

# DDIV – intern 05-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.05.2008 mit 6 Seiten

## **DDIV-intern** **Das monatliche Informationsmedium des Dachverbandes**

Nachfolgend erhalten Sie Informationen über wesentliche Inhalte der Präsidiumsarbeit und allgemeine Informationen zu relevanten Themen der Immobilienverwaltung. Die Verbandsräte und Landesverbände können die Inhalte verwenden, um die Mitglieder zu informieren, den Gremien zu berichten oder die Internetseiten zu aktualisieren.

Anregungen oder Mitteilungen der Landesverbände werden gerne von der Geschäftsstelle des DDIV entgegen genommen.

## **Geschäftsstellentagung am 18.04.2008 in Berlin**

Am 18.04.2008 standen bei dem Treffen der geschäftsführenden Vorständen, den Geschäftsführern der Service GmbHs und den hauptamtlichen Verbandsmitarbeitern der Landesverbände die Vereinheitlichung von der Außendarstellung inkl. der Maßnahmen zur Mitgliederbindung und -gewinnung im Vordergrund. In der ganztägigen Veranstaltung wurden die Erfahrungen der einzelnen Landesverbände ausgetauscht und erste Handlungsempfehlungen erarbeitet, die auf der nächsten Geschäftsstellentagung am 28.11.2008 in Berlin vertieft werden.

## **Präsidiumssitzung am 22.04.2008 in Berlin**

Am 22.04.2008 tagte das Präsidium des DDIV in Berlin und konstatierte u. a. dass die politische Ausstrahlung der BSI als sehr positiv bewertet wird. Hervorzuheben sind dabei zum einen die in 2008 geplante Einführung der Eigenheimrente, die auch für Familien und Bezieher niedrigerer Einkommen ein attraktives Instrument für die private Altersvorsorge darstellen wird und zum anderen die Wiedereinführung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bei dem von der Bundesregierung geplanten Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm (IEKP), dass auch 2008 ein zentrales Thema in Hinblick die Änderung der Heizkostenverordnung, des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) bilden wird. Der DDIV konnte durch die intensive Mitarbeit des Präsidiums und des Geschäftsführers in den Arbeitskreisen der BSI erfolgreich die Interessen der Mitgliedsunternehmen wahrnehmen. Zudem wurde ein neuer BSI-Arbeitskreis „Finanzierung“ in Zusammenarbeit mit dem BfW gegründet, der sich mit der Problematik der Finanzierbarkeit von energetischen Maßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften nach dessen Teilrechtsfähigkeit auseinandersetzen wird.

Zudem wurden die Jahresabschlüsse 2007 und die Wirtschaftspläne für das kommende Jahr vorbesprochen, die auf der nächsten Verbandsratssitzung am 12.06.2008 präsentiert werden.

Darüber hinaus wird in diesem Jahr eine zusätzliche Sonderausgabe unserer Verbandszeitschrift „Der ImmobilienVerwalter“ zum 20. Jubiläum des DDIV erscheinen.

# DDIV – intern 05-08

Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.05.2008 mit 6 Seiten



## Planungen zum 16. Deutschen Verwaltertag abgeschlossen

Die Programmplanungen zum 16. Deutschen Verwaltertag sind abgeschlossen. Im Mai erhalten alle Mitgliedsunternehmen der Landesverbände die Einladungen zum Verwaltertag per Post zugesandt und zusätzlich werden diese der kommenden Ausgabe unserer Verbandszeitschrift „Der Immobilienverwalter“ beigelegt. Neu in diesem Jahr ist die Möglichkeit, dass jeder Teilnehmer **kostenlos** eine Begleitperson anmelden kann. Zudem haben wir einen **kostenlosen** Shuttle Bus vom Flughafen in München nach Garmisch-Partenkirchen und zurück für Sie organisiert, die Zeiten entnehmen Sie bitte der Anmeldung zum Verwaltertag. Für alle diejenigen, die mit dem Mietwagen anreisen möchten, haben wir **Sonderkonditionen** mit Europcar ausgehandelt, bitte geben Sie dazu die Vertragsnummer 47398440 an.



## CEPI Jahresbericht 2007 erschienen

Der aktuelle Jahresbericht der CEPI kann unter:

<http://www.cepi.eu/index.php?page=rapport-annuel&hl=en>

eingesehen werden.

## CEPI Contact Nr. 17/ April 2008 erschienen

In der aktuellen Ausgabe des CEPI Contact Nr. 17 werden u. a. die folgenden Themen behandelt:

- Die EU-Kommission hat einen Industriericht zu „Offenen Immobilien Fonds“ zur Stellungnahme veröffentlicht.
- In Zusammenarbeit mit der CIB veranstaltet die CEPI vom 9.-10.10.2008 das Europäische Immobilien Forum in Gent im Rahmen der Immobilien- und Konstruktionsmesse „BIS“, zu der 85.000 Besucher erwartet werden.
- Die EU-Kommission hat ein „green paper“ eingeführt, um die Transparenz des Schuldnervermögens zu erhöhen.
- Die EU-Kommission beabsichtigt ein Gesetzgebungsverfahren zu Strukturfonds einzuführen, das die Finanzierung von gebäudebezogenen Energieinvestitionen ermöglichen soll.
- Die EU-Kommission hat die Ergebnisse der Studie „Analyse der Effekte zu den Ausmaßen der Mobilität und sozialen und wirtschaftlichen Faktoren des Leonardo DA Vinci Programms auf Tainees und Angestellte“ veröffentlicht.
- Die Rahmenbedingungen zur europäischen Qualifikation für „Lebenslanges Lernen (EQF)“ wurden im November 2007 eingeführt. Spätestens 2012 soll jede Qualifikation, die in der EU erworben wurde, einen EQF Referenzlevel erhalten.
- Permanentes technisches Komitee für Politik der CEPI (mit Vorsitz von RA Joachim Schmidt) wurde gegründet. Zielsetzungen in 2008 sind u. a.:
- Kontaktherstellung zu EU-Institutionen und Hauptstädten
- Begleitung von Gesetzgebungsverfahren insb. im Bereich Energie
- Überprüfung der Einhaltung des Verhaltenscodex durch Mitgliedsunternehmen der CEPI

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 05-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.05.2008 mit 6 Seiten

- Entwicklung von einem europäischen Standardservice von Immobilienverwaltern für ihre Kunden

Den gesamten Newsletter finden Sie in Englisch unter:  
<http://www.cepi.eu/index.php?page=mars-2008-17&hl=en>

## Energieausweis ist kein Garantiersprechen

Mit den Angaben im neuen Energieausweis können Käufer eines Hauses oder einer Wohnung den Verkäufer nicht in Haftung nehmen.

Denn dieser garantiert nicht für die Richtigkeit der verzeichneten Verbrauchswerte – noch sichere er eine besondere Beschaffenheit des Gebäudes aus energetischer Sicht zu, erläutert der Informationsdienst Notar und Recht, der von mehreren Landesnotarkammern herausgegeben wird. Die Angaben über die Verbrauchswerte dienen in erster Linie der Information und nehmen den Verkäufer nicht in Haftung - allenfalls der Aussteller bürgt für die Richtigkeit der verzeichneten Werte.

„Möglicherweise kann der Aussteller des Ausweises belangt werden. Dazu gibt es aber noch keine Rechtsprechung“, sagte Kilian Bauer, Pressesprecher der Notarkammer Koblenz. Zum Beispiel Architekten und andere zertifizierte Baufachleute stellen den Ausweis aus. Kilian zufolge kann der „Schwankungsbereich“ der angegebenen Werte allerdings groß sein. Wer Sicherheit will, müsse Angaben im Energieausweis und eine Gewährleistung des Verkäufers im Kaufvertrag vereinbaren.

Verkäufern sei das aber wiederum nicht zu empfehlen, denn sie könnten als Laien die

Richtigkeit der Angaben nur eingeschränkt überprüfen. Vom 1. Juli an ist für alte Gebäude ein Energieausweis vorgeschrieben. Über neuere Gebäude müssen bis zu zwei Terminen im kommenden Jahr die Angaben für Käufer oder Mieter vorliegen.

## Aktuelle Rechtsprechung:

### Unterschiedliche Flächenmaßstäbe bei Abrechnungen

Der Kläger ist Vermieter einer vom Beklagten gemieteten Wohnung und verlangt mit der Klage Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1998/99 bis 2004. In den einzelnen Abrechnungen führte der Kläger unterschiedliche Maßstäbe für Gesamtheizfläche und Warmwasser auf, ohne dies näher zu erläutern.

Das Amtsgericht sowie das Berufungsgericht bezweifeln die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnungen, denn eine solche „mit Flächenmaßstäben oder bestimmten Primärenergieverbrauchsmengen erfordere eine Erläuterung der Flächenansätze bzw. der verbrauchten Energiemenge, wenn in einer Gesamtschau mehrerer Abrechnungen nach Abrechnungsperioden die angesetzten Werte eines jeden Jahres schwankten und unverständlich würden.“ (Aktenzeichen VIII ZR 261/07; Verhandlungstermin: 21.5.2008)

### Schönheitsreparaturen: Rückzahlung von Pauschalbeträgen für Schönheitsreparaturen

Die Kläger waren seit 1955 Mieter einer Wohnung der Rechtsvorgängerin der Beklagten. Nach dem Mietvertrag war der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, die Kostentragung traf jedoch die Kläger. Diese



zahlten diesbezüglich einen monatlichen Pauschalbetrag. 1969 schlossen die damaligen Mietvertragsparteien eine Zusatzvereinbarung dergestalt ab, dass nun die Kläger zur eigenen Durchführung der Schönheitsreparaturen gegen Erstattung der bis dahin gezahlten Pauschalbeträge berechtigt und verpflichtet waren. Die Beklagte trat am 1.12.1996 als Vermieterin in das Mietverhältnis ein und veräußerte 2005 ihrerseits das Hausgrundstück an eine neue Eigentümerin, die am 21.2.2006 ins Grundbuch eingetragen wurde. Die Kläger verlangen Rückerstattung der zwischen 1996 und 2005 gezahlten Pauschalbeträge. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Amtsgericht und Berufungsgericht wiesen die Klage/Berufung aufgrund der Verjährung des Rückzahlungsanspruchs ab/zurück. „Es handele sich um einen – gegen den bisherigen Vermieter gerichteten – Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen, der gemäß § 548 Abs. 2 BGB in sechs Monaten seit der Beendigung des Mietverhältnisses verjähre. Mit der Veräußerung habe das Mietverhältnis geendet. Die am 21.2.2006 begonnene Verjährungsfrist sei daher am 21.8.2006 abgelaufen.

(Aktenzeichen VIII ZR 133/07;  
Verkündungstermin: 28.5.2008)

## **Unwirksame Schönheitsreparaturklausel zur Farbauswahl der Wände und Decken**

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Im Mietvertrag wurde die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen formularmäßig wie folgt auf die Klägerin übertragen:

„Spätestens sind diese Arbeiten im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen entsprechend dem folgenden Fristenplan auszuführen bzw. ausführen

zu lassen...“. Im Folgenden wurde ein Fristenplan aufgeführt.

Weiter soll die Klägerin verpflichtet sein: „Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

Die Klägerin hat die Feststellung beantragt, dass sie zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet sei.

Das Amtsgericht hat die Klage mangels angenommenem fehlenden Feststellungsinteresse abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte Erfolg, denn das Berufungsgericht sah die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Klägerin als unwirksam an. Dies ergebe sich aus der Verpflichtung, die Schönheitsreparaturen in „neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten“ vorzunehmen, denn eine solche Einschränkung der Farbauswahl greife in den Ermessensspielraum des Mieters ein, die Mieträumlichkeiten während der Mietzeit nach seinem Geschmack einzurichten. Beide Klauseln, also die generelle Abwälzung der Schönheitsreparaturen sowie die Farbwahlklausel, benachteiligten die Klägerin unangemessen. Eine alleinige Streichung der Farbwahlklausel sei nicht möglich, da dies zu einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion der unangemessenen Formularvertragsregelung führen würde.

(Aktenzeichen VIII ZR 224/07;  
Verhandlungstermin: 18.6.2008)

## **Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei unwirksamer Renovierungsklausel**

Die Kläger vermieten eine Wohnung an den Beklagten. Im Mietvertrag war eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart worden, woraufhin die Kläger dem Beklagten eine Ergänzungsvereinbarung dahingehend antrugen, welche die Durchführung von Renovierungen durch den Mieter anderweitig regeln sollte.

# DDIV – intern 05-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.05.2008 mit 6 Seiten

Dieser Vereinbarung stimmte der Beklagte nicht zu. Anschließend verlangten die Kläger die Zustimmung zur Erhöhung der Miete, wobei sie auch einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von monatlich 0,71 EUR je qm erhoben. Auch diese Zustimmung lehnte der Beklagte ab. Das Berufungsgericht sowie das Amtsgericht halten die Kläger für berechtigt, einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die vorhandene Renovierungsklausel unwirksam sei. Allerdings hat das Berufungsgericht lediglich einen Betrag von monatlich 0,20 EUR je qm als zulässige Mieterhöhung angesehen. (Aktenzeichen VIII ZR 181/07; Verkündungstermin: 16.7.2008)

## **Mangelbeseitigung bei Fogging**

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung, in der im Dezember 2002 Schwarzstaubablagerungen („Fogging“) auftraten. Ein von der Klägerin beauftragtes Unternehmen hatte zuvor die Fenster der Wohnung gereinigt, was zu einer Auskühlung der Raumtemperatur führte. Die beklagten Vermieter weigerten sich, die Ablagerungen zu beseitigen. Mit der Klage macht die Klägerin eine Vorschusszahlung für die Kosten der Mängelbeseitigung geltend. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Klägerin hatte indes Erfolg. Die Schwarzverfärbungen der Decken und Wände seien ein Mangel der Mietsache. Zwar seien diese Verfärbungen nicht auf Mängel der Bausubstanz, sondern auf ein „Zusammenwirken von Emissionen aus Wandfarbe und Teppichboden, der Absenkung der Bauteiloberflächentemperatur und dem zusätzlichen Eintrag flüchtiger organischer Substanzen während des Fensterputzens“ zurückzuführen. Damit liege die Veränderung der Wände und Decken im Verantwortungsbereich der Klägerin. Allerdings sei das Anbringen der Wandfarbe, das Verlegen des Teppichs

und die winterliche Fensterreinigung ein vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung im Sinne des § 538 BGB, sodass die Beklagten zu einer Mangelbeseitigung und damit zu der geforderten Vorschusszahlung verpflichtet seien. (Aktenzeichen VIII ZR 271/07; Verhandlungstermin: 28.5.2008)

## **Vorkaufsrecht des Mieters: Vorkaufsrecht nur bei Teilung in Wohnungseigentum**

Die Klägerin ist Mieterin eines Reihenhauses in einer Siedlung. Die Eigentümerin und Beklagte möchte diese Siedlung in Einzelgrundstücke aufteilen, was die Klägerin u. a. zur Klage auf Feststellung des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB veranlasst hat.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Berufungsgericht sprachen der Klägerin kein Recht zu. Der Klägerin stehe kein Vorkaufsrecht zu, da zur Anwendung der Vorschrift des § 577 BGB die Begründung von Wohnungseigentum statt der beabsichtigten Realteilung notwendig sei. Eine entsprechende Anwendung der Vorschrift komme nicht in Betracht.

(Aktenzeichen VIII ZR 126/07; Verkündungstermin: 28.5.2008)

## **DDIV-Partnerkreis**

Eine aktuelle Übersicht aller Partner des DDIV sowie die Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV finden Sie in der Anlage.

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 05-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.05.2008 mit 6 Seiten

## Aktuelle Veranstaltungen

### Baden-Württemberg

7.05.2008

Stammtisch in Mannheim

11.06.2008

3. Seminar: Aktuelle Rechtsprechung  
anschließend Jahreshauptversammlung  
ab 16.30 Uhr (für Mitglieder)

Kontakt: Frau Uschi Schneeweis  
Tel.: 07142/76-296  
www.vdiv.de

### Bayern

28.05.2008

Grundlagenseminar:  
Betriebskostenmanagement + Betriebs-  
kostenabrechnung in München

04.06.2008

Grundlagenseminar: Der Verwalter und  
die Verordnungen im Bereich Haustechnik  
in München

11.06.2008

Grundlagenseminar: Sondereigentum/  
Gemeinschaftseigentum, was ist das? in  
München

Kontakt: 089/59 10 91  
www.vdiv-bayern.de

### Mitteldeutschland

19. Juni 2008

Verwalterstammtisch

Kontakt: Frau Roswitha Liesicke  
Tel.: 034295-70420

### Hessen

5.05.2008

Mitgliederversammlung in Frankfurt a. M.

Kontakt: Tel.: 0700-20050030  
Herr RA G. Lipka  
Tel.: 069-9130540

### Rheinland-Pfalz-Saarland

11.06.2008

Verwalterforum / WEG- und Mietrecht  
in Saarbrücken

Kontakt: Frau Marga Beyer  
Tel.: 0391-53554-12

### DDIV

25.09 bis 27.09.2008

16. Deutscher Verwaltertag in Garmisch-  
Partenkirchen mit **Festakt 20 Jahre**  
**Dachverband Deutscher Immobilien-**  
**verwalter e.V.**

06. bis 08.10.2008

EXPO-REAL in München

Kontakt: Tel.: 030/ 30096790  
www.ddiv.de

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer