweiligen Veranstaltungsorten ist im Preis enthalten.

Alle Angaben zuzüglich Mehrwertsteuer.

_____ _____

Ort, Datum Firma, Unterschrift

Achtung: Begrenzte Teilnehmerzahl! Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Anmeldung.
Verlängerungen möglich! Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt mit der DDIV-Geschäftsstelle auf.

Anmeldeschluss: 29. November 2013

Die Vorträge des Verwaltertages


Gespannte Aufmerksamkeit im Auditorium.

Der diesjährige Verwaltertag hatte fachlich einiges für die Fortbildung der Immobilienverwalter zu bieten. Eine Reihe von hochkarätigen Vorträgen deckte die gesamte Palette der Verwalterarbeit ab, von Rechtsfragen und aktuellen Urteilen über Marketing bis hin zu Brandschutz und Sanierungen.

Mit Spannung erwartet wurde der Vortrag von Prof. Dr. Martin Häublein, der exklusiv die Ergebnisse seines Forschungsgutachtens zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht vorstellte. Anlass für das vom DDIV in Auftrag gegebene Gutachten sei das Schweigen des Gesetzes. „Was im Gesetzbuch steht, ist im Hinblick auf unsere Probleme herzlich wenig", fasste der WEG-Experte die Misere, unter der viele Verwalter und Vermieter leiden, zusammen.

Ein gravierender Mangel des geltenden Rechts seien die unterschiedlichen Abrechnungsmaßstäbe für Nebenkosten. Gegenwärtig würden Vermieter auf vertragliche Regelungen mit dem Mieter verwiesen. Das verursache unnötigen Aufwand und sorge für Rechtsunsicherheit. Außerdem sei eine vertragliche Regelung dann schwierig, wenn die Wohnungseigentümer die Kosten später abweichend verteilen. Dazu bestehe seit 2007 mit der Einführung des § 16 Absatz 3 WEG ausdrücklich die Möglichkeit. Diese Regelung beruhe rechtspolitisch auf einer Interessenbewertung, die konsequenterweise auch auf Mieter übertragen werden müsste. Jedoch erkennt Häublein hierbei in der heutigen Rechtslage einen eklatanten Wertungswiderspruch: Eigentümer müssten Mehrheitsentscheidungen über eine abweichende Kostenverteilung gemäß § 16 Absatz 3 WEG selbst dann hinnehmen, wenn sie die Wohnung unter Geltung eines anderen Verteilungsschlüssels erworben hätten. Nach der herrschenden Meinung werde mietrechtlich eine nachträgliche Änderung hingegen nur unter den viel engeren Voraussetzungen des § 556 a Absatz 2 BGB zugelassen. Dem Mietvertrag werde hierbei eine stärkere Bindungswirkung beigemessen als den in der Regel im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Häublein empfiehlt hierzu eine gravierende Änderung: Künftig solle die mietrechtliche Verteilung der Nebenkosten der wohnungseigentumsrechtlichen Verteilung folgen. Allerdings müsse der Mieter vom Vermieter vor Beginn des Abrechnungszeitraums auf die Änderungen hingewiesen werden. Überdies sei auch insofern ein Härteeinwand geboten, um den Mieter nicht jeder Änderung der Kostenverteilung schutzlos auszuliefern. Damit würden Eigentümer nicht eklatant benachteiligt und Mieter zusätzlich geschützt.

Prof. Wolfgang Schneider klärte die WEG-Verwalter über ihre Stellung im Datenbankgrundbuch auf, das kürzlich in Kraft getreten ist. Die Pilotierung werde wohl bis Ende 2016 erfolgen. Ungewiss sei noch die Rolle des WEG-Verwalters im Grundbuchverfahren. Der Rechtsausschuss im Deutschen Bundestag hat sich [Anm. d. Red: auf Drängen des DDIV] mit der Frage befasst, ob eine Erweiterung des Kreises der Personen und Stellen in Betracht gezogen werden soll, die am automatisierten Grundbuchabrufverfahren teilnehmen dürfen. Ein entsprechendes Interesse aus dem Kreis der Verwalter erscheine nachvollziehbar und begründet. Jedoch könnten entsprechende Rechtsänderungen erst greifen, wenn der Abruf technisch auf bestimmte Inhalte und auf einzelne Grundbuchblätter beschränkt werden könne. Außerdem müsse >

1

2

3

1 Prof. Dr. Martin Häublein stellte exklusiv sein Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht vor.

2 Prof. Wolfgang Schneider klärte die WEG-Verwalter über ihre Stellung im Datenbankgrundbuch auf.

3 Die BGH-Richterin Dr. Karin Milger stellte die aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummiete vor.

die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Abrufe durch die aufsichtsführende Stelle gewährleistet sein. Der Rechtsausschuss bitte daher die Bundesregierung, die Regelungen über den automatisierten Grundbuchabruf zeitnah daraufhin zu überprüfen, ob eine Erweiterung des Berechtigtenkreises mit der Einführung des Datenbankgrundbuchs möglich sei.

Dr. Karin Milger ist Richterin am Bundesgerichtshof in Karlsruhe. Sie stellte die aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummiete vor. Dabei ging es um Betriebskosten, die Zulässigkeit der Saldoklage auf rückständige Mietforderungen, Tierhaltung in der Mietwohnung, die Zulässigkeit teilgewerblicher Nutzung in der Mietwohnung, Mietminderung wegen Verkehrslärms und die Abwendung der Kündigung durch eine zusätzliche Bürgschaft.

Die Fachforen

Rechtsanwalt Uwe Wanderer von der Kanzlei Wanderer und Partner gewährte spannende Einblicke in das nicht immer einfache Verhältnis zwischen Verwalter und Verwaltungsbeirat. Da der Verwaltungsbeirat auch eine Funktion als Kontrollorgan habe, müsse der Verwalter auch mit einem unbequemen Verwaltungsbeirat zusammenarbeiten. Betreibe der Verwalter ohne ersichtlichen Grund die Abwahl des Verwaltungsbeirats oder verweigere er die Zusammenarbeit, erwache hieraus ein wichtiger Abwahlgrund. Deshalb sollten Verwalter den Beirat frühzeitig in Entscheidungsvorbereitungen einbeziehen, damit er die gewünschte Entscheidung mittrage. Häufig entwickelten sich Wanderer zufolge dauerhafte Streitigkeiten aus eher geringfügigen Problemen und einer Überforderung der Mitarbeiter im Umgang mit Konflikten. Deshalb empfiehlt der Rechtsanwalt die Schulung der Mitarbeiter in der Moderation von persönlichen Gesprächen und im Umgang mit Konflikten.

Der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann **Rolf Strobel** demonstrierte eindrucksvoll, welchen Stellenwert Brandschutz im Gebäude haben sollte. Am gefährlichsten sei für den Menschen der hoch giftige Rauch, der sogar brennbar sei. Deshalb solle der bauliche Brandschutz, der in den Landesbauordnungen festgeschrieben sei, ein Ausbreiten von Rauch und Feuer verhindern, Gefahren für Mensch und Tier abwenden, wirksame Löschmaßnahmen vorbereiten und die Rettung ermöglichen. Deshalb müssten alle Nutzungseinheiten zwei Flucht- und Rettungswege in jedem Geschoss vorweisen, die frei von brennbarem Material sein müssen und ungehindert ins Freie führen. Diese bestens bekannte Tatsache unterlegte Strobel immer wieder mit Bildern aus seiner Praxis, die zeigen, wie man es besser nicht macht.

Dr. Andreas Ott beschäftigte sich mit Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen, vor allem bei Untergemeinschaften. Der Rechtsanwalt stellte zunächst klar, dass Untergemeinschaften nicht rechtsfähig sind. Dann plädierte er an seine Zuhörer: „Glauben Sie nicht alles, was in der Gemeinschaftsordnung steht, hinterfragen sie die Regelungen immer kritisch." Bei der Auslegung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen gelte die jeweils nächstliegende Bedeutung. „Was man nicht verstehen kann, gilt auch nicht", brachte Ott es auf den Punkt. Anschließend zeigt eine ganze Reihe von katastrophal formulierter Gemeinschaftsordnungen und erarbeitete anhand von Fällen, welche Kompetenzen Untergemeinschaften haben und welche nicht.

Unter dem Titel „Fluch und Segen Internet" erläuterte **Karl Weigl** von Auctores die Auswirkungen von Kommunikation und Internetmarketing für Verwalter. Wer heute im Internet gefunden werden wolle, müsse eine Grundregel befolgen: Nur was technisch sichtbar sei, werde auch indexiert. Deshalb seien wichtige Suchmaschinenparameter Umfang und Größe der Website, ihre Aktualität, regionale und thematische Konkurrenz und Verlinkungen von anderen Homepages zur Unternehmenswebsite. Ebenfalls wichtig ist die Relevanz und Aussagekraft der Inhalte. Der mit 40 Prozent Relevanz aber wichtigste Faktor seien die richtigen Suchbegriffe in den Domains.

Das Fachforum zur Betonsanierung von Rainer Eger wird an dieser Stelle nicht beschrieben. Auf den Seiten 31 bis 33 finden Sie einen ausführlichen Artikel zu diesem Thema.

Ist die Abnahme nach der **Kündigung eines Bauvertrags** erforderlich?

Wenn eine Sanierung abgeschlossen ist, erfolgt die Abnahme. Schwierig wird es jedoch, wenn eine Vertragspartei den Bauvertrag kündigt. Dann stellt sich die Frage, ob sich die streitenden Parteien um eine Abnahme bemühen müssen oder nicht.

Kommt ein Bauvorhaben zur rechten Zeit zu seinem Abschluss, haben die Vertragsparteien zu prüfen, ob der Auftragnehmer seine Leistungen ohne wesentliche Mängel erstellt hat. Ist das der Fall, hat er einen Anspruch auf Abnahme gemäß § 640 Absatz 1 BGB. Die Abnahme beschreibt eine wichtige Zäsur im Baugeschehen und hat weitreichende rechtliche Folgen. So wird der Erfüllungsanspruch des Auftraggebers zum Gewährleistungsanspruch und die Verjährungsfrist der Mängelrechte setzt ein. Überdies geht die Beweislast für nicht vorbehaltene Mängel auf den Auftraggeber über und der Werklohnanspruch des Auftragnehmers wird fällig – um nur einige Folgen der Abnahme zu nennen. Was aber, wenn der Bauvertrag im Streit endet und sich eine Vertragspartei zur Kündigung, gegebenenfalls zur Kündigung aus wichtigem Grund entscheidet? Müssen sich die zerstrittenen Parteien dann auch um eine Abnahme bemühen? Wer im Gesetz nach einer Antwort auf diese Frage sucht, bleibt ohne Ergebnis. Das Werkvertragsrecht des BGB bietet keine Regelung an. Anders sieht es in der Vergabe- und VertragsO für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) aus. § 8 Absatz 6 VOB/B räumt dem Auftragnehmer auch im Falle der Kündigung ein Recht auf Abnahme ein. Bei der VOB/B handelt es sich allerdings nicht um ein Gesetz, sondern um sehr komplexe allgemeine Geschäftsbedingungen, die vom Anwender große Sachkunde verlangen und daher von Wohnungseigentümergemeinschaften aus gutem Grund häufig nicht zum Gegenstand von Werkerträgen gemacht wird. Oft genug ist die VOB/B dem Rat Suchenden somit auch keine Hilfe.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Ungewissheit über die Notwendigkeit einer Abnahme im Falle der Kündigung mittlerweile geklärt. Er steht auf dem Standpunkt, dass auch der ärgste Streit zwischen den Vertragsparteien nicht von der Pflicht zur Abnahme entbindet. Sie bleibt notwendige Voraussetzung für die korrekte Abwicklung >

Der Autor

ZVONIMIR MILOBARA

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie Bau- und Architektenrecht ist Partner in der alteingesessenen Kölner Kanzlei Reuter Herweg Arndt Partnerschaft. Dabei betreut er unter anderem Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Milobara ist Mitglied im Deutschen Anwaltverein und Autor zahlreicher Fachartikel.

1

des gekündigten Bauvertrags. Dabei ist unerheblich, wer die Kündigung ausgesprochen hat. Nach der Rechtsprechung des BGH haben beide Parteien, Auftraggeber wie Auftragnehmer, guten Grund, auf einem Termin zur Abnahme zu bestehen. Bei gleicher Gelegenheit sollten sie zusätzlich für ein gemeinsames Aufmaß sorgen, um die bereits bestehenden Konflikte nicht noch zu vergrößern. Selbstverständlich zwingt die erfolgte Kündigung zu einem modifizierten Verständnis.

Sprachliche Kapriolen, aber keine Rechtssicherheit

Gegenstand der Abnahme kann nur das teilfertige Werk sein. Die ursprünglich geplante Funktionalität des Vorhabens ist somit nicht der Maßstab für die Mangelfreiheit. Als frei von wesentlichen Mängeln gilt eine gekündigte Bauleistung schon, wenn die erbrachten Teilleistungen, ohne Fehler aufzuweisen, zum Weiterbau oder zur weiteren Verwendung geeignet sind. In dem so eingeschränkten Rahmen gelten die üblichen Kriterien. Das beschriebene Rechtsverständnis des BGH bereitet der Praxis allerdings erhebliche Probleme. Die Abgrenzung zwischen einer mangelfreien und damit abnahmereifen Teilleistung und einer Leistung, die Stückwerk geblieben, also mangelhaft ist, fördert sprachliche Kapriolen, aber keine Rechtssicherheit.

Auftraggeber und Verwalter stehen damit im Anschluss an eine schwerwiegende Kündigungsentscheidung regelmäßig vor einer weiteren problematischen Entscheidung: Abnahme oder Verweigerung der Abnahme. Die Auflösung dieser Unsicherheit ist nicht in Sicht. Dem Auftraggeber bleibt allein die Hoffnung, die Dinge richtig einzuschätzen und Mut zur Entscheidung. In der Praxis hilft ein Tipp: Zur Sicherung seiner Rechte muss der Auftraggeber die Abnahme durch eine gründliche Bestandsaufnahme vorbereiten und den Stand der Arbeiten ebenso wie erkannte Mängel zum Zeitpunkt der Kündigung im Abnahmeprotoll exakt protokollieren. Auf diese Weise erhält er sich die Möglichkeit, das vom Auftraggeber zurückgelassene Fiasko auch in einem anschließenden Rechtsstreit zu beweisen.

Wer sich verweigert, riskiert erhebliche Rechtsnachteile

Die beschriebene Vorbereitung des Abnahmetermins führt zu einem weiteren Praxistipp: Die Bestandsaufnahme ist die Vorarbeit für ein Aufmaß, das die Parteien gemeinsam erstellen sollten. Der Auftraggeber ist gut beraten, den Auftragnehmer nach einer Vertragskündigung stets zugleich zur Abnahme und zum gemeinsamen Aufmaß aufzufordern. Verweigert eine Partei die Mitarbeit an einem gemeinsamen Aufmaß, riskiert sie erhebliche Rechtsnachteile. Sie muss insbesondere damit rechnen, dass ein ohne sie erstelltes Aufmaß für die Rechnungsprüfung als zutreffend zugrunde gelegt wird. Gerade in den hier typischen Fällen ist das von erheblicher Bedeutung. Denn üblicherweise ist der die Kündigung auslösende Streit mit Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der bereits erbrachten Arbeiten verbunden. Hinzu kommt, dass sich die Leistungen des gekündigten Auftragnehmers und des Ersatzunternehmers nach Fortsetzung der Arbeiten oft genug nicht mehr gegeneinander abgrenzen lassen. Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der noch an den gekündigten Auftragnehmer zu erbringenden oder von ihm zu erstattenden Zahlungen sind vorprogrammiert.

Im Abnahmetermin qualifizierte Protokolle verwenden

Nach einer Kündigung dient die Abnahme auch der Sicherung (nach)vertraglicher Ansprüche. Das gilt insbesondere für die schon erwähnten Mängelrechte. Ihre vollständige Erfassung erfolgt mit der Bestandsaufnahme. Bekannte Mängel müssen bei der Abnahme vom Auftraggeber protokolliert und die daraus abgeleiteten Mängelrechte vorbehalten werden. Nur so beugt man einem folgenschweren Rechtsverlust vor. Immerhin droht gemäß § 640 Absatz 2 BGB der Verlust der Ansprüche auf Nachbesserung, Ersatzvornahme und Minderung. Auftraggeber erliegen immer wieder dem Irrtum, eine Kündigung aus wichtigem Grund mache jeden späteren

Der Auftraggeber muss die Abnahme durch eine **gründliche Bestandsaufnahme** vorbereiten und den Stand der Arbeiten wie **erkannte Mängel** im Abnahmeprotokoll **exakt protokollieren.**

Kontakt zum gekündigten Auftragnehmer entbehrlich. Dem ist natürlich nicht so. Mängelrechte wie die Nachbesserung sind auch nach einer Kündigung – genauso wie im ungekündigten Vertrag – geltend zu machen. Vorbeugen kann man mit einem Praxistipp: Im Abnahmetermin sollten qualifizierte Protokolle verwendet werden, die wie eine Checkliste genutzt werden und eine eigene Rubrik für die Erklärung der Mängelvorbehalte vorhalten.

Die Notwendigkeit zur Erklärung eines Vorbehalts gilt im Abnahmetermin gleicher Maßen für die Vertragsstrafe. Gute Bauverträge sehen effektive Regelungen vor, die verspätete Leistungen des Auftragnehmers mit empfindlichen Geldstrafen sanktionieren, die sich auf bis zu fünf Prozent der Auftragssumme belaufen können. Sie haben erhebliche wirtschaftliche Bedeutung und erleichtern dem Auftraggeber die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, die auf die schleppende Leistung des Auftragnehmers zurückgehen. Zur Durchsetzung einer Vertragsstrafe genügt eine vertragliche Regelung allein allerdings nicht. Zusätzlich ist ein expliziter Vorbehalt anlässlich der Abnahme erforderlich. Dies fordert das Gesetz (§ 341 Absatz 3 BGB) und das gilt auch im Falle der Kündigung eines Bauvertrags. Auch hier hilft der Praxistipp, qualifizierte Abnahmeformulare zu verwenden, die standardmäßig über einen Vertragsstrafevorbehalt verfügen. Dann kann die sehr wichtige Erklärung in der Hektik eines Termins nicht vergessen werden.

2

Gute Bauverträge sehen **effektive Regelungen** vor, die verspätete Leistungen des Auftragnehmers mit **empfindlichen Geldstrafen** sanktionieren.

1 Der Verwalter ist gut beraten, den Auftragnehmer nach einer Vertragskündigung stets zugleich zur Abnahme und zum gemeinsamen Aufmaß aufzufordern.

2 Die Abnahme hat weit reichende rechtliche Folgen: Der Erfüllungsanspruch des Auftraggebers wird zum Gewährleistungsanspruch und die Verjährungsfrist für Mängel setzt ein.

Sanierung nach dem Hochwasser

Dauerregen im Mai 2013 führte in elf Bundesländern zu schweren Hochwassern, die bis zum 4. Juli dauerten. Dadurch entstanden nach einem Bericht des Bundesinnenministeriums Schäden in Höhe von mindestens 6,7 Milliarden Euro.

von Oliver Mertens

Das verheerende Hochwasser im Sommer hat in den betroffenen Bundesländern nach jetzigem Stand Schäden in Höhe von 6,7 Milliarden Euro verursacht. Dies geht aus einem Bericht des Bundesinnenministeriums hervor. Es handelt sich dabei allerdings um vorläufige, nicht um abschließende Angaben. Die Ratingagentur Fitch schätzte die Gesamtkosten im Juni noch auf zwölf Milliarden Euro. Bund und Länder haben für den Wiederaufbau einen Hilfsfonds von 8 Milliarden Euro aufgelegt.

Nach den ersten Notmaßnahmen und dem zurückgehenden Wasser müssen die Bauschäden analysiert und die betroffenen Wohngebäude gründlich saniert werden. Das eindringende Wasser transportiert auch Schadstoffe wie Heizöl oder Fäkalien in die Gebäude. Deshalb müssen zunächst die beschädigten Möbel zwischengelagert werden (nicht entsorgen, sie dienen gegenüber dem Versicherer als Schadensbeweis). Anschließend müssen die beschädigten Gebäudeteile aufwendig und qualitativ hochwertig saniert werden, damit es nicht zu Folgeschäden kommt. Dazu werden die Gebäude bis auf das Mauerwerk oder die Betonsohle freigelegt. Putz, Fußbodensystem und die Dämmung müssen entfernt werden.

Die freigelegten Wände werden gereinigt und desinfiziert und die Fugen bis auf eine tragende Substanz ausgekratzt. Danach erfolgt ein Voranstrich, der Salze bindet und die geschädigte Oberfläche härtet. Ein wasserdichter Sperrmörtel gleicht Ausbrüche, Löcher und Fugen wieder aus. In der Regel folgt nun eine mineralische Dichtungsschlämme, die als wasserdichte und ebene Trägerschicht für den Putz dient. Weil sich im Mauerwerk auch nach dem Trocknen noch immer Restfeuchte befindet, muss ein zementgebundener, rein mineralischer Sanierputz verwendet werden. Kalk- oder Gipsputze sind ungeeignet.

Der Putz bildet nach dem Auftragen kleine Luftporen aus, die Feuchtigkeit entweichen lassen und die im Mauerwerk gebundenen Salzkristalle eingelagert. So können Feuchtigkeit, Salz und Wasser die eigentliche Bausubstanz nicht mehr schädigen. Sanierputz ist nach außen wasserabweisend, sodass flüssiges Wasser kaum eindringen kann. So kann das Mauerwerk nach und nach die gesamte Restfeuchte abgeben. Der Putz kann auch auf sehr feuchten Untergründen aufgetragen werden kann. Außerdem hat diese Art des Putzmörtels isolierende Eigenschaften, und spezielle Zusatzstoffe können die Schimmelbildung verhindern.

Bei Hochwasserschäden muss in der Regel das Fußbodensystem bis auf die Bodenplatte abgetragen werden. Auch der Estrich und die Dämmung müssen entfernt werden, denn das ganze System wurde mit dem Schmutzwasser kontaminiert. Das Vorgehen bei der Bodenplatte ist ähnlich wie bei der Wand. Die Oberfläche wird bis auf die tragende Substanz abtragen, anschließend wird gereinigt und desinfiziert, bevor ein Voranstrich erfolgt, der Salze im Untergrund binden kann und die Oberfläche härtet. Auch hier kommen der wasserdichte Sperrmörtel und die mineralischen Dichtungsschlämme zum Einsatz, die den Boden wasserdicht machen und

als Grundlage für den folgenden Fußbodenaufbau dienen. Auch hier sollte man wegen der Restfeuchte in der Bodenplatte nur zementgebundene und mineralische Materialien verwenden.

Bei einer Verseuchung des Untergrunds mit Öl, Heizöl oder Treibstoffen wird die Oberfläche zunächst mit speziellen Reinigern für Kohlenwasserstoffe gesäubert. Hierdurch kann der größte Teil der Öle von der Oberfläche entfernt werden. Um hier eine weitere Sanierung durchführen zu können, wird mit einem ölabweisenden Voranstrich gearbeitet, der verhindert, dass Öle und flüchtige Stoffe wieder durch die Bausubstanz an die Oberfläche dringen können. Es empfiehlt sich in diesen Fällen mit Fachberatern zusammenzuarbeiten, die die Sanierung begleiten. Bei einer Kontaminierung mit Schadstoffen ist auch die Luftbelastung durch flüchtige Bestandteile festzustellen, da diese gesundheitsschädlich sein können.

Auf diese Art hat BELFOR in Dresden zwei betroffene Tiefgaragen mit anhängigen Mieterkellern sowie einer leerstehenden Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 900 Quadratmetern saniert, die von der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft verwaltet werden. Die Arbeiten umfassten die Reinigung der Flächen vom Schlamm sowie die anschließende Desinfektion und Trocknung. Trockenbau und Wandputz musste in der Gewerbeeinheit bis zu einem Meter über die höchste Wasserlinie der Überschwemmung abgestemmt werden. Bei den Bodenaufbauten wurde die jeweilige Konstruktion überprüft und in der Gewerbeeinheit sowie in den Kellerräumen, in denen die Stromversorgung untergebracht ist, war eine Dämmschichttrocknung erforderlich. Begleitend und abschließend zu den Abbrucharbeiten wurden die betroffenen Gebäudeflächen mehrmals flächendeckend desinfiziert. Damit schnell weitergearbeitet werden kann, erfolgte die Trocknung der Gebäude mit industriellen Großtrocknern, die eine um ein vielfaches höhere Trocknungsleistung haben, als Standardtrockner.

Der Bayerische STROBL-Service warnt davor, die durchnässten Bauteile nur oberflächlich zu trocknen. Die Auswirkungen seien zum Beispiel schlechtere Wärme- und Schalldämmwerte, Zersetzen mineralischer Dämmstoffe sowie Schimmel, Moder und Bakterien.

KfW hilft Hochwasser-Opfern

Die Förderbank des Bundes hat Kredite in einem Gesamtvolumen von zunächst 100 Millionen Euro zu besonders günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich erklärte sich die KfW dazu bereit, bei Bedarf die Förderbanken betroffener Bundesländer preiswert zu refinanzieren. Die Hilfsleistungen sind Teil eines Zehn-Punkte-Programms, der Bundesregierung. Der Aktionsplan Hochwasser der KfW bleibt ein Jahr in Kraft.

Gefahr für Haus und Leben vermeiden

- Haus im Dunkeln nur mit Taschenlampen begehen (offenes Feuer oder Licht könnte ausgetretenes Gas entzünden)
- Räume erst auspumpen, wenn der Wasserstand außen sinkt (Unterspülung oder Aufschwemmung können Risse im Mauerwerk verursachen, die sogar die Statik des Gebäudes beeinträchtigen können)
- Vor fachmännischer Prüfung kein Elektrogerät in Betrieb nehmen lassen, Fachmann muss elektrische Grundversorgung prüfen
- Sind größere Mengen Heizöl ausgetreten, Feuerwehr unter der Notrufnummer 112 zu Hilfe holen.
- Schäden durch Heizöl der Wasserbehörde beim Umweltamt melden. Verseuchte Böden und Gegenstände sind Sondermüll und gehören auf geeignete Deponien.
- Trinkwasserleitungen gründlich durchspülen lassen, Bewohner sollten Leitungswasser vorsorglich 5 Minuten abkochen.

Diese Tiefgarage in Dresden musste samt Mieterkellern und einer Gewerbeeinheit aufwendig saniert werden.

Foto: BELFOR

Die neue HOAI – fair und klar

Mit der 7. Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure gilt ein umfassend modernisiertes Preisrecht für Planungsleistungen, das der gelebten Praxis besser entspricht. Die Novelle lohnt eine erneute eingehendere Beschäftigung mit dem Thema für Auftragnehmer wie Auftraggeber.

Seit 1951 unterliegen Architekten- und Ingenieurleistungen zunächst mit GOA beziehungsweise GOI verbindlichem Preisrecht, das abhängig von den Baukosten für kleinere bis mittelgroße Bauvorhaben die Höhe der Vergütung zwingend, darüber hinaus empfehlend, regelt. Wichtige Ziele waren dabei von Anfang an die grundsätzliche und damit für den Auftraggeber nachvollziehbare Beschreibung von Arbeitsinhalten und -abläufen, die Sicherung der Kalkulierbarkeit treuhänderisch zu erbringender Leistungen und damit von Leistungsqualität und Kostenplanung im Sinne des Verbraucherschutzes. Nicht zuletzt sollten die Honorarordnungen stets dem bedeutenden öffentlichen Gut einer nachhaltigen Baukultur dienen.

Die 1976 erlassene und bis heute nur geringfügig geänderte HOAI sieht Honorarkorridore vor, innerhalb derer unter empfohlener Maßgabe des Schwierigkeitsgrads die Honorare gestuft zu vereinbaren sind. Ohne Vereinbarung gelten Mindestsätze. Für das Bauen im Bestand wurde neben den bereits seit den 50er Jahren geltenden Umbauzuschlägen ein Kostenansatz für zu erhaltende Bauteile angesetzt, deren Mitverarbeitung bis dahin in

Der Autor
THOMAS KAUP
Der Dipl.-Ing. Architekt BDA ist freier Architekt, Vorsitzender im Bund Deutscher Architekten und geschäftsführender Gesellschafter im Büro Kaup + Wiegand Ges. v. Architekten. www.kaupwiegand.de

Tabelle 1: Ermittlung Honorarzone, Punktebewertung

Honorarzone	Bewertung nach Punkten								
gem. § 35 HOAI (Gebäude) *	**Schwierigkeitsgrad**								
	sehr gering		gering		durchschnittlich		überdurchschnittlich		sehr hoch
Planungsanforderungen									
Einbindung Umgebung / Bestand	1		2	3	**4**		5		6
Anzahl der Funktionsbereiche	1	2	3		**4**	5	6	7	8	9
Gestalterische Anforderungen	1	2	3		**4**	5	6	7	8	9
Konstruktive Anforderungen	1	2	**3**		4	5	6	7	8	9
Technische Gebäudeausrüstung	1	2	3		**4**		5		6
Ausbau	1	2	3		4		**5**		6
Summe je Schwierigkeitsgrad	0		**3**		**16**		**5**		0
Gesamtpunkte					**24**				
Rahmen der Bewertungspunkte gem. § 35 (4) HOAI	1 bis 10		11 bis 18		19 bis 26		27 bis 34		35 bis 42
Ermittelte Honorarzone	I		II		**III**		IV		V

* für Innenräume analog anhand der Merkmale gem. § 35 (5) HOAI

Tabelle 2: Wert mitzuverarbeitende Bausubstanz, Grundlagen

Wert mitzuverarbeitender Bausubstanz	
Mitzuverarbeitende Bausubstanz gem. § 4 HOAI (Gebäude)	
Formel	**M × W × WF × LF ***
M : Menge der mitverarbeiteten Bausubstanz W : Wert (ortsübliche angemessene Kosten) WF : Wertfaktor / Erhaltungszustand LF : Leistungsfaktor (Mitverarbeitung je LP)	
Erhaltungszustand	
(WF je Bauteil):	WF = Neuwert - Ertüchtigungskosten
Leistungsfaktor	LF **
Leistungsphase 1–6	0,9
Leistungsphase 7	0,3
Leistungsphase 8	0,6
Leistungsphase 9	0,5

* nach Wierer 1996
** nach BMWI-Gutachten, Arge HOAI 2013

anrechenbaren Kosten und Honoraren nicht berücksichtigt war

In der 6. Novelle 2009 wurde die Gültigkeit der Verordnung auf Inländer beschränkt und damit europäischem Recht angepasst. Sie wurde insgesamt neu gegliedert, die Tabellenwerte wurden erhöht. Der Zuschlag für mitzuverarbeitende Bausubstanz wurde durch Erhöhung der möglichen Umbauzuschläge ersetzt. Durch ausschließlichen Bezug auf die Kostenberechnung wurde die Honorarhöhe von Baukostensteigerungen während der Bauzeit abgekoppelt.

Die 7. HOAI-Novelle 2013

Mit der am 17. Juli 2013 in Kraft getretenen HOAI 2013 liegt nun nach intensiver Vorarbeit ein grundlegend modernisierter Verordnungstext vor. Darin wird die Planungswirklichkeit angemessener dargestellt, was für Auftraggeber wie Auftragnehmer eine solidere Grundlage für die Preisfindung für zeitgemäße Planungsleistungen bildet. Es bleibt wichtig festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Honorarordnung weiterhin um reines Preisrecht und keineswegs um Vertragsrecht handelt, das im Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 631 bis 651 BGB) vorgegeben wird. Die Verordnung gibt lediglich für die dort beschriebenen Leistungsbilder abhängig von Baukosten und Schwierigkeitsgrad einen Honorarkorridor vor. Abweichungen von diesen Leistungsbildern können sinnvoll oder notwendig sein und verändern dann selbstverständlich die Höhe des Honorars.

Für Auftraggeber und Auftragnehmer von Planungsleistungen lohnt es sich jedenfalls, sich mit den neuen Regelungen intensiv auseinanderzusetzen. Denn neben jeglicher legitimen Kalkulation, wie durch konkretes Vorabschätzen des Aufwands, ist die neue Honorarordnung ein faires und – auch unter Leistungsstörungen oder Änderungen im Planungssoll – flexibles Instrument zur Festlegung auskömmlicher Honorare für Planungsleistungen im Vorfeld. Sie erlaubt somit eine Auswahl des richtigen Planers ausschließlich nach Leistungsgesichtspunkten ohne spätere unangenehme Überraschungen durch überzogene Honorarnachforderungen.

Die wesentlichen Neuerungen

Die HOAI 2013 orientiert sich in ihrer Struktur an der Novelle von 2009. Somit verbleiben eine Reihe von Planungs- und Beratungstätigkeiten, wie Leistungen für Umweltverträglichkeitsstudien, thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, vermessungstechnische Leistungen sowie örtliche Bauüberwachung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen nach wie vor im unverbindlichen Teil, in Anlage 1, für welche die Honorare frei vereinbart werden können.

Die entscheidende Neuerung ist jedoch eine erhebliche Erweiterung, Neufassung und Neubewertung der Leistungsbilder vor dem Hintergrund der mittlerweile selbstverständlichen Anwendung von EDV-Lösungen bei Planerstellung und Projektmanagement sowie der insgesamt gewachsenen Bedeutung der koordinierenden Funktion des Architekten bei Steuerung und Kontrolle von Qualitäten, Kosten und Terminen – also von Qualitätssicherungsaspekten im Rahmen der Objektplanung und Projektabwicklung. Wie bereits vor 2009 wird wieder klar zwischen Grundleistungen und besonderen Leistungen unterschieden. Damit werden bereits bei den Grundleistungen dem Architekten Aufgaben und erweiterte Verantwortlichkeiten übertragen. In der Praxis bedeutet dies für den Auftraggeber, dass er im Regelfall nach den vorgegebenen Leistungsbildern ein Mehr an Qualitätssicherung durch den in erhöhter Kosten- und Terminverantwortung stehenden Objektplaner erwarten darf.

Im Einzelnen wird insbesondere bei der Grundlagenermittlung nun klargestellt, dass die Klärung der Aufgabenstellung auf einer gesonderten Bedarfsplanung oder anderen Vorgaben des Auftraggebers beruhen soll. Anteilig reduziert sich dadurch die Vergütung der Leistungsphase 1 von 3 auf 2 Prozent. Der Anteil der Entwurfsplanung für Gebäude erhöht sich von 11 auf 15 Prozent, für raumbildenden Ausbau (2009) zu Innenräumen (2013) von 14 auf 15 Prozent. Dieser Umstand wird mit dem reduzierten Aufwand für das Aufbereiten der Entwurfsplanung als Bauvorlagen in CAD gegenüber der früher erforderlichen Neuerstellung von Plänen im Rahmen der Genehmigungsplanung begründet. Entsprechend reduziert sich dann der Anteil der Genehmigungsplanung am Gesamthonorar jeweils um den gleichen Anteil. Eine ähnlich bedeutende Erhöhung erfährt der Anteil der Objekt- >

überwachung durch Hinzunahme der früher in der Leistungsphase 9 geregelten Dokumentationspflichten für Gebäude und Innenräume von 31 auf 32 Prozent. Sie wird durch eine entsprechende Reduzierung dieser Leistungen, die häufig außerhalb des Vertragsrahmens der eigentlichen Planung liegen, kompensiert.

Die Ausweitung des Leistungsbilds durch erweiterte Qualitätssicherungspflichten, wie das Aufstellen und Fortschreiben eines Projektterminplans oder die Erstellung bepreister Leistungsverzeichnisse im Rahmen einer erweiterten Kostenkontrolle, schlägt sich in einer Anhebung der Tabellenwerte gegenüber 2009 um durchschnittlich etwa 17 Prozent nieder.

Was zählt für den Verwalter?

Als Auftraggeber von Planungsleistungen für genutzte Bestandsobjekte mit ihrem geringeren Komplexitätsgrad hat der Verwalter ein besonderes Interesse an der korrekten Einschätzung von Objektanzahl, Honorarzone und -satz sowie der mitzuverarbeitenden Bausubstanz für Architektenleistungen. Mit diesen Informationen kann er die Planungskosten je nach veranschlagtem Kostenrahmen abschätzen und sicher in Vertragsverhandlung treten. Bei der Beurteilung und Bindung der Sonderfachleute steht ihm dann im Rahmen der Grundlagenermittlung der in der Regel sachkundige Architekt treuhänderisch beratend zur Seite.

Die Abgrenzung von Einzelobjekten folgt im Wesentlichen der bisherigen Regelung. Die Honorarzone lässt sich objektiv über die in Anlage 10 aufgeführte, deutlich in Bezug auf Handhabung und Übersichtlichkeit verbesserte und modernisierte Objektliste und im Zweifelsfall bei Zuordnung zu mehreren Zonen über die in § 35 angegebenen Punkteschemata ermitteln. Die Ermittlung des Honorarsatzes bleibt auch in der HOAI 2013 ungeregelt und unterliegt der vertraglichen Vereinbarung. Ein unzutreffender Ansatz unterliefe jedoch den Sinn der Honorarzonierung, denn der jeweilige Höchstsatz einer Zone entspricht dem Mindestsatz der nächsthöheren. Um den Honorarsatz im Sinne auskömmlicher Vergütung fair zu ermitteln, empfiehlt sich bis auf weiteres die Anwendung des Schemas aus dem Statusbericht 2000 plus oder der Checkliste des Honorarsachverständigen Rainer Eich.

Der Umbauzuschlag kann für Objekte durchschnittlichen Schwierigkeitsgrads (Honorarzone III) wieder zwischen 20 und 33 Prozent vereinbart werden, denn die auf bis zu 80 Prozent ausgeweitete Spanne der HOAI 2009 hat sich in der Praxis nicht bewährt und entfällt wieder. Dafür wurde die bis 2009 gültige Berechnung der technisch und gestalterisch mitverarbeiteten Bausubstanz wieder eingeführt. Sie muss ebenfalls objektiv bemessen werden und ist für die Bestimmung des Honorars von entscheidender Bedeutung. Sie bestimmt sich aus den theoretischen heutigen Herstellungskosten für die verbleibende Bausubstanz multipliziert mit einem Wertfaktor (Erhaltung) und einem Leistungsfaktor. Im Zweifelsfall muss je nach Mitverarbeitungsgrad nach Bauelementen getrennt ermittelt werden (M × W × WF × LF). Für die Leistungsfaktoren kann dabei auf den Vorschlag durchschnittlicher Werte aus dem aktuellen HOAI-Gutachten zurückgegriffen werden. Darin wird den Leistungsphasen 1 bis 6 jeweils ein Wert von 0,9 zuordnet, die folgenden Phasen werden mit jeweils 0,3, 0,6 und 0,5 beziffert. In der Vergangenheit haben die Landesarchitektenkammern für den Wohnungsbau flächen- oder volumenbezogen stets grobe Faustregeln für den Ansatz der mitverarbeiteten Bausubstanz veröffentlicht, mit denen es sich gut arbeiten ließ.

Für alle vier oben genannten Einflussgrößen sollte verlangt werden, dass der Architekt bereits im Rahmen seines Honorarangebots gegebenenfalls tabellarische Nachweise für seine Einschätzung liefert, die dann durch den Auftraggeber einfach geprüft werden können.

Tabelle 3: Anhaltspunkte Honorarsatz (frei verhandelbar)

Honorarsatz	Bewertung nach Punkten																			
	Projektaufwand																			
gem. Vorschlag	sehr gering																			
Statusbericht 2000 Plus					gering															
Seite 9–82, Tabelle 8									durchschnittlich											
													überdurchschnittlich							
Einflußgrößen																	sehr hoch			
Projektorganisation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Projektroutine des AG	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Terminvorgaben	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Projektrisiko	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Besonderheiten	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Summe je Einflußgröße	0				**22**				**12**				**15**				**0**			
Gesamtpunkte	**49**																			
Bewertungspunkte	4 bis 20				21 bis 40				41 bis 60				61 bis 80				81 bis 100			
angemessener Honorarsatz	von				1/4				**mittel**				3/4				bis			

Auch Stahlbeton braucht Pflege

Seit Joseph Monier im Jahr 1867 den Stahlbeton erfand, hat sich der Verbundbaustoff bewährt. Heute ist er aus der Architektur und dem Ingenieurbau nicht mehr weg zu denken und wird ständig weiter entwickelt. Allerdings bereitet er Verwaltern auch immer wieder Kopfzerbrechen, wenn er saniert werden muss.

Stahlbeton galt bis Ende der 1970er Jahre als Inbegriff der Dauerhaftigkeit. Damals waren die Schadensmechanismen von Stahlbeton noch nicht ausreichend bekannt. Erst in den 80er Jahren wurde den Verantwortlichen die Bedeutung der Instandhaltung von bestehender Bausubstanz bewusst. So wurde im Jahr 1985 der Arbeitsausschuss Schutz- und Instandsetzung von Betonbauteilen gegründet. Dies war die Geburtsstunde der Betonsanierung oder Betoninstandsetzung. Auch wenn beide Begriffe fachlich nicht ganz korrekt sind, weil der Baustoff Beton nicht saniert oder instand gesetzt werden kann, sondern nur das Bauteil, werden wir hier den eingebürgerten Begriff Betonsanierung verwenden.

Der Autor
RAINER EGER
Dipl.-Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Die praxisnahe Planung von Betonsanierungen ist sein persönliches Anliegen. www.eger-ing.de

Seither hat sich die Betonsanierung zu einem eigenen Markt entwickelt, ohne den manche Immobilie (Instandhaltung) nicht mehr in funktionsfähigem Zustand wäre. Für den Verwalter spielen Stahlbetonbauteile wie Balkone und Tiefgaragen immer eine wichtige Rolle, weil diese Bauteile meist statisch relevant sind und so maßgeblich zum Werterhalt der Immobilie beitragen.

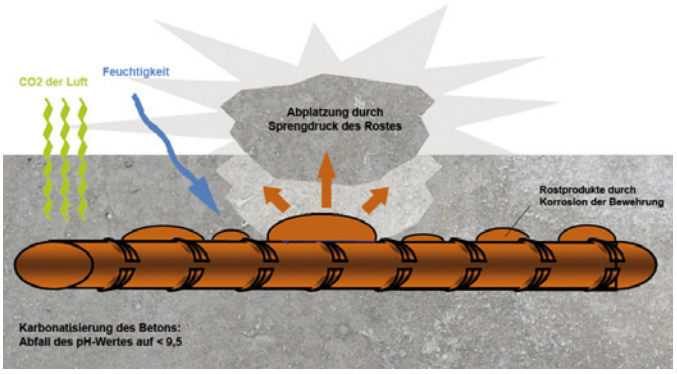
Stahlbeton – eine zeitlich begrenzte Ehe

Stahlbeton ist ein Verbundbaustoff mit klarer Aufgabenteilung: Beton übernimmt den Druck, Stahl den Zug. Aufgrund gleicher Wärmeausdehnung funktioniert das System hervorragend und hat sich sehr bewährt. In der Norm für Stahlbeton (DIN 1045) ist im Anhang F für private Bauvorhaben eine Lebensdauer von 50 Jahren angegeben. Die tragenden Bauteile von etwa drei Viertel aller Bestandsbalkone, Tiefgaragen und so weiter bestehen im Regelfall fast komplett aus Stahlbeton.

Doch die Ehe Stahl-Beton hat Tücken: Neben Witterungseinflüssen, Konstruktions- und Planungsfehlern, Rissen, mechanischen und chemischen Belastungen sowie Verarbeitungsfehlern spielen Karbonatisierung und Chloridkorrosion bei Schäden an Betonbauteilen eine wesentliche Rolle.

Karbonatisierung – Hauptproblem bei Außenbauteilen

Dringt das Kohlendioxid der Luft über die Poren in den Beton ein, karbonatisiert der Beton, das heißt der pH-Wert fällt deutlich ab. Tritt zudem Feuchtigkeit in die Konstruktion ein, kommt es zur Korrosion der Bewehrung. Da Rost ein größeres Volumen aufweist als Stahl, entsteht ein Sprengdruck, und die Bereiche mit der geringsten Betonüberdeckung platzen zuerst ab. Die Bewehrung liegt dann frei und kann bis zum kompletten Querschnittsverlust ungehindert weiterrosten.



Chloridkorrosion – Hauptproblem bei Tiefgaragen und Außenstützen

Auf unseren Straßen wird im Winter mit chloridhaltigen Taumitteln gestreut, um Glatteis zu vermeiden. Hierbei kommt hauptsächlich Tausalz (Natriumchlorid, NaCl) zum Einsatz. Durch die einfahrenden Fahrzeuge gelangt chloridhaltiges Wasser in Tiefgaragen. Wenn dieses Wasser auf ungeschützte Stahlbetonflächen trifft, dringen die Chloride in den Betonquerschnitt ein und verursachen die sogenannte Lochfraßkorrosion.

Das Beispiel zeigt Lochfraßkorrosion

Warnsignale

Die Erfahrung zeigt, dass es für den Verwalter wichtig ist, die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig zu erkennen. Er ist meist als erster „Fachmann" vor Ort: Die Eigentümer entdecken eine Unregelmäßigkeit oder eine Abplatzung und bitten den Verwalter zunächst, sich die Stelle anzusehen. Sobald eines der folgenden Symptome auftritt, sollte ein sachkundiger Planer zu Rate gezogen werden:

> Betonabplatzungen
> Rissbildungen > 0,2 mm
> Korrosionsspuren an Betonbauteilen
> Fehlende Abdichtung, zum Beispiel bei Balkonböden
> Salzränder an ungeschützten Sockelbereichen
> Rissbildungen an Stützenfüßen und am Boden
> Durchfeuchtungen und Farbablösungen an Untersichten
> Farbablösungen im Sockelbereich von Tiefgaragen
> Pfützenbildung im Bereich aufgehender, ungeschützter Bauteile
> Betonflächen ohne Oberflächenschutz im Fahrbahn- und Stellplatzbereich

Sobald sich eine dieser Schädigungen zeigt, sollten schnellstmöglich stichprobenartige Untersuchungen durchgeführt werden.

Systematisches Vorgehen – die sechs Schritte

Sind einmal Schäden aufgetreten, deren Beseitigung ansteht, stellt sich die Frage nach dem richtigen Vorgehen. Hierbei konzentrieren wir uns auf den technischen Bereich. Für die Betonsanierung gibt es zwar kein Patentrezept, aber die fachgerechte Vorgehensweise bei einer Sanierung ist immer dieselbe. Wenn diese Systematik eingehalten wird, sind die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Sanierung/Instandsetzung gegeben.

Vor Beginn jeder Maßnahme muss ein sachkundiger Planer den Ist-Zustand ermitteln. Im Anschluss daran ist der Soll-Zustand festzustellen, das heißt der vom Eigentümer angestrebte Zustand nach der Sanierung. Erst daraufhin kann ein Instandsetzungskonzept erstellt werden. Darin können auch mögliche Alternativen berücksichtigt werden.

Das Instandsetzungskonzept bildet die Grundlage der Instandsetzungsplanung. Aus dem Konzept wird nun eine konkrete Planung, bei der alle Details und technischen Erfordernisse berücksichtigt werden.

Aus der Instandsetzungsplanung resultiert schließlich eine praxisnahe Bauanleitung, die Leistungsbeschreibung – auch LV genannt. Im LV sind alle Arbeitsschritte, die zur Durchführung der Arbeiten erforderlich sind, aufgelistet und detailliert beschrieben. Ist der Auftrag an die preiswerteste Fachfirma vergeben, müssen die Arbeiten durch einen sachkundigen Planer überwacht werden (Bauüberwachung/Bauleitung). Hierdurch ist gewährleistet, dass die Arbeiten im vorgesehenen Umfang und der gebotenen Güte ausgeführt werden.

Mit der Instandsetzung allein ist es jedoch nicht getan, denn gewissermaßen mit deren Abschluss beginnt der Verfall von vorne. Damit die Instandsetzung nachhaltig wirken kann, ist es daher unerlässlich, gleich bei der Instandsetzungsplanung die Planung späterer Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Praxisbeispiel Tiefgaragensanierung

Im Bereich des Bodens einer Tiefgarage (TG) kam es zu folgendem Schadensbild:

Die Grundlagenermittlung ergab Folgendes:
> nicht überbaute Tiefgarage
> Baujahr 1992
> Grundwasserspiegel liegt circa 50 Zentimeter über dem Garagenboden
> Entwässerung über Verdunstung
> Gefälle < 1 %
> keine Planunterlagen vorhanden, da Bauträger insolvent war

Ist-Zustand

Die Chloridwerte werden am Boden bis in eine Tiefe von 40 Millimetern teilweise stark überschritten, die Bewehrungsdeckung am Boden ist zu gering, an den Stützen gibt es durch die applizierte Hohlkehle mit Sockelschutz nur vereinzelte Chloridwertüberschreitungen, die Betonüberdeckung an den Stützenfüßen ist mit 42 Millimetern ausreichend.

Soll-Zustand

Der Auftraggeber wünscht die Verbesserung des Gefälles in die vorhandenen Verdunstungsrinnen und eine nachhaltige Sanierung des Bodens.

Instandsetzungskonzept

Nach dem Entfernen des chloridgeschädigten Betons am Boden ist ein Gefälle-Aufbeton einzubauen. Anschließend erfolgt eine Beschichtung des Garagenbodens. Die chloridkontaminierten Stützen sind nach der Richtlinie Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen (RiLi SIB) instand zu setzen.

Instandsetzungsplanung und LV

In der Instandsetzungsplanung wird das zuvor beschriebene Grobkonzept mit allen erforderlichen Details ausgearbeitet. Dazu gehören Angaben zu dem Gefälle, Gefälleplan, Abtragstiefen, Detailausbildungen, Angaben zu Hilfsabstützungen und über die erforderliche Zusatzbewehrung am Boden, baubegleitende Bauwerksuntersuchungen, Oberflächenschutzsystem (OS) 8 am Boden und Sockelbereich, OS 4 an den Stützen und dergleichen mehr.

Objektüberwachung

Die Instandsetzungsmaßnahmen wurden über die komplette Bauzeit von zehn Wochen nach der Instandsetzungsrichtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb). überwacht. Die angesetzten Kosten wurden eingehalten.


Betonabtragsarbeiten am Boden


Fertiggestellte Garage

Instandhaltung

Der Auftraggeber hat nach Abschluss der Arbeiten mit der ausführenden Fachfirma einen Wartungsvertrag abgeschlossen. Die Garage wird nun zweimal jährlich, einmal vor und einmal nach der Salzperiode, gereinigt und anschließend kontrolliert.

Zusammenfassung

Betonsanierungen im statisch relevanten Bereich müssen praxisnah und fachgerecht nach den geltenden Regelwerken geplant werden. Das Haftungsrisiko für den Verwalter wäre ohne fachliche Begleitung zu hoch. Die Instandsetzungsrichtlinie des DAfStb ist eine eingeführte technische Baubestimmung. Wird eine Betonsanierung ohne Beachtung der Richtlinie ausgeführt, so ist dies ein Verstoß gegen geltendes Baurecht mit allen Konsequenzen (siehe StGB § 319 Baugefährdung).
Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Kostenentwicklung von Betonsanierungsmaßnahmen. Je früher die Sanierung erfolgt, desto geringer die Kosten. Derzeit ist im Mittel mit 4 bis 6 Prozent Kostensteigerung pro Jahr zu rechnen. Holen Sie sich den fachlichen Rat eines sachkundigen Planers mit einschlägiger, langjähriger Erfahrung.

Wärmedämmung der Außenwand – was ist wichtig?

Die Außenwand soll gedämmt werden. Der Hausverwalter soll schnell drei Angebote einholen und nebenher ab und zu auf der Baustelle vorbeischauen … Dieses Vorgehen ist die beste Garantie für jahrelangen Ärger mit hohen Folgekosten für die WEG.

Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) will sorgfältig geplant und ausgeführt sein, wenn nachhaltig eingesetztes Kapital und hohe Lebensdauer gewünscht sind. In sieben Schritten kann man zu einem guten Ergebnis gelangen.

1. Sorgfältige Bestandsaufnahme

Wie ist der Untergrund? Gibt es lose Putzstellen oder durchfeuchtete Stellen? Kann ein geklebtes System genügend Haftung auf dem alten Putz bekommen oder muss der bestehende Putz gereinigt, gestrahlt, grundiert werden? Solche Fragen sind vor der Planung von einem Fachmann zu untersuchen, zu dokumentieren und in die Ausschreibung mit einzubeziehen. Hierbei müssen auch alle montierten Gegenstände auf der Fassade berücksichtigt werden, wie Lampen, Markisen, Schilder, Schalter. Besondere Beachtung benötigen auch nachträgliche Einbauten im Sondereigentum. Sie müssen entfernt und wieder montiert werden; die Kosten hierfür sind zu klären.

Sonder-Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen und Erker sind in der Detailplanung zu berücksichtigen: Loggien werden kleiner, Feuerwehrdurchfahrten möglicherweise unbrauchbar, wenn die Dämmstärke zu groß ist.

Die Wärmedämmung muss bauphysikalisch möglichst homogen sein, damit sich im System keine Kondensfeuchte aufgrund von Wärmebrücken einnisten kann. Hierzu ist vor Beginn eine Thermografie hilfreich: Sie bringt versteckte Wärmebrücken im Altbestand ans Licht.

2. Ausreichende Fach-Planung

Das WDV-System ist nach EnEV auszulegen und unter Berücksichtigung der Bauteilanschlüsse, Dachanschlüsse, Balkone und Ähnlichem zu planen. Der Gebäudesockel muss einen geordneten Übergang zur Freifläche haben. Möglicherweise sind zusätzliche Ablaufrinnen nötig. Die Fallrohre des Gebäudes müssen verlegt werden, damit die Dämmstärke ohne Wärmebrücken aufgebracht werden kann. Bauwerksfugen und Blechanschlüsse sind richtig auszubilden und bei der Ausschreibung zu berücksichtigen.

Der Brandschutz muss ebenfalls bedacht werden: Gebäudehöhe, Nachbarbebauung, Fluchtwege und so weiter sind hier wichtig. Polystyrol muss durch Brandrie-

Die Autorin
ANDREA HUSS
ist Architektin und Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi.Net Ingenieur Service hat sich auf die energetische Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten in Bayern spezialisiert.

Die EPS-Wärmedämmung platzt ab, weil die Ausführung falsch geplant wurde und billigste Tellerdübel Verwendung fanden.

Fotos: altbauprofis.blogspot.de

gel mit Mineralfaser durchbrochen werden. Tropfende Glut über Fensterstürzen darf die Personenrettung nicht behindern. Wenn kein schlüssiges Brandschutzkonzept für das Gebäude existiert, muss es erstellt oder aktualisiert werden.

Bei hohen Gebäuden muss das Fassadendämmsystem wegen der Windlasten zusätzlich verankert werden. Statische Nachweise können erforderlich sein. Auch das notwendige Gerüst für die Baustelle und die Lagerung von Material muss so funktionieren, dass die Bewohner während der Bauphase nicht zu sehr beeinträchtigt sind.

Die Terminplanung ist eminent wichtig. Nur bei ausreichenden Tag- und Nachttemperaturen können Kleber und Putze richtig abbinden und aushärten. Planung, Angebote, WEG-Beschlüsse und Vergabeempfehlung müssen rechtzeitig vorliegen. Mit der Beschlussfassung sollte daher ein Jahr vor der Ausführung begonnen werden.

3. Richtige Ausschreibung statt Angebote einholen

Wenn eine umfängliche Werkplanung vorliegt, kann die Ausschreibung produktneutral erfolgen, sodass die Angebote vergleichbar werden. WDV-Systeme dürfen nicht mit „fremden" Komponenten gemischt werden. Die Herstellergarantie und meist auch die Gewährleistung der ausführenden Firma erlischt in einem solchen Fall.

4. Probleme vermeiden

Für **Pilzbefall** auf WDVS gibt es typische Schadbilder. Schwarze Stockflecken und Grünalgenbefall sind die häufigsten. Diese Schäden treten nur dann auf, wenn die Regeln der Technik in Planung und Ausführung missachtet werden. Stockflecken und Algen entwickeln sich bei Dauerfeuchte auf der Fassade auf. Diese Probleme werden begünstigt durch die Ausrichtung nach Norden, Schatten hoher Bäume, geringe Luftbewegung und hydrophoben Putz. Auch der Sockelbereich des Gebäudes ist durch den Spritzwasseranfall stark belastet und muss zusätzlich mit Dichtschlämmen abgedichtet werden. Eine weitere Ursache für das Vergrauen von Fassaden ist neben den oben genannten auch die Luftverschmutzung an besonders belasteten Straßen. Hier ist der Wartungsaufwand höher anzusetzen.

Putzrisse treten oft bei ungenügendem Untergrund und hohen thermischen Spannungen in der Fassade auf. Dunkle Anstriche auf Fassaden nach Süden oder Westen sind im Verlauf der Jahreszeiten höchsten Anforderungen ausgesetzt: Im >

Unter der EPS Wärmedämmung wurde eine nicht geeignete OSB Platte montiert. Die Folge: Schwarze Schimmelbildung auf der Platte.

Der untere Teil des Sockels wurde nicht verputzt. Hier dringt ungehindert Feuchtigkeit ein.

Winter treten nachts Temperaturen bis – 10 Grad Celsius auf, während sich eine Westfassade an einem warmen Sommerabend auf 70 Grad und mehr aufheizt. Es entsteht eine Mikrobewegung durch Dehnung und Schrumpfen auf der Putzoberfläche, die das gesamte System mitmachen muss, wenn keine Risse auftreten sollen. Putzrisse können auch bei nicht tragfähigem Untergrund oder mangelhaften Bauteilanschlüssen auftreten.

5. Unterschiedliche Systemaufbauten

Polystyrol, Mineralfaser oder Mineralschaumplatte, geklebt, gedübelt, mit Schienen befestigt, hinterlüftet oder nicht: Diese Dinge kann nur ein Fachplaner in Kenntnis des Bestands beurteilen. Trotzdem können die Qualitätsunterschiede der Systeme in Grundzügen dargestellt werden:
Je dünner die Putzschicht, desto geringer das Wärmespeichervermögen. Geringes Wärmespeichervermögen lässt die Fassade nur langsam trocknen. Ein hohes Risiko für Befall mit Algen und Stockflecken ist die Folge.

Hydrophile Putze lassen eine gewisse Speicherung des Niederschlagswassers zu und damit eine schnellere Trocknung der Oberfläche. Gleiches gilt für Putzoberflächen mit feinerer Körnung: Auch hier bleibt weniger Wasser stehen als auf einer Rauputzfassade. Je geringer das Massengewicht, desto schlechter der sommerliche Hitzeschutz. Holzweichfaser schneidet hier gut ab, Polystyrol-Dämmungen heizen sich schneller auf.

6. Wartung

Das WDVS muss regelmäßig gewartet werden: Kontrolle hinsichtlich Rissen, Durchfeuchtungen, Wartungsfugen und Bauteil-Anschlüssen. Die Dokumentation der Ausführung ist wichtig für den richtigen Aufbau eines Neuanstrichs nach Jahren.
Die Bewohner des Hauses sollten informiert sein, und mit dem richtigen Umgang vertraut gemacht werden: Wenn aus Badfenstern und Dunstabzügen regelmäßig warme feuchte Luft aufsteigt, ist eine Vergrauung des Fenstersturzes kaum zu verhindern. Eine entsprechende Farbgestaltung der Fassade kann die Folgekosten senken.

7. Abnahme und Gewährleistung

Bei der Abnahme muss die Ausschreibung bekannt sein und die Baustellendokumentation vorliegen. Gegebenenfalls können auch durch thermografische Aufnahmen undichte Fugen und Anschlüsse nachgewiesen werden. Wichtig ist auch der regelmäßige Besuch der Baustelle, um das Auftragen der einzelnen Schichten mitzuverfolgen. Ein Wartungsvertrag für die Fassade kann zu Beginn der Maßnahmen mit abgeschlossen werden und durchaus sinnvoll sein: Die ausführende Firma muss dann fünf Jahre lang alle auftretenden Schäden zum Pauschalpreis selbst beheben.

Fazit

Ein WDV-System erfordert Fachwissen und Erfahrung in Planung und Ausführung. Die Bauleitung kann „nebenher" nicht seriös abgewickelt werden. Ein WDVS guter Qualität ist nicht zum Schnäppchenpreis zu haben. Aber 20 Prozent mehr Bausumme und eine fachgerechte Planung sparen über die Lebensdauer von gut 25 Jahren Ärger, Bauschäden und Folgekosten in vielfacher Höhe.

Fotos: altbauprofis.blogspot.de

Ein Wohngebäude zeigt nur wenige Jahre nach Erstellung starke Algenablagerungen und die Fassade ist überdurchschnittlich stark abgewittert. Ursachen dafür sind minderwertige und ungeeignete Materialien.

Modernisierung der Heizung

Nur jede fünfte Heizungsanlage in Deutschland entspricht dem Stand der Technik.
Mit modernen Wärmeerzeugern kann viel Heizenergie gespart werden.

Von den 18,4 Millionen Gas- und Ölkesseln in Deutschland sind laut Shell Hauswärme-Studie 2013 nur 20 Prozent auf dem Stand der Technik. 14,7 Millionen der eingesetzten Öl- und Gasanlagen sind veraltet. Insgesamt wurden in den letzten Jahren durchschnittlich nur etwa 3 Prozent aller zentralen Heizanlagen modernisiert.

Im anstehenden Winter wird die Heizungsanlage wieder auf Hochtouren arbeiten. Die Folge sind verschmutze Brennerdüsen- und Wärmetauscher sowie Rußpartikel und Ablagerungen, die die Wärmeübertragung behindern. Deshalb sollte nach der Kälteperiode die Anlage gewartet und überprüft werden. Wenn der Wärmeerzeuger älter als 15 Jahre ist und einen niedrigen Nutzungsgrad hat, ist er technisch veraltet. Die meisten solcher Anlagen arbeiten noch mit konstanten, hohen Vor- und Rücklauftemperaturen, und die Betriebsbereitschaftsverluste sind zu hoch. Mit modernen Geräten hingegen ist es möglich, bis zu 40 Prozent an Heizkosten zu sparen.

Brennwertkessel verbrauchen beispielsweise deutlich weniger Energie, weil sie wesentlich höhere Nutzungsgrade erreichen. Das wird erreicht durch deutlich niedrigere Arbeitstemperaturen und eine modulierende Erzeugung von Wärme, die sich dem aktuellen Wärmebedarf anpasst. Die heute standardmäßig eingesetzte Brennwerttechnik nutzt auch die Wärme aus den Abgasen, was den Wirkungsgrad noch einmal deutlich erhöht. Zusätzlich sind die Geräte heute besser gedämmt und strahlen kaum noch Wärme ab. Durch angepasste Leistung erreichen sie längere Laufzeiten und haben geringere Auskühlverluste. Der höhere feuerungstechnische Wirkungsgrad verringert den Wärmeinhalt der Abgase um bis zu 75 Prozent. Eine angepasste, nutzerorientierte Regelung spart weitere Energie. Der Umstieg auf eine effizientere Wärmeerzeugung ist förderfähig. Je nach Standort können lokale, landes-oder bundesweite Förderungen in Anspruch genommen werden, die das Anschaffen eines neuen Wärmeerzeugers finanziell noch attraktiver machen.

Buchvorstellungen

Buch Baupfusch
Vorbeugen, Reklamieren, Sanieren

Jeder Neubau in Deutschland hat laut Studien durchschnittlich 21 Baumängel und bei Sanierungen ist es nicht anders. Die Beseitigung von Bauschäden kostet jährlich insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro. Ob mangelhafte Abdichtung oder instabiles Mauerwerk: der Begriff Baupfusch umfasst alle Ursachen, die früher oder später zu Bauschäden führen, seien es Architektenfehler, eine schlampig arbeitende Baufirma oder minderwertiges Baumaterial. Worauf man beim Bau des Eigenheims achten sollte und wie man Baumängel frühzeitig erkennt, zeigt das Buch „Baupfusch", der neue Ratgeber der Stiftung Warentest. Das Buch erklärt die Möglichkeiten der Qualitätskontrolle und bewahrt Bauherren vor Fehlern. Es zeigt die häufigsten Bausünden und erklärt, wie ein Mangel sachgerecht behoben wird und wie Konflikte gütlich oder vor Gericht zu lösen sind. Adressen und Musterdokumente geben weitere Hilfestellungen.

Baupfusch – Erkennen, Reklamieren, Sanieren; Stiftung Warentest; 240 Seiten; erhältlich im Buchhandel oder unter www.test.de/baupfusch; 24,90 Euro

Die neue HOAI 2013

Verwalter brauchen eine übersichtliche und verständliche Darstellung der wichtigen Änderungen der HOAI 2013. In diesem Buch sind alle Änderungen kommentiert und die Folgen für die Leser praxisbezogen erläutert. Es bietet praxisorientierte Erläuterungen und Kommentierungen sowie eine Übersicht der ersatzlos gestrichenen Vorschriften, des Weiteren werden Leistungen, anrechenbare Kosten und Honorarzonen beschrieben. Hinzu kommen online-Arbeitshilfen, wie die aktuelle HOAI im Volltext, Gesetzestexte und Formulare.

Die neue HOAI 2013; Claus-Jürgen Korbion, Dr. Mark von Wietersheim; Haufe aktuell; ISBN: 978-3-648-04358-5, 404 Seiten; 2. Auflage 2013; 39,95 Euro

Mauerwerkstrockenlegung und Kellersanierung

Das Standardwerk der Branche behandelt die gesamte Thematik der Instandsetzung von feuchte- und salzgeschädigten Bauwerken. Darin werden ausführlich Schadensmechanismen und ihre Ursachen erläutert. Außerdem werden Bauwerksdiagnostik und Bewertung, Produkte, Verfahren und Systeme zur nachträglichen Horizontal- und Vertikalabdichtung beschrieben. Dabei werden nicht nur Eigenschaften und Vorteile erläutert, sondern auch Anwendungsgrenzen definiert. Darüber hinaus werden vorbereitende und flankierende Maßnahmen beschrieben. Dazu beschreibt das Buch umfassend die Sanierung salzbelasteter Mauerwerke und stellt die verschiedenen Entsalzungsverfahren und Putzsysteme vor. Hinzu kommen die statische Mauerwerkssanierung sowie die energetische Kellersanierung. Abgerundet wird der technische Teil mit einem Kapitel über holzzerstörende Pilze und Insekten. Das Fachbuch wird komplettiert durch eine rechtliche Betrachtung. Durch eine praxisbezogene Aufbereitung und eine Fülle von Abbildungen und Tabellen ist es auch als Nachschlagewerk für Verwalter geeignet.

Mauerwerkstrockenlegung und Kellersanierung; Frank Frössel; ISBN 978-3-938537-10-7; 660 Seiten, 400 Abbildungen; 3. komplett überarbeitete und erweiterte Auflage 2012, 79 Euro

Entscheidungen rund um das **Wohneigentum**

In dieser Ausgabe geht es um eine Hemmung der Verjährung durch Antrag der Gemeinschaft, die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch den Verwalter, die sachgerechte Kostenverteilung und eine Duldungsanordnung zur Bauteilöffnung in der Beweissicherung zu Lasten Dritter.

Hemmung der Verjährung durch Antrag der Gemeinschaft auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens

Was war passiert: Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft macht gegen die Beklagte, die das Gebäude der Wohnungseigentümergemeinschaft als Bauträger vor der Teilung und Veräußerung umfassend saniert hat, Mängelbeseitigungsansprüche und Minderungsrechte geltend. Dem Rechtsstreit ging ein selbständiges Beweisverfahren voraus. Ein selbständiges Beweisverfahren dient der Beweissicherung und führt zur Hemmung der Verjährung von Ansprüchen. Das selbständige Beweisverfahren wurde durch einen Schriftsatz von der „WEG B.-Straße in L. (Namen aller Eigentümer siehe Liste Anlage A), vertreten durch den WEG-Verwalter" am 5. April 2007 eingeleitet. Dem Verwalter waren zuvor von den einzelnen Wohnungseigentümern gleichlautende Vollmachten zur uneingeschränkten Vertretung und Durchsetzung aller Gewährleistungsansprüche erteilt worden, die dem Antrag als Konvolut beigefügt waren. Am 23. Juni 2007 genehmigten die Eigentümer die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens, zugleich zog die WEG die Ansprüche auf Mängelbeseitigung an sich. Nach Abschluss des selbständigen Beweisverfahrens im Juni 2008 hat die Wohnungseigentümergemeinschaft am 1. Dezember 2008 Klage auf Mängelbeseitigung und Minderung erhoben. Das Landgericht hatte der Klage stattgegeben, auf die Berufung der Beklagten wurde das Urteil des Landgerichts wieder aufgehoben, da nach Ansicht des Berufungsgerichts die Mängelbeseitigungsansprüche am 10. April 2007 verjährt waren und die Wohnungseigentümergemeinschaft die Hemmung der Verjährung mit Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens am 5. April 2007 nicht herbeiführen konnte, weil sie die Mängelbeseitigungsansprüche erst nachträglich am 23. Juni 2007 an >

Die Autorin
DR. SUSANNE SCHIEßER
Dr. Susanne Schießer ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater". www.sibeth.com

Foto: © pinkpills / Shutterstock.com

Wohnungseigentümer oder
Wohnungseigentümergemeinschaft

sich gezogen hatte. Die Wohnungseigentümergemeinschaft sei am 5. April 2007 noch nicht mit der Durchsetzung der Gewährleistungsrechte betraut, also noch nicht materiell berechtigt gewesen und konnte daher die Verjährung nicht hemmen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und der Klage der Wohnungseigentümer stattgegeben. Nach Ansicht des BGHs waren die einzelnen Wohnungseigentümer aufgrund der Beifügung der Liste mit deren Namen bei Antragstellung auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens Antragsteller, sodass die Hemmung der Verjährung mit Antragstellung am 5. April 2007 eingetreten ist. Die Hemmung der Verjährung durch Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens tritt nur ein, wenn der materiell Berechtigte es einleitet. Die nachträgliche Genehmigung kann die Hemmung der Verjährung nur ab der Genehmigung herbeiführen. Nach Ansicht des BGH hat das Berufungsgericht den Antrag auf Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens nicht richtig ausgelegt. Es gilt der Grundsatz, dass die Klageerhebung durch die in Wahrheit gemeinte Partei oder der durch die Antragstellung bezweckte Erfolg nicht an der fehlerhaften Bezeichnung scheitern darf, wenn keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten bestehen. Das Berufungsgericht hat die Wohnungseigentümergemeinschaft als Antragstellerin gesehen und nicht in Betracht gezogen, dass auch die einzelnen Eigentümer Antragsteller eines selbständigen Beweisverfahrens sein können. Die Bezeichnung „WEG B.-Straße in L. (Namen aller Eigentümer siehe Liste Anlage A), vertreten durch den WEG-Verwalter" ist mehrdeutig, sodass damit sowohl die Wohnungseigentümer gemeint sein könnten als auch die Wohnungsgemeinschaft selbst. Nach Ansicht des BGH wäre die Beifügung der Vollmachten der Einzeleigentümer für den Verwalter als deren Vertreter nicht erforderlich gewesen, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft Antragstellerin gewesen wäre. In der Antragsschrift sei die Partei außerdem immer als „Antragsteller" und nicht als „Antragstellerin" bezeichnet worden. Eine Antragstellung auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens durch die Wohnungseigentümergemeinschaft ist zwar möglich, solange jedoch die Wohnungseigentümergemeinschaft die Durchsetzung der Gewährleistungsrechte nicht an sich gezogen hat, bleiben die einzelnen Eigentümer berechtigt, die Beweissicherung zu beantragen. Diese waren hier durch Bezugnahme auf die Liste und Beifügung der Vollmachten ausreichend bezeichnet.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bei einer Klage oder einer Antragstellung an ein Gericht muss genau darauf geachtet werden, für wen die Klage oder der Antrag gestellt werden soll, damit der materiell Berechtigte erkennbar ist und eine Hemmung der Verjährung von Ansprüchen rechtzeitig herbeigeführt werden kann, sodass die Rechte der Kläger oder Anspruchsteller durchsetzbar bleiben. Die Bezeichnung „Wohnungseigentümergemeinschaft" als eine kurze, zusammenfassende Bezeichnung aller Wohnungseigentümer ist zwar auch nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft noch möglich, doch sollte, um Verwirrung zu vermeiden, genau unterschieden werden, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche die Durchsetzung der Rechte der Wohnungseigentümer an sich gezogen hat und damit aus ihrem eigenen Recht klagt oder ob die einzelnen Wohnungseigentümer materiell berechtigt bleiben und aus ihren gemeinschaftlichen Rechten klagen. Die Partei sollte nach dieser Unterscheidung auch dementsprechend benannt werden, entweder als die Wohnungseigentümergemeinschaft oder als die Wohnungseigentümer. Gegebenenfalls muss ein Beschluss, mit dem die WEG die Rechte an sich zieht, rechtzeitig vor Ablauf der Verjährung und notwendiger Klageeinreichung eingeleitet werden. Dies gilt insbesondere, wenn nicht von allen Eigentümern Vollmachten vorliegen oder einzelne Eigentümer gegen die Beweiserhebung sind. (BGH, Urteil vom 20. Juni 2013 – VII ZR 71/11).

Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch den Verwalter umfasst auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts

Was war passiert: Die Klägerin, eine Wohnungseigentümerin, wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen mehrere Beschlüsse der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft, unter anderem gegen den Beschluss, mit dem die WEG nachträglich einen Insolvenzantrag durch die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Klägerin genehmigte. Die Klägerin war zu der Eigentümerversammlung nicht geladen worden, da weder ihr noch dem Geschäftsführer der Klägerin die Ladung zugestellt werden konnte. Außerdem hält die Klägerin die Bezeichnung „Verwaltungsabrechnung 2008 – Erläuterung der

Unterbliebene Ladung zur Eigentümerversammlung als Folge einer **Obliegenheitsverletzung**

Abrechnung" als Tagesordnungspunkt nicht für ausreichend. Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. In der Revision zum BGH macht die Klägerin geltend, die Wohnungseigentümergemeinschaft sei vor Gericht nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen, da die Wohnungseigentümer ihrer Verwalterin eine rechtsgeschäftliche Vollmacht zur Mandatierung eines Rechtsanwaltes nicht erteilt haben.

Die Meinung des Gerichts: Die Revision der Klägerin wurde zurückgewiesen. § 27 Absatz 2 Nummer 2 WEG begründet eine generelle gesetzliche Vertretungsbefugnis hinsichtlich der in dieser Norm genannten Passivprozesse, auch nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage ist der Verwalter ermächtigt, die übrigen Wohnungseigentümer umfassend zu vertreten und einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Andere Literaturansichten verwirft der BGH ausdrücklich. Mit der Neutralitätspflicht des Verwalters steht dies schon deshalb nicht im Widerspruch, weil es zu dessen Pflichten gehört, mehrheitlich gefasste Beschlüsse auch gegen den erklärten Willen der Minderheit umzusetzen. Im Innenverhältnis sind die Wohnungseigentümer deshalb nicht gehindert, die Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen und dem Verwalter Weisungen zu erteilen. Außerdem können einzelne Wohnungseigentümer für sich selbst auftreten oder einen eigenen Prozessbevollmächtigten bestellen. Im Außenverhältnis ist der Verwalter jedoch zur uneingeschränkten Vertretung ermächtigt.

Nach der Rechtsprechung des BGH muss sich die Klägerin die unterbliebene Ladung zu der Eigentümerversammlung als Folge ihrer Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen, da sie ihre ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hatte. Zustellungen an die Klägerin sowie den Geschäftsführer der Klägerin waren bereits in dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht möglich gewesen. Grundsätzlich ist ein Wohnungseigentümer zu einer Eigentümerversammlung nur dann wirksam geladen, wenn ihm die Ladung zugeht, ansonsten kann dies zur Anfechtung der gefassten Beschlüsse führen. Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift aber nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen. In der Versammlung gefasste Beschlüsse können dann nicht wegen unterbliebener Ladung angefochten werden.

Das Gericht hält die nachträgliche Genehmigung des Insolvenzantrags für die Klägerin im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft für ordnungsgemäß. Der Versuch der Verwaltung, die Einsetzung eines Insolvenzverwalters zu erreichen, hält sich im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Beurteilungsspielraums.

Den Tagesordnungspunkt „Verwaltungsabrechnung 2008 – Erläuterung der Abrechnung" hält das Gericht für ausreichend genau bezeichnet. Eine schlagwortartige Bezeichnung reicht regelmäßig aus, wenn die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft und sie selbst hat, insbesondere wenn die Angelegenheit bereits Gegenstand von Erörterungen war und die Wohnungseigentümer damit vertraut sind. >

Foto: © Monkey Business / Shutterstock.com

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter darf die beklagten Wohnungseigentümer nach § 27 Absatz 2 Nummer 2 WEG aufgrund der gesetzlichen Vertretungsmacht im Außenverhältnis umfassend vertreten und dabei auch einen Rechtsanwalt beauftragen.
Ladungen an die Wohnungseigentümer zu einer Wohnungseigentümerversammlung müssen diesen zugehen, sonst kann dies zu einer Anfechtbarkeit der dort gefassten Beschlüsse führen. Nur wenn der Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mitteilt, trifft die Verwaltung an der unterbliebenen Ladung kein Verschulden und die Beschlüsse sind nicht anfechtbar. Die Eigentümerliste muss daher laufend aktuell gehalten werden.
Bei der Wahl der Bezeichnung des Tagesordnungspunktes muss darauf geachtet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft und sie selbst hat, eine schlagwortartige Bezeichnung reicht hierbei regelmäßig aus. Kennen die Wohnungseigentümer die Angelegenheiten jedoch noch nicht und sind sie damit noch nicht vertraut, so ist eine ausführlichere Bezeichnung als Tagesordnungspunkt zu empfehlen. (Rechtsquelle: BGH, Urteil vom 5. Juli 2013 – V ZR 241/12).

Keine Duldungsanordnung zur Bauteilöffnung in der Beweissicherung zu Lasten Dritter (NZM 2013, 622)

Was war passiert: Die Antragsteller sind Miteigentümer eines Objekts, das der Antragsgegner 1 errichtet hat. Der Antragsgegner 2 ist der bauleitende Architekt. Die Antragsteller betreiben ein selbständiges Beweisverfahren gegen die Antragsgegner bezüglich der Feststellung von Mängeln an der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bausubstanz. Für die umfassende Begutachtung seien laut dem Sachverständigen Bauteilöffnungen am Gemeinschaftseigentum notwendig. Mit einem Zwischenurteil wurde sämtlichen Eigentümern die Duldung der fachmännisch durchgeführten Bauteilöffnung an der Außentreppe, dem Flachdachanschluss einer Wohnung, im Eingangselement, der Decke des Fahrradkellers und der Tiefgarage auferlegt. Eine am selbständigen Beweisverfahren nicht beteiligte Wohnungseigentümerin legte Beschwerde gegen diese Duldungsanordnung ein. Die Beschwerde der Wohnungseigentümerin hatte Erfolg. Die dagegen eingelegte Rechtsbeschwerde hatte keinen Erfolg.

Meinung des Gerichts: Nach Ansicht des BGH kann ein Gericht einem am selbständigen Beweisverfahren nicht beteiligten Dritten nicht aufgeben, eine Bauteilöffnung in seiner Wohnung zum Zwecke der Beweissicherung zu dulden. Nach § 144 Absatz 1 Satz 3 ZPO kann die Duldung einer Sachverständigenbegutachtung angeordnet werden, sofern nicht die Wohnung betroffen ist. Als Wohnungsbegriff gilt derjenige des Grundrechts aus Artikel 13 Grundgesetz (GG), wonach die gesamte räumliche Sphäre geschützt ist, in der sich das Privatleben entfaltet. Zur Wohnung in diesem Sinne gehört nach Rechtsprechung des BGHs auch eine im Gemeinschaftseigentum stehende Außentreppe, ein Fahrradkeller und eine Tiefgarage, sowie umzäunte oder in anderer Weise der öffentlichen Zugänglichkeit entzogene Bereiche wie Gärten oder Vorgärten. Es kommt nicht darauf an, ob der Sachverständige die Bauteilöffnungen von innen oder von außen vornimmt, da beide Bereiche über Art. 13 GG geschützt sind. Träger des Grundrechts aus Art. 13 GG sind natürliche Personen, juristische Personen und auch sonstige Personenvereinigungen des Privatrechts.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Eine Klage einzelner Miteigentümer auf Duldung von Bauteilöffnungen am Gemeinschaftseigentum hat keinen Erfolg, soweit Wohnungen betroffen sind und die jeweiligen Wohnungseigentümer mit einer Bauteilöffnung in diesem Bereich nicht einverstanden sind. Um Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum in dieser Situation erfolgreich geltend zu machen und nachweisen zu können, ist es daher notwendig, dass die WEG insgesamt diese an sich zieht und als Gemeinschaft gegenüber dem Bauträger durchsetzt. Dieses erfolgt i. R. ordnungsgemäßer Verwaltung und kann daher mit Mehrheit beschlossen werden. (Rechtsquelle: BGH, Beschluss vom 16. Mai 2013 – VII ZB 61/12).

Die **Wohnung** ist nach **Artikel 13 GG** geschützt

Der BGH hat entschieden, dass Vermieter Arbeiten in Eigenleistung oder durch eigenes Personal umlegen dürfen.

BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNGEN

BGH: Auch **fiktive Kosten** sind zulässig

Laut Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) dürfen Vermieter auch eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen. Dabei müssen sie jedoch strenge Spielregeln befolgen.

Schnell sorgt die Betriebskostenabrechnung für Streit zwischen Vermieter und Mieter. Das Konfliktpotenzial wächst: Angesichts stark steigender Energiepreise reichen die Nebenkostenvorauszahlungen oft kaum aus, um die angefallenen Kosten zu decken. Immer mehr Mieter werden in der Betriebskostenabrechnung mit erheblichen Nachzahlungen belastet. Umso kritischer prüfen sie, ob der Vermieter alle Positionen ordnungsgemäß abgerechnet hat. Gerade eigene Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters werden besonders kritisch beäugt. Jetzt sorgt ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 41/12) für Klarheit über Art und Form der Abrechnung.

Ein Vermieter ließ Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten durch eigenes Personal ausführen. Die Richter hatten zu klären, ob der Vermieter die Eigenleistungen mit den Kosten eines fiktiven Dienstleisters in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf. Der Senat bejahte diese Frage. Aus Gründen der Praktikabilität darf der Vermieter auf den Kostenvoranschlag eines Dritten Bezug nehmen. Das BGH-Urteil schafft damit eine sichere Rechtsgrundlage für gewerbliche und private Vermieter. Vermieter dürfen umlegbare Arbeiten prinzipiell durch eigenes Personal oder in Eigenleistung erbringen.

Der Vermieter kann eigene Leistungen, die er bislang möglicherweise kostenlos übernommen hat, nun einfacher in der Betriebskostenabrechnung aufführen. Infolgedessen müssen einige Mieter zukünftig mit höheren Kosten rechnen. Allerdings zieht die Rechtsprechung eine klare Grenze: Die Kosten für Eigenleistungen dürfen das günstigste Angebot eines Drittunternehmens nicht übersteigen. Dies soll Mieter vor überhöhten Preisen schützen.

Wer als Vermieter Eigenleistungen umlegen möchte, sollte systematisch vorgehen und mit offenen Karten spielen (siehe Infokasten). Andernfalls drohen Konflikte. Mieter können im Zweifelsfall eine Wirtschaftlichkeitsprüfung beantragen. Für Mieter müssen Eigenleistungen des Vermieters nicht per se von Nachteil sein. Vielen Eigentümern liegt ihr Objekt sehr am Herzen. Sie gehen ihren Tätigkeiten mit großer Sorgfalt nach und lösen Aufgaben unter Umständen gründlicher als externe Dienstleister. Weiterer Vorteil: Eigenleistungen unterliegen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, da die Leistungen eine Privatperson und kein Unternehmen erbringt. Somit lassen sich deutliche Kosteneinsparungen für die Hausgemeinschaft realisieren. Angesichts tendenziell weiter steigender Nebenkosten liegen Einsparungen im gemeinsamen Interesse von Vermieter und Mieter. >

Der Autor

BURKHARD RAFFENBERG

Burkhard Raffenberg ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Bonner Kanzlei DHPG. Zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten zählen unter anderem Rechtsfragen des Credit-Management sowie das Miet- und Immobilienrecht. www.dhpg.de

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Vermieter können nun auch Leistungen in Eigenregie oder durch eigenes Personal erbringen und in der Nebenkostenabrechnung umlegen.

Aufgaben sondieren: Nicht immer sind Aufträge an externe Kräfte zweckmäßig. Einige umlagefähigen Arbeiten lassen sich auch durch Eigenleistungen erledigen. Dazu zählen vor allem Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege oder Winterdienste.

Angebote einholen: Vermieter müssen nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmers abrechnen. Zunächst sollten sie ein Leistungsverzeichnis erstellen und dann verschiedene Vergleichsangebote einholen. Die Kosten der Eigenleistungen müssen sich schlüssig aus dem Angebot eines Drittunternehmers ergeben. Es sollte von mehreren Angeboten das günstigste sein.

Mehrwert aufzeigen: Mieter können den Umfang und Wert von Eigenleistungen nur schwer einschätzen. Vermieter sollten deshalb sehr transparent vorgehen. Am besten: Vergleichsangebote offenlegen und der Betriebskostenabrechnung beifügen.

Das geborene Mitglied des **Verwaltungsbeirats**

Der Artikel von Wolfgang Mattern auf den Seiten 44/45 von DDIVaktuell 5/2013 hat einen Expertenstreit ausgelöst. Mattern war zu der Ansicht gelangt, dass die Bestellung eines „geborenen Beiratsmitglieds" unwirksam, wenn nicht sogar nichtig sei, wenn eine außerordentliche Abberufung ausgeschlossen ist. Wir lassen Michael Drasdo in einer Stellungnahme und Wolfgang Mattern mit einer Replik zu Wort kommen.

MICHAEL DRASDO:

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Sozietät Dr. Hüsch & Partner in Neuss tätig. Er ist Mitglied des Deutschen ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum.

Michael Drasdo vertritt die Auffassung, Wolfgang Matterns Ansicht sei nicht zutreffend. „Sie wird übereilt getroffen und hat keine rechtliche Grundlage. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung des § 29 WEG in vollem Umfange disponibel ist (BayObLG, NJW-RR 1994, 338; BayObLG, NJW-RR 2005, 165). Bis zur Grenze der §§ 134, 138 BGB können daher Vereinbarungen getroffen werden. Dies ermöglicht sogar eine Regelung, die die Bestellung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern gänzlich ausschließt (BayObLG, WuM 1994, 45; OLG Köln, Rpfleger 1972, 26). Bereits daraus kann man den Schluss ziehen, dass jede einschränkende Bestimmung zulässig sein muss. Das OLG Köln hat bereits entschieden, dass in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden kann, dass ein bestimmter Miteigentümer ein Verwaltungsbeiratsmitglied entsenden kann (OLG Köln, NZM 2000, 193).

Das WEG kennt **keine einschränkenden Regelungen** hinsichtlich der **Bestellung der Mitglieder** des Verwaltungsbeirats.

Wesentlich erscheint auch, dass es sich bei einer Vereinbarung, die Möglichkeit vorzubehalten, bestimmte Organe zu besetzen oder zumindest dafür Empfehlungen abgeben zu dürfen, um ein allgemein im Verbandsrecht anerkanntes Instrumentarium handelt, welches nur im Einzelfall auf Grund gesetzlicher Vorgaben nicht in Betracht gezogen werden kann. Im Recht der GmbH ist unstreitig, dass die Geschäftsführerstellung bei einer entsprechenden Vereinbarung in der Satzung als mitgliedschaftliches Recht oder Pflicht ausgestaltet werden kann (Zöllner/Noack in Baumbach/Hueck, Kommentar zum GmbHG, 20. Auflage, München 2013, § 35 Rdnr. 19). Diese Satzungsvereinbarung kann sich sowohl auf einen bestimmten Gesellschafter als auch auf einen bestimmten Anteil beziehen. Soweit die Abberufung des Organs nicht auf einen wichtigen Grund gestützt werden kann, ist ihre Wirksamkeit immer von der Zustimmung des Rechtsinhabers abhängig (Zöllner/Noack, a.a.O., § 38 Rdnr. 8). Ebenfalls ist unbestritten, dass die Satzung einer GmbH auch Vorschlagsrechte für bestimmte Organwalter vorsehen kann (Zöllner/Noack, a.a.O., § 38 Rdnr. 11).

Das WEG kennt ebenso wie das GmbHG keine einschränkenden Regelungen hinsichtlich der Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats. Von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Vereinbarungen können daher im weiten Rahmen getroffen werden. Grenzen setzen im Einzelfall nur die §§ 134, 138 und 242 BGB.

Der pauschalen Auffassung von Mattern ist jedenfalls nicht zu folgen. Jeder Verwalter sollte, wenn er auf eine der von Mattern beschriebenen Regelungen in einer Gemeinschaftsordnung stößt, Zurückhaltung mit der Beurteilung ihrer Wirksamkeit oder Nichtigkeit wahren. Will er damit eventuell ein ihm unliebsam erscheinendes Mitglied des Verwaltungsbeirats aus dem Amt drängen, riskiert er, einen Grund für seine eigene Abberufung geschaffen zu haben."

Es dürfte **fraglich** sein, ob die **Entscheidung des OLG** Köln als Beleg für die **Richtigkeit** der gegenteiligen Auffassung **herangezogen werden kann**.

WOLFGANG MATTERN:

Der Fachanwalt für Bau-, Architekten- und Steuerrecht hat seine Kanzlei Mattern & Collegen in Kiel. Er ist geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

„Der Kollege Drasdo stützt die Begründung seiner gegenteiligen Auffassung auf den Beschluss des OLG Köln vom 29.11.1999, Az. 16 WX 158/99, und teilt hierzu ergänzend mit, dass diese Ansicht auch in der Literatur geteilt werde und verwies in diesem Zusammenhang auf sein eigenes Werk.
Ungeachtet der Tatsache, dass zwei veröffentlichte Ansichten aus Köln und Neuss noch kein Beleg dafür sind, dass das diskutierte Problem abschließend erörtert ist und unter Juristen einheitlich beurteilt wird, weisen wir darauf hin, dass der Entscheidung des OLG Köln ein anderer Sachverhalt zugrunde lag als derjenige, der Anlass für unseren Artikel war. Das OLG Köln hatte es mit einer Gemeinschaft zu tun, unter deren Eigentümern sich ein Studentenwerk als Anstalt öffentlichen Rechts befand. Im Rahmen der Teilungserklärung wurde insofern festgelegt, dass das Studentenwerk stets im Beirat vertreten sein muss. Im Übrigen sollten für den Beirat die gesetzlichen Bestimmungen gelten. Die Teilungserklärung in unserem Fall legte eine bestimmte Person und gerade nicht nur einen Interessenkreis als Beiratsmitglied fest. Während das Studentenwerk also als Interessengemeinschaft im Beirat vertreten sein sollte, ohne dass gleichzeitig eine konkrete Person bestimmt wurde, ging es in unserem Fall um eine spezielle Person, die auf Dauer und ohne Rücksicht auf ihre Befähigung zum Beiratsmitglied gemacht werden sollte. Insofern dürfte bereits aus diesem Grunde fraglich sein, ob und inwieweit diese Entscheidung des OLG Köln als Beleg für die Richtigkeit der gegenteiligen Auffassung herangezogen werden kann.

Darüber hinaus lässt sich dem Beschluss des OLG Köln entnehmen, dass eine solche Regelung unter dem Vorbehalt der Änderung bei Vorliegen eines wichtigen Grunds beziehungsweise Änderung der Verhältnisse stehen muss, was wir in denjenigen Fällen, in denen in der Teilungserklärung eine Person allein aufgrund ihrer Eigenschaft als Eigentümer für die Dauer seiner Eigentümerstellung und ohne Überprüfung seiner Eignung und Befähigung als Mitglied des Beirats bestellt wird, als nicht gegeben ansehen. Auch dies haben wir im Rahmen des Artikels zum Ausdruck gebracht.
Auch der Hinweis des Kollegen Drasdo, die Möglichkeit, bestimmte Organe zu besetzen oder zumindest Empfehlungen abgeben zu dürfen, sei ein im Verbandsrecht anerkanntes Instrumentarium, kann vor diesem Hintergrund nicht verfangen, weil auch in diesen vom Kollegen Drasdo zitierten Fällen im Recht der GmbH oder im Aktienrecht stets eine Abberufung aus wichtigem Grund vorgesehen ist, was in der unserem Artikel zugrunde liegenden Teilungserklärung gerade nicht der Fall war.

Es verbleibt daher bei der von uns geäußerten Rechtsauffassung. Es bleibt abzuwarten, ob und wie dieses Problem von anderen Gerichten in Zukunft beurteilt wird."

Spezialkanzleien für Wohnungseigentumsrecht

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

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

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

W · I · R Wanderer und Partner
Uwe Wanderer
Bürocenter am Lützowplatz | Einemstraße 24
10785 Berlin
Telefon +49 30 4059940
Fax +49 30 40599416
info@wir-wanderer.de
www.wir-wanderer.de

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

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 & Collegen
Wolfgang Mattern
Düppelstraße 71
24105 Kiel
Telefon +49 431 9909990
Fax +49 431 99099999
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
Rathenaustr. 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 3609661
Fax +49 511 3609660
h.schulz@wedlerundgaetcke.de
www.wedlerundgaetcke.de

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

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

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

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

Postleitzahl 6

Herrlein Strien-Geis & Coll.
Jürgen Herrlein
Große Friedberger Straße 32
60313 Frankfurt
Telefon +49 69 21930860
Fax +49 69 219308622
info@HeReColl.de
www.HeReColl.de

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

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

Bächle – Riediger – Kehrer
Stephan Volpp
Lange Straße 9
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 210030
Fax +49 711 2100310
mail@kanzleibaechle.de
www.kanzleibaechle.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

SIBETH Partnerschaft
Rechtsanwälte Steuerberater
Dr. Susanne Schießer
Oberanger 34 – 36
80331 München
Telefon +49 89 388080
Fax +49 89 38808101
s.schiesser@sibeth.com
www.sibeth.com

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

Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen
Marco J. Schwarz
Sonnenstraße 11
80335 München
Telefon +49 89 91049105
Fax +49 89 91049106
info@ra-schwarz-thoenebe.de
www.ra-schwarz-thoenebe.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

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

Hochwasserschäden und die Versicherung

Das Hochwasser dieses Sommers hat deutlich gemacht, wie schnell Immobilienverwalter von einer solchen Katastrophe betroffen sein können. Um den Schaden möglichst gering zu halten, gibt es im Umgang mit Versicherungsgesellschaften einiges zu beachten.

von Oliver Mertens

Die verheerenden Hochwasser verursachten im Juni und Juli dieses Jahres enorme Schäden, die das Bundesinnenministerium vorläufig auf 6,7 Milliarden Euro beziffert. Nach ersten Angaben des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hatten 180 000 Versicherte Schäden in Höhe von fast 2 Milliarden Euro zu beklagen. Das seien 30 000 Schäden mehr als noch bei der Elbe-Flut 2002. Grund für die höhere Zahl der Versicherungsschäden sei, dass die Menschen nach der Elbe-Flut 2002 verstärkt ihre Häuser gegen Überschwemmung versichert hätten. Inzwischen seien 32 Prozent der Gebäude in Deutschland gegen Naturgefahren versichert, 2002 waren es noch 19 Prozent. Gleichwohl sind viele Häuser in den gefährdeten Regionen nach wie vor nicht versichert.

Gerade in solchen flächendeckenden Notsituationen ist der richtige Umgang mit dem Versicherer besonders wichtig. Eine Überschwemmung wie im Sommer 2013 ist für alle Beteiligten eine Ausnahmesituation. Mit einem flächendeckenden Hochwasser gibt es in allen Bereichen sowohl personelle als auch materielle Engpässe. Dann sind auch die abgestimmten Prozesse bei den Versicherungsgesellschaften und Schadenssanierern aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens oft nicht einzuhalten. Die Besichtigung durch einen Gutachter der Versicherungsgesellschaften ist oft nur mit Verzögerungen möglich. „Viele Schadensanierer verfahren nach dem Prinzip ‚wer zuerst kommt mahlt zuerst'. Die Leittragenden sind dann die Verwaltungsunternehmen und deren Kunden, die ohne deutliche Weisung der Versicherungsgesellschaft und wegen der begrenzten Verfügbarkeit von Schadensanierern Schwierigkeiten bei der Abwicklung haben", sagt Dennis Stern, Kundenbetreuer Wohnungswirtschaft bei PANTAENIUS Versicherungsmakler.

Dennoch müsse der Verwalter auch in solchen Ausnahmesituationen die vertraglichen Obliegenheiten berücksichtigen. Der Versicherungsnehmer muss bei Eintritt eines Versicherungsfalls unverzüglich nach Kenntniserlangung – gegebenenfalls auch mündlich oder telefonisch – dem Versicherer den Schadenseintritt anzeigen. Weisungen des Versicherers zur Schadensabwendung oder -minderung sind einzuholen und zu befolgen.

Dokumentation aller Schritte

Auch wenn der Versicherer die Abwicklung nicht zeitnah leisten kann, muss der Versicherungsnehmer nach Möglichkeit

Foto: © Kurt Michel / pixelio.de

Bei **Notmaßnahmen** müssen das **Schadensbild** und die einzelnen **Arbeitsschritte** nachvollziehbar **dokumentiert werden**.

für die Abwendung und Minderung des Schadens sorgen. Notmaßnahmen, wie das Abpumpen des Wassers, Aufstellen der Trocknungsgeräte und eventuelle Demontagearbeiten, sind umgehend einzuleiten. „Allerdings sollten Sie erst mit dem Auspumpen der Räume beginnen, wenn der Wasserstand außen sinkt, da sonst Unterspülung oder Aufschwemmung drohen und Risse im Mauerwerk entstehen können. Im schlimmsten Fall beeinträchtigt es die Statik des Gebäudes", warnt Hanna Rebecca Harsche, R+V-Expertin für Sach- und Haftpflichtversicherungen.
Bei der Durchführung von Notmaßnahmen ist darauf zu achten, das Schadensbild und die einzelnen Arbeitsschritte nachvollziehbar durch Fotos zu dokumentieren und die beschädigten Sachen bis zur Besichtigung durch den Versicherer aufzubewahren. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, kann sich der Versicherer auf eine Obliegenheitsverletzung berufen. Das gefährdet die Kostenerstattung.

Wer sich vor dem Schadenfall Gedanken über mögliche Szenarien und erforderliche Abläufe macht, hat wesentliche Vorteile. Verwalter in hochwassergefährdeten Gebieten sollten einen Notfallplan haben für den Fall, dass das Gebäude nicht genutzt werden kann. Außerdem sollte im Vorfeld geklärt werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Schaden schnellstmöglich zu beheben. Dabei können Verwalter auf Erfahrungswerte der Versicherungsbranche und von Schadensanierungsunternehmen zurückgreifen. Ein fester Partner, der die Risiken und die Gefahrenpotenziale der Objekte kennt, kann mit dem Verwalter zusammen die erforderlichen Prozesse erarbeiten, die in einem Schadenfall bereit stehen und nur noch abgerufen werden müssen.

Elementarschaden ist Definitionssache

Bei dem Abschluss eines Versicherungsvertrags sollte der Verwalter ein besonderes Augenmerk auf das Kleingedruckte legen. Das Oberlandesgericht (OLG) Köln hat am 9. April 2013 entschieden (Az: 9 U 198/12), dass es bei Elementarschäden auf die Definition des Versicherers ankommt. Ein Versicherungsnehmer hatte sein Mehrfamilienhaus mit einer Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarschadenrisiko abgesichert und machte einen Schaden geltend, weil der Keller vollgelaufen war.

Der Versicherungsvertrag bezieht sich auf „besondere Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung (BEW)". Dort wird in § 3 Nr. 1 wie folgt definiert: Eine Überflutung des Grund und Bodens, auf dem das versicherte Gebäude liegt, durch Ausuferung von stehenden oder fließenden oberirdischen Gewässern oder Witterungsniederschläge. Anfang 2011 war Grundwasser in das Kellergeschoss des Versicherten eingedrungen, jedoch wurde das Grundstück nicht überschwemmt. Deshalb verweigerte der Versicherer die Regulierung des Schadens. Das OLG Köln wies die Klage des Versicherungsnehmers als unbegründet ab. Eine „Überflutung von Grund und Boden" im Sinne der BEW setze voraus, dass sich erhebliche Wassermengen auf der Oberfläche des Geländes ansammeln. So hatte auch der BGH bereits am 20. April 2005 entschieden (Az: IV ZR 252/03). Deshalb sollte sich jeder Verwalter vor Abschluss eines Versicherungsvertrags genau ansehen, welche Schäden unter welchen Umständen versichert sind.

Verhalten nach dem Unwetter

- Bei einer Überschwemmungen, vollgelaufenen Kellern etc. Feuerwehr unter Notrufnummer 112 rufen
- Versicherung telefonisch über den entstandenen Schaden informieren und Weisungen einholen
- Weiteren Schaden verhindern, gegebenenfalls einen Fachmann beauftragen
- Zur Dokumentation Fotos vom Schaden machen
- Schriftliche Schadensaufstellung anfertigen
- Beschädigte Sachen nicht wegwerfen, zum Schadennachweis aufbewahren
- Kostenvoranschläge für die nötigen Reparaturen einholen und der Versicherung vorlegen

Verwalterfirmen als Datenkraken

Die Liegenschaftsbetreuer sind verpflichtet, persönliche Daten ihrer Mieter und Eigentümer sparsam zu sammeln und weiterzugeben. In der Praxis wird dagegen oft verstoßen. Datenschützer sehen genauer hin als früher, Bußgelder wurden erhöht.

In den zurückliegenden Monaten häuften sich Berichte über ausgespähte Daten. Mitarbeiter wurden ausspioniert, Bankkonten und Überweisungen offen gelegt und Nachrichtendienste gestanden ein, Mails mitlesen zu können.
Auch Immobilienverwalter sammeln unzählige persönliche Daten von Mietern und Eigentümern. Angefangen von Selbstauskünften über Bankdaten bis zu Kopien von Ausweisen und Gehaltsabrechnungen.


Rüdiger Bonnmann


Dr. Marc Störing

Die Autoren

RÜDIGER BONNMANN

Rüdiger Bonnmann ist Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und Partner

DR. MARC STÖRING

Dr. Marc Störing ist Rechtsanwalt und auf Datenschutzrecht spezialisiert. Beide arbeiten in der Kanzlei Osborne Clarke in Köln.

Nicht immer gehen sie damit gebührend sorgfältig um. Oft werden mehr Daten gesammelt und archiviert als nötig und an Dritte weitergeleitet, die diese eigentlich nicht sehen dürfen.
Zudem sind die Menschen sensibilisiert. Sie fragen nach, welche Firma bestimmte Daten für Newsletter, Werbebriefe etc. weitergegeben hat und machen von ihrem Recht Gebrauch, zu erfahren, welche Daten ihr Online-Händler, ihre Bank oder ihr Verwalter archiviert.

Die zuständigen Landesdatenschutzbeauftragten erhalten mehr Beschwerden von Betroffenen und prüfen öfter selbsttätig Firmen. In vielen Behörden wurde Personal aufgestockt; die Bußgelder wurden von maximal 100.000 auf 300.000 Euro angehoben. Zeit für eine Bestandsaufnahme, wie Immobiliendienstleister mit anvertrauten Daten umgehen müssen. An dieser Stelle kann das Thema nicht allumfassend behandelt werden. Vielmehr sollen typische Fälle der Verwalterpraxis beleuchtet und der richtige Datenumgang erläutert werden.

Selten ist bei der Datenweitergabe böser Wille im Spiel, häufiger ist es Unwissenheit und Bequemlichkeit. Muss ein Handwerker beispielsweise in eine Mietwohnung, um die Gastherme zu reparieren, druckt ihm der Verwalter vielleicht die gesamten Kontaktdaten wie Adresse und Telefonnummern aller Mieter dieses Hauses aus. Möglicherweise muss er ja bald in einer Nachbarwohnung etwas erledigen, dann hat er die Angaben schon. Die Telefonnummer des Mieters aber hätte genügt. Mehr hätte er auch nicht rausgeben dürfen.
Denn die Zielsetzung muss sein, mit dem Archivieren und Weitergeben der Daten so sparsam umzugehen wie möglich.
Gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind personenbezogene Daten sowie personenbeziehbare Daten geschützt. Unter letztere fallen Informationen, die zwar getrennt erfasst oder in unterschiedlichen Datenbanken oder Akten stehen. Sie zusammenzuführen und bestimmten Personen zuzuordnen ist aber ein Leichtes. Gibt es in der Firma etwa eine Liste der Handynummern, bei denen jedem Mitarbeiter eine Nummer zugeordnet ist, dann ist diese problemlos mit den Telefonrechnungen verknüpfbar. Kollegen oder Chef können beim Abgleich sehen, welcher Mitarbeiter mit welchem Anschluss wie lange telefonierte.

Notwendige Daten für Vertragserfüllung dürfen erhoben werden

Der Verwalter muss wissen, welche Daten er wie lange benötigt, wann er sie löschen muss und welche er an Dritte weitergeben kann. Die Erhebung personenbezogener Daten ist unter anderem möglich, wenn dies für die Vertragserfüllung nötig und die Person Vertragspartner ist. Gleiches gilt für vorvertragliche Maßnahmen, die auf Antrag der Person erfolgen, wie im

Komplette Mieterakten werden weitergereicht, obwohl wenige Seiten reichen

BDSG festgelegt ist. Alternativ kann er sich die Einwilligung der Person holen, die Daten zu speichern und möglicherweise an Dritte weiterzugeben (siehe unten).

Vergleichsweise viele Angaben werden in den Mieter-Selbstauskünften erfasst. In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sind viele Interessenten dazu übergegangen, bereits zur Besichtigung ausgefüllte Bögen mitzubringen, inklusive aller Unterlagen wie Schufa-Auskunft und Gehaltsnachweis. Behörden verlangen hingegen, vom Interessenten eine Selbstauskunft erst dann anzufordern, falls er die Wohnung tatsächlich bekommen soll.
Übergeben die Interessenten diese Daten bei dem Termin unaufgefordert dem Verwalter oder Vermieter, ist dagegen nichts einzuwenden. Anders wäre der Fall, wenn der Verwalter dies verlangen würde. Wurden die Unterlagen geprüft und ein Mietvertrag unterschrieben, muss der Verwalter nicht länger relevante Daten löschen. Hierzu zählen Kopien des Arbeitsvertrages und des Gehaltsnachweises des Mieters und seiner Eltern (bei Elternbürgschaft). Sie haben nach einigen Wochen nichts in der Mieterakte verloren; die Kopie des Personalausweises hingegen schon. Denn dieser kann für die weitere Vertragsbeziehung relevant sein.

Anderes Beispiel: Zieht der Ehepartner, ohne Mieter zu werden, mit in die Wohnung, so reicht es, wenn der Vermieter dessen Name kennt; damit ist sein Interesse gewahrt. Es ist keine Kopie des Personalausweises notwendig, um schlimmstenfalls einen Räumungstitel zustellen zu können.

Komplette Mieterakten werden weitergereicht, obwohl wenige Seiten reichen

Häufig trifft man Folgendes an: Der Verwalter wechselt und unzählige Informationen über die Eigentümer und Mieter werden weitergegeben. Oder der Mieter bleibt seine Miete schuldig und seine Akte wird in Kopie an einen Rechtsanwalt übergeben. In den Ordnern befinden sich Duplikate seines Arbeitsvertrages, seiner Schufa-Auskunft und Steuererklärung. Für die Arbeit des Anwalts aber reichen Kopien des Mietvertrags und der Korrespondenz wegen der ausbleibenden Miete aus. Nun kann man einwenden, dass der Mieter davon zumeist nichts mitbekommt. Aber Verbot bleibt Verbot. Nicht allen Immobiliendienstleistern ist zudem bekannt, dass ihre Kunden ein Informationsrecht an ihren gesammelten Daten haben. Hier muss der Verwalter wahrheitsgemäß antworten. Erhebt und archiviert er unrechtmäßig Angaben, kann der Betroffene dagegen vorgehen und sich an die Datenschutzbehörde wenden.

Problematisch ist auch das Einstellen sensibler Daten auf Plattformen, auf welche die Eigentümer per Login Zugriff haben. Solche bieten viele Software-Anbieter an, weil sie die Arbeit erleichtern und der Postversand entfällt. Hier ist zu beachten, dass trotz Login-Zugangs die Daten nicht nur für die Eigentümer, sondern auch für Mitarbeiter der Software-Firma einzusehen sind. Fast immer werden sie in einer Daten-Cloud gespeichert.
Rechtlich gesehen zählt ein Einstellen wie eine Übermittlung an alle Personen mit Zugriffsmöglichkeiten. Der Verwalter darf darin über Eigentümer informieren, die ihr Hausgeld unregelmäßig bezahlen und entsprechende Kontoauszüge beifügen. Beim Einstellen von Mieterselbstauskünften samt Belegen wird es hingegen schwierig.
Auf Nummer sicher geht er, wenn er mit seiner Software-Firma einen Vertrag über die Nutzung der Daten abschließt, worin der Anbieter darlegt, wie er mit diesen umgeht, Juristen sprechen von einer Auftragsdatenverarbeitung. Sich darum zu kümmern, ist im Übrigen Aufgabe der Verwalter-, nicht der Software-Firma. Denn im Zweifel muss der Liegenschaftsbetreuer nachweisen, wie Dritte mit den von ihm zur Verfügung gestellten Daten umgehen. Gerade solche Verträge kontrollieren Behörden derzeit gerne.

Grundsätzlich besteht die Alternative, sich von den potenziellen Mietern, Kunden und Eigentümern eine Einverständniserklärung zur Erhebung und Speicherung persönlicher Daten geben zu lassen. Dies sollte schriftlich erfolgen. Es ist zwar mit Mehrarbeit verbunden, aber im Fall der Fälle hilft sie vor Gericht. Wichtig ist, dass die Einwilligung freiwillig erfolgt.

Um mit dem Datenschutz nicht in Konflikt zu kommen, müssen Firmen mit mehr als zehn Mitarbeitern, die mit IT arbeiten, einen Datenschutzbeauftragten bestellen. Auch ein Hausmeister, der auf 450-Euro-Basis beschäftigt wird und mit seinem Tablet Zugriff auf die Firmen-Software mit Mieterdaten hat und darüber seine Aufträge bearbeitet, fließt in die Berechnung der Mitarbeiterzahl ein.

VDIV Bayern

VDIV Bayern **Kompakt**

Après-Ski ist im März einfach schöner. Das 12. Winterwochenende der bayerischen Immobilienverwalter findet 2014 vom 14. bis 16. März 2014 in der Olympiaregion Seefeld statt. Sonnige, bestens präparierte Pisten und modernste Liftanlagen versprechen vom Skizwergerl bis zum Profiläufer für alle den puren Genuss. Fahren Sie dort wo Skistars wie Lindsay Vonn und Maria Riesch trainieren. Aber nicht nur Alpinskifahrer kommen hier voll auf ihre Kosten. 279 perfekt präparierte Loipenkilometer in allen Schwierigkeitsgraden begeistern Anfänger und Profis gleichermaßen. Eisstockschießen und Rodelspaß für Jung und Alt garantieren ein abwechslungsreiches Wochenende im Kollegenkreis. Bereits jetzt liegen zahlreiche Anmeldungen vor und die Erfahrungen vom letzten Jahr sagen uns, dass die Plätze bald knapp werden können. Alle Informationen können Sie in der Geschäftsstelle des VDIV Bayern unter 089 591091 oder per Mail unter info@vdiv-bayern.de abrufen.

> Musterjahresgesamt- und Einzelabrechnung

Der Münchner Gesprächskreis zum Wohnungseigentumsrecht, dem neben Vertretern der 1. und der 36. Zivilkammer am LG München I, des AG München, des Justizministeriums, der Rechtsanwaltskammer München und des Münchener Anwaltsvereins auch der Justiziar des VDIV Bayern, Marco J. Schwarz und das Vorstandsmitglied Prof. Dr. Wolf Rüdiger Bub sowie ein Vertreter der Hausbank München angehören, tagt zwei bis dreimal im Jahr. In Zusammenarbeit aller Vertreter wurde nunmehr eine Musterjahresgesamt- und Einzelabrechnung erarbeitet, die von der Hausbank München über deren Verwalterservice in Form gebracht und ab sofort den Mitgliedern der VDIV Bayern im Mitgliederbereich zum kostenfreien Download zur Verfügung steht.

> 6. Münchner Immobilienforum im November

Carmen Fröhlich

Am 8. November 2013 geht das Münchner Immobilienforum bereits in die sechste Runde. Wie im vergangenen Jahr werden im Künstlerhaus am Lenbachplatz neben zahlreichen Fachausstellern interessante Vorträge für Immobilienverwalter und Hausmeister geboten. Abschließend werden am Samstag, dem 9. November die Verwaltungsbeiräte umfassend über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum informiert.

Themen werden unter anderem sein:

> Auswirkung der Mietrechtsreform auf die WEG Verwaltung
> Elementarschäden – das Risiko der Zukunft? Selbstbehalt, Elementardeckel und Kappungsgrenzen – was ist zu beachten?
> Brand und Brandschutz in Gebäuden

Informationen und Anmeldeunterlagen erhalten Sie über die Homepage des Verbands oder unter der Rufnummer 089 591091. Einen Film der vergangenen Veranstaltung mit Kurz-Statements der Teilnehmer und Aussteller sowie ein Statement zur Trinkwasserverordnung finden Sie auf www.vdiv-bayern.de.

VDIV Baden-Württemberg

Rückblick – Gardasee-Seminar 2013

1

Vom 2. bis 4. September haben sich 120 Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland WEG-rechtlich auf den neuesten Stand bringen lassen.

Es hat schon Tradition, das Deckert-Verwalterseminar am Gardasee. Seit 14 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zum Tagen in den mediterranen Ort Peschiera del Garda. Seit diesem Jahr organisiert der Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg die Veranstaltung. Knapp 120 Teilnehmer folgten der Einladung. Bei dem Verwalterseminar bilden sich die Immobilienverwalter aus ganz Deutschland zum Wohnungseigentumsrecht weiter. An drei Seminartagen informierten die Rechtsanwälte und WEG-Experten Dr. Wolf-D. Deckert, Rüdiger Fritsch und Stephan Volpp praxisnah über Themen, die in der täglichen Arbeit von Belang sind. Am ersten Seminartag informierte Dr. Wolf-D. Deckert, Starnberg in seinem Vortrag über die aktuelle Rechtsprechung für (und gegen) die Verwalterpraxis von Wohnungseigentum. Gleich am ersten Abend standen alle drei Referenten im Rahmen einer Podiumsdiskussion den Teilnehmern Rede und Antwort, so dass es zu einer lebhaften Diskussion kam. Am zweiten Tag referierte Rüdiger Fritsch aus Solingen über das Thema Stimmrecht und Vertretung in der Eigentümerversammlung, das er anhand von praktischen Beispielen anschaulich erläuterte.

3

Den Abschluss der dreitägigen Vortragsreihe machte Stephan Volpp, Kanzlei Bächle-Riediger-Kehrer, Stuttgart und Verbandsjustiziar des VDIV Baden-Württemberg mit dem Thema „Von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum teilrechtsfähigen Verband (Paradigmenwechsel auch mit Folgen für den WEG-Verwalter)". In bewährter Art und Weise vermittelte er selbst dieses abstrakte Thema anschaulich und unterhaltsam. Die Teilnehmer waren von den Seminartagen, aber auch vom Beiprogramm begeistert.

Neben der Tagung konnten die Teilnehmer die Schönheiten rund um den Gardasee kennenlernen. Die Sponsoren der Veranstaltung, EnBW Vertriebs GmbH, VDIV-INCON GmbH, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, Caninenberg & Schouten GmbH und Vdiv Finanz GmbH informierten die Teilnehmer mit Kurzvorträgen über aktuelle Themen und ihre Dienstleistungen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Partner für die Unterstützung.

Im nächsten Jahr findet das 15. Deckert-Verwalterseminar vom 1. bis 3. September 2014 am Gardasee statt.

2

1 WEG-Experte Rüdiger Fritsch und der Vorsitzende des VDIV-BW, Wolfgang D. Heckeler

2 Dr. Wolf-D. Deckert (rechts)

3 Stephan Volpp diskutiert mit den Teilnehmern.

> 8. Premium-Workshop 2014

Vom 13. bis 15. Februar 2014 veranstaltet der VDIV BW im Stuttgarter SI-Centrum zum achten Mal seinen Premium-Workshop, zu dem rund 1 100 Teilnehmer erwartet werden. Wie immer geizt das Veranstaltungs-Highlight in Baden-Württemberg nicht mit hochkarätigen Referenten, die aktuelle Themen praxisnah aufbereiten. Dazu gehören unter anderem der WEG-Experte Prof. Martin Häublein und Monika Matschnig mit ihrem Impulsvortrag zur Körpersprache. Traditionell findet am Donnerstag und Samstag jeweils eine Verwaltungsbeiratsschulung statt. Hierzu können Mitgliedsunternehmen ihre Verwaltungsbeiräte kostenlos anmelden. In der Vergangenheit haben donnerstags 450 und samstags rund 300 Verwaltungsbeiräte teilgenommen. Die Vorträge zu aktuellen Themen halten die Premiumpartner des VDIV BW. Zudem wird Feuerwehrmann Rolf Strobel aus Stuttgart einen Vortrag zum Thema „Brand und Brandschutz in Gebäuden" halten. Die dreitägige Veranstaltung der vdivService wird von einer großen Fachausstellung rund um die Wohnungswirtschaft eingerahmt.

VDIV Berlin-Brandenburg

Erfolgreiches Seminar für Verwaltungsbeiräte

Sylvia Pruß

1

Es war schon lange geplant und heiß erwartet. Nun war es endlich soweit und das erste Verwaltungsbeiratsseminar des VDIV Berlin-Brandenburg fand am 7. September 2013 in den Räumen des Mitveranstalters, der Firma Brunata Wärmemesser in Berlin-Lichtenberg statt. Mehr als 60 interessierte Beiräte aus Berlin und Brandenburg wurden gemeinsam mit den jeweiligen Verwaltungen über hoch aktuelle Themen unterrichtet und mit wichtigen Hintergrundinformationen versorgt.

Im Einführungsreferat betonte die Vorstandsvorsitzende des VDIV-BB, Sylvia Pruß, die aktuellen Bestrebungen des DDIV und der Landesverbände hinsichtlich Definition und Einführung von derzeit fehlenden gesetzlichen Zugangsvoraussetzungen für die Ausübung des Verwalterberufs. Sie hob unter Bezug auf das anstehende Seminar die wesentliche Rolle der Beiräte als notwendige Bindeglieder zwischen WEG und Verwaltung hervor. Anschließend referierte Rechtsanwalt Volker Grundmann (Grundmann & Schüller, Berlin) strukturiert und kompetent über die klassischen Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats gemäß Wohneigentumsgesetz. Die hiernach entstehende Diskussion zeigte, dass vielen der anwesenden Beiräte die Komplexität und Verantwortung ihrer Funktion nicht vollständig bekannt war. Dies wurde auch nach dem zweiten Vortrag des Seminars deutlich. Darin erläuterte Peter Höfner (VDIV-Incon, München) die Versicherungen rund um die Immobilie und informierte anschließend über die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Beiräte. Insbesondere letzteres Thema wurde kontrovers diskutiert. Neben der notwendigen Form der Versicherung wurde die Frage der Kostenübernahme unterschiedlich interpretiert.

Die allgemeine Empfehlung war abschließend, dass jede WEG eine geeignete Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abschließen sollte, in deren Police die Absicherung des Verwalterbeirats enthalten ist. Nach der Pause besprach Rechtsanwalt Uwe Wanderer (Wanderer & Partner, Berlin) über die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. In seinem Vortrag stellt er die Rolle von Verwalter und Beirat in diesem Spannungsfeld heraus. Eine Vielzahl von Diskussionsbeiträgen und praktischen Beispielen zeigten, dass diese Problematik einen Schwerpunkt in der WEG-Praxis darstellt. Im letzten Vortrag informierte Horst Mai (Brunata Metrona, München) über den aktuellen Stand der Rechtsprechung hinsichtlich Brandmeldeanlagen in Wohnungen sowie deren praktische Umsetzung. Im Schlusswort hob Roswitha Pihan-Schmitt, geschäftsführender Vorstand des VDIV-BB, die lebhafte Diskussion und die klaren und strukturierten Vorträge heraus. Alle Teilnehmer waren der einhelligen Meinung, dass das Seminar einen erheblichen Erkenntnisgewinn für die Beiräte lieferte und viele unklare oder bisher nicht bekannte Rechte und Pflichten nunmehr transparent seien. Erfreut reagierten die Teilnehmer auf die Ankündigung, dass der VDIV-BB auch im Jahr 2014 ein Seminar für WEG-Verwaltungsbeiräte fest eingeplant hat.

2

1 Die Beiräte konnten viele neue Erkenntnisse zu ihrer Position sammeln.

2 Auch in den Pausen wurde in der Fachausstellung weiter diskutiert.

VDIV Hessen

Stammtisch mit regem Austausch

Fotos: © www.hofgut-kronenhof.de

Am 27. August hat der Verband der Immobilienverwalter Hessen im Bad Homburger Kronenhof einen Verwalterstammtisch veranstaltet. Die Vorstandsmitglieder Fanny Göpel und Christoph W. Venema bereiteten die Themen Rauchwarnmelder und SEPA auf, die für einen regen Meinungsaustausch unter den Teilnehmern sorgten. Vor allem die Auswirkungen des BGH-Urteils zur Beschlusskompetenz der Gemeinschaft über Installation, Wartung und Kontrolle von Rauchmeldern (V ZR 238/11) wurde viel diskutiert, denn die Entscheidung hat Auswirkungen auf die tägliche Praxis. Auch über die anstehenden Veränderungen bei der Umstellung auf das SEPA-Verfahren wurde viel gesprochen.

19. Deutsche Tennismeisterschaften der Immobilienverwalter

Carsten Philippi

Scheckübergabe an die Aktion Sternstunden (von links Fabian Enser, Norbert Küber von Aktion Sternstunden und Carsten Philippi)

Veranstalter Carsten Philippi und Turnierleiter Fabian Enser konnten Ende Juli bei bestem Wetter und 30 Grad Celsius erstmalig auf der Anlage des 1. FC Nürnberg 40 tennisbegeisterte Immobilienverwalter nebst Begleitpersonen aus dem ganzen Bundesgebiet zum Traditionsturnier um den ERGO/INNOTEC Cup 2013 begrüßen.

Im Finale der Damen Klasse A trafen sich zwei altbekannte Teilnehmerinnen wieder. Verena Franke aus Ratingen und Elfi Lamers aus Altenmarkt, die bereits in den Vorjahren spannende Finalspiele ausgetragen hatten, zeigten den Zuschauern hervorragendes Damentennis. Getrieben vom eigenen Fanclub konnte Verena Franke im Glutkessel des Center Courts nach abwechslungsreichen Ballwechseln mit 9:3 ihren Titel aus dem Vorjahr verteidigen. In die Analen der Turniergeschichte konnte sich Verena Franke damit zum insgesamt 8. Mal als Deutsche Tennismeisterin der Immobilienverwalter eintragen. Ein Rekord (wohl) für die Ewigkeit. Bei den Herren A setzten sich Lokalmatador Fabian Enser und Kai Hagenkötter aus Hanau souverän in den Vorrunden- und KO-Spielen durch. Damit ließ das erwartete Finale der Sieger aus den Vorjahren (F. Enser Sieger 2011 und 2012, K. Hagenkötter Sieger 2002, 2003 und 2006) auf dem Center Court der Tennisanlage ein spannendes Endspiel erwarten. Dank seiner harten und variablen Grundschläge sowie kämpferischem Einsatz konnte Fabian Enger seinen Titel aus den Vorjahren nach einer Stunde Spielzeit in zwei gewonnenen Sätzen verteidigen. Den minutenlangen Applaus durften sich beide Spieler teilen.

Das Finale der Senioren A zwischen Dr. Mathias Kiebler aus Stuttgart und dem langjährigen Turnierteilnehmer Herbert Schüpfer aus Augsburg sollte ein großer Abschluss der beiden Tennistage werden. Beide Spieler boten den Zuschauern Tennis wie es nur junge Altprofis können. Stops, Lops, Netzroller und lange Ballwechsel sorgten für Begeisterung bei den Zuschauern. Mathias Kiebler konnte sich Dank seiner außerordentlichen Kondition nach über einer Stunde Spielzeit mit 9:4 von den Zuschauern als Sieger feiern lassen.

Nur Fliegen ist schöner – Jörg Eckhold aus Tönisvorst

Bei der Siegerehrung erhielten am späten Samstagnachmittag alle Sieger, Zweit- und Drittplatzierten der jeweiligen Spielklassen Pokale und Sachpreise der Sponsoren. Die Sieger der A-Konkurrenten, die offiziellen Deutschen Tennismeister der Immobilienverwalter 2013, konnten sich zudem über einen Siegerscheck von jeweils 333,33 Euro freuen. Auch in den Abendstunden wurde an den beiden Tagen viel geboten. Nach guter alter Tradition wurde der komplette Überschuss der Veranstaltung einem guten Zweck gespendet. Carsten Philippi und Fabian Enser überreichten einen Spendenscheck in Höhe von 2.000 Euro an die Aktion Sternstunden des Bayerischen Rundfunks für Kinder in Not. Eine noble Geste, mit der der Berufsstand der Immobilienverwalter Flagge zeigt.

Bei fränkischen Spezialitäten im Biergarten fand die Großveranstaltung in gemütlicher Runde ihren Ausklang, so dass bei Rostbratwürsten, Schäufele, Bier und Frankenwein über die spannenden Tennismatches und Siegerschläge gefachsimpelt wurde. Die Veranstaltung wird im Jahr 2014 in Ratingen stattfinden. Man war sich einig, im nächsten Jahr bei den 20. (Jubiläums-) Meisterschaften wieder teilzunehmen. Sponsoren der Veranstaltung waren Ergo Victoria Versicherung, Innotec Abfallmanagement, Aareal Bank, Aareon, Allianz, BFW, Brunata, Domus, Hachinger Maximal-Großhandel, Haufe-Lexware, Ista, Kabel Deutschland, Kabel & Medien Service, Royal-Service, VDIV Bayern und die Versicherungskammer Bayern.

Kabel Deutschland startet deutschlandweite WLAN-Offensive

Touristen wie Einheimische profitieren von den öffentlichen WLAN-Hotspots von Kabel Deutschland, die das komfortable Surfen mit hoher Bandbreite auch unterwegs möglich machen. Nach den erfolgreichen WLAN-Pilotprojekten in Berlin und Potsdam mit insgesamt 100 Hotspots und der Aktivierung von über 300 WLAN-Hotspots in bayerischen Städten und Gemeinden plant Kabel Deutschland bis Ende 2013 die Installation von über 200 weiteren öffentlichen WLAN-Hotspots in deutschen Großstädten. Nutzer von Smartphones, Tablet-PCs und Notebooks können dann unter anderem auch in Hamburg, Hannover, Leipzig, Magdeburg, Mainz und Saarbrücken für 30 Minuten kostenlos auf das schnelle Internet von Kabel Deutschland zugreifen. Der Login funktioniert mit einem Klick über das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen und ohne die Eingabe von persönlichen Daten. Kabel Deutschland-Kunden können die Hotspots sogar ganztägig kostenfrei nutzen, wenn sie sich im Kundenportal registriert haben. Wo sich der nächste öffentliche WLAN-Hotspot findet, ist jederzeit über die Homepage von Kabel Deutschland oder die Smartphone- und Tablet-App „Hotspotfinder" abrufbar. Zusätzlich zu den öffentlichen Hotspots bietet Kabel Deutschland mit dem Geschäftskunden-Paket Professioneller Hotspot auch ein Produkt speziell für Unternehmen wie Restaurants, Cafés, Arztpraxen oder Friseursalons an.
www.kabeldeutschland.de

arvato infoscore bietet Mieterauskünfte über Online-Portal

Als erfahrener Partner großer Wohnungsunternehmen bietet arvato infoscore nun auch privaten Vermietern, Immobilienmaklern und Hausverwaltern eine einfache und kostengünstige Möglichkeit, die Bonität eines Mietinteressenten vor Abschluss des Mietvertrags zu prüfen. Auf Basis des exklusiven Datenpools der infoscore Consumer Data GmbH (ICD), eines Unternehmens von arvato infoscore, erhalten Vermieter eine Auskunft aus erster Hand. Die sichere und datenschutzkonforme Mieterauskunft ermöglicht somit eine frühzeitige Identifizierung zahlungsunfähiger oder -unwilliger Mieter und damit wirksamen Schutz vor Mietausfällen und langwierigen Rechtsstreitigkeiten.

Auskunft rund um die Uhr – transparente Preise

Über eine Online-Bonitätsauskunft in Echtzeit bietet arvato infoscore Vermietern einen Hinweis, ob der ausgewählte Mieter ausreichend solvent ist beziehungsweise ob Zahlungsstörungen zu seiner Person bekannt sind. Ein transparentes Preismodell bietet für jede Zielgruppe das passende Angebot.

www.arvato-infoscore-mieterauskunft.de

arvato INFOSCORE

mieterauskunft

WVB Centuria integriert KM-Modul von Deutsche Kautionspartner

Die Berliner WVB Centuria, Property- und Assetmanager im Auftrag Dritter, hat sich für den Einsatz der Kautionsverwaltungs-Software KM-Modul entschieden. Das Unternehmen setzt die Software von Deutsche Kautionspartner zur weiteren Unterstützung der rund 20 000 verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ein. „Die WVB Centuria erwartet von der neuen Software eine weitere Optimierung interner Arbeitsprozesse sowie eine höhere Transparenz in der Rechnungslegung für die Mieter", so Frank Grunheit, Leiter Rechnungswesen der WVB Centuria. Das KM-Modul ist eine multibankenfähige Software für professionelle Kautionsverwaltung, die sich in alle gängigen Wohnungswirtschaftssysteme integriert und automatisch für aktuelle Kautionsdaten sorgt. Auf die bank- und kautionsformübergreifend einheitlich verfügbaren Daten können alle Beteiligten verlässlich, schnell und unkompliziert zugreifen. Dr. Tim Sievers, Geschäftsführer von Deutsche Kautionspartner ergänzt: „Insbesondere die umfangreichen Reporting-Möglichkeiten und stichtagsgenauen einheitlichen Kautionslisten auf Ebene einzelner Objekte erlauben es unserem neuen Kunden WVB Centuria, ihren Immobilieneigentümern einen großen Mehrwert zu bieten."

www.deutsche-kautionspartner.de

DEUTSCHE KAUTIONSPARTNER

Neu: Die Mietkautionsversicherung der RheinLand

Stets liquide zu sein, ist für Unternehmen unabdingbar. Umso ärgerlicher ist es, dass bei der Anmietung von Gewerbeimmobilien wertvolles Firmenkapital für Kautionen aufgebracht werden muss und damit langfristig der freien Verfügbarkeit entzogen ist. Mit einer Mietkautionsversicherung, wie sie die RheinLand in Kooperation mit Eurokaution anbietet, stellt sich dieses Problem nicht. Die Mietkautionspolice funktioniert nach einem einfachen Prinzip: Mieter zahlen nach Abschluss der Versicherung abhängig von der Mietdauer und Kautionshöhe einen Jahresbeitrag, während der Vermieter eine Bürgschaftsurkunde als Absicherung der Kaution erhält. Abgedeckt werden Summen von 5.000 bis maximal 120.000 Euro.

Durch die Kautionsbürgschaft für gewerbliche Mietobjekte gewinnt der Unternehmer finanziellen Spielraum, denn anders als bei einer Bankbürgschaft bleibt sein Kreditrahmen unbelastet. Für diese bargeldlose Alternative zur herkömmlichen Mietkaution ist keine umfangreiche Risikoprüfung notwendig.

RheinLand VERSICHERUNGEN

mobiheat – Spezialist für die **mobile Wärmeversorgung**

Ob als Heizmobil, Heizcontainer oder Anhänger im Öl-, Gas- oder Elektrobetrieb: Als Hersteller und Wärmedienstleister haben wir für jeden Bedarf die richtige mobile Heizzentrale. Bei Heizungsausfall wegen Umbau, Störung oder Modernisierung sorgen unsere mobilen Heizungen zuverlässig und schnell für Übergangswärme und Warmwasser im Gebäude. Ob zur Miete oder zum Kauf, die mobilen Heizungen von 3 kW bis 6 MW mit den entsprechenden Warmwasser-Frischwasserstationen (1 300 bis 12 360 Liter pro Stunde) sind flexibel und kurzfristig einsetzbar.
mobiheat übernimmt alles von der Anlieferung über die Inbetriebnahme und Einweisung bis hin zum Abbau der Heizmobile und bietet einen 24-Stunden-Notdienst. Das Unternehmen organisiert auch die Brennstoffversorgung und rüstet die Anlage mit jeglichem Zubehör aus, das für jeden Heizungsfall individuell benötigt wird. Für wärmeabhängige Gebäude mit erhöhtem Sicherheitsanspruch bietet mobiheat auch eine Wärmelieferungsgarantie, die eine Wiederaufnahme der Wärmelieferung innerhalb von 24 Stunden garantiert.
www.mobiheat.de

Asbestsanierung – svt Schleifverfahren

In Deutschland wurden bis 1993 etwa 92 Millionen Quadratmeter asbesthaltige Bodenbeläge verbaut. Die dabei eingesetzten Kleber enthielten oft ebenfalls Asbest. Eine manuelle Sanierung der mit asbesthaltigen Klebern kontaminierten Bodenflächen ist zeit- und kostenintensiv. Ein maschinelles Abtragen mit herkömmlichen Gerätschaften ist grundsätzlich nicht zulässig. Als einzige Alternative genehmigt der Gesetzgeber hier ein emissionsarmes Verfahren mit geringer Exposition.
Das svt Schleifverfahren ist einstimmig durch den Arbeitskreis vom Institut für Arbeitsschutz der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) in die BG-Information BGI 664 als Arbeitsverfahren BT 17.4 Abschleifen von asbesthaltigen Klebstoffen von mineralischem Untergrund – svt Schleifverfahren, aufgenommen worden.

Bei diesem Verfahren kann auf die sonst erforderlichen Schutzmaßnahmen, (zum Beispiel Schwarzbereich) verzichtet werden. Aufgrund der geringen Vibrations- und Geräuschemissionen ist es zudem während der Sanierung möglich, anliegende Räume und Nutzungseinheiten weiter zu betreiben.
www.svt.de

Werte besser schützen.

svt SANIERUNG

BSAG: **Erreichbarkeit durch Entlastung**

Die meisten Immobilienverwalter befinden sich häufig im Termin. Die Folge ist eine mangelhafte telefonische Erreichbarkeit. Und das wirkt sich negativ auf das Geschäft aus. Die Einstellung einer Fachsekretärin wäre verbunden mit hohen Personalkosten. Kostengünstiger und flexibler ist der Einsatz eines Telefonsekretariats. Immobilien Plus bietet diese Serviceleistung auch speziell für die Immobilienbranche an.
Das Telefonsekretariat garantiert eine ständige Erreichbarkeit. Eine Fachsekretärin, die mit der Branche vertraut ist, nimmt jeden weitergeleiteten Anruf persönlich, freundlich und kompetent entgegen. Der Makler erhält in Echtzeit eine Gesprächsnotiz per E-Mail mit den Kontaktdaten des Anrufers.
Immobilien Plus unterstützt auf diese Weise den Arbeitsalltag des Immobilienbüros. Der Effekt ist, dass Interessenten sich gut betreut fühlen und das Büro entlastet ist. Der Immobilienverwalter kann völlig flexibel entscheiden, wann er eingehende Anrufe weiterleitet. Gerne steht Ihnen unser Immobilien Plus-Team für Rückfragen unter der Service-Hotline 040/6003850 zur Verfügung und berät Sie individuell zum Thema.
www.bueroservice24.de

Bueroservice24.de

RhönEnergie Fulda: **Partner in Sachen Wärmeenergie**

Das Themenfeld Heizen und Heizkostenabrechnung wird für Hausverwaltungen immer wichtiger: Viele Hausverwaltungen, in deren Objekten der umweltschonende Energieträger Erdgas zum Einsatz kommt, setzen inzwischen auf die Services der osthessischen RhönEnergie Fulda GmbH. Der Energieversorger gehört zu den 50 größten Energieversorgern Deutschlands und verfügt über ein Team von Vertriebsmitarbeitern mit speziellen Branchenkenntnissen – auch für die Immobilienbranche.

Das Ziel der Energie-Experten ist es, durch persönliche und individuelle Beratung Kosten zu reduzieren und langfristig konstant zu halten sowie die Abwicklung und den Abrechnungsprozess so einfach wie möglich zu gestalten. Das Spektrum der branchenbezogenen Dienstleistungen der RhönEnergie Fulda reicht von der Synchronisierung der Vertragslaufzeiten für die Liegenschaft über Vorschläge zum Energiesparen bis zur Abrechnung an einem vom Kunden definierten Stichtag.

Ihr Kontakt:
Olaf Liedtke
Telefon 02247 969-1832
Mail: olaf.liedtke@re-fd.de

RhönENERGIE FULDA

Roto: **Wohngesundheit** in aller Munde

Alle am Bau Beteiligten haben vor dem Gesetz eine große Verantwortung zu tragen, wenn es um die Gesundheit beim Wohnen und am Arbeitsplatz geht – gerade auch der Wohnungswirtschaft fällt hier erhebliche Verantwortung zu. Schließlich verbringen wir 80 bis 90 Prozent unserer Zeit in geschlossenen Räumen. Und spätestens seit Medienberichten von Gestank und Schadstoffbelastung in Schulen, Kindergärten und Wohnhäusern sowie dadurch hervorgerufene Allergien ist das Thema wohngesundes Bauen in aller Munde.

Mit Roto gehen Sie auf Nummer sicher! Roto ist als einziger Hersteller von Wohndachfenstern Partner des Sentinel Haus Konzepts. Mit den Baureihen R8 K/H, R7 K und R6 K/H fertigt der deutsche Hersteller hochwertige Wohndachfenster nach den Richtlinien des Sentinel Haus Instituts und garantiert gesundes Wohnen durch ausgewählte, schadstoffarme Baustoffe, die durch geschulte Handwerker eingebaut werden. Somit werden Gesundheitsgefahren sowie Bauschäden vermieden.

Roto
Besser durchdacht

AMP: **Abfallmanagement** und **FM-Serviceleistungen**

Immer häufiger stehen die Mietnebenkosten als so genannte zweite Miete im Mittelpunkt, wenn es um die Vermietbarkeit von Immobilien geht. So stiegen die Mietnebenkosten in den letzten Jahren deutlich stärker als die allgemeine Preisentwicklung. Als Immobilieneigentümer oder -verwalter kann man dieser Entwicklung entgegenwirken.

Die Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP) als bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen hat auf diese Entwicklungen reagiert und bietet ein breites Spektrum an integrierten Immobiliendienstleistungen und Abfallmanagementtätigkeiten mit dem Ziel an, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren sowie den Wert von Immobilien langfristig zu erhalten.
www.am-peters.de

> Nachsortierung der Restmüll- und Wertstoffbehälter
> Reinigung der Abfallbehälterstandplätze
> Abfallberatung (vor Ort, Service-Telefon)
> Behältermanagement
> Professionelle Behälterreinigung
> Mobile und stationäre Abfallverdichtung
> Termingerechte Behälterbereitstellung
> Entwicklung von individuellen Sperrmüllkonzepten
> Entrümpelung
> Entwicklung von Gewerbeabfallkonzepten
> Facility Management

PETERS ABFALLMANAGEMENT

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.
Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
Dreiherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender:
Werner Merkel

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

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.
Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de
www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender:
Dr. Michael Casser

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.
Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirnstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirnstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de
www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
Vorsitzender: Dr. Joachim Näke

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

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

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: Oliver Mertens
mertens@ddivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

Autoren dieser Ausgabe: Stephanie Benusch, Michael Drasdo, Rainer Eger, Steffen Haase, Andrea Huss, Martin Kaßler, Thomas Kaup, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Zvonimir Milobara , Burkhard Raffenberg, Dr. Susanne Schießer

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

Art Direction: Patricia Fuchs

Stellvertretende Art Direction: Sonja Vorbeck

Grafik: Simone Popp

Assistenz der Kreation: Marius Kauer

Composing: Stefan Samabor

Titelbild: © BerlinPictures / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 7 × Jährlich
Januar, März, Mai, Juli, August, September (zum Verwaltertag), November

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.) (7 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

WIR LIEBEN FEEDBACK

Steffen Haase
Chefredakteur

und freuen uns über Ihre Reaktionen. Kaum ist die nächste Ausgabe bei Ihnen angekommen – wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen, aber die Artikel auch von den Lesern kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir außerdem das Thema „Leser Fragen – Experten Antworten" auf. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir nehmen diese dann gerne auf.

Ausblick

Im kommenden Jahr werden wir acht mal erscheinen. Alle zwei Monate halten Sie dann die Zeitschrift für den Immobilienverwalter in den Händen. Wir werden wieder einen bunten Blumenstrauß mit vielen und vor allen Dingen praxisrelevanten Themen präsentieren. Von Verwaltern für Verwalter. Wir verstärken außerdem das Redaktionsteam und sind nach dem ersten Jahr auf einem sehr guten Weg. Auch dank Ihrer Beiträge.

Lob & Tadel

Gefreut habe ich mich über die Aussagen des parlamentarischen Staatssekretäts Ennak Ferlemann auf unserem Verwaltertag. Er hat Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter angekündigt. In der Diskussion stehen danach die Verankerung einer Versicherungspflicht und die Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen. Ferlemann lobte zugleich die Vorreiterrolle des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter bei diesem Thema. Er erhält mein Lob. Ärgern kann ich mich zurzeit gar nicht richtig. Deshalb entfällt mein Tadel. Vielleicht sind wir als Verwalter einfach zu sehr beschäftigt und haben uns ein breites Kreuz zugelegt.

BUCHBESPRECHUNG

> Die schönsten Weihnachtsgedichte

Das Jahresende nähert sich langsam. Dieses Buch handelt von der Vorfreude der Adventszeit, dem Backen von Lebkuchen, der Schlittenfahrt zur Christmette, dem Schmücken des Weihnachtsbaums, von Wünschen, die wahr werden, und solchen, die unerfüllt bleiben: Die Dichter erzählen uns, wie das schönste Fest des Jahres zu allen Zeiten gefeiert wurde. Sie berichten von den Legenden der Hirten, den Ängsten Marias, überliefern das Rezept für Frankfurter Brenten und schildern die Freuden einer Nachkriegsweihnacht mit Bratäpfeln. Auch ein Wunschzettel wie der von Ringelnatz darf nicht fehlen. Stimmen Sie sich auf eine ruhige Zeit ein.

Die schönsten Weihnachtsgedichte,
Insel Verlag; 1. Auflage 2013,
ISBN-10: 3458205020, 6,00 Euro

> WEG-Recht

Auch ein Fachbuch darf zum Jahresende nicht fehlen. Im Haufe Verlag ist ein Fachbuch von Oliver Elzer erschienen. Bleiben Sie als Verwalter auf dem Laufenden zum sich ständig verändernden WEG-Recht. Informieren Sie sich über aktuelle Urteile, um teure juristische Fehler zu vermeiden und Konflikte mit Eigentümern ohne gerichtliche Hilfe lösen zu können. Der Fachmann Oliver Elzer fasst in diesem Buch alle wichtigen Urteile der vergangenen zwei Jahre zum WEG-Recht zusammen und kommentiert sie. Als aktuelles Nachschlagewerk für die tägliche Verwaltungsarbeit ist dieser Band ein verlässlicher Begleiter.

WEG-Recht, Haufe Verlag; Auflage: 1., Auflage 2013;
ISBN-10: 3648031651; 39,95 Euro

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner

Aareon – We manage IT for you
ASTRA
BELFOR
DKB Deutsche Kreditbank AG
ekb [energiekostenberatung gmbh]
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
ista
KALO – einfach persönlicher.
Kabel Deutschland
MVV Energie
PANTAENIUS – Unternehmensversicherungen

DDIV Kooperations-Partner

Aareal Bank
ALCo Immobilien Software
AllTroSan
arvato INFOSCORE
auctores
BALCO – www.balco.de
Basler Versicherungen
B+K systeme – Rechnen Sie mit Effizienz
BRUNATA METRONA – Qualität, die zählt!
canexx group
CAPAROL
Deutsche Kautionskasse
DEUTSCHE KAUTIONSPARTNER
DOMCURA | KSH
EBZ
etg24 – intelligenter verwalten
Gesundheitsverbund – HanseMerkur, DAK
HAUFE.
IMMOBILIEN+
IMMOWARE24 – Immobilien einfach online verwalten.
kautionsfrei.de
LOCATEC
MEHR WERT WOHN
Minol – Alles, was zählt.
mobiheat – mobile Energiezentralen
PETERS ABFALLMANAGEMENT
RheinLand VERSICHERUNGEN
RhönENERGIE FULDA
Roto – Besser durchdacht
R+V
Werte besser schützen. svt SANIERUNG
techem
telecolumbus
TOPTARIF – SPAREN BEI VERTRÄGEN
TÜV SÜD
UTS – innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON GmbH – Versicherungsmakler
wowiconsult – Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft


Von: Magdalena Neuner
An: E.ON
Betreff: Grüner Strom
Wenn Strom immer grüner wird, kann sich das dann noch jeder leisten?
Hallo Frau Neuner, wir arbeiten daran, dass Erneuerbare Energie bezahlbar bleibt.
Unsere Energie soll sauberer werden – und dennoch wirtschaftlich sein. Ein Beispiel: Bereits seit 2001 bauen wir Hochsee-Windparks. Durch unsere Erfahrung können wir Prozesse und Verfahren beim Bau und Betrieb immer weiter verbessern. Damit senken wir die Kosten schon jetzt nachhaltig. So profitieren auch Geschäftskunden von grünerem Strom zu attraktiven Konditionen.
Energie für den Mittelstand: flexibel, individuell und zu fairen Preisen.
eon.de/geschaeftskunden
e·on