

# DDIV – intern 10-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.10.2008 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.

## **16. Deutscher Verwaltertag in Garmisch-Partenkirchen**

Der soeben zu Ende gegangene 16. Deutsche Verwaltertag war mit über 300 Teilnehmern ein voller Erfolg. An zwei Tagen wurden die Teilnehmer umfassend zu aktuellen Themen der Immobilienverwaltung informiert. Höhepunkt der Veranstaltung war der Festabend zum 20jährigen Bestehen des DDIV mit der Jörg Knör Show. Aktuelle Impressionen sind in Kürze unter: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) in der Bildergalerie abrufbar.

Aus technischen Gründen wird der **17. Deutsche Verwaltertag in Nürnberg** auf den **17. bis zum 19. September 2009** vorverlegt. Bitte notieren Sie sich bereits heute den Termin des zentralen Branchentreffs der Immobilienverwalter in Ihrem Kalender.

## **BGH-Urteil zur Anpassung des Mietrechts bei Einsparung von Primärenergie**

Der DDIV begrüßt die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 24. September 2008 (VIII ZR 275/07), dass der Anschluss einer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz eine Modernisierung darstellt und vom Mieter zu dulden ist.

Ausgangspunkt für die Entscheidung war die Klage einer Mieterin gegen den Anschluss ihrer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung gespeiste Fernwärmenetz. Der BGH hat entschieden, dass es sich hierbei um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handelt, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat. Eine solche Maßnahme führe im Vergleich zu der vorher genutzten Gasetagenheizung der Klägerin zu einer Ersparnis von Primärenergie. Der Mieter sei deshalb auch dann zur Duldung verpflichtet, wenn mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz keine Verringerung des Endenergieverbrauchs verbunden sei.

Das Urteil stellt einen ersten wichtigen Schritt im Zuge einer Anpassung des Mietrechts an die Anforderungen dar, die aus der Klimapolitik erwachsen, allerdings bestehen noch weitere mietrechtliche Hemmnisse, die der Gesetzgeber beseitigen muss, um eine rechtssichere Umsetzung energetischer Modernisierung gewährleisten zu können.

# DDIV – intern 10-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.10.2008 mit 5 Seiten

## **BSI-Arbeitskreis zur Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften**

Unter Mitwirkung des DDIV wurde der BSI-Arbeitskreis „Finanzierung“ gegründet, mit der Zielstellung, großen Eigentümergemeinschaften die Möglichkeiten zu eröffnen, als Verbund Kredite zur Finanzierung von umfangreichen energetischen Modernisierungen zu ermöglichen.

In einem ersten Schritt wurden juristische Expertisen eingeholt, um die Fragestellung abschließend zu klären, ob die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz als Verbund die Beschlusskompetenz zur Kreditaufnahme besitzt. Die Ausführungen von Dr. Michael Casser, Vorsitzender des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V., auf dem GdW-Innovationskongress in Kooperation mit BSI-Mitgliedsverbänden in Berlin, haben belegt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz besitzt und die entsprechenden Beschlüsse niemals nichtig, sondern lediglich innerhalb der Monatsfrist anfechtbar sind. Gestützt werden die Aussagen von Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin. Damit konnte die rechtliche Grundlage geklärt werden, um praktikable Lösungen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und den Vertretern von Banken und der KfW in der nächsten Sitzung zu erarbeiten.

## **Aufstockung der Mittel für die energetische Sanierung von Wohngebäuden geplant BSI begrüßt Energiestrategiepapier der CDU/CSU-Bundestagsfraktion zur Klausurtagung**

„Eine Ausweitung der Mittel und Instrumente zur Unterstützung der energetischen Sanierung wäre ein wichtiges Signal für Wohnungsunternehmen und Privateigentümer“, kommentierte Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) das Energiestrategiepapier der CDU/CSU-Fraktion, welches am 10. September auf einer Klausurtagung beraten wurde.

Das Strategiepapier sieht zusätzliche Mittel von bis zu 2 Mrd. Euro für die Umsetzung der Vorschläge in den Bereichen Energieeinsparung und Energieforschung vor. In Erwägung gezogen würde auch eine bessere Mittelausstattung in Verbindung mit attraktiveren und flexibleren Bedingungen für das bereits laufende KfW-Programm zu Gebäudesanierung. „Eine solche Verbesserung der finanziellen Rahmenbedingungen wäre vor dem Hintergrund der klimapolitischen Anforderungen an Wohngebäude sehr zu begrüßen“, so Freitag. Die Bedeutung der KfW-Förderung zur Steigerung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden sei groß, so seien allein in den ersten fünf Monaten im Jahr 2008 Investitionen von über 6,2 Mrd. Euro gefördert worden.

Auch die geplante Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den energieeffizienten Wohnungsbau sei positiv zu bewerten. Die Wohnungsunternehmen und Privateigentümer würden so weitere Anreize und auch Wahlmöglichkeiten erhalten, ihren Gebäudebestand

# DDIV – intern 10-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.10.2008 mit 5 Seiten

noch stärker als bisher und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu modernisieren. Jedoch sollte es auch Wohnungseigentümergeinschaften erleichtert werden, die KfW-Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

Die BSI appelliert an die Politik, die aktuellen Vorschläge zur Unterstützung der energetischen Modernisierung von Gebäuden möglichst schnell in konkrete Maßnahmen umzusetzen.

## **Bauabzugsteuer abschaffen! BSI setzt sich für Bürokratieabbau ein**

Die BSI appelliert an den Bundesrat, die Empfehlung seines Wirtschaftsausschusses zu übernehmen und die Bauabzugsteuer abzuschaffen. „Die Bauabzugsteuer ist ein wirkungsloses bürokratisches Monster“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der BSI im Vorfeld der Beratungen des Gesetzes zum Bürokratieabbau im Bundesrat.

Die Bauabzugsteuer verpflichtet seit 2002 Bauauftraggeber grundsätzlich, 15 Prozent der an den Bauunternehmer zu zahlenden Rechnungssumme einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Damit sollen die illegale Betätigung im Baugewerbe bekämpft und Steueransprüche, insbesondere von ausländischen Bauunternehmen, die im Inland Bauleistungen erbringen, gesichert werden. Nicht fällig wird die Bauabzugsteuer aber, wenn das beauftragte Bauunternehmen eine vom Finanzamt erteilte Freistellungsbescheinigung vorlegen kann.

Mittlerweile erteilten Finanzämter - auch wegen entsprechender Urteile der Finanzgerichte - in mehr als 95 Prozent

der Fälle Freistellungsbescheinigungen für die Bauunternehmen. In den restlichen Fällen setzten Ausnahmeregelungen und Bagatellgrenzen die Bauabzugsteuer außer Kraft. „Die Regelung erreicht damit nicht ihren eigentlichen Zweck und bedeutet lediglich einen kostspieligen, aber völlig unnötigen Verwaltungsaufwand für Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer“, kritisierte Freitag. Im Interesse der Deregulierung und des Bürokratieabbaus müsse die Bauabzugsteuer daher endlich abgeschafft werden.

## **BSI begrüßt Vorschläge zur Heizkostenverordnung**

Die BSI begrüßt die Empfehlungen der Bundesausschüsse zur Novellierung der Verordnung über die Heizkostenabrechnung. „Nur eine Streichung der Pflicht zur Mitteilung des Ablese-Ergebnisses wird einer praktikablen Umsetzung der Verordnung gerecht“, so Lutz Freitag, Vorsitzender der BSI.

Das Ablese-Ergebnis alleine liefere dem Mieter keine Informationen über Verbrauch oder Kosten. Dies könne erst durch die eigentliche Abrechnung erfolgen. Die Neueinführung einer Pflicht zur Mitteilung von Ablese-Ergebnissen führe jedoch zu erheblichem bürokratischem Aufwand, ohne nachweisbaren Nutzen für die Mieter. Auch würde mit einer Mitteilungspflicht die Verantwortung und damit die Beweispflicht auf die Unternehmen und privaten Vermieter übertragen werden.

Weiter begrüßt die BSI den Vorschlag der Ausschüsse, eine Übergangsfrist für den Einsatz von Wärmemengenzählern für die Abrechnung des Warmwassers bis 2013 vorzusehen. Die privaten Vermieter sowie die Wohnungs- und Immobilienunternehmen müssten erst noch analysieren,

# DDIV – intern 10-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.10.2008 mit 5 Seiten

wie hoch der Aufwand für die einzelnen Anlagen zur zentralen Warmwasserbereitung ausfiele. Eine Übergangszeit sei daher zwingend notwendig.

Die BSI appelliert an den Bundesrat, diese praxisgerechten Empfehlungen umzusetzen. Gleichzeitig warnt die BSI davor, im Bereich Klimaschutz - für den bundesweit einheitliche Ziele bestehen – unterschiedliche Landesregelungen einzuführen. Dadurch würde eine weitere Rechtszersplitterung in Deutschland eintreten und ein unproduktiver Wettbewerb zwischen den Bundesländern um die energetischen Anforderungen entstehen. Insbesondere für bundesweit agierende Wohnungs- und Immobilienunternehmen sei dies völlig unzumutbar. Nach Berechnungen der BSI seien bereits die bundeseinheitlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 nur teilweise wirtschaftlich umsetzbar.

Die BSI-Studie zur Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen kann unter [www.bsi-web.de](http://www.bsi-web.de) heruntergeladen werden.

## DDIV-Partnerkreis DDIV Kooperationspartner

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

## Aktuelle Veranstaltungen

### Baden-Württemberg

22.10.2008

5. Seminar zu den Themen:

„Neue Gesetze in der Versicherungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft“

„Die Wohnungseigentümergeinschaft als Arbeitgeberin“ in Bietigheim-Bissingen

7.11.2008

Stammtisch in Friedrichshafen

### Bayern

9./10. 10. 2008

Fortbildungskurs:

„Mietverwaltung (Teil 2)“ in München

16.10.2008

Verwaltertreff in Regensburg

16./17. 10. 2008

Fortbildungskurs:

„Wohnungseigentum (Teil 1)“ in München

23./24. 10. 2008

Fortbildungskurs:

„Wohnungseigentum (Teil 2)“ in München

29.10.2008

Grundlagenseminar: „Der heiße Stuhl – Aufbaukurs Rhetorik“ in München

11.11.2008

Grundlagenseminar: „Der Immobilienverwalter am Markt“ in München

12.11.2008

Fachsymposium: „Mietrecht aktuell“ in München

14.11.2008

Immobilienforum in München

# DDIV – intern 10-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.10.2008 mit 5 Seiten

15.11.2008

3. Münchener Verwaltungsbeiratstag in München

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

## Mitteldeutschland

7.11.2008

Fachveranstaltung „Bau- und Haustechnik - die technische Seite der Immobilienverwaltung“ in Dresden

Kontakt: Frau Roswitha Liesicke  
Tel.: 034295-70420

## Nordrhein-Westfalen

16.10.2008

5. Kölner Verwalterstammtisch

7.11.2008

Winterseminar in Dortmund

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

## Schleswig-Holstein/ Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern

23.10.2008

„Energetische Sanierungsmaßnahmen am Beispiel des Modellvorhabens in Eckernförde“ in Eckernförde

12.11.2008

„Aktuelle Rechtsprechung zur WEG-Novelle (Referent Dr. Olaf Rieke)“ in Hamburg

Kontakt: Herr Wolfgang Mattern  
Tel.: 0431-84757

## Rheinland-Pfalz-Saarland

12.11.2008

Herbstseminar mit dem Thema: „Aktuelles WEG-Recht“ in Frankenthal

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

## Sachsen-Anhalt

13./14.11.2008

„XX Naumburgseminar –Wohnungseigentum aktuell“ in Naumburg/ Saale

Kontakt: Herr Axel Balzer  
Tel.: 0391-5558948  
0172-3940239

## DDIV

17.09. bis 19.09.2009

17. Deutscher Verwaltertag in Nürnberg

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

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer