

EDITORIAL



Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

Ende gut – alles gut! Der Bundestag hat das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung verabschiedet. Erstmals ist damit ein Grundstein für ein einheitliches Berufsbild in der Immobilienverwaltung gelegt. Das neue Gesetz sieht eine Informations- und Weiterbildungspflicht vor und schließt auch den Mietverwalter ein – Forderungen, für die sich professionelle Verwaltungsunternehmen mit ihren Verbänden seit Jahren einsetzen.

Auch in Sachen „Mietstrom“ hat der Bundestag „Nägel mit Köpfen“ gemacht. Künftig können auch Wohnungseigentümergemeinschaften von selbstproduziertem und günstigem Photovoltaikstrom vom Dach profitieren.

Weniger handlungsfreudig ist die Politik bei der Förderung der privaten Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Zwar wird der Kauf eines Stromers finanziell gefördert und auch in die öffentliche Ladeinfrastruktur investiert. Den Bewohnern von Mehrfamilienhäusern nutzt dies jedoch wenig.

In der neuen Ausgabe unseres FOCUS aktuell finden Sie neben diesen Nachrichten wieder spannende Informationen rund um Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten und aktuelle BGH-Urteile zum Wohnungseigentumsrecht – spannendes Fachwissen auch für Verwaltungsbeiräte.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

Herzlich

A. Schultheis

Astrid Schultheis

NRW bringt E-Mobilität in Mehrfamilienhäuser

Neues Förderprogramm „progress.nrw“

Die E-Mobilität in Deutschland stockt. Zu wenig Ladepunkte, zu lange Ladezeiten und geringe Reichweiten bremsen das Interesse der Verbraucher an der neuen Mobilität privater Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern an. Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat nun mit dem Sofortprogramm „progress.nrw“ in Höhe von 20 Millionen Euro reagiert. Damit soll der Ausbau der E-Mobilität in Mehrfamilienhäusern gefördert werden.

Im Jahr 2016 hat die Bundesregierung einen Umweltbonus in Höhe von bis zu 4.000 Euro für reine Batteriefahrzeuge eingeführt. Neben der Kaufprämie wird auch der Unterhalt des Autos durch eine zehnjährige Befreiung von der Kfz-Steuer subventioniert. Maßgeblich für die Kaufentscheidung ist jedoch vor allem eine flächendeckende und jederzeit zugängliche Ladeinfrastruktur. Die Bundesregierung investiert dafür momentan Millionen in den Ausbau öffentlicher Ladeinfrastruktur. So wird der



Bau von 5.000 Schnellladestationen und die Installation von 10.000 Normalladestationen bezuschusst. Aktuell finden sich in Deutschland ca. 6.500 öffentlich zugängliche Ladepunkte, darunter aber nur 230 Schnellladepunkte. Keine Förderung hingegen gab es bisher für die private Ladeinfrastruktur. Weitere Informationen zum Förderprogramm und sämtliche Förderunterlagen finden Sie unter: www.progress.nrw.de. Daneben ist das Stromnetz zahlreicher Mehrfamilienhäuser oftmals nicht für die dauerhafte Beanspruchung durch mehrere parallele Ladevorgänge ausgelegt, was neben der Komplexität der Beschlussfassung in Wohnungseigentümergemeinschaften private Ladeinfrastruktur verhindert. In einem Positionspapier hat der DDIV dezidiert diese Punkte benannt und zudem darauf verwiesen, dass nach der Bundestagswahl eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes unumgänglich ist.

NRW: Mietpreisbremse adé

Die neu gewählte Regierung in NRW will die umstrittene Mietpreisbremse abschaffen. In NRW gilt die Mietpreisbremse seit 1. Juli 2015. Die Mietpreisbremse habe ihren Zweck nicht erfüllt und die Mieten nicht gebremst, sondern nur die privaten Investitionen in den Wohnungsbau, heißt es im Koalitionsvertrag von CDU und FDP. Die nordrhein-westfälische Landesregierung will mehr Anreize für private Investitionen setzen und hebt darüber hinaus auch die Kappungsgrenze sowie das Zweckentfremdungsverbot auf. Die Einführung neuer landesspezifischer Regelungen ist nicht vorgesehen. Die CDU-geführte Regierung setzt auf Deregulierung. So wird auch die Energieeinsparverordnung von 2016 für zunächst drei Jahre ausgesetzt, um Baukosten zu senken und die Rahmenbedingungen für Investoren zu verbessern.

Reform der Grunderwerbsteuer

Sollte die Landesregierung ihre Reformpläne hinsichtlich Grunderwerbsteuer und Freibetrag umsetzen, könnte dies insbesondere für junge Familien den Sprung in Wohneigentum erleichtern. So ist geplant, eine Bundratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages für das selbstgenutzte Wohneigentum zu initiieren. In NRW selbst wird ein Freibetrag in Höhe von 250.000 Euro pro Person für das selbstgenutzte Wohneigentum auf den Weg gebracht.



Bundesrat stimmt neuer Entsorgungsverordnung für Dämmplatten zu

Der Bundesrat stimmte in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause am 7. Juli der neuen Verordnung zur Entsorgung HBCD-haltiger Dämmmaterialien zu. Die Entsorgung von Styropordämmplatten wird nach dem Moratorium im Dezember 2016 nun einfacher und günstiger.

Dämmstoffe, die das Brandschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten, werden nun nicht mehr als gefährlicher Sondermüll eingestuft. Eine Sondergenehmigung für die Entsorgung ist somit nicht mehr erforderlich. Die Verordnung sieht allerdings ein Getrennsammlungsgebot sowie ein Vermischungsverbot vor.

Des Weiteren muss künftig nachgewiesen werden, dass die Materialien ordnungsgemäß beseitigt oder verwertet wurden. Die Verordnung tritt planmäßig einen Monat nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.



Energieausweise müssen erneuert werden!

Im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) 2007 wurden die ersten Energieausweise ausgestellt – mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Sie sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden zu vergleichen. Viele Ausweise laufen in diesem Jahr aus. Ein Verkauf oder eine Vermietung ohne gültigen Energieausweis ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 € geahndet werden kann.

Vor zehn Jahren wurden im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) die ersten Energieausweise ausgestellt. Sie sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden und Wohnungen zu vergleichen und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz einer Immobilie zu ermöglichen. Da die Ausweise eine begrenzte Gültigkeitsdauer von zehn Jahren haben, laufen einige noch dieses Jahr ab.



KURZ NOTIERT

Den zweiten Rettungsweg zahlt die Gemeinschaft

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin stritt sich darüber, ob der brandschutzrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg für Souterraineinheiten (Gewerbe) von allen Eigentümern gemeinschaftlich geschaffen werden musste oder die drei Teileigentümer selber zuständig waren. Der Bundesgerichtshof (BGH) schaffte Klarheit.

Mit Urteil vom 23.06.2017 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 102/16 setzte der Bundesgerichtshof (BGH) seine neuere Rechtsprechung zur erstmaligen plangerechten Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen fort. Zudem bestätigte er, dass die Bezeichnung „Teileigentum“ jede gewerbliche Nutzung zulässt, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung (GO) sind abweichende Nutzungsbeschränkungen vereinbart.

Auslegung der Gemeinschaftsordnung geht Anpassung vor

Die – gegebenenfalls ergänzende – Auslegung der Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG (Vgl. insoweit BGH, Urteil v. 13.5.2016, V ZR 152/15).

Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter im Bundesgesetzblatt veröffentlicht

Knapp einen Monat nach dem das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsvoraussetzung für Wohnimmobilienverwalter und Makler die letzte Hürde im Bundesrat nahm, folgte am 23. Oktober 2017 die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt.

So ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie nun berechtigt, die entsprechende Verordnung auszuarbeiten. Darin sollen die Einzelheiten der Weiterbildungs- und Informationsverpflichtung wie auch der Berufshaftpflichtversicherung geregelt werden. Das Gesetz tritt demnach am 1. August 2018 in Kraft. Dazu gehören neben den Voraussetzungen für Erlaubniserteilung auch die Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren sowie eine Informationspflicht über Qualifikation und Weiterbildung des Verwalters gegenüber dem Verbraucher. Die erforderlichen Erlaubnisvoraussetzungen



sind geordnete Vermögensverhältnisse, Zuverlässigkeit sowie eine Berufshaftpflichtversicherung. Die Erlaubnispflicht bezieht sich dabei auf Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter, was sowohl die Wohnungseigentums- als auch die Mietverwaltung umfasst. Der Übergangszeitraum, in dem die bisher tätigen Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter ihre Erlaubnis beantragen können, erstreckt sich bis zum 1. März 2019. Der Nachweis abgelegter Weiterbildungen ist für bereits heute tätige Gewerbetreibende sowie Objektbetreuer erstmals am 31. Januar 2020 fällig.



Seit August 2017 finden Sie uns an unserem neuen Standort in der Immendorfer Straße 2 in Brühl. Moderne Arbeitsplätze, leistungsfähige IT-Systeme, spezielle Immobilien-Software-Lösungen sowie Konferenz- und Versammlungsräume mit zeitgemäßer Technik zeichnen unseren neuen Standort aus.

Das Wichtigste ist und bleiben jedoch die Kompetenz, Erfahrung und Herzlichkeit unseres Teams. Sollten Sie mal einen Blick in unsere neuen Räume werfen wollen, kommen Sie doch einfach auf „einen Kaffee“ vorbei. Wir freuen uns auf Sie.



Forderung der Wohnungswirtschaft: Eichfristen für Wasserzähler deutlich verlängern

Unnötig häufige Zählerwechsel belasten private und öffentliche Haushalte massiv



Wohnungswasserzähler (kalt und warm) werden in Deutschland nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Private und öffentliche Haushalte könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro sparen, wenn die deutschen Eichfristen – vergleichbar denen in anderen Industrienationen – deutlich länger wären.

Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Hamburg Instituts. Sie wurde von den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden (u.a. DDIV - Dachverband Deutscher Immobilienverwalter) in Auftrag gegeben.

Die eichrechtlichen Anforderungen sind in Deutschland extrem streng und müssen geändert werden, so das Fazit der Wissenschaftler. Das Mess- und Eichgesetz schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren getauscht werden müssen. In der Praxis werden Wohnungswasserzähler kalt und warm oft gemeinsam nach bereits fünf Jahren gewechselt. Im internationalen Vergleich ist in Deutschland ein extrem hoher Wechselturnus Pflicht. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre. Nach Auffassung der Gutachter, stehen die Kosten für die Zählerwechsel in keinem Verhältnis zu anderen Wohn-Nebenkosten.

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM



- **WEG Verwaltung**
Transparent, zuverlässig und fachgerecht
- **Miethaus- und Sondereigentumsverwaltung**
Kompetent und Wert erhaltend
- **Mietpoolverwaltung**
Rundumsorglos-Paket mit Ausgleich bei Mietausfall
- **Vermietung**
Schnelle Mietersuche, Bonitätsabfrage, Erstellung eines Mietvertrages, Abnahme und Übergabe der Wohnung, Meldung des Mieters bei der Meldebehörde u.v.m.
- **Verkauf**
Ermittlung des Verkaufswerts, Erstellung eines aussagekräftigen Exposés, Anzeigen in allen gängigen Internetplattformen, Durchführung von Besichtigungsterminen, Organisation und Begleitung des Notartermins

Für Sie haben wir alles im Blick

Quellen: DDIV e.V. und VNWI e.V.

IMPRESSUM