

# DDIV – intern 05-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.07.2007 mit 5 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.

## **Energieausweis: Bundesregierung verabschiedet die Energieeinsparverordnung**

Die Bundesregierung hat am 27. Juni 2007 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) verabschiedet und dabei den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zur Novelle der Energieeinsparverordnung zugestimmt. Für das Inkrafttreten bedarf es noch der Verkündung im Bundesgesetzblatt. Die Verordnung tritt am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft (voraussichtlich im Herbst 2007). Der Bundesrat hatte auf seiner Sitzung vom 8. Juni 2007 den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf einer Energieeinsparverordnung (EnEV) beraten und wesentliche Nachbesserungen vor allem zugunsten der privaten Eigentümer beschlossen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) verweist auf Bekanntmachungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und

Stadtentwicklung (BMVBS) im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, die Vereinfachungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Energieausweisen vorsehen.

Die Bekanntmachungen können ab sofort im Internet auf der Seite des BMVBS oder des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung eingesehen werden, wie z.B. auf: <http://www.bmvbs.de/,302.998695/Aktuelle-Bekanntmachungen-des-.htm>

## **Bundesregierung plant Bericht zur Lage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Die Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft war am 8. März 2007 Gegenstand der Plenardebatte im Deutschen Bundestag. In ihrem Antrag forderten die Fraktionen von CDU/CSU und SPD die Bundesregierung auf, einen Bericht zur Lage der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorzulegen.

Darin wird formuliert, dass die Weiterentwicklung des Marktes als Impulsgeber sowie die veränderten Lebenswirklichkeiten in Europa besondere Beachtung finden müssen. Auch die sichtbare Internationalisierung und Professionalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gilt es zu berücksichtigen. Mit der selbstgenutzten Wohnimmobilie als Anlageform für die Altersvorsorge muss die Koalition dem wachsenden Bedarf privater Vorsorge Rechnung tragen.

Mit annähernd 90 Prozent liegt der deutsche Immobilienmarkt in privaten Händen. Die Branche erwirtschaftet Sektor übergreifend jährlich etwa 250 Milliarden Euro. Das entspricht mehr als zehn

# DDIV – intern 05-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.07.2007 mit 5 Seiten

Prozent des gesamten Bruttoinlandprodukts.

Deshalb ist es umso wichtiger, die private Immobilienwirtschaft auch als maßgeblichen Partner in den Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung zu sehen. Auch bei der Bewältigung der umwelt- und klimapolitischen Ziele sind private Eigentümer an erster Stelle. Mit einem Anteil von rund 73 Prozent an den bewilligten Krediten haben die privaten Haus- und Wohnungsbesitzer stärker als öffentliche Bauherren in die ökologische Sanierung ihrer Objekte investiert und erheblich zum Klimaschutz beigetragen.

## BGH erlaubt Verkauf notleidender Kredite

In den vergangenen Jahren haben Banken in Deutschland Tausende von Privat- und Gewerbekrediten an Investoren verkauft. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) dürfen die Banken dies, auch ohne ihre Kunden vorher zu fragen. Werden Immobilienkredite an Investoren verkauft, gibt es oft Ärger bei der Anschlussfinanzierung. Es trifft Gewerbetreibende, Eigenheimbesitzer oder Verbraucher, die z.B. ihren neuen Kühlschrank mit einem sogenannten Konsumentenkredit finanziert haben. Seit einigen Jahren verkaufen Banken in großem Stil Pakete mit Tausenden von sogenannten notleidenden Krediten an private Investoren. Die Kunden sehen sich dann plötzlich neuen Gläubigern gegenüber, die beim Eintreiben ihrer Forderungen oft weniger Skrupel zeigen als die Hausbank. Die Banken nehmen bei den Geschäften teils kräftige Abschläge auf den ursprünglichen Wert ihrer Forderungen in Kauf. Dafür sind sie vom Ausfallrisiko, den Kosten der weiteren Bearbeitung und eventuellen Abwicklung entbunden. Vor

allem aber müssen Banken seit Einführung der Basel-II-Richtlinien für Kredite mit hohem Risiko mehr Eigenkapital hinterlegen, weswegen solche Darlehen noch unattraktiver für sie sind als noch vor wenigen Jahren. Nach einer Schätzung der Bundesanstalt für Finanzaufsicht (BaFin) ist durch die Darlehensveräußerungen der Berg fauler Kredite bei deutschen Banken von 226 Mrd. Euro im Jahr 2003 auf 188 Mrd. Euro im Jahr 2005 geschrumpft. Im vergangenen Jahr dürfte die Entlastung für die Banken noch größer als in den Vorjahren gewesen sein.

Als Käufer treten vor allem amerikanische Investoren auf, wie Goldman Sachs oder die Fondsgesellschaft Lone Star. Beim bisher größten Deal in Deutschland verkaufte 2004 die Immobilienochter der Hypovereinsbank mehr als 4000 Kredite mit einem Nennwert von 3,6 Mrd. Euro an die texanische Lone Star. Die Käufer veräußern die Darlehen entweder gewinnbringend weiter, versuchen - im Fall von Gewerbekrediten - die Schuldner zu sanieren oder die Schulden einzutreiben. Oft aber wollen sie möglichst schnell die Sicherheiten verwerten. Die neuen Gläubiger haben zwar keine weitergehenden Rechte als die Banken. Das Problem ist aber, dass sie andere Interessen verfolgen und sich anders verhalten. Während Banken traditionell an langfristigen Geschäftsbeziehungen interessiert sind, wollen die Kreditkäufer ihre Forderungen möglichst schnell realisieren. So verweigerten die Investoren etwa häufig eine Anschlussfinanzierung für Immobilienbesitzer oder verlangten horrend Zinsen dafür.

Die Praxis ist rechtlich umstritten. Das Urteil des BGH vom 27. Februar 2007 ist die erste höchstrichterliche Entscheidung zum Kreditverkauf. Die Richter entschieden, dass das Bankgeheimnis einem Verkauf von notleidenden Darlehen an Dritte nicht entgegensteht. Ein Ehepaar

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 05-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.07.2007 mit 5 Seiten

hatte argumentiert, dass die Raiffeisenbank, bei der sie einen Immobilienkredit aufgenommen hatten, ihre Daten nicht an den neuen Gläubiger hätte weitergeben dürfen. Das sah der BGH anders. Zudem wiesen die Richter darauf hin, dass vor allem kleinere Kreditinstitute auf das Know-how von Verwertungsgesellschaften angewiesen seien.

Beim Bundesverband deutscher Banken sieht man sich einer Sprecherin zufolge durch das Urteil bestätigt. Für Verbraucherschützer allerdings gibt es noch jede Menge offene Fragen. So gibt es keine rechtliche Definition, was notleidende Kredite überhaupt sind. Die BaFin bezeichnet Kredite als notleidend, die mindestens 90 Tage nicht bedient wurden. Es werden jedoch auch Kredite verkauft, obwohl sie dieses Kriterium nicht erfüllen.

## Haushaltsnahe Dienstleistungen auch für Erben

„Haushaltsnahe Dienstleistungen“ oder „Handwerksleistungen“ sind bei der Steuererklärung 2006 das Thema schlechthin. Aufgrund der unzähligen Anfragen sind viele Finanzämter bereits dazu übergegangen, kostenpflichtige Hotlines einzurichten. Neuigkeiten gibt es in dieser Angelegenheit nun auch für Erben.

Die Senatsverwaltung für Finanzen Berlin hat in einem Info-Schreiben dazu Stellung genommen, ob ein Erbe für die Renovierung der gemieteten Wohnung des Verstorbenen eine Steueranrechnung nach § 35a Abs. 2 EStG beantragen kann (Information der Fachreferate III A bis III C, 1/2007). Die erfreuliche Antwort lautet: „Ja“. Im Todesfall des Mieters tritt der Erbe nämlich als Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten eines Mietvertrags ein. In solchen Fällen kann deshalb

unterstellt werden, dass der Erbe in der Wohnung des Verstorbenen bis zur endgültigen Abwicklung des Mietverhältnisses einen eigenen Haushalt unterhält. Kann der Erbe also über die Renovierungsarbeiten eine Rechnung vorlegen und wurden die Leistungen nicht bar bezahlt, kann er eine Steueranrechnung von 20 % des Rechnungsbetrags (ohne Materialkosten), maximal 600 Euro pro Jahr, beantragen.

*Praxis-Tipp:*

Für die Kosten der Renovierung der Wohnung des Verstorbenen soll es selbst dann eine Steueranrechnung geben, wenn der Auftrag zur Renovierung nicht vom Erben, sondern vom Vermieter veranlasst wurde. Solche Aufwendungen hat der Erbe in seiner eigenen Steuererklärung auf Seite 4 des Mantelbogens in Zeile 112 einzutragen.

Übrigens, plant das Bundesfinanzministerium ein überarbeitetes Anwendungsschreiben zum §35a EStG zu veröffentlichen. In diesem sollen Vorschläge des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, wie auch der BSI, mit aufgenommen werden. Wir sind gespannt. Das neue Anwendungsschreiben wird sehr wahrscheinlich in der 2. Juli-Hälfte veröffentlicht werden.

## Rechtsdienstleistungsgesetz findet überwiegend Zustimmung

Überwiegend zustimmend ist im Rechtsausschuss der Entwurf eines Rechtsdienstleistungsgesetzes (16/3655) von den Sachverständigen bewertet worden. Es soll das aus dem Jahr 1935 stammende Rechtsberatungsgesetz vollständig ersetzen.

# DDIV – intern 05-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.07.2007 mit 5 Seiten

Michael Streck vom Deutschen Anwaltsverein erklärte in der Anhörung, der Entwurf sei ein „stimmiges Konzept“ zur Regulierung des Rechtsberatungsmarkts. Es sei an der Zeit, das geltende Recht insgesamt durch eine vollständige Neufassung abzulösen. Laut Streck bleibt es auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes dabei, dass „der Rechtsanwalt derjenige ist, der für die qualifizierte Rechtsberatung berufen und dem die gerichtliche Vertretung vorbehalten ist“. Auch Michael Krenzler von der Bundesrechtsanwaltskammer lobte den Entwurf. Er versuche eine von allen Seiten für sinnvoll erachtete „behutsame Modernisierung und Öffnung des Rechtsberatungsmarktes“. Liberalisierung habe aber ihren Preis. Nach Ansicht Krenzlers werde es zu einem erhöhten Geschäftsanfall der Justiz durch Schadenersatzprozesse wegen unqualifizierter Rechtsberatung kommen. Dies sei hinzunehmen.

Gabriele Caliebe, Richterin am Bundesgerichtshof in Karlsruhe, erklärte dazu, die Qualifikation eines Juristen sei nicht überall dort erforderlich, wo rechtliche Fragen überhaupt berührt werden. Genau diese Abgrenzung habe der vorliegende Gesetzentwurf in rechtliche Rahmenbedingungen umgesetzt. Die Vorlage stelle aber unmissverständlich klar, dass die Rechtsanwälte auch in Zukunft die berufenen Vertreter zur Wahrung des Rechts der einzelnen Bürger sind. Genau dieselbe Linie vertrat Professorin Barbara Grunewald, die den Lehrstuhl für bürgerliches Recht und Wirtschaftsrecht an der Universität Köln innehat. Die Änderungen in der Bundesrechtsanwaltsordnung sowie im vorliegenden Gesetz ermöglichten eine weitergehende Zusammenarbeit zwischen Anwaltschaft und Fremdberuflern. Das Konzept sei schlüssig und werde sich aller Voraussicht nach in der Praxis bewähren. Ebenfalls zustimmend äußerte sich Professor Martin Henssler vom Institut für

Arbeits- und Wirtschaftsrecht der Universität Köln. Insbesondere sei es zu begrüßen, dass das neue Gesetz so konzipiert sei, dass alles verboten ist, was nicht ausdrücklich erlaubt ist. Ferner sei positiv anzumerken, dass das Gesetz keine völlige Deregulierung des Rechtsberatungsmarktes beabsichtige. Denn diese hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutz der rechtssuchenden Bevölkerung gehabt. Werner Hesse vom Paritätischen Wohlfahrtsverband bezeichnete die vorgesehene Reform als „notwendig und überfällig“. Die Vorlage des Gesetzentwurfs sei „uneingeschränkt zu begrüßen“. Auch Helmut Kramer, Richter am Oberlandesgericht a. D. aus Wolfenbüttel, hielt die vorgesehenen Regelungen für die gewerbliche Rechtsberatung „bei aller Kompliziertheit und trotz gewisser Defizite“ für sachgerecht. Er kritisierte aber, mit der weitgehenden Aufrechterhaltung und zum Teil sogar noch Ausdehnung des Verbots der altruistischen (uneigennütigen) Rechtsbesorgung stehe das Rechtsdienstleistungsgesetz „in kaum gebrochener Kontinuität zum nationalsozialistischen Rechtsberatungsgesetz vom Dezember 1935“.

## Die Verlagsmarketing Stuttgart GmbH bezieht neue Räume

Seit 1.07. finden Sie die Verlagsmarketing Stuttgart GmbH in der Reinsburgstraße 82 in 70178 Stuttgart. Das Postfach, die Telefonnummer und Fax sind gleich geblieben.

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 05-07

Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.07.2007 mit 5 Seiten



## DDIV Premiumpartner

Der DDIV konnte die folgenden Premiumpartner gewinnen:



[www.ImmobilienScout24.de](http://www.ImmobilienScout24.de)

Die **Immobilien Scout GmbH** ist mit über 1 Mio. Immobilienangeboten pro Monat der Marktführer im Bereich der Immobilienvermarktung. Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV erhalten Sonderkonditionen. Weitere Informationen zu den Vorteilsangeboten erhalten Sie direkt über Immobilien Scout oder finden Sie im Mitgliederbereich auf der Website des DDIV.



Die **KALORIMETA AG & CO. KG** hat über 50 Jahre Erfahrung bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Wärme und Wasser und ist eines der führenden Messdienstunternehmen in Deutschland. Angeboten werden die Verbrauchsmessungen von Heizkostenverteiltern, Wasserzählern und Wärmezählern, ein Ablesebeleg zur Verbrauchskontrolle wird zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden u. a. die Wartung von Rauchmeldern und die Erstellung von verbrauchsorientierten Energiepässen angeboten.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer

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