

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 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.

DDIV auf der Fachmesse EXPO REAL in München

Der DDIV wird sich auch in diesem Jahr auf dem BSI- Gemeinschaftsstand an der EXPO REAL in München beteiligen. Die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft präsentiert sich gemeinsam mit bedeutenden Bildungseinrichtungen und Unternehmen vom 5. bis 7. Oktober 2009 in München auf Europas größter Messe für Gewerbeimmobilien. In der Halle B2 auf dem Stand 220 bieten die Spitzenverbände ein weiteres Mal ein Forum für Gespräche mit der Politik und zu fachspezifischen Themen.

Auf die Besucher des BSI-Standes wartet ein abwechslungsreiches und hochrangig besetztes Programm. Neben Baden-Württembergs Ministerpräsident Günther H. Oettinger haben zahlreiche Minister und Staatsminister ihren Besuch auf dem BSI-Gemeinschaftsstand zugesagt. Dr. Rolf Kornemann, der amtierende Vor-

sitzende der BSI, wird den BSI-Gemeinschaftsstand am Montag um 15.00 Uhr offiziell eröffnen.

Informationen zu Eintrittskarten können Sie über die Geschäftsstelle des DDIV erhalten.

Das komplette Standprogramm finden Sie in der Anlage. Die Homepage der EXPO REAL erreichen Sie unter:
www.exporeal.net.

Vereinsrecht – Zivilrechtliche Haftung ehrenamtlich Tätiger wird beschränkt / Haftungsfreistellung gegenüber dem Verein und Dritten

Der Bundestag hat Anfang Juli ein Gesetz zur Begrenzung der Haftung von ehrenamtlich tätigen Vereinsvorständen in der Fassung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses verabschiedet. Damit wird die zivilrechtliche Haftung für ehrenamtliche Vorstände von Vereinen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Mit Einführung des neuen § 31a Abs. 1 BGB wird die vereinsinterne Haftung von Vorstandsmitgliedern eines Vereins begrenzt. Ein unentgeltlich/ehrenamtlich tätiges bzw. geringfügig entlohntes Vorstandsmitglied eines Vereins kann somit in Zukunft vom Verein nur noch in den Fällen in Anspruch genommen werden, wenn es die ihm übertragenen Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt und dem Verein dadurch einen Schaden zufügt. Darüber hinaus wurde ein neuer Haftungsfreistellungsanspruch für ehrenamtlich bzw. geringfügig entlohnte Vereinsvorstände eingeführt. Wird ein Vereinsvorstand von einem Dritten auf Ersatz eines in Wahrnehmung seiner

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

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

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten

Vorstandspflichten verursachten Schadens in Anspruch genommen, hat er gegen den Verein einen Freistellungs- bzw. Ersatzanspruch. Voraussetzung ist, dass der Schaden nicht grob fahrlässig bzw. vorsätzlich herbeigeführt worden ist und dass der Vorsitzende ehrenamtlich/ unentgeltlich tätig ist bzw. für seine Tätigkeit nicht mehr als 500 Euro jährlich erhält (§ 31a Abs. 2 BGB).

Die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Haftungsbegrenzung für die Verletzung steuerlicher und sozialversicherungsrechtlicher Pflichten wird nicht umgesetzt.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine geringfügige Vergütungen vom Empfänger in der Regel zu versteuern ist. Die Steuerfreiheit nach der sogenannten Ehrenamtszuschale gemäß § 3 Nr. 26a EStG gilt nur für Vereine, die gemeinnützig bzw. mildtätig sind oder kirchliche Zwecke verfolgen. Eine weitere Voraussetzung ist eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG.

Zeitgemäßes Mietrecht für effektiven Klimaschutz - Immobilienwirtschaft legt Vorschläge zur Änderung des Mietrechts vor

„Das Mietrecht muss vereinfacht werden, um die klima- und umweltfreundliche Modernisierung vermieteter Wohnungen zu erleichtern.“ Das forderte Rolf Kornemann, Vorsitzender der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, mit Blick auf die Bundestagswahl im September. Er kritisierte, dass nach geltendem Mietrecht klima- und umweltfreundliche Modernisierungen entweder nur unter erheblichem Aufwand vorgenommen werden könnten, oder gänzlich unmöglich seien. „Ohne

diese Änderungen sind die angestrebten klimapolitischen Ziele nicht zu erreichen“, sagte Kornemann.

Die BSI-Vorschläge im Einzelnen:

1. Definition des mietrechtlichen Mangels (§ 536 BGB): Die Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes ist mietrechtlich ein „Mangel“. Kraft Gesetzes wird die Miete für die Zeit der Arbeiten in der Regel bis zu 50 oder 100 Prozent gemindert. Umweltschützende Baumaßnahmen führen folglich zu einer finanziellen Belastung des Vermieters. Die BSI regt daher an, die Mietminderung kraft Gesetzes für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen.

2. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 BGB): Mieter sind nicht verpflichtet, energetische Sanierungen mit Verweis auf Belange des Umweltschutzes zu dulden. In der Praxis verhindert dies Fortschritte bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes oder verzögert sie dauerhaft. Die BSI empfiehlt daher, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen gesetzlich als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren.

3. Formalien der Mieterhöhung (§§ 559, 559b BGB): Das Mietrecht ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Nach herrschender Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals können die Kosten etwa für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht Gegenstand einer Mieterhöhung sein, da lediglich der Energieträger ausgetauscht werde. Deswegen bedarf es der gesetzlichen Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen Mieterhöhungen erlauben. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung eine faktisch kaum zu meisternde

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten

Herausforderung. Sie muss im Sinne der Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter erheblich entbürokratisiert werden.

4. Streichung gesetzlicher Ausschlussstatbestände (§ 557 BGB): Eine Mieterhöhung infolge einer energetischen Modernisierung ist für viele Mietwohnungen gesetzlich ausgeschlossen. Dies gilt zum einen für Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Mieterhöhungen infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen sollten auch in diesen Fällen gesetzlich zugelassen werden.

5. Umlage von Betriebskosten (§ 556 BGB): Betriebskosten kann der Vermieter nur auf den Mieter umlegen, wenn sie im Mietvertrag vereinbart wurden. Dies ist bei Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, regelmäßig nicht der Fall. Die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, kennt moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht (beispielsweise Solaranlagen). Die Umlage von Betriebskosten, die infolge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen neu entstehen, sollte daher auf einseitige Erklärung des Vermieters zulässig sein.

DDIV-Partnerkreis

Im Osten und im Süden Deutschlands verbrauchen die Wohnhäuser weniger Energie als im Westen und im Norden. Zu diesem Ergebnis kommt der erste ista-IWH-Energieeffizienzindex. Der Index wird in Kooperation mit dem Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und ista ermittelt. Die Regionen mit dem höchsten Energieverbrauch sind demnach in Schleswig-Holstein, in Teilen Niedersachsens sowie im Ruhrgebiet zu finden, ergab die Auswertung der Daten.

Der ista-IWH-Energieeffizienzindex zeigt große Unterschiede zwischen den Regionen: Die neuen Bundesländer mit Ausnahme von Berlin weisen, gemessen am Bundesdurchschnitt, einen deutlich geringeren Bedarf an Heizenergie auf. Durchschnittlich werden in den ostdeutschen Bundesländern rund 126 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr benötigt. Deutschlandweit liegt der Wert bei 138 Kilowattstunden. Der Grund für die niedrigen Werte liegt vor allem in den umfassenden Sanierungen und Neubauten ab 1990 in Ostdeutschland.

In den alten Bundesländern ergibt sich dagegen ein klares Nord-Süd-Gefälle. Das hat mehrere Ursachen: So ist beispielsweise der Bestand an Alt- und Nachkriegsbauten mit ihren höheren Energieverbräuchen im Norden und Westen Deutschlands höher als im Süden. Neben dem Baujahr beeinflussen Faktoren wie Leerstandsquoten oder Fluktuationsraten die regionalen Unterschiede. Ein weiteres Ergebnis der Studie: Wohnungsbesitzer investieren offenbar mehr Geld in die energetische Gebäudesanierung als Vermieter. Als Grundlage dienten die Abrechnungsdaten (Abrechnungsperiode 2007) von 257.000 Mehrfamilienhäusern beziehungsweise 2,6 Millionen Wohnungen. Die kompletten Ergebnisse der Studie werden im September vom IWH veröffentlicht.

Die **SCHUFA** Holding AG und der DDIV haben eine Rahmenvereinbarung über unterschiedliche Möglichkeiten zur Bonitätsprüfung vor, während und nach dem Ende des Mietverhältnisses abgeschlossen. Dabei schließen die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV einen eigenständigen Vertrag mit der SCHUFA ab und kommen so in den Genuss der vereinbarten Sonderkonditionen. Die Sonderkonditionen gelten auch für DDIV-Mitgliedsunternehmen, die bereits mit der SCHUFA zusammenarbeiten.

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

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

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten

Weitere Informationen finden Sie im Mitgliederbereich auf der Website des DDIV unter: www.ddiv.de oder über die zentrale Ansprechpartnerin, Frau Dagmar Brügggen (Tel.: 040 / 23719-142/ Fax: 040/ 23719-225/ Dagmar.Brueggen@schufa.de). Erfolgt die Kontaktaufnahme vor dem 15. eines Monats, gelten die DDIV-Sonderbedingungen für den Folgemonat.

Eine aktuelle Übersicht aller Partner des DDIV sowie die Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV finden Sie am Ende des DDIV-intern.

Aktuelle Veranstaltungen

Baden-Württemberg

29.09.2009

„Zertifizierungslehrgänge zum Verbandsgeprüften Immobilienverwalter (Basisverwalter) und TÜV-geprüften Immobilienverwalter (Qualitätsverwalter)“ in Sindelfingen

04.10.2009

„Jubiläum 25 Jahre VdIV Baden-Württemberg e.V.“

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

Bayern

15.-16.09.2009

„Lehrlingsseminar“ in München

29.09.2009

Fachseminar: „Eingeschränkte Mietfähigkeit bei Sammel- und Messie-Syndrom“ in München

30.09.2009

Fachseminar: „BWL für Immobilienverwaltungen“ in München

01.10./02.10. + 08.10./09.10.2009

Grundlagenseminar: „Mietverwaltung“ in München

06.10.2009

Fachseminar: „Was tun, wenn der Eigentümer / Mieter nicht mehr zahlt?“ in München

15.10./16.10.2009

Grundlagenseminar: „Wie führe ich meine Immobilienverwaltung sicher und rentabel?“ in München

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

Berlin/ Brandenburg

06.10.2009

„Verwalterstammtisch“ in Berlin

Kontakt: F. Roswitha Pihan-Schmitt
Tel.: 030/279070-90

Nordrhein-Westfalen

07.09.2009

Kurzseminar: „Hausgeldinkasso vom Zahlungsverzug bis zur Zwangsversteigerung“ in Krefeld

09.09.2009

Kurzseminar: „Abnahme von Bauleistungen /richtige Geltendmachung von Mängelansprüchen“ in Recklinghausen

15.09.2009

Kurzseminar: „Haftung des Verwalters nach dem Umweltschadengesetz“ und „Die Versicherungssparten der WEG – Schnittstellen im Schadenfall“ in Köln

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

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

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten

23.09.2009

„II. Bielefelder Verwalterforum – Aktuelles
aus dem Miet- und WEG-Recht“

07.10.2009

Kurzseminar: „Hausgeldinkasso vom
Zahlungsverzug bis zur Zwangsverstei-
gerung“ in Recklinghausen

Kontakt: Frau Stephanie Kaldenbach
Tel.: 0241/8901200
www.vnwi.de

Rheinland-Pfalz/ Saarland

13.10.2009

Fachseminar: „Was tun, wenn der Eigen-
tümer / Mieter nicht zahlt?“ in Saarbrücken

Kontakt: Frau Thomas
Tel.: 0621/5610638

Schleswig-Holstein/ Hamburg/ Mecklen- burg-Vorpommern

10.09.2009

Fachseminar: „Die Eigentümerversamm-
lung“ in Rostock

Kontakt: Herrn Wolfgang Mattern
Tel.: 0431/84757

DDIV

17.09. bis 19.09.2009

17. Deutscher Verwaltertag in Nürnberg

5.-07.10.2009

EXPO REAL in München

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

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer

DDIV – intern 07-09

Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten



Unsere aktuellen Premium-Partner:



Immobilien Scout GmbH

Andreasstraße 10

10243 Berlin

Tel.: 030 / 24301-1222

Fax: 030 / 24301-1110

wowi@immobilienscout24.de

www.ImmobilienScout24.de

Mit dem Verweis auf die bestehende Premiumpartnerschaft mit dem DDIV erhalten alle Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV die folgenden Sonderkonditionen:

- 15% Rabatt auf alle Produkte von Immobilien Scout
- Unter:
www.ImmobilienScout24.de/ddiv
kann Immobilien Scout 99 Tage kostenlos getestet werden



Kalorimeta AG & Co. KG

Heidenkampsweg 40

20097 Hamburg

Tel. 040 / 23 77 5-194

Fax 040 / 23 77 55 -8194

Friedemann.Kuppler@kalo.de

www.kalo.de

Informationen unseres Premiumpartners Kalorimeta zum verbrauchsorientierten

Energieausweis finden Sie unter:
<http://www.kalo.de/leistungen/dienstleistungen/energieausweis/>



ista Deutschland GmbH

Grugaplatz 2

45131 Essen

Deutschland

Tel.: 0201 / 459 - 02

Fax: +0201 / 459 - 3630

info@ista.de

Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV erhalten über ista 25% Rabatt auf den Listenpreis von Cycle Systems für bedarfsorientierte Energieausweise. Weitere Informationen finden Sie unter:

<http://www.ista.de/dienstleistungen/zusatzservices/energieausweis2/index.html>



Aareon AG

Isaac-Fulda-Allee 6

55124 Mainz

Tel.: 06131 / 301-0

Fax: 06131 / 301-419

Info@Aareon.com

www.aareon.com



Kabel Deutschland

Kabel Deutschland GmbH

Betastraße 6 - 8

85774 Unterföhring

Tel.: 0180 / 52 333 25

kundenservice@kabeldeutschland.de

www.kabeldeutschland.com

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607

Präsident: Wolfgang D. Heckeler

Vizepräsident: Steffen Haase

Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller

E-Mail: office@ddiv.de, www.ddiv.de

Geschäftsstelle:

Mohrenstr. 33

10117 Berlin

Telefon 030-3009679-0

Telefax 030-3009679-21

DDIV – intern 07-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 07.09.2009 mit 7 Seiten

Unsere aktuellen Kooperationspartner :



www.sykosch.de



www.keimfarben.de



www.alco-immobilien.de



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler

www.vdiv-incon.de



Aktuelle Informationen zum Energieausweis erhalten Sie unter:

www.energieausweis-minol.de/

Tel.-Nr.: 01805 / 035460

(€ 0,14/ Minute aus dem deutschen Festnetz, ggf. abweichende Preise aus den Mobilfunknetzen)



www.metrona.de



www.uwe.greul.victoria.de

Informationen zu den Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände zu:

- Vermögensschaden-Haftpflicht- und
- Betriebshaftpflichtversicherungen

finden Sie im Mitgliederbereich unter: www.ddiv.de bzw. erhalten Sie unter Tel.-Nr.: 09128/91183-0 sowie per E-Mail an: Uwe.Greul@victoria.de



www.inform.at



www.dkb.de



www.kautionskasse.de



www.telecolumbus.de

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

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