



ENERGIE SPAREN

Investitionspflichten für Immobilieneigentümer durch die Energieeinsparverordnung

VERWALTUNGSBEIRAT

Aufgaben und Haftungsrisiken bei einer Wohnungseigentümergeinschaft

Ahlsenticker

LIEBHABEREI

Grundsätzlich geht das Finanzamt davon aus ...

WENIGER EIGENHEIMZULAGE

Für private Bauherren beträgt sie seit Jahresbeginn ...

GASAG-ONLINE

Wer sich an-, ab- oder ummelden ...

VERLUSTVERRECHNUNG VEREINFACHT

Zumindest in einem Punkt zeigt sich der Gesetzgeber ...

mehr auf Seite 4 und 5

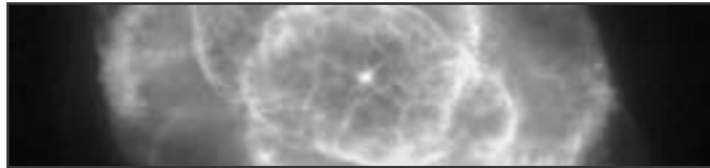
Immobilien & Recht



Aufgaben und Haftungsrisiken des Verwaltungsbeirates einer Wohnungseigentümergeinschaft ...

mehr ab Seite 14

Bauen & Technik



Energie sparen - Investitionspflichten für Immobilieneigentümer durch die Energieeinsparverordnung.

Im Interview: Herr Dipl.-Ing. Maximilian von Heckel

mehr ab Seite 6

Steuern & Vermögen



Ein Platz an der Sonne - Optimierte Vermögensbildung und Alterssicherung durch zusätzliches Immobilienvermögen ...

mehr ab Seite 22

Impressum

Herausgeber: Ahlsen Immobiliengesellschaft mbH
Hardenbergstraße 19, 10623 Berlin
Telefon: 030-31 86 90 60
Telefax: 030-31 86 90 69
E-Mail: magazin@ahlsen.de
Verantwortlich: Torsten Gleißner (Geschäftsführer)
Dipl.-Kfm. Kai Marcus Kempe (Geschäftsführer)
Layout/Fotos: Ben Kempe
Druck: TASTOMAT Druck GmbH, 15345 Eggersdorf

Aus der Praxis

Hier möchten wir gern aktuelle Fragen aus unserer täglichen Praxis beantworten, von denen wir annehmen, dass sie auch für andere Kunden interessant sind. Rechtliche Einschätzungen haben wir, soweit dies möglich ist, mit unseren Rechtsanwälten abgestimmt.

mehr ab Seite 12

AHLSENMAGAZIN ist die Zeitschrift exklusiv für Kunden der Ahlsen Immobiliengesellschaft mbH. Es besteht kein Belieferungsanspruch.

Alle Beiträge und Informationen sind sorgfältig recherchiert und aufbereitet. Wir schließen aber jede Gewähr für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit aus. Namentlich gekennzeichnete Artikel geben nicht die Meinung der Redaktion und/oder der Herausgeberin wieder. Wir freuen uns über Zuschriften unserer Leser. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und andere Unterlagen übernehmen wir aber keine Haftung. Alle Artikel dieser Ausgabe sind im Internet unter www.ahlsen.de/ahlsenmagazin abrufbar. Der Nachdruck oder die sonstige Vervielfältigung ist nicht gestattet.

*Liebe Leserin,
lieber Leser!*

Aufgrund aktueller Gesetzgebung bzw. Rechtsprechung haben in den letzten Monaten zwei große Themen die fachliche Diskussion im Bereich der Immobilienwirtschaft bestimmt: Die Investitionspflichten für Immobilien Eigentümer durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die Aufgaben und Haftungsrisiken des Verwaltungsbeirates einer Wohnungseigentümergeinschaft. Wir haben dies zum Anlass genommen, uns in dieser Ausgabe beiden Themen ausführlich zu widmen: Zur Energieeinsparverordnung finden Sie auf den nächsten Seiten ein ausführliches Gespräch mit dem Bausachverständigen von Heckel. Zum zweiten Thema haben wir Ihnen eine detaillierte Übersicht der rechtlichen Grundlagen mit anschließenden Überlegungen für die tägliche Praxis zusammengestellt. Alle Artikel dieser Ausgabe sind natürlich auch online verfügbar unter: www.ahlsen.de/ahlsenmagazin. Sollten Sie zu diesen oder auch anderen Themen Fragen bzw. Anregungen haben, stehen wir Ihnen für einen weitergehenden Austausch jederzeit gern zur Verfügung.

Kurz noch ein paar Worte in eigener Sache: Auch im vergangenen Jahr hat sich unser Unternehmen höchst zufriedenstellend entwickelt. Wie Sie bereits wissen, betreiben wir durch das kürzliche Zusammengehen mit der bisherigen Hausverwaltung Lotz ein weiteres Büro in Hohen Neuendorf nördlich von Berlin. Dieser Standort hat sich, nicht zuletzt durch das überdurchschnittliche Engagement unser dortigen Mitarbeiter, erfreulich positiv entwickelt. Die Basis für dies alles ist dabei natürlich stets die Zufriedenheit und das Vertrauen unserer Kunden. Für dieses Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Karola Bachmann



Karola Bachmann
Leiterin Kundenbetreuung

Hardenbergstraße 19 • 10623 Berlin
Telefon: 030-318 690 630 • Telefax: 030-318 690 639
E-Mail: bachmann@ahlsen.de



+++ VERLUSTVERRECHNUNG VEREINFACHT +++

Zumindest in einem Punkt zeigt sich der Gesetzgeber großzügig Grundeigentümern gegenüber, auch wenn diese neben ihrem Immobilienbesitz beträchtliche Einnahmen erzielen: Die Einschränkung der Verrechnung von Verlusten aus Immobilienbesitz mit anderen Einkünften des Grundeigentümers ist nahezu weggefallen. Seit dem 01.01.2004 gilt: Verluste aus Immobilienbesitz können mit anderen Einkünften desselben Veranlagungszeitraums vollständig ausgeglichen werden. Neue Einschränkungen sind nur beim Vortrag von Immobilienverlusten zu beachten: Bei einem Einkommen von über einer Million Euro im Jahr können Einzelpersonen – bei Paaren liegt die Grenze doppelt so hoch – Verluste aus Immobiliengeschäften nicht unbegrenzt verrechnen.

+++ WENIGER EIGENHEIMZULAGE +++

Für private Bauherren beträgt sie seit Jahresbeginn nur noch maximal 1.250 Euro im Jahr. Lebt ein Kind im Haushalt, kommen 800 Euro dazu. Der frühere Unterschied zwischen der Förderung von Neu- und Altbauten ist entfallen. Wer mehr als 70.000 Euro binnen zwei Jahre vor Antragstellung verdient hat, ist von der Förderung ausgeschlossen; bei verheirateten Paaren liegt die Grenze bei 140.000 Euro und erhöht sich je Kind um 30.000 Euro. Nur wer vor dem 01.01.2004 eine Immobilie erworben oder den Bauantrag gestellt hat, erhält noch die früheren, höheren Zuschüsse.

+++ WENIGER DAMNUM +++

Bis zu 10 % Zinsvorauszahlung – genannt Damnum – konnte man bislang steuerlich sofort geltend machen. Doch seit dem Jahreswechsel ist nur noch ein halb so hohes Damnum zulässig: fünf statt bisher zehn Prozent.

+++ LIEBHABEREI +++

Grundsätzlich geht das Finanzamt davon aus, dass der Eigentümer einer Mietwohnung steuerliche Einkünfte erzielen will. Langjährige Anfangsverluste sind üblich und führen normalerweise nicht zu steuerlichen Problemen. Im Streitfall ging es um eine Immobilie, die mit einem fünfjährigen Zeitmietvertrag vermietet wurde. Als Grund für die Befristung stand im Mietvertrag, dass beabsichtigt sei, das Haus zu verkaufen. Das Finanzamt forderte den Eigentümer auf zu beweisen, dass es möglich ist, mit der Immobilie innerhalb dieser fünf Jahre einen Totalüberschuss zu erzielen. Es muss somit mehr Miete eingenommen werden, als Werbungskosten geltend gemacht werden. Da dies im konkreten Fall nicht möglich war, erkannten die Richter des FG Berlin (I 399/95) auf Liebhaberei.

+++ VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG FESTZINSHYPOTHEK +++

Banken dürfen sich nicht querstellen, wenn ein Kunde seine Festzinshypothek vorzeitig kündigen will, weil er das belastete Grundstück verkaufen will oder es für eine weitere Kreditaufnahme benötigt. Die Bank dürfe dabei nur den Ausgleich der Nachteile beanspruchen, die ihr durch die vorzeitige Ablösung entstehen, entschied der BGH (XI ZR 267/96). Die Bank dürfe „nicht jeden Preis bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit“ verlangen. Die Grundsatzentscheidung betrifft die umstrittene sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Sie wird von Banken verlangt, wenn ein Kreditnehmer eine Hypothek, die auf einen bestimmten Zeitraum, meist fünf oder zehn Jahre, zu einem festen Zinssatz abgeschlossen ist, vorzeitig zurückzahlen will. Umstritten war bisher, ob der Kreditnehmer die vorzeitige Rückzahlung überhaupt verlangen kann und wieviel die Bank gegebenenfalls dafür verlangen darf - nur einen Ausgleich eines möglichen Zinsverlusts, oder einen frei zu vereinbarenden Preis für ihre Bereitschaft zu vorzeitiger Rückzahlung.

+++ GASAG-ONLINE +++

Wer sich an-, ab- oder ummelden, seinen Zählerstand mitteilen, eine Einzugsermächtigung erteilen oder Abschlagsbeträge anpassen will, kann das bei der GASAG neuerdings online tun. Die Online-Formulare stehen rund um die Uhr zur Verfügung. Einfach www.gasag.de wählen, auf der Startseite „Service“ und dann direkt auf den gewünschten Teilbereich klicken.

Quellen: GASAG
Das Grundeigentum
Tagesspiegel
Focus

Anzeige

Telefonanlage inkl. Installation

ab 199,- EUR

Computer Netzwerk inkl. Installation

ab 149,- EUR

Internetpräsenz als Komplettpaket

monatlich **ab 29,- EUR**

NANDANA
Bamberger Str. 2a, 12309 Berlin

Telefon (030) 746 83 598
Telefax (030) 746 83 099
Email info@nandana.net
Internet www.nandana.net



ENERGIE SPAREN

Investitionspflichten für Immobilieneigentümer durch die Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt Immobilieneigentümern einen besseren Wärmeschutz und den Einsatz moderner Heizsysteme vor. Sie wurde bei ihrem Inkrafttreten - je nach Sichtweise - entweder als dirigistisches Zwangsmittel verteufelt, oder als wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Umweltschutzes begrüßt. Einige sind sich Befürworter wie Gegner der EnEV, dass sich diese deutlich auf das Bau- und Immobiliengeschehen auswirken wird, da sie nicht nur für Neubauten gilt, sondern auch für schon bestehende Gebäude. Für letztere gibt es unterschiedliche Fristen zur Erneuerung bzw. Modernisierung der Heiztechnik sowie der Dämmung.

Jeder Immobilieneigentümer wird früher oder später gezwungen sein, sich mit den Regelungen der Verordnung auseinander zu setzen. Wir möchten Sie deshalb an dieser Stelle über die wichtigsten Regelungen der EnEV informieren und haben dafür den Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn Dipl.-Ing. Maximilian von Heckel, zu einem Gespräch gebeten.

Ahlsenmagazin: *Herr von Heckel, haben wir wirklich noch eine neue Verordnung gebraucht?*

Von Heckel: Die Energieeinsparverordnung klingt ja tatsächlich als Wortungetüm etwas abschreckend. Zu ihrer Verteidigung muss man jedoch anmerken, dass in diesem Fall

tisch auf eine ganzheitliche Weise betrachtet. Es findet hier sowohl die Qualität des baulichen Wärmeschutzes Beachtung, als auch die Qualität der zur Brauchwassererwärmung und zur Heizung notwendigen Installationsanlagen.

Ahlsenmagazin: *Was bedeutet das konkret?*

Ahlsenmagazin: *Heißt das, wenn man sein Gebäude mit einer entsprechend hochwertigen Heizanlage ausstattet, können sogar Abstriche bei den Wärmedämmmaßnahmen gemacht werden?*

Von Heckel: Das ist, mit Einschränkungen, in der Tat so und

„In der EnEV wird zum ersten Mal das Gebäude energetisch auf eine ganzheitliche Weise betrachtet.“

kein neues Verordnungsmonster geschaffen wurde, sondern zwei bestehende Verordnungen zusammengeführt und durch diese eine Verordnung ersetzt wurden. Man kann hier also durchaus von einer gewissen Straffung und Vereinfachung des Vorschriftenwerkes sprechen. Insofern ist die EnEV eine rühmliche Ausnahme.

Ahlsenmagazin: *Welche beiden Verordnungen wurden denn ersetzt?*

Von Heckel: Es wurden hier die Wärmeschutzverordnung von 1994 und die Heizungsanlagenverordnung von 1998 zusammengefasst. Mit dem Inkrafttreten der EnEV sind diese beiden Vorgänger außer Kraft gesetzt worden.

Ahlsenmagazin: *Gibt es denn mit der EnEV auch inhaltliche Neuerungen?*

Von Heckel: In der EnEV wird zum ersten Mal das Gebäude energie-

Von Heckel: Das bedeutet, dass der Bauherr eine gewisse Freiheit hat auszuwählen, wo er den Schwerpunkt der Energieeinsparung bei seinem Gebäude setzen will: Ob er also lieber stärker in Wärmeschutz, sprich Dämmmaßnahmen, investieren möchte, oder ob ihm doch eher an einer besonders effizienten Heizanlage, zum Beispiel mit Brennwerttechnik, gelegen ist.

es wurde auch, insbesondere von den Umweltverbänden, stark kritisiert. Es ist unter Umständen bei einer entsprechenden Heizanlage möglich, beim Wärmeschutz hinter den Anforderungen der alten Wärmeschutzverordnung zurückzubleiben.

Ahlsenmagazin: *Aber das waren doch bestimmt nicht die Ziele der*



neuen EnEV, dass weniger Wärmeschutz verwirklicht wird?

Von Heckel: Nein, sicher nicht. Wer vorausschauend und zukunftsorientiert investiert, wird sowohl in baulichen Wärmeschutz, als auch in eine Heizanlage mit optimalem Wirkungsgrad investieren. Die Ziele der EnEV sind vielmehr:

1) Der Klimaschutz durch Senkung des CO₂-Ausstoßes, zu welchem sich die Bundesregierung in multilateralen Abkommen verpflichtet hat.

2) Die energetische Verschärfung, d.h. drastische Senkung des Primärenergiebedarfes, insbesondere für Neubauten.

3) Die Integration von Wärmeschutzmaßnahmen und Anlagentechnik.

4) Mittelfristige Erhöhung der Markttransparenz durch Einführung



1) Neubauten. Hier sind sämtliche Bestimmungen der EnEV einzuhalten.

2) Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hier sind bei Maßnahmen an der Gebäudehülle, sofern 20 % der jeweiligen Flächen betroffen sind, die entsprechenden Vorgaben der EnEV einzuhalten.

3) Bestehende Gebäude bei denen keine Maßnahmen geplant sind. Auch hier sind einige Anforderungen einzuhalten.

1) Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut bzw. aufgestellt wurden, sind bis zum 31.12.2006 außer Betrieb zu nehmen. Ausnahme: Anlagen welche so ertüchtigt wurden, dass die zulässigen Abgasverlustgrenzwerte eingehalten werden, oder deren Brenner nach dem 1.11.1996 erneuert wurden, müssen erst bis zum 31.12.2008 außer Betrieb gesetzt werden. Hier gilt also eine um zwei Jahre verlängerte Frist.

2) Ungedämmte Warmwasserleitungen und Armaturen in nicht

„Die obersten Geschossdecken beheizter Räume sind bis zum 31.12.2006 zu dämmen“

vergleichbarer „Energiekennzahlen“ und eines Energiepasses.

Ahlsenmagazin: Welche Gebäudearten sind durch die EnEV betroffen?

Von Heckel: Zunächst sind aus sozialen Gründen Wohnungen mit Einzelkohlöfen nicht betroffen. Ansonsten gibt es drei Wirkungsbereiche der EnEV:

Ahlsenmagazin: Punkt 3 interessiert unsere Leser natürlich am meisten. Auch wenn eigentlich gar keine Investitionen in diesem Bereich geplant sind, zu welchen Maßnahmen sind sie trotzdem gezwungen?

Von Heckel: Hier sind drei Maßnahmen zu nennen, an denen sie nicht vorbei kommen werden:

beheizten Räumen müssen bis zum 31.12.2006 gedämmt werden. Diese Dämmungen müssen in einer Stärke, die in etwa dem Rohrendurchmesser entspricht, ausgeführt werden.

3) Die wesentlichste Maßnahme, von der sich der Gesetzgeber auch am meisten verspricht: Die obersten Geschossdecken beheizter Räume

„Bei allen Baumaßnahmen an den Außenflächen müssen die Anforderungen der EnEV erreicht werden.“

sind bis zum 31.12.2006 so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (früher k-Wert) von 0,3 nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für Räume oberhalb der obersten Geschossdecken, welche nicht genutzt werden, aber zugänglich sind.

sollte also beim Kauf einer Immobilie darauf geachtet werden, ob die erforderlichen Maßnahmen schon durchgeführt wurden.

Ahlsenmagazin: Sie erwähnten, dass bei Renovierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden die EnEV

entsprechenden Bauteile betroffen sind.

Ahlsenmagazin: Das klingt kompliziert?

Von Heckel: Ist es auch. Im Grunde wird es für den Einzelnen erheblich



Ahlsenmagazin: Gelten diese Regelungen für sämtliche Gebäude mit beheizten Räumen?

Von Heckel: Diese Regelungen gelten nicht für Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen, von denen der jetzige Eigentümer eine selbst bewohnt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Anforderungen der EnEV an den Nachfolger gestellt werden! Dieser muss den Anforderung innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb nachkommen. Es

greifen könnte. Können Sie das noch genauer erklären?

Von Heckel: Man muss sich im Klaren sein, dass bei allen Baumaßnahmen an den Außenflächen eines Hauses (also Dach, Fassade, Fenster usw.) die Anforderungen der EnEV nach Abschluss der Arbeiten für diese Bauteile erreicht werden müssen. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Arbeiten ganz untergeordneter Natur sind, wenn also, wie schon erwähnt, weniger als 20 % der

schwerer, gewissermaßen in Eigenregie, Arbeiten an der Gebäudehülle durchzuführen.

Ahlsenmagazin: Können Sie unseren Lesern nicht die eine oder andere Faustregel mitgeben?

Von Heckel: Ja. Als Faustregel kann man festhalten, dass die Fassaden, auch wenn es thermisch sehr minderwertige Außenwände sind, mit dem Aufbringen von ca. 8 cm Vollwärmeschutz den Anforderun-



„Das muss jedoch nicht unbedingt heißen, dass es für den Mieter oder Eigentümer auch billiger ist.“

gen der EnEV genügen. Dächer, Flachdächer usw. entsprechen mit ca. 16 cm Dämmung den Vorgaben der EnEV. Keller und Sohlplatten sollten ebenfalls mit 6–8 cm Dämmung versehen sein, um der EnEV zu genügen. Für Fenster gilt hier ein U-Wert (früher k-Wert) von 1,7, das sind mittlerweile eigentlich fast alle gängigen neuen Isolierglasfenster. Ich muss Ihnen jedoch sagen, dass dies nur ganz grobe Anhaltspunkte sind. Es hängt natürlich immer davon ab, wie die Ursprungssubstanz beschaffen ist. Weiterhin gibt es eine ganze Fülle von Anhängen und Einzelregelungen im Rahmen der EnEV, so dass hier im Zweifelsfall immer ein Fachmann konsultiert werden sollte.

Ahlsenmagazin: Erlaubt die EnEV denn auch Ausnahmen von den strengen Vorschriften?

Von Heckel: Natürlich, wie könnte es anders sein. In § 16 der EnEV ist geregelt, dass Ausnahmen erteilt werden können, z.B. bei denkmal-

geschützten Gebäuden oder Gebäuden, deren Äußeres nicht verändert werden soll oder darf. Der § 17 erlaubt Befreiungen von den Bestimmungen der EnEV. Diese Befreiungen sind jedoch nur auf Antrag durch die Bauämter zu erteilen und dürften im Einzelfall sehr schwierig zu erhalten sein.

Ahlsenmagazin: Gibt es in der EnEV neben den schon erwähnten Anforderungen weitere Regelungen von Bedeutung?

Von Heckel: Die EnEV führt natürlich bestimmte Standards, die schon in den abgelösten Verordnungen definiert waren, fort. Im Sinne der alten Wärmeschutzverordnung werden Mindeststandards bezüglich des Wärmedurchgangswiderstandes für verschiedene Bauteile definiert. Im Gefolge der ehemaligen Heizungsanlagenverordnung werden die wichtigsten Standards für Heizungsanlagen nochmals festgeschrieben. Zum Beispiel müssen Anlagen weiterhin eine Außentemperatur-

steuerung und zusätzlich eine Zeitschaltung besitzen. Es ist zwingend vorgeschrieben, dass Einzelraumthermostate in beheizten Räumen installiert werden müssen. Auch für diese Vorgaben, sofern sie noch nicht erfüllt sind, gilt die Frist zum 31.12.2006. Alle Heizanlagen sind natürlich regelmäßig zu warten und instandzuhalten, denn was nützt die beste und neueste Heizanlage, wenn die Düsen ständig verstopft sind und damit der Wirkungsgrad nicht mehr erreicht wird.

Ahlsenmagazin: Aber die neue EnEV geht doch über die beiden alten Verordnungen noch hinaus?

Von Heckel: Das ist richtig. Ein ganz wichtiges Ziel der EnEV ist es, die einzelnen Gebäude bezüglich ihrer energetischen Qualität vergleichbar zu machen. So ist für Neubauten künftig ein sogenannter Energiepass vorgeschrieben, welcher alle wichtigen bauphysikalischen und anlagentechnischen Größen aufführt. Weiter ist beabsichtigt, über

Energiekennzahlen den Energieanspruch von Miet- bzw. Kaufobjekten vergleichbar zu machen.

Ahlsenmagazin: Dann kann man also in Zukunft auswählen zwischen einer Wohnung mit beispielsweise einem Verbrauch von 120 Kilowattstunden pro m² im Jahr und einer mit 95 Kilowattstunden pro m² im Jahr?

Von Heckel: Ja, die Vorstellung hätte sicher einen gewissen Charme - doch Vorsicht: Der Gesetzgeber möchte hier den Primärenergiebedarf ausweisen, das entspricht nicht unbedingt dem Endenergiebedarf.

Ahlsenmagazin: Was ist denn da der Unterschied?

Von Heckel: Der Primärenergiebedarf berücksichtigt den gesamten Vorgang der Förderung, Lieferung und Bereitstellung von Energie, wohingegen der Endenergiebedarf der Energiebedarf ist, der tatsächlich im Zuge der Wohnungsnut-

zung für den Nutzer anfällt.

Ahlsenmagazin: Das heißt für den Nutzer also nicht automatisch, dass die Wohnung mit 95 Kilowattstunden pro m² und Jahr günstiger bzw. billiger ist, als die Wohnung mit 120 Kilowattstunden pro m² und Jahr?

Von Heckel: Günstiger im Sinne eines verminderten Gesamtenergiebedarfes, also Primärenergiebedarfes, schon. Das muss jedoch nicht unbedingt heißen, dass es für den Mieter oder Eigentümer auch billiger ist. Man sollte sich also davor hüten, den Wert einer Wohnung auf eine einzige Zahl, nämlich den Jahresprimärenergiebedarf pro m², zu reduzieren. Das wäre zu eindimensional.

Ahlsenmagazin: Ein anderes Problem zum Schluss: Es wird immer wieder behauptet, durch die zunehmende Wärmedämmung würde sich vermehrt Schimmel in den Wohnungen ansiedeln. Können Sie hierzu noch kurz etwas sagen?

Von Heckel: Diese Behauptungen sind mit Sicherheit falsch. Im Gegenteil führt eine verbesserte Wärmedämmung eher dazu, die Schimmelbildung zu vermindern. Die Temperaturen der Wandoberflächen auf der Innenraumseite werden durch eine bessere Wärmedämmung erhöht, da eben nicht so viel Wärme abfließen kann. Allerdings ist beim Austausch von alten, undichten Fenstern gegen dichtschießende, moderne Fenster der Nutzer, insbesondere der Mieter, darauf hinzuweisen, dass er sein Lüftungsverhalten entsprechend anpassen muss, weil der notwendige Luftaustausch nur noch durch bewusstes Lüften erreicht werden kann.

Ahlsenmagazin: Hier tut sich mit Sicherheit ein weiteres, großes Feld auf, welches Gegenstand in einer unserer nächsten Ausgaben sein wird. Herr von Heckel, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.



Unser Gesprächspartner, Herr Dipl.-Ing. Maximilian von Heckel, ist Architekt und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden. Er ist seit Jahren im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien tätig. Wenn Sie weitere Fragen zum Thema Energieeinsparverordnung haben, können Sie Kontakt aufnehmen: Telefon: 030-74 30 92 34 oder E-Mail: architekt-mvh@t-online.de. Selbstverständlich stehen auch wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich hier an Herrn Kähms (Bereich Facility Management). Telefon: 030-318 690 655 oder E-Mail: kaehms@ahlsen.de. Im Auftrag der Bundesregierung informiert die Deutsche Energie-Agentur (dena) über Möglichkeiten des Energiesparens bei Gebäuden unter www.deutsche-energie-agentur.de. Energiesparmaßnahmen werden von Bund und Ländern, Städten und Gemeinden oder auch durch die Energieversorger gefördert. Die Stiftung Warentest bietet für 62 Cent pro Minute Übersichten über die Berliner Förderprogramme im Faxabruf unter: (01905) 100 10 85 68.

Hier möchten wir gern aktuelle Fragen aus unserer täglichen Praxis beantworten, von denen wir annehmen, dass sie auch für andere Kunden interessant sind. Rechtliche Einschätzungen haben wir, soweit dies möglich ist, mit unseren Rechtsanwälten abgestimmt.



Frage einer WEG in Schöneberg: Kann unsere Teilungserklärung dahingehend geändert werden, dass die Haftung der übrigen Eigentümer für die uneinbringlichen Forderungen (Abrechnungsfehlbeträge) eines Eigentümers eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wird?

Ahlsenmagazin: Die Haftung der übrigen Eigentümer für uneinbringliche Forderungen (Abrechnungsfehlbeträge) eines Miteigentümers kann nicht durch Vereinbarung in der Teilungserklärung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Nur im Außenverhältnis wäre es theoretisch denkbar, eine nur anteilige Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zu vereinbaren. Dies ist jedoch nicht nur unüblich, sondern würde auch von den Vertragspartnern nicht akzeptiert bzw. wäre zum Beispiel auch mit öffentlichen Gebührensatzungen unvereinbar. Sind die Verbindlichkeiten im Außenverhältnis (z.B. gegenüber dem Energielieferanten) jedoch wirksam entstanden, so muss jeder Wohnungseigentümer auch – entsprechend § 16 Abs. 2 WEG mit seinem Miteigentumsanteil – für Fehlbeträge einzelner Eigentümer aufkommen. Woher sonst sollte auch die Auffüllung der Gemeinschaftskasse kommen? Einziges Hilfsmittel gegen Wohngeldausfälle aufgrund uneinbringlicher Forderungen ist die Vereinbarung einer sogenannten Erwerberhaftungsklausel, nach der Wohngeldrückstände eines Eigentümers vom neuen Eigentümer zu übernehmen sind. Die Wirksamkeit einer solchen – allerdings nur durch Vereinbarung in der Teilungserklärung – zu konstituierenden Haftung des Rechtsnachfolgers ist höchststrichterlich anerkannt.

Frage eines Eigentümers aus Potsdam: Muss dem Mieter meiner vermieteten Eigentumswohnung der Beschluss der Eigentümer über die Hausgeldabrechnung vorgelegt werden? Ist dieser Beschluss eine Voraussetzung um mit den Mietern abrechnen zu können?

Ahlsenmagazin: Es ist höchst umstritten, ob bei der Betriebskostenabrechnung von vermieteten Eigentumswohnungen die Erstellung der Hausgeldabrechnung bzw. deren beschlussweise Verabschiedung gemäß § 28 WEG Abrechnungsvoraussetzung sind. Es hat sich ein regelrechter Streit zu der Frage entwickelt, ob die gemäß § 27 der II. BV abzurechnenden „tatsächlich entstandenen“ Betriebskosten „tatsächlich“ oder „entstanden“ sein müssen. Nach einer aktuellen Entscheidung des Landgerichtes Itzehoe (ZMR 2003, 38 ff.) ist die Jahresabrechnung der WEG keine Voraussetzung für die mietrechtliche Nebenkostenabrechnung. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Umgekehrt wird ja auch nicht akzeptiert, dass die Ansätze der WEG-Abrechnung bindend für

die Mieternebenkostenabrechnung sind. Insbesondere aufgrund der Regelung im neuen Mietrecht, dass Betriebskostenabrechnungen innerhalb Jahresfrist zu erstellen sind, kann dem Vermieter auch ein Zuwarten auf möglicherweise verzögerte WEG-Abrechnungen nicht zugemutet werden. Erforderlichenfalls muss der Vermieter innerhalb der Jahresfrist durch Einsichtnahme in die Belege beim Verwalter die Kostenansätze selbst ermitteln.

Nach nicht unumstrittener, jedoch wohl zutreffender Ansicht, ist daher das Vorliegen einer beschlossenen WEG-Abrechnung nicht Voraussetzung für die Erstellung der Mieternebenkostenabrechnung. Der Beschluss über die WEG-Abrechnung ist daher dem Mieter auch nicht vorzulegen.

Anzeige

Sicher. Mit uns.

Wir haben ein Programm für Ihre Sicherheit rund um Haus, Grund und Wohnung

- fordern Sie es doch einfach an !



**HAUSBESITZER
VERSICHERUNG**

BAYERISCHE HAUSBESITZER-VERSICHERUNGSGESELLSCHAFT a.G.

Repräsentanz Berlin: Mohrenstr. 33 • 10117 Berlin • Tel. 030 / 20 67 37 35 • Fax 030 / 20 67 37 37
Hauptverwaltung München: Sonnenstraße 13 • 80331 München • Telefon 089 / 5 51 41-620 • Fax 089 / 59 89 55 • www.bhvg.de

AUFGABEN UND HAFTUNGSRISIKEN DES VERWALTUNGSBEIRATES EINER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung

Mit dem Frühjahr beginnt in den Wohnungseigentümergeinschaften wieder die Zeit der Eigentüerversammlungen. Auf diesen entscheiden die Eigentümer über die Jahresabrechnung sowie den Wirtschaftsplan - und wählen oft auch den Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat bildet die Schnittstelle zwischen den Wohnungseigentümern und der Verwaltung. Er erfüllt eine wichtige Aufgabe und ist mitverantwortlich dafür, dass eine Verwaltung effizient funktioniert. Dies ist für uns der Anlass, hier das Wesen, die Aufgaben, die Haftungsrisiken und auch die Möglichkeiten einer Haftungsbeschränkung des Verwaltungsbeirates einmal ausführlich darzustellen. Der Beitrag erläutert die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum Verwaltungsbeirat. Es wird dabei unterstellt, dass die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung keine vom Gesetz abweichende oder das Gesetz ergänzende Regelungen enthält und dass keine entsprechenden Vereinbarungen in der Gemeinschaft existieren. Auch die Problematik abweichender bestandskräftiger Beschlüsse wird nicht behandelt, um diesen Überblick nicht unnötig zu verkomplizieren.

Das Wesen des Verwaltungsbeirates

Vorab ist anzumerken, dass das gemeinschaftliche Eigentum allein vom WEG-Verwalter verwaltet wird – er ist das vertretungsberechtigte Organ der Gemeinschaft und nur er hat für die Durchführung der von den Eigentümern beschlossenen Verwaltungsmaßnahmen zu sorgen (§ 27 WEG). Es ist dem Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer überlassen, ob sie überhaupt einen Verwaltungsbeirat wählen will oder nicht (§ 20 WEG). Insoweit spricht man von einem fakultativen Organ. Der Verwaltungsbeirat muss also nicht zwingend bestellt werden. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats gehört daher nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung (OLG Düsseldorf OLGZ 91,37). Der Beirat kann als Verwaltungsorgan sogar durch eine Vereinbarung der Eigentümer (§ 10 Abs. 2 WEG) oder durch die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung insgesamt beseitigt werden.

„Seine Aufgabe ist es, als Mittler zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltung zu fungieren.“

Der Verwaltungsbeirat hat neben eigenen Aufgaben hauptsächlich eine unterstützende Funktion (§ 29 WEG). Seine Aufgabe ist es, als Mittler zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltung zu fungieren. Der Verwaltungsbeirat ist jedoch nicht berechtigt, die Eigentümergemeinschaft gegenüber der Verwaltung oder gar Dritten zu vertreten. Er kann auch keine verbindlichen Anordnungen oder Regelungen unter den Eigentümern oder gegenüber dem Hausmeister treffen oder Aufträge an Handwerker vergeben. Die Verantwortung für frist- und sachgerechte Erledigung aller Aufgaben bleibt

allein bei der Verwaltung. Die Unterstützung der Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat beinhaltet kein Weisungsrecht gegenüber der Verwaltung und noch viel weniger ergibt sich daraus ein Verbotsrecht.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern (§ 29 WEG). Von dieser gesetzlichen Vorschrift kann nur aufgrund einer Vereinbarung der Eigentümer (§ 10 Abs. 2 WEG) oder abweichender Regelung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung abgewichen werden. Das gilt insbesondere, wenn weniger Mitglieder bestellt werden oder wenn ein außenstehender Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat bestellt wird (BayObLG, NJW-RR 92, 210). Ist dies nicht in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung vorgesehen, können Eigentümer die Wahl binnen eines Monats beim Amtsgericht anfechten. Verstreicht diese Frist, gilt die Wahl.

Der Verwaltungsbeirat wird von der Wohnungseigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit gewählt. Stimmberechtigt sind alle Wohnungseigentümer, also auch der Verwalter, wenn er Eigentümer ist und auch die Beiräte, die sich zur Wahl stellen.

Die Wahl des Vorsitzenden und seines Stellvertreters ist im Gesetz nicht geregelt. Damit entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung: sie kann selbst wählen oder dem Beirat die Wahl überlassen. Zwingend ist jedoch, dass der Vorsitzende und sein Stellvertreter namentlich benannt werden.

Die Amtszeit des Verwaltungsbeirats ist im Gesetz nicht geregelt. Der Beirat bleibt deshalb solange im Amt, bis ihn die Eigentümer abberufen oder er sein Amt selbst niederlegt. Das kann jeder Beirat jederzeit tun. Möglich ist auch, dass der Verwaltungsbeirat von den Eigentümern nur befristet bestellt wird. Die Beiratstätigkeit endet dann, wenn der Beststellungszeitraum abläuft.

Die Aufgabe als Verwaltungsbeirat ist höchstpersönlich zu leisten, das Amt ist nicht auf Dritte übertragbar. Ist eine juristische Person oder eine Personengesellschaft Wohnungseigentümer, dann ist der gesetzliche Vertreter dieser juristischen Person oder der Personengesellschaft nicht Dritter im Sinne dieser Vorschriften (OLG Frankfurt am Main OLGZ 86, 432). Der Verwalter kann nicht Mitglied des Beirats sein. Die Wahl des Verwalters zum Beirat ist nichtig (OLG Zweibrücken OLGZ 83, 483). Die Mitgliedschaft eines Wohnungseigentümers im Beirat endet automatisch mit der Verlust seiner Eigentümerstellung (BayObLGZ 92, 236).

Im Gesetz sind keine qualitativen Anforderungen an den Verwaltungsbeirat genannt. Klar ist, dass die Anforderungen an den Beirat nicht so hoch sind, wie die an die Verwaltung zu stellenden Anforderungen. Kaufmännische und/oder technische Kenntnisse sind für seine Tätigkeit aber sicherlich hilfreich.



Die Niederschrift über die in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse muss vom Versammlungsvorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. von seinem Stellvertreter unterzeichnet werden (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG). Voraussetzung für die Unterschriften ist natürlich, dass der Vorsitzende des Beirats oder sein Stellvertreter an der Versammlung teilgenommen haben.

Der Beirat soll die Wohngeldabrechnung prüfen und bei der Vorlage der Abrechnung in der Wohnungseigentümerversammlung seine Stellungnahme abgeben. Die Prüfung umfasst dabei die rechnerische Richtigkeit der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben und der sich ergebenden Salden anhand der Kontobelege sowie die sachlich richtige Zuordnung der Einnahmen

und Ausgaben. Auch Kostenvoranschläge sind vom Beirat zu prüfen, damit der Beirat in der Versammlung, in der beschlossen werden soll, eine eigene Stellungnahme abgeben kann.

Die Unterstützung der Verwaltung besteht in erster Linie in einer beratenden und informierenden Funktion und darüber hinaus in einer vermittelnden Tätigkeit zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Weisungsbefugnis gegenüber der Verwaltung hat der Beirat, wie bereits dargestellt, allerdings nicht. Auch eine Überwachungs- und Kontrollfunktion obliegt dem Beirat nicht. Auf keinen Fall geht die Unterstützungspflicht so weit, dass der Verwaltungsbeirat in die gesetzlich verankerte Eigenverantwortlichkeit der Verwaltung eingreifen darf, wenn eine Verwaltungsmaßnahme

nicht seinen Vorstellungen entspricht.

Aufgabe des Beirats ist es, anstehende Beschlussgegenstände mit der Verwaltung zu diskutieren und Beschlussformulierungen mit vorzubereiten. Zur Vorbereitung von Beschlüssen über notwendige Instandhaltungsmaßnahmen bieten sich regelmäßige Begehungen des Gemeinschaftseigentums zusammen mit der Verwaltung an, um Mängel und deren Ursachen feststellen und die Einholung von Kostenvoranschlägen durch die Verwaltung veranlassen zu können.

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu den Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und fällt nicht in die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsbeirates. Im Zuge der Unterstützung der Verwaltung kann der Beirat aber

Organisatorische Regelungen für die Arbeit des Verwaltungsbeirats enthält das Wohnungseigentumsgesetz ebenfalls nicht. Bei größeren Gemeinschaften gibt sich der Beirat in der Regel eine eigene Geschäftsordnung, wenn dies nicht bereits durch die Wohnungseigentümerversammlung geschieht. Der Beiratvorsitzende lädt nach Bedarf zu den Beiratssitzungen ein. Eine Sitzung pro Jahr dürfte als gesetzliche Mindestgrenze gelten, weil der Beirat die Pflicht hat, die jährliche Wohngeldabrechnung und den Wirtschaftsplan zu prüfen. Ein Beschlussprotokoll über die Ergebnisse der Beiratssitzung ist im Gesetz nicht gefordert, sollte jedoch allein aus Haftungsgründen über jede Sitzung des Beirats angefertigt werden. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit (Kopfprinzip).

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Die Aufgaben des Beirats richten sich nach dem WEG, nach den Regelungen in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung und nach den Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Die Aufgaben dürfen nicht in die ausschließlich der Verwaltung bzw. den Wohnungseigentümern obliegenden Rechte und Pflichten eingreifen. Die gesetzlichen Aufgaben des Beirats sind die Unterzeichnung der Versammlungsprotokolle (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG), die Prüfung des Wirtschaftsplans, der Abrechnung, der Rechnungslegung und der Kostenvoranschläge (§ 29 Abs. 3 WEG) sowie die Unterstützung der Verwaltung bei der Durchführung ihrer Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG).

„Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu den Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und fällt nicht in die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsbeirates.“

schon im Vorfeld der Beschlussfassung in Gesprächen mit den Eigentümern auf die entsprechende Rücklage im Wirtschaftsplan hinweisen. Seine Aufgabe ist es hier, Verständnis für die Notwendigkeit einer angemessenen Rücklage zu erzeugen, damit die Wohnanlage dauerhaft in ihrem Substanzwert erhalten werden kann. Dies dient der Interessenwahrung aller Eigentümer und damit einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Über die gesetzlich geregelten Aufgaben hinaus können dem Beirat von der Eigentümergeinschaft zusätzliche Aufträge und Vollmachten erteilt werden. Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften über die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung entgegenstehen, kann dies sowohl durch eine Regelung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung als auch

aufgrund von Eigentümerbeschlüssen geschehen. Wichtige praktische Fälle können sein: die Abnahme gemeinschaftlichen Eigentums, der Abschluss des Verwaltervertrags oder aber Schlichtungsverfahren.

Der Verwaltungsbeirat ist ehrenamtlich tätig, eine Vergütung wird in der Regel nicht bezahlt. Allerdings steht den Beiratsmitgliedern ein Anspruch auf Aufwendungsersatz zu. Zu den normalen Aufwendungen zählen insbesondere Telefon-, Porto- und Fahrtkosten. Allgemein für zulässig erachtet wird auch die Erstattung von Kosten für Fachliteratur und die Teilnahme an Seminaren, wenn dies nach den Umständen als angemessen angesehen werden kann.

Haftungsrisiken für den Verwaltungsbeirat

Der ehrenamtliche Einsatz mancher Verwaltungsbeiräten wird vergällt, weil sie gerade in wirtschaftlich schlechten Zeiten vermehrt von Wohnungseigentümergeinschaften in Haftung genommen werden, obwohl sie sich doch in bester Absicht engagiert haben. Was die meisten Wohnungseigentümer nämlich nicht wissen:

Nicht nur die Verwaltung, auch der Verwaltungsbeirat haftet der Eigentümergeinschaft gegenüber in vollem Umfang. Eine Haftungsbeschränkung kann nach der BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 (ZMR 2000 771 ff.) nicht mehr vereinbart werden.

Zwischen dem Aufwand und Engagement der ehrenamtlichen Beiratstätigkeit und den teilweise recht hohen Haftungsrisiken besteht damit eine erhebliche Diskrepanz. Um sich vor Schadenersatzforderungen, die in Extremfällen ruinöse Höhen erreichen können, zu schützen, sollten sich Beiräte immer wieder sorgfältig über ihre Aufgaben und Befugnisse sowie deren Grenzen informieren. Die häufigsten Fehler, die zu Schadenersatzpflicht führen können, sind die Überschreitung der eigenen Kompetenzen und Aufgaben. Wie bereits dargelegt, ist der Verwaltungsbeirat kein Aufsichtsrat. Er hat gegenüber Miteigentümern und Verwaltung keine Weisungsbefugnis, sondern kann nur Empfehlungen geben. Wenn sich ein Beirat - selbst in allerbesten Absicht - in Verwaltungsaufgaben einschaltet und dabei Entscheidungen fällt, die eigentlich der Verwaltung zustehen, überschreitet

er seine Kompetenzen und kann schadenersatzpflichtig werden. Oft sind es die Miteigentümer selbst, die Beiräte dazu drängen - etwa bei der Auswahl eines Handwerkers, was nach dem Gesetz Sache der Verwaltung ist, oder wenn der Beirat die Auswahl und Bestellung eines Hauswarts an Stelle der Verwaltung übernimmt.

Grundsätzlich steht der Verwaltungsbeirat immer in der Haftung, wenn er sich nicht an mehrheitlich beschlossene Anweisungen der Versammlung hält. Unternimmt er in der festen Überzeugung, handeln zu müssen, etwas, was den Beschlüssen zuwider läuft, haftet er.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Pflichtverstöße des Verwaltungsbeirates also immer dann

im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Verwaltung gegeben sein können, wenn die Beiratsmitglieder deren nach § 27 Absatz 3 WEG unabdingbaren Rechte einschränken oder in diese eingreifen wollen und wenn die Verwaltung angewiesen oder -gehalten wird, Beschlüsse der Gemeinschaft nicht umzusetzen. Ebenso verletzen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates gegenüber der Verwaltung ihre Pflichten, wenn entgegen der gesetzlichen Aufgabe des § 29 Absatz 2 WEG nicht eine Unterstützung, sondern eine offensichtliche Behinderung der Arbeit der Verwaltung praktiziert wird.

Möglichkeiten der Haftungseinschränkung

Wer sich in den Beirat wählen lässt, versieht sein Amt also nicht nur ohne Bezahlung, sondern geht auch nicht unerhebliche Haftungsrisiken ein. Dies gilt nicht nur für grob fahrlässige Pflichtverletzungen. So verpflichtete das OLG Düsseldorf (Beschluss vom 24. September 1997, 3 Wx 221/97) in einer vielbeachteten Entscheidung ein Mitglied des Verwaltungsbeirates zur Zahlung eines sechsstelligen Betrages.

Neben den oben bereits aufgeführten Beispielen können besonders hohe Haftungsrisiken insbesondere dann entstehen, wenn der Beirat Baumaßnahmen veranlasst bzw. abnimmt. Dieses sollte er grundsätzlich ablehnen und der Verwaltung überlassen. Ist ein entsprechender Wunsch der Eigentümergeinschaft im Einzelfall überhaupt nicht abzuwenden, sollte der Verwaltungsbeirat unbedingt darauf bestehen, dass ihm auf Kosten der Gemeinschaft ein Sachverständiger an die Seite gestellt wird.

Jedes Mitglied des Beirates haftet grundsätzlich individuell für eigenes Verschulden. Entsteht der Schaden durch Verschulden des Beirates, haften die Beiratsmitglieder als Gesamtschuldner. Beiräte haften bereits für leichte Fahrlässigkeit. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwaltungsbeirat auf Schadenersatz verjähren nach drei Jahren. Allerdings sollte den Mitgliedern des Beirates innerhalb eines bestimmten Zeitraums, in der Regel im Zusammenhang mit der jährlich von ihnen vorzunehmenden Prüfung der Jahresabrechnung, Entlastung erteilt

werden. Nach erfolgter Entlastung können bis dahin entstandene und bekannte oder erkennbare Schadenersatzansprüche nicht mehr geltend gemacht werden. Wir sehen deshalb grundsätzlich einen Beschluss zur Entlastung des Beirates vor.

Auch bei größter Sorgfalt sind Fehler nie auszuschließen. Um die aufgezeigten Haftungsrisiken des Verwaltungsbeirates auf ein vertretbares Maß zu beschränken, bleibt eigentlich nur der Abschluss einer speziellen Beirats-Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Jede Wohnungseigentümergeinschaft sollte sich deshalb auf Verlangen des Verwaltungsbeirates immer bereit erklären, eine entsprechende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Mitglieder des Beirates auf Kosten der Gemeinschaft abzuschließen. Eine solche Versicherung ist dringend zu empfehlen und kostet nur wenig Geld.

i

Wenn Sie weitere Fragen zum Thema „Aufgaben und Haftungsrisiken des Verwaltungsbeirates einer Wohnungseigentümergeinschaft - Möglichkeiten der Haftungseinschränkung“ haben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich hier an Frau Bachmann (Leiterin Kundenbetreuung). Telefon: 030-318 690 630 oder E-Mail: bachmann@ahlsen.de.



EIN PLATZ AN DER SONNE

Optimierte Vermögensbildung und Alterssicherung durch zusätzliches Immobilienvermögen

Die Nachrichten der letzten Monate überschlagen sich: Aktuelle Nullrunde bei den Renten, dramatische Rentenkürzungen für künftige Generationen, sinkende Überschussbeteiligungen bei den Lebensversicherungen, abgestürzte Aktienfonds und gekündigte Betriebsrenten. Egal, auf welcher der traditionellen Säulen der Bürger seine Vermögensbildung und Altersvorsorge bisher aufgebaut hat: Es ist an der Zeit, die bisherigen Strategien grundlegend zu überdenken. Wir möchten deshalb im folgenden die interessanten Ergebnisse einer aktuellen Untersuchung über die langfristigen Renditen unterschiedlicher Anlageformen vorstellen. Darauf aufbauend werden wir dann eine seit langem bewährte und geschätzte Alternative für die solide Vermögensanlage aufzeigen: Die hochwertige Ferienimmobilie.

Unsere Kunden als Immobilieneigentümer wissen schon lange: Bei der Planung von Strategien zur Vermögensbildung und Altersvorsorge sollte man berücksichtigen, dass sich Immobilien seit Alters her als besonders wertstabil erwiesen haben. Dies wird auch von einer aktuellen Langzeitstudie des Eduard-Pestel-Instituts in Hannover über die letzten 25 Jahre untermauert, welche die LBS kürzlich veröffentlicht hat.

Immobilieneigentum erweist sich danach als der optimale Weg zur Vermögensbildung und Altersvorsorge. Grundbesitz zeigt sich im Vergleich mit der Lebensversiche-

rung und dem Investmentsparen unter Renditegesichtspunkten als voll konkurrenzfähig und liegt bei zwei von drei modellhaften Haushaltstypen sogar klar auf dem ersten Platz. Selbst den Vergleich mit Risikokapitalanlagen braucht das Immobilieneigentum langfristig nicht zu scheuen. Die Studie hat die drei Anlagestrategien Immobilienerwerb, Lebensversicherungssparen und Aktienfondssparen im Zeitraum von 1978 bis 2002 für die drei Haushaltstypen Single-Haushalt, Zweipersonenhaushalt (Ehepaar ohne Kind) und Vierpersonenhaushalt (Ehepaar mit zwei Kindern) untersucht. Danach ergibt sich folgendes Ergebnis: Bei den

UMZUGSWELT ^{ab geht's...}

DIE GANZE WELT DES UMZUGS

Ihr Umzug zum Festpreis!



Unsere Qualität:

Erfahrung und Verantwortungsbewußtsein, sowie gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter garantieren Ihnen einen professionellen Umzug!

Ludwig Seidl, Geschäftsführer

Die Umzugs-Hotline in Ihrem Bezirk:

75 68 90-0

Tempelhof, Schöneberg, Steglitz

89 09 23 50

Zehlendorf, Wilmersdorf, Charlottenburg

Info-Telefon für alle Bezirke

681 0 681

Fax 682 06 11

Direkt-Angebote:

- ✓ per Telefon oder vor Ort
- ✓ per Fax, e-mail oder Internet
- ✓ fordern Sie unsere Umzugsgutliste an!

Unsere Leistungen:

- ✓ Umzüge, privat oder gewerblich
- ✓ Möbelmontagen:
z.B. Interlücke, hülsta, Flötotto, WK, mustering
- ✓ Mobiler Möbellift
schont Ihre Möbel und Treppenhäuser
- ✓ Direktabrechnung
mit Behörden, Arbeitgebern, Bundeswehr u.a.
(nach BUKG/LUKG)
- ✓ Spezial-Angebote für Büroumzüge
(auch am Wochenende)
- ✓ Zwischenlagerung Ihres Umzugsgutes

ab geht's... Umzugs-Welt GmbH • Tempelhofer Damm 227-235 • 12099 Berlin (Tempelhof)

www.umzugswelt.de • e-mail: berlin@umzugswelt.de



Trust the Experts for international door to door!

- Embassy Services
- Air Freight Services
- Agencies Worldwide
- Regular European Consolidations

- Rahmenvertragsped. für das Auswärtige Amt und das Verteidigungsministerium (Inland, Europa, Übersee)
- Weltweites Agentennetz
- Regelmäßige Europa Verkehre

Weitere ITO's:

Bremen • Hamburg • Köln • Kaiserslautern • Frankfurt • München • Rostock • Dresden
