

Immobilien**Verwaltung**

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien



Energieeffizientes Bauen und Sanieren stützen die Konjunktur

5

Abfallbeseitigung in der Wohnungseigentümergeinschaft

8

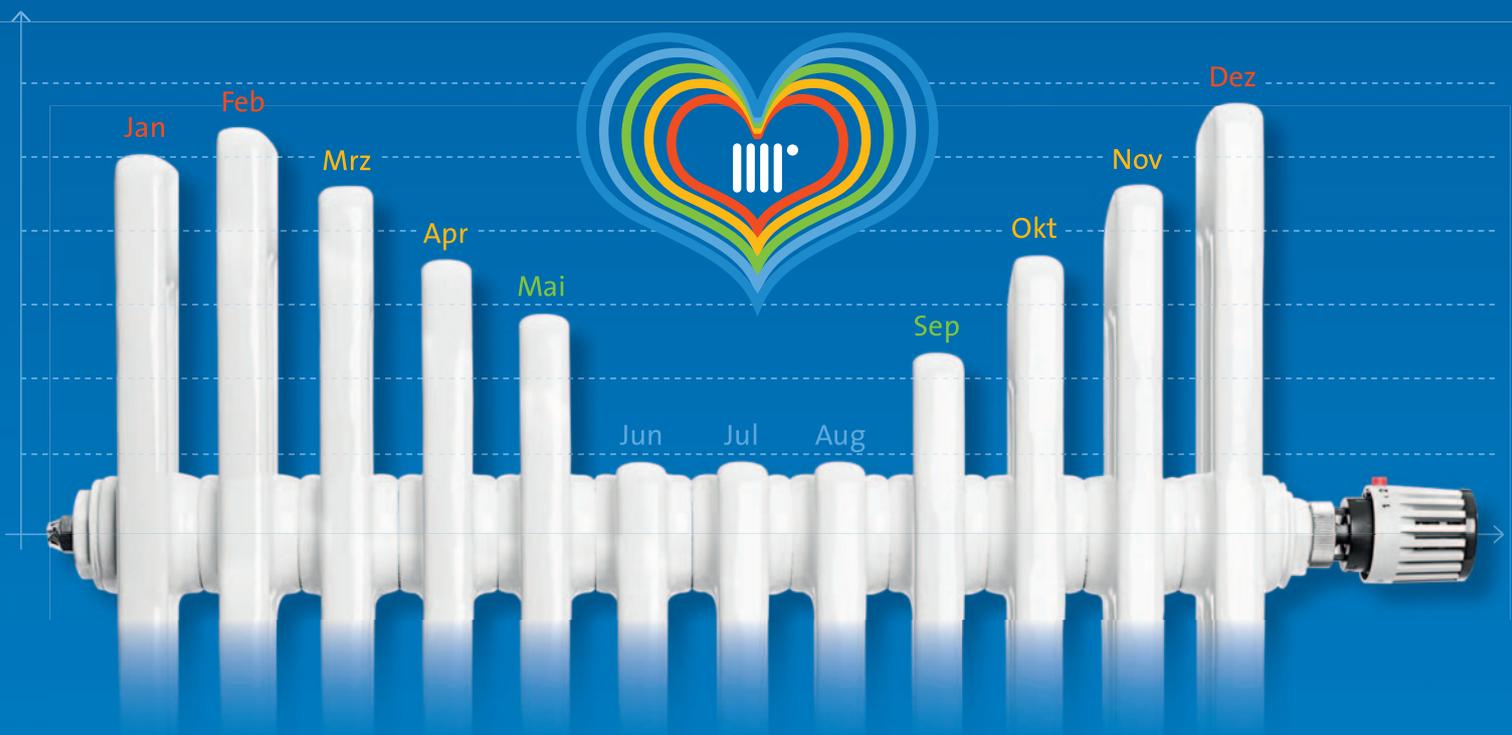
Immobilienverwaltung in der Krise

18

Wir machen Sie fit für die EED

Heizkosten-Transparenz von morgen. Dank Fernauslesung schon heute
Mit uns erfüllen Sie die technischen Anforderungen der EED für eine
unterjährliche Verbrauchsdatenerfassung.

Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.de



Energieeffizienz nicht aus den Augen verlieren

Die Bundesregierung hat derzeit alle Hände voll zu tun, denn das Corona-Virus greift spürbar in unser persönliches und wirtschaftliches Leben ein. Und dennoch sollten wir, beim Einhalten aller gebotenen Vorsichtsmaßnahmen, auch Dinge im Auge behalten, die nach der Pandemie wieder ganz oben in der Prioritätenliste stehen. Meldungen, wonach sich die Umwelt während des Shutdown zu erholen scheint, stimmen einen eher nachdenklich. Bleiben womöglich unsere Anstrengungen beim Klimaschutz und bei der Energiewende auf der Strecke? Umweltverbände heben bereits mahndend den Finger zu Vorsicht. Das Motto lautet: Dran bleiben!



Mit Beginn dieses Jahres hat die Bundesregierung ihre Förderprogramme für erneuerbare Energien und Energieeffizienz im Gebäudesektor deutlich verbessert. Und trotz der Corona-Krise werden die Programme stark nachgefragt. Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier zeigt sich anhand des Erfolgs zufrieden:

„Mit der Umsetzung der Beschlüsse des Klimakabinetts in der Gebäudeförderung haben wir in Deutschland eine Investitionswelle ausgelöst. Angesichts einer wegen der Corona-Pandemie drohenden Rezession zeigt sich, dass wir die Energiewende zwar dringend aus Gründen des Klimaschutzes benöti-

gen – aber auch als Konjunkturprogramm für Wachstum und Beschäftigung in Deutschland.“ Unser Blick muss auf jeden Fall trotz aller Ängste und Sorgen in Richtung der irgendwann wieder stattfindenden Normalität gerichtet sein. Das ist doch die richtige Einstellung!

Weitere Informationen zu Förderprogrammen und Energieeffizienz (Seiten 5 und 14), zu Lösungen bei der Abfallbeseitigung in Corona-Zeiten (Seite 10) und dazu, welche positiven Ansätze Immobilienverwalter aus der Krise ziehen können (Seite 18), findet man in der vorliegenden Ausgabe. Wer noch weiteren Informationsbedarf hat, für den stehen die Internetseiten www.immoclick24.de bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

Miele

Superhelden.

Die Kleinen Riesen.
Jetzt als attraktive Aktionsmodelle
EVOLUTION.

- Robuste Gewerbeteknik.
- Hohe Wäscheleistungen.
- Effiziente Abluft- und Wärmepumpentrockner.

Miele Professional. Immer Besser.



Profitieren Sie jetzt von attraktiven **AKTIONS- PREISEN.** Nur für kurze Zeit!

Immobilienverwaltung

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Verlag

MuP Verlag GmbH
Nymphenburger Straße 20b
80335 München
Telefon 089/139 28 42-0
Telefax 089/139 28 42 28

Geschäftsführer

Christoph Mattes

Chefredaktion

Jörg Bleyhl
joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Anzeigen

PLZ-Gebiete 34-36, 40-59, 60-69

Oliver Junne
oliver.junne@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 6172 302015

PLZ-Gebiete 01-33, 37-39, 98-99

Uwe Sommerfeld
uwe.sommerfeld@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 3328 3090566

PLZ-Gebiete 70-97, CH, AT

Simon Fahr
simon.fahr@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 8362 5054990

Layout

Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
u_wassmann@t-online.de

Druck

Möller Druck und Verlag GmbH
Zeppelinstraße 6
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

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 Herstellung 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, November

26. Jahrgang

Abogebühr

60 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2020

Mitglied im BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.



Druckauflage
1. Quartal 2020: 15.700 Exemplare
ISSN 1431-9810



Politik

Energieeffizientes Bauen und Sanieren stützen die Konjunktur 5

Recht

Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung 6

Schwerpunkt Abfall – Recycling

Abfallbeseitigung in der Wohnungseigentümergeinschaft 8
Abfalltrennung in Zeiten von Corona 10
Abfallsammlung wirtschaftlich und hygienisch sinnvoll gestalten 11
Immobilien-Projektentwickler fordert geschlossene Materialkreisläufe im Hochbau 12

Gebäudetechnik

Tausch der Heizungspumpe rechnet sich 14

Software-IT

Innovative Software für die professionelle Immobilienverwaltung 15

Gebäudetechnik

Auswahl von Rauchwarnmeldern für die Ferninspektion 16
Immobilienverwaltung in der Krise 18

Schluss. Punkt • Vorschau

19



Zum Titelfoto

Auswahl von Rauchwarnmeldern für die Ferninspektion

Der Einsatz ferninspezierbarer Rauchwarnmelder setzt sich in der Praxis immer mehr durch und verschafft Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) deutliche Vorteile. Die normativen Voraussetzungen dafür schafft die Anwendungsnorm DIN 14676-1. So wird mit Rauchwarnmeldern der Bauweise B und C das Betreten von Wohnungen zur Inspektion teilweise oder ganz überflüssig. Zeit- und kostenintensive Zusatzaufwendungen wie Doppelbesuche oder Zwangsmaßnahmen zum Durchsetzen der vor-Ort-Inspektion können somit entfallen. Mehr dazu auf den Seiten 16 und 17.

Foto: Ei Electronics

Energieeffizientes Bauen und Sanieren stützen die Konjunktur

Mit Beginn des Jahres 2020 hat die Bundesregierung ihre Förderprogramme für erneuerbare Energien und Energieeffizienz im Gebäudesektor deutlich verbessert. Und trotz der Coronakrise werden die Programme stark nachgefragt.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat mit den Förderprogrammen einen wichtigen Teil der Beschlüsse des Klimakabinetts umgesetzt. Zugleich werden durch diese Förderung Investitionen in Milliardenhöhe in Deutschland ermöglicht. Die stark gestiegenen Antragszahlen dieser Programme im ersten Quartal 2020 zeigen nun sehr deutlich: Die Programme leisten nicht nur einen zentralen Beitrag für Klimaschutz in Deutschland, sie stützen auch maßgeblich die Konjunktur. Davon profitieren insbesondere auch mittelständische Handwerksbetriebe.

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier zeigt sich anhand des Erfolgs zufrieden: „Mit der Umsetzung der Beschlüsse des Klimakabinetts in der Gebäudeförderung haben wir in Deutschland eine Investitionswelle ausgelöst. Angesichts einer wegen der Corona-Pandemie drohenden Rezession zeigt sich, dass wir die Energiewende nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes benötigen – sondern auch als Konjunkturprogramm für Wachstum und Beschäftigung in Deutschland.“

Die nach Vorgabe des Klimakabinetts verbesserten Konditionen in den Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen und Sanieren (EBS-Programme) zahlen sich aus: Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Förderzahlen im ersten Quartal 2020 deutlich gesteigert: Für die Errichtung oder den Ersterwerb eines Effizienzhauses wurden in den Monaten Januar bis März bereits 18.800 Anträge bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt. Diese setzt die Förderung im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums um. Auch bei energieeffizienten Sanierungen (zum Beispiel durch den Einbau neuer Fenster, die Dämmung einzelner Gebäudeteile oder Komplettisierungen) zei-



gen die verbesserten Konditionen Wirkung: Über 26.500 Anträge wurden allein im ersten Quartal in diesem Segment gestellt.

Dr. Ingrid Hengster, Mitglied des KfW-Vorstandes: „Wir stellen fest, dass unser Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ momentan – trotz der Corona-Krise – stark nachgefragt wird. Allein in den ersten drei Monaten des Jahres haben wir rund 110.000 energieeffiziente Wohneinheiten mit einem Zusagevolumen von rund 5 Milliarden Euro gefördert. Das sind alles wichtige Impulse, sowohl für den Klimaschutz als auch für den Arbeitsmarkt in Deutschland.“

Auch das novellierte Marktanzreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien (MAP) ist ein großer Erfolg des Klimakabinetts. Seitdem die Förderanreize im Januar 2020 deutlich verstärkt wurden, sind Investitionen in klimafreundliche Heizungen stark gestiegen: Im ersten Quartal 2020 wurden 47.500 Förderanträge gestellt. Dies entspricht einer Steigerung von über 150 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insbesondere die neu eingeführte Austauschprämie für Ölheizungen wird stark nachgefragt. Sie wird fast bei der Hälfte der gestellten Anträge mitbeantragt. Anträge können online und beim Bundesamt für

Wirtschaft und Ausführungskontrolle (BAFA) gestellt werden.

Torsten Safarik, Präsident des BAFA, betont in einer Pressemitteilung: „Wegen der Corona-Krise wird das BAFA ganz besonders auf schnelle und unbürokratische Verfahren achten, denn jeder erfolgreiche Antrag bedeutet einen Auftrag für einen Handwerker vor Ort.“

Insgesamt 92.800 Förderanträge wurden damit allein im ersten Quartal 2020 in den genannten Förderprogrammen gestellt für die Förderung von Investitionen im Gebäudebereich in Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Deutlich mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit leisten die Förderprogramme einen immer größeren und wichtigeren Beitrag zur Stabilisierung der Konjunktur in Deutschland und können helfen, die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie zu mindern.

Foto: fotomek/Adobe Stock



GEMAS[®] GmbH
Gesellschaft für Energiemess- und Auswertesysteme

Ihr Partner
für das komplexe Thema
Heizkostenabrechnung
Betriebskostenabrechnung

Nutzen Sie
neue Ertragsquellen
durch Selbstabrechnung!

Alles aus einer Hand:

Dienstleistungen

Softwarelösungen
Heiz- und Betriebskostenabrechnung
Heizkörpererkennung und Bewertung

Messgeräte
Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmehäufigkeitszähler, Rauchwarnmelder
Kauf, Miete, Wartung
alle Typen aller gängigen Hersteller

Erfahrung & Know-How
Individuelle Beratung, Service,
Schulung durch praxiserprobtes
Fachpersonal







GEMAS[®] GmbH
Dornierstraße 7 - 17106 Markgröningen
Tel: 07145-93550-0 - Fax: 07145-93550-10
info@gemas.de - www.gemas.de



Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung

Im Anschluss an Ausgabe 2/2020 wird über wichtige Entscheidungen zum Verwalterrecht berichtet. Dabei werden in dieser Rubrik auch immer wieder Hinweise auf Entscheidungen zum Mietrecht gegeben,

die in der Situation des vermieteten Wohnungseigentums weiterhelfen. In dieser Ausgabe geht es um die **Veräußerungszustimmung** und die **Verwalterhaftung** bei Werben mit „Technikerfahrung“.

Verurteilung zur **Veräußerungszustimmung**: „Frisst“ der Verwalter auch noch die **Kosten**?



pflichtwidrig verhalten und schulde wegen Verletzung des Verwaltervertrags Schadensersatz. Das Amtsgericht (AG) Pinneberg und das Landgericht (LG) Itzehoe lassen die Klägerin gewinnen.

Die Meinung des Gerichts: Der Bundesgerichtshof (BGH) beurteilt die Rechtslage ganz anders, lässt deshalb die Revision zu und verweist die Sache zurück an das LG Itzehoe. Der V. Zivilsenat nimmt zentral in den Blick, dass die Veräußerungszustimmung auch von Elementen der Ermessensausübung getragen wird: Denn die Bonität oder Gemein-schaftsver-träglichkeit von Erwerbsinteressen zu beurteilen, ist stets ein wertender

dann, wenn wie vorliegend vorgetragen wird, in einer Eigentümerversammlung des Jahres 2014 sei der Antrag eines veräußerungswilligen Wohnungseigentümers auf Erteilung der Zustimmung mehrheitlich abgelehnt worden.

Ratschlag für den Verwalter: Die Entscheidung des BGH bietet auch Anschauungsmaterial zur guten Gestaltung des Verwaltervertrags: Denn der Verwalter hatte es sich im hiesigen Fall darin vorbehalten, entsprechende Verfahrenskosten aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen zu dürfen. Sonst hätte sich das Szenario nämlich anders dargestellt: Der Verwalter hätte von den Wohnungseigentümern wegen seiner – im Zweifel aus der eigenen Kasse vorzuschießenden – Geschäftsbesorgungsaufwendungen (= Verfahrenskosten) Ersatz verlangen können, hätte dann aber auch die aktive Prozesslast zu tragen gehabt. Infolge der Vertragsgestaltung war er vorliegend in der (prozessrechtlich betrachtet günstigeren) Lage, Beklagter zu sein. Auch stellt der BGH heraus, dass der Verwalter zwar nicht verpflichtet ist, die Meinung der Wohnungseigentümer in der Zustimmungsfrage vorab einzuholen, berechtigt ist er dazu, jedenfalls in Zweifelfällen, aber allemal, so dass der Fachverwalter gut beraten erscheint, auch was spätere Prozesse anbelangt, die Eigentümerversammlung um Ratschluss zu bitten.

Was war passiert? Der Verwalter entnimmt dem Gemeinschaftsvermögen in den Jahren 2014 und 2015 gut 13.500 Euro. Hintergrund ist, dass er zwei gerichtliche Verfahren als Beklagter verliert, weil er veräußerungswilligen Wohnungseigentümern die ihm nach der Teilungserklärung obliegende Zustimmung zur Veräußerung verwehrte. Nach den gerichtlichen Entscheidungen trug er jeweils die Kostenlast. Nunmehr verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft Rückerstattung der Entnahmen mit der Begründung, der Verwalter habe sich insofern

Vorgang, den die Wohnungseigentümer, würden sie selbst entscheiden, auch anders beurteilen können als später ein Gericht. Belassen es die Wohnungseigentümer dabei, den mit der Zustimmung betrauten Verwalter nicht zu entbinden und die Zustimmungerteilung wieder an sich zu ziehen (dazu in jüngster Zeit Oberlandesgericht [OLG] Düsseldorf [I-3 Wx 151/19], Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 3 vom 6. Februar 2020), müssen sie mit dem Risiko leben, dass der Verwalter die Dinge falsch einschätzt und sich verklagen lässt. Dies insbesondere

Dokumentation: BGH, Urteil vom 18. Oktober 2019 (V ZR 188/18), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 7 vom 9. April 2020.

Haftung des mit „Technikerfahrung“ werbenden, langjährig erfahrenen Verwalters im Balkonsanierungsfall

Was war passiert? Die in mehrerer Hinsicht für Verwalter spannende Entscheidung spielt in Köln: Dort steht eine in den 1960er Jahren errichtete Großwohnanlage mit über 300 Einheiten, die die jetzt beklagte Verwalterin langjährig verwaltet hat. Sie wird auf über 200.000 Euro Schadensersatz in Anspruch genommen, weil sie sich mit Blick auf in Reihe schadhaft gewordene Balkone aus Beton, zuletzt „bröckelten“ einige, nicht richtig verhalten und insbesondere der Empfehlung eines eingeschalteten Gutachters, wonach eine Komplettsanierung notwendig sei, nicht wie geboten nachgekommen sei. In sieben Jahren veranlasst die Verwalterin Arbeiten an schadhafte Balkonen im Gegenwert von über 200.000 Euro (unter anderem Fugenversiegelungen und Beschichtungen). Vor AG und LG Köln hat die Klage keinen Erfolg, und zwar vor allem deshalb, weil ein sachverständiger Zeuge, von der aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümer vorgehenden Klägerin benannt und im Jahr 2001 eingeschaltet, per E-Mail außergerichtlich geäußert hatte, sich bei den vielen hundert Anlagen, die er zwischenzeitlich begutachtet habe, an die seinerzeitigen Vorgänge nicht mehr recht entsinne könne, sich aber nach Rückkehr nach Deutschland zu einem mehrmonatigen Arbeitsaufenthalt noch einmal mit dem Fall beschäftigen könne. Die Revision lässt das LG nicht zu.

Die Meinung des Gerichts: Auf die Nichtzulassungsbeschwerde hin erteilt der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) den Kölner Landrichtern eine Lehrstunde in Sachen Prozessführung, denn im landgerichtlichen Verfahren sei gegen das verfassungsgestützte Gebot rechtlichen Gehörs (Artikel 103 Absatz 1 Grundgesetz) verstoßen worden, weil man den benannten sachverständigen Zeugen nicht vernommen hat: Seine Erklärung, sich an lang zurückliegende Umstände nicht mehr recht zu erinnern, schließe nicht von vornherein aus, dass die Beweiserhebung gleichwohl Sachdienliches ergibt. Vielmehr sei es so, dass das Erinnerungsvermögen des Zeugen, zumal wenn er sich, wie kraft Gesetzes geschuldet, ausreichend auf den Gerichtstermin vorbereitet, im Rahmen seiner richterlichen Vernehmung wiederkehren kann, gerade wenn ihm zur



Auffrischung seines Gedächtnisses Unterlagen aus der Zeit des Vorgangs, Lichtbilder und Ähnliches präsentiert werden. Der V. Senat legt argumentativ nach: Wenn ein Zeuge damit rechnen könnte, dass das Gericht auf seine Ladung bereits nach einer lapidaren, per E-Mail abgegebenen Erklärung verzichtet, sich nicht zu erinnern, dann widerspräche das dem (elementaren) Grundgedanken der Regelungen über die Zeugenpflicht, vor Gericht zu erscheinen und (wahrheitsgemäß) auszusagen.

Ratschlag für den Verwalter: Wenn das Revisionsgericht dem Instanzgericht, wie hier geschehen und in Schulnoten übersetzt, eine glatte 6 in Verfahrensrecht erteilt, sind nicht nur, aber gerade Fachverwalter „auf das Ende der Geschichte“ gespannt,

nämlich die Frage der Verwalterhaftung. Und der BGH enttäuscht seine Leser nicht, denn er gibt ausführliche Hinweise dazu, wie er sich die weitere Behandlung des Falles durch das LG vorstellt. Zunächst wird daran erinnert, dass den Verwalter im Mangelfall gleichermaßen Untersuchungs-, Feststellungs-, Kontroll- und Informationspflichten treffen, die im Kern darauf hinauslaufen, durch Befassung der Wohnungseigentümer den Mehrheitswillen herauszufinden, wie mit einem bestimmten Schadensbild weiter verfahren werden soll. Verfügt er, etwa weil er schon Jahrzehnte als Verwalter tätig ist und im Übrigen mit seiner „Technikkenntnis“ wirbt, über einen Wissensvorsprung gegenüber den Wohnungseigentümern, so muss er diese daran teilhaben lassen. Jedenfalls gehört es zu seinem Pflichtenkanon, die Eigentümer (fortlaufend) darüber zu unterrichten, dass Umfang und Häufigkeit der durch ein gleichförmiges Mangelbild veranlassten Maßnahmen möglicherweise auf eine tiefergehende Ursache wie etwa eine (alterungsbedingte) Korrosion schließen lassen. Dazu muss er die Willensbildung der Wohnungseigentümer darüber herbeiführen, ob, auf welche Weise und gegebenenfalls wann nähere Untersuchungen in Angriff genommen werden sollen. Welcher Verwalter das versäumt, ist im Grenzgangmodus zur Haftung unterwegs, denn er muss dann die gegen ihn sprechende Vermutung entkräften, dass seine Versäumnisse ursächlich für den Schadenseintritt waren.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 21. November 2019 (V ZR 101/19); die Entscheidung ist ansteuerbar unter BeckRS 2020, 39369.



Der Autor

Rechtsanwalt **Dr. Andreas Kappus**, Frankfurt a. M., ist Schriftleiter der Neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM), Verlag C.H.BECK, München und Frankfurt a. M. Er gehört der Sozietät von Rechtsanwälten Poppe & Kappus an und betreut die Rubrik „Verwalterwissen“ in dieser Zeitschrift seit 2002.



Abfallbeseitigung in der Wohnungseigentümergeinschaft

Wenn der Abfall nach der Abfallhierarchie des Paragraphen 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht vermieden oder wenigstens wiederverwertet werden kann, so besteht bei der dann erforderlichen Beseitigung ein weitreichendes Haftungssystem. Damit soll vermieden werden, dass die öffentliche Hand für die Beseitigungskosten aufkommen muss. Dies gilt auch im speziellen Fall der Wohnungseigentümergeinschaft.

| Wohnungseigentümergeinschaft und Müllgebühren

Abfälle aus privaten Haushaltungen müssen den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern überlassen werden, soweit eine Verwertung des Abfalls durch den Erzeuger oder Besitzer auf dem von ihm privat genutzten Grundstück nicht erfolgt (Kompostierung des Biomülls, Paragraph 17 KrWG). Hierfür werden Abfallbeseitigungsgebühren erhoben. Die Bemessung einer Gebühr kann generell nach unterschiedlichen Maßstäben erfolgen. Die in Anspruch genommene Leistung und die dafür fällige Gebühr müssen aber in einem kalkulatori-

schen nachvollziehbaren Verhältnis stehen. Beim Abfall kann deshalb nicht wie bei anderen Gebühren, etwa der Straßenreinigung, lediglich an das für die verursachte Müllmenge irrelevante Grundstück angeknüpft, sondern an den einzelnen Haushalt, dabei aber unabhängig von der Zahl der Haushaltsangehörigen und der konkret zu entsorgenden Müllmenge des Haushalts. Trotz des erwähnten notwendigen kalkulatorischen Nachweises zwischen der Gebühr und die dafür empfangene Leistung hat die Rechtsprechung die erwähnte pauschale Anknüpfung der Müllgebühr an den Haushalt gebilligt, um die Anforderung an die Kalkulation der Gebühr nicht zu überziehen. Wegen des Gebots der Angemessenheit der Gebühr sind auch andere Lösungen möglich, insbesondere die Berechnung der Gebühr in Abhängigkeit der Menge und der Häufigkeit der Müllentsorgung (Größe der Mülltonne, Leerungsrhythmus).

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft kann also die Müllgebühr nach der Anzahl der Haushalte (Wohnungseigentümer) in einem Bescheid zusammengefasst werden. Dabei muss sich aus diesem ergeben, welche Wohnungseigentümer mit welchem Betrag herangezogen werden (Mehr-

heit von Bescheiden in einer Urkunde). Es ist bei dieser Berechnung der Gebühr nicht möglich, im Bescheid lediglich einen Gesamtbetrag auszuweisen. In eine Gebührensatzung kann auch nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Gebührenschuldner bestimmt werden. Der Bescheid kann an den Verwalter gerichtet werden, wenn er hierzu bevollmächtigt ist. Hierzu bedarf es aber einer ausdrücklichen Regelung, weil die Berechtigung nach Paragraph 27 Absatz 2 Ziffer 1 WEG auf die Entgegennahme einer Zustellung beschränkt ist, die eine Gemeinschaftsangelegenheit betrifft. Eine solche Gemeinschaftsangelegenheit liegt aber nur dann vor, wenn die Müllgebühr nach der Größe der gemeinschaftlichen Mülltonne und dem Leerrhythmus berechnet wird. Wird dagegen die Müllgebühr nach der Zahl der Haushalte berechnet, ist dies nicht der Fall. In der Praxis dürfte diese Frage aber keine Rolle spielen, weil der Verwalter in beiden Fällen der Berechnung der Müllgebühr diese gleichmäßig auf die Wohneinheiten in der Jahresrechnung verteilt.

| Haftung bei der Müllentsorgung

In einer Wohnungseigentümergeinschaft gelangt der zur Entsorgung vorgesehene

Hausmüll vom Haushalt eines Wohnungseigentümers in die gemeinschaftliche Mülltonne, die entweder im Eigentum der Gemeinschaft oder des Entsorgers steht. Daraus ergeben sich folgende abfallrechtliche Verantwortungen: Der selbst Dutzende Eigentümer oder der Mieter einer Wohnungseinheit ist Abfallerzeuger und erster Abfallbesitzer bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Hausmüll in die gemeinsame Mülltonne gelangt. Zu diesem Zeitpunkt wird die Gemeinschaft Abfallbesitzer, auch wenn die Mülltonne im Eigentum des Entsorgers steht und nur entliehen ist. Denn die tatsächliche Herrschaftsgewalt (Abfallbesitz) verbleibt auch in diesem Fall bei der Gemeinschaft. Die mit der Erzeugung und dem Besitz des Abfalls verbunden Haftung ist zeitlich weitreichend und dauert für den Abfallerzeuger wie für den Abfallbesitzer bis zum Abschluss der ordnungsgemäßen Entsorgung. Für den Abfallbesitzer ist diese weitreichende Haftung ausdrücklich in Paragraph 22 KrWG geregelt. Für den Abfallerzeuger gilt dasselbe. Außerdem ist er zwangsläufig erster Abfallbesitzer und damit bis zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. In der Praxis spielt diese Verantwortung bei der ordnungsgemäßen Entsorgung keine Rolle. Bei der unzulässigen Entsorgung über die Mülltonne endet die Verantwortung des Abfallerzeugers/-besitzers aber nicht, wenn der Abfall in der Mülltonne liegt. Natürlich stellt sich die Frage, ob die Herkunft des unzulässigen Abfalls bei der späteren Vermischung der Hausabfälle noch geklärt werden kann.

Ärgernis: wilder Müll

So ärgerlich die Ansammlung wilden Mülls in der Gemeinschaftsanlage einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, so eindeutig ist die abfallrechtliche Verantwortung geregelt. Derjenige, der den Abfall auf diese Weise beseitigt, bleibt zwar als Abfallerzeuger verantwortlich. Er ist aber im Regelfall nicht ermittelbar. Mit der Ablage des Mülls auf dem Gemeinschaftseigentum wird die Gemeinschaft Abfallbesitzer, bei der Ablage auf einer Sondernutzungsfläche der Inhaber des Sondernutzungsrechts. Die Gemeinschaft oder der Inhaber des Sondernutzungsrechts ist also tatsächlich zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Mülls verpflichtet. Die Rechtsprechung hat nur dann eine Ausnahme von der Verantwortung des Abfallbesitzers gemacht, wenn die Fläche, auf der der Müll in unzulässiger

Weise entsorgt worden ist, aus rechtlichen Gründen nicht für den Zutritt dritter Personen gesperrt werden konnte. Das klassische Beispiel hierfür ist ein Waldgrundstück mit dem Zutrittsrecht für jedermann. Die Tatsache, dass eine Gemeinschaftsfläche oder ein Sondernutzungsrecht nur tatsächlich nicht nach außen verschlossen ist, spielt demgegenüber keine Rolle. Es verbleibt bei der Verantwortung der Gemeinschaft oder des zur Sondernutzung Berechtigten.

Abfallrechtlich entsteht der Streit immer wieder darum, ob abgelagerte Gegenstände noch nach ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden können oder bereits Abfall (Müll) geworden sind. Das Verwaltungsgericht Münster hat im Beschluss vom 24. August 2016 (7 L 1222/16) bei der Lagerung von Einrichtungsgegenständen, Plastiktüten, Verpackungsmaterial und organischen Stoffen die Abfalleigenschaft bejaht und damit die Entsorgungspflicht. Hinweise für die Abfalleigenschaft waren die Schimmelbildung und ein drohender Schädlingsbefall.

Inanspruchnahme des Verwalters durch Ordnungsverfügung

In der Praxis besteht für den Verwalter das Risiko, durch eine Verfügung wegen eines ordnungswidrigen Zustands des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums in Anspruch genommen zu werden. Dies gilt nicht nur für die abfallrechtliche Haftung. Wenn eine Verfügung gegen den Verband oder die Wohnungseigentümergeinschaft bestandskräftig geworden ist, hat der Verwalter die angeordnete Maßnahme durchzuführen, hier die Beseitigung des wilden Mülls, wenn der Bescheid nicht – höchst ausnahmsweise! – nichtig und damit unbeachtlich ist. Aus dieser in Paragraph 27 Absatz 1 Ziffer 2 WEG festgelegten Pflicht des Verwalters, für die ordnungsgemäße Instandhaltung des

gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen, wird von den Verwaltungsgerichten teilweise ein selbstständiges Recht des Verwalters abgeleitet mit der Folge, dass der Verwalter aufgrund dieser Handlungsbefugnis als Störer oder als abfallrechtlich Haftender in Anspruch genommen werden kann. Durch diese Vorschrift wird dem Verwalter aber gerade keine Vertretungsmacht eingeräumt. Er haftet nicht für den Erfolg, sondern ist nur ausführendes Organ für die Beschlüsse der Gemeinschaft mit einer Überwachungs-pflicht. Wenn die Auffassung der Verwaltungsgerichte zutreffend wäre, müsste der Verwalter in eigener Person Aufträge vergeben, was aber nicht Zweck des WEG ist.

Regelungen der Müllentsorgung

Die Müllabwurfanlage dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und steht deshalb zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Dies gilt auch für Müllbehälter und Mülltonnen, wenn sie nicht im Eigentum Dritter stehen (Entsorger). Die Stilllegung eines Müllschlummers kann nicht mehrheitlich beschlossen werden. Denn es handelt sich nicht nur um eine Gebrauchsregelung, sondern um den Entzug eines Gebrauchs. Dagegen können Regelungen zum zeitlichen Umfang der Nutzung, insbesondere um Ruhezeiten zu gewähren, mehrheitlich beschlossen werden. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Benutzung anderer Einrichtungen der Gemeinschaft zur Abfallentsorgung. Die Umgestaltung oder Verlegung des Platzes für Müllcontainer ist im Regelfall eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf. Eine Ausnahme kann nur dann gemacht werden, wenn die Verlegung für sämtliche Wohnungseigentümer eine Verbesserung darstellt, weil der neue Standort leichter zu erreichen ist. Auf die Lärmauswirkungen muss dabei allerdings geachtet werden.



Der Autor

Dr. Hellmuth Mohr ist Rechtsanwalt in Stuttgart, Tätigkeitsschwerpunkt Verwaltungsrecht: öffentliches Bau- und Umweltrecht mit Bezug zum Werkvertrags-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht.



Abfalltrennung in Zeiten von Corona

Da sich aufgrund der Corona-Pandemie mehr Menschen länger als sonst zu Hause aufhalten, fällt dort auch mehr Abfall an. Das stellt die Entsorgungsbetriebe vor große Herausforderungen. Bundesumweltministerium (BMU) weist darauf hin, dass Restabfalltonnen nicht überquellen und Hygieneregeln eingehalten werden sollten. Die Bürgerinnen und Bürger sollten besonders darauf achten, Abfälle zu vermeiden und sorgsam zu trennen. Ausnahmen gelten nur für Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben.

Zwar sind bislang keine Fälle bekannt (Ende März), bei denen sich Personen durch Berührung von kontaminierten Oberflächen mittels Kontaktinfektion angesteckt haben. Dieser Übertragungsweg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Hausmeistern, Nachbarinnen und Nachbarn in Mehrparteienhäusern sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Abfallentsor-

gung hat das Bundesumweltministerium einen Katalog mit Vorsichtsmaßnahmen für private Haushalte, in denen infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle in häuslicher Quarantäne leben, veröffentlicht. Darauf wies der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) in einer Pressemitteilung hin.

Dem BMU-Katalog zufolge, sollen in den betroffenen Haushalten neben Restmüll auch Verpackungsabfälle (gelber Sack), Altpapier und Biomüll über die Restmülltonne entsorgt werden. Dafür sollen alle Abfälle in stabile, möglichst reißfeste Abfallsäcke gegeben und diese verknotet oder zugebunden. Es dürfen keine Einzelgegenstände wie Taschentücher lose in Abfalltonnen geworfen werden. Spitze und scharfe Gegenstände können in bruch- und durchstichsicheren Einwegbehältnissen verpackt werden. Die Müllsäcke sollten so sicher verstaut wer-

den, dass sie nicht zum Beispiel durch Tiere aufgerissen werden können. Glasabfälle und Pfandverpackungen sowie Elektro- und Elektronikabfälle, Batterien und Schadstoffe werden nicht über den Hausmüll, sondern nach Gesundheit und Aufhebung der Quarantäne wie gewohnt getrennt entsorgt.

Der Maßnahmenkatalog orientiert sich an den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts und wurde mit den für die Abfallentsorgung zuständigen Ministerien der Bundesländer abgestimmt. Diese haben sich auf ein vergleichbares Vorgehen verständigt. Im Detail sind Abweichungen möglich. Das BMU erinnert daran, dass für alle privaten Haushalte, in denen keine infizierte Personen oder begründete Verdachtsfälle von COVID-19 leben, nach wie vor weiterhin uneingeschränkt das Gebot der Abfalltrennung gilt.

Abfallsammlung wirtschaftlich und hygienisch sinnvoll gestalten

Die neue Richtlinie VDI 2160 legt Anforderungen für die Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken fest. Sie dient dem Gesundheitsschutz, erhöht den Komfort für Nutzer und Entsorger und hilft, die Betriebskosten durch die Entkopplung von fachlichen Anforderungen und kommunalen Vorgaben zu reduzieren.

Die Richtlinie gilt für Wohngebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Sie kann sinngemäß auch für Gaststätten, Hotels, Supermärkte und Krankenhäuser angewendet werden. Sie hilft Architekten, Kommunen, Entsorgern, Bauherren und Eigentümern, Gebäudebetreibern und Produktherstellern.

Die VDI 2160 informiert über Standplätze, Behältnisse und Aufstellflächen von Müllsammlungen sowie Aspekte von Brand- und Arbeitsschutz. Abfallsammlung ist ein facettenreiches Thema, das aus ökonomischen, ökologischen, hygienischen und nicht zuletzt ästhetischen Perspektiven zu betrachten ist. Bei über 18 Millionen Tonnen Müll pro Jahr in Deutschland ist dieses Alltagsthema bedeutsamer, als es auf den ersten Blick scheinen mag.

Die Müllsammlung muss so erfolgen, dass dabei Gesichtspunkte der Effizienz und Logistik, der Mülltrennung, der Raumaufteilung,



Brandschutz, Arbeitsschutz und weitere Sicherheits- und Hygienebelange berücksichtigt werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die dazu notwendigen Vorkehrungen geregelt sind und sich verlässlich danach gerichtet wird.

In der Richtlinie finden sich die Anforderungen, die an die Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken gestellt werden. Sie informiert über Standplätze und Behältnisse, über Maße und Beschaffenheit der Aufstellflächen, sowie Aspekte von Brand- und Arbeitsschutz.

Herausgeber der VDI 2160 „Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken – Anforderungen an Behälter, Standplätze und Transportwege“ ist die VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG). Die Richtlinie ist im vergangenen Monat erschienen als Weißdruck und ersetzt die Ausgabe von Oktober 2008.

Sie kann zum Preis von 59,80 Euro unter www.vdi.de/2160 oder www.beuth.de möglich. VDI-Richtlinien können in vielen öffentlichen Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden.

Foto: Manfred Richter/pixabay.com

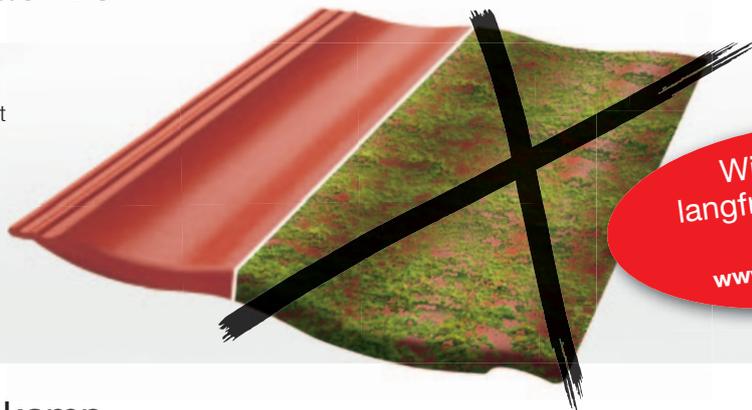
Die Oberfläche macht's.

„Longlife“ – Dachsteine mit hoher Farbechtheit und Selbstreinigungseffekt in matt oder glänzend!

Tondachziegel

Betondachsteine

Solarsysteme



Wir bleiben langfristig sauber!

Mehr Infos:
www.nelskamp.de

Dachsteine von Nelskamp.
Haben mehr drauf, als du denkst.

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP



Immobilien-Projektentwickler fordert geschlossene Materialkreisläufe im Hochbau

Demographischer Wandel, Ressourcenknappheit, Klimawandel: Weil der Bausektor zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssektoren in Deutschland gehört, fordert der Münchner Projektentwickler Michael Schwaiger von der Schwaiger Group ein Umdenken in der Baubranche. Der Experte wünscht sich eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Kreislaufwirtschaft: „Es reicht nicht, dass wir im Ergebnis energieeffiziente Gebäude bauen. Genauso kurzsichtig ist die Perspektive, dass Elektroautos die Klimabilanz der Autoindustrie kompensieren werden. Wir dürfen nicht immer mehr Bau-Rohstoffe verschwenden, sondern müssen Lösungen forcieren, die die Wiederverwendung von Altbaustoffen als hochwertige Werkstoffe ermöglichen.“ Dem Experten zufolge stellt der Gebäudebestand das bedeutendste Rohstofflager in Deutschland.

„Urban Mining ist kein Trendbegriff, sondern eine notwendige Forderung an Politik und Bauwirtschaft, in geschlossenen Material-

kreisläufen zu denken.“ Die Schwaiger Group selbst hat sich in den vergangenen Jahren mit der Revitalisierung von Objekten,



Geothermie und Solarenergie in der Baubranche positioniert und zählt zu den Vorreitern auf dem Gebiet.

Problem: Downcycling statt Recycling von Bauschutt

Der Bauboom der vergangenen zehn Jahre treibt den Rohstoffbedarf weiter an. Laut statistischem Bundesamt kamen 2013 im Bausektor 534 Millionen Tonnen mineralischen Baurohstoffe zum Einsatz. Gleichzeitig stellen mineralische Bauabfälle mit Abstand die größte Abfallfraktion dar. 2016 fiel in Deutschland eine statistisch erfasste Menge von 215 Millionen Tonnen an mineralischen Bauabfällen an, die je nach Kategorie offizielle Verwertungsquoten zwischen 80 und 90 Prozent aufweisen. Schwaiger: „Das Problem ist, dass nicht Recycling, sondern Downcycling stattfindet.“ Die zurückgewonnenen Baustoffe kommen überwiegend nicht für gleichwertige Anwendungen zum Einsatz, sondern etwa als Auffüllmaterial zur Stabilisierung im Tief- und Wegebau. „Der Bauschutt gelangt überwiegend in minderwertiger Funktion in den Kreislauf zurück. Das Potenzial zur Herstellung von hochwertigen Werkstoffen wie Beton bleibt dadurch ungenutzt - und damit der Bedarf an Primärrohstoffen ungebremst“, erklärt Schwaiger. Das tatsächliche Recycling von mineralischen Baustoffen spielt laut Schwaiger aktuell noch eine verschwindend geringe Rolle.

Öffentliche Hand muss Weg für Recycling ebnen

Um einen geschlossenen Materialkreislauf zu schaffen, anstatt mineralische Baumaterialien im Sinne eines Downcycling im Tiefbau einzusetzen, müssen veraltete Regularien und Normen aktualisiert werden. Die Herstellung von rezyklierten Beton (R-Beton) beruhe etwa auf dem Stand der Technik der 90er Jahre. „Zur Herstellung von R-Beton darf aktuell keine feine rezyklierte Gesteinskörnung verwendet werden und eine grobe rezyklierte Gesteinskörnung ist nur beschränkt erlaubt. Diese Vorschriften vernachlässigen die technische Entwicklung der vergangenen 30 Jahre und berücksichtigen etwa nicht neue Betonzusatzmittel oder Fortschritte bei der Aufbereitungstechnik. Hier muss dringend nachgebessert werden“, sagt Schwaiger.

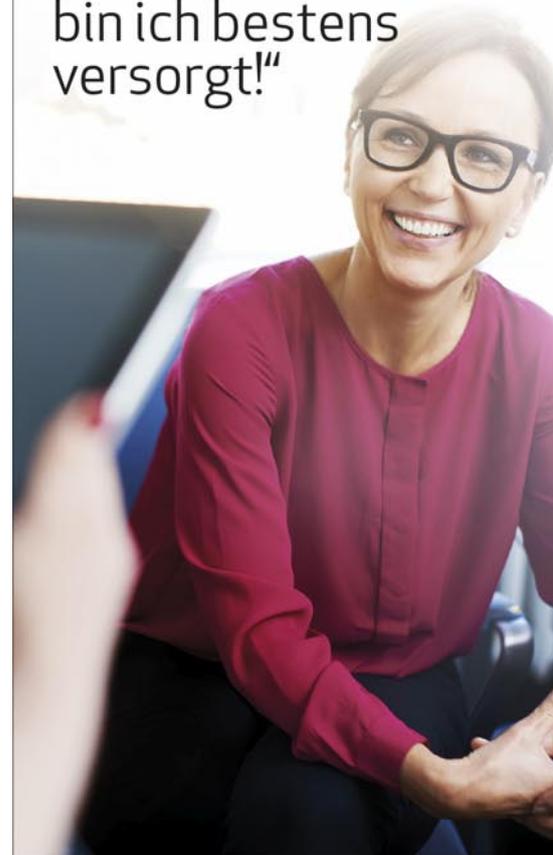
Einsatz von Sekundärbaustoffen muss Bedingung für öffentliche Bauvorhaben werden

Offiziell gilt zertifizierter Recycle-Beton als gleichwertig gegenüber Normalbeton. In der Praxis findet er aber kaum Anwendung. Laut Schwaiger könnte die öffentliche Hand als größter Auftraggeber der Bauwirtschaft dies schnell ändern, würde sie bei Ausschreibungen den Einsatz von Recycling-Rohstoffen fordern. „Es wäre schon ein großer Schritt getan, würden Recyclingbaustoffe gleichwertig mit Primärrohstoffen behandelt. Die Realität ist allerdings, dass Sekundärbaustoffe gar nicht erst zugelassen werden“, erklärt der Projektentwickler. Aktuell bestünde der Eindruck, dass die Wiederverwendung von Bauschutt im Sinne einer geschlossenen Kreislaufwirtschaft weder erwünscht noch sinnvoll sei. „Dabei gibt es eigentlich ein Kreislaufwirtschaftsgesetz, dass die öffentliche Hand dazu verpflichtet“, ergänzt Schwaiger.

Ressourcenschonung durch Refurbishment statt Neubau

Nach Meinung von Experten ist die Baubranche für ein Viertel aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Ein Ansatz ist, sowohl CO₂ als auch den Verbrauch von Primärrohstoffen zu reduzieren: Es muss mehr Wert auf die Erhaltung bestehender Baustoffe gelegt werden. Zudem muss der Fokus auf Konstruktionen mit einer langen Nutzungsdauer gelegt werden. „Bei der Revitalisierung von Immobilien beträgt der Bedarf von mineralischen Baustoffen im Durchschnitt nur 40 Prozent dessen, was bei einer Entscheidung für einen Abriss inklusive Neubaus derselben Immobilie fällig geworden wäre. Noch drastischer ist die Bilanz mit Blick auf die Bauabfälle“, erklärt Schwaiger. Während der Mehrwert von hochwertig revitalisierten Immobilien bereits von Nutzern erkannt und vermehrt nachgefragt wird, fehlt laut Schwaiger in der Baubranche noch ein ausgeprägteres Bewusstsein für die Bedeutung von Recyclingbaustoffen. „Das wird sich aber schnell ändern. Die Klimaziele zwingen uns in den kommenden Jahren zu ganz anderen Maßnahmen als das, was wir bisher überwiegend freiwillig bereit zu tun sind.“

„Mit MONTANA bin ich bestens versorgt!“



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

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle.
- ✓ Bündelung von Liegenschaften.
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services.
- ✓ Energieausweise.
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner.



Vertrauen Sie uns –
 einem der größten mittelständischen Energie-
 lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
 Markterfahrung. www.montana-energie.de

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

Tausch der Heizungspumpe rechnet sich

Mehr als 80 Prozent des Energieverbrauchs im Privathaushalt entfallen auf Heizung und Warmwasser. Entsprechend groß ist hier das Einsparpoten-



Rechnet sich schnell und bietet viel Komfort: Die TacoFlow2 eLink kommt in Ein- und Zweirohrheizungen, Fußbodenheizungen sowie in Solaranlagen zum Einsatz und lässt sich komfortabel via App steuern.



Die TacoFlow3 MAX PRO beinhaltet alle Funktionen der TacoFlow 3 MAX und viele individuelle Einstellungsmöglichkeiten.

zial. Auch wenn die in die Jahre gekommene Heizung beispielsweise aus finanziellen Gründen noch nicht erneuert werden kann, sollte man unbedingt auf den effizienten Betrieb der Anlage achten. Oft helfen schon Maßnahmen wie der Austausch der Heizungspumpe, um Klima und Geldbeutel zu schonen.

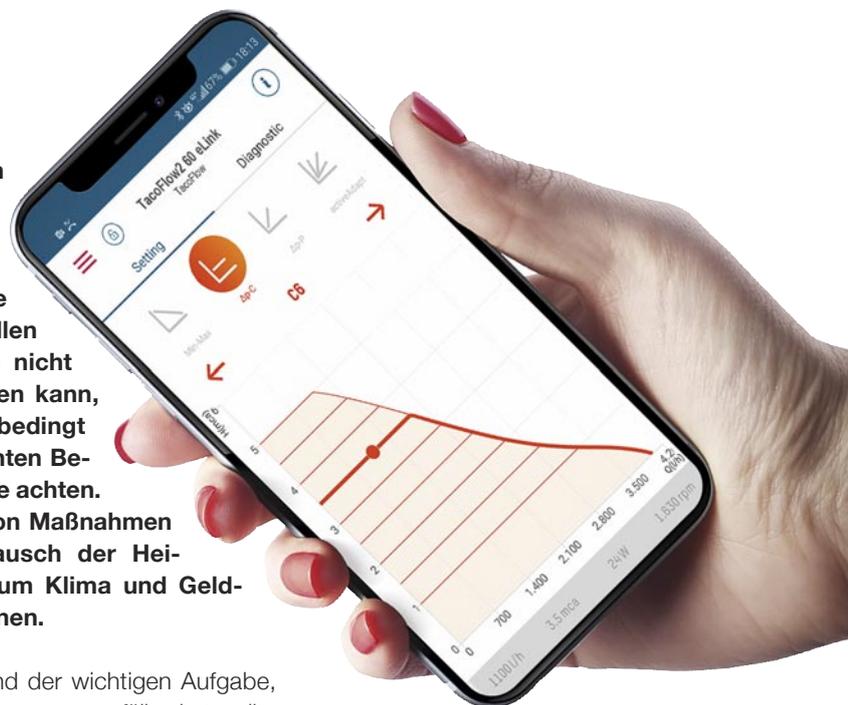
„Gerade aufgrund der wichtigen Aufgabe, die die Heizungspumpe zu erfüllen hat, sollte sichergestellt werden, dass diese optimal funktioniert und vor allem auch energieeffizient arbeitet“, erläutert Ralph Seewald, CEO von Taconova. „Viele wissen gar nicht, dass die Heizpumpe zu den größten Stromfressern gehört.“ So können mit neuen, hocheffizienten Umwälzpumpen die CO₂-Emissionen wirksam gesenkt und deutlich Kosten eingespart werden.

|| Förderprogramme nutzen

Um die Ausstattung der deutschen Haushalte mit Hocheffizienzpumpen zukünftig weiter zu steigern und so den CO₂-Ausstoß nachhaltig zu senken, wurden zudem verschiedene Förderprogramme aufgesetzt. Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) fördert zum Beispiel den Austausch der alten Heizungspumpe gegen eine moderne Hocheffizienzpumpe, indem rund 30 Prozent der Gesamtnettkosten an den Verbraucher zurückgezahlt werden – so haben sich die Anschaffungskosten bereits nach kürzester Zeit vollständig rentiert.

|| Innovative Pumpen für große Leistungsbereiche

Die Hocheffizienzpumpen TacoFlow3 Max und TacoFlow3 Max Pro decken als All-in-One Lösungen für Heizung, Kühlung und Solaranwendungen auch größere Leistungs-



In der eLink-App können direkt auf dem Touchscreen jeweils neun Proportionaldruck- und Konstantdruckkurven für die TacoFlow2 eLink eingestellt werden.

bereiche ab. Wie alle Umwälzpumpen des Herstellers zeichnen sich die beiden Versionen durch ein hohes Maß an Robustheit aus. Für diese sorgt auch im größeren Leistungsbereich ein Permanentmagnet-Synchronmotor, der darüber hinaus einen leisen Betrieb gewährleistet.

|| Zusätzliche Features

Die TacoFlow3 Max Pro wartet gegenüber der Standard-Version mit einem weiteren Modus und zusätzlichen Funktionen auf. Die gewünschte Minimal- und Maximalgeschwindigkeit lassen sich stufenlos einstellen und statt jeweils zwei können fünf Proportionaldruck- und Konstantdruckkurven ausgewählt werden.

Ob sich ein Pumpentausch lohnt, kann ganz einfach via Online-Rechner auf www.meineheizung.de/pumpencheck geprüft werden.

Mehr Infos zu den hocheffizienten Pumpen und das weitere Produktportfolio von Taconova gibt's unter www.taconova.com.

Innovative Software für die professionelle Immobilienverwaltung

Gestiegene Bedürfnisse von Vermietern sowie gewachsene Ansprüche von Mietern und Eigentümern von Wohnungseigentumsgemeinschaften stellen Immobilienverwalter vor neue Herausforderungen. Von entscheidender Bedeutung für eine effiziente Immobilienverwaltung ist daher eine zuverlässige Software mit Funktionalitäten, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Neben der passenden Software ist aber auch die Klärung der Frage wichtig, welche Prozesse intern optimiert und welche an externe Dienstleister ausgelagert werden können, um die Wirtschaftlichkeit der Verwaltung zu verbessern.

Die Hausbank München hat ihre Kunden aus dem Bereich Immobilienwirtschaft – über 900 Verwalter mit mehr als 500.000 Einheiten und rund 900.000 Mietern – befragt, wo sie der Schuh drückt. An erster Stelle rangiert der Sortier-, Kopier- und Kuvvertiermarathon, der jedes Jahr aufs Neue zur Eigentümerversammlung ansteht. Mit der bankeigenen Verwaltersoftware VS3 können Verwalter bequem einen Direktversand durchführen. Sie laden alle nötigen Dokumente wie Einladungsschreiben, Tagesordnung und so weiter, zu der bereits über die Software erstellten Jahresabrechnung und dem Wirtschaftsplan sowie der Nebenkostenabrechnung hoch und lassen diese in der gewünschten Reihenfolge über den Druckdienstleister direkt an die Eigentümer beziehungsweise Mieter versenden.

Eine weitere Kundenforderung betrifft die Optimierung der Heizkostenabrechnung. Die in VS3 integrierte Heizkostenschnittstelle spart nicht nur Zeit, da von Anfang an jede Abrechnung direkt mit dem richtigen Besitzverhältnis verbunden ist, sondern bietet auch eine sichere Übermittlung aller notwendigen Daten an das Heizkostenunternehmen. Auch das Thema Datensicherheit, das ebenfalls Zeitressourcen kosten kann, nimmt die Hausbank München dank der Erfüllung höchster

Sicherheitsstandards ihren Kunden vollständig ab, denn Banken und deren IT unterliegen der Kontrolle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

gen, der für jeden Nutzer der Software jederzeit einsehbar und nachvollziehbar ist.

Wer kennt sie nicht – die vielen E-Mails ohne erklärenden Betreff und ohne Signatur? Hier sind oftmals detektivische Kompetenzen gefragt. Das in VS3+ integrierte Kundenportal bietet eine sichere und qualifizierte Korrespondenz mit dem Kunden und spart im täglichen Gebrauch Zeit.

Buchhaltungsservice

Was aktuell so gut wie jede Verwaltung zu spüren bekommen dürfte: Der Mangel an Fachkräften und eine hohe Mitarbeiterfluktuation, insbesondere in der Buchhaltung. Mit ihrem Buchhaltungsservice unterstützt die Hausbank München die Nutzer der Software bei den täglich beziehungsweise periodisch anfallenden buchhalterischen Aufgaben. Bei Fragen zur Handhabung der Software unterstützen die Hausbank-Mitarbeiter ebenfalls – sowohl vor Ort als auch virtuell über das Internet.

Last not least: Mit Blick auf die Mitarbeiterzufriedenheit wird es zunehmend wichtig, neben den klassischen Motivatoren funktionierende Prozesse bereitzustellen, damit die Mitarbeiter schnell und ohne Probleme durch den Arbeitsalltag kommen. Die Hausbank München unterstützt ihre Kunden dabei, mit Hilfe zukunftsweisender Softwarelösungen und jahrzehntelanger Erfahrung ein Höchstmaß an Automatisierung bereitzustellen und Prozesse zu optimieren.



Integriertes CRM-Tool und Kundenportal

Ein weiteres, tagtäglich auftretendes Problem ist die Suche nach Unterlagen. Ein Kunde ruft an und möchte wissen, wann die Arbeiten zur Beseitigung des Wasserschadens im Badezimmer abgeschlossen werden. Meist fehlt aber genau in diesem Moment in der Akte das benötigte Dokument, da es sich noch zur Bearbeitung auf dem Schreibtisch des erkrankten Kollegen befindet. Hier bietet das CRM-Tool VS3+ die Möglichkeit, bereits bei der ersten Meldung einen Vorgang anzule-



Die Autorin

Jeannette Jungmann-Guhl,
Leiterin der Abteilung Spezialisten
der Hausbank München

Auswahl von Rauchwarnmeldern für die Ferninspektion

Der Einsatz ferninspizierbarer Rauchwarnmelder setzt sich in der Praxis immer mehr durch und verschafft Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) deutliche Vorteile. Die normativen Voraussetzungen dafür schafft die Anwendungsnorm DIN 14676-1 [1], die verschiedene Inspektionsverfahren und korrespondierende Bauweisen von Rauchwarnmeldern beschreibt (Kasten 1). So wird mit Rauchwarnmeldern der Bauweise B und C das Betreten von Wohnungen zur Inspektion teilweise oder ganz überflüssig. Zeit- und kostenintensive Zusatzaufwendungen wie Doppelbesuche oder Zwangsmaßnahmen zum Durchsetzen der vor-Ort-Inspektion können somit entfallen. Darüber hinaus führt die einheitliche Anschaffung, Montage und Wartung der Rauchwarnmelder in einer WEG zu einem Sicherheitsgewinn für die gesamte Wohnanlage.

Weitreichende Konsequenzen

Mit der generellen Entscheidung für eine normgerechte Ferninspektion ist es allerdings



Abbildung 1: Die Investitionsentscheidung für Rauchwarnmelder sollte alle relevanten Faktoren berücksichtigen, die innerhalb der 10-jährigen Lebensdauer auftreten.

nicht getan. Bei der Planung ferninspizierbarer Rauchwarnmelder für Wohngebäude sind weitere Randbedingungen zu beachten. Viele weiche Faktoren machen sich nämlich erst im Laufe der 10-jährigen Gerätelebensdauer bemerkbar (Abbildung 1). Ein entscheidender Faktor für einen reibungslosen Betrieb ist die Qualität der Rauchwarnmelder. So bringen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung wie beispielsweise der vorzeitige Austausch aufgrund minderwertiger Batterien oder anderer Fehlfunktionen zusätzliche Kosten und Ärger mit sich. Der Aufwand für ungeplante Ser-

viceeinsätze, mangelnde Mieterakzeptanz oder aufwendiges Datenmanagement kann die Anschaffungskosten um ein Vielfaches übersteigen.

Flexibel durch offene Systeme

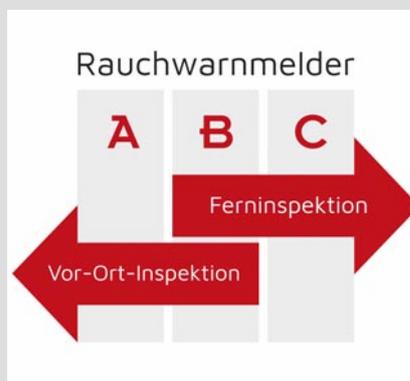
Ferninspizierbare Rauchwarnmelder auf Basis offener Standards wie dem Open Metering System (OMS) bieten zusätzliche Vorteile. Montage und Serviceleistungen können voneinander getrennt und somit auch von unterschiedlichen Parteien erbracht werden. Das führt nicht nur zu mehr Flexibilität bei

der Vertragsgestaltung, sondern entzerrt bei Neubauten auch die Abläufe auf der Baustelle. So kann die Montage der Rauchwarnmelder beispielsweise während der Elektroinstallationsarbeiten stattfinden. Die Ferninspektion wird dann in aller Ruhe nach Abschluss der Bauarbeiten durch denselben oder einen anderen Dienstleister eingerichtet. Störungen des meist eng getakteten Innenausbaus werden damit vermieden. Rauchwarnmelder auf Basis von OMS lassen sich darüber hinaus mit Verbrauchszählern flexibel und wirtschaftlich in einem System betreiben.

1

Das Rauchwarnmelder ABC

Die Anwendungsnorm DIN 14676-1 ist die normative Grundlage für die Ferninspektion von Rauchwarnmeldern. Die Norm legt in Verbindung mit der DIN SPEC 91388 [2] drei Bauweisen von Rauchwarnmeldern fest (Abbildung Kasten 1). Geräte der Bauweise A werden alle 12 (plus 3) Monate vor Ort geprüft und gegebenenfalls instandgesetzt. Bei Meldern der Bauweise B müssen Rauchsensorik, Energieversorgung, Demontage und Beschädigungen alle 12 (plus 3) Monate automatisch geprüft und spätestens alle 12 Monate an die inspektionsverantwortliche Stelle übertragen



Die DIN 14676-1 legt für Rauchwarnmelder drei verschiedene Bauweisen mit unterschiedlichen Inspektionsverfahren fest.

werden. Die Raucheintrittsöffnungen und die Funktion des Warnsignals sind mindestens alle 30 Monate und die Melderumgebung (50 Zentimeter frei von Hindernissen) mindestens alle 36 Monate vor Ort oder aus der Ferne zu inspizieren und zu dokumentieren. Rauchwarnmelder der Bauweise C prüfen und übertragen alle genannten Funktionen beziehungsweise Prüfergebnisse automatisch. Das Betreten der Wohnung zu Inspektionszwecken innerhalb der Lebensdauer der Melder ist nicht mehr notwendig.

2

Rauchwarnmelder für Wohngebäude bedarfsgerecht auswählen

Ei Electronics hat ein Whitepaper zusammengestellt, das Wohnungswirtschaft, Hausverwaltungen und Installateure bei der bedarfsgerechten Auswahl von Rauchwarnmeldern für Wohngebäude unterstützt. Der Leitfaden gibt einen Überblick über die gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen, erläutert die Bauweisen und technischen Funktionen von Rauchwarnmeldern sowie die Möglichkeiten der Ferninspektion. Das Whitepaper wird ergänzt durch Anwendungsbeispiele mit Einsatzempfehlungen und steht unter www.ei-electronics.de/RWM-Auswahl kostenlos zum Herunterladen bereit.



Der kostenlose Leitfaden vermittelt einen Überblick über die gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen und erläutert Unterschiede der am Markt verfügbaren Rauchwarnmelder hinsichtlich Technik, Funktion und Bauweise.

von Rauchwarnmeldern unter Umständen nicht realisierbar. Das kann dann der Fall sein, wenn vernetzte Rauchwarnmelder eingesetzt werden sollen oder müssen. Nach derzeitiger Marktlage ist eine Vernetzung im Regelfall nur mit Rauchwarnmeldern der Bauweise A realisierbar, die nicht für die Ferninspektion geeignet sind. Eine besondere Beachtung erfordern auch Mehrzweckgebäude, beispielsweise mit Wohn- und Gewerbeeinheiten (Kasten 3). Installations- und Servicepartner sind entsprechend zu informieren, da Mischinstallationen von Rauchwarnmeldern unterschiedlicher Bauweisen für viele Unternehmen noch Neuland darstellen.

Fazit

Die Ferninspektion von Rauchwarnmeldern bietet der Wohnungswirtschaft zahlreiche Vorteile. Bei der Auswahl geeigneter Rauchwarnmelder sind aber im Hinblick auf einen wirtschaftlichen und störungsfreien Betrieb zahlreiche weitere Kriterien entscheidend. Für eine optimale Lösung sollten Wohnungsunternehmen und WEG deshalb selbst aktiv handeln und frühzeitig planen.

3

Rauchwarnmelder für Mehrzweckgebäude

Manche Gebäudearten beziehungsweise -nutzungen erfordern eine differenzierte Betrachtungsweise. So befinden sich in Mehrzweckimmobilien gewerbliche Nutzungseinheiten wie Arztpraxen und Büros mit Wohnungen im gleichen Gebäude. Häufig existieren behördliche Auflagen zur Installation einer Brandmeldeanlage (BMA) in bestimmten Gebäudebereichen, während für die Wohnungen unverändert die Rauchwarnmelderpflicht gemäß LBO gilt. In solchen Fällen sollten die verschiedenen Optionen durch den Betreiber gut abgewogen werden. Denkbar ist beispielsweise, auf freiwilliger Basis auch die kleineren gewerblichen Nutzungseinheiten mit vernetzten Rauchwarnmeldern auszustatten.

Durch die Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) gewinnt diese Funktionalität für Neubauten seit diesem Jahr und für den Bestand ab 2026 an Bedeutung.

Austauschfristen harmonisieren

Auch, wenn durch die Ferninspektion ein Betreten der Wohnung zu Inspektionszwecken nicht mehr notwendig ist, müssen fernauslesbare Geräte in regelmäßigen Intervallen ausgetauscht werden. So sind Rauchwarnmelder und Heizkostenverteiler im Regelfall alle zehn Jahre, per Funk angebundene Kaltbeziehungsweise Warmwasserzähler sowie Wärmemengenzähler alle fünf Jahre auszuwechseln. Um einen minimalen Aufwand zum Betreten der Wohnung zu realisieren, sollten Rauchwarnmelder und Verbrauchszähler deshalb zum gleichen Zeitpunkt eingebaut oder ausgewechselt werden. Das Betreten der Wohnungen zu den vorgeschriebenen Wechselterminen ist dann nur noch alle fünf

Jahre erforderlich. Im Bestand kann sich ein vorzeitiger Austausch – beispielsweise der Rauchwarnmelder nach neun Jahren – durchaus rechnen, wenn dadurch mehrfache Personaleinsätze vermieden werden.

Schutzziele beachten

Stehen besondere Schutzziele im Vordergrund, ist die Anwendung der Ferninspektion

Literatur

- [1] DIN 14676-1:2018-12 Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Teil 1: Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung.
- [2] DIN SPEC 91388:2019-02 Technische Anforderungen an ferninspezierbare Rauchwarnmelder-Anforderungen an eine technische Einrichtung zur Ferninspektion in Bezug auf den Nachweis der Funktionsbereitschaft nach DIN 14676-1 eines Rauchwarnmelders nach DIN EN 14604.



Der Autor

Rainer Eisenach ist Key Account Manager Wohnungswirtschaft der Ei Electronics GmbH. Er beschäftigt sich seit über zehn Jahren mit Rauchwarnmeldern im wohnungswirtschaftlichen Kontext.

Immobilienverwaltung in der Krise

Auf den ersten Blick haben Immobilienverwaltungen deutlich weniger unter der Corona-Krise zu leiden als andere Branchen. Allerdings ist es zu kurz gedacht, sich nur auf die fixen monatlichen Einnahmen zu fokussieren. Schwierigkeiten aller Art sind bereits offensichtlich, die meisten treten erst noch mit einem zeitlichen Verzug in Erscheinung.

Nur mäßig digital aufgestellte Verwaltungen haben teilweise Kurzarbeit angemeldet und merken erstmals, dass Papier zu Recht als wesentliche Prozessbremse gilt. Die Krise löst bereits jetzt einen Digitalisierungsschub ohnesgleichen aus. Doch auch bei bereits gut aufgestellten Büros hakt es hier und da beim Homeoffice und der Teamkommunikation. Vielen digitalen Prozessen fehlt es am gesamtheitlichen und mitarbeiterfreundlichen Ansatz. Ein wenig strukturiertes Aufgabenmanagement fällt nun besonders auf.

Auch den Nutzungsgrad eines häufig schon vorhandenen Kundenportals zu erhöhen, ist nun zwingend. Schließlich wird beispielsweise die virtuelle Rechnungsprüfung jetzt nicht mehr nur von wenigen Vorreitern praktiziert, sondern ist plötzlich als Standard zu betrachten.

In jeder Krise steckt auch eine Chance

Bei einer durchdachten und eigentümerfreundlichen Strukturierung gibt es keinen Grund, diese weggefallenen Präsenztermine nach der Krise wieder wahrzunehmen. Erfreulicherweise wirkt der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) im derzeitigen parlamentarischen Verfahren darauf hin,

dass eine Online-Eigentümerversammlung als anerkanntes Willensorgan und Alternative zur Präsenzversammlung in der WEG-Novelle ihren Platz findet. Das Aneignen des notwendigen Know-hows, wird beim WEG-Verwalter noch ein großes Thema sein. Der frühzeitige Aufbau einer individuell angemessenen Infrastruktur mitsamt einem sicheren Umgang, mit teils völlig neuen Abläufen, stellt einen erheblichen Wettbewerbsvorteil dar. Damit althergebracht arbeitende Immobilienverwaltungen nach der Corona-Krise nicht

sichtlicher sind, wie zum Beispiel das Makler- oder Bauträgergeschäft.

Länderspezifische Soforthilfen werden viele Verwalter bereits beantragt haben. Zusätzlich verfügbar ist nun eine weitere, äußerst unbürokratische BAFA-Corona-Förderung. Eine aufgrund Corona in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratene Immobilienverwaltung kann damit eine Beratungsleistung bis maximal 4000 Euro netto erhalten und zwar als Vollfinanzierung. Der Zuschuss wird vom



noch mehr den Anschluss an zeitgemäß agierende Verwalter mit schlanken Prozessen verlieren, ist es ratsam zur Existenzsicherung und Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern nun Digitalisierungs- beziehungsweise Prozessoptimierungen voranzutreiben. In der zweiten Jahreshälfte sind dazu noch viele Versammlungstermine nachzuholen, die liegengebliebenen Projekte gilt es abzuarbeiten und viele Treffen mit Beiräten und Dienstleistern sowie Wohnungsbesichtigungen müssen gemacht werden. Womöglich existieren noch angegliederte weitere Geschäftsfelder, in welchen Corona-Probleme noch offen-

Bundesamt für Wirtschaft und Außenkontrolle direkt auf das Konto des zugelassenen Beratungsunternehmens ausgezahlt, der Verwalter erhält somit nicht einmal eine Rechnung. Es wird lediglich gemeinsam mit dem BAFA-Berater ein zirka zehn Minuten Zeit beanspruchender Online-Vorantrag gestellt. Darin ist ein kurzer Bericht hochzuladen, aus welchem klar erkennbar ist, welche Probleme das Unternehmen hat und wo diese herkommen, also vor allem was diese mit Corona zu tun haben. Der Berater stellt Handlungsempfehlungen und eine detaillierte Anleitung zur Umsetzung dar, um die Krise zu überstehen. Dabei geht es üblicherweise um den Ausbau der Digitalisierung und Prozessoptimierung im weitesten Sinne - sinnvollerweise mit einer vorgeschalteten Online-Potenzialanalyse als effektivsten Einstieg für eine individuelle, lösungsorientierte und pragmatische Beratung. Zum Stichwort Online wird in den Förderrichtlinien speziell darauf hingewiesen, dass es in Anbetracht der aktuellen Situation nicht notwendig ist, die Unternehmen vor Ort zu beraten. Diese Förderung gibt es ausdrücklich auch dann, wenn bereits in der Vergangenheit BAFA-Gelder für Unternehmensberatungen beansprucht wurden.



Der Autor

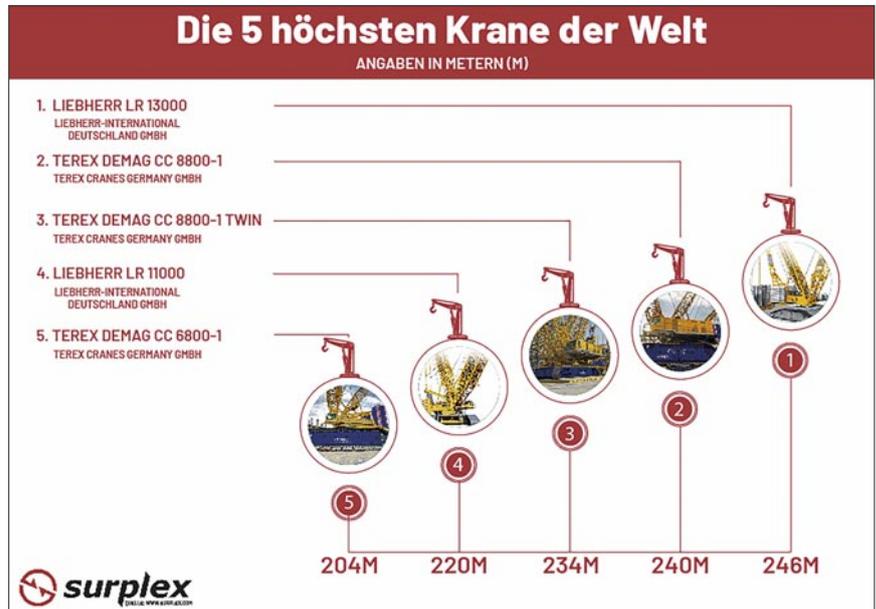
Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

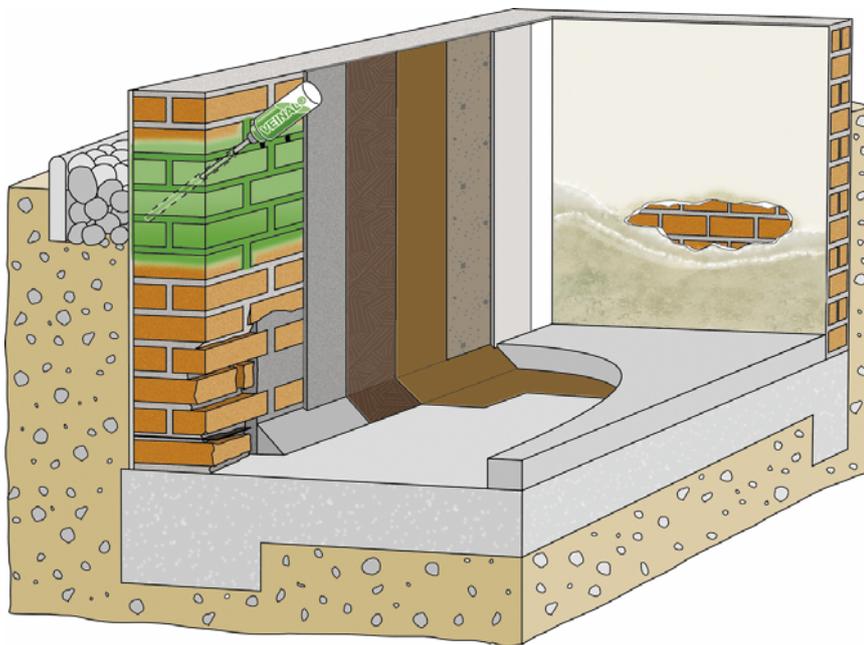
alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de

Die fünf höchsten Kräne der Welt

Für den Aufbau von Windkraftanlagen und Hochhäusern oder allgemein das Heben von schweren Lasten von einem Ort zum anderen, um nur ein paar Beispiele zu nennen, sind Krane unentbehrlich. Die fünf höchsten Kräne übersteigen alle die 200 Metermarke. Zwischen dem ersten und dem letzten Platz liegen bemerkenswerte 42 Meter. Der höchste Kran ist so hoch wie der Thyssenkrupp-Testturm in Rottweil. Was direkt auf den ersten Blick auffällt, ist, dass nur die zwei Marktführer im Ranking auftauchen: Liebherr und Terex.



Was Sie erwartet ... Immobilienverwaltung 4 | 2020



Schema einer nachträglichen Horizontalsperre durch ins Mauerwerk injizierte Silikonharzlösungen.

Schwerpunkt Schadensanierung

Horizontalsperren bei feuchtem Keller

Wenn Wasser aus dem Boden in die Wände eindringen und durch die Kapillarwirkung

nach oben steigt, kommt es schnell zu Schimmelbildung. Zudem zerstören Salze, die mit dem Wasser ins Mauerwerk transportiert werden, den Fugenmörtel und lassen den Innen- und Außenputz abplatzen.

Langfristig kann sogar die Standfestigkeit des Hauses beeinträchtigt werden. Rasch werden nach den Kellerräumen auch die darüber liegenden Zimmer in Mitleidenschaft gezogen.

Injektionsverfahren beispielsweise mit einem Silikonharzsystem können das Problem beseitigen. Dabei wird - je nach Materialbeschaffenheit mit oder ohne Druck - über Bohrkanäle eine niederviskose, extrem kriechfähige Silikonharzlösung ins Mauerwerk injiziert. Innerhalb von 24 Stunden entsteht eine porenaukleidende Schicht aus polymerem Silikonharz, die als neue Horizontalsperre fungiert. Das Mauerwerk trocken und ist vor aufsteigender Nässe geschützt. Zur Reaktion wird nur Feuchtigkeit benötigt, keine Luft. So kann in kürzester Zeit der Wirkstoff gebildet werden.

In unserem Schwerpunkt beschreiben wir verschiedene Möglichkeiten Gebäuden

Erscheinungstermin: 3. Juli 2020
Redaktionsschluss: 12. Juni 2020