

KfW-Förderung „Energetisch Bauen und Sanieren“

Bundesregierung beschließt Aufstockung der Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf 1,5 Mrd. Euro

Seite 4

Gehören Thermostatventile zum Sondereigentum?

Instandsetzung und Austausch von Thermostatventilen obliegen nach neuem BGH-Urteil den Eigentümern

Seite 15

Foto: GEBE Immobilienmanagement mbH



• Sind die Anforderungen der neuen Trinkwasserverordnung überhaupt umsetzbar?
• Dr. Oliver Elzer, Dr. Olaf Riecke und Rüdiger Fritsch (v.L.n.r.) diskutierten mit den Verwaltern.



• Der BVI-Landesverband West ist der mitgliederstärkste der insgesamt zehn Landesverbände – diesmal traf er sich in Hürth.

Wenn nicht wir, wer dann?

Die Herbsttagung des BVI-Landesverbandes West in Hürth

Ein zweitägiges Seminar zu Rechts- und Praxisthemen der Immobilienverwaltung begeisterte am 11. und 12.11.2011 mehr als 80 Teilnehmer im Ramada Hotel in Hürth-Köln.

„Wenn nicht wir, wer dann? Wenn nicht jetzt, wann dann?“ Mit diesen Worten schloss Dr. Guido Marx, Immobilienverwalter und Kernphysiker unter nicht enden wollendem Applaus seinen Vortrag bei der diesjährigen Landestagung. Das geht unter die Haut! Was hatte uns so beeindruckt? Herr Marx hat die Ziele der Bundesregierung zur Klimapolitik und CO₂-Emission mal eben um knapp 90 Prozent unterschritten. Mit seiner Gebe Immobilienmanagement GmbH in Bornheim stellte er im Jahr 2010 alle Liegenschaften auf Ökostrom um, ließ Blockheizkraftwerke installieren, Solarpanel auf die Dächer bauen und gewann den gut dotierten Umweltpreis der Stadt Bonn. Und das mit Engagement und jeder Menge Herzblut – beeindruckend!

Umwelt- und Versicherungsschutz

Auch die anderen Vorträge standen ganz im Zeichen von Ökologie und Umwelt. Natürlich fehlte der klassische Opener „Aktuelle Miet- und WEG-Rechtsprechung“, referiert durch Dr. Olaf Riecke, nicht. Dr. Jennißen brachte die Gemüter mit dem Dauerbrenner Hausgeldrückstände in Wallung. Wenn es spannend ist, ist die Zeit immer zu kurz – „Er hat doch eben erst angefangen, oder?“ Versicherungsschutz war ein anderes großes Thema, sehen doch die BVI-Statuten ab dem 01.01.2012 die Vertrauensschadenversiche-

rung für BVI-Mitglieder vor. Stefan Roth von Caninenberg & Schouten zeigte auf, wie es geht.

Herzlichen Dank an alle Referenten, wie Christian Termeer von der R&TV Allgemeine Versicherung AG, RA Dr. Andreas Ott aus Berlin, Utz Gessner von der Cofely, Peter W. Patt, Vorstandmitglied des BVI, Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, und RA Rüdiger Fritsch aus Solingen, die alle mit ihren Referaten und ihrer Präsenz zu einer gelungenen, informativen und harmonischen Veranstaltung beitrugen.

Mörderischer Karneval

Die Herbsttagung des LV West findet immer am zweiten Wochenende im November statt. Dass dies aber gerade der 11.11. (Karnevalsbeginn im Rheinland) war – ein absolutes Novum, und das auch noch im Jahr 2011. Wir Rheinländer feiern gerne, und so dachte wohl jeder der Teilnehmer, der gesellschaftliche Part des Abends stünde ganz im Zeichen des Karnevals. Weit gefehlt! Manch einer erschrak, als ein Teilnehmer mit dem Kopf in der Vorspeise landete und dann auch noch vermeintlich vergiftet zusammenbrach. Krimi-Dinner im Ramada Hotel in Hürth-Köln. Wer war der Täter und hat dem armen Mann nach dem Leben getrachtet? Es wurde gerätselt, gegessen und getrunken, und um Mitternacht der Komplize des Mörders aus unseren Reihen anhand seines Führerscheins identifiziert. Wie kam der Kommissar wohl an diesen Führerschein? Rätsel über Rätsel, und Magie war es wohl nicht. Bis tief in die Nacht saßen

viele zusammen. Wie immer, wenn Freunde sich wiedersehen und zusammen „klönen“. Eine runde Sache – unsere Tagung. Mir hat es wieder viel Freude gemacht, den LV West durchs Programm zu führen. Mein besonderer Dank gilt, wie immer an dieser Stelle, unseren Partnerunternehmen, die uns mit Rat und Tat zu Seite stehen und uns helfen, eine solche Veranstaltung durchzuführen.

Auf ein Neues im Jahr 2012: Wieder am zweiten Wochenende im November, im Lindner Congress Hotel am Düsseldorfer Seestern. Wir sehen uns! ■

Ihre Martina Schinke
Landesbeauftragte LV West

Der Landesverband West dankt allen Fachausstellern, die die Veranstaltung in Hürth unterstützten:

AbflussKlar GmbH, AllTrosan Baumann+ Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik GmbH Junkers Deutschland, Caninenberg & Schouten GmbH, Cofely Deutschland GmbH, Deutsche Kreditbank AG, Dipl.-Ing. M. Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG, DOMCURA AG, HausPerfekt GmbH & Co. KG, Holter GmbH Sanierungstechnik, LichtBlick AG, R+V Versicherungs AG, Techem Energy Services GmbH, Unitymedia NRW GmbH, WestWood Kunststofftechnik GmbH, Wowisat GmbH.



Werner Brückner, BVI-Landesbeauftragter des LV Bayern, führte die rund 90 Teilnehmer durch die Veranstaltung.



Die SICC GmbH war in Nürnberg zum ersten Mal Fachaussteller auf einer BVI-Veranstaltung und freute sich über das rege Interesse an ihren Energiesparfarben.

Landestagung des BVI-Bayern am 17./18.11.2011 in Nürnberg

Trinkwassernovelle, Heizkostenverordnung und mehr

Das Maritim-Hotel in Nürnberg war erneut Treffpunkt der Teilnehmer der Landestagung des BVI-Bayern. Hochinteressante Themen lockten eine hohe Besucherzahl an. Nach der Begrüßung durch den Landesbeauftragten Werner Brückner und den Präsidenten des BVI, Thomas Meier, startete Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen mit dem wohl brisantesten Thema der Tagung, der neuen Trinkwasserverordnung.

Alle Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Wohnungen vermietet werden, müssen nach der neuen Trinkwasserverordnung einmal pro Jahr auf Legionellenkeime untersucht werden, wenn sie einen Warmwasserspeicher mit mindestens 400 Litern Inhalt und/oder Leitungslängen mit einem Inhalt von drei Litern und mehr aufweisen. Diese Liegenschaften sind unverzüglich den Gesundheitsämtern zu melden. Die Versicherungsgesellschaft Caninenberg & Schouten GmbH hat für Fälle der Veruntreuung von Rücklagengeldern durch den Firmeninhaber ein Konzept zur Absicherung der Eigentümergeinschaften entwickelt. Die Vertrauensschadenversicherung ist schon für sehr geringe Beitragssätze, jedoch nur für Mitglieder des BVI erhältlich.

Reinhold Okon, Datenschutzbeauftragter des BVI, brachte den Zuhörern die Problematik der E-Mail-Verschlüsselung und -dokumentation nahe. E-Mails, die sensible Daten enthalten, müssen verschlüsselt werden.

Instandhaltung und bauliche Veränderung

Zu dem stets brisanten Themenkomplex Instandhaltung, modernisierende Instandhaltung und bauliche Veränderungen nahmen Thorsten Woldenga, Vorstandsmitglied des BVI, und Rechtsanwalt Horst Müller aus München Stellung. Wo Woldenga auf Grundsätzliches einging, berücksichtigte Müller speziell die Umlagemöglichkeit von Kosten auf die Mieter.

Andreas Konecny von Techem Energy Services ging ausführlich auf § 9 Abs. 1 der gültigen Heizkostenverordnung ein. Ab dem 1. April 2014 müssen Wärmezähler installiert werden, die die Energiemenge zur Aufbereitung des Warmwassers erfassen.

Der erste Seminartag endete mit einem Dämmerstapfen von Caninenberg & Schouten und einem Nachtmarsch durch den Nürnberger Tiergarten. Dem schloss sich ein schmackhaftes Abendbuffet mit schauspielerischen Darbietungen an. Am nächsten Morgen eröffnete BVI-Präsident Thomas Meier die Veranstaltung mit einem Vortrag über Markenbildung. Fragen nach Zielgruppen und Marketing-Lösungen regten die Zuhörer dazu an, sich Gedanken über das Besondere und Einzigartige ihrer Dienstleistung zu machen.

Jahresabrechnung

Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld ging auf die Entscheidung des BGH vom 04.12.2009 ein. Sie besagt, dass Rücklagen nicht als Kosten bzw. Ausgaben in die Abrechnungen einzustellen sind.

Dr. Stefan Demel aus Regensburg ist Coach, Psychotherapeut und Arzt. In seinem Vortrag erläuterte er, wie es zu Stress kommt und wie dieser vermieden werden kann.

Die Neuregelung von § 22 Abs. 1 WEG als Folge der Novellierung des WEG wurde von Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar aus Weimar, kommentiert. Ob bauliche Veränderungen über den Beschlussweg oder lediglich durch Einholung von Zustimmungen der durch bauliche Veränderungen benachteiligten Eigentümer erfolgen können, gibt auch im Kreise der Fachjuristen Anlass zu Diskussion. Utz Geßner von der Cofeley Deutschland GmbH erläuterte, wie mit geringinvestiven Maßnahmen 20 Prozent Energie bei der Wärmeerzeugung eingespart werden können.

Den letzten Vortrag bestritt Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, zu Rechtsprechungsänderungen. Nach einem BGH-Urteil vom 28.09.2011 muss der Mieter durch die Ankündigung von Modernisierungsarbeiten in die Lage versetzt werden, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten Maßnahmen zu machen. Die Erwartungen der Zuhörer erfüllte die Landesveranstaltung des BVI Bayern in höchstem Maße. Im Zuge der Verabschiedung äußerte der Landesbeauftragte Brückner die Hoffnung, die Anwesenden wieder als Gäste begrüßen zu dürfen und bedankte sich bei den Sponsoren und Ausstellern, ohne die die Durchführung einer solchen Veranstaltung nicht möglich wäre. ■

Werner Brückner



Die Techem Energy Services GmbH ist seit 2008 der Hauptsponsor der Frankfurter Verwaltertage.



In der Pause erläuterte Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen, die Feinheiten der letzten Trinkwassernovellierung.

BVI-Veranstaltung der LV Hessen und Rheinland-Pfalz/Saarland

Besucherrekord bei den Frankfurter Verwaltertagen 2011

Mehr als 160 Seminarteilnehmer fanden sich am 25. und 26. November 2011 zu den Frankfurter Verwaltertagen im Holiday Inn Frankfurt Airport-North ein. Fortbildungsbedarf bestand vor allem bei den hoch aktuellen Themen Trinkwassernovelle und Rauchwarnmelderpflicht.

Helga Nees, Landesbeauftragte der BVI-Landesverbände Hessen und Rheinland-Pfalz/Saarland und Vorstandsmitglied Dr. Klaus Nahlenz ließen es sich nicht nehmen, die BVI-Mitglieder und Gäste bei den bis dato teilnehmerstärksten Frankfurter Verwaltertagen persönlich zu begrüßen. Ihr besonderer Dank galt Peter Gerhardt, dem Vertreter des Hauptsponsors der Techem Energy Services GmbH, der mit großem persönlichen Einsatz die Frankfurter Verwaltertage unterstützt. Zusammen mit den weiteren Ausstellern ermöglicht Techem eine inhaltlich topaktuelle Veranstaltung in einer ansprechenden Ambiente, und das zu erschwinglichen Tagungsgebühren.

Änderungen bei der Energieeinspar- und Trinkwasserverordnung

Peter Gerhardt von der Techem Energy Services GmbH trat auch als Referent in Erscheinung. Er erläuterte, welche Änderungen und Fristen bei der EnEV 2012 und der Heizkostenverordnung sowie dem Brandschutz gemäß DIN 14676 zu beachten sind. Handlungsempfehlungen bezüglich der neuen Trinkwasserverordnung, die am 1. November 2011 in Kraft getreten ist, gab

Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen. In einem zweiten Vortrag erläuterte er, welche Pflichten und Handlungskompetenzen der Verwalter bei der Instandsetzung hat. Als weiterer Rechtsexperte kam Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter aus Hamburg-Blankenese, zum Thema „Aktuelle WEG- und Mietrechtssprechung“ zu Wort. Alle wichtigen Informationen bezüglich E-Mailversand, -verschlüsselung und -archivierung vermittelte der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon.

Ab dem 1. Januar 2012 verfügen alle BVI-Mitglieder über eine Vertrauensschadenversicherung. Welche Wettbewerbsvorteile diese Versicherung bietet, stellte Carsten Wiegel von der Caninenberg & Schouten GmbH dar, die das Versicherungskonzept zusammen mit dem BVI entwickelt hat. Dr. Ernst Baumann von der AllTroSan Baumann+Lorenz GmbH & Co. KG zeigte in seinem Referat auf, welche gesellschaftliche Bedeutung die Schimmelproblematik im Wohnbereich bereits besitzt und mit welchen Hilfsmitteln Schimmelbildung verhindert werden kann. Zusammen mit der WestWood Kunststofftechnik GmbH lud AllTroSan die Fachaussteller und Organisatoren der Frankfurter Verwaltertage am Abend zu einer Weinverkostung auf das Kloster Eberbach ein.

Pflichten zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern und Gefahrenbeurteilung der Arbeitsstätte

Der zweite Seminartag stellte weitere hochaktuelle Themen in den Mittelpunkt. Im

Bundesland Hessen müssen bis 31.12.2014 Rauchwarnmelder in allen Wohnungen nachgerüstet werden. Welche WEG- und mietrechtlichen Gesichtspunkte dabei zu beachten sind, referierte Dr. Olaf Riecke in seinem zweiten Beitrag. Bereits seit dem Juli 2010 stellt die Arbeitsstättenverordnung veränderte Anforderungen an den Verwalter. Jörg Wirtz von der InRaCon GmbH präsentierte den mit dem BVI geschlossenen Rahmenvertrag zur Gefährdungsbeurteilung des Arbeitsplatzes. Wie mit der Mehrwertsteuer in Objekten der Immobilienverwaltung zu verfahren ist, erläuterte Peter Patt, Verwalter der RHENUS Verwaltung GmbH und Vorstandsmitglied des BVI e.V. Im abschließenden Vortrag zählte Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin, die zehn wichtigsten Punkte auf, die der Verwalter beim Hausgeldinkasso beachten muss.

Die Landesbeauftragte Helga Nees resümierte die Frankfurter Verwaltertage 2011 mit den Worten „Ich bin stolz darauf, dass wir die Teilnehmerzahl in diesem Jahr gegenüber 2010 verdoppeln konnten, und dass wir den Anwesenden ein aktuelles, vielseitiges und zu Diskussionen anregendes Programm bieten konnten. Ich freue mich auf ein Wiedersehen bei den Frankfurter Verwaltertagen 2012.“

Cornelia Freiheit