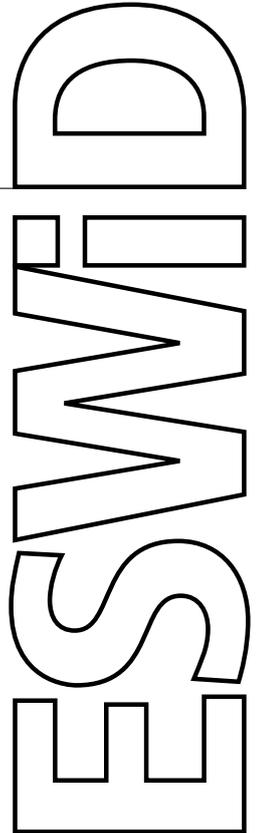
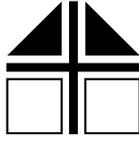


Ausgabe
4|15
August

Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend
Das Original seit 1995

**Hilfen für den Städtebau | KWKG-Novellierungsdebatte |
Aufzugnotruf – Betreiber müssen handeln |
Grüne Potenziale zum Klimaschutz | Mietverträge ohne Tipperei**



41. Fachgespräch des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis vom 28. bis 30. Oktober 2015 in Fischen im Allgäu

Formelle Beschlussmängel als Haftungsgrund für Verwalter

Die formell ordnungsgemäße Beschlussfassung stellt hohe Anforderungen an den Verwalter. Es geht dabei um rechtlich detaillierte Einzelfragen, um praktische Herausforderungen, vor allem bei großen Eigentümergemeinschaften, und um Haftungsfolgen für den Verwalter, wenn hier fehlerhaft gehandelt wird. Weitere Themen und **der aktuelle Bericht direkt aus dem Bundesgerichtshof**, vorgetragen von Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am BGH-„WEG-Senat“, runden das Programm ab.

- Lassen Sie sich von renommierten WEG-Spezialisten und Rechtspraktikern umfassend informieren.
- Tauschen Sie sich mit den Referenten, Kolleginnen und Kollegen aus dem gesamten Bundesgebiet aus.
- Für Ihre Teilnahme erhalten Sie ein Zertifikat, auch im Sinne der Fachanwaltsordnung.

Ihre Teilnahme am 41. Fachgespräch in Fischen lohnt sich! Melden Sie sich noch heute an unter:
www.esw-deutschland.de-Fachforen.



Mittwoch, den 28. Oktober 2015, 14.00 bis 17.45 Uhr

Begrüßung: Hans-Christian Biallas, Präsident ESWiD, Hannover; Bürgermeister Edgar Rölz

- **Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände** Prof. Dr. Dominik Skauradzun, Fulda
- **Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen?** Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, Berlin
- **Prüfung von Stimmrechtsvollmachten** Dr. Oliver Elzer, RiKG, Berlin
- **Beschlussfähigkeit der Versammlung** Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt, Köln

Donnerstag, den 29. Oktober 2015, 9.00 Uhr bis 16.45 Uhr

Biblisches Wort zum Tag – Evangelische Kirche

- **Geschäftsordnungsbeschlüsse** Pfarrerin Daniela Ditz-Sievers, Oberstdorf
- **Verkündung rechtswidriger Beschlüsse** Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Tübingen
- **Niederschrift über die Versammlung – Funktion, Inhalt, Form** Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt, Hamburg
- **Beschlüsse in der Mehrhausanlage** Prof. Dr. Matthias Becker, Köln
- **Beschlüsse in der Mehrhausanlage** Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Berlin

Mittagspause

- **Durchführung der Wohnungseigentumsversammlung – praktische Herausforderungen insbesondere bei großen Wohnanlagen** Astrid Schultheis, Brühl
- **Haftung des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG: Welche Maßstäbe legen die Gerichte an?** Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin
- **Gerichtliche Beschlussersetzung** Sabine Kuhla, Vors.RiinLG, Berlin

Ab 17.15 Uhr Abendveranstaltung

Freitag, den 30. Oktober 2015, 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr

- **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht** Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, RiinBGH, Karlsruhe
- **Ermächtigung der Gemeinschaft zur Ausübung von Individualrechten der Wohnungseigentümer** Wolfgang Dötsch, RiOLG, Brühl
- **Verbraucherschutz – Widerrufsrecht bei Verwalterverträgen** Univ.-Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

Moderation während der Fachgespräche: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

ESWiD

Evangelischer Bundesverband
für Immobilienwesen in
Wissenschaft und Praxis e.V.

Präsident:
Hans-Christian Biallas

Stellvertretender Präsident:
Prof. Dr. Martin Häublein

Geschäftsführender Vorstand:
RAin Dagmar Reiß-Fechter

Burgstraße 7
90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 - 22 35 54
Telefax: 09 11 - 24 18 600
info@esw-deutschland.de
www.esw-deutschland.de

Geschäftszeiten:
Montag bis Donnerstag
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Bankverbindungen:
Evangelische Bank eG
Konto: 3 508 005
Bankleitzahl: 520 604 10
IBAN: DE38520604100003508005
BIC: GENODEF1EK1

Bank für Kirche und Diakonie
Konto: 160 000 5010
Bankleitzahl: 350 601 90
IBAN: DE11350601901600005010
BIC: GENODED1DKD

Veranstalter: ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V.
Veranstaltungsort: FISKINA, 87538 Fischen, www.fiskina.de. Die Tagungsgebühr beträgt pro Person 595,00 Euro.
Weitere detaillierte Informationen, Anmeldeunterlagen und Anmeldebedingungen finden Sie unter www.esw-deutschland.de.
Oder Sie rufen uns an – gerne schicken wir Ihnen dann die gesamten Unterlagen per Post zu.



Immobilienmanagement
in der evangelischen Kirche



Zulassungsregelung für Immobilienverwalter

Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt derzeit bei rund neun Millionen, mit steigender Tendenz. Die eigene Immobilie wird immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung. Verbraucher investieren beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihr gesamtes angespartes Kapital beziehungsweise nehmen hohe Darlehen zur Finanzierung auf. Sie sind daher beim Kauf oder Verkauf auf kundige Makler, aber auch nach dem Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungseigentumsverwalter angewiesen, die die Interessen ihrer Kunden gewissenhaft und fachkundig wahrnehmen. Durch nicht ausreichend qualifizierte und abgesicherte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter können den Verbrauchern erhebliche finanzielle Schäden entstehen, bis hin zum persönlichen Ruin.

In Umsetzung des Koalitionsvertrags hat die Bundesregierung Mitte Juli einen Gesetzesentwurf vorgelegt, wonach für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter neue und qualitätssichernde Berufszulassungsregelungen geschaffen werden sollen.

Für Immobilienmakler werden die Erlaubnisvoraussetzungen verschärft, indem zusätzlich ein Sachkundenachweis und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung verlangt werden. Für Wohnungseigentumsverwalter wird erstmals eine Erlaubnispflicht in der Gewerbeordnung eingeführt.

Die vorgesehene Einführung eines Sachkundenachweises soll eine qualitative Verbesserung der von Immobilienmaklern

und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen und damit eine Stärkung des Verbraucherschutzes herbeiführen. Der erforderliche Nachweis bei Wohnungseigentumsverwaltern soll zudem einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten.

Durch die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung sollen Wohnungseigentümer und Auftraggeber von Immobilienmaklern vor finanziellen Schäden geschützt werden, die durch die fehlerhafte Berufsausübung entstehen können.

Ich begrüße diesen ersten Schritt des Bundeswirtschaftsministeriums in Richtung eines Sach- und Fachkundenachweises, den die Verbände der Wohnungswirtschaft schon seit Jahrzehnten fordern. Trotzdem sehe ich einige Lücken in der bisher vorgesehenen Regelung. Auch Jürgen Schick, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), reagiert auf diesen Schritt positiv. Doch auch er hält den Entwurf für verbesserungsfähig. Zweifel bekundet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV).

Kritisch sieht der IVD die Einschränkung auf den Wohnungseigentümergeinschafts-Verwalter. Die Berufszulassung lasse den Mietverwalter außen vor, wobei die Haftungsrisiken auch dort liegen und am Ende dem Vermieter, dem Mieter und damit auch dem Verbraucher schaden könnten. Der Mietverwalter verfüge über die Kautionen und über die Betriebskostenvorauszahlungen. Wegen dieser Treuhänderfunktion sollte der Gesetzgeber hier nicht zu kurz denken. Ich fordere daher, dass

auch Immobilienverwalter grundlegend einer Qualifikationspflicht unterliegen.

Um die in der Praxis erforderlichen Mindeststandards auch im Hinblick auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen wie Energiewende und demografischer Wandel gewährleisten zu können, spricht sich der DDIV zudem für die Einführung einer Weiterbildungspflicht aus. Auch ich bin der Meinung: Nur so kann garantiert werden, dass dauerhaft ausreichendes Fachwissen, Qualifikation und Sachkenntnisse in der Wohnungseigentumsverwaltung vorhanden sind. Damit wird auch die Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern dauerhaft besser geschützt.

Welche Inhalte die Sachkundeprüfung erfordert, wird ebenso über die Rechtsverordnung gestaltet. Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes hat das Bundeswirtschaftsministerium zusammen mit dem Deutschen Industrie- und Handelskammertag neun Monate Zeit, den Prüfungskatalog auszuarbeiten. Für unsere Wohnungswirtschaft und die Zukunft dieser Berufsgruppe ist wichtig, dass die Praktiker mit am Tisch sitzen, um einen nachhaltigen und qualitätsbewussten Berufszulassungsnachweis für die Zukunft zu gestalten.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski

Politik

- 5 Hilfen für den Städtebau
- 6 „Wer fordert, muss auch zahlen“

Recht

- 7 Die Risiken im Mauerwerk
- 10 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung

Schwerpunkt

Wärme-Contracting

- 14 Hotel setzt auf Contracting
- 16 Universität spart intelligent Energie
- 17 Transparenz beim Contracting
- 18 Sanierung dank Auslagerung
- 20 KWKG-Novellierungsdebatte
- 22 Einsparpotenziale mit Contracting

Gebäudetechnik

- 25 Optimaler Gaseinkauf
- 26 Betreiber müssen handeln
- 28 Leck-Check
- 31 Elektroinstallationen sind Pflicht
- 34 Müll wandert unter die Erde
- 35 Raum für Abfälle und Fahrräder
- 36 Gepflegte Varianten der Abfalllagerung
- 37 Glatte Oberfläche ohne Haarrisse

Titelbild

Seit der Novellierung im Juni 2015 sieht die Betriebs-sicherheitsverordnung ein Notrufsystem auf dem aktuellen Stand der Technik für jeden Aufzug vor. Viele Bestandsanlagen verfügen jedoch bislang nur über eine akustische Notrufeinrichtung. Mehr dazu auf den Seiten 26 und 27.



20



37



40

Schwerpunkt

Fenster, Fassade, Dach

- 38 Grüne Potenziale zum Klimaschutz
- 41 Einsparung dank Sanierung
- 42 Transparenz auf der ganzen Linie
- 42 Impressum

Messen und Termine

Management

- 43 Rechtsfragen von Verwaltern
- 44 Mietverträge ohne Tipperei
- 46 Generationswechsel unter der Lupe
- 47 Tipp des Monats
- 48 Kostenlose Arbeit des Verwalters

Zahlen, Daten, Fakten

- 50 Statistiken und Grafiken

Hendricks fördert Projekte mit 150 Millionen Euro

Hilfen für den Städtebau

PETRA BORKPIXELIO.DE

Bundesbauministerin Barbara Hendricks fördert national bedeutsame Projekte des Städtebaus mit 150 Millionen Euro.

46 „Nationale Projekte des Städtebaus“ werden in diesem Jahr über das gleichnamige Programm des Bundesbauministeriums mit rund 150 Millionen Euro gefördert. Eine interdisziplinär besetzte Expertenjury unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Florian Pronold hat die Auswahl getroffen.

Das Programm Nationale Projekte des Städtebaus ist inhaltlich breit aufgefächert, um städtebauliche Projekte mit unterschiedlicher Zielsetzung berücksichtigen zu können. Gefördert werden in diesem Jahr insbesondere Denkmalensembles mit bundesweiter Bedeutung (zum Beispiel Unesco-Welterbestätten) und bauliche Kulturgüter von außergewöhnlichem Wert. Außerdem sind die energetische und altersgerechte Erneuerung im Quartier sowie Maßnahmen zu mehr „Grün in der Stadt“ för-

derfähig. Besonderes Augenmerk bei der Auswahl lag zudem auf der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei Planung und Realisierung der Vorhaben.

Insgesamt sind in diesem Jahr 168 Projektvorschläge mit einem Antragsvolumen von rund 630 Millionen Euro eingegangen. Wie bereits im vergangenen Jahr war damit die Nachfrage nach dem Bundesprogramm mehrfach überzeichnet.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks sagte anlässlich der Juryentscheidung: „Ich bin sehr froh, dass wir Premiumprojekte in allen Bundesländern auf den Weg bringen können. Die 50 Millionen Euro, die von 2014 bis 2017 für dieses Programm jährlich zur Verfügung stehen, sind in diesem Jahr einmalig mit 100 Millionen Euro aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm aufge-

stockt worden. Hier ist jeder Euro gut investiert.“

Der 14-köpfigen Expertenjury unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Florian Pronold gehörten die Bundestagsabgeordneten Christian Haase, Kai Wegner, Anja Weisgerber, Michael Groß, Hiltrud Lotze, Kerstin Kassner und Chris Kühn an, außerdem Jörg

Haspel (Präsident des deutschen Nationalkomitees Icomos), Andrea Gebhard (ehemalige Präsidentin BDLA), Christa Reicher (TU Dortmund), Karen Pein (Geschäftsführerin der IBA Hamburg), Elisabeth Merk (Stadtbaurätin München) und Martin zur Nedden (Wissenschaftlicher Direktor Difu).

www.bmub.bund.de

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.dr-s-adams.com
Tel. +49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Gespräch zum Bestellerprinzip

„Wer fordert, muss auch zahlen“

Am 1. Juni ist das Bestellerprinzip offiziell in Kraft getreten. Bereits im Vorfeld gab es zahlreiche Kommentare über die Vermieter- und Maklerfeindlichkeit des neuen Gesetzes. Doch macht das Bestellerprinzip tatsächlich den Markt für die Vermittler von Immobilien kaputt?

Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz, die Bauprojekte im Denkmal- und Neubaubereich realisiert, arbeitet exklusiv mit Spezialunternehmen und ausgesuchten Maklern zusammen, die seinen Kunden bei der Vermietung ihrer Wohnobjekte behilflich sind. Aufgrund seiner Erfahrungen vertritt er eine andere Meinung.

Herr Tantzen, viele Makler sehen sich in ihrer Existenz bedroht durch das Bestellerprinzip. Wieso meinen Sie, hat das Bestellerprinzip durchaus seine Berechtigung?

In allen Bereichen der Wirtschaft zählt: Wer eine Leistung einfordert, der muss diese auch bezahlen. Warum soll dies nicht auch im Immobiliensektor so sein? Wenn ein Vermieter seine Wohnung professionell vermarkten möchte, dann hat er die freie Wahl, wen er damit beauftragt – genauso wie er sich für einen bestimmten Handwerker oder auch Autohändler entscheidet. Wohnungssuchende informieren sich entweder selbst, oder können eine Suchanfrage stellen und werden dann, wenn sie ihre Traumwohnung durch einen Profi gefunden haben, gerne für eine Vermittlung bezahlen.

Glauben Sie nicht, dass nun der Markt durch Eigenvermarktungen der Vermieter leiden wird?

Vielleicht wird der ein oder andere Wohnungseigentümer versuchen, eine Vermarktung selbst vorzunehmen, beispielsweise wenn die Wohnung im eigenen Haus liegt – dort mag das funktionieren. Wir haben in unserem Kundenkreis jedoch vornehmlich Kapitalanleger, die oft noch nicht einmal in der gleichen Stadt leben,

in der sie Eigentum besitzen. Die Suche nach geeigneten Mietern ist durchaus komplex und unsere Kunden können eine Eigenvermarktung weder zeitlich leisten noch haben sie die notwendige Expertise über den jeweiligen Immobilienmarkt. Unsere ausschließliche für die Prinz von Preussen



Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz

sen Grundbesitz agierenden Partner im Maklersektor übernehmen deswegen die Erst- und Folgevermietung für unsere Kunden.

Der Job eines guten Immobilienmaklers beinhaltet eben nicht nur das Einstellen einer Wohnungsanzeige. Er ist Berater und Experte beim Herausfiltern geeigneter Bewerber. So können beispielsweise auch nur gewerbliche Unternehmen bei der Schufa oder Creditreform im Schnellverfahren Auskünfte über Wohnungsbewerber erhalten. Das Maklerbüro trifft dann

anhand einer Aufstellung über Bonität, Einkommen, Verpflichtungen und Verbindlichkeiten sowie dem persönlichen Eindruck und dem Sozialgefüge eine entscheidende Vorauswahl für den Immobilienbesitzer. Zudem sorgt es bei Vermietungen für rechtssichere Übergaben, vernünftige Protokolle und nahtlose Anschlussvermietungen.

Letztendlich sollte man das Vertrauensverhältnis zwischen Auftraggeber und Dienstleister nicht unterschätzen. Es gilt ein verlässlicher Partner für den Immobilienbesitzer zu werden, der darauf baut, dass der bestmögliche Mieter für seine Wohnung gefunden wird. Mit Transparenz und Expertenwissen können so die Kunden überzeugt werden.

Also ist das Bestellerprinzip mehr Segen als Fluch?

Zumindest für etablierte und gut ausgebildete Vermittler. Ich sehe den „Segen“ in einer Bereinigung des Markts, denn gerade im Immobiliensektor tummeln sich eine Menge unqualifizierter Vermietungsmakler. Demnach kann der Ruf der Immobilienbranche durch das neue Prinzip verbessert werden.

Ein bisschen „Fluch“ ist dennoch dabei, da sich nun die Frage stellt, ob die übliche Provision von 2,38 Monatsmieten weiter für Makler Bestand hat, denn in Wohnlagen, die gut vermietbar sind, könnten Vermieter darauf drängen, demjenigen den Zuschlag zu geben, der weniger Provision nimmt.

Zudem gibt es auch Gegenden und Wohnungen, die einer großen Fluktuation unterliegen – zum Beispiel in Universitätsstädten. Hier zahlt ein Vermieter irgendwann drauf, wenn er beständig neue Mieter suchen muss. Daher wird es vielleicht zukünftig auch Pauschalen mit Hausverwaltungen geben, die sich vermehrt um die Vermietung kümmern, oder es kommt häufiger zu Mietverträgen mit einer Mindestlaufzeit.

PRINZ VON PREUSSEN GRUNDBESITZ