

# DDIV – intern 02-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 30.03.2007 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.

Zunächst haben wir einen redaktionellen Hinweis für Sie:

In der letzten Ausgabe des DDIV-intern wurde versehentlich die Adresse der **Website des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.** falsch angegeben. Die richtige Adresse lautet:

**[www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)**

Schauen Sie sich den rundum erneuerten Internetauftritt einmal an.

## **Gesamtmitgliederbefragung erfolgreich gestartet**

Am 13. März startete die telefonische Befragung der Mitgliedsunternehmen unserer Landesverbände. Als Zwischenbericht läßt sich nach 2 Wochen folgendes feststellen:

1) 106 ausgefüllte Fragebögen wurden vor Beginn der telefonischen Befragung an die Geschäftsstelle des DDIV gesendet

2) 156 Unternehmen waren bislang bereit, telefonisch Auskunft zu geben

3) 186 Immobilienverwalter lehnten die Umfrage ab

Der DDIV bedankt sich für die bisherige Beteiligung und ist optimistisch weitere zahlreiche Antworten zu erhalten, die Aufschlüsse für die zukünftige Arbeit des DDIV geben werden. Die telefonische Befragung soll bis Mitte April durchgeführt werden.

## **WEG-Reform: Korrektur des Gesetzgebers**

Das vom Bundestag angenommene „Gesetz zur Vereinfachung des Insolvenzverfahrens“ enthält noch eine Korrektur des WEG-Reformgesetzes. Der Bundesrat befasst sich hierzu in seiner Sitzung am 9.3.2007.

Die verfahrensrechtliche Neuregelung des § 72 Abs. 2 GVG des bisherigen WEG-Reformgesetzes sah bei Berufungen in den Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 WEG die Zuständigkeit des Landgerichts am Sitz des Oberlandesgerichts für den Bezirk des Oberlandesgerichts vor.

Auf Grund erheblicher Probleme der praktischen Umsetzbarkeit ist nach der Korrektur nunmehr für Beschwerde- und Berufungsverfahren das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zuständig, in dem das Amtsgericht (1. Instanz) seinen Sitz hat.

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 02-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 30.03.2007 mit 5 Seiten

## CO2-Gebäudesanierung/ Förder- und Darlehenspro- gramme der KfW

In einem Schreiben weist der Bundesminister Wolfgang Tiefensee auf die Notwendigkeit der Verbesserung der CO2-Bilanz, angesichts der steigenden Preise für die knappen Rohstoffe Erdöl und Erdgas, hin. Betroffen sind insbesondere die Bereiche Verkehr, Wohnen und Industrie, so entstehen z.B. 20% aller CO2-Emissionen im Gebäudebereich. Investitionen in die Isolierung von Wohnungen und Häusern sorgt neben dem Klimaschutz durch Impulse für den Arbeitsmarkt für Wachstum und senkt nicht zuletzt die Heizkosten. So hat die Bundesregierung mit dem Nationalen Klimaschutzprogramm 2005 ein Maßnahmenkatalog beschlossen, der vorsieht die europaweiten Emissionen von Klimagasen bis 2020 um 20 % zu reduzieren.

Aus diesen Grund hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit der KfW-Förderbank das CO2-Gebäudesanierungsprogramm 2006 gestartet. Ein Jahr nach dem Start konnten mit zinsverbilligten Krediten bisher rund 265.000 Wohnungen saniert werden und so der Ausstoß von Kohlendioxid um rund 900.000 Tonnen gesenkt werden.

Diese staatlichen Förderprogramme aufgreifend, fand am 21.03.2007, auf Initiative des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter ein **Gesprächstermin mit dem MdB und wirtschaftspolitischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Dr. Rainer Wend** statt. Astrid Schultheis, Wolfgang Moraw und Sven-Thorsten Stiller erläuterten im Jacob-Kaiser-Haus, die Problematik, dass größere Wohnungseigentümergeinschaften quasi aus den För-

der- und Darlehensprogrammen der KfW ausgeschlossen werden.

Durch die in Kürze in Krafttretende WEG-Novelle wird die WEG zwar berechtigt, als Verbund Darlehensnehmer zu sein, jedoch sind die Hausbanken bislang aufgrund der fehlenden (und nicht möglichen) grundbuchrechtlichen Sicherung des Verbundes gezwungen, Kreditanträge als Blankokredite zu bewerten. Die Folge ist, dass das zur Verfügung gestellte Fremdkapital, auch mit dem entsprechenden Eigenkapital, nicht ausreicht, um die von KfW geforderten umfangreichen Maßnahmenpakete durchzuführen.

