15/16

DDIV aktuell

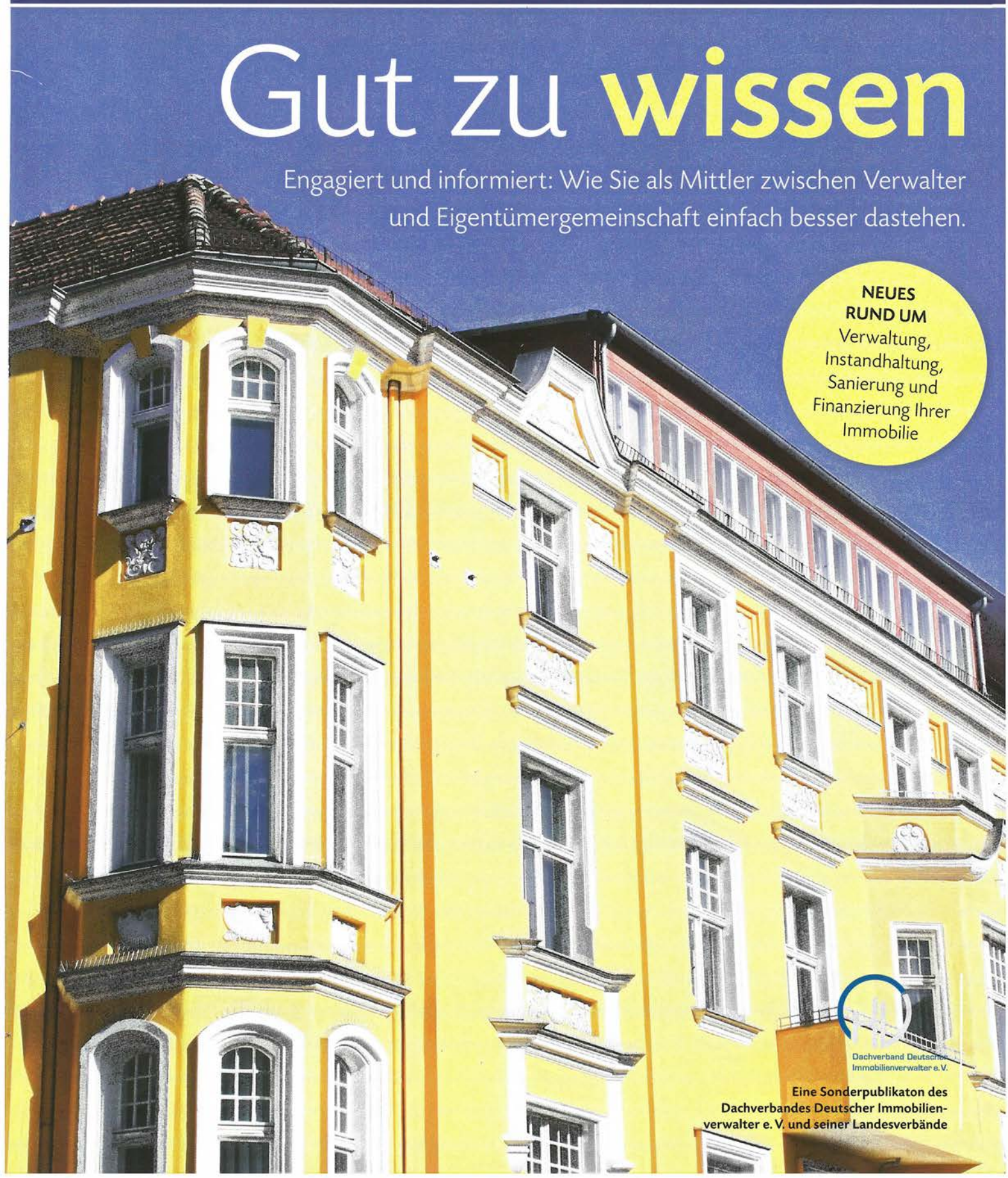
Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

Gut zu wissen

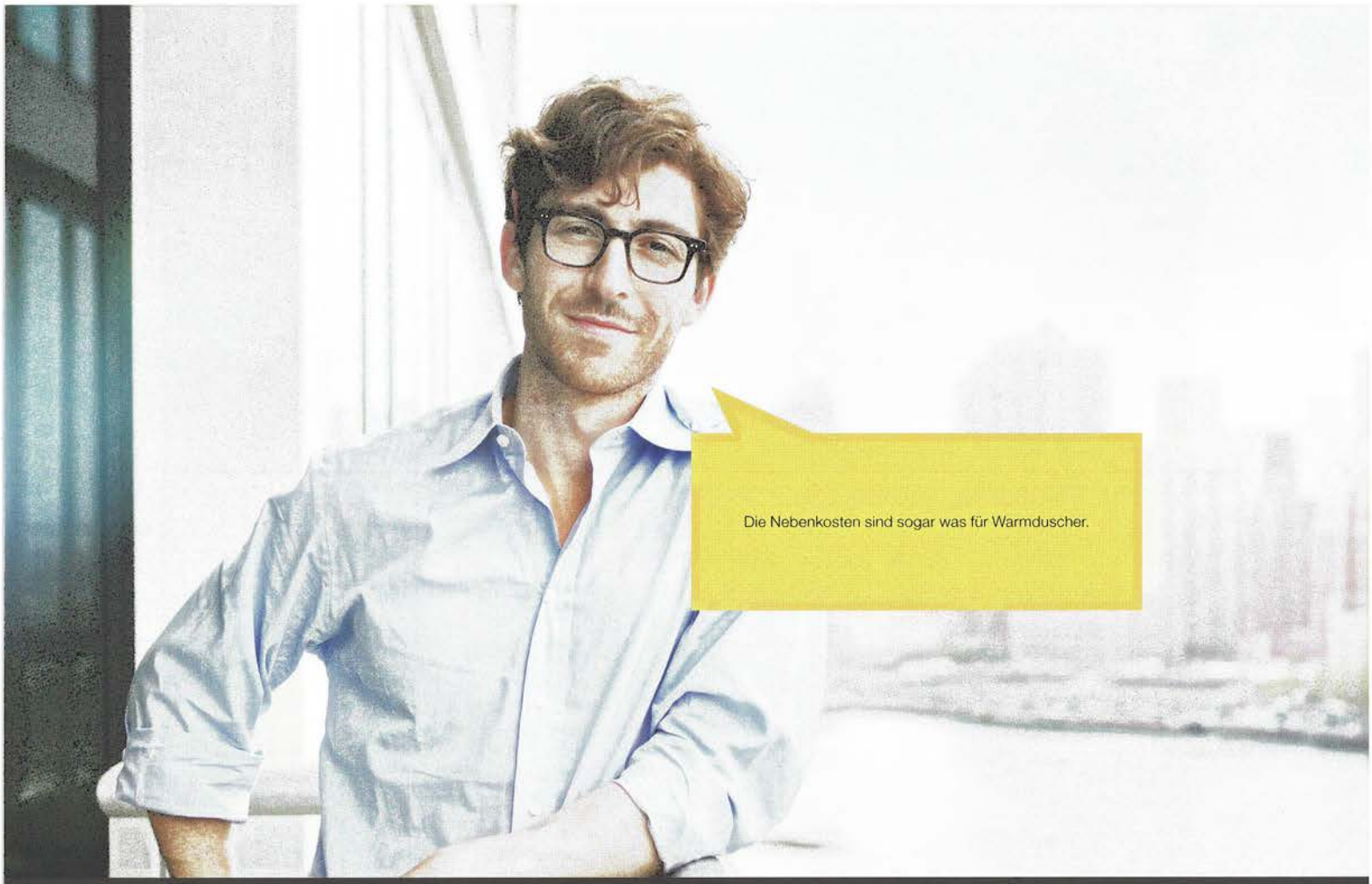
Engagiert und informiert: Wie Sie als Mittler zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft einfach besser dastehen.

NEUES RUND UM Verwaltung, Instandhaltung, Sanierung und Finanzierung Ihrer Immobilie



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Eine Sonderpublikaton des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände



Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als VNG-Mitglied und zuverlässiger Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft etabliert. Unser Service bedeutet faire Preise, klare Angebote und transparente Rahmenverträge. Langfristige Preisgarantien und die Möglichkeit eines einzigen Abrechnungstermins sind nur zwei unserer Vorteile für Sie. Überzeugen Sie sich jetzt und wechseln unter www.goldgas.de/businesskunden

www.ddiv.de
Premiumpartner im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

goldgas
VNGGRUPPE

Wolfgang D. Heckeler

Steffen Haase

Damit Ihre Immobilie von Ihrem Engagement profitiert.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen hiermit die zweite Ausgabe des Sonderheftes DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat präsentieren zu dürfen, ein Heft, das speziell für Verwaltungsbeiräte aufbereitete Themen rund ums Wohnungseigentum und die Immobilienverwaltung vorhält.

Das erste Heft war ein großer Erfolg: Die anfängliche Druckauflage war innerhalb kürzester Zeit vergriffen, und ein Nachdruck wurde nötig, um die Nachfrage und den Bedarf an Magazinen zu decken. Insgesamt wurden 45 000 Exemplare des ersten Sonderheftes an Immobilienverwalter und Eigentümer verteilt. Dies ist ein deutliches Zeichen dafür, dass wir mit den ausgewählten Inhalten genau ins Schwarze getroffen und eine wichtige Informationslücke geschlossen haben.

Auch mit dem vorliegenden Heft möchten wir dazu beitragen, **wichtige Themen und Fragestellungen verständlich und praxisnah für Eigentümer und Verwaltungsbeiräte** aufzubereiten. Immerhin beschäftigen sich in Deutschland die Eigentümer der mehr als 9 Millionen Eigentumswohnungen mindestens einmal im Jahr mit oft anspruchsvollen Fragen rund um ihr Gemeinschafts- und Sondereigentum. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz tragen insbesondere Verwaltungsbeiräte einen großen Teil der Verantwortung. Für uns, den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Grund genug, Sie dabei zu unterstützen.

Als Berufsverband der professionellen Haus- und Immobilienverwalter setzen wir uns **für optimale Rahmenbedingungen und einen verbesserten Verbraucherschutz in der Wohnungsverwaltung** ein. So fordern wir die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes mit einheitlichen Aus- und Weiterbildungskriterien für Verwalter. Ein erster Schritt dahin sind so genannte Berufszulassungsregelungen. Aktuell läuft das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung dieser Mindestqualifikationen. Wir gehen davon aus, dass Ende 2016 alle gewerblich tätigen Verwalter einen Fach- und Sachkundenachweis, ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorweisen müssen, um weiterhin gewerblich tätig sein zu können.

Dass grundlegende Mindestqualifikationen nun bundesweit von allen am Markt tätigen Verwaltungen zu erbringen sind, ist ein wesentlicher **Meilenstein auf dem Weg hin zu mehr Qualität, Transparenz und Professionalität in der Immobilienverwaltung.**

Nicht nur Verwalter sollten stets gut und aktuell informiert sein, sondern auch die Verwaltungsbeiräte. Denn davon profitieren Verwalter, Eigentümer und die gesamte Gemeinschaft gleichermaßen. Vor allem große Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) sind auf eine professionelle Zusammenarbeit von Hausverwalter und Verwaltungsbeirat angewiesen. Schließlich kann nur so eine optimale Verwaltung und Werterhaltung der Immobilie erfolgen. Wir ermutigen Sie und alle Eigentümer daher, sich Seite an Seite mit dem Verwalter für die eigene Immobilie zu engagieren und danken Ihnen für Ihr Engagement!

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und vor allem informative Lektüre und ein glückliches Händchen bei allen anstehenden Entscheidungen in der WEG.

Wolfgang D. Heckeler
DDIV-Präsident

Steffen Haase
Chefredakteur

PS: Sie haben Anmerkungen und Hinweise zu einzelnen Inhalten oder wünschen sich weitere Themen und Schwerpunkte? Kommen Sie auf uns zu und schreiben Sie uns per E-Mail an redaktion@ddivaktuell.de

INHALT

36 Statt Notgroschen: Auch die WEG kann bausparen.

12 Faktor X: Die Variable bei den Heizkosten lässt sich erklären.

38 Geld vom Staat: So setzen Sie notwendige Baumaßnahmen um.

EIGENTUM & VERWALTUNG

3 Der Verwaltungsbeirat in Theorie und Praxis

6 Makler oder Verwalter: Wer vermietet in Zukunft?

8 Die Jahresabrechnung: Hilfe bei der Prüfung

12 Heizkosten: Was bedeuten Umrechnungsfaktoren?

SANIEREN & MODERNISIEREN

14 Fassadendämmung effizient planen

16 Energetische Sanierung: Manchmal ist weniger mehr.

17 Aufzüge: Hier gelten neue Vorschriften.

20 Trinkwasser: Schutz vor Legionellen

22 Abwasser: Was die Dichtheitsprüfung verlangt.

23 Heizungs-Contracting: Lohnt sich das?

26 Rauchwarnmelder: Was für Funklösungen spricht.

28 Schimmelprobleme: Prävention und Beseitigung

30 Medienversorgung: Für die Zukunft planen

RECHT & STEUERN

30 BGH zur GEMA: Keine Gebühren für Weg

31 Das Meldegesetz: die Pflichten für Wohnungsgeber

32 Streitbeilegung, auch außergerichtlich

33 Erbschaftssteuer: wann sie entfällt

34 Mindestlohn: Wer haftet?

35 Meldepflichtig: Wasser- & Wärmezähler

FINANZEN & VERSICHERUNG

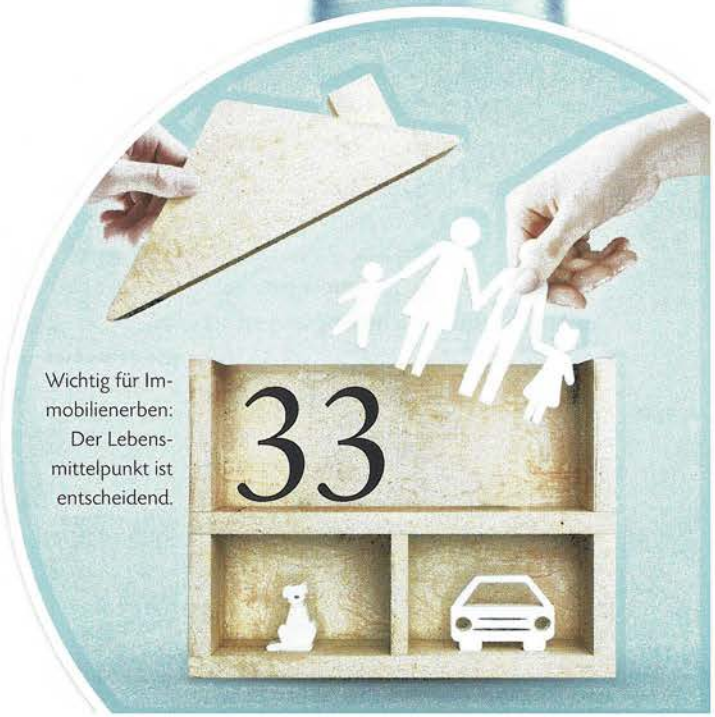
36 Ansparen mit Plan: der Bausparvertrag

38 Sanierungszuschüsse: Hier hilft die KfW.

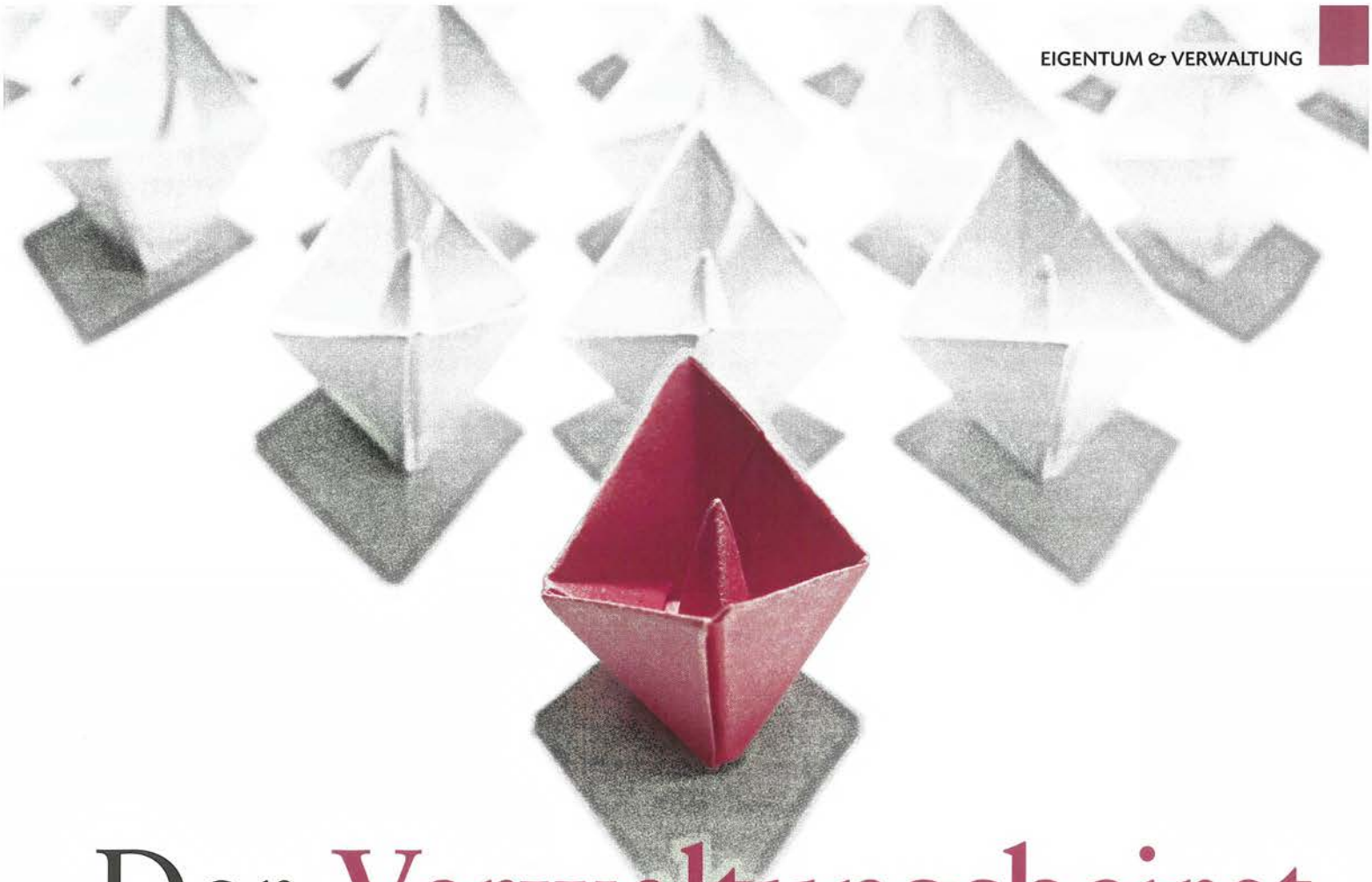
40 Die letzte Seite

40 Impressum

20 Tun, was zu tun ist, damit Trinkwasser hygienisch bleibt.



33 Wichtig für Immobilienerben: Der Lebensmittelpunkt ist entscheidend.



Der Verwaltungsbeirat

Seine Rolle ist für die Eigentümergemeinschaft wie für den Verwalter gleichermaßen von Bedeutung. Grund genug, sich einmal Theorie und Praxis vor Augen zu führen.

Von Steffen Haase

Gesetzliche Grundlage für die Bildung des Verwaltungsbeirats ist § 29 WEG, der bisher alle Reformen ohne Änderung überstand. Leider, könnte man fast sagen, denn manchmal wäre mehr Flexibilität durchaus praktikabel.

Abs. 1 besagt: Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren als Beisitzern.

Viele Gemeinschaftsordnungen weichen von dieser Regelung wirksam ab. Ist per Gesetz die Bestellung eines Verwaltungsbeirats als „Kann" formuliert, sehen viele Gemeinschaftsordnungen sie als „Muss" vor. Sieht das Gesetz einen Beirat aus drei Personen vor, weichen gerade große Gemeinschaften hiervon oft ab und wählen eine andere, auch größere Zusammensetzung. Gesetzlich wäre hier eine Aufweichung sinnvoll, die z. B. „mindestens zwei Wohnungseigentümer" lautet. Schließlich gibt es auch Gemeinschaften ohne Verwaltungsbeirat – oder in denen sich keine drei Eigentümer zur Verfügung stellen.

Die starre gesetzliche Regelung kennt nur den drei-köpfigen Beirat. Laut BGH Urteil vom 5.2.2010 – V ZR 126/09 entspricht eine davon abweichende Besetzung nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Eigentümer die Weichen dafür mit einer Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder der Gemeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

So wird gewählt

Die Beiratswahl im Rahmen der Eigentümerversammlung wird als Tagesordnungspunkt hinreichend angekündigt. Da hier für Spontanentschlüsse – außer wenn alle

Von der gesetzlichen Regelung weichen viele Gemeinschaftsordnungen wirksam ab.

Foto: © Csaba Peterdi / Shutterstock.com

Eigentümer anwesend sind – kein Raum ist, werden Beiratsfragen im Vorfeld vom Verwalter geklärt. Sofern die Versammlung nicht widerspricht, kann auf zwei Arten gewählt werden: in Einzelpersonenwahl oder in Blockwahl. Die Blockwahl ist der schnellere Vorgang. Sie bietet sich an, wenn sich genau so viele Kandidaten der Wahl stellen, wie der Beirat haben soll, und allgemeine Einigkeit herrscht. Übersteigt die Zahl der Kandidaten die Zusammensetzung des Beirats, sollte in Einzelwahl abgestimmt werden. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der Stimmen auf sich vereint: bei der Blockwahl das gesamte Team, bei der Einzelwahl jeder zur Wahl stehende Kandidat.

Zu Wahl stellen können sich nur im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Dies ist deshalb zu beachten, weil auf Eigentümerversammlungen auch Nichteigentümer z. B. als bevollmächtigte Personen anwesend sein können. Auch Nießbrauchberechtigte, Testamentsvollstrecker, Zwangs- oder Insolvenzverwalter sind keine Eigentümer. Wird ein Nichteigentümer gewählt, ist dieser Beschluss nur anfechtbar.

Wer übernimmt den Vorsitz?

Bei der Einzelpersonenwahl kann man einen Vorsitzenden wählen. Er hat das Amt bis zu einem anders lautenden Beschluss inne. Werden „nur" gleichberechtigte Beiräte gewählt, bleibt es dem Verwaltungsbeirat überlassen, wer den Vorsitz übernimmt – auch wechselnd, je nach zeitlicher Verfügbarkeit.

Regelung der Amtsdauer und -niederlegung

Die maximale Bestelldauer eines Verwaltungsbeirates ist gesetzlich nicht geregelt. Ist sie auch in der Gemeinschaftsordnung nicht festgeschrieben, legt die Eigentümergemeinschaft sie durch Beschluss individuell fest. Tut sie dies nicht, ist der Beirat auf unbestimmte Dauer gewählt. Er kann sein Amt jederzeit ohne Angabe von Gründen niederlegen – mit einer Erklärung gegenüber dem Verwalter oder auf der Eigentümerversammlung gegenüber den Miteigentümern. Geschieht dies unterjährig, sollte die Niederlegung am besten schriftlich erfolgen.

Nur im **Grundbuch eingetragene Eigentümer** können sich zur Wahl des **Verwaltungsbeirats** stellen.

Die Sitzung des Beirats

Nach § 29 Abs. 4 WEG wird die Verwaltungsbeiratssitzung nach Bedarf vom Vorsitzenden einberufen. Verwaltungsbeiräte organisieren sich also selbst. Teilnehmen dürfen lediglich die Beiratsmitglieder. Selbst der Verwalter hat weder Teilnahmerecht noch -pflicht. Man kann eine vertragliche Vereinbarung treffen, ob und an welchen Sitzungen, zu welchen Zeiten und wie häufig ein Verwalter teilnehmen muss. Bei der jährlichen Sitzung zur Belegprüfung und Vorbereitung der Eigentümerversammlung ist dies sicherlich sinnvoll, und er wird zur Verfügung stehen. Darüber hinaus allerdings können sich Verwalter ihre Anwesenheit gesondert vergüten lassen.

Insgesamt bieten die gesetzlichen Regelungen rund um den Verwaltungsbeirat durchaus Auslegungsspielräume, die erfahrungsgemäß auch nicht durch eine Geschäftsordnung begrenzt werden sollten.

Die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats

§ 29 WEG besagt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Ein relativ nichtssagender Satz, der Raum für Interpretationen lässt, zumal jeder Beirat anders eingebunden, jeder Verwalter mehr oder weniger unterstützt werden möchte. Dies gilt es also individuell zu klären, wobei die Aufgabentrennung klar

Der Beirat hat eine **unterstützende und beratende Funktion.**

Foto: © Csaba Peterdi / Shutterstock.com

beibehalten werden muss: Der Beirat unterstützt und berät den Verwalter, der aber letztendlich seiner Funktion entsprechend selbst entscheidet und handelt.

§ 29 WEG besagt auch, dass der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vom Beirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden, bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt. Dies stellt die Beraterfunktion klar heraus.

Auch bei der Eigentümerversammlung hat der Beirat eine in § 24 WEG festgeschriebene Aufgabe: Fehlt der Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, kann sie – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – auch von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter einberufen werden.

Erweiterung der Befugnisse durch Beschluss

Auf Eigentümerversammlungen werden häufig Beschlüsse gefasst, deren Umsetzung den Verwaltungsbeirat mit einbeziehen. Dabei ist Folgendes zu beachten: Der Verwaltungsbeirat muss damit einverstanden sein, denn er kann nicht per Beschluss zu etwas verpflichtet werden. Zudem kommt es auf die konkrete Formulierung der Beschlüsse an. Wer als Mitglied des Beirats laut Beschluss gemeinsam oder in Abstimmung mit dem Verwalter zu etwas beauftragt wird, muss darin auch namentlich genannt werden.

Die praktische Zusammenarbeit

Das Zusammenwirken von Verwalter und Beirat hat den Vorteil, dass bei der Ausführung von Verwaltungstätigkeiten die Interessen der Eigentümer bestmöglich berücksichtigt werden.

Handlungsbedarf, Ideen, Anregungen werden dem Verwalter über den Beirat zugetragen. Eigentümer und Beiräte sind täglich in der Wohnanlage und bemerken so manches schneller als der Verwalter dies auch mit regelmäßigen Objektkontrollen überhaupt kann. Zielvorstellungen der Eigentümer können ebenfalls durch den Beirat formuliert werden. So werden unnötige – weil in die falsche Richtung gehende – Entscheidungsvorbereitungen vermieden. Die Verwaltung kann effektiver arbeiten. Ein mit dem Beirat abgestimmtes Handeln des Verwalters wird meist auch im Sinne der Eigentümergemeinschaft sein. Wie intensiv sich der Kontakt zwischen Verwalter und Beirat tatsächlich gestaltet, hängt in der Praxis von den jeweils Beteiligten ab. Gesetzliche Vorgaben gibt es dazu nicht. Man kann aber im Verwaltervertrag, der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss entsprechende Vereinbarungen treffen – z. B. dass der Verwalter dem Verwaltungsbeirat regelmäßig Kopien von Dokumenten über laufende Vorgänge übermittelt, wofür ihm ggf. laut Verwaltervertrag eine Vergütung zusteht.

Der Beirat trägt dazu bei, die Interessen der Eigentümer zu wahren.

FAZIT

In jedem Fall ist es für Verwalter und Beirat wichtig, in einem angenehmen Verhältnis zu arbeiten. Auch im Interesse der Eigentümergemeinschaft ist eine gute Zusammenarbeit, da anderenfalls das Wohl der Gemeinschaft auf der Strecke bleibt. Kommt es dennoch zu persönlichen Spannungen, die das konstruktive Miteinander unmöglich machen, kann eine Neuwahl des Verwaltungsbeirats in anderer Zusammensetzung empfehlenswert sein. Im manchmal recht komplexen Beziehungsgefüge von Eigentümern untereinander und gegenüber dem Verwalter hat der Verwaltungsbeirat bisweilen auch vermittelnde, schlichtende und befriedende Funktion, die im Sinne der Gemeinschaft dankenswert ist.

Viele Beiräte haben es bestätigt:
Dieser praxisnahe Ratgeber,
unsere Schulungen für Sie,
die lokalen Beiräte-Netzwerke
und unsere "Werkzeuge" für Ihr
Ehrenamt helfen wirklich weiter.

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Unabhängiger Verbraucherschutzverband für Sie als Wohnungseigentümer/in

Mehr Infos und Mitglied werden:
www.wohnen-im-eigentum.de
Tel.: 0228 30 41 26 70

Vermietung – durch Makler oder Verwalter?

Warum das Bestellerprinzip zurück zum Verwalter führt.

Das heiß diskutierte Bestellerprinzip ist am 1.6.2015 in Kraft getreten. Es beendet eine Marktaufteilung zwischen Verwaltern und Maklern, die bisher nicht hinterfragt wurde.

Bereits seit 1971, und damit seit 44 Jahren (!), ist es Verwaltern gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnraumvermittlung (WoVermG) untersagt, vom Mieter für die Vermittlung von Wohnraum aus ihrem Verwaltungsbestand eine Provision zu erheben. Nichts Anderes regelt das jetzt eingeführte Bestellerprinzip, das lediglich eine Ergänzung des bestehenden § 2 WoVermG beinhaltet (siehe Kasten). Es schließt auf den ersten Blick nicht aus, dass der Makler seine Provision beim Mieter erheben darf – es bedarf jetzt aber einer ausdrücklichen Beauftragung des Maklers durch den Mieter „in Textform". Faktisch ist die Provisionserhebung beim Mieter durch die weitere Regelung in § 2 (1a) WoVermG ausgeschlossen, die im Klartext bedeutet: Der Makler darf für Wohnungen, die sich bei Auftragserteilung schon in seinem Vermittlungsbestand befanden, keine Provision vom Mieter einfordern.

Jetzt herrscht also Gleichstand: Weder bei der Beauftragung eines Verwalters noch bei der eines Maklers kann die Vermittlungsprovision auf den Mieter abgewälzt werden. Die Dienstleistung der Mietervermittlung ist in beiden Fällen vom Vermieter als Wohnungsanbieter zu bezahlen.

Für viele Vermieter ist dies eine ungewohnte Situation. Wie also werden sie entscheiden? Makler befürchten hohe Umsatzeinbrüche, ihre Verbände wollen Verfassungsbeschwerden durchführen. Sie befürchten, dass viele Vermieter künftig die Mietersuche selbst in die Hand nehmen.

Die Mietersuche – ein weites Feld

Die Vermittlung eines neuen Mieters ist aber nur ein Teil der Aufgaben. Verwalter kennen das gesamte Aufgabenspektrum: Nach der Kündigung des Vormieters bedarf es mindestens einer Vorbesichtigung, dann einer Rücknahme der Wohnung vom Vormieter und deren Protokollierung, der Veranlassung notwendiger Arbeiten und der zutreffenden Mietpreisermittlung, was in Hinblick auf die ebenfalls seit dem 1.6.15 (in den von den Landesregierungen per Rechtsverordnung zu definierenden Gebieten) in Kraft getretene Mietpreisbremse zusätzliches Wissen erfordert.

Viel Mühe kostet es, den „richtigen" neuen Mieter zu finden. Nicht nur Besichtigungstermine sind notwendig. Es geht neben der Prüfung der Bonität vor allem darum, dass sich der neue Mieter in die Hausgemeinschaft einfügt. Stimmt der Vermieter dem Mietervorschlag zu, folgt der Abschluss eines durch Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung möglichst rechtssicheren Mietvertrags. Auch dieser muss wiederum auf die besonderen Bedürfnisse im Einzelfall abgestimmt sein. Gerade bei der Vermietung von Eigentumswohnungen müssen die Hausordnung und Nutzungsregelungen, die die Eigentümer verabschiedet haben, zum Gegenstand des Mietvertrags gemacht werden. Vor allem die Regelungen zur Umlage der Betriebskosten müssen den Vorgaben der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und diesbezüglichen Beschlüssen entsprechen, um späteren Ärger zu vermeiden.

Es folgt die Übergabe der Mieträume an den neuen Mieter nebst Protokollierung,

Der Autor
DR. MICHAEL CASSER
Vorstandsvorsitzender des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.)
www.vnwi.de

Foto: © elxeneize / Shutterstock.com

die Ermittlung und Dokumentation der Zählerstände, die vorschriftsmäßige Anlage der Kaution, die Schlussabrechnung mit dem alten Mieter etc.

Viele Vermieter überfordert dies bereits in fachlicher Hinsicht. Vor allem aber scheuen die heutigen Anleger, die die Immobilie als sichere Kapitalanlage entdeckt haben, den damit verbundenen Zeitaufwand. In den meisten europäischen Ländern ist es normal, die Verwaltung einer Mietwohnung durch Profis erledigen zu lassen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Vermieter als Wohnungsanbieter. Langfristig wird dies – wie im Handel und bei sonstigen Dienstleistungen auch – eingepreist.

Jetzt steht der Vermieter also vor der Wahl: Zukünftig zu eigenen Kostenlasten weiterhin einen Makler beauftragen? Oder selbst tätig werden? Oder den bisher versperrten Blick auf den nächstliegenden Partner richten – den Verwalter?

Objektkenntnis macht sich bezahlt.
Die beschriebenen Aufgaben verdeutlichen, warum der Verwalter einfach „näher dran" ist:

Er besitzt die Objektkenntnis, er kennt die Bewohnerstruktur, die im konkreten Objekt erzielbaren Mieten, die Hausordnung, die Beschlüsse der Eigentümer und die Regelungen zur Verteilung der Kosten. Er verfügt über Mietverträge, die auf die Besonderheiten des Objekts abgestimmt sind.

Der Verwalter hat keine kurzfristigen Provisionsinteressen, sondern großes Interesse an einem störungsfreien Verlauf des Mietverhältnisses. Die Qualität der Mieterauswahl und der mietvertraglichen Regelungen bestimmen seinen künftigen Arbeitsaufwand.

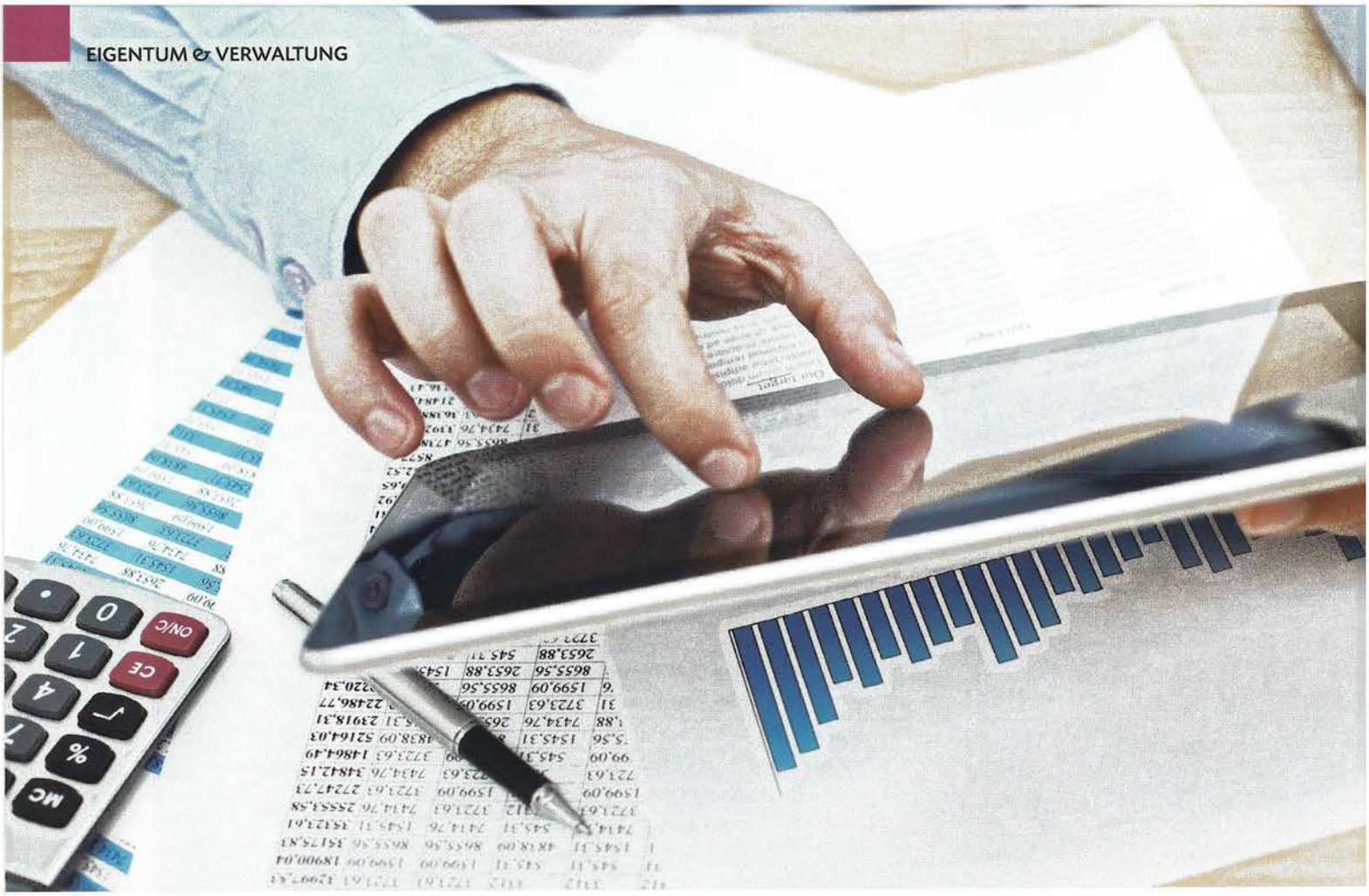
Wie Vermieter rechnen sollten.
Der Umfang der Aufgabenbeschreibung zeigt auf, warum die Vergütung des Verwalters für seine weit über die Mietervermittlung hinausgehenden Leistungen nicht niedriger als die des Maklers (im Normalfall zwei Monatsgrundmieten) kalkuliert werden kann.

Allerdings eröffnen sich bei der Beauftragung des Verwalters in Hinblick auf die langfristige Zusammenarbeit flexiblere Vergütungsmodelle. Vor allem in Zusammenhang mit der immer stärker nachgefragten Mietverwaltung von Eigentumswohnungen bieten viele Verwalter feste Pauschalen für alle mit einer Neuvermietung anfallenden Tätigkeiten an oder inkludieren diese Leistung bei einer entsprechenden Erhöhung des laufenden Mietverwaltungshonorars.

Es lohnt sich also für vermietende Wohnungseigentümer, unmittelbar auf die Expertise des Verwalters zurückzugreifen und diesen mit umfassenden Dienstleistungen rund um die Neuvermietung zu beauftragen.

DAS IST NEU:

Auszug aus § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung
Unterstrichen sind Ergänzungen durch das am 1.6.15 in Kraft getretene Bestellerprinzip.
§ 2 (1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.
(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Abs. 1).
(2) Ein Anspruch nach Abs. 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn
1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.



Die WEG-Jahresabrechnung

Was auf den ersten Blick einfach erscheint, erweist sich oft als Herausforderung für den Beirat: die Prüfung der Abrechnung.

So schwer kann es doch nicht sein: Der Verwalter erstellt über die Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Jahresabrechnung, der Verwaltungsbeirat prüft sie, der Eigentümer kann sie ohne Hilfe verstehen, und die Eigentümer beschließen auf der Eigentümerversammlung eine korrekte und geprüfte Gesamtjahresabrechnung inklusive der Einzelabrechnung. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch die Komplexität, die in dieser Aufgabe steckt.

Zu den Fakten:

Der Verwalter, Treuhänder des Gemeinschaftsvermögens, ist zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG verpflichtet. Der Beirat hingegen soll gemäß § 29 Abs. 3 WEG die Abrechnung und Rechnungslegung prüfen und dazu eine Stellungnahme gegenüber den Eigentümern abgeben.

Vorgaben, wie eine Jahresabrechnung gestaltet werden sollte und welche formalen Anforderungen erfüllt sein müssen, macht das Wohnungseigentumsgesetz nicht. Auch über die Anforderungen, die bei einer Rechnungsprüfung durch den Beirat zu beachten sind, schweigt es sich aus.

Sicher ist, dass Eigentümer die Erstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter sowie die Prüfung dieser durch den Verwaltungsbeirat als Hauptaufgabe ansehen. Allein daraus ergibt sich eine besondere Sorgfaltspflicht für die beteiligten Akteure – Verwalter und Beirat.

Um aufzuzeigen, was inhaltlich von Beiräten geprüft werden sollte, ist zunächst darzulegen, welche Bestandteile eine ordnungsmäßige Jahresabrechnung im Ergebnis enthalten muss.

Der Autorin
ASTRID SCHULTHEIS
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung
www.sv-wev.de

Foto: © baranq / Shutterstock.com

Einen der zwingenden Bestandteile einer WEG-Jahresabrechnung stellt die Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben des Kalenderjahres – dem Inhalt nach eine Bankkontenentwicklung – dar. Die Eigentümer beschließen mit dem vom Verwalter vorzulegenden Wirtschaftsplan über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben; mit Ende des Jahres muss darüber eine Jahresabrechnung erfolgen.

Mit der Gesamteinnahmen- und Ausgabenrechnung erfolgt die Rechnungslegung gegenüber dem Verband der Eigentümer, aus der sich dann die Einzelabrechnungen ableiten.

Die Einzelabrechnungen dienen der Verteilung der Ausgaben und Einnahmen auf die Eigentümer und ermitteln die Abrechnungsspitzen insgesamt und für jede einzelne Wohnung. Die Abrechnungsspitzen errechnen sich aus dem Unterschied zwischen Kostenansatz im Wirtschaftsplan und den tatsächlichen Kosten des Jahres.

Zu beachten ist, dass die Einzelabrechnungen auch Kostenpositionen enthalten können, die zwar abgerechnet werden müssen, aber in dem Abrechnungsjahr noch nicht angefallen sind. Diese werden als Abgrenzungspositionen bezeichnet. Allen voran seien hier Positionen der Heizkosten genannt, z. B. Abrechnungsgebühren einer Messdienstleistungsfirma, die erst im Folgejahr anfallen, aber gemäß Heizkostenverordnung mit den Heizkosten der jeweiligen Periode abgerechnet werden müssen.

Weitere zwingende Bestandteile einer WEG-Jahresabrechnung sind der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Instandhaltungsrückstellung (V ZR 44/09 aus Dezember 2009) zu entnehmen. Die Entscheidung gibt vor: „In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben."

Der Verwalter schuldet damit eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Übersicht und Ausweis der Rückstände der Eigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung.

Folgende Fragen stellen sich im Rahmen einer Rechnungsprüfung:

- Wie viel Geld wurde im Laufe des Jahres für die WEG eingenommen, wie viel ausgegeben und wofür?
- Liegt zu jeder Ausgabe ein Beleg vor?
- Wurde der Grundsatz „keine Buchung ohne Beleg" befolgt?
- Wie viel Geld war am Anfang des Jahres auf den Bankkonten (alle Giro- und Festgeldkonten) und wie waren die Kassenbestände (soweit vorhanden)? Wie viel Geld steht am Ende des Jahres auf den Konten und Kassen?
- Wurden die zu verteilenden Kosten und Einnahmen richtig ermittelt und korrekt, gemäß den Vorgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Gemeinschaft, auf die Eigentümer verteilt?
- Wie hoch sind die Abrechnungsspitzen (Kosten abzgl. Hausgeld-Sollvorauszahlung) nach der Jahresabrechnung, um einen ausgeglichenen Jahresetat herzustellen?

>

mf - DER RICHTIGE PARTNER FÜR HEIZUNG & SANITÄR

Mercedöl-Feuerungsbau GmbH
Hauptstraße 56-60
13158 Berlin
030 - 916 00 00
www.mercedoel.de

Die mf ist Marktführer in Berlin, wenn es um moderne Technologien im Bereich Heizung und Sanitär geht. Wir führen für Sie Trinkwasseranalysen, Legionellenuntersuchungen, Gefährdungsanalysen und Instandsetzungen gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Von der Analyse bis zur Ausführung, alles aus einer Hand, von Ihrem Berliner Familienunternehmen mit über 50-jähriger Tradition. mf - Wir sind für Sie da. Zu jeder Zeit. An jedem Ort.

- Ist die Summe der tatsächlich gezahlten Beiträge auf die Instandhaltungsrückstellung gemäß der BGH-Entscheidung V ZR 44/09 ausgewiesen und nachvollziehbar?

- Sind Rückstände von Eigentümern auf Bewirtschaftungskosten und die Instandhaltungsrückstellung für das Abrechnungsjahr nachgewiesen?

- Wurden Abgrenzungspositionen für Forderungen und Verbindlichkeiten der WEG gebildet? Und wenn ja, wie hoch sind diese, z. B. gegenüber Versorgern oder Eigentümern zum Jahresende?

Zur Prüfung der Abrechnung und Beantwortung der vorstehenden Fragen ist die Vorlage folgender Unterlagen erforderlich:

Für die Gesamtjahresabrechnung und die Belegprüfung

- alle relevanten Verträge; Jahresbescheide

- alle Rechnungen im Original, ausgestellt auf die WEG inklusive Arbeitsberichten und Stundennachweisen

- Original Kontoauszüge (Bankbelege) aller Konten (Festgelder, Girokonten)

- Kassenabrechnungen, z. B. Hausmeisterkasse

- Aufstellung der Heizkosten

- EDV-Buchhaltungsunterlagen, bestehend aus:
  - Summen- und Saldenlisten
  - Kontenplan (Bestandskonten und Umlagekonten)
  - Kontoblätter zu allen EDV-Konten, auch Eigentümerkonten
  - offene Posten-Liste – Liste aller Hausgeldrückstände und offener Abrechnungsspitzen
  - Ausweis von Forderungen (z. B. Rückzahlung des Gasversorgers)
  - Ausweis von Verbindlichkeiten (z. B. Nachzahlung Gasversorger)
  - Liste der Versicherungsschäden

Für die Einzelabrechnung

- Teilungserklärung zur Prüfung der richtigen Zuordnung und Kostenverteilung. Wenn nichts Abweichendes beschlossen oder vereinbart wurde, gilt die gesetzliche Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG: Dann richtet sich der Anteil jedes Eigentümers an den Einnahmen und Ausgaben nach dessen Miteigentumsanteilen.

Für die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung mit Ausweis der Rückstände auf die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung

- Darstellung über den Anfang- und Endbestand des Sollvermögens der WEG (Summe aller beschlossenen Zuführungen und Entnahmen in die Instandhaltungsrückstellung)

- Aufstellung über Beitragsrückstände von Eigentümern auf die Instandhaltungsrückstellung

Abschließend ist zu empfehlen, dass die Rechnungsprüfung durch in Buchführung

RELEVANTE AUSZÜGE AUS DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ:

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Quelle: www.juris.de

Foto: © Zadorozhnyi Viktor / Shutterstock.com

sachkundige Beiräte/Miteigentümer durchgeführt wird. Auch bei Vorlage aller Unterlagen und ordnungsgemäßer Auskunft des Verwalters erfordert die Prüfung einer WEG-Jahresabrechnung ein hohes Maß an Engagement.

Praxistipps:

- Die Vorlage eines Status' ist hilfreich und zur Schlüssigkeitskontrolle der Jahresabrechnung unerlässlich. Die Erstellung eines Status' mit der Jahresabrechnung kann mit dem Verwalter vertraglich vereinbart werden.

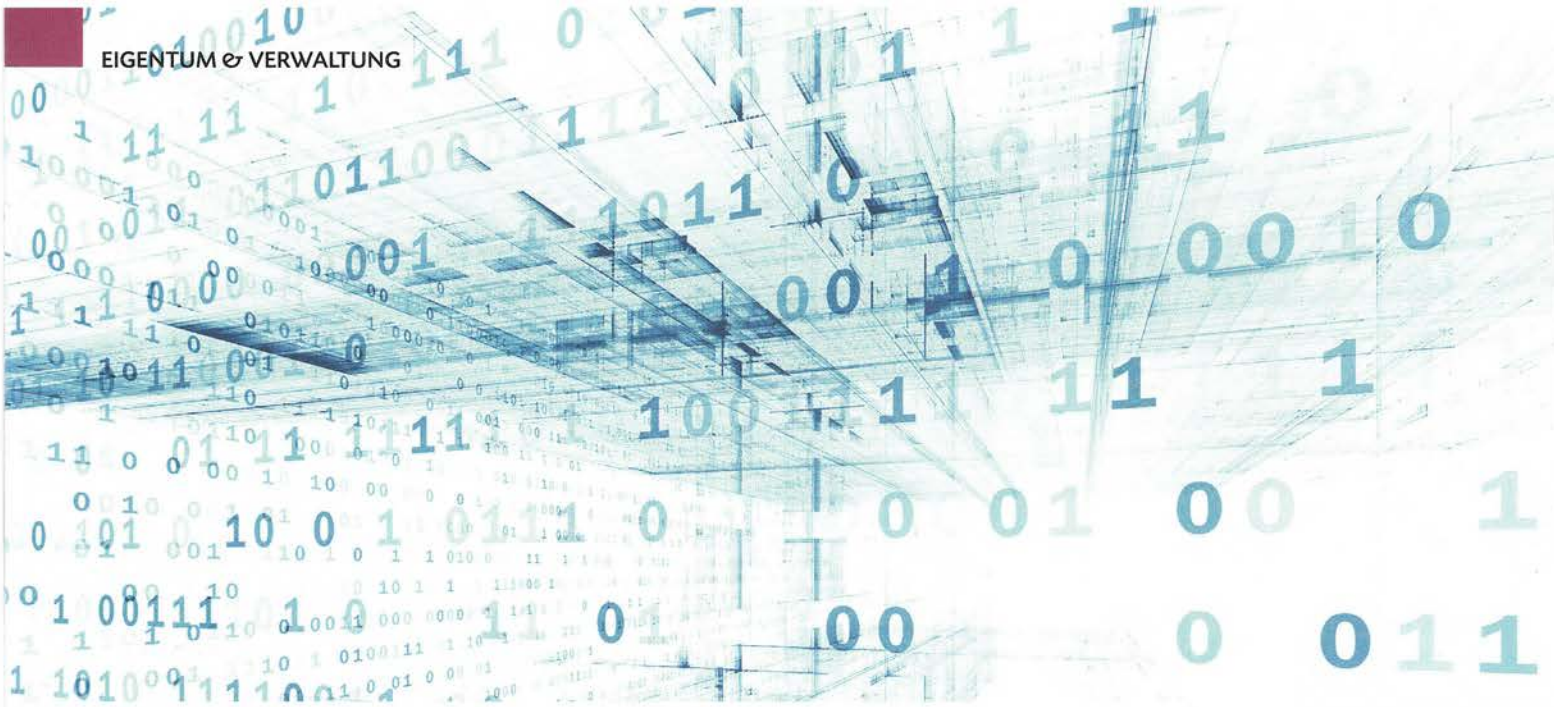
- Das Ablagesystem für Bankkontoauszüge, Belege und Unterlagen zur Jahresabrechnung sollte mit dem Verwalter vorab besprochen werden. Sind die Unterlagen jedes Jahr gleich aufbereitet, fällt die Prüfung leichter.

MUSTER FÜR EINEN STATUS:

	Geldbestände (Giro-, Festgeldkonten und Kassen)
+	**Ölbestand,** soweit die Zwischenfinanzierung über die Instandhaltungsrückstellung beschlossen wurde
+	**Forderungen** (u. a. Nachzahlungen von Eigentümern, Hausgeldrückstände)
–	**Verbindlichkeiten** (Guthaben von Eigentümern, Nachzahlungen für Gas)
=	**Sollvermögen**
–	alle Rückstände auf Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung
=	**Instandhaltungsrückstellung gemäß BGH-Urteil V ZR 44/09**

- Das Erstellen einer Checkliste für die jeweilige WEG hilft in den Folgejahren und erleichtert die Übergabe bei personellen Änderungen im Beiratsgremium.

- Mit Abschluss der Rechnungsprüfung sollte ein Bericht erstellt werden, der der Einladung zur Eigentümerversammlung beigelegt werden kann.



Faktor X

Umrechnungsfaktoren sind wesentlicher Bestandteil nahezu jeder Heizkostenabrechnung und eine der häufigsten Ursachen für Fragen von Wohnungsnutzern.

Seit über 30 Jahren sorgt die Heizkostenverordnung für eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Energiekosten und gibt Nutzern damit gleichzeitig einen Anreiz, sparsamer mit Heizenergie umzugehen. Der Grundsatz „Jeder zahlt nur das, was er tatsächlich verbraucht" wird allgemein begrüßt, führt aber auch zu einer um so kritischeren Prüfung der Heizkostenabrechnung.

Vor allem die beim Einsatz von Heizkostenverteilern aufgeführten Umrechnungsfaktoren werfen immer wieder Fragen auf. Sie haben einen wesentlichen Einfluss auf die Genauigkeit der Abrechnung und die gerechte Verteilung der Heizkosten. Was viele nicht wissen: Änderungen am System Heizkörper/Heizkostenverteiler führen fast immer auch zur Anpassung des Umrechnungsfaktors – und dafür gibt es gute Gründe.

Der Autor
JÜRGEN MESSERSCHMIDT
Produktmanager bei der ista Deutschland GmbH
www.ista.de

Wie Heizkostenverteiler funktionieren

Voraussetzung für eine genaue Abrechnung ist die präzise Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs der Nutzer. Hierfür werden in der Regel an den Heizkörpern Heizkostenverteiler montiert. Diese erfassen mit ihren Sensoren die Temperatur der Heizkörperoberfläche sowie der Raumluft und stellen diese in Form eines dimensionslosen Anzeigewerts dar. Die Temperaturdifferenz ist der Maßstab für die Wärmeabgabe des Heizkörpers. Bei der Abrechnung wird der verbrauchsabhängige Anteil der Heizkosten durch die Summe der Verbrauchswerte aller Heizkostenverteiler im Haus dividiert (= Kostenfaktor pro Verbrauchswert). Die einzelnen Verbrauchswerte je Nutzer werden nun mit diesem Kostenfaktor multipliziert und ergeben den individuellen verbrauchsabhängigen Anteil der Heizkosten.

Grundsätzlich unterscheidet man bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs über Heizkostenverteiler zwei Messprinzipien: Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, und elektronische Heizkostenverteiler. Letztere arbeiten zudem entweder nach dem Einfühler- oder Zweifühler-Messprinzip. Angesichts des größeren Funktionsumfangs bis hin zur Funkfernauslesung verdrängen elektronische Heizkostenverteiler zunehmend die auf Verdunstung basierende Variante.

Umrechnungsfaktoren korrigieren Anzeigewerte

Das Erfassen des anteiligen Wärmeverbrauchs über Heizkostenverteiler ist ein Messhilfsverfahren. Anders als Wärmezähler, die den Verbrauch in physikalischen Einheiten anzeigen, erfassen Heizkostenverteiler lediglich die Oberflächentemperatur des Heizkörpers und die Dauer

Fotos: © agsandrew / Shutterstock.com (1); © ista (2)

der Wärmeabgabe. Hierzu bestehen sie aus einem Gehäuseunterteil, das wärmeleitend mit dem Heizkörper verbunden wird, und einem Oberteil, das zum Schutz vor Manipulationen verplombt ist und die zur Erfassung notwendigen Komponenten enthält. Bei einem elektronischen Heizkostenverteiler sind dies etwa Mess-Sensor(en), Rechenwerk, Anzeigeeinrichtung und Batterie.

Charakteristisch für Heizkostenverteiler ist, dass sie Bewertungsfaktoren benötigen, mit denen die über eine Heizperiode aufgelaufenen Anzeigewerte gewichtet werden müssen. In diesem Zusammenhang ist zunächst die Normwärmeleistung des Heizkörpers zu nennen. Maßgeblich hierfür sind die jeweilige Bauart und Größe. Da der Heizkostenverteiler lediglich die Oberflächentemperatur am Montagepunkt erfasst, bleiben diese beiden wichtigen Merkmale unberücksichtigt. So können sich für zwei Heizkörper gleicher Bauart aber unterschiedlicher Größe bei identischer Oberflächentemperatur dieselben Anzeigewerte ergeben. Dabei ist die Wärmeabgabe des größeren Heizkörpers natürlich höher.

Die zweite wesentliche Einflussgröße ist der Wärmeübergang zwischen Heizkörper und Heizkostenverteiler. So ergeben sich bei zwei Heizkörpern unterschiedlicher Bauart (z. B. ein Plattenheizkörper aus Stahlblech und ein Gliederheizkörper aus Gusseisen) bei gleicher Betriebsweise und identischer Normwärmeleistung unterschiedliche Anzeigewerte. Dies liegt daran, dass der Wärmeübergang von der Kontaktfläche am Unterteil des Heizkostenverteilers zum Heizkörper beim Gusseisen-Gliederheizkörper schlechter ist, was zu einem geringeren Anzeigewert führt.

Für eine korrekte Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs müssen also sowohl die Normwärmeleistung des Heizkörpers als auch der Wärmeübergang zwischen Heizkörper und Heizkostenverteiler berücksichtigt werden. Dies geschieht über den sogenannten Umrechnungsfaktor, mit dem der Anzeigewert des Heizkostenverteilers in der Heizkostenabrechnung multipliziert wird. Die möglichst präzise Bestimmung der Umrechnungsfaktoren hat also wesentlichen Einfluss auf die Genauigkeit der Heizkostenabrechnung.

Datenbasis bestimmt Genauigkeit

Die jeweiligen Bewertungsfaktoren werden im Rahmen der Montage des Heizkostenverteilers durch den Messdienstleister für jeden Heizkostenverteiler individuell ermittelt. Dabei werden Hersteller und Typ des Heizkörpers identifiziert und ein Aufmaß vorgenommen. Auf Basis dieser Daten kann der Messdienstleister dann die Normwärmeleistung über die eigene Heizkörperdatenbank bestimmen.

In die Bestimmung des Bewertungsfaktors für den Wärmeübergang wiederum fließt die Bauart des Heizkörpers und des Heizkostenverteilers, sowie dessen Montagepunkt und -art ein. Die Messdienstleiter führen hier sehr umfangreiche Mess- und Versuchsreihen durch, in denen der Wärmeübergang für jeden Heizkostenverteiler und die vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten empirisch ermittelt werden.

Aus den Bewertungsfaktoren für Wärmeleistung und Wärmeübergang werden dann wiederum die Umrechnungsfaktoren für die Heizkostenabrechnung ermittelt. Ausschlaggebend für deren Güte ist die verfügbare Datenbasis beim Messdienstleister. Insbesondere die großen Anbieter betreiben hier einen erheblichen Aufwand, um sicher zu stellen, dass Nutzer eine korrekte Heizkostenabrechnung erhalten.

Warum ändern sich Umrechnungsfaktoren?

Muss ein defekter oder beschädigter Heizkostenverteiler ausgetauscht werden, kommt aufgrund des langen Nutzungszeitraums häufig ein Nachfolgemodell zum Einsatz. Dadurch kann sich ggf. der Wärmeübergang ändern, was die Anpassung des Umrechnungsfaktors erforderlich macht.

Werden ältere Heizkostenverteiler komplett durch modernere Geräte ersetzt, werden sich für jeden Heizkörper neue Umrechnungsfaktoren ergeben.

Ein Wechsel des Messdienstleisters bringt ebenfalls eine Neuberechnung der Umrechnungsfaktoren mit sich. Diese können dann aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis (s. o.) deutlich abweichen.

Durch den Austausch eines Heizkörpers gegen ein Modell anderer Bauart verändern sich Normwärmeleistung und Wärmeübergang. Auch wenn die Abmessungen gleich geblieben sind, muss deshalb der Umrechnungsfaktor angepasst werden.

Andersherum ist es jedoch auch möglich, dass sich der Umrechnungsfaktor bei einem neuen Heizkörper trotz größerer Abmessungen nicht verändert.

1 Der Heizkörpertyp hat wesentlichen Einfluss auf die Montageart des Heizkostenverteilers – und damit auch auf den Wärmeübergang.

2 Größere Kontaktfläche, bessere Wärmeübertragung

Teuer erkaufter Energie-Gewinn?

Die Fassadendämmung von Wohnanlagen gehört zu den fünf wichtigsten Energiesparmaßnahmen. Was ist dabei zu bedenken?

Häufig werden Bedenken zu Kosten und tatsächlich erreichbarer Energie-Einsparung laut. Versuchen wir, das Thema einmal zu beleuchten.

Die maximal mögliche Einsparung wird von den Herstellern theoretisch berechnet und ohne Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse allgemein angegeben. Die tatsächlich erzielbare Einsparung von Energiekosten hängt von mehreren Faktoren ab. Erst eine individuelle Berechnung des Bauwerkes mit allen Randbedingungen ergibt daher eine belastbare Aussage über die erzielbare Einsparung im Verhältnis zu den tatsächlich entstehenden Kosten.

Die Gebäude-Geometrie

Die Gebäude-Geometrie ist vorrangig zu beachten, besonders wenn die zu erwartenden Kosten zu berechnen sind. Die Dämmung einer geraden Fassade ohne Balkone, Vorsprünge und aufwendige Sonderdetails wie Dachterrassen, Sockel und Dachanschlüsse ist relativ einfach machbar, energieeffizient und daher meist wirtschaftlich. Ein verwinkeltes Gebäude mit Sonderdetails, wenig tragfähigem Außenputz und zudem beeinträchtigtem Zugang verursacht deutlich höhere Kosten und Nebenarbeiten, die im Zuge der Fassadendämmung mit ausgeführt werden sollten. Belastbare Aussagen zum tatsächlichen finanziellen Aufwand der Fassadendämmung und der davon zu erwartenden Energieeinsparung können daher erst nach der Bestandsaufnahme vor Ort erfolgen.

Dämmstoff richtig auswählen

Verschiedene Dämmstoffe sind auf dem Markt. Für Mehrfamilienhäuser eignen sich: Polystyrol (PST), Mineralwolle, Holzweichfaser und Holzfaserdämmung. Die Wahl des Dämmstoffes sollte jedoch nicht nur von den Kosten bestimmt werden: Brandschutz, Schallschutz, Resistenz gegen Verwitterung und Lebensdauer sind weitere wichtige Gesichtspunkte. Die kostengünstigste Ausführung ist meist die Dämmung mit PST – oft auch als „Styropor" bezeichnet. Dies gilt jedoch nur, wenn es ausschließlich um niedrige Baukosten geht. Weitere Punkte sind zu beachten: Bei Mehrgeschossigen Bauten und komplexer Geometrie müssen Brandriegel aus Mineralfaserdämmung eingebaut werden. Fugendichte Anschlüsse an Dach und Balkone sind herzustellen und erfordern in der Ausführung besondere Aufmerksamkeit. Ein steifer Dämmstoff ist hier weniger geeignet als ein anpassbarer Dämmstoff, der sich an alte verwitterte Dachsparren anarbeiten lässt. Ein weiterer Aspekt der Planung ist der sommerliche Wärmeschutz. Die Wohnungen sollen im Winter wohlig warm, im Sommer jedoch nicht überheizt sein.

Die Entscheidung für Ausführung und Dämmstoff ist also von vielen Aspekten abhängig, die fachgerecht zu berücksichtigen sind.

Welche Dämmstärke ist sinnvoll und wirtschaftlich?

Die tatsächliche Qualität der bestehenden Außenwand ist festzustellen. Besteht die Fassade aus einer homogenen Ziegelwand,

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

oder handelt es sich um eine Mischkonstruktion aus Beton, Mauersteinen und anderen Fassadenelementen? Wie sind die Anschlüsse und Übergänge? Sind Schäden, Verringerungen, Heizkörpernischen vorhanden? Aus vielen Aspekten errechnet sich der tatsächliche energetische Wert der Außenwand und damit auch die erforderliche Dicke des Dämmstoffes. Der U-Wert der fertig gedämmten Außenwand muss der EnEV 2014 entsprechen. Ausnahmen hierzu sind z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich, müssen aber durch Sachverständige nachgewiesen werden. Wenn die Förderung der Fassadendämmung z. B. über KfW-Mittel erfolgen soll, sind bessere Werte durch eine dickere Dämmschicht nachzuweisen.

Lebensdauer und Einsparung

Perspektivisch gesehen sollten nicht nur die Kosten im Vordergrund stehen: Qualität, Funktionsdauer und Entsorgung sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Erhaltung der Gebäudequalität erhöht sowohl den Wohnkomfort als auch die Nutzungsdauer und den Wert des Gebäudes.

Eine stark bewetterte Fassade ohne Dachüberstand ist mit einer kostengünstigen Dämmung im Verbundsystem sicher kurzlebiger und damit teurer, als wenn eine hinterlüftete Dämmung mit Schalung oder Paneel gewählt wird. Eine fundierte Bestandsaufnahme und kundige Beratung sind daher unbedingt erforderlich.

Wirtschaftlichkeit der baulichen Maßnahme

Fachkundig geplante und ausgeführte Dämmungen erreichen eine Lebensdauer von mindestens 20 bis 25 Jahren, oft auch noch wesentlich länger. Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung sollte sich auf die zu erwartende Lebensdauer beziehen. Dies muss vorab steuerlich und rechtlich geklärt sein. Um die Finanzierung realistisch planen zu können, sind auch die Kosten aller sinnvollen Nebenarbeiten genau zu erfassen.

Die absehbare Energieeinsparung muss in einem sinnvollen Verhältnis zu den aufzuwendenden Kosten stehen. Zu beachten ist hierbei, dass die Kosten für einen üblichen Fassadenanstrich mit Gerüst und Baustellenabwicklung als ohnehin erforderlich angesetzt werden müssen.

Fassade als Teil des Gesamtkonzeptes

Fassadendämmung sollte Teil eines langfristigen bautechnischen Gesamtkonzeptes sein, das insbesondere bei älteren Häusern erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören z. B. Dach- und Regenfallrinnen, Kellerdrainage, Fensteraustausch, Wohnraumlüftungen, geplante Aus- und Anbauten oder Balkonsanierungen, die bei der Dämmung von Anfang an mit eingeplant werden sollten.

Darauf sollten Eigentümer achten

Zur Beschlussfassung einer Dämmmaßnahme sollten alle Fakten auf solider fachlicher Grundlage, mit belastbarer Expertise und verlässlichem Kostenrahmen vorliegen. Nach Fertigstellung können Folgebeschlüsse die anschließende Instandhaltung und den Werterhalt des Gebäudes begünstigen. Geänderte Flächen durch neu entstandene oder in der Größe veränderte Loggien und Balkone sind festzuhalten.

WAS DAS WÄRMEBILD VERRÄT

Thermografien werden heute schon von Discountern angeboten, meist allerdings laienhaft angefertigt. Ihre Aussagekraft geht über „bunte Bilder" meist kaum hinaus. Fachmännisch und mit qualitativ hochwertigen Geräten ausgeführte Thermografien können dagegen Wärmebrücken, Konstruktionsmängel, Lüftungsverluste und Schimmelproblematiken aufzeigen. Eine Energiebilanz mit Aussagen zu Maßnahmen, Kosten und Wirtschaftlichkeit ist aber nur in Kombination mit einer energetischen Berechnung möglich.

Thermografische Aufnahmen der Gebäudehülle sind zudem je nach Witterung nur in den Monaten Oktober bis April möglich – am besten früh morgens, niemals bei Regen, starkem Wind und dichtem Nebel.

Das Haus muss beheizt sein, um Temperaturunterschiede zwischen Innenraum und Außentemperatur aufzuzeigen.

Fassadendämmung & Co.

Auf der „Hitliste" der Energiesparmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern rangiert die Fassadendämmung auf Platz 4. Weitere Maßnahmen sollten also durchaus auch in Erwägung gezogen werden.

1. Dämmung Speicherdecke
2. Dämmung Kellerdecke
3. Erneuerung von Fenstern und Lüftung
4. Fassadendämmung
5. Heizungserneuerung und thermischer Abgleich

Fotos: © Lisa S. / Shutterstock.com; Mit freundlicher Unterstützung der InfraTec GmbH (www.InfraTec.de)

Dämmen? Nein danke?!

Deutsche Hauseigentümer sanieren ungern energetisch. Die Gründe dafür fasst eine Studie von Dr. Ray Galvin zusammen.

Deutschland wird häufig als Vorreiter einer Politik zur energetischen Sanierung von Gebäuden gesehen. Allerdings liegen die jährliche Erneuerungsrate und der durchschnittliche Grad der thermischen Sanierungen hierzulande beträchtlich niedriger als erwartet und von der Regierung angestrebt.

Irreführende Berechnungen als Grundlage

Setzt sich diese Entwicklung fort, werden in Deutschland die Einsparungen im Gebäudebereich im Jahr 2050 (im Vergleich zum Basisjahr 2008) allenfalls bei 25 Prozent liegen, nicht bei den gewollten 80 Prozent. Die Gründe dafür sind vielfältig. So ist das tatsächliche Einsparpotenzial meist deutlich niedriger als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) theoretisch errechnet, die Kosten der energetischen Sanierung sind nicht selten mit zusätzlichen Sanierungskosten verbunden, Amortisationszeiten von 25 oder mehr Jahren sind für viele Hausbesitzer aus vielerlei Gründen nicht attraktiv, und Formen wie Strukturen vieler älterer Gebäude verlangen nach teuren individuellen Lösungen. Zudem können niedrige Heizkosten energieeffizienter Gebäude zu laxem oder aus anderen Gründen weniger sparsamem Nutzerverhalten mit entsprechend höheren Verbräuchen führen.

Gesetzte Standards sind auf Altbauten nicht anwendbar.

Letztlich wurde mit der EnEV eine Richtlinie geschaffen, die nicht zu Hauseigentümern passt, die ihr Gebäude einfach nur sanieren wollen, um Energie zu sparen. Wer einen Neubau errichtet, kann ein energieeffizientes Haus zu durchaus akzeptablen Preisen bauen. Auf ältere Gebäude lässt sich dieser Ansatz jedoch nicht einfach übertragen. Hier wäre eigentlich eine eher pragmatische und weniger idealistische Umsetzung nötig. So aber betrifft das existierende politische Regelwerk nicht allein Umweltfragen, es hat auch tiefgreifende Auswirkungen auf die soziale Gerechtigkeit. Die festgelegten thermischen Standards führen nicht selten dazu, dass Hauseigentümer und Mieter erhebliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, was sich nicht jeder leisten kann.

Weniger wäre manchmal mehr.

Es gibt energetische Optimierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude, die den Wohnkomfort erhöhen und den Energieverbrauch senken können, dabei bezahlbar und für Besitzer und Mieter wirtschaftlich umsetzbar sind. Ein Dach etwa lässt sich in vielen Fällen mit einer 12-Zentimeter-Glaswolldämmung relativ einfach und kostengünstig nachträglich effektiv dämmen. Für die politisch als „optimal" angesehene Dämmschicht von 22 Zentimetern muss das Dach erneuert werden, zu einem Vielfachen der Kosten, aber gegenüber der einfachen, weniger teuren Lösung mit eher geringer Verbesserung der Dämmwirkung. Ähnliches gilt für die Dicke von Dämmschichten an Wänden, Kellerdecken oder von Isolationsstreifen um Fensterrahmen: Einfache Lösungen sind auch für weniger einkommensstarke Besitzer und Bewohner von Bestandsgebäuden umsetzbar, deren Geometrie, Bauweise, Baustoffe oder Ausrichtung die Befolgung von EnEV-Standards nicht selten unerschwinglich teuer macht.

Zu viele zu strikte Vorschriften

Für die physikalischen Gegebenheiten einer Mehrheit von Bestandsgebäuden sind die Vorschriften der EnEV zu strikt und unflexibel. Sie sollten überarbeitet werden, um Standards zu setzen, die auch mit kleinerem Budget realisierbar sind. Förderung ist wichtig, und es gibt schon heute zahlreiche funktionierende Elemente. Aber Forderungen und Förderungen müssen zu Sanierungsmaßnahmen motivieren, die zu Gebäuden, Besitzern und Bewohnern passen.

LESETIPP:

Dieser Artikel fasst die Thesen eines Aufsatzes von Dr. Ray Galvin zusammen, der als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institute for Future Energy Consumer Needs and Behavior des E.ON Energy Research Centers der RWTH Aachen tätig ist. Er ist im Internet unter dem Titel „Warum deutsche Hauseigentümer ungern energetisch sanieren" zu finden.

Foto: © Nantaly Karol / Shutterstock.com

Verschärfte Vorschriften

Die Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung bringt neue Vorgaben für Aufzugbetreiber.

Mit der Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ergeben sich für Betreiber von Aufzügen zahlreiche Änderungen: Anlagen werden strenger geprüft, Modernisierungen und moderne Notrufsysteme Pflicht. Zudem gelten verschärfte Haftungsregeln. Im Juni 2015 trat die Neufassung der BetrSichV in Kraft, wie sie von Bundesrat und Bundestag nach langer Diskussion endgültig im Januar 2015 beschlossen wurde.

Die Neufassung betrifft laut Dachverband der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) schätzungsweise mehr als 630 000 Aufzüge, von denen mindestens 150 000 nicht regelmäßig geprüft und damit schwarz betrieben werden. Diese Zahl könnte durch die künftig obligatorische Prüfplakette sinken. Sie soll die Benutzer in der Aufzugkabine darüber informieren, welche Prüforganisation die Anlage wann zuletzt geprüft hat und wann die nächste Prüfung ansteht. Fehlt die Plakette, können sich Benutzer an den Betreiber oder die Ordnungsbehörden wenden. Die Anbringung erfolgt im Laufe der zwölf Monate nach Inkrafttreten der Novelle: Bis Ende Mai 2016 muss die Plakette in jedem Aufzug zu finden sein.

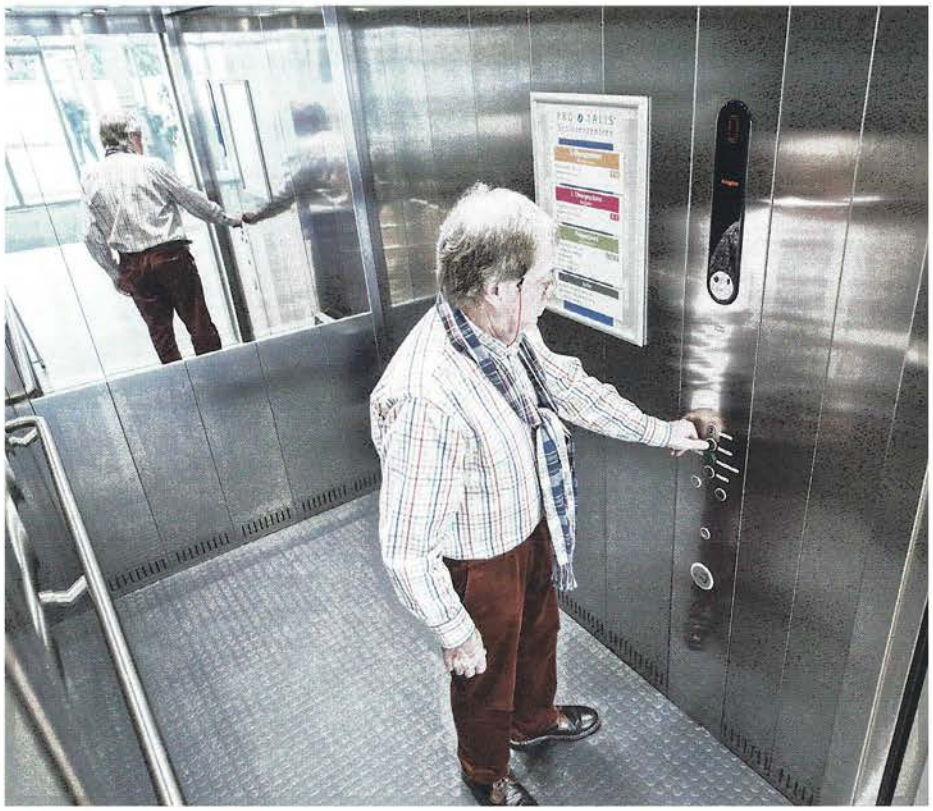
Strengere regelmäßige Prüfungen

Für die Prüfungen durch die zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) gilt: TÜV und Dekra prüfen wie bisher jährlich, aber nach strengeren Vorgaben. Maßgeblich ist nicht mehr der Stand der Technik zur Zeit der Inbetriebnahme, sondern am Tag der Prüfung – soweit nach Prüfersicht die heutigen Bestimmungen von Bedeutung für die Anlage sind. Besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, ob der Aufzug für die jetzigen Bedingungen am Betriebsort geeignet ist. Nicht jede Altanlage muss also vollumfänglich auf den technischen Stand einer Neuanlage gebracht werden. Der Einzelfall zählt.

Daher muss ein Aufzug u. U. auch dann modernisiert werden, wenn er einwandfrei läuft. Bei schlecht gewarteten, störanfälligen Aufzügen wiederum können die ZÜS die Zweijahres-Frist für die Hauptprüfung verkürzen. Entsprechend verschieben sich die Termine der Zwischenprüfungen.

Der Autor
THOMAS LIPPHARDT
Manager Technische Regelwerke bei KONE

Foto: © KONE



Stand der Technik: Moderner Aufzug mit automatischen Schiebetüren, ergonomischen Tastern und Zwei-Wege-Kommunikationssystem.

Gefährdungsbeurteilungen werden Standard

Bisher waren Betreiber verpflichtet, zu gegebener Zeit durch ein Fachunternehmen die Abweichungen zwischen Soll- und Ist-Zustand der Anlage prüfen zu lassen. War der Aufzug eindeutig ein Arbeitsmittel (z. B. in einem Produktionsbetrieb), handelte es sich um eine Gefährdungsbeurteilung (GBU). War der Aufzug „nur" für Techniker und Hausmeister ein Arbeitsmittel, wurde eine Sicherheitstechnische Bewertung (STB) nach DIN EN 81-80 gefordert.

Mit der Novelle entfällt die STB. Alle Aufzüge werden einer GBU unterzogen, für die der Betreiber die ZÜS oder ein Aufzugunternehmen beauftragen kann. Geprüft wird auf Gefährdungen für Personen im Schacht und im Aufzug. Wie bei der STB soll die GBU immer dann vorgenommen werden, wenn sich die Umgebungs- und/oder Nutzungsbedingungen des Aufzugs verändert haben. Ob das der Fall ist, sollten Betreiber im Zweifelsfall mit ihrem beauftragten Wartungsunternehmen oder dem Hersteller klären. Als Faustregel gilt: Die Erneuerung der GBU sollte alle zwei Jahre zumindest in Erwägung gezogen werden.

Was muss modernisiert werden?

Noch fehlen Erfahrungswerte, doch an gewissen Punkten werden die Prüfer – im Rahmen der ZÜS-Prüfungen, aber auch bei der Auswertung der Gefährdungsbeurteilung – sicher nachhaken. Das gilt vor allem für die Barrierefreiheit, die für Einrichtungen wie Heime und Hotels besonders wichtig ist.

1. **Handbetätigte Drehtüren**
   Die Nutzung manueller Drehtüren stellt behinderte Menschen vor Probleme. Wahrscheinliche Forderung: Nachrüstung der Drehtüren mit Elektroantrieben oder Einbau automatischer Schiebetüren.
2. **Taster**
   Zu hoch angebrachte, schwergängige Taster und Notrufknöpfe können körperlich eingeschränkte Menschen behindern, ja gefährden. Mögliche Forderung: Einbau leichtgängiger Taster in geringerer Höhe.
3. **Notrufsystem**
   Laufen Notrufe im Haus bei einer nicht ständig besetzten Stelle auf, kann eine Reaktion in angemessener Zeit nicht garantiert werden. Zum Beispiel weil der Hausmeister viel unterwegs oder abends nicht mehr im Gebäude ist. Wahrscheinliche Forderung: Aufschaltung der Anlage auf eine Notrufzentrale, die in jedem Falle bis 2020 erfolgt sein muss. Dazu weiter unten.

Neu: Inbetriebnahmeprüfung und Notfallplan

Eine weitere Änderung der BetrSichV betrifft nur neue Aufzüge: Zur bisherigen Inverkehrbringungsprüfung („ZÜS-Termin", Übergabe der Konformitätserklärung) kommt die Inbetriebnahmeprüfung. Sie entspricht im Umfang der zweijährlichen Hauptprüfung: Hier wie dort prüft die ZÜS nach BetrSichV die vorschriftsmäßige Errichtung der Anlage in Hinblick auf Betrieb und Funktion des Notrufsystems sowie Vollständigkeit der Dokumentation. Dazu gehört künftig der Notfallplan. Er soll helfen, die reibungslose Befreiung von Personen bei Einschluss und bei Notfällen (Bränden) sicherzustellen. Der Plan muss der Stelle zur Verfügung gestellt werden, die für Personenbefreiungen bestimmt ist: Dabei kann es sich um ein Aufzugunternehmen handeln, aber auch um die hauseigenen Techniker.

Der Notfallplan enthält verschiedene Angaben: v. a. den Standort der Anlage, die Zugangsberechtigten zum Gebäude und die Personen, die Eingeschlossene befreien und erste Hilfe leisten können.

Damit der Plan richtig erstellt werden kann, ist die Absprache zwischen dem Unternehmen, das die Anlage neu errichtet oder wartet, und dem Betreiber erforderlich. Für Bestandsaufzüge gilt eine Übergangsfrist von zwölf Monaten. Bis zum 31.5.2016 sollte also für jeden Aufzug in

Bis zum 31.5.2016 muss für jeden Aufzug ein Notfallplan erstellt und verfügbar sein.

Foto: © KONE

Deutschland ein Notfallplan existieren. Bei Neuanlagen, die seit Anfang Juni 2015 in Verkehr gebracht werden, müssen die Notfallpläne bereits bei Inbetriebnahme vorliegen.

Pflicht: Zwei-Wege-Notrufsysteme

Sofern die Prüfer nicht eine vorzeitige Umstellung fordern, müssen Betreiber ihre Aufzüge bis Ende 2020 mit modernen Notrufsystemen ausstatten. Davon sind in Deutschland schätzungsweise mehr als 100 000 Anlagen betroffen. Die Aufzüge müssen künftig generell mit dauerhaft besetzten Notrufzentralen verbunden sein, damit Fahrgäste jederzeit Hilfe holen können.

Verschärfte Sanktionen

Seit Juni 2015 gelten Betreiber infolge der Novelle im Allgemeinen als Arbeitgeber, Benutzer wiederum als Arbeitnehmer bzw. Verwender; die Aufzugnutzung gilt als Verwendung eines Arbeitsmittels. Als Arbeitgeber hat der Betreiber dafür zu sorgen, dass sein Aufzug jederzeit sicher auf dem Stand der Technik betrieben werden kann, der in der Normenreihe DIN EN 81 festgelegt ist.

Bei fehlender oder unzureichender Wartung, aber auch bei verschleppten Modernisierungen riskiert der Betreiber Sanktionen nach dem Arbeitsschutzgesetz: Das kann ein Ordnungswidrigkeits- oder ein Strafverfahren sein.

Zwar waren Betreiber auch durch die bisherige BetrSichV verpflichtet, ihre Anlagen auf dem Stand der Technik zu halten. Da das ArbSchG aber nur griff, wenn es sich a) etwa um Lastenaufzüge in einem Industrieunternehmen handelte oder b) im Falle eines Personenaufzugs ein Techniker, Hausmeister oder Reinigungspersonal verunfallte, blieben Verstöße folgenlos. Sie galten als Ordnungswidrigkeiten, die in der Praxis kaum geahndet wurden. Kamen Bewohner oder Besucher zu Schaden, mussten sie ihre Ansprüche auf zivilrechtlichem Wege geltend machen – ein Aufwand, den viele gescheut haben dürften.

BetrSichV: Die 7 wichtigsten Änderungen zusammengefasst von TÜV SÜD

- Alle Aufzugsanlagen müssen spätestens alle zwei Jahre einer wiederkehrenden Hauptprüfung durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) unterzogen werden. In der Mitte zwischen zwei Hauptprüfungen – also spätestens nach einem Jahr – muss eine Zwischenprüfung durch eine ZÜS stattfinden.
- Das Archivieren der Prüfbescheinigungen wird komfortabler. Künftig müssen die Bescheinigungen nicht mehr in Papierform aufbewahrt werden. Es reicht, wenn sie elektronisch vorliegen und beispielsweise im netDocX-System von TÜV SÜD archiviert werden.
- Im Aufzug muss verbindlich eine Prüfplakette angebracht sein, die über den Zeitpunkt der nächsten wiederkehrenden Prüfung informiert. Dabei ist die Angabe von Monat und Jahr erforderlich.
- Bis spätestens Ende 2020 müssen alle Aufzüge zur Personenbeförderung über ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem verfügen.
- Jede Aufzugsanlage benötigt in Zukunft einen Notfallplan, der beim Notdienst der Anlage zu hinterlegen ist. Er muss unter anderem eine Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage enthalten sowie Angaben zum Standort der Anlage, zum verantwortlichen Arbeitgeber und zu Personen, die Zugang zu allen Einrichtungen der Anlage haben, sowie zu Personen, die eine Befreiung von Eingeschlossenen vornehmen können.
- Für alle neuen Aufzugsanlagen mit Personenbeförderung muss in Zukunft eine Prüfung vor Inbetriebnahme durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) durchgeführt werden.
- Zum Teil gelten neue Prüffristen.

ECS

FÜR MEHR ENERGIE

Energiebedarf? Stets zu Diensten!

Als Ihr Energiedienstleister versorgen wir Sie im Contracting effizient und günstig mit Wärme, Kälte, Strom und anderen Nutzenergien. Rufen Sie uns an!

ECS Energieconsulting und Service GmbH
Am Brauhaus 1
01099 Dresden
Telefon: 0351 80096-6
Telefax: 0351 80096-90
E-Mail: info@ecs-energie.de

Klammstraße 7
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821 73226-0
Telefax: 08821 73226-50
E-Mail: gap@ecs-energie.de

WWW.ECS-ENERGIE.DE

Gefahr erkannt – Gefahr gebannt!

Worauf es beim normenkonformen Betrieb einer Trinkwasserinstallation ankommt – und wie man Legionellen vermeidet.

Für Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen in öffentlich und privat genutzten Gebäuden gilt bei Planung, Bau, Betrieb, Überwachung und Sanierung das Arbeitsblatt DVGW W 551 über „Technische Maßnahmen zur Verringerung des Legionellenwachstums". Zur Erfüllung der Anforderungen der Trinkwasserverordnung in Bezug auf die Qualität des Trinkwassers führt dieses Arbeitsblatt Präventivmaßnahmen auf, um eine massenhafte Legionellenvermehrung zu vermeiden und somit einen Grundschutz für die menschliche Gesundheit im Wassersystem zu erzielen.

Was Legionellenbildung fördert und wie man sie vermeidet

Einen wichtigen Faktor zur wirksamen Legionellenvermeidung stellt die richtige Einstellung der Trinkwassertemperatur dar. Da der für das Legionellenwachstum optimale Temperaturbereich zwischen 25 und 45 °C liegt, wird für den Warmwasseraustritt eine Temperatur von mindestens 60 °C gefordert. Die Rücklauftemperatur des Zirkulationseinritts sollte hingegen mindestens 55 °C betragen. Voraussetzung für die Einhaltung dieser Temperaturen ist eine durchgehend gute Isolierung des wasserführenden Systems. Neben den Warmwasserleitungen ist auch auf eine durchgängige Isolierung der Kaltwasserleitungen zu achten, damit sich diese nicht in der Nähe von Wärmequellen aufheizen und Wassertemperaturen unter 15 °C gewährleistet sind. Ein weiterer Aspekt zur Vermeidung von Gesundheitsrisiken durch Legionellen ist die Überprüfung der Architektur des Rohrsystems. Es empfiehlt sich, Totleitungen, Mischinstallationen oder lange Wasserleitungen zu vermeiden bzw. abzutrennen, da stagnierendes Wasser eine zentrale Ursache für die Vermehrung von Keimen darstellt. Mit der Aufstellung und Durchführung eines Spülplans in selten oder gar nicht genutzten Räumen bzw. Gebäudeteilen kann die Gefahr einer Verkeimung zusätzlich erheblich reduziert werden. Neben all diesen Maßnahmen spielt auch die regelmäßige Reinigung der Hausinstallation eine wichtige Rolle für die Trinkwasserhygiene. Es wird dazu geraten, Warmwasserspeicher in regelmäßigen Zeitabständen zu entkalken, zu entschlammen und gründlich zu reinigen. An Duschköpfen

Für viele Mietwohnungen Pflicht: alle drei Jahre prüfen lassen!

Der Autor
DR. MARTIN LEYENDECKER
Eurofins Umwelt West GmbH, ein Unternehmen der internationalen Eurofins Gruppe für Umweltanalytik. www.eurofins.de/umwelt.aspx

Foto: © Shutterstock.com

Bei Prüfwerten über 100 KBE können Legionellen gefährlich werden: Mieter informieren!

und Wasserhähnen sollten Verkrustungen und Kalkansammlungen sorgfältig entfernt und Wasserfilter stets gereinigt und desinfiziert werden.

Prüfungspflicht für Vermieter

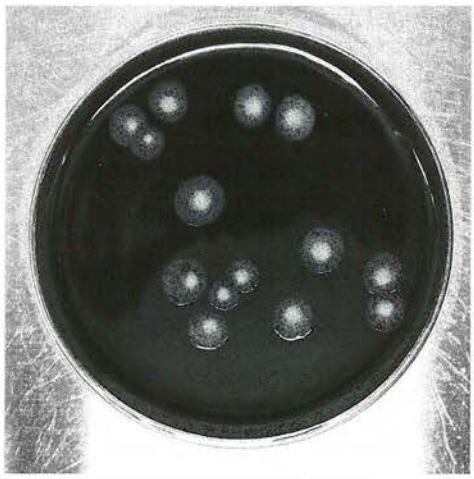
Seit der Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im November 2011 müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, aus denen Wasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, auf Legionellen untersucht werden. Dies betrifft unter bestimmten Voraussetzungen nun auch Mietwohnungen, die mit Inkrafttreten der zweiten Novellierung der TrinkwV im Dezember 2012 alle drei Jahren überprüft werden müssen.

So wird geprüft

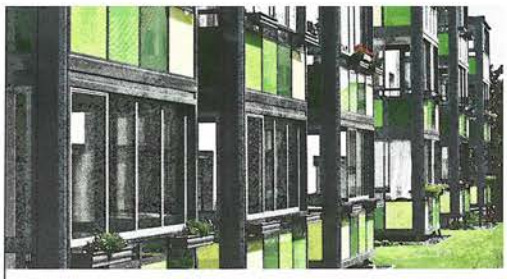
Nach § 15 der Trinkwasserverordnung 2001:2012 sind nur akkreditierte und von der obersten Landesbehörde anerkannte Untersuchungsstellen für die Probenahme und Analytik des Trinkwassers auf Legionellen zugelassen.

Probenahmen für mikrobiologische Analysen – dazu zählen auch Legionellen – unterliegen hohen qualitativen Anforderungen und werden gemäß DIN EN ISO 19458 und der Empfehlung des Umweltbundesamtes von August 2012 durchgeführt. Die Stellen befinden sich am zentralen Trinkwassererwärmer, an dem zuvor geeignete Probenahmeventile eingerichtet worden sein müssen, und an den Enden der jeweiligen Steigstränge. Eine Probenahme nimmt nur wenige Minuten pro Entnahmestelle in Anspruch und umfasst das Abfüllen des Wassers in sterile Gefäße sowie die Messung der Wassertemperatur. Anschließend werden die Proben, in spezielle Transportbehälter verpackt, fristgerecht zu einem Kompetenzlabor befördert und dort nach Ankunft direkt für die Analytik vorbereitet.

Die Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen im Labor erfolgt nach ISO 11731/ DIN EN ISO 11731-2 und gliedert sich in mehrere Teilschritte. Nach kurzer Vorbehandlung werden 100 ml der Probe über einer Membran filtriert und diese Membran in einer Kulturschale auf einem speziellen Nährboden (Selektivmedium) ausgebracht. Dieses Selektivmedium enthält bestimmte Bestandteile, die das Wachstum der Legionellen begünstigt. Parallel dazu werden zweimal 0,5 ml der Probe direkt in zwei weiteren Kulturschalen auf diesem Selektivmedium ausgestrichen. Anschließend werden die Kulturschalen für mindestens 10 Tage bei einer Temperatur von 36 °C in einem Brutschrank inkubiert. Während dieser Zeit vermehren sich die Legionellen und bilden Kolonien (Kolonie bildende Einheiten oder auch KBE genannt), welche als grau-weißliche Punkte zu erkennen sind. Die Auswertung der Proben erfolgt durch Auszählung dieser Kolonien und den Abgleich mit dem technischen Maßnahmenwert der TrinkwV von 100 KBE/100ml. Wird er überschritten, müssen unverzüglich die Nutzer und das Gesundheitsamt informiert werden.



Kolonie bildende Einheiten nach zehntägiger Inkubation (Direktansatz)



BALCO
www.balco.de

Neue Balkone?
Wir beraten Sie gerne,
unverbindlich und kostenlos.
+49 30 634 998 25

HFP LIFTPARTNER
HOFFMANN • FILI • PROSSER

Ihr unabhängiges Planungs- und Beratungsbüro für Aufzugsanlagen.

Unsere Leistungen:
- AUFZUGSPLANUNG
- NEUBAU
- MODERNISIERUNG
- REPARATUR
- AUFZUGSMANAGEMENT
- WARTUNGSKOSTEN-OPTIMIERUNG
- BERATUNG ZU VORSCHRIFTEN UND NORMEN
- BERATUNG UND PLANUNG VON BEHINDERTENGERECHTEN AUFZUGSANLAGEN.

HFP Liftpartner GmbH
Weipertstraße 8-10
74076 Heilbronn
Tel.: 07131 7669-460/-461/-462/-463
info@hfp-liftpartner.de
www.hfp-liftpartner.de

Alles dicht?!

Hauseigentümer sind zur Dichtheitsprüfung ihrer privaten Abwasserleitungen verpflichtet – aber wann?

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Zu den Pflichten der Hauseigentümer und Grundstücksbesitzer gehört es, Grundstücksentwässerungsanlagen zu warten. Das umfasst die regelmäßige Dichtheitsprüfung der privaten Abwasserleitungen. Alle im Erdreich liegenden schmutzwasserführenden Abwasserleitungen eines Grundstücks, oder solche, die unzugänglich verlegt sind, müssen kontrolliert und auf ihre Dichtheit hin überprüft werden. Das schreibt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor. Es bezweckt, „durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen". In diesem Sinne müssen alle Abwasseranlagen nach den „allgemein anerkannten Regeln der Technik" errichtet, betrieben und unterhalten werden. Erfüllen sie diese Anforderungen nicht, so sind die dafür erforderlichen Maßnahmen (Sanierungen) innerhalb angemessener Fristen durchzuführen (§ 60 WHG).

Was ist wo geregelt?

Im technischen Regelwerk DIN 19860-30 sind die Anforderungen an die Dichtheit der Rohre und die Prüfung neuer und alter Abwassergrundleitungen sowie Sanierungsstandards festgelegt. 2012 wurde die DIN 1986-30 dahingehend geändert, dass die Frist für die Erstprüfung bereits vorhandener Grundleitungen bis zum 31.12.2015 gestrichen wurde. Die Fristsetzung ist nun Aufgabe der Kommunen.

Landesrechtliche Umsetzung unterschiedlich

Die Regelungen zur Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen sind nicht bundesweit einheitlich. Das WHG ermächtigt die Länder, Einzelheiten durch Landeswassergesetze und kommunale Satzungen zu regeln und bundesrechtliche Vorgaben auszuführen.

Die Gesetzeslage ist also hinsichtlich der Pflicht der Hauseigentümer sehr unterschiedlich. Sollten nicht alle Länder über eine eigene Regelung verfügen, gilt immer das WHG.

Welche Leitungen sind betroffen?

Sofern kommunale Satzungen eine Prüfungspflicht vorschreiben, müssen Leitungen ab der Grundstücksgrenze bis zum öffentlichen Kanal auf Dichtheit überprüft werden. Das sind die sog. Grundstücksentwässerungsleitungen. Sie führen das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende häusliche Schmutz- und Regenwasser dem öffentlichen Kanalnetz zu und bestehen aus Grundleitungen, die unzugänglich verlegt sind. Leitungen im Gebäudeinneren sind von der Überwachungspflicht nicht umfasst, ebenso wenig wie Regenwasserleitungen (sofern sichergestellt ist, dass kein Fremdwasser in die Mischwasserkanalisation gelangt).

Gehört die Abwasserleitung vom Grundstück zum Abwasserkanal der öffentlichen Kanalisation, ist der Eigentümer nur für die Leitungen bis zum Kontrollschacht oder zur Grundstücksgrenze verantwortlich. Bei Gemeinschaftsleitungen oder Leitungen, die über fremde Grundstücke gehen, sind auch die vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Welche Frist gilt?

Das Wasserhaushaltsgesetz schreibt in § 60 lediglich vor, dass die Überprüfung innerhalb einer „angemessenen Frist" erfolgen muss. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine erste Dichtheitskontrolle direkt nach der Herstellung der Abwasserleitungen durchzuführen. Vielerorts werden auf kommunaler Ebene im Rahmen von Entwässerungssatzungen weitere Konkretisierungen zu Prüfungsverfahren festgeschrieben und an die Kommunen und Gemeinden übertragen. Aber nicht alle Bundesländer verfügen über eigene Regelungen. Teilweise werden durch die jeweiligen Verordnungen kleine häusliche Abwasseranlagen ausdrücklich von einer Prüfpflicht ausgenommen.

INFO:

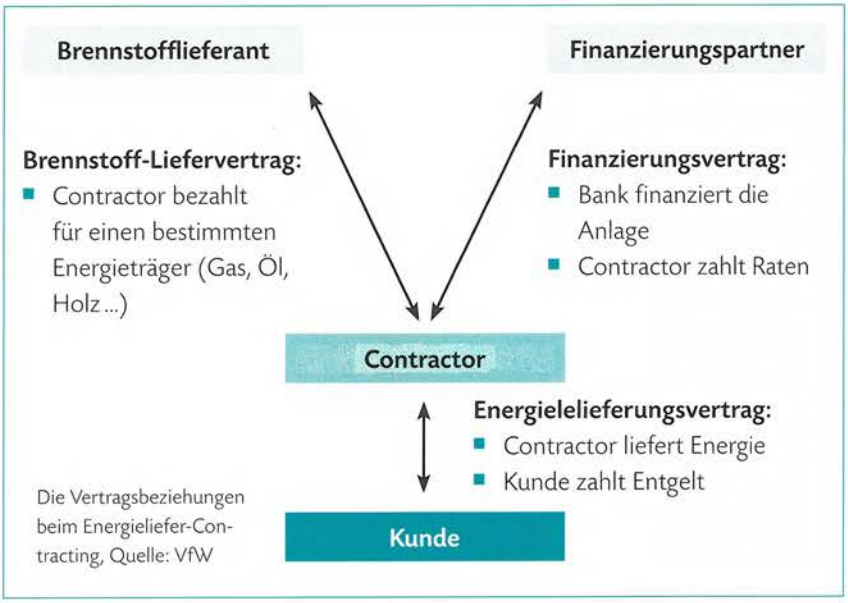
Über die jeweils geltenden verbindlichen Fristen und Durchführungsvorschriften sowie über für die Prüfung empfohlene Unternehmen und Methoden geben Städte und Gemeinden Auskunft. Zudem kann die Broschüre „Private Abwasserleitungen" vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung kostenfrei bestellt werden, per E-Mail mit Stichwort „Private Abwasserleitungen" an: bernhard.fischer@bbr.bund.de

Foto: © Picsfive / Shutterstock.com

Contracting

Wie funktioniert das eigentlich, welche Modelle gibt es, und wann ist das für Wohnungseigentümergemeinschaften interessant?

Eigentlich sollte die Heizung ja längst saniert sein. Aber welches System ist das richtige? Welches die wirtschaftlichste Variante? Wer kümmert sich zuverlässig um die Heizung? Viele Fragen, viele Antworten, und manchmal ist Contracting die Lösung. Ein Contractor bündelt das gesamte Beratungsangebot unter einem Dach, übernimmt die komplette Heizungsanlage, betreibt sie, solange das wirtschaftlich sinnvoll ist, und kümmert sich um eine Neuanlage, wenn die alte nicht mehr effizient genug arbeitet. Ganz nebenbei spart der Contractor durch den optimierten Betrieb Energie und schafft damit die Möglichkeit, seine Dienstleistung und die neue Heizung zu den gleichen Kosten betreiben zu können wie die alte – gänzlich ohne Investitionskosten.



Die Vertragsbeziehungen beim Energieliefer-Contracting, Quelle: VfW

Was steckt dahinter?

Beim Contracting übernimmt ein Energiedienstleister die Versorgung einer Liegenschaft mit der benötigten Energie. Ein Contracting-Vertrag kann die Lieferung von Wärme, Kälte, Strom, Druckluft oder andere Formen von Energie umfassen. Die folgenden drei Contracting-Varianten sind für Wohnungseigentümergemeinschaften geeignet:

Energieliefer-Contracting

Diese häufigste Variante des Contracting wird i.d.R. dann angewendet, wenn eine Anlage komplett ausgetauscht oder saniert werden muss. Der Contractor übernimmt die Planung, Finanzierung, Errichtung und den Betrieb der Energieanlage. Dabei trägt er über die gesamte Dauer des Vertrages die volle Anlagenverantwortung. Da die Investitionen vom Contractor übernommen werden, kann der Kunde freiwerdende Finanzmittel an anderer Stelle verwenden. Im Gegenzug verpflichtet sich der Kunde, über einen bestimmten Zeitraum Nutzenergie vom Contractor zu beziehen. Die Vertragsdauer erstreckt sich meist über zehn Jahre. Das Energieliefer-Contracting ist so konzipiert, dass sich die Effizienz der Energieanlage direkt auf das Ergebnis des Contractors auswirkt. Bei einem Energieliefer-Contracting-Projekt werden nicht die Kosten des Primärenergieträgers (Heizöl, Erdgas, Biomasse etc.) in Rechnung gestellt, sondern die der Nutzenergie (Wärme, Kälte, Strom, Druckluft etc.). Durch die Marktvorteile des Contractors und sein Eigeninteresse an einem energieeffizienten Anlagenbetrieb kann, im Vergleich zur Eigenregie, in einigen Fällen sogar

Der Autor
VOLKER SCHMEES
Projektleitung/Politische Kommunikation des Verbandes für Wärmelieferung e.V. (VfW)
www.energiecontracting.de

Foto: © Shutterstock.com

eine günstigere Energieversorgung realisiert werden. Durch diese Charakteristika ist das Energieliefer-Contracting prädestiniert für Wohnungseigentümergemeinschaften.

Technisches Anlagenmanagement/ Betriebsführungs-Contracting

Dieses Contracting beschränkt sich darauf, dass der Unternehmer für den Anlageneigentümer Aufgaben wie das Bedienen, Überwachen, Reparieren und Instandhalten von Energieanlagen übernimmt. Abgerechnet wird entweder über ein zeitraumbezogenes Entgelt oder nach Aufwand für Material und Arbeitszeit. Auch diese Variante kann insbesondere dann für Wohnungseigentümergemeinschaften relevant sein, wenn bereits in moderne Energietechnik investiert wurde und diese nun durch professionelle Betriebsführung einen optimalen Effizienzgrad erzielen soll.

Finanzierungs-Contracting

Dieses Angebot bezeichnet Vorhaben, bei denen der Contractor eine für die Energieversorgung eines Gebäudes eingesetzte Anlage plant, finanziert und errichtet. Die Betriebs- und Instandhaltungsverantwortung liegt anders als beim Energieliefer- und Einspar-Contracting beim Nutzer bzw. Immobilieneigentümer. Abgerechnet werden die Kosten für Finanzierung, Planung und Bau der Anlage. Vorteile ergeben sich, durch günstigere Bezugsmöglichkeiten der Anlagentechnik und/oder des Brennstoffs. Die Vertragslaufzeiten sind in der Praxis sehr unterschiedlich, abhängig vom Umfang des Projektes.

Ab welcher Größenordnung lohnt sich Contracting?

Die Betrachtung jedes Contracting-Projektes erfolgt individuell und lässt sich nicht pauschalisieren. Als Faustregel lässt sich sagen, dass Contracting in der Regel bei Wohnanlagen ab zehn bis fünfzehn Wohneinheiten bzw. ab ca. 1 000 qm beheizter Fläche infrage kommt – für viele Wohnungseigentümergemeinschaften eine Alternative zum Eigenbetrieb.

Warum Contracting?

1. **Wirtschaftlichkeit**
   Der Contractor ist Profi im Betreiben und Errichten von Energieerzeugungsanlagen. Er verdient nicht am Verkauf von Brennstoff, sondern im Gegenteil an der Energieeinsparung. Das führt dazu, dass Anlagen, die im Contracting laufen, normalerweise wesentlich geringere Verbrauchswerte haben als Anlagen, die in Eigenregie geführt werden.

Wo die EnEV den Austausch alter Heizungsanlagen fordert, kann Contracting die Lösung sein.

2. **Technologie**
   Contractoren befassen sich intensiv mit modernen Technologien, um eine hohe Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Sie haben geschulte Mitarbeiter, die Anlagen planen, errichten und betreiben. Für Eigentümer oft der bequemste Weg zur optimalen Heizung.

3. **Gebäudesituation**
   Contracting eignet sich für Neubauten, den Weiterbetrieb bestehender Anlagen und die Modernisierung von Altanlagen. Der Contractor berät je nach Gebäudesituation, und besonders im Bestand hat er, wenn es die Einsparungen hergeben, die Möglichkeit, die Altanlage zu den gleichen Betriebskosten wie bisher zu betreiben bzw. die Modernisierung durchzuführen. Rückstellungen für eine neue Heizung müssen nicht mehr gebildet werden.

4. **Gesetzgebung**
   Aktuell schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, dass viele alte Anlagen gegen moderne Heizsysteme ausgetauscht werden müssen:
   EnEV § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden
   - Gas- und Ölkessel, die vor dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden.
   - Gas- und Ölkessel, die nach dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

   Ausgenommen von diesen Regelungen sind Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sowie Anlagen mit weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.
   Wo jetzt Handlungsbedarf besteht, kann Contracting eine fristgerechte Lösung sein, die die finanziellen Rücklagen nicht angreift.

Foto: © Shutterstock.com

5. **Entscheidungshilfe**
   Entscheidet sich die WEG pro Contracting, erspart sie sich langwierige Diskussionen und die Planung einer neuen Anlage. Ein geeignetes Unternehmen wird damit beauftragt, das Gebäude mit Energie zu versorgen. Wie der Contractor das macht, ist seine Sache. Es wird ein Vertrag geschlossen, der die Energielieferung und den Preis umfasst.

Wie gehen Eigentümergemeinschaften bei der Umstellung auf Contracting vor?

Wohnungseigentümergemeinschaften können ihre internen Angelegenheiten durch Beschlüsse oder Vereinbarungen regeln. Eine Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Unterschriften aller Miteigentümer von einem Notar beglaubigt werden. Sie ist deshalb sehr aufwändig und wird möglichst vermieden. Ein Beschluss kann dagegen auf einer Eigentümerversammlung gefasst werden und ist dann wirksam. Er muss lediglich ordentlich protokolliert werden. Fragen von grundlegender Bedeutung für eine Wohnungseigentümergemeinschaft können aber nicht durch Beschluss, sondern nur durch Vereinbarung geregelt werden. Für die Umstellung auf eine Contracting-Lösung reicht ein Beschluss.

FAZIT

Angesichts der zunehmenden Komplexität der rechtlichen und technischen Rahmenbedingung bei der Energieversorgung in Wohngebäuden sowie der stetig steigenden Energiekosten und der zunehmenden Klimaerwärmung, können intelligente Energiedienstleistungskonzepte wie Contracting für Wohnungseigentümergemeinschaften durchaus sinnvoll sein. Die Professionalität und das Know-how der Energiedienstleister können dazu beitragen, Einsparpotentiale moderner Technologien über eine optimale Betriebsführung auszuschöpfen.

Um einen ersten Überblick zu erhalten, ob eine Contracting-Lösung infrage kommt, bietet der Verband für Wärmelieferung e.V. (VfW) Online-Praxishilfen, einen kostenlosen Contracting-Rechner und die Möglichkeit, kostenlose Contracting-Anfragen an die VfW-Mitgliedsunternehmen zu richten:
www.energiecontracting.de

Ferninspektion oder Sichtprüfung?

Funk-Rauchwarnmelder bieten mehr Komfort. Wo sich ihr Einbau lohnt, und wo aus welchen Gründen nicht?

Bei Rauchwarnmeldern kommt es auf die Gerätetechnik und auf den Serviceprozess an – das gilt auch für Funkmelder, die aus der Ferne überprüft werden können. Greift beides ineinander, bietet Funk ein Plus an Sicherheit und Komfort.

Bis September 2012 führte an der jährlichen Sichtprüfung von Rauchwarnmeldern kein Weg vorbei. Seither jedoch gilt eine novellierte Fassung der Anwendungsnorm für Rauchwarnmelder (DIN 14676). Sie lässt für die jährliche Inspektion der Geräte auch technische Maßnahmen zu, die eine Sichtprüfung vor Ort ersetzen können. Inzwischen gibt es Rauchwarnmelder, die es ermöglichen, alle relevanten Parameter für die Funktionsbereitschaft aus der Ferne abzurufen – ohne Betreten der Wohnung. Sensoren erkennen unter anderem Verschmutzungen oder Verstopfungen der Raucheintrittsöffnungen und erfassen darüber hinaus, ob sich innerhalb des Mindestabstands von 50 Zentimetern Gegenstände befinden, die im Brandfall den Raucheintritt behindern könnten. Auch der Ladezustand der Batterien ist aus der Ferne feststellbar. Zudem verfügen die Geräte über eine Demontageerkennung. Solche Melder haben die Zulassung nach DIN EN 14604 und sind geeignet für Einsatzbereiche gemäß DIN 14676. Sie lassen sich auch ohne Anwesenheit der Bewohner inspizieren – und zwar zu 100 Prozent, während bei klassischen Rauchwarnmeldern 5 bis 8 Prozent aller Wohnungen beim ersten Prüftermin nicht zugänglich sind. Nutzer verweigern den Zutritt oder können es organisatorisch nicht einrichten, zum vereinbarten Termin zuhause zu sein.

Nur das Gesamtpaket aus einer guten Gerätetechnik und einem ausgereiften Dienstleistungs-Prozess schafft die notwendige Funktionssicherheit und kann die Sichtprüfung vor Ort ersetzen. Die Dienstleistung beginnt bei der korrekten Montage und endet bei der richtigen Interpretation der ausgelesenen Parameter in Verbindung mit entsprechenden Servicemaßnahmen – etwa der Reinigung verschmutzter Melder oder dem Austausch defekter Geräte.

Unter diesen Bedingungen hat die Ferninspektion per Funk den zentralen Vorteil, dass der jährliche Prüftermin vor Ort und die damit verbundenen Terminabsprachen entfallen können. Voraussetzung für die Ferninspektion ist allerdings die Ausstattung aller Wohnräume mit Funk-Rauchwarnmeldern, ausgenommen von Küche und Bad. Zwar müssen laut den Landesbauordnungen der meisten Bundesländer lediglich Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege dienen, einen Melder haben – aus der Ferne lässt sich jedoch nicht erkennen, ob etwa ein Arbeitszimmer in ein Kinderzimmer umgewandelt wurde und deshalb einen eigenen Melder braucht.

Der Autor
EBERHARD WENDEL
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

FAZIT

Funk-Rauchwarnmelder eignen sich in erster Linie für Liegenschaften, die bereits mit einem modernen Funksystem ausgerüstet sind oder nachgerüstet werden sollen. Wer bereits funkfähige Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler hat, kann so die Verbrauchswerte für die Betriebskostenabrechnung und die Funktionsparameter der Rauchwarnmelder mit einer Lösung zentral auslesen lassen. Wenn zwar die Rauchwarnmelder funkfähig sind, der Ableser aber trotzdem einmal pro Jahr die Wohnung betreten muss, um z. B. den Heizungsverbrauch zu erfassen, verpufft der Komfortaspekt der Funklösung. Bei einer klassischen Ausstattungsvariante ohne Funk lässt sich die Ablesung der Verbrauchswerte und die Sichtprüfung der Rauchwarnmelder vor Ort kombinieren, so dass Mieter sich nur einen Termin freihalten müssen.

Foto: © Zerbor / Shutterstock.com

-- Anzeige --

Rauchmelder-Pflicht: Wichtige Informationen

Die Frist läuft ab: Bis Ende des Jahres müssen in Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt nicht nur alle Neu- und Umbauten, sondern auch alle Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Auch Nordrhein-Westfalen, Bayern und Thüringen ziehen nach. Für Verwaltungsbeiräte und Verwalter also höchste Zeit zu handeln!

Die Rauchwarnmelderpflicht in Deutschland ist Ländersache. Das bedeutet: Es gibt nach wie vor große Unterschiede zwischen den Gesetzen und Verordnungen der einzelnen Bundesländer. In den meisten Ländern sind Rauchwarnmelder in Neubauten und sogar in Bestandswohnungen schon längst Pflicht. In Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt läuft die Frist für die notwendigen Maßnahmen in den Bestandswohnungen nun am 31.12.2015 ab. In NRW bleibt noch ein Jahr länger Zeit, in Bayern muss bis 2017 und in Thüringen bis 2018 nachgerüstet werden. Zuständig für die Umsetzung sind die Wohnungseigentümer bzw. die Verwalter.

Was ist zu tun?

Für die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern gibt es klare Vorschriften: Alle Räume mit Schlafmöglichkeiten sowie Zimmer und Flure, die als Fluchtweg dienen, müssen zukünftig bestückt werden. Empfehlenswert ist jedoch, auch alle weiteren Räumlichkeiten auszustatten, um die Sicherheit der Bewohner zu erhöhen. Nur Küche und Nassräume können ausgespart bleiben.

Wer ist in der Pflicht?

Nach dem Gesetz sind in allen genannten Bundesländern die Wohnungseigentümer für den Einbau der erforderlichen Rauchwarnmelder zuständig. Bei Objekten mit vermietetem Wohnungseigentum liegt die Beschlusskompetenz für Einbau und auch für die Wartung der Geräte laut BGH Urteil vom 13.02.2013 (V ZR 238/11) bei den Eigentümergemeinschaften. Auf diese Weise kann eine einheitliche Anschaffung und Durchführung erreicht werden, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das erhöht die allgemeine Sicherheit.
Eine private Teil- oder Vollausstattung der vermieteten Wohnungen mit Rauchwarnmeldern muss dabei von der Gemeinschaft laut Urteil des AG Ratingen vom 18.11.2014 (11 C 121/14) nicht berücksichtigt werden.

Keine Kompromisse bei der Qualität

Die Qualität der Geräte hat oberste Priorität und ist in der DIN-Norm DIN 14676 definiert. Sie schreibt die technischen Anforderungen vor und legt Vorschriften zu Installation und Instandhaltung fest. Zusätzliche Sicherheit bieten Geräte, die über Funk miteinander vernetzt werden können und so schneller und großflächiger vor Bränden warnen. Das leistet beispielsweise die neue Generation der Funkrauchwarnmeder von RWE.

Höchste Zeit zu handeln

Jetzt ist Schnelligkeit gefragt. Wer bis dato noch nicht für die erforderliche Sicherheit von Mietern und Immobilien gesorgt hat, sollte einen Anbieter mit den neuesten Produkten und Top-Service wählen. Das gibt es z.B. bei eprimo. Spezialisiert auf günstige Enegie, sichere Energiespar-Produkte und besten Service bietet das RWE-Tochterunternehmen aktuell ein Rundum-Sorglos-Paket: Sie erhalten einzelne Pakete mit den zukunftssicheren Funkrauchwarnmeldern pro Wohnung – fertig konfiguriert und installationsbereit.

Die Geräte sind bereits Smart Home-ready und können bei Bedarf in das vielfältige SmartHome-Angebot von RWE integriert werden. Zusätzlich erhalten Sie ein einfaches Installations- und Wartungskonzept zur optimalen Unterstützung bei Ihrer jährlichen Wartungspflicht zur Weitergabe an die Bewohner. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.eprimo.de/Rauchmelder. Sichern Sie sich gleich die innovativen Rauchwarnmelder bequem von zu Hause.

Sporen-Alarm

Schimmel in Wohnräumen sind in der Heizperiode regelmäßig Thema. Wie man ihn vermeidet – und fachgerecht beseitigt.

Schimmelpilzbefall im Wohnraum ist meist ein Problem der Innenraumkondensation. Oft sind die Außenwände betroffen, die gerade bei niedrigem Dämmstandard bauphysikalisch geringe Oberflächentemperaturen aufweisen. Verstärkt wird dieses Problem, wenn Wohnungsnutzer dies nicht berücksichtigen. So können beispielsweise vorgestellte Einrichtungsgegenstände die sowieso schon vorhandene Wärmebrücke in Außenwandecken noch verstärken. Rein rechnerisch ist bei dieser Konstellation bereits bei 50 Prozent Luftfeuchte im Raum Schimmelpilzbildung möglich.

Wärmedämmung dämmt die Schimmelgefahr.

Bei der Klärung der Schuldfrage entstehen oft Konflikte zwischen Wohnungsnutzern, Eigentümern und Bauherrn. Lösen kann sie meist nur ein Sachverständiger. Er prüft, ob das Gebäude bauliche Mängel aufweist oder ob der Fehler in der Nutzung zu suchen ist. Wurde etwa nachträglich eine Wärmedämmung aufgebracht, erhöhen sich die Oberflächentemperaturen der Wände, was die Schimmelpilzgefahr durch Innenkondensation vermindert. Dass solch eine Maßnahme Schimmel erst verursacht, ist ein verbreiteter Irrglaube. Beim Einbau neuer Fenster allerdings ist Vorsicht geboten. Sie sind meist dichter als die alten und können dazu führen, dass sich mehr Feuchtigkeit im Innenraum bildet.

Die aktuelle Energie-Einsparverordnung schreibt spezielle Wärmedämmwerte der Fenster vor. Die im Jahr 2009 novellierte DIN 1946-6 schreibt vor, für Mehrfamilienhäuser, in denen mehr als ein Drittel der Fenster ausgetauscht wurde, ein Lüftungskonzept zu erstellen. Hintergrund ist die Gewährleistung des Feuchteschutzes in Abwesenheit der Bewohner. Hier haben die Fensterhersteller bereits reagiert und bieten fast alle hinreichende Lösungen an, mit denen nicht zwangsläufig elektrische Anlagentechnik zur Belüftung notwendig wird. Was Fachfirmen und Planer oft übersehen, ist die Überprüfung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108-2. Diese Norm ist eine eingeführte technische Baubestimmung und zieht bei Nichtbeachtung unter Umständen Baumängel nach sich. Um Kondensationen auszuschließen, muss eine Mindestoberflächentemperatur erreicht werden, die beim Normklima (innen 20 °C, außen -5 °C) bei mindestens 12,6 °C liegen muss. Dies gilt auch für kritische Bereiche wie Außenwandecken oder Laibungen, in denen ein höherer Wärmeabfluss erfolgt und sich Wärmebrücken bilden.

Wärmedämmung vermindert das Schimmelrisiko.

Vorsicht bei Wasserschäden

Bei Wasserschäden ist die Ursache in der Regel schnell gefunden und die Feuchtigkeit durch eine installierte Trocknung entfernt. Hier ist jedoch Eile geboten, da Schimmelpilz innerhalb weniger Tage entstehen kann. Ist im Zuge der Einnässung von Bauteilen bereits mikrobieller Befall entstanden, stellt sich die Frage der fachgerechten Schimmelpilzentfernung.

Bei einem Befall von Flächen, die größer als der Richtwert von einem halben Quadratmeter sind, ist eine Fachfirma zu beauftragen.

Erforderliche Sanierung

Von Schimmelpilz befallene Bauteile sollten grundsätzlich ausgebaut werden. Bei den durchzuführenden Arbeiten ist auf eine möglichst geringe Staubentwicklung zu achten. Die Vorschrift BGI 858 der Berufsgenossenschaft sieht dafür im ungünstigsten Fall Maßnahmen vor, die an die der Asbestentsorgung erinnern. Bei staubminimierenden Sanierungsmethoden können allerdings Abstriche gemacht werden, sowohl bei der Baustelleneinrichtung als auch der Schutzausrüstung.

Der Autor
DIPL.-ING.(FH), M.BP. FRANZ HEBICH
Der Bauingenieur, Bauphysiker und Sachverständige für Schimmelpilze im Innenraum ist Geschäftsbereichsleiter der Firma Strobl.
www.strobl-service.de

Fotos: © LianeM, kaarsten / Shutterstock.com

Heizen allein hilft nicht, Feuchtigkeit darf nicht kondensieren.

Schwierig wird es, wenn der Befall nicht sichtbar ist. Bei Materialien innerhalb von Bauteilen muss eine Bewertung erfolgen. In der Fachwelt wird diskutiert welche Sporenkonzentrationen von Bauteilen zur normalen Hintergrundbelastung gehören und welche problematisch sind. Da es keine gesetzlichen Grenzwerte gibt, ist der Interpretationsspielraum sehr groß. Allerdings herrscht auch Unsicherheit, und daher werden oft sehr niedrige Grenzwerte angenommen.

Desinfektion oder Rückbau

Während die Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung VDS 3151 Desinfektionsmaßnahmen vorsehen, gibt es nach Meinung vieler Baubiologen keine Alternative zum Rückbau befallener Konstruktionen, insbesondere von Fußböden, und es herrscht nach wie vor Uneinigkeit über die Bewohnbarkeit solcher Räume. Ein vom Umweltbundesamt vorgestellter Entwurf zur „Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden" fordert beispielsweise die Kennzeichnungspflicht von belasteten und versiegelten Konstruktionen.

Luftreinigung und Messung

Mit der eigentlichen Schimmelpilzsanierung ist es noch nicht getan. Da sich in jedem Gramm Staub bis zu drei Millionen Sporen befinden können, sollte immer eine Feinreinigung erfolgen. Hier kommt das Feuchtwischverfahren für glatte und das Reinigen mit HEPA-Sauger für poröse Flächen zur Anwendung. Spezielle Desinfektionsmittel sind nicht erforderlich, da Sporen mit dem Wasser gebunden werden und somit entfernt sind.

Die anschließende Luftreinigung erfolgt mit speziellen Geräten, die dem Raumvolumen angepasst sein müssen, durch mehrere Lagen Partikelfilter bis hin zum HEPA-Filter.

Notwendige Sanierungen abschließend sollte eine Luftkeimmessung pro Raum erfolgen, im Labor kultiviert und mit dem Referenzwert einer Außenmessung verglichen werden. Die Auswertung im Labor ergibt eine qualitative (Schimmelpilzart) und quantitative (Menge) Aussage. Bei der Bewertung kommt der „Schimmelpilzleitfaden" des Umweltbundesamtes zum Tragen. Entspricht die Abschlussmessung den amtlichen Vorgaben, ist ein hygienischer Zustand erreicht, mit dem die Sanierung als erfolgreich abgeschlossen betrachtet werden kann.

Die Gebäudesanierung und die Medienversorgung

Zwar gelten immer noch über 70 Prozent aller Wohnungseigentümergemeinschaften als unsaniert, dennoch nimmt der Sanierungswillen der rund 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften zu. Sie profitieren u. a. von verbesserten Förderbedingungen der KfW und der Landesförderinstitute, durch niedrige Zinssätze der Hausbanken oder durch den Wegfall der De-minimis-Erklärung durch den Einzeleigentümer bei der Beantragung von KfW-Zuschüssen. Wenn es jedoch an die Modernisierung des Gebäudes geht, sollten Wohnungseigentümer, Verwalter und Architekten auch an die Erneuerung ihrer Medienversorgung denken. Bei grundhafter Sanierung von Gebäudebestandteilen oder beim barrierearmen Umbau sollte auch die Multimedia-Versorgung überprüft werden. Oft macht es dann Sinn, eine veraltete Baumstruktur durch eine zeitgemäße Sternverkabelung zu ersetzen und weitere Leerrohre zu verlegen, um eine hochwertige und moderne Kabelversorgung langfristig vorzubereiten bzw. zu gewährleisten.

Verwaltungsbeiräte und Eigentümer sollten sich mit dem Verwalter verständigen, wie eine leistungsstarke Gebäudeverkabelung und ein entsprechendes Angebot an hochqualitativen digitalen Fernsehsignalen möglich sind. Die Auswahl ist bereits heute groß: hochauflösendes Fernsehen wie HD+ und demnächst auch Ultra HD sowie 3D-TV, von Bezahlsendern und Spartenkanälen wird mittlerweile oft von Eigentümern und Mietern nachgefragt. Offen gestaltete Verträge (open access) ermöglichen die freie Wahl des Internet- und Telefonieproviders.

Neben dem Komfortgewinn bei Fernsehen, Internet und Telefonie tragen derartige Maßnahmen auch zur Wertsteigerung der Immobilie bei.

Paukenschlag aus Karlsruhe

Keine GEMA-Gebühren für Gemeinschaftsantennenanlagen

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) war lange erwartet worden, umso erfreulicher ist sie in ihrer Deutlichkeit: Wohnungseigentümergemeinschaften schulden keine urheberrechtliche Vergütung für die Weiterleitung der über die Gemeinschaftsantenne ihrer Wohnanlagen per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die einzelnen Wohnungen. In dem zugrunde liegenden Fall hatte die GEMA wegen des Betriebs einer solchen Anlage gegen eine Eigentümergemeinschaft mit 343 Wohneinheiten geklagt.

Zahl der Wohnungen unerheblich

Der BGH hat deren Begehren nun in letzter Instanz zurückgewiesen. Maßgebliche Erwägung hierbei war, dass sich bei einer wertenden Betrachtung die Versorgung der Wohnungen mittels einer Gemeinschaftsanlage nicht von der Fallgestaltung unterscheide, dass für jede Wohnung eine Einzelantenne installiert wird. Daher liege in beiden Fällen keine vergütungspflichtige Wiedergabe für eine Öffentlichkeit vor, vielmehr sei diese jeweils auf einen abgegrenzten Personenkreis beschränkt.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang insbesondere der ausdrückliche Hinweis des Gerichts, dass eine solche private Gruppe nicht aus wenigen Personen bestehen müsse. Daher ändert auch eine Vielzahl von angeschlossenen Wohnungen nichts daran, dass es sich hierbei um einen urheberrechtsfreien Gemeinschaftsempfang handelt.

Urteil könnte auch VG Media betreffen

Dieser Paukenschlag aus Karlsruhe hat grundsätzliche Bedeutung, denn das Urteil betrifft jede von einer Eigentümergemeinschaft betriebene Antennenanlage. Ob deren Bereitstellung und Wartung von einem externen Dienstleister übernommen wird, ist dabei unerheblich. Das Urteil hat aller Voraussicht nach auch Auswirkungen auf die VG Media-Gebühren, da der Sachverhalt vergleichbar ist. Für die genaue Bewertung muss aber die Veröffentlichung des Urteils abgewartet werden.

Der Autor
SÖREN RÖßNER, LL.M.
Der Rechtsanwalt ist Mitgründer der Sozietät MMR Müller Müller Rößner, Berlin, die u. a. auf Telekommunikationsrecht, Urheber- und Medienrecht sowie Miet- und Wohnungseigentumsrecht, hierbei auf die Beratung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spezialisiert ist.
www.mueller-roessner.net

Fotos: © Denis Vrublevski / Shutterstock.com

Das Meldegesetz ist wieder da

Worauf Vermieter achten müssen

Das Melderecht war in der Vergangenheit Ländersache. Nun tritt mit Wirkung zum 1.11.15 ein bundeseinheitliches Melderecht in Form des Bundesmeldegesetzes (BMG) in Kraft. Es führt wieder ein, was im Jahr 2002 abgeschafft worden war: Um Scheinanmeldungen zu verhindern, müssen Wohnungsgeber bei der An- bzw. Abmeldung meldepflichtiger Person mitwirken, indem sie eine Vermieterbescheinigung über Ein- oder Auszug erstellen. Der Eigentümer einer Wohnung ist nur dann zur Erteilung der Bestätigung über den Ein- bzw. Auszug verpflichtet, wenn er zugleich „Wohnungsgeber" ist. Dieser Begriff ist im Gesetz jedoch nicht definiert und lässt sich insofern auf den Mietvertragspartner beziehen, womit bei Untermietverhältnissen der Hauptmieter gemeint ist. Die Meldebehörde kann jedoch vom Eigentümer, selbst wenn er nicht Wohnungsgeber ist, Auskunft über Personen verlangen, die bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

Die Bestätigung muss schriftlich oder elektronisch innerhalb von zwei Wochen nach Ein- bzw. Auszug erteilt werden und diese Angaben enthalten:

1. Name und Anschrift des Wohnungsgebers
2. Art und Datum des meldepflichtigen Vorgangs, also Ein- oder Auszug
3. Anschrift der Wohnung
4. Namen der meldepflichtigen Personen

Hier drohen Sanktionen

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen das BMG können mit bis zu 1.000 Euro geahndet werden. Wird eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung bei der Meldebehörde zur Verfügung gestellt, obwohl ein Bezug der Wohnung weder stattfindet noch beabsichtigt ist, drohen Bußgelder bis zu 50.000 Euro.

Immobilie sucht Anschluss

Fernsehen, Internet und Telefon – alles aus einer Hand

Tele Columbus ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands und seit mehr als dreißig Jahren kompetenter, zuverlässiger Servicepartner für die Wohnungswirtschaft, für Endkunden und Kommunen. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Medienversorgung ihrer Wohn- und Geschäftsobjekte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage: **www.telecolumbus.de/partner**

fernsehen. internet. telefon.

telecolumbus

Wenn es Streit gibt ...

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz und andere Möglichkeiten der Streitschlichtung

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Das neue Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) soll eine neue kostengünstige Möglichkeit bieten, Rechtsansprüche durchzusetzen. Bei Streitigkeiten mit Unternehmern sollen Verbrauchern außergerichtliche (private oder behördliche) Streitbeilegungsstellen zur Verfügung stehen. Der Anwendungsbereich erstreckt sich auf Verbraucherstreitigkeiten, die aus online oder im stationären Handel erworbenen Waren oder Dienstleistungen im In- oder Ausland entstehen. Private Schlichtungsstellen (also z. B. eines Verbands oder eines Unternehmens) werden auf Antrag von den zuständigen Behörden anerkannt und müssen die im Gesetz genannten Qualitätsmerkmale erfüllen. Für das außergerichtliche Verfahren werden Qualitätsanforderungen gesetzlich vorgegeben.

Das geplante Gesetz stärkt Verbraucherschutzrechte und setzt EU-weit ein verbindliches Qualitätsniveau für Schlichtungen fest. Die Vorteile eines solchen Verfahrens liegen auf der Hand: Hohe Verfahrens- oder Gutachterkosten entfallen, komplizierte Beweislastregeln müssen nicht eingehalten werden. Der Rechtsweg wird dabei nicht verkürzt. Bekannt ist, dass der durch vermittelnde Schlichtung erzielte Rechtsfrieden oft nachhaltiger wirkt als wenn vor Gericht entschieden wird.

Für WEG nur selten anwendbar

Im Bereich WEG sind allerdings kaum Sachverhaltskonstellationen denkbar, für die das VSBG anwendbar wäre. In Streitigkeiten der Eigentümer untereinander oder des Verbandes gegen Dritte geht es meist nicht um den Verbraucherschutz. Uneinigkeiten zwischen einzelnen Eigentümern oder dem WEG-Verband und dem Verwalter zeigen nur selten Konstellationen, die alle Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des VSBG erfüllen. Bestellungen und Aufträge, die als Dienstleistung definiert werden können, erfolgen durch den Verband und werden vom Verwalter durchgeführt. Dazu ist er gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG berechtigt. Da er aber kein Verbraucher i.S.d. VSBG ist, kann er sich nicht an eine Streitschlichtungsstelle wenden. Auf WEG-Beschlüsse findet das Gesetz keine Anwendung. Denn die gerichtliche Anfechtungsklage ist das einzige Verfahren zur Überprüfung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung. Sie sind auch im Fall der Fehlerhaftigkeit für die Gemeinschaft verbindlich, wenn nicht im Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG angefochten wird – also im Wege einer Anfechtungsklage vor den ordentlichen Gerichten.

Gangbare Wege für WEG

Jedoch können Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Streitigkeiten im Sinne von § 43 Satz 1 Nr. 1 bis 4 vor der Einleitung gerichtlicher Schritte stets dem Verwaltungsbeirat vorzutragen sind, der im Einvernehmen mit dem Verwalter auf eine gütliche Einigung hinwirken kann (sog. Vorschalt- oder Güteverfahren). Eine Schiedsgerichtsvereinbarung ist zulässig, soweit der Gegenstand, auf den sie sich bezieht, durch einen Vergleich erledigt werden kann. Die Vereinbarung zur außergerichtlichen Schlichtung ist eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG und kann entweder in ein eigenes Vertragsdokument (Schiedsvereinbarung) oder als Klausel in einem anderen Vertragstext (z. B. in der Gemeinschaftsordnung) als Schiedsklausel aufgenommen werden (siehe § 1029 Abs. II ZPO). Ein Beschluss darüber ist hingegen nicht ausreichend. Die Schiedsvereinbarungen müssen von den Beteiligten unterzeichnet werden, § 1031 Abs. 5 Satz 2 ZPO.

Alternativ können die Eigentümer untereinander (oder mit dem Verwalter) auch die Durchführung von Schiedsverfahren schriftlich vereinbaren. Für die Wohnungswirtschaft existiert eine wirkungsvolle und erfahrene Stelle: das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum e.V. Es ist das erste private Gericht für Streitigkeiten von Wohnungseigentümern untereinander und für Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern.

Das Einschalten von Mediatoren (entweder zwingend vor einem Gerichtsverfahren oder begleitend) können WEG ebenfalls vereinbaren. Dabei werden die Konfliktparteien von einem unparteiischen bzw. „allparteilichen" Dritten begleitet, der aber keine eigenen Entscheidungen treffen kann. Hier steht der Ausgleich im Vordergrund.

Sollten also Probleme in einer WEG auftreten, die sich nicht einvernehmlich klären lassen, so gibt es bereits unabhängig vom VSBG gute und kostengünstige Möglichkeiten, Konflikte außergerichtlich zu lösen.

Zwischen Verwalter und WEG kann auch der Verwaltungsbeirat auf gütliche Einigung hinwirken.

Erbschaftssteuerbefreiung für Wohnungen?

Nur bei Nutzung als Familienheim!

Wer einen Wohnungsmiteigentumsanteil erbt und diesen nicht unmittelbar zum Mittelpunkt des eigenen Familienlebens macht, ist erbschaftssteuerpflichtig. Eine unentgeltliche Überlassung des Miteigentums an nächste Familienangehörige ist keine Selbstnutzung nach dem Erbschaftssteuergesetz und kann daher nicht steuerbefreiend geltend gemacht werden.

Der Fall

Eine Alleinerbin erhielt den hälftigen Miteigentumsanteil ihres verstorbenen Vaters an der elterlichen Wohnung, nachdem die Mutter die Erbschaft ausgeschlagen hatte. In ihrer Erbschaftssteuererklärung machte die Klägerin dafür eine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG geltend. Das vor dem Erbfall von beiden Eltern genutzte Wohnobjekt wurde nun von der 80-jährigen Mutter alleine genutzt. Ihre Tochter war der Auffassung, diese unentgeltliche Nutzungsüberlassung stelle eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar, und machte dies in ihrer Erbschaftssteuererklärung steuerbefreiend geltend. Das Finanzamt hatte dies verneint und in der Folge Erbschaftssteuer in Höhe von 50.000 Euro festgesetzt.

Die Begründung des Gerichts

Im folgenden Rechtsstreit hat das Finanzgericht die Klage der Erbin gegen das Finanzamt abgewiesen, mit der Begründung: Die Steuerbefreiung erfordere stets, dass die Wohnung als sog. Familienheim vom Erben unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken bestimmt werde. Dafür reiche es nicht aus, dass die Wohnung der eigenen Mutter unentgeltlich überlassen werde und zwei Zimmer gelegentlich genutzt würden. Das Gericht sah es weder als entscheidend an, dass die Klägerin nur den hälftigen Miteigentumsanteil geerbt hatte, noch dass sie täglich in die Wohnung komme, um die Mutter zu betreuen und zu versorgen oder gelegentlich dort übernachte.

Die Steuerbefreiungsvorschrift ist nach Ansicht des hessischen Finanzgerichts einschränkend auszulegen und setzt auch beim Erwerb eines Miteigentumsanteils voraus, dass das Wohnungsobjekt den Mittelpunkt des eigenen familiären Lebens des Erben bilde.

Allerdings hat das Gericht die Revision zugelassen. Das letzte Wort ist noch nicht gesprochen.

Hessisches Finanzgericht, Urteil vom 24.3.2015, 1 K 118/15 – Az. II R 32/15

Steuerbefreit ist nur der eigene familiäre Lebensmittelpunkt.

Foto: © Peshkova / Shutterstock.com

Das Mindestlohngesetz

Wer haftet für die Bezahlung von Hausmeister, Gärtner, Reinigungspersonal & Co.?

Mit der Einführung des Mindestlohngesetzes (MiLoG) gilt für alle Arbeitnehmer seit dem 1. Januar 2015 flächendeckend der Mindestlohn von 8,50 Euro brutto pro Arbeitszeitstunde. Das Gesetz sieht eine verschuldensunabhängige Haftung vor, die auch Wohnungseigentümer betrifft, da sie nun auch für Arbeitnehmer der von ihnen eingeschalteten Werkunternehmer oder Dienstleister verantwortlich sein können.

Das Gesetz schreibt zudem für alle Geringverdienenden, also Minijobber und kurzfristig Beschäftigte, sowie für Beschäftigte, die unter § 2a des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (SchwArbG) fallen, eine Dokumentationspflicht vor. Um den kontrollierenden Behörden die Überprüfung der Gesetzeseinhaltung zu ermöglichen, müssen Arbeitszeitnachweise geführt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 MiLoG). Dies gilt u. a. für Arbeitnehmer aus dem Gebäudereinigungsgewerbe.

Wer ist Arbeitgeber, wer ist haftbar?

Wenn Wohnungseigentümer, Eigentümergemeinschaften und Verwalter Arbeitnehmer beschäftigen, gelten sie als Arbeitgeber im Sinne des MiLoG und müssen den Mindestlohn zahlen.

Um die Umgehung des Mindestlohns in Auftragsketten zu verhindern, wurde die Möglichkeit zum vertraglichen Haftungsausschluss gestrichen und eine Generalunternehmerhaftung eingeführt: Über die Pflicht des Arbeitgebers zur Zahlung des Mindestlohns an seine eigenen Arbeitnehmer hinaus verweist das Gesetz nun auf § 14 Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG). Infolgedessen gilt eine zusätzliche spezielle Haftung für Unternehmer, die einen anderen Unternehmer mit der Erbringung von Werk- oder Dienstleistungen beauftragen. So müssen Arbeitnehmer nicht mehr erst ihren eigenen Arbeitgeber auf den gesetzlichen Mindestlohn verklagen, sondern können sich mit ihrem Anspruch direkt an den Generalunternehmer wenden.

Private Wohnungseigentümer oder eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), die sich nicht nur aus Unternehmern zusammensetzt, sind davon nicht betroffen. Die WEG ist in der Regel nach § 13 BGB als Verbraucher anzusehen. Daher scheidet die Haftung der WEG nach § 13 MiLoG aus. Stellt die WEG aber direkt jemanden ein, ist sie natürlich unabhängig von der fehlenden Generalunternehmerhaftung zur Zahlung des Mindestlohns verpflichtet.

Schließt ein Verwalter für die WEG einen Arbeitsvertrag ab, der den Mindestlohn nicht einhält, bzw. führt der Verwalter ein solches Vertragsverhältnis fort, so ist die WEG zur Nachzahlung verpflichtet. Bestehende Verträge sollten daher umgehend an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

Die Aufzeichnungspflicht

Auch die branchenunabhängige Aufzeichnungspflicht trifft sowohl Verwalter von Wohneigentum als auch WEG, wenn sie Arbeitgeber sind. Ausgenommen sind nur Beschäftigte im Privathaushalt. Formale Vorgaben für die Aufzeichnung, die auch durch den Arbeitnehmer erfolgen kann, gibt es nicht. Sie müssen nicht unterschrieben werden und sind nur dann erforderlich, wenn es keine festen Einsatzpläne gibt, die Beginn und Ende der Tätigkeit ohnehin dokumentieren.

Verantwortlich für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist allein die WEG bzw. der Verwalter. Sie nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zu erstellen, auch sie nicht zwei Jahre lang aufzubewahren, gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann.

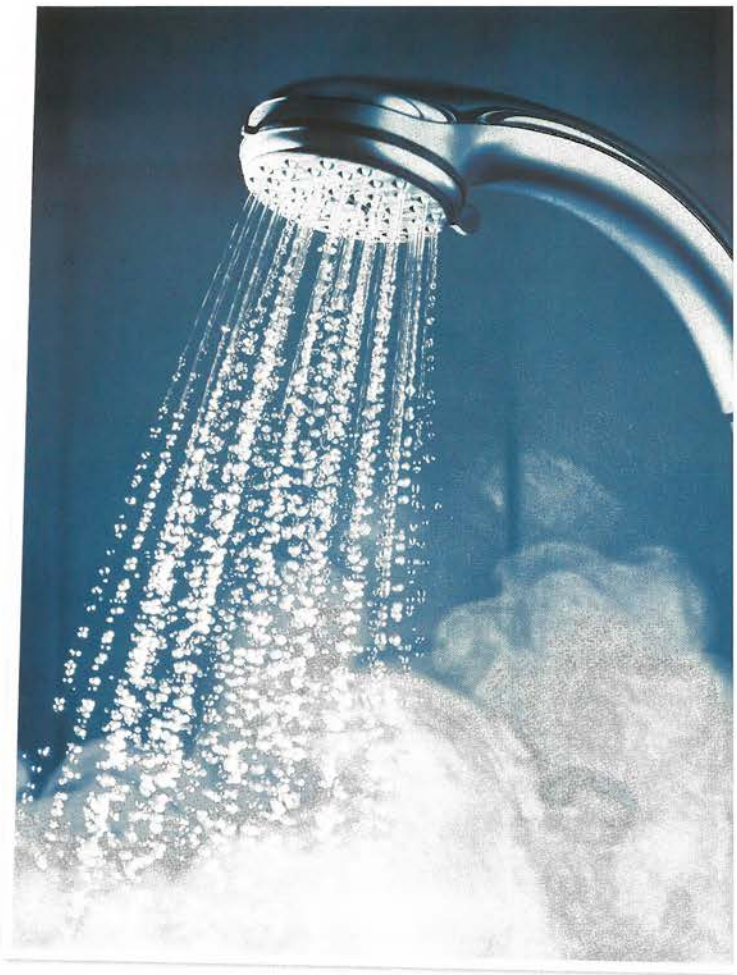
Bestehende Arbeitsverträge mit Dienstleistern sollten an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

Foto: © sergign / Shutterstock.com

Das neue Mess- und Eichgesetz

Wasser- und Wärmezähler müssen von demjenigen angemeldet werden, der sie verwendet. Aber wer ist das?

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier



Zum 1. Januar 2015 trat das novellierte Mess- und Eichgesetz (MessEG) in Kraft. Zeitgleich gilt nun auch die neue Mess- und Eichverordnung (MessEV).

Die wichtigste Neuerung ist die Anzeigepflicht für neue und erneuerte Messgeräte wie Kalt-, Warmwasser- und Wärmezähler, die nach dem 1. Januar 2015 in Gebrauch genommen werden. Sie überträgt die Verantwortung vom bisherigen Inverkehrbringer oder Bereitsteller auf den Verwender. Als Verwender wird derjenige angesehen, der die rechtliche, tatsächliche und nicht nur vorübergehende Kontrolle über die Funktion des Messgerätes hat. Das kann der Eigentümer der Wohnung bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) sein. Ist der eigentliche Messvorgang allerdings nur mit Hilfe eines weiteren Auswertungsgeräts möglich, ist das Messdienstleistungsunternehmen Verwender und damit auch anzeigepflichtig. Auch Messgeräte, die lediglich angemietet wurden, sind nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft Mess- und Eichwesen (AGME) in Verwendung des vermietenden Messdienstleisters. Nur wenn Messgeräte in Gemeinschaftseigentum stehen (was in der Regel der Fall ist), ist die WEG Verwender im Sinne des Gesetzes. Sie ist also auch nur dann anzeigepflichtig, wenn das Gerät gekauft und nicht gemietet wurde.

Das ist anzuzeigen

Nach dem 1. Januar 2015 neu eingebaute oder erneuerte Messgeräte müssen der zuständigen Landesbehörde innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme angezeigt werden. Als „erneuert" gelten Messgeräte, die bereits in Betrieb sind, aber so wesentlich verändert wurden, dass statt der Eichung eine erneute Konformitätsbewertung durchgeführt werden muss, was die Eichbehörde entscheidet. Dabei handelt es sich um eine einmalige Meldung pro WEG bzw. Eigentümer. Auch muss nicht jedes einzelne Messgerät gemeldet werden. Es reicht, spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme des ersten Messgeräts einer Geräteart zu melden, welcher Typ verwendet wird.

Die Anzeige muss die Messgeräteart und die Anschrift des Verwenders (Eigentümer/WEG) enthalten. Angaben zu Geräteart, Hersteller, Typenbezeichnung, Jahr der Kennzeichnung sind nicht erforderlich, sofern sie auf Nachfrage der Behörde zur Verfügung gestellt werden können. Dazu sollte auch ein Beleg der Meldung vorliegen – die behördliche Bestätigung des Anzeigeeingangs.

Das ist bei der Eichpflicht zu beachten

Die Eichpflicht gilt für alle, die Messgeräte im geschäftlichen Verkehr verwenden oder bereithalten, ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse. Ein Messgerät gilt als geeicht, wenn die Eichung mindestens 10 Wochen vor Ablauf der Eichfrist beantragt wurde und die Behörde die Eichung nicht rechtzeitig durchführt. Bei späterer Antragsstellung kann die Behörde die weitere Verwendung gestatten.

GUT ZU WISSEN

Laut Gesetz kann die Anzeigepflicht des Verwenders an einen Dritten übertragen werden. Die WEG bzw. der Eigentümer kann dies also an den Verwalter oder den Messdienstleister abgeben.

Hier ist allerdings zu beachten, dass bei Verletzung der Anzeigepflicht Bußgelder bis 20.000 Euro drohen.

Foto: © nikkytok / Shutterstock.com

Perspektivisch vorsorgen – flexibel finanzieren

Notwendige Sanierungen in Gebäuden stellen Eigentümergemeinschaften oft vor finanzielle Probleme. Dabei gibt es inzwischen auch für sie Bausparverträge.

Fast ein Viertel des bundesdeutschen Wohnungsbestandes sind Eigentumswohnungen. Nachdem rund 75 Prozent aller Gebäude, in denen sie sich befinden, vor 1990 entstanden sind, weisen sie inzwischen großenteils offenkundigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Auch energetische Sanierungen im Rahmen der politisch gewollten Energiewende oder Umbaumaßnahmen fürs altersgerechte Wohnen werden häufig blockiert, weil Rücklagen der Eigentümergemeinschaften dafür nicht reichen.

Der Autor
THOMAS WEBER
Rechtsanwalt in der Abteilung Recht und Compliance der LBS Baden-Württemberg

Historisch niedrige Zinsen, aber niemand gibt Geld?

Das historisch niedrige Zinsniveau, das sich in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern dürfte, ermuntert aber gerade dazu, in der Vergangenheit zurückgestellte Maßnahmen aufzugreifen und durchzuführen. Allerdings sind nur wenige Kreditinstitute bereit, Darlehen an Eigentümergemeinschaften zu vergeben. Obwohl die WEG-Novelle 2007 den Verbandskredit möglich macht, ist die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft spürbar.

Der Bausparvertrag – nicht mehr nur für Häuslebauer

Mittlerweile gibt es für den Nischenmarkt der Finanzierung für Eigentümergemeinschaften ein spezielles Angebot, das über geförderte Maßnahmen hinaus

Foto: © racorn / Shutterstock.com

für die gesamte Bandbreite wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen flexibel den heterogenen Wünschen in Eigentümergemeinschaften gerecht wird. Der Bausparvertrag ist nicht mehr nur für den traditionellen Häuslebauer ein ideales Finanzprodukt, um sich langfristig gegen höhere Zinsen abzusichern und kurzfristig größere Sanierungsarbeiten durchzuführen – sondern auch für Eigentümergemeinschaften. Eine gute Finanzierung erfordert jedoch auch gute Beratung. Dies gilt in ganz besonderer Weise für Eigentümergemeinschaften, so dass nur empfohlen werden kann, Finanzierungsvorschläge ebenso wie die einzelnen Baumaßnahmen ausführlich und durch Fachexperten in der Eigentümerversammlung präsentieren zu lassen.

Es besteht keine Verpflichtung, für Baumaßnahmen immer erst die Rücklagen auszuschöpfen.

Instandhaltungsrücklagen schonen oder aufstocken

Nach dem Finanzsystem des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist es nach § 28 WEG Sache des Verwalters, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, u. a. mit der Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur gesetzlich vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung. Für die Bildung dieser Rücklage statuiert das Gesetz keine ausdrückliche Verpflichtung. Die Höhe der Rücklage bemisst sich nach den tatsächlichen Verhältnissen, liegt aber im Ermessen der Eigentümer. Die Realität zeigt, dass Eigentümergemeinschaften, bei denen das Geld knapp ist und das Wohngeld hoch, gerne die Rücklagendotierung nutzen, um überhöht empfundene Wohngelder moderat zu senken. Dies rächt sich später im Falle größerer Sanierungsmaßnahmen und zwingt zu Sonderumlagen, die formal einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan darstellen. Sonderumlagen können grundsätzlich für alle gemeinschaftlich zu tragenden Kosten beschlossen werden, typischerweise für einen unvorhergesehenen Bedarf der Gemeinschaft. Ob größere Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage bestritten werden oder ob eine Sonderumlage erhoben wird, liegt dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer. Es gibt keinen Anspruch darauf, immer erst die Rücklage auszuschöpfen.

Den Anspruch auf zinsfestes Darlehen sichern

Den Weg für eine dritte Finanzierungsoption, ohne dass damit bereits ein Beschluss über eine Kreditaufnahme verbunden ist, machen Eigentümergemeinschaften mit dem Abschluss eines Bausparvertrags frei. Er bietet nicht nur eine sichere Anlage z. B. von Teilen der Rücklage, sondern die Eigentümergemeinschaft erwirbt auch einen Anspruch auf ein zinsfestes und zinsgünstiges Bauspardarlehen nach Zuteilung. So kann beispielsweise mit einer Rücklage von 40.000 Euro ein Finanzierungsvolumen von 100.000 Euro generiert werden.

Kreditaufnahme im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung

Eigentümergemeinschaften haben ein weites Gestaltungsermessen, wenn es um die Aufbringung der Finanzierungsmittel geht. Sofern eine gewisse Dringlichkeit besteht oder aber deutliche Einsparpotenziale erzielt werden, können sie auch eine Kreditaufnahme beschließen, wenn sowohl über die Baumaßnahme als auch über ihre Finanzierung ggf. unter Hinzuziehung von Sonderfachleuten Einigkeit besteht.

Flexibilität bedarfsgerecht nutzen

Möglich ist auch die Sofortfinanzierung der Bausparsumme im Wege eines sog. Vorfinanzierungskredits an den Verband, der sich in diesem Fall durch den Verwalter vertreten lassen kann. Der Vorfinanzierungskredit wird nach Zuteilung durch das bis zur Zuteilung angesparte Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst und das Bauspardarlehen von der Eigentümergemeinschaft getilgt. Gegenwärtig sind Kredite über maximal 750.000 Euro möglich, bei Zinsfestschreibung von derzeit effektiv 1,71 Prozent jährlich. Bei einem angenommenen Finanzierungsvolumen von 100.000 Euro und 10 Miteigentümern beträgt die monatliche Belastung so gerade einmal 60 Euro. Sicherheiten sind nicht erforderlich. Die Eigentümergemeinschaft muss jedoch mindestens 10 Prozent Eigenmittel entweder über die Rücklage oder im Wege der Sonderumlage einsetzen.

In Fällen eines mittelfristigen Finanzierungsbedarfs besteht auch die Möglichkeit, das Bauspardarlehen nach Zuteilung nicht an die Eigentümergemeinschaft auszahlen zu lassen, sondern aufzuteilen und auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu übertragen, so dass diese mit dem Bauspardarlehen ihre Sonderumlage finanzieren können, nicht jedoch müssen. In vorstehendem Beispiel verkürzt sich die Gesamtlaufzeit auf gut 12 Jahre bei einer etwas höheren Monatsbelastung von rund 80 Euro für Wohnungseigentümer, die das Bauspardarlehen zur Aufbringung ihrer Sonderumlage einsetzen.

Ein Bausparvertrag kann als sichere Anlage von Teilen der Instandhaltungsrücklage genutzt werden – mit Option auf zinsfestes Darlehen.

Sanieren mit Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau verbessert die Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren sowie den Altersgerechten Umbau.

Zum 1. August 2015 hat die KfW die Konditionen im Programm „Energieeffizient Sanieren" verbessert. Auch für die Modernisierung neuerer Häuser kann nun eine Förderung beantragt werden. Im Frühjahr 2016 stehen außerdem größere Änderungen im Programm „Energieeffizient Bauen" an. Während die Förderung des KfW-Effizienzhauses 70 ausläuft, wird das weitaus energieeffizientere KfW-Effizienzhaus 40 Plus in den Förderkatalog aufgenommen.

Die KfW will so noch stärkere Anreize für den Bau energieeffizienter Wohnimmobilien und die energetische Modernisierung bestehender Wohngebäude setzen. Nirgendwo ist das Potenzial zur Energieeinsparung so hoch wie im Gebäudebereich. Dort werden aktuell etwa 35 Prozent der gesamten Endenergie in Deutschland verbraucht. Weil im Zuge des demographischen Wandels zudem immer mehr altersgerechter Wohnraum dringend benötigt wird, werden auch barrierereduzierende Maßnahmen bezuschusst.

Der Autor
DR. BURKHARD TOUCHÉ
Abteilungsdirektor im Vertrieb der KfW Bankengrupp quia

Neu im Programm „Energieeffizient Sanieren"

- Künftig lassen sich Kredite und Investitionszuschüsse aus der Programmfamilie „Energieeffizient Sanieren" für alle Häuser beantragen, für die vor dem 1.2.2002 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige gestellt wurde. Bisher wurden nur Häuser gefördert, die vor dem 1.1.1995 errichtet wurden.
- Tilgungszuschüsse werden nicht länger nur für die Komplettsanierung zum KfW-Effizienzhaus gewährt, sondern auch für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung der Heizung oder die Wärmedämmung der Wände.
- Der maximale Förderkreditbetrag für KfW-Effizienzhäuser wird von 75.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit erhöht. Als Investitionszuschuss sind bis 30.000 Euro pro Wohneinheit möglich.

Foto: © pogonici / Shutterstock.com

Attraktiv für Eigentümer: neue und bessere Bedingungen für zeitgemäße Umbaumaßnahmen.

- Der Zeitraum für den Einsatz der abgerufenen Darlehensmittel wird von drei auf sechs Monate verlängert. In den neuen Merkblättern zu den Förderprogrammen wird die Höhe der Tilgungszuschüsse künftig nicht mehr ausgewiesen. Die aktuellen Angaben für „Energieeffizient Sanieren" finden sich im Internet unter: www.kfw.de/151, www.kfw.de/152 sowie www.kfw.de/430.

Neu im Programm „Energieeffizient Bauen" ab 1. April 2016

Anfang 2016 treten die höheren energetischen Anforderungen an Neubauten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Danach entspricht der Förderstandard KfW-Effizienzhaus 70 nahezu den gesetzlichen Anforderungen der EnEV. Aus diesem Grund stellt die KfW die Förderung des KfW-Effizienzhauses 70 zum 31.3.2016 ein, um stattdessen Neubauten mit höheren energetischen Standards stärker zu fördern. Verkäufer von Wohneinheiten, z. B. Bauträger, können noch bis 31.3.2016 Fördermittel für das KfW-Effizienzhaus 70 beantragen und beim Verkauf die Förderzusagen an die Erwerber übertragen.

Neuer Förderstandard KfW-Effizienzhaus 40 Plus

Ab 1.4.2016 wird der neue Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit einem besonders attraktiven Tilgungszuschuss angeboten. Gefördert werden sehr energieeffiziente Wohngebäude, bei denen ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs am Gebäude erzeugt und gespeichert wird.

Vereinfachtes Nachweisverfahren für KfW-Effizienzhaus 55

Für das vereinfachtes Nachweisverfahren „KfW-Effizienzhaus 55 nach Referenzwerten" können die Sachverständigen standardisierte Maßnahmenpakete aus Vorgaben für die Gebäudehülle und Anlagentechnik auswählen.

Der maximale Förderkreditbetrag wird von 50.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit erhöht.

Für die 20- und 30-jährigen Kreditlaufzeiten wird eine 20-jährige Zinsbindungsvariante eingeführt. Der Zeitraum für den Einsatz der abgerufenen Darlehensmittel wird von drei auf sechs Monate verlängert. Der Ersterwerb neu errichteter Wohngebäude und Eigentumswohnungen wird gefördert, wenn der Kaufvertrag eine Haftung des Verkäufers für den geplanten KfW-Effizienzhaus-Standard vorsieht.

Energetische Fachplanung und Baubegleitung förderfähig

Unterstützt werden Wohnungseigentümer, die energetisch sanieren und dabei für Fachplanung und qualifizierte Baubegleitung einen unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen. Kombinierbar mit den Förderprodukten „Energieeffizient Sanieren" (151/152 oder 430), gilt es für alle bei der KfW gelisteten Experten: www.energie-effizienz-experten.de

Die KfW übernimmt 50 Prozent der Kosten, max. 4.000 Euro pro Vorhaben

Auch hier wird in den Merkblättern zu den Förderprogrammen die Höhe der Tilgungszuschüsse künftig nicht mehr ausgewiesen. Die aktuellen Angaben finden sich für „Energieeffizient Bauen" im Internet unter: www.kfw.de/153.

Investitionszuschuss Altersgerecht Umbauen

Als Alternative zur Kreditvariante fördert der Investitionszuschuss Modernisierungsmaßnahmen, die Barrieren reduzieren – sowohl die Komplettsanierung zum Standard Altersgerechtes Haus als auch Einzelmaßnahmen und den Kauf altersgerechten Wohnraums. Die Förderung ist unabhängig vom Alter des Antragstellers und kann als Ergänzung zum Produkt „Energieeffizient Sanieren – Kredit" (151/152) oder „Zuschuss" (430) beantragt werden. Die KfW übernimmt acht Prozent der förderfähigen Investitionskosten für frei kombinierbare Einzelmaßnahmen, maximal 4.000 Euro pro Wohneinheit bzw. zehn Prozent und maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit, wenn der Standard Altersgerechtes Haus erreicht wird. Weitere Informationen finden sich unter: www.kfw.de/455

De-minimis-Erklärung vereinfacht Antragstellung

Die KfW hat die Antragstellung für Eigentümergemeinschaften sowie den Entscheidungs- und Bearbeitungsprozess in den Förderprogrammen 430 und 455 vereinfacht. Ab sofort kann der Verwalter die von vermietenden Eigentümern abzugebende Erklärung über erhaltene De-minimis-Beihilfen für die WEG zusammenfassen. Dazu steht das neue Formular „De-minimis-Erklärung" der Wohnungseigentümergemeinschaft" bereit. Im Gegenzug wird die KfW mit der Zuschusszusage ebenfalls eine zusammengefasste „De-minimis-Bescheinigung der KfW für die Wohnungseigentümergemeinschaft" erstellen. Auf dieser Basis verteilt der Verwalter dann die anteiligen Zuschussbeträge auf die einzelnen vermietenden Eigentümer. An den Subventionswerten selbst ändert sich mit dem neuen Verfahren nichts. Eine WEG kann die Erklärung entweder nach diesem neuen Verfahren oder nach dem alten Verfahren in Form von Einzelerklärungen abgeben.

Auch das Antragsverfahren wurde für Eigentümer vereinfacht.

Steffen Haase
Chefredakteur

IHRE MEINUNG IST UNS WICHTIG

Wir freuen uns auf Ihre Zuschriften, Kommentare und Anregungen. Lesen Sie ruhig kritisch. Es freut mich, wenn Diskussionen entstehen und Beiträge kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir auch Ihre Fragen auf. Schreiben Sie einfach an:
redaktion@ddivaktuell.de

Lob & Tadel

Heute steht die **Beiratswahl auf der Tagesordnung.** Wer findet sich? Alle schauen weg. Nach dem **Gesetz besteht der Verwaltungsbeirat aus drei Miteigentümern.** Hurra! – zwei finden sich. Sie werden gewählt. Zwei ist nicht drei – der Beschluss würde im Anfechtungsfall aufgehoben werden. **Muss bei kleinen Anlagen der Beirat zwingend aus drei Miteigentümern bestehen? Nein! Ein Wort im Gesetz würde helfen: „Der Beirat besteht aus mindestens ...".** Dann könnte jede Eigentümergemeinschaft die Größe des Verwaltungsbeirates selber festlegen. Vielen wäre damit geholfen. Ich hoffe, dass in der nächsten Gesetzesnovelle praktische Vereinfachungen eingebaut werden.

BUCH-TIPP:

Vermieter-Lexikon – mit Arbeitshilfen online: Leitfaden für Eigentümer und Verwalter von Rudolf Stürzer

In diesem Nachschlagewerk finden Sie auf rund 1 000 Seiten umfassend Antwort auf alle wichtigen Rechtsfragen von A wie Abmahnung bis Z wie Zahlungsverzug, mit insgesamt mehr als 10 000 aktuellen Gerichtsentscheidungen – von Experten ausführlich erläutert. Sie stellen unter Einbeziehung ihrer langjährigen praktischen Erfahrung in Mietsachen das gesamte Wohn- und Geschäftsraummietrecht in einer sowohl für den Laien verständlichen als auch für den Fachmann hilfreichen Art und Weise dar. Inhalte: Aktuell zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip für Makler; Gestaltung von Mietverträgen: Welche Klauseln zu Schönheitsreparaturen zulässig sind; Mietminderung: Ausschluss bei energetischer Modernisierung; Betriebskosten: Welche Kosten nach der Neuregelung umgelegt werden dürfen; Modernisierung: Vereinfachungen bei Ankündigung und Mieterhöhung, erweiterte Duldungspflicht des Mieters; Zwangsräumung: effektives Vorgehen gegen Mietnomaden; Arbeitshilfen online: Musterbriefe, Musterverträge, Musterformulare.

Rudolf Stürzer, Michael Koch: Vermieter-Lexikon – mit Arbeitshilfen online ■ Haufe ■ 14. Aufl. 2015 ■ 1 000 Seiten broschiert ■ ISBN 978-3-648-06572-3 ■ 34,95 Euro

IMPRESSUM

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

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

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

Geschäftsführung: Thomas Klocke, Alfred Schwan

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@ddivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

Autoren dieser Ausgabe Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Franz Hebich, Wolfgang D. Heckeler, Andrea Huss, Andrea Körner, Dr. Birgit Maria Lachenmaier, Dr. Martin Leyendecker, Thomas Lipphardt, Jürgen Messerschmidt, Sören Rößner, Volker Schmees, Astrid Schultheis, Dr. Burkhard Touché, Thomas Weber, Eberhard Wendel

Anzeigenleitung: Alexandra Figueiredo
Tel.: +49 89 419694-42
afigueiredo@avr-verlag.de

Art Direction: Patricia Fuchs

Stellv. Art Direction: Sonja Vorbeck

Grafik: Marius Kauer, Simone Popp

Composing: Udo Karohl

Titelbild: @ ArTono / Shutterstock.com

Druck: BluePrintGroup
Lindberghstr. 17
80939 München

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2015

Foto: © Marc Dietrich / Shutterstock.com

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

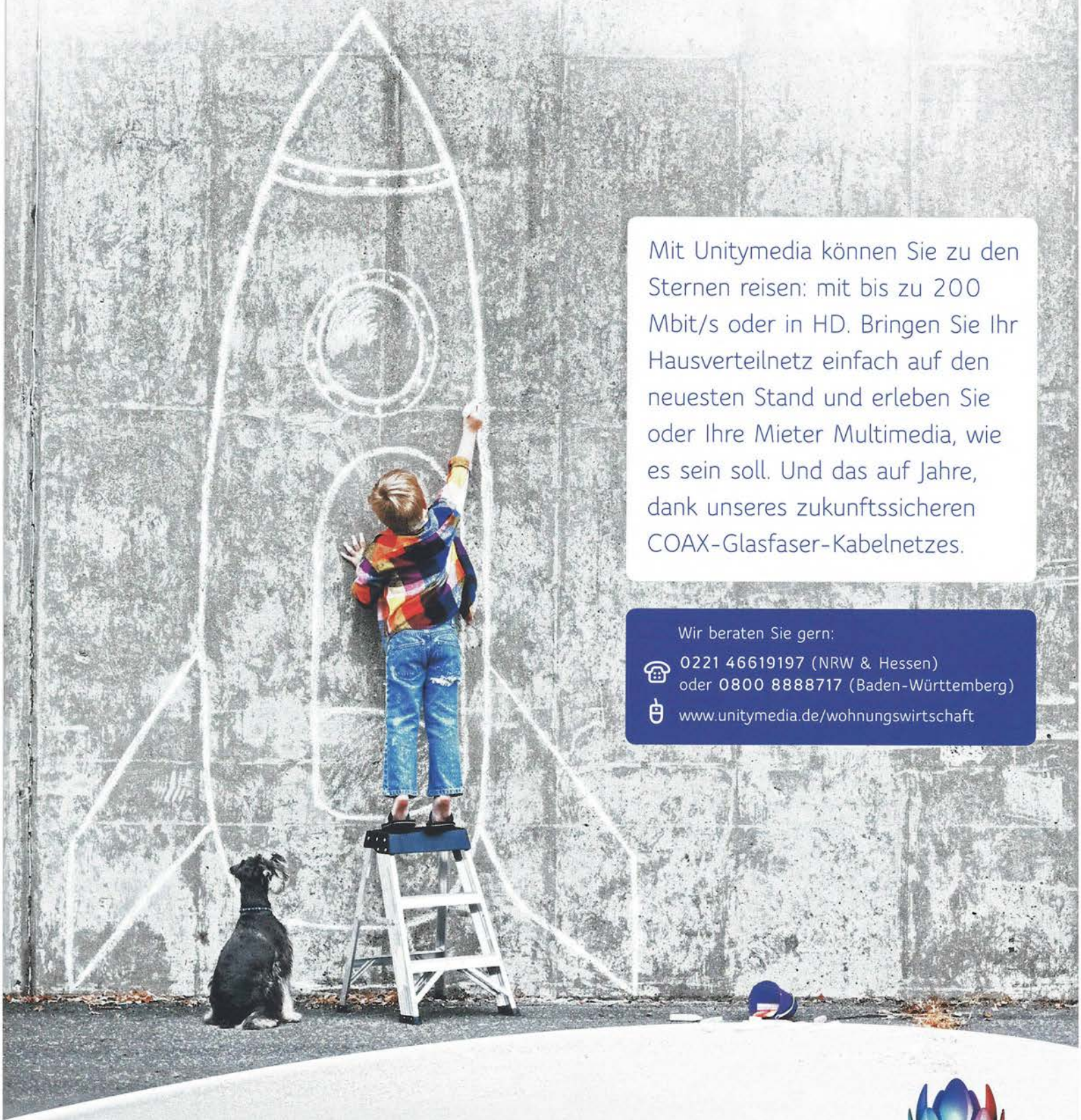
EIGENTUM VERPFLICHTET – VERPFLICHTEN SIE UNS!

Finden Sie unter mehr als 1.800 Unternehmen Ihre ortsnahe und professionelle Immobilienverwaltung. Vertrauen Sie unseren qualifizierten Unternehmen in den Landesverbänden. Sie verpflichten sich einer strengen Berufsordnung, dem Abschluss von Haftpflichtversicherungen und zur regelmäßigen Weiterbildung. Gemeinsam mit dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) stehen sie für Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der Wohnungsverwaltung.

www.ddiv.de/verwaltersuche

Sind Sie schon in der Zukunft angekommen?

Digitales TV, HighSpeed Internet, Telefon von Unitymedia



Mit Unitymedia können Sie zu den Sternen reisen: mit bis zu 200 Mbit/s oder in HD. Bringen Sie Ihr Hausverteilnetz einfach auf den neuesten Stand und erleben Sie oder Ihre Mieter Multimedia, wie es sein soll. Und das auf Jahre, dank unseres zukunftssicheren COAX-Glasfaser-Kabelnetzes.

Wir beraten Sie gern:

0221 46619197 (NRW & Hessen)
oder **0800 8888717** (Baden-Württemberg)

www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft

COAX-GLASFASER TECHNOLOGIE

unitymedia