GEMEINSAM NEUE WEGE BESCHREITEN
Guido Marx von der GEBE Immobiliengesellschaft GmbH engagiert sich für innovative Projekte zur Steigerung der Energieeffizienz

EIGENTUM VERPFLICHTET – IM UMFELD DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Andreas Lang, Geschäftsführer der Mietplan GmbH, zu Detailfragen der Eigentümerverantwortung

Eigentum verpflichtet

BFW-MAGAZIN

Das Partnermagazin des Bundfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.

Heft 1 | Mai 2010 | 2. Jahrgang

bfw-magazin.de

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter e.V.

BFW

Impressum BFW-Magazin

Das BFW-Magazin ist eine kostenlose Publikation des BFW Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e. V. Das BFW-Magazin erscheint anlassbezogen mehrfach im Jahr und berichtet über Themen und Programm des BFW ebenso wie über Angebote und Innovationen, Projekte und Lösungen von Partnern und Mitgliedern. Es wird den BFW-Fördermitgliedern ohne besondere Bezugsgebühr geliefert.

info@bfw-magazin.de
www.bfw-magazin.de

Herausgeber
BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e. V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
info@wohnungsverwalter.de
www.wohnungsverwalter.de

Geschäftsführer:
Heinz Michael Sparmann

Verlag/Redaktionsanschrift:
Auctores GmbH
Amberger Straße 82
92318 Neumarkt i.d. Opf.
Telefon 09181/5095-0
Fax 09181/5095-200
info@auctores.de · www.auctores.de

Geschäftsführer: Karl Weigl

Verantwortlich i.S.d.P.: Karl Weigl

Verantwortlich i.S.d.P. für die BFW-Inhalte: Heinz Michael Sparmann

Ansprechpartner Redaktion:
Andrea Hetz-Fellner
Telefon 09181/5095-162
info@bfw-magazin.de

An dieser Ausgabe haben mitgewirkt:
Deniz Bolten (BFW-Inhalte), Karl Weigl, Martin Herbaty, Andrea Hetz-Fellner

Ansprechpartner Anzeigen:
Peter Wernig
Telefon 09181/50 95-131
info@bfw-magazin.de

Layout/Grafik: Sabine Härtelt

Bankverbindung:
Bayerische Hypo und Vereinsbank AG
Kontonummer: 351 269 910
Bankleitzahl: 760 200 70

Druck und Verarbeitung:
pixelpress.de GmbH
Fuggerstraße 31 · 92224 Amberg
info@pixelpress.de

Druckauflage Heft 1, Mai 2010, 2. Jahrgang: 2.000

Beiträge und Fotos: Soweit nicht anders vermerkt, stammen die Beiträge von den Anbietern bzw. basierend auf deren Informationen. Die Abbildungen und Fotos stammen in der Regel von den Anbietern bzw. genannten Institutionen. Alle übrigen Aufnahmen: Shutterstock. Die veröffentlichten Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht diejenige der Herausgeber wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Verlags zulässig. Der Verlag haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Ich glaube, dass jedes Recht eine Verantwortung, jede Gelegenheit eine Aufgabe und jeder Besitz eine Verpflichtung auferlegt.

John D. Rockefeller Sr., (1839-1937) Unternehmer und Mitbegründer der Standard Oil Company

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist wieder so weit, und ich freue mich, Ihnen die neue Ausgabe des BFW-Magazins präsentieren zu dürfen.
In dieser Ausgabe haben wir den Schwerpunkt auf die Verantwortung der Eigentümer gelegt. Es geht uns hierbei um den Umgang mit Immobilien im Eigentum. „Eigentum verpflichtet" heißt es auch im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Das bedeutet für Immobilienverwalter, dass die Verpflichtungen der Eigentümer auch sie betreffen. Der pflegliche Umgang mit dem Eigentum anderer und die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung dieses Eigentums sind die Hauptaufgaben des Verwalters. Dabei spielt das Vertrauen eine große Rolle. Verwalter sind immer auch Treuhänder fremden Eigentums. Man vertraut sein Eigentum nur demjenigen an, zu dem auch ein gutes Verhältnis besteht. Für den Aufbau von Vertrauen ist die gegenseitige Information sehr wichtig. Verwalter informieren Eigentümer und umgekehrt. Der Verwalter kann damit Wissenslücken bei Eigentümern schnell beheben. Beiratsseminare dienen ebenfalls dem Zweck der Weiterbildung der Verwaltungsbeiräte. Denn nur ein aufgeklärter Beirat ist dem Verwalter tatsächlich eine Hilfe und kann ihn in seiner Arbeit unterstützen. Mit dieser Ausgabe des BFW-Magazins wollen wir eine direkte Hilfestellung für Verwalter bei der Aufklärung der Eigentümer über ihre Verantwortung als Immobilienbesitzer bieten. Ziel ist es, Eigentümer in verschiedenen Bereichen, die mit Immobilien zu tun haben, themenspezifisch zu informieren. Weitere Informationen finden Sie unter www.bfw-magazin.de

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre der zweiten Ausgabe des BFW-Magazins.

Herzliche Grüße

Ihr Heinz Michael Sparmann

INHALT HEFT 1/2010

04
EIGENTUM VERPFLICHTET – ODER WIE SIEHT ES IN DEUTSCHLAND AUS?
Immobilieneigentümer müssen einer Vielzahl Pflichten nachkommen – ein Überblick zur aktuellen Rechtslage

06
GEMEINSAM NEUE WEGE BESCHREITEN
Guido Marx von der GEBE Immobiliengesellschaft GmbH engagiert sich für innovative Projekte zur Steigerung der Energieeffizienz

07
BRENNPUNKT
Die BFW-Landesbeauftragte LV-West, Martina Schinke, kommentiert die BGH-Entscheidung zur Instandhaltungsrücklage

08
DOMCURA ZUR HAFTUNG VON HAUSVERWALTERN
Ersatzansprüche wegen Diskriminierung: Christian Legien erläutert Aspekte der Vermögensschadenshaftpflicht im aktuellen Kontext

09
Verwalterinterview:
EIGENTUM VERPFLICHTET – IM UMFELD DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Andreas Lang, Geschäftsführer der Mietplan GmbH, nimmt Stellung zu brisanten Detailfragen der Eigentümerverantwortung

11
PFLICHTBEWUSST GEGEN MIETERFRUST
Die eBox® von Proenergy liefert umfassende Daten rund um die Energieanlage und deckt Einspar-Potenziale auf

12
ENERGIEKOSTEN SPAREN
Der konzernfreie Energieversorger BürgerGas bietet einen speziellen Hausverwalterservice

SCHIMMELBEFALL – UND WAS MAN DAGEGEN TUN KANN
Mit ihrem Innensilikat-Sortiment bietet die sto AG ein wirksames Mittel gegen Schimmelpilze

13
Partnerinterview:
VERTIKALES MARKETING
Hendrik Rath, Bereichsleiter Gewerbekonzepte der DOMCURA AG präsentiert einen neuen Ansatz zur regionalen Vertriebsunterstützung

14
ABRECHNUNGSUNTERLAGEN IM WEBDEPOT
Kundenservice im Internet: Das Auctores-Webdepot stellt Daten zur Verfügung – zentral, aktuell und jederzeit verfügbar

ENERGIE-EFFIZIENZ PER MAUSKLICK
Das ista-Energiedatenmanagement ermöglicht Hausverwaltern detaillierte Verbrauchsdaten und komfortable Vergleichsmöglichkeiten

EIGENTUM VERPFLICHTET – ODER WIE SIEHT ES IN DEUTSCHLAND AUS?

Nur wenige Eigentümer kennen alle Verpflichtungen, die der Besitz von Immobilien mit sich bringt. Umso wichtiger ist die Rolle eines professionellen Immobilienverwalters.

Betrachtet man die Vielzahl der Haftungs- und Bußgeldtatbestände, so kann die Bedeutung der dem Immobilieneigentümer obliegenden Schutz-, Vorsorge- und Sicherungspflichten gar nicht überschätzt werden. Dies gilt in besonderem Maße für das Wohnungseigentum. Denn die an den Wohnungseigentümer gestellten Anforderungen sind die gleichen, wie sie an jeden Immobilieneigentümer gerichtet werden. Während der Alleineigentümer einer Immobilie aber autonom und im Zweifelsfall auch schnell seine Entscheidung trifft, ist der Wohnungseigentümer auf die Entscheidungsfindung der Wohnungseigentümergemeinschaft angewiesen. Im Folgenden werden einige der Verpflichtungen für den Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft aufgezeigt.

Unterschieden wird zwischen den zivilrechtlichen und den öffentlich-rechtlichen Pflichten.

Ausgangspunkt des zivilrechtlichen Pflichtenkatalogs des Immobilieneigentümers ist zum einen die Rechtsfigur der sogenannte Verkehrssicherungspflicht.

Das Grundstück, insbesondere das Gebäude und dessen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die sonstigen Grundstücksflächen sind verkehrssicher zu halten, damit keinem Dritten oder einem Wohnungseigentümer ein Schaden entsteht. Hieraus entstehen vielfältige Vorsorge-, Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, die von der Schnee- und Eisbeseitigung bis hin zur regelmäßigen Überprüfung der Sicherheit von Spielgeräten reichen. Hinzu tritt die aus § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Ziff. 2 Wohnungseigentumsrecht (WEG) folgende Pflicht der Wohnungseigentümer untereinander, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch entsprechende Beschlussfassung alle Maßnahmen durchzuführen, die der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen.

Jedem Wohnungseigentümer steht ein individuell durchsetzbarer Anspruch auf Erfüllung dieser Verpflichtung zu (§ 21 Abs. 4 WEG). Auch hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Wohneigentumsanlage in einem Zustand gehalten wird, der etwaige Nachteile und Schäden ausschließt.

Die öffentlich-rechtlichen Pflichten der Wohnungseigentümer liegen in der Erfüllung und Erreichung übergeordneter Ziele aus Gründen des Gemeinwohls. Als gutes Beispiel dient derzeit die Erreichung der von der Bundesregierung vorgegebenen Klimaschutzziele mit Hilfe von energetischen Sanierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes.

Bei der Erfüllung der beiden Pflichtenbereiche überkreuzen sie sich nicht selten. Viele Wohnungseigentümergemeinschaften setzen einen Wohnungseigentumsverwalter ein, der die von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse umsetzt. Von einem professionellen Verwalter ist aber zu erwarten, dass er die Wohnungseigentümer über festgestellten Handlungsbedarf informiert und eine entsprechende Beschlussfassung ordnungsgemäß vorbereitet. Der professionelle Verwalter bereitet durch eigenständige Feststellungen, Information der Eigentümer und Organisation der Beschlussfassung die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums vor und unterstützt diese.

Die folgenden für die Praxis besonders relevanten Vorsorge-, Schutz- und Sicherungspflichten betreffen alle Wohnungseigentümergemeinschaften:

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht

Bei der Verkehrssicherungspflicht handelt es sich um ein von der Rechtsprechung entwickeltes Rechtsinstitut der zivilrechtlichen Haftung gegenüber jedermann aus sogenannter unerlaubter Handlung gemäß §§ 823 ff. BGB. Auf Ersatz eines schuldhaft verursachten Schadens (sowie gegebenenfalls auf Schmerzensgeld!) haftet insbesondere, wer ein sogenanntes Schutzgesetz gemäß § 823 Abs. 2 BGB und/oder dadurch eines der geschützten Rechtsgüter gemäß § 823 Abs. 1 BGB (u. a. Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum) eines anderen verletzt.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zählt gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Ziff. 2 WEG zu den Pflichtaufgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft. Nach § 21 Abs. 3 WEG regeln die Wohnungseigentümer die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 25 WEG. Dabei benennt der nicht abschließende Pflichtenkatalog des § 21 Abs. 5 WEG diejenigen Maßnahmen, die nach dem Willen des Gesetzgebers als für eine ordnungsmäßige Verwaltung wesentlich anzusehen sind. Hierzu zählt gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEG ausdrücklich die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Jeder Wohnungseigentümer hat einen einklagbaren Anspruch auf die Wahrnehmung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten durch die Gemeinschaft gemäß § 21 Abs. 4 WEG.

Die Regelungen der Heizkostenverordnung

Im Zuge der Umsetzung des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung (IEKP) ist die novellierte Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten am 1. Januar 2009 (HeizkostenV) mit Wirkung für alle Abrechnungszeiträume ab 2009 in Kraft getreten. Für die bis dahin abzurechnenden Verbrauchszeiträume gilt die HeizkostenV in der Fassung von 1989 fort.

Die Energieeinsparverordnung

Mit Energie aus nicht erneuerbaren Ressourcen muss sparsam und umweltschonend umgegangen werden. Aus diesem seit langem anerkannten wirtschaftlichen und ökologischen Motiv resultiert eine Vielzahl gesetzlicher Vorschriften, die Wirtschaft und Verbraucher zu einem Ressourcen schonenden Umgang mit nicht erneuerbaren Energien anhalten sollen. Durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und der darauf basierenden Energieeinsparverordnung in der novellierten Fassung vom 24. Juli 2007 (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – EnEV), in Kraft seit dem 1. Oktober 2007, sind vielfältige Regelungen zur Einsparung des Energieverbrauchs nicht nur bei Neubauten, sondern insbesondere auch bei Bestandsimmobilien geschaffen worden.

Die EnEV gilt für alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden sowie für alle Anlagen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik und der Warmwasserversorgung in Gebäuden. Bei Wohnungseigentumsanlagen treffen die aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Pflichten die Wohnungseigentümergemeinschaft als solche, da die Regelungen der EnEV grundsätzlich gebäudebezogen gelten. Jeder einzelne Eigentümer kann von seinen Miteigentümern gemäß § 21 Abs. 4 WEG notfalls gerichtlich die Erfüllung der Vorschriften der EnEV verlangen, da deren Beachtung zur ordnungsmäßigen Verwaltung, insbesondere zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums i. S. d. § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Ziff. 2 WEG gehört.

In Deutschland ist durch den Beruf des Immobilienverwalters ein wichtiges Hilfsinstrument für Wohnungseigentümergemeinschaften vorhanden. Obwohl der Beruf des Immobilienverwalters kein Ausbildungsberuf ist und die Rechte und Pflichten des Verwalters im WEG nur ausreichend formuliert sind, gibt es klare Handlungslinien ob der aktuellen Rechtsprechung. Hinzu kommen Aus-, Fort- und Weiterbildungsseminare, die auch der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter seinen Mitgliedern und Gästen anbietet, damit die Immobilienverwaltung in Deutschland trotz fehlender gesetzlicher Richtlinien die Anforderungen hoher Qualität und Professionalität erfüllt. Kaum ein Eigentümer ist sich seiner Pflichten voll bewusst. Bei der großen Menge an Verpflichtungen ist es nur wenigen Eigentümern überhaupt möglich, über alle Gesetzesänderungen informiert zu bleiben. Der BFW rät daher Immobilieneigentümern, sich auf die Hilfe eines professionellen Verwalters zu stützen. Einige Verbände bemühen sich mit einem Verhaltens- oder Qualitätsmanagementkodex Qualität und professionelle Arbeit des Verwalters sicherzustellen. Der BFW e. V. führt sowohl einen Verhaltens- und Ehrenkodex als auch ein WerteManagementSystem, dem sich die Mitglieder verpflichtet fühlen.

Deniz Bolten

Verkehrssicherungspflicht, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Regelungen der HeizkostenV und der EnEV sind nur einige der Verpflichtungen, die auf Wohnungseigentümer zukommen.

Quelle:
Die Verantwortung der Eigentümer – Das Pflichtenheft der Wohnungseigentümergemeinschaft, BFW e. V. (HG.), Berlin 2009. Erhältlich über service@wohnungsverwalter.de

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.

Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
Telefon +49 30 30872917
Fax +49 30 30872919

service@wohnungsverwalter.de
www.wohnungsverwalter.de

GEMEINSAM NEUE WEGE BESCHREITEN

Dr. Guido Marx ist Geschäftsführer der GEBE Immobilienmanagement GmbH in Bonn. Die GEBE GmbH als Hausverwaltungsunternehmen ist in der Region Bonn/Rhein-Sieg eine feste Größe, wenn es um die professionelle Verwaltung von Immobilien geht. Derzeit verwaltet sie mehr als 2.500 Wohnungen - Tendenz stark steigend. Dr. Guido Marx ist im Gespräch mit dem BFW-Magazin und verrät, welche Verpflichtungen Eigentümer mit dem Erwerb von Immobilien übernehmen und wie sie verantwortungsbewusst damit umgehen.

Die thermische Solaranlage in der Brüsseler Straße in Bonn erhielt 2009 den Bonner Energieeffizienzpreis.

In dieser Ausgabe des BFW-Magazins geht es um die Verantwortung der Eigentümer für ihre Immobilie. Was verstehen Sie darunter?
„Eigentum verpflichtet". Dieser Satz aus dem Grundgesetz gerät immer mehr in Vergessenheit. Wohnungseigentümer haben folglich eine gemeinschaftliche Verantwortung für ihre Immobilie. Der Verwalter hat als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer dabei aus meiner Sicht die besondere Verantwortung, für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Sorge zu tragen.

Wie ist es um den Informationsstand der Eigentümer bestellt? Wissen alle Eigentümer, welche Rechte und Pflichten ihnen obliegen? Wie sehen Sie Ihre Rolle als Immobilienverwalter im Spannungsverhältnis zwischen Eigentümer und einem geringen Fachwissen?
Als Immobilienverwalter bemühen wir uns, Wohnungseigentümer über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären, nur so lassen sich vernünftige Beschlüsse zum Wohle der gesamten Eigentümergemeinschaft fassen. Leider fehlt es häufig im Vorfeld, also vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung, an ausreichender Aufklärung.

In den letzten Jahren beobachten wir jedoch, dass viele Erwerber vor der Kaufentscheidung bereits den Kontakt zum Verwalter suchen und unser Angebot zu einem Gespräch gerne annehmen. Eigentümern, denen man in dieser schwierigen Phase helfend zur Seite gestanden hat, vergessen dies auch später nicht, wenn wir als Verwalter ihre Stimme für eine wichtige Abstimmung brauchen.

Für unsere Beiräte und interessierte Wohnungseigentümer finden jährlich Seminare statt. In diesem Jahr haben wir uns wieder mit anderen BFW-Kollegen zusammengeschlossen und erwarten 300 Teilnehmer im ehemaligen Sitzungssaal des Deutschen Bundestages in Bonn.

Sie haben mit den von Ihnen betreuten Eigentümergemeinschaften bereits mehrere vorbildliche Sanierungsprojekte auf den Weg gebracht, von denen eine beispielhafte Umsetzung sogar ausgezeichnet wurde. Was haben Sie sich für die Zukunft vorgenommen?
Nachdem im letzten Jahr die Errichtung einer thermischen Solaranlage auf dem Dach einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem Bonner Energieeffizienzpreis ausgezeichnet wurde, werden wir auch in diesem Jahr wieder mit einem innovativen Projekt an den Start gehen.

In einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten betreiben wir ein sogenanntes Blockheizkraftwerk, das den Strom für die Aufzugsanlagen und die gesamte Haustechnik produziert und darüber hinaus Überschüsse in das Stromnetz einspeist. Die beim Betrieb des Generators entstehende Abwärme wird für die Brauchwassererwärmung genutzt. Auch für dieses Projekt konnten wir etwa 25 Prozent der Gesamtkosten durch öffentliche Zuschüsse abdecken. Die dadurch reduzierten Nebenkosten freuen nicht nur Mieter und selbstnutzende Eigentümer, sondern auch unsere Vermieter, denn die Nachfrage nach energieeffizienten Wohnungen steigt nicht erst seit der Einführung des Energieausweises. In diesem Jahr ist auch die erste Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Wohnungseigentümergemeinschaft ans Netz gegangen und liefert Strom aus Sonnenlicht.

Die Wartung der Solaranlage in Bonn erfolgt durch Fachpersonal.

Wie reagieren Eigentümergemeinschaften auf Ihr Engagement? Es sind schließlich alles neue Methoden und Standards, die nicht jedes Wohnhaus hat. Wie sieht Ihre Überzeugungsarbeit aus?
Anfangs war es schwierig, Wohnungseigentümer für solche Ideen zu gewinnen. Die Erfahrungen aus den zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossenen Projekten helfen uns heute bei der Verwirklichung neuer Ideen. Ein erfolgreich abgeschlossenes Projekt erfüllt auch die Eigentümer mit gewissem Stolz und fördert das Vertrauensverhältnis zu ihrem Verwalter.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?
Ich wünsche mir, dass uns die Ideen niemals ausgehen und wir immer Wohnungseigentümer finden, die bereit sind, mit uns neue Wege zu beschreiten.

Dr. Guido Marx im Interview mit Deniz Bolten.

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter e.V.

Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
Telefon +49 30 30872917
Fax +49 30 30872919

service@wohnungsverwalter.de
www.wohnungsverwalter.de

Brennpunkt.

Wie viele Jahrhunderte erlebt ein WEG-Verwalter eigentlich in seinem Berufsleben?

Das fragt man sich, wenn diskutiert wird, ob die denkwürdige BGH-Entscheidung zur Instandhaltungsrücklage eine erneute Jahrhundertentscheidung darstellt. Zur Sache: Da haben bundesdeutsche WEG-Verwalter gerade gut das Jahr 2009 hinter sich gebracht, sind mitten in der Abrechnungsphase und bemühen sich die Eigentümerversammlungen – wie von der Rechtsprechung gefordert - möglichst in der ersten Jahreshälfte durchzuführen, da kommt, frisch auf, am 4. Dezember 2009 vom BGH der Schlag ins Kontor. Er entscheidet im Tenor:

- Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen
- In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

Wie soll das gehen?
Müssen wir doch, wenn wir die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nicht mit der Jahresabrechnung wieder an die Eigentümer auskehren wollen, den Sollbetrag als Kosten in die Jahresabrechnung einstellen, obwohl Kosten noch gar nicht entstanden sind; eine gängige und bewährte Abrechnungspraxis bundesweit.

Die Konsequenz daraus für den einzelnen WEG-Eigentümer: Er sieht an seiner Jahresabrechnung nicht, wie hoch die tatsächliche Instandhaltungsrücklage seiner Eigentümergemeinschaft ist. Er erkennt zwar den Sollwert, aber in vielen Fällen gibt die Jahresabrechnung keine oder nur unzulänglich Auskunft, wieviel Geld tatsächlich als Instandhaltungsrücklage angelegt ist.

Auch sieht der Eigentümer nicht, ob ein Miteigentümer säumig geblieben ist und deshalb nicht die im Wirtschaftsplan beschlossene Sollinstandhaltungsrücklage als Istwert (Echtwert) für die Eigentümergemeinschaft angespart werden kann.

Jetzt ist also alles anders!
Bei den WEG-Verwaltern herrscht Unsicherheit, was zu tun ist. Gilt das auch für 2009? Kann mein EDV-Programm das überhaupt? Wie sieht die neue, richtige Abrechnung nach der BGH-Rechtsprechung aus? Das sind natürlich auch die Fragen, die uns beim Arbeitskreis PerfektRun dringlich beschäftigen. Auch bei den Juristen glühen die Telefondrähte.

Und es scheint erst der Anfang einer Welle zu sein, die Karlsruhe ausgelöst hat.

Wünschenswert wäre, wenn die Richter beim BGH in ihre Entscheidungen auch Gedanken zur Tragweite und Durchführbarkeit für die Praxis einfließen lassen würden.

Der Transparenzgedanke und der grundsätzliche Ansatz der Entscheidung sind durchaus nachvollziehbar und sinnvoll. Aber doch bitte nicht rückwirkend und auf Kosten der Verwalter!

Martina Schinke,
BFW-Landesbeauftragte LV–West

DOMCURA zur Haftung von Hausverwaltern – am Beispiel von Ansprüchen wegen Diskriminierung

Ein Urteil des OLG Köln vom 19. Januar 2010 (Az.: OLG Köln 24 U 51/09) bietet Gelegenheit zu ein paar Bemerkungen über die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und die Haftpflichtversicherung für Ersatzansprüche wegen Diskriminierung (kurz AGG-Deckung).

Ass. jur. Christian Legien, Abteilung Vermögensschadenhaftpflicht/D&O Versicherungen

Die Wohnung wird nicht an „Neger..., äh, Schwarzafrikaner oder Türken vermietet“, mit diesen Worten wies die Hausmeisterin eines Objekts ein afrikanisches Paar als Mietinteressenten ab. Das Oberlandesgericht Köln verurteilte den Immobilienverwalter, für den die Hausmeisterin tätig war, zu 5.056 EUR Schadensersatz und Entschädigung.

Das Wohnung suchende Paar hatte sich im Jahr 2006 auf eine Annonce des Immobilienverwalters gemeldet. Den Besichtigungstermin sollte die Hausmeisterin durchführen, die eine Besichtigung mit den besagten Worten verweigerte. Daraufhin verlangte das Paar mit Unterstützung des Gleichstellungsbüros der Stadt Aachen Schadensersatz und Schmerzensgeld. Das Oberlandesgericht Köln sah die Klage – anders als das Landgericht Aachen, das den Anspruch in erster Instanz noch zurückgewiesen hatte – als begründet an.

Durch die Äußerung, die Wohnung werde nicht an „Neger..., äh, Schwarzafrikaner oder Türken vermietet“, habe die Hausmeisterin die Menschenwürde des Paares verletzt. Die Bezeichnung als „Neger“ sei nach heutigem Verständnis eindeutig diskriminierend und ehrverletzend. Auch dass dem Paar eine Besichtigung und eventuelle Anmietung der Wohnung allein wegen ihrer Hautfarbe verweigert worden sei, stelle einen Angriff auf die Menschenwürde dar.

Das Gericht verurteilte den Immobilienverwalter auf Zahlung von Schadensersatz für Fahrtkosten in Höhe von 56 EUR sowie auf Zahlung einer Entschädigung wegen Verletzung der Persönlichkeitsrechte des Paares in Höhe von je 2.500 EUR.

Der Verwalter hatte sich damit verteidigt, dass die Hausmeisterin auf Anweisung der Eigentümer gehandelt hätte und er daher für die Äußerungen der Hausmeisterin nicht verantwortlich zu machen sei. Das Gericht folgte dem nicht: Die Hausmeisterin habe die Besichtigungstermine im Rahmen eines Auftrages des Immobilienverwalters durchgeführt, dieser habe sich der Hausmeisterin als Gehilfin bedient. Daher sei er für die Äußerungen haftbar, und zwar nach § 831 BGB. Somit komme es auf die juristische Streitfrage, ob nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz nur der Vermieter für Benachteiligungen hafte, nicht an.

Das Urteil bietet Gelegenheit, auf die beiden Schutzfunktionen der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (der Immobilienverwalter oder der WEG-Beiräte, dort geht es ausschließlich um echte Vermögensschäden) und der spezielleren Haftpflichtversicherung für Ersatzansprüche wegen Diskriminierung (kurz: AGG-Deckung, Personen-, Sach- und Vermögensschäden, Entschädigungen etc.) hinzuweisen: Die Regulierungsfunktion bei begründeten Ansprüchen und der Abwehr-/Kostenschutz bei unbegründeten Ansprüchen.

Gerade auch der Abwehrschutz ist in der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung von erheblicher praktischer Bedeutung: Denn auch ein nur behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz gefährden, jedenfalls bei hohen Streitwerten, die entsprechend hohe Rechtskosten zur Folge haben.

Aber auch unabhängig vom Streitwert ist in der Praxis immer wieder festzustellen, wie erleichternd es für die in Anspruch Genommenen ist, wenn der Versicherer Deckungsschutz gewährt und – bei entsprechender Sachlage – den Versicherungsnehmer gegen die Vorwürfe verteidigt. In der Regel wird der Versicherer einen namhaften spezialisierten Rechtsanwalt beauftragen oder sich doch zumindest ein Veto-Recht bei der Auswahl des Verteidigers einräumen lassen. Sollte sich dann im weiteren Verlauf – gerichtlich oder außergerichtlich – doch herausstellen, dass der Anspruch begründet ist, übernimmt der Versicherer auch die Regulierung.

Das Urteil oder der zugrunde liegende Sachverhalt soll und kann hier nicht bewertet werden. Ob ein Versicherer im konkreten Fall Abwehrschutz gewährt oder reguliert hätte, ist ungewiss. Allerdings fällt auf, dass z.B. im vorliegenden Fall wohl kein Entlastungsbeweis hinsichtlich der sorgfältigen Auswahl der Gehilfin versucht wurde.

Das Spannungsverhältnis, in dem der Verwalter sich hier offensichtlich befunden hat, macht jedoch deutlich, wie leicht man sich Ansprüchen ausgesetzt sehen kann und wie sinnvoll ein entsprechender Versicherungsschutz ist.

Die DOMCURA AG bietet passgenaue Lösungen für die gesamte Wohnungswirtschaft – auch in den hier betroffenen Bereichen.

Christian Legien, Ass. jur.

DOMCURA

Theodor-Heuss-Ring 49
24113 Kiel
Telefon +49 431 54654-196
Fax +49 431 54654-285
www.domcura-ksh.de · ksh@domcura.de

„EIGENTUM VERPFLICHTET“ – IM UMFELD DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bereits seit 25 Jahren ist die Mietplan GmbH Haus- und Mietverwaltungen in Dresden eine professionelle Adresse für modernes Immobilienmanagement. Mit seinem 16-köpfigen Team verwaltet der Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Andreas Lang über 4.000 Wohn-und Gewerbeeinheiten mit einem Immobilienwert von rund 380 Millionen Euro. Im Gespräch mit dem BFW-Magazin nimmt er Stellung zu brisanten Detailfragen, die sich aus der Eigentümerverantwortung für die Verwaltertätigkeit ergeben.

Welche Herausforderungen ergeben sich aus Ihrer Sicht für einen Wohnungseigentümer aus dieser im Grundgesetz verankerten Verpflichtung?
Ein Eigentümer, der sich für den Erwerb einer Wohnung entscheidet, erfüllt neben seiner eigenen Zielvorstellung eine gesellschaftspolitische Verpflichtung, indem er durch seine Investitionen Wohnraum schafft. Wir haben in Deutschland 24 Millionen Mietwohnungen auf einem qualitativ und energetisch hohen Niveau. Dem Wohnungseigentümer wird eine Vielzahl an Pflichten zur Werterhaltung und zur Sicherung des Immobilieneigentums auferlegt. Das gilt für jeden Grundstücksbesitzer genauso wie für Wohnungseigentümergemeinschaften. Dabei ist die Gefahr groß, wegen der Vernachlässigung der Verpflichtungen, so z.B. von Verkehrssicherungspflichten, haftbar gemacht oder wegen eines Verstoßes gegen behördliche Auflagen zu einem Bußgeld herangezogen zu werden. Die Anforderungen an einen Wohnungseigentümer und der persönliche Beitrag, den er leistet, sind hoch und sollten deshalb in der Gesellschaft besser gewürdigt werden.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsliegenschaft vermutet man die Möglichkeit einer direkten Demokratie. Sie soll den sparsamsten Einsatz vorhandener Mittel gewährleisten. Warum kommt es trotzdem immer wieder zu Ineffizienz und Verschwendung?
In der Eigentümergemeinschaft herrscht das demokratische Prinzip, dass Entscheidungen durch alle Eigentümer getroffen werden. Die direkte Demokratie wird aber, soweit nicht das gesetzliche Kopfprinzip, sondern das Einheits- bzw. Werteprinzip gilt, stark eingeschränkt. Die demokratische Mehrheit hängt dann von der Höhe der erworbenen Anteile, also dem Geldbeutel des Einzelnen ab. Das kann dazu führen, dass ein Mehrheitseigentümer die direkte Mitbestimmung der anderen Eigentümer ausschließt. Gleiches gilt, wenn nur wenige Eigentümer aktiv sind und diese Gruppe oder die Verwaltung von vielen Eigentümern bevollmächtigt wird. Damit treffen wenige Personen die Entscheidungen. Der Wohnungseigentümer sollte deshalb bereit sein, das Einzelinteresse der Gemeinschaft unterzuordnen und konstruktiv mitwirken.

Im Vertrieb von Eigentumswohnungen wird dem Interessenten gerne suggeriert, dass er echtes Eigentum an einer Eigentumswohnung erwirbt. Im rechtlichen Sinn erwirbt er aber kein Alleineigentum, sondern ein dingliches Nutzungsrecht mit einem ideellen Miteigentum. Was kann aus Ihrer Sicht in der Wohnungswirtschaft getan werden, um diese falsche Vorstellung und Fehleinschätzung zu vermeiden?
Der Eigentümer erwirbt ein in sich abgeschlossenes Sondereigentum an einer Wohnung – oft mit einem dazu gehörigen PKW-Stellplatz und einem Kellerraum und verbunden mit den Anteilen am Gemeinschaftseigentum. Der Erwerb ist ohne das dazugehörende Gemeinschaftseigentum nicht möglich. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum bilden eine untrennbare Einheit. Der Gegenstand des Sondereigentums ist aber den meisten Erwerbern völlig unbekannt. Tatsächlich geht es nur um Räume des Gebäudes, die zum Sondereigentum durch Teilungsvertrag erklärt wurden. Durch den Vertrieb wird das oft so nicht dargestellt, um den Interessenten im Glauben zu lassen, dass er echtes Eigentum erwirbt, was aber nicht der Fall ist. Spätestens wenn der Eigentümer mit der Praxis in der Eigentümergemeinschaft konfrontiert wird, muss der Verwalter ihm den Unterschied vermitteln. Die Aufklärung sollte also vorher stattfinden. Dazu müssen alle Beteiligten der Wohnungswirtschaft beitragen. Und nicht zuletzt sollten auch die Medien der Öffentlichkeit das richtige Bild davon vermitteln, was Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind.

Missbraucht ein Verwalter seine Kompetenzen, ist die Mehrheit der Eigentümer mit Mehrheitsbeschluss in der Lage, den Verwaltervertrag aufzulösen. Was macht diesen Vorgang bei zunehmender Größe einer Anlage immer schwieriger und wie kann aus Ihrer Sicht das Recht der Eigentümer hier besser gewahrt werden?

Fortsetzung nächste Seite

Für Andreas Lang, Geschäftsführer der Mietplan GmbH in Dresden, haben Fachkompetenz und Kundenorientierung einen hohen Stellenwert: „Aktives Immobilienmanagement“ ist das Stichwort, unter dem er seine professionellen Dienstleistungen bündelt.

Fortsetzung von Seite 9

Die Wohnungseigentümer können die umfangreichen Aufgaben und Befugnisse eines Verwalters nicht einschränken. Weil in Deutschland jeder, auch ohne jegliche Qualifikation, den Beruf des Immobilienverwalters ausüben kann, ist das Risiko für die Eigentümer an den „Falschen“ zu geraten entsprechend hoch. Ich rate deshalb dringend, bei der Auswahl die Fachkompetenz, die Erfahrung und Zuverlässigkeit der Kandidaten genau zu prüfen. Unser Verband hilft den Eigentümern dabei. Leider gibt es immer wieder Fälle von Missbrauch, die oft erst bemerkt werden, wenn der Schaden eingetreten ist. Bei zunehmender Größe einer Anlage ist der erforderliche Mehrheitsbeschluss zur sofortigen Abwahl des Verwalters schwieriger zu erreichen, weil dazu in der Versammlung eine größere Anzahl der Anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer für den Beschluss stimmen muss. Oft wissen die Eigentümer nicht, welche Formalien sie beachten müssen und wie sie die Abwahl organisieren sollen. Ich empfehle deshalb, sich sofort um professionelle Hilfe zu bemühen. Wir bieten diese Hilfe jeder Eigentümergemeinschaft, die sich an uns wendet, kostenfrei an.

Vielen Wohnungseigentümern ist nicht bewusst, dass sie mit der Bestellung eines Verwalters zwar eine Handlungsvollmacht erteilen und damit Macht abgeben, aber dabei die Haftung behalten. Sie trennen damit Handlungs- und Haftungskompetenz. Was tun die Hausverwalter und ihre Organisation, um die Eigentümer immer auf der Höhe der Entscheidungen zu halten?

Das Fundament der Beziehungen zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter kann nur gegenseitiges Vertrauen und nicht die Ausübung einer Machtstellung sein. Der Verwalter muss oftmals komplizierteste Aufgaben lösen. Dazu braucht er die gesetzlichen Handlungs- und Vertretungsrechte, die aber eng begrenzt und in wesentlichen Bereichen von einer Beschlussfassung der Eigentümerversammlung abhängig sind. Er handelt auch nicht für sich selbst, sondern im Interesse aller Eigentümer und im Namen der Eigentümergemeinschaft. Die Haftung des Verwalters erstreckt sich über alle Gebiete des Wohungseigentumgesetzes, weshalb die Eigentümergemeinschaft auf eine ausreichende Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung achten sollte. Die Haftung des Eigentümers ist begrenzt auf die Höhe seiner Miteigentumsanteile. Der professionelle Verwalter bezieht die Eigentümer vorausschauend in die Entscheidungen ein. Er organisiert fachliche Unterstützung und analysiert die Vor- und Nachteile bestimmter Lösungsvorschläge. Schlussendlich ist er der Beziehungsmanager und führt so die Eigentümer zu Entscheidungen durch Beschlussfassungen, die dann in der Regel einstimmig ausfallen. Viele Verwalter qualifizieren ihre Verwaltungsbeiräte durch selbstorganisierte Seminare, Beiratszeitungen und Newsletter. Den Eigentümern steht eine Vielzahl an Fachliteratur zur Verfügung, und ich stelle fest, dass das Interesse der Eigentümer für ihre Immobilie wächst, je mehr sie einbezogen werden.

Welche Verantwortung tragen Notare und welche Fehler werden von ihnen am häufigsten gemacht?

In der Regel werden die Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen von den Notaren erstellt und beurkundet. Damit werden Vereinbarungen auf Dauer begründet, die später nur mit hohem Aufwand geändert werden können, wenn nicht eine Ausstiegsklausel für bestimmte Teile enthalten ist. Ich stelle immer wieder fest, dass praxisfremde, nicht eindeutige oder fehlende Regelungen zu Streitigkeiten führen. Ich denke dabei, um nur ein Beispiel zu nennen, an die Abgrenzungsproblematik zur Kostentragung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Es reicht nicht, eine Gemeinschaftsordnung nur aus Textbausteinen zusammenzusetzen. Sie muss auf die jeweilige Immobilie und das störungsfreie Miteinander der Eigentümer ausgerichtet sein.

Rechtsanwälte gestalten Verträge im Normalfall zu Gunsten des eigenen Auftraggebers. Meist sind es deshalb die Bauträger oder Verkäufer, die die Inhalte und damit Ausrichtung von Verträgen bestimmen. Welche Probleme ergeben sich daraus und wie könnten diese vermieden werden?

Es liegt wohl in der Natur des Rechtssystems, dass ein Anwalt seinen Mandanten und seine Interessen vertritt und Haftungsfälle durch die Gestaltung von Verträgen vermeidet. Daraus ergibt sich natürlich eine Subjektivität auch bei den Bauträgerverträgen. Beim Kauf eines Autos wird eine enorme Sorgfalt entwickelt, beim Kauf einer Immobilie, die das Vielfache des Wertes eines Autos hat, aber oft nicht. Deshalb sollte der Käufer einer Immobilie sich juristisch Rat einholen, um Probleme zu vermeiden.

Gibt es bei der Bewirtschaftung von Wohnungseigentum Streitigkeiten mit Unternehmen, dann landen diese oft als Fälle vor Gericht. Welche Rolle nehmen die Gerichte und Sachverständige in der Immobilienwirtschaft ein? Entspricht deren Bedeutung dem tatsächlichen Auftrag?

Ich sehe die Gerichte als Organ der Rechtsprechung nach den Buchstaben des Gesetzes im Falle von Streitigkeiten. Die Rolle der Sachverständigen sehe ich anders. Sie sind der fachliche Berater, auf den sich das Gericht verlassen muss. In der Praxis sind viele Feststellungen in den Gutachten falsch. Die Gutachten entscheiden aber über den Ausgang des Verfahrens. Selbst bei Anhörungen werden die Aussagen trotz der Widerlegung bis zuletzt verteidigt. Das sollte sich ändern.

In einer der ersten Fragen wird sehr viel von Macht, Vollmacht und Machtposition gesprochen. Damit könnte den Hausverwaltern unterstellt werden, sie seien mehr „Gewalthaber“ als Dienstleister. Welche Haltung und welche Maßnahmen können dazu beitragen, das Bild der Hausverwalter in der Öffentlichkeit besser darzustellen?

Die überwiegende Mehrheit der Verwalter ist hochqualifiziert und das auf Gebieten ganz unterschiedlicher Berufsbilder. Sie erbringen mit einem hohen persönlichen Einsatz weit über die sonst bekannten Regelarbeitszeiten hinaus wertvolle Dienstleistungen und sichern so die Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilie. Ich würde mir wünschen, dass diese Dienstleistungen endlich den Stellenwert bekommen, den sie verdienen. Die Verwalter tragen zur Veränderung des Bildes in der Öffentlichkeit selbst bei, indem sie Qualitätskriterien erfüllen. Das reicht aber aus meiner Sicht noch nicht. Statt mit Schlagzeilen wie z. B. der „Nebenkostenschock“ oder „Mieterrechte sind bedroht“ die Absatzzahlen von Zeitschriften und Tageszeitungen zu erhöhen, sollten auch die Medien zur Veränderung des Bildes über die Dienstleistungen der Immobilienbranche beitragen. Das, was der BFW mit seiner klaren Orientierung auf bestimmte Werte und Grundsätze zu einem Gütesiegel von Qualität entwickelt hat, muss jetzt in die Öffentlichkeit getragen werden.

Was erwarten Sie für die Hausverwalterbranche von der derzeitigen Regierung? Welche gesetzgeberischen Maßnahmen sollen auf den Weg gebracht werden?

Unsere Branche trägt 12 % zur Bruttowertschöpfung bei! Zählt man zur Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Immobilienbereich dazu, ergeben sich 18 %. Trotzdem findet die volkswirtschaftliche Bedeutung der Branche in der Politik zu wenig Anerkennung. Hier erwarte ich eine höhere Würdigung unserer Leistungen. Der Gesetzgeber sollte sich der Frage zuwenden, ob nicht ein einheitliches gesellschaftspolitisches Leitbild für die Branche erforderlich ist, mit definierten Qualitätsstandards, so wie wir das in unserem Verband bereits praktizieren. Die wesentlichen Entwicklungen der nächsten Jahre werden sich in den verwalteten Wohnungsbeständen vollziehen. Um die sich daraus ergebenden Herausforderungen zu meistern, brauchen wir nicht immer neue, kompliziertere und komplexere Regelwerke, sondern Gesetze mit einfacherer Handhabung, so z. B. eine Reform für das Miet- und Betriebskostenrecht.

Andreas Lang im Interview mit Karl Weigl.

MIETPLAN GMBH
HAUS- UND MIETVERWALTUNGEN
Tittmannstraße 1 · 01309 Dresden
Tel: + 49 351 34062-0
Fax: + 49 351 34062-20
www.mietplan.com

Pflichtbewusst gegen Mieterfrust

ICH WEISS, WAS DU LETZTEN WINTER VERBRAUCHT HAST …

Wirtschaftlich, sparsam und pflichtbewusst soll der Vermieter nach dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB gegenüber seinen Mietern handeln. Eine Menge Arbeit, wenn man als Vermieter jedem Beteiligten gerecht werden will. Die Prüfung der Kosten, Verbräuche, Verteilungsschlüssel, Marktpreise, Vertragspartner sowie die Instandhaltung der Energieerzeugungsanlage erfordern viel Zeit und Personal. Gleichzeitig muss man die getroffenen Handlungen durch nachvollziehbare Gründe belegen.

Spätestens dann, wenn der Mieter die Heizkostenabrechnung erhält, hagelt es oft Kritik. Nicht selten wollen Mieter aufgrund falscher Verbrauchsdaten, Störungen und umgelegter Instandhaltungskosten den Rechnungsbetrag nicht zahlen. In vielen Fällen ist dieser Widerspruch gerechtfertigt, denn der Mieter von heute vergleicht selbstständig durch Einholung von alternativen Handwerker-Angeboten und Primärenergie-Preisen. Wenn nötig, wird sich sogar in einer Mietergemeinschaft zur Durchsetzung der eigenen Ansprüche zusammengeschlossen.

Man ist mit einem Tool wie der eBox® von Proenergy gut beraten – ganz im Sinne des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes. Die eBox® sammelt Daten der Energieanlage. Klingt unspektakulär, ist aber notwendig. Denn die Energiedaten geben Hinweis auf die tatsächlichen Verbräuche hinsichtlich einer genauen Abrechnung mit dem Mieter. Die eBox® liefert Füllstandsdaten, um den besten Einkaufszeitpunkt für Primärenergie zu wählen, und gibt Aufschluss über das Nutzerverhalten sowie den Betriebszustand der Energieanlage, um die Vergeudung von Nutzenergie zu vermeiden und im Sinne des Mieters sparsam zu handeln. Zusätzlicher Bonus: Störmeldungen der Energieanlage werden per SMS, E-Mail oder Fax an den Vermieter oder an ausgesuchte Service-Unternehmen gesendet, so dass man schnell reagieren kann, bevor sich der Mieter selbst mit der Störung auseinandersetzt.

Die eBox® liefert im 15-Minuten-Takt Daten und Werte, die über eine internetbasierende Software-Lösung anschaulich in Tabellen und Diagrammen dargestellt werden. Diese können in sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen umgewandelt werden. Das kann von simplen Einstellungen der Energieanlage bis zum Austausch von Pumpen und ähnlichen geringinvestiven Maßnahmen reichen. Durch eine kontinuierliche Optimierung wird die Energieversorgung sukzessive erneuert, ohne große Geldbeträge in die Hand zu nehmen. Sollte die Installation einer Neuanlage unumgänglich sein, braucht man eventuell nur in einen neuen Heizkessel zu investieren. Das würde sich z. B. im Falle einer Contracting-Lösung mindernd auf den Grundpreis auswirken oder eine kürzere Vertragslaufzeit ermöglichen.

In jeder bestehenden Anlage stecken Möglichkeiten zur Verbesserung der Effizienz und zur Kosteneinsparung. Die eBox® von Proenergy deckt dieses schlummernde Einspar-Potenzial auf und bietet durch die ausgewerteten Daten die Möglichkeit, lebensverlängernde Maßnahmen für die Energieerzeugungsanlage einzuleiten, ohne direkt eine Neuinvestition zu tätigen. Der Vermieter kommt so der sicheren und ökonomischen Energieversorgung seiner Immobilien nach, verantwortungsvoll und pflichtbewusst – so wie es sein soll!

proenergy®
Utz Geßner
Springorumallee 5 Süd · 44795 Bochum
Telefon +49 234 9442-375
Fax +49 234 9442-442
info@ebox.de · www.ebox.de

ENERGIEKOSTEN EINSPAREN

Hausverwalter haben spezielle Anforderungen an den Versorger

Wohnungs- und Immobilienverwalter sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verpflichtet und müssen auch bei den Energiekosten alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Ausgaben zu reduzieren. Das heißt aber nicht, dass man sich für das vermeintlich billigste Internetschnäppchen entscheiden muss. Denn neben dem Einsparpotenzial sind in erster Linie Preisstabilität für die Nebenkostenabrechnung, Entlastung bei der administrativen Abwicklung und ein zuverlässiger Versorgerwechsel gefragt.

BürgerGas hat sich genau auf diese Anforderungen eingestellt: Interessenten erhalten von ihrem persönlichen Ansprechpartner ein individuelles Angebot. Die Anträge zum Versorgerwechsel werden unterschriftsreif vorbereitet. Die Rechnungsstellung für alle Objekte erfolgt netzübergreifend zum Wunschtermin, und Zwischenabrechnungen sind jederzeit kostenfrei möglich. Variable Zahlungsmodalitäten und stichtagsgenaue Abrechnungen gehören ebenfalls zum speziellen Hausverwalter-Service.

BürgerGas war eines der ersten Unternehmen, das Gas ohne Ölpreisbindung angeboten hat. Inzwischen werden die Kunden auch mit günstigem Strom aus umweltfreundlichen Gaskraftwerken beliefert. Hausverwalter können so für ihre Wohnungseigentümer und Mieter leicht einige hundert Euro pro Wohneinheit einsparen. Und das mit einer Preisgarantie bis 30. April 2011 und kundenfreundlichen Verträgen ohne Mindestlaufzeit. Es entstehen weder durch BürgerGas noch durch den Netzbetreiber extra Kosten.

Dr. Tilmann Haar

Dr. Tilmann Haar, Gründer und Geschäftsführer von BürgerGas

BürgerGas
Ihr konzernfreier Energieversorger

Am Sportfeld 12 · D-63579 Freigericht
Telefon +49 6055 907356-14
Telefax +49 6055 907356-29
poisel@buergergas.de
www.buergergas.de/hv

Sto-Innensilikat-Sortiment

SCHIMMELBEFALL – UND WAS MAN DAGEGEN TUN KANN

Wenn der Schimmel einzieht, ziehen die Mieter aus ...

Die World Health Organization (WHO) spricht Klartext: „Schimmel verursacht Asthma, Allergien und Atemwegserkrankungten.“ Vorsicht ist geboten, denn Pilzsporen gibt es überall in der Luft. Und sie siedeln dort, wo es feucht ist. Bereits normales Duschen oder Kochen lässt den Feuchtigkeitsgehalt in einer Wohnung sprunghaft ansteigen. Lüften allein reicht kaum aus, dieser Kondensationsfeuchte Herr zu werden. Dauerlüften verschleudert Heizenergie, und regelmäßiges Stoßlüften ist tagsüber für Berufstätige oder nachts kaum realisierbar.

Die Wahl der richtigen Baumaterialien kann dagegen hilfreich sein – z.B. durch Wandbeschichtungen mit einem hohen ph-Wert. Denn Pilze gedeihen nicht in alkalischem Milieu, wie ihn z.B. moderne Silikatbeschichtungen aufweisen. Ihr ph-Wert ist auch nach Jahren unverändert hoch, ihre Wirksamkeit gegen Pilze somit dauerhaft. Außerdem: Die „Eigenkonservierung“ durch den hohen ph-Wert erlaubt den Verzicht auf jegliche Konservierungsstoffe.

Die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG ließ die Wirksamkeit des Sto-Innensilikatsortiments 2007 in fünf Wohnungen mit Schimmelbefall von einem unabhängigen Ingenieurbüro testen – mit positivem Ergebnis: Auch nach mehreren Wochen konnte trotz hohen Feuchteeintrags kein neuer Befall festgestellt werden.

Die Unbedenklichkeit des Sto-Innensilikatsortiments wird mit Zertifikaten von „natureplus“ und dem TÜV bestätigt.

sto

Sto AG, 79780 Stühlingen
www.sto.de
infoservice@stoeu.com
Telefon +49 7744 57-1010

VERTIKALES MARKETING – WAS IST DAS?

„Sag mir, wo du bei Google zu einem Thema stehst, und ich sage dir, welche Bedeutung du für dieses Thema hast.“ Hendrik Rath, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Bereiches Gewerbekonzepte der DOMCURA AG, erläutert für das BFW-Magazin ein neues Projekt des Vertikalen Marketings, mit dem die DOMCURA ihren Maklerkollegen regionale Vertriebsunterstützung bietet: www.gebaeude-versicherungen.eu

Hendrik Rath, Bereichsleiter Gewerbekonzepte DOMCURA AG, präsentiert mit dem Projekt www.gebaeude-versicherungen.eu einen neuen Ansatz zur regionalen Vertriebsunterstützung

Herr Rath, Sie haben sich mit dem Projekt www.gebaeude-versicherungen.eu für ein neues System zur Begleitung Ihrer Vertriebsstruktur entschieden. Was waren die Gründe dafür?
Das Projekt wirkt als System für Vertikales Marketing. Damit ist eine Führungsaufgabe gemeint, die man in zwei Dimensionen sehen muss. Es soll im strategischen Sinn die Bedürfnisse der Zielgruppe besser erfüllen als es die Mitbewerber vormachen; dabei gilt es, die Potentiale, die im Markt liegen, zu erschließen und diese zu stabilisieren. Also Gewinnung von Neukunden und Generierung neuer Vertriebsstrukturen. Zum anderen gilt es im operativen Sinn, diesen Vertrieb dadurch an sich zu binden und gleichzeitig mit dem System vertrieblich zu unterstützen.

Was verstehen Sie unter Potenziale des Marktes?
Das Internet ist der Markt für Begriffe und Themen. Wer sich hier richtig positioniert und damit unter den Begriffen und Themen seiner potenziellen Kunden gefunden wird, kann diese Potenziale ausschöpfen. Strategisch gesehen sind diese Potenziale von regionaler Natur. Gerade in der Immobilienbranche und bei Versicherungen sucht der Endkunde einen Partner in der Nähe. Mit dem System „gebaeude-versicherungen.eu“ bieten wir jedem Maklerkollegen eine eigene Plattform, um sich zu präsentieren. Dieser kleine Webauftritt wird nach dem Schema „stadt.gebaeude-versicherungen.eu“ abgebildet. Operativ gesehen werden über diese regional bei Google wirksamen Webauftritte Anfragen generiert, die dem Maklerkollegen zugestellt werden.

Ist der Aufwand dafür nicht immens?
Das Vertriebspartnersystem, das wir hier verwenden, funktioniert weitgehend automatisch. Alle importierten oder angelegten Partner müssen nur einmal einem Ort oder einer Region zugeordnet werden. Natürlich müssen die Profile der Partner gepflegt werden. Doch selbst das könnten wir durch die Partner selbst erledigen lassen. Im Moment wird das jedoch noch von uns geleistet, da das System erst im Aufbau ist.

Welchen Umfang hat denn so ein Webauftritt für die Partner bzw. Maklerkollegen?
Neben Name, Adresse, Ansprechpartner und Profil werden die vollständigen Inhalte des zentralen Auftrittes in den Partnerauftritt gespiegelt, d.h. aktuell übernommen, und stellen damit einen digitalen Leistungskatalog dar. Der Partner kann mit dem eigenen Auftritt – z.B. auch beim Kunden – seine Leistungen präsentieren.

Und diese gespiegelten Inhalte bewirken dann auch bei Google eine bessere Platzierung?
Die Inhalte sind zwar regional von Bedeutung, da sie unter einer Domain mit Regionalbezug laufen; also „stadt.gebaeude-versicherungen.eu“. Allerdings sagt Google, dass es keine Inhalte mehrfach im Internet sehen will. Sie dienen lediglich dazu, dem Partner beim Vertrieb zu helfen und einem Besucher, der über Google kommt, die Kompetenz und Professionalität des Angebotes und des Anbieters zu vermitteln.

Wie kann dann eine bessere Platzierung bei Google mit dem System erreicht werden?
Die Positionierung bei Google wird über sieben Faktoren definiert. Der wichtigste Faktor ist die Domain, die ca. 40% ausmacht. Weitere Faktoren sind Umfang und Aktualität der Texte und deren Qualität. Diese wird über thematische Zusammenhänge festgestellt. Google versteht also in gewisser Weise die Inhalte. Qualität bedeutet auch, dass Inhalte nicht irgendwo anders im Internet vorkommen dürfen. Deshalb ist es sehr wichtig, dass für die Maklerkollegen oder für die Partner authentische, eigene Inhalte generiert werden.

Worin kann dieser Inhalt für die Partner bestehen?
Hier muss ich etwas ausholen. Ich bin schon sehr lange im Vertrieb für Versicherungsleistungen tätig und habe dabei eine wichtige Erfahrung gemacht. Menschen kaufen bei Menschen, die sie mögen und nicht bei Unternehmen. Das hat sich in all den Jahren nicht geändert, sondern in den letzten Jahren mit dem Internet sogar noch verstärkt. Die angebotene Informationsflut hat viele Kunden verunsichert und dazu geführt, dass Entscheidungen von Empfehlungen anderer abhängig gemacht werden. Es gilt deshalb, das Vertrauen der Menschen über persönliche Kommunikation zu gewinnen. Das können Berichte aus der Praxis und Reportagen genauso sein wie Kundenstimmen. Wir müssen unsere Partner dabei unterstützen, diese Inhalte zu generieren. Zusätzlich müssen wir den Webauftritten unserer Partner etwas Persönliches geben. Es muss eine Art Unternehmenspersönlichkeit entstehen, der man vertrauen kann. Das Internet wird heute als erste Kontaktstelle verwendet. Empfehlungen Dritter werden dort überprüft. Bevor also die Chance besteht, mit direkter Kommunikation von der eigenen Persönlichkeit zu überzeugen, muss diese Überzeugungsarbeit im Internet geleistet werden.

Der Aufwand dafür ist aber wohl nicht zu unterschätzen oder?
Hier gilt es natürlich eine Kosten-Nutzenrechnung anzustellen. Ähnliche Effekte lassen sich nur mit bezahlter Werbung bei Google erreichen. Also mit Google AdWords. Diese wird allerdings nur von rund 20% der Nutzer wirklich ernst genommen. Die redaktionelle Unterstützung der Partner hat hingegen zwei Effekte. Zum einen wird über die Referenzen, Praxisberichte und Reportagen ihre Unternehmenspersönlichkeit ausgeprägt. Zum anderen wird die regionale Positionierung bei Google zu all den Themen, die in den Praxisberichten genannt werden, erheblich verbessert. Ein wirtschaftlicher Effekt über die Generierung von Kundenanfragen und die damit verbundene Bindung der Vertriebspartner an uns als Leistungserbringer rechtfertigt den Aufwand allemal.

Hendrik Rath im Interview mit Karl Weigl.

DOMCURA

Theodor-Heuss-Ring 49
24113 Kiel
Telefon +49 431 54654-196
Fax +49 431 54654-285
www.domcura-ksh.de · ksh@domcura.de

auctores
KONZEPTE MIT WIRKUNG
Auctores GmbH · Peter Wernig
Amberger Straße 82 · 92318 Neumarkt
Telefon +49 9181 5095-131
Fax +49 9181 5095-231
peter.wernig@auctores.de
www.auctores.de

Ablegen zahlt sich aus:

Abrechnungsunterlagen im Webdepot

Wer kennt die Situation nicht: Am Abend oder am Wochenende warten die privaten Schreibtischarbeiten, für die sonst keine Zeit bleibt. Umso ärgerlicher, wenn uns dann eine fehlende Information bei der Erledigung ausbremst. Über das Auctores-Webdepot haben moderne Hausverwalter die Möglichkeit, Dokumente wie Hausabrechnungen, Rundschreiben und Teilungserklärungen im Internet für ihre Kunden bereitzustellen – zentral, aktuell und jederzeit verfügbar.

Abrechnungsunterlagen aus den unterschiedlichsten Anwendungen, z. B. Verwaltersoftware, werden über eine Standardschnittstelle importiert und automatisch den einzelnen Wohneinheiten und Eigentümern zugeordnet. Um auf die bereitgestellten Daten zugreifen zu können, erhält jeder Nutzer des Webdepots persönliche Zugangsdaten mit Login und Passwort für eine einfach zu bedienende Benutzeroberfläche. Der Verbindungsaufbau erfolgt über eine verschlüsselte SSL-Verbindung, um größtmögliche Datensicherheit zu gewährleisten.

Die Ablage der Dokumente kann in einer frei konfigurierbaren Baumstruktur organisiert werden, wobei das Dateiformat beliebig ist. So können beispielsweise auch Fotos hinterlegt werden, um den Verlauf einer Sanierungsmaßnahme aktuell zu dokumentieren. Jeder Datei können eine individuelle Kurzbeschreibung und ein Vorschaubild zugeordnet werden. Zusätzlich lassen sich die Dokumente über ein flexibles Rechtesystem bequem und einfach für verschiedene Benutzergruppen individuell zusammenstellen. Auf diese Weise finden Verwaltungsbeiräte, Eigentümer, Mieter und andere Benutzer jederzeit und punktgenau, wonach sie suchen – ein Kundenservice, der sich auszahlt.

ista-Energiedatenmanagement:

ENERGIE-EFFIZIENZ PER MAUSKLICK

Die Zahlen sprechen für sich: Mehr als drei Viertel der Deutschen kennen ihre Heizkosten nicht. Das ergab eine repräsentative Forsa-Umfrage im Auftrag von ista. Gleichzeitig wünschen sich mehr als zwei Drittel der Bundesbürger detaillierte und zeitnahe Informationen über ihren Verbrauch. Mit dem webbasierten Energiedatenmanagement (EDM) stellt ista jetzt ein leistungsfähiges Instrument zur unterjährigen Visualisierung der Heiz- und Warmwasser-Energieverbrauchsdaten zur Verfügung. Speziell auf die Anforderungen von Hausverwaltern ist das EDM classic zugeschnitten.

Über die Online-Plattform ista-Webportal können Kunden die Daten der letzten fünf Abrechnungsperioden abrufen und detaillierte Auswertungen einsehen. Umfangreiche Vergleichsmöglichkeiten erlauben es, den energetischen Zustand des eigenen Immobilienbestandes zu vergleichen und zu bewerten. So können Verwalter beispielsweise komfortabel Liegenschaften untereinander vergleichen und erkennen, ob und vor allem wo Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Das EDM premium geht noch einen Schritt weiter und umfasst ein durchgängiges System zur nachhaltigen Überprüfung und Bewertung der energieartenübergreifenden Verbräuche in den jeweiligen Liegenschaften.
Davon profitieren auch Mieter: Alle Nutzeinheiten erhalten monatlich eine aktuelle Energieverbrauchs- und -kostenanalyse. Durch diese unmittelbare Rückmeldung sind die Verbraucher in der Lage, ihr Energieverbrauchsverhalten zeitnah zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Jürgen Messerschmidt,
Produktmanager Systemtechnik

ista
ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 · 45131 Essen
Telefon +49 201 459-02
juergen.messerschmidt@ista.de
www.ista.de

Eigentum verpflichtet ... zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der Nutzung erneuerbarer Energien erbringt der Verwalter einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung der ihm anvertrauten Immobilien und stellt sich gleichzeitig dem Ziel: „Eigentum verpflichtet“.

Lösungen auch für Sonderobjekte

Wir haben uns auf individuelle Energiekonzepte spezialisiert, die anspruchsvolle Gebäudeformen und denkmalgeschützte Objekte nicht ausklammern. Dank eigener Entwicklung und Qualitätssicherung der Modulproduktion in Fernost können wir ein Höchstmaß an Flexibilität und ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis bieten.

Auf Verwalter abgestimmte Konzepte

Als Partner der Immobilienwirtschaft unterstützen wir Sie von der Beratung über die Planung bis hin zur Realisierung mit erprobten und abgestimmten Konzepten. Fordern Sie noch heute mit dem Stichwort „BFW-Magazin“ Ihre kostenlose Eintrittskarte für die Intersolar an und überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit: **info@hb-tech.de**.

Nutzen Sie die Gelegenheit, uns persönlich kennenzulernen. **Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

inter solar EUROPE
connecting solar business

Die Intersolar Europe ist die größte internationale Fachmesse für Solartechnik. Sie finden uns auf dem Gemeinschaftsstand Baden-Württemberg: Halle C2, Stand 530.

9. bis 11. Juni 2010
Neue Messe München
www.intersolar.de

KLIMAENERGY 2010

Dritte Internationale Fachmesse für erneuerbare Energien zur gewerblichen und öffentlichen Nutzung.

23. bis 25. September 2010
Bozen
www.fierabolzano.it

HB-TECH AG Deutschland • Auchtertstraße 8 • D-72770 Reutlingen • Telefon +49 (0)7121 28465-0 • Fax +49 (0)7121 28465-29 • info@hb-tech.de

Das Versicherungshaus für die Wohnungswirtschaft in einem modernen System!

KSH- Umwelthaftpflicht
KSH- Vermieterrechtsschutz
KSH- Betriebshaftpflicht
KSH- Bauleistung
KSH- Gewerbevertrag
KSH- D&O (Director and Officer)
KSH- Inhaltsversicherung
KSH- Elektronikversicherung
KSH- Vermögensschadenversicherung
KSH- Dienstreisekasko
KSH- Gruppenunfall
KSH- Betriebliche Altersversorgung
KSH- KFZ Versicherung Rahmenvertrag

DOMCURA | KSH

Feuer, LW, Sturm + Hagel
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
Glasversicherung
Elementar
Technik Baustein

BFW

Fordern Sie uns!
Ihr DOMCURA KSH - Team

DOMCURA AG
Theodor-Heuss-Ring 49 | 24113 Kiel
Telefon: (0431) 54654-196 | Fax: (0431) 54654-285
Mail: ksh@domcura.de | www.domcura.de | www.domcura-ksh.de

DOMCURA | KSH