Als möglicher Lösungsansatz wurden staatliche Ausfallbürgschaften für Wohnungseigentümergeinschaften z.B. durch die KfW vorgeschlagen. Herr Dr. Wend wird in einem Gespräch mit Frau Matthäus-Maier (Sprecherin des Vorstands der KfW Bankengruppe) Möglichkeiten für ein gesondertes KfW-Programm besprechen, das dieser Problematik gerecht werden kann.

Wir werden Sie informieren.

## BSI fordert die Ausstellung von Energieausweisen unbüro- kratisch und praxisgerecht zu regeln

In einer Pressemitteilung hat die BSI praxisgerechte und kostengünstige Lösungen bei der Ausstellung des verbrauchs-basierten Energieausweises gefordert, der Verwaltungsaufwand soll dabei so gering sein wie möglich.

So darf die zurzeit vorgesehene eigenhändige Unterschrift durch den Ausweisaussteller keine Pflicht werden, um die EDV-gestützte Ausstellung von

# DDIV – intern 02-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 30.03.2007 mit 5 Seiten

verbrauchs-basierten Energieausweisen i. d. R. von Abrechnungsunternehmen für Heiz- bzw. Betriebskosten zu ermöglichen. Alternativ könnte eine automatisierte Textform wie das Faksimile den Aussteller des Ausweises dokumentieren und so unnötige Kosten sparen.

Zudem muss die vorgesehene Übergangsfrist von 12 Monaten bis zum geplanten In-Kraft-Treten der Verordnung am 1. Januar 2008, in der eine uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis besteht, eingehalten werden. Hier muss die Übergangsfrist über den 1. Januar des kommenden Jahres hinaus verlängert werden, da immer noch kein Kabinettsbeschluss vorliegt, so eine weitere Forderung der BSI.

Ab In-Kraft-Treten der Verordnung soll für Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wahlmöglichkeit zwischen der bedarfs- und der verbrauchsorientierten Ausweisvariante bestehen. Lediglich für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen und einem Baujahr vor 1978, die nicht mindestens auf das Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung modernisiert wurden, wird der Bedarfsausweis zur Pflicht.

## **Inkrafttreten der EnEV-Novelle im dritten oder vierten Quartal geplant**

Die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) tritt voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2007 in Kraft. Diesen Termin strebe die Bundesregierung an, sagte der Leiter des Referats "Gebäude- und Anlagentechnik, Technik zur Nutzung erneuerbarer Energien" im Bundesbauministerium, Peter Rathert, jetzt auf der

8. Euroforum-Jahrestagung "Facility Management" in Frankfurt am Main.

Wie der FM-Nachrichtendienst Euwid weiter mitteilt, wolle das Bundeskabinett sich im März mit der EnEV-Novelle befassen. Im vergangenen November haben das Bundesbau- und das Bundeswirtschaftsministerium einen entsprechenden Referentenentwurf veröffentlicht. Dieser sieht die Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude sowie regelmäßige Inspektionen von Klimaanlagen vor.

## **BSI unterstützt Initiative des Bundestags-Wirtschaftsausschusses die Bauabzugsteuer auf Bürokratiekosten prüfen zu lassen**

Die Aufforderung des Bundestagsausschusses für Wirtschaft und Technologie, die Bauabzugsteuer durch den Normenkontrollrat auf Bürokratiekosten prüfen zu lassen, wird von der BSI ausdrücklich begrüßt.

Die Kosten und der Nutzen bei der bisherigen Regelung stehen in keinem Verhältnis zueinander, zudem das eigentliche Ziel der Eindämmung des Steuerbetrugs verfehlt wird.

So muss der Empfänger einer Bauleistung 15 Prozent der Rechnungssumme einbehalten und an das für ihn zuständige Finanzamt abführen, obwohl in mehr als 95 Prozent der Fälle für Auftragnehmer Freistellungsbescheinigungen von den Finanzämtern erteilt werden oder durch Ausnahmeregelungen und Bagatellgrenzen für weniger umfangreiche Bauleis-

# DDIV – intern 02-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 30.03.2007 mit 5 Seiten

tungen die Bauabzugsteuer außer Kraft gesetzt wird.

Der unnötige Aufwand für Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer sollte deshalb zwingend überprüft werden, mahnte deshalb die BSI, zumal der Europäische Gerichtshof bereits entschieden hat, dass die belgische Bauabzugsteuer nicht mit der Dienstleistungsfreiheit gemäß EG-Vertrag vereinbar ist (*Wir berichteten in der letzten Ausgabe des DDIVintern*).

## Alumni-Verein Immoebs e.V. öffnet sich nach Regensburg

Im Rahmen der Mitgliederversammlung von Immoebs e.V. haben sich jetzt über 90 Prozent der Teilnehmer für eine Öffnung des Vereins gegenüber Absolventen der immobilienwirtschaftlichen Weiterbildungsinstitute an der Universität Regensburg und der European Business School in Oestrich-Winkel entschieden.

Damit folgten die Mitglieder nahezu einstimmig dem Vorschlag des Vorstandes, der die zukünftige Verbreiterung der Zugangsmöglichkeiten zum Verein empfohlen hatte.

Die Satzungsänderung von Immoebs war notwendig geworden, weil die von Professor Karl- Werner Schulte geführte Immobilienakademie im vergangenen Jahr ihren Wechsel von der European Business School an die Universität Regensburg bekannt gab. „Die Wurzeln des Vereins liegen im Rheingau an der European Business School, der Gründungsvater war Professor Schulte - daher war die Öffnung gegenüber beiden Weiterbildungsinstitutionen nahe liegend“, erläuterte Peter Jagel, Vorstandsvorsitzender von Immoebs, die Entscheidung. Der Quali-

tätsstandard im Verein bleibe unbedingt gewahrt, da beide Weiterbildungsinstitute den Nachweis der Akkreditierung ihrer Studiengänge bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) erbringen müssen, so Jagel.

Immoebs e.V., der Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate-Studiengänge zur Immobilienökonomie, besitzt zur Zeit rund 1.800 Mitglieder und stellt damit das größte immobilienwirtschaftliche Alumni-Netzwerk im deutschsprachigen Raum dar. Der Verein wurde 1991 gegründet und verfolgt seitdem die Ziele, die berufliche Weiterbildung, die wissenschaftliche Forschung und das Netzwerk in der Immobilienwirtschaft zu fördern.

## Eigentümer durfte Branchenbücher nicht aus Hausflur verbannen

Die Flut von Broschüren und Infobriefen, die einen im Treppenhaus von Wohnanlagen empfängt, ist nicht immer angenehm. Doch bis zu einer gewissen Grenze gehört es dazu, dass solche Publikationen ausgelegt werden dürfen. Das ist gerade erst vom Bundesgerichtshof entschieden worden. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 46/06)

**Der Fall:** Den Eigentümer mehrerer Mietshäuser störte es gewaltig, dass einmal im Jahr ein Stoß von Branchenbüchern mit Adressen von Gewerbetreibenden und Stadtplänen im Hausflur herumlag. Er untersagte es deswegen dem Unternehmen, die 3,5 Zentimeter dicken Broschüren künftig dort zu stapeln. Der Hersteller verwies im Gegenzug darauf, dass er auf diese Verteilmethode angewiesen sei, weil die

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 02-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 30.03.2007 mit 5 Seiten

Branchenbücher nicht in den Briefkasten passten. Außerdem lasse er die überschüssigen Exemplare, die niemand an sich nehmen wollte, nach einigen Tagen wieder abholen. Es kam zum Rechtsstreit, der bis zum Bundesgerichtshof nach Karlsruhe führte.

**Das Urteil:** Die Richter stellten fest, dass ein Eigentümer grundsätzlich zwar das Ablegen irgendwelcher Gegenstände auf seinem Grundstück verbieten könne. Doch hier seien auch die Rechte der Mieter betroffen, die vielleicht Interesse an den Branchenbüchern haben könnten. Deswegen dürften sie ausgelegt werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Weder darf es zu einer Vermüllung des Flurs noch zu einer Behinderung beim Begehen der Treppe kommen. Die Richter würdigten es positiv, dass die überschüssigen Broschüren wieder abgeholt wurden. Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern

## DDIV Kooperationspartner

Der DDIV konnte den folgenden weiteren Kooperationspartner gewinnen:

Die *ALCO Computer Dienstleistungs GmbH* bietet Integrierte Systemlösungen für alle anfallenden Verwaltungs- und Managementaufgaben an, die zusätzliche Programme überflüssig machen. Die Software ermöglicht die Verwaltung von einzelnen Wohneinheiten bis hin zu hoch komplexen Immobilienbeständen. Der Online-Datenzugriff bietet zudem allen Beteiligten wie Eigentümern, Mietern und Verwaltern interessante Perspektiven und große Vorteile.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer