

Ausgabe

4|16

Juli

Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend
Das Original seit 1995

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

Die Vollmacht des Verwalters | Legionellen und Dichtigkeit |
Dachsysteme für dauerhafte Sicherheit |
Deutschlandweite Rauchmelderpflicht | Fördergelder auch für Verwalter

4/16 Juli | Jahrgang 22 | ISSN 1431-9810 | E 9308

Damit wird **Verwalten** einfacher!



Viele Gründe sprechen dafür:

- verbandsübergreifend
- vielseitige Berichterstattung
- aktuelle Rechtsprechung kompetent analysiert



Ja, ich möchte **Der ImmobilienVerwalter** abonnieren. Hiermit bestelle ich ab sofort 6 Ausgaben jährlich, einschließlich Versand und MwSt. in Deutschland. Versand ins Ausland auf Anfrage. Kündigungsfrist 1 Monat zum Ende des Kalenderjahres.

Wir gewähren Schülern/Studierenden/Auszubildenden und Lehrenden einen Rabatt von 50 Prozent auf den Abo-Preis.

- Print-Abo** zum Preis von **€ 60,-**
- Digital-Abo** (PDF per E-Mail) zum Preis von **€ 18,-**
- Kombi Print/Digital-Abo** (PDF per E-Mail) zum Preis von **€ 65,-**
- reduzierter Abo-Preis (Nachweis bitte beifügen)

Meine Anschrift:

Name, Vorname

Branche

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

E-Mail

Datum

Unterschrift

Gewünschter Zahlungsweg (bitte ankreuzen):

- bequem und bargeldlos durch jährlichen Bankeinzug:

IBAN

BIC (optional)

Geldinstitut

- gegen Rechnung

Widerrufsgarantie: Mir ist bekannt, dass diese Vereinbarung innerhalb einer Woche widerrufen werden kann. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die Verlags-Marketing Stuttgart GmbH, Postfach 102 744, 70023 Stuttgart.

Ich bestätige dies mit meiner 2. Unterschrift.

2. Unterschrift

Bitte einsenden an: **Verlags-Marketing Stuttgart GmbH**
Postfach 102 744, 70023 Stuttgart

Jetzt QR-Code scannen und bequem online unter www.verlagsmarketing.de bestellen.





Verschlimmbesserung vermeiden

Ein Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse zieht die Branche eine erste Bilanz. „Ein Jahr Mietpreisbremse hat gezeigt: Dieses Instrument ist und bleibt das falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen“, so Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GDW). Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, Baukostensenkung und weniger Auflagen durch Bund, Land und Kommunen. Alles andere ist Augenwischerei und ein Herumdoktern an Symptomen, ohne jedoch die Ursache in Angriff zu nehmen!

Haus & Grund lehnt Pläne von Bundesjustizminister Heiko Maas zur Verschärfung der Mietpreisbremse als Augenwischerei ab. „Die Mietpreisbremse knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an – das sollte Maas wissen. Die Verpflichtung, dass Vermieter künftig Mietinteressenten die Höhe der Vormiete bekanntgeben sollen, läuft daher ins Leere“, kritisierte Kai Warncke, Hauptgeschäftsführer von Haus & Grund Deutschland. Der Verband fordert daher die Abschaffung der seit einem Jahr geltenden Regelung.

Warncke erinnerte daran, dass die Mietpreisbremse – wie von zahlreichen Experten vorhergesagt – nicht geeignet ist, für sozial Schwache in begehrten Wohnge-

genden günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten. Allen hätte klar sein müssen, dass die Mietpreisbremse eher Wohlhabenden zu einer günstigen Zweitwohnung verhelfen wird als der alleinerziehenden Krankenschwester zu einer für sie bezahlbaren Erstwohnung“, betonte Warncke. Daran werden auch Verschärfungen nichts ändern.

Die BID kritisiert zudem die einseitige Datenbasis der derzeit diskutierten Studien von Regiokontext und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zur Wirkung der Mietpreisbremse. Diese Studien lassen in ihren Berechnungen wesentliche Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt völlig außer Acht. Die Neuvermietungs-Fallzahlen bilden besonders in Ballungsräumen wie Berlin nur einen Teil der Neuvermietungen ab. Viele Wohnungsunternehmen sind in diesen Anzeigenportalen deutlich unterrepräsentiert, da das Gros ihrer Neuvermietungen über die Geschäftsstellen erfolgt. Besonders diese Akteure sind aber häufig mieten-dämpfend. Die Studien geben daher ein völlig verzerrtes Bild der Lage wieder. Darüber hinaus ist eine Verschärfung der jetzt geltenden Mietpreisbremsen-Regelung nicht notwendig. Mieter verfügen bereits heute schon über umfassende Auskunftsrechte, die über die Kenntnis der Vormiete hinausgehen.

Das DIW selbst hat in zahlreichen Veröffentlichungen deutlich gemacht, dass die

Mietpreisbremse „schwerwiegende Nachteile“ habe, „mehr Schaden als Nutzen“ bringe und dass es sinnvoller sei, das Problem an der Wurzel zu lösen und das Angebot zu erweitern – also mehr Wohnungen zu bauen. Aus meiner Sicht und der der deutschen Immobilienverbände kommt es nun darauf an, die Kostenfaktoren, die das Bauen und Wohnen verteuern, effektiv zu dämpfen. Auch nach Meinung der deutschen Immobilienverbände müsse dabei die aktuell geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung ebenso auf den Prüfstand wie die ständig steigende Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern. Ein Jahr nach dem Beschluss der Mietpreisbremse sollten wir uns nicht von voreiligen Schlüssen zu noch mehr unpraktikablen Regelungen hinreißen lassen. Wir brauchen mehr bezahlbaren Neubau. Daran müssen sich die politisch Verantwortlichen künftig messen lassen.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

Politik

- 5 Bilanz nach einem Jahr Bestellerprinzip
- 6 Novelliertes Mess- und Eichgesetz
- 6 Impressum

Recht

- 7 Die Vollmacht des Verwalters
- 10 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
- 14 Legionellen und Dichtigkeit

Schwerpunkt

Rund ums Dach

- 17 Dachsysteme für dauerhafte Sicherheit
- 20 Büro mit Welle
- 22 Kooperation für ein gesundes Bauen
- 25 Tageslichtlösung für flache Dächer
- 26 Wohnungsunternehmen profitieren von der Solar-Energie

Titelbild

Das Fotovoltaiksystem MS 5 PV von Nelskamp ist perfekt auf den Trägerziegel MS 5 abgestimmt und fügt sich so ästhetisch ins Deckbild ein. Es lässt sich sowohl auf dem Dach als auch auf Carports oder Unterständen einsetzen. Mehr dazu auf den Seiten 26 und 27



Schwerpunkt

Wärme-Contracting

- 28 Ein klarer, finanzieller Vorteil
- 29 Wärme für Berlin
- 30 Sorgenfreies Heizen

Messen und Termine

- 33 Die Märkte von morgen
- 34 B2B-Messe für Immobilien und Investment
- 35 Award mit neuer Jury

Gebäudetechnik

- 36 Deutschlandweite Rauchmelderpflicht
- 37 Verwalter und die Rauchwarnmelderpflicht
- 38 Rauchwarnmelder in Bestandsgebäuden
- 40 „The White“ in Berlin

Management

- 42 Fördergelder auch für Verwalter

Deutlich weniger Mietwohnungen im öffentlichen Angebot

Bilanz nach einem Jahr Bestellerprinzip

Die befragten Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständige schätzen, dass infolge des sogenannten Bestellerprinzips das Wohnungsangebot in den Immobilienportalen um 40 Prozent zurückgegangen ist.

PIXABAY

Das Angebot an Mietwohnungen ist durch das Gesetz zur Neuregelung von Maklerprovisionen stark zurückgegangen – sowohl bei Maklern als auch auf den Immobilien-Online-Portalen. Das zeigt eine Umfrage des Immobilienverbands IVD unter 6000 IVD-Mitgliedern zu ihren Erfahrungen mit dem neuen Gesetz nach einem Jahr.

So schätzen die befragten Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständigen, dass infolge des sogenannten „Bestellerprinzips“ das Wohnungsangebot in den Immobilienportalen um 40 Prozent zurückgegangen ist. „Wer nach Mietwohnungen sucht, ist auch unter diesem Aspekt durch das Gesetz benachteiligt worden. Mietsuchende finden nun ein noch geringeres Angebot auf dem Markt vor“, sagt IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. Die Umfrage zeigt auch, dass vor Inkrafttreten der Regelung in etwa gleich viele Miet- wie Kaufobjekte durch die Unternehmen vermittelt wurden. Ein Jahr nach Inkrafttreten werden jedoch zu knapp 70

Prozent Kaufimmobilien und nur noch zu rund 30 Prozent Mietobjekte durch die Immobilienprofis vermittelt. 70 Prozent der Befragten gaben an, ihr Geschäftsfeld mittlerweile auf den Verkauf umstrukturiert zu haben.

Die gesetzliche Regelung ist mangelhaft, da sie kein ehrliches Bestellerprinzip darstellt. „Nach wie vor ist das Gesetz so gestrickt, dass es Wohnungssuchenden kaum mehr möglich ist, die Vermittlung einer Wohnung provisionspflichtig zu beauftragen“, sagt Schick. „Der Wohnungsvermittler hat nur dann einen Anspruch auf eine Provision vom Wohnungssuchenden, wenn er ausschließlich wegen des mit ihm abgeschlossenen Vermittlungsvertrags vom Vermieter den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Die Wohnung darf damit nicht schon im Portfolio des Maklers vorhanden sein. Ein ehrliches Bestellerprinzip sollte es Wohnungssuchenden und Immobilienbesitzern gleichermaßen ermöglichen, einen Makler provisionspflichtig zu beauftragen“, so Schick weiter.

Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass sich die IVD-Mitglieder trotz der nach wie vor bestehenden Mängel auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt haben. So bietet eine Vielzahl der Befragten den Eigentümern und Vermietern transparente Paketlösungen an, die klar den Leistungsumfang für eine entsprechende Provision definieren. Die übliche Provision für die Vermittlungsleistung beträgt dabei in etwa anderthalb Monatsmieten. „Auch zeigen sich den Mitgliedern gegenüber vermehrt Rückkehrer. Viele Eigen-

tümer, die zunächst aus Kostengründen die Vermietung selbst übernehmen wollten, kommen aufgrund leidiger Erfahrungen zum Makler zurück und erkennen die Leistung respektvoll an“, so Schick weiter. Nach wie vor unterstützt der IVD die Verfassungsklage seines Mitglieds Frank Baur. „Wir erwarten noch in diesem Jahr eine Entscheidung, die durchaus auch eine Nachbesserung des Gesetzes zur Folge haben kann“, sagt Schick.

www.ivd.net

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

In Kraft getreten

Novelliertes Mess- und Eichgesetz



ISTOCK/DNY59

Mitte April ist das novellierte Mess- und Eichgesetz in Kraft getreten.

Bereits am 19. April 2016 ist die Änderung des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) in Kraft getreten. Etwaige Unklarheiten, wer dem Eichamt neue Wasser- und Wärmezähler melden muss und inwieweit Messdienstleister dazu verpflichtet sind, wurden beseitigt. Der Hamburger Dienstleister Kalorimeta (Kalo) fühlt sich mit der

Gesetzesnovellierung in seinem Vorgehen bestätigt.

Bereits seit Anfang 2015 übernimmt Kalo die Meldung für Kunden, die Kalo-Zähler beziehen und diese durch die Kalo-Außenorganisationen einbauen lassen, automatisch. Denn so ist gewährleistet, dass die Meldung von Hersteller und Typenbe-

zeichnung auch innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgt. Selbstverständlich erfolgt dieser Service für Kalo-Kunden ohne Mehrkosten.

In der Neuregelung des Paragraphen 32 MessEG Anzeigepflicht (1) heißt es: „Wer [...] im Auftrag des Verwenders Messwerte von solchen Messgeräten erfasst, hat die betroffenen Messgeräte der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. [...] Satz 1 ist nicht [...] auf einen Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten anzuwenden, der nachweisen kann, dass er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte beauftragt hat.“

Für Kunden mit Kalo-Zählern ändert sich durch die Neuregelung nichts: „Wir sehen es als unsere Aufgabe an, einfache und kundenfreundliche Lösungen zu bieten“, sagt hierzu Andreas Göppel, Vorstand der Kalo. „Wir übernehmen auch weiterhin kostenlos die Erstmeldung und das Vorhalten der Gerätelisten für die Eichbehörden. Dies gehört zu unserem Selbstverständnis als ‚einfach persönlicher‘ Dienstleister.“

www.kalo.de

IMPRESSUM

Der Immobilienverwalter
Seit 1995

Gründungsherausgeber
Dieter A. Kuberski †

Herausgeber
Jörg Bleyhl

Verlag
Verlags-Marketing Stuttgart GmbH
Reinsburgstraße 82, 70178 Stuttgart
Postfach 102744, 70023 Stuttgart
Telefon 0711/2388622
Fax 0711/2388619

Geschäftsführung
Margot Kuberski, Monika Frank

Chefredaktion
Jörg Bleyhl
Tel. 0711/2388612
j.bleyhl@verlagsmarketing.de

Redaktion
Julia Mack (jm)
julia.mack@pressecompany.de

Anzeigenleitung
Karin Navaei
Tel. 0711/2388622
k.navaei@verlagsmarketing.de

Layout
R. & U. Wassmann GbR
u_wassmann@t-online.de

Druck
Bechtle Druck & Service
Zeppelinstr. 116, 73730 Esslingen

Urheber- und Verlagsrecht
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Her-

stellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden.

Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise:
Januar, März, Mai, Juli, September und November

Abgebühren:
€ 42,- für 6 Ausgaben pro Jahr
einschl. Versand und MwSt.

Bestellschrift:
Verlags-Marketing Stuttgart GmbH
Postfach 102744, 70023 Stuttgart

Zitiervorschlag
DIV · ISSN 1431-9810

Druckauflage
4. Quartal 2015:
9.676 Exemplare

Mitglied im Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung e.V. (BAKA)



Angeschlossen der Informations-Gemeinschaft zur Feststellung der Verbreitung von Werbeträgern. – Sicherung der Auflagenwahrheit.

Vertrag

(1) Durch einen Einzelzahlungsvertrag wird der Zahlungsdienstleister verpflichtet, für die Person, die einen Zahlungsdienst als Zahler, Zahlungsempfänger oder in beiden Eigenschaften in Anspruch nimmt (Zahlungsdienstnutzer), einen Zahlungsvorgang auszuführen.

(2) Durch einen Zahlungsdiensterahmenvertrag wird der Zahlungsdienstleister verpflichtet, für den Zahlungsdienstnutzer einzelne und aufeinander folgende Zahlungsvorgänge auszuführen sowie gegebenenfalls für den Zahlungsdienstnutzer ein auf dessen Namen oder die Namen der Zahlungsdienstnutzer lautendes Zahlungskonto zu führen. Ein Zahlungsdiensterahmenvertrag eines sonstigen Vertrags sein oder mit einem anderen Vertrag zusammenhängen.

(3) Zahlungsvorgang ist jede Bereitstellung

von Geldbeträgen, unabhängig

von der zugrunde liegenden Rechts-

verhältnisse, Zahlungsempfänger Zahlungsauf-

trag oder Auftrag, den ein Zahler =

Zahlungsvorgang ausführt, sei es

über ein Zahlungskonto oder über

sonstige Weise.

Entstehung und Wirkung

Die Vollmacht des Verwalters

TOBIAS BENNER/PIXELIO.DE

Das Thema Verwaltervollmacht ist bereits Gegenstand vorausgegangener Artikel in dieser Zeitschrift in den Ausgaben 8/2013, Seite 7, 2/2015, Seite 16 und 6/2015, Seite 18 gewesen. Außerdem findet sich in der Ausgabe 4/2015, Seite 10, eine Besprechung des Urteils des Oberlandesgerichts (OLG) Frankfurt/Main vom 3. November 2014 – 20 W 241/14 zu der Unwirksamkeit einer in einer alten Teilungserklärung dem Verwalter eingeräumten zu weit gehenden Ermächtigung (Berechtigung zur Veränderung des Inhalts von Sondereigentum). Im Urteil vom 27. Februar 2015 – 5 ZR 114/14 hat der Bundesgerichtshof (Der Immobilienverwalter 3/2015, Seite 11) darauf hingewiesen, dass die Eckpunkte des Vertrags (Vertragslaufzeit und Vergütung) bereits im Beststellungsbeschluss geregelt werden müssen, während der Verwaltervertrag, auch mit Einzelheiten zur Vertretung, erst später während der Vertragslaufzeit abgeschlossen werden kann.

Die im einleitenden Abschnitt erwähnten Entscheidungen zeigen auf, dass beim Tätigwerden des Verwalters immer zwischen den Sachverhalten getrennt werden

muss, wozu der Verwalter – intern gegenüber der Gemeinschaft – berechtigt ist und wie weit – extern gegenüber einem Vertragspartner – seine Vollmacht reicht. In Paragraph 27 Absatz 1 WEG ist der nicht weiter einschränkbare (Absatz 4) Rahmen für die Handlungsbefugnis des Verwalters gegenüber den Eigentümern und gegenüber dem Verband geregelt, zu dem die Absätze 2 für die Wohnungseigentümer und 3 für den Verband die entsprechende Bevollmächtigung vorsehen. Die einzelnen Absätze des Paragraphen 27 sind deshalb zusammen zu lesen. Weitergehende Ermächtigungen zur Vertretung können dem Verwalter – im zulässigen Rahmen, siehe Entscheidung des OLG Frankfurt – in der Teilungserklärung, durch eine Vereinbarung aller Eigentümer oder in einem Einzelfall einen Beschluss durch die Eigentümer erteilt werden.

Der Anspruch auf Erteilung einer Vollmacht nach Paragraph 26 Absatz 6 WEG kann auf zwei Wege erfolgen. Entweder enthält die Vollmacht die im Verwaltervertrag getroffenen Regelungen, oder die Gemeinschaft – vertreten durch den Beirat oder dessen Vorsitzenden – gibt dem Verwalter in Teilbereichen eine Blankovollmacht mit Beschränkungen lediglich im

Innenverhältnis. Die zweite Lösung hat den Vorteil, dass im Außenverhältnis nicht im Einzelnen durch den Vertragspartner geprüft werden muss, ob die Einschränkungen der Vollmacht vorliegen oder nicht. Beim Überschreiten der internen Ermächtigungsgrenze macht sich der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft Schadensersatzpflichtig. Nach außen benötigt der Verwalter eine Vollmachtsurkunde und die beglaubigte Abschrift des Beschlusses für seine Bestellung zum Nachweis seiner Handlungsberechtigung.

Der Umfang der Vertretungsmacht

Da Paragraph 27 Absatz 1 WEG wie erläutert nur das Innenverhältnis des Verwalters gegenüber den Eigentümern und dem Verband betrifft, erfolgt erst aus den Absätzen 2 und 3 die dazugehörige Bevollmächtigung. Der Beschluss der Gemeinschaft zur Begründung eines Vertragsverhältnisses enthält nicht automatisch die Befugnis und Vertretungsmacht des Verwalters zur Kündigung dieses Vertrags.

Der Verwalter hat außerhalb der gesetzlichen Ermächtigung Vertretungsmacht, selbstständig Verträge abzuschließen, die sich nur auf das Gemeinschaftseigentum ▶



Wenn Sie ein Wohnhaus nicht
nur streichen, sondern auch
gestalten wollen, dann brauchen
Sie ..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Ein professioneller Farbwurf für eine ganze Wohnanlage? Die Übertragung des Corporate Designs auf die farbige Gebäudegestaltung? Die Entwicklung eines neuen Farbleitsystems? Oder eine Präsentation der Farbkonzepte in Form von 3D-Visualisierungen?

Der Brillux Objektservice hilft effizient, zuverlässig, direkt – auch bei der Erstellung Ihrer Leistungsbeschreibung, bei der bauphysikalischen Bewertung und der Berechnung von U- und Schalldämmwerten des WDV-Systems oder bei der regelmäßigen Baustellenbetreuung.

Rufen Sie uns gerne an: +49 (0)251 7188-8824

 **Brillux**
..mehr als Farbe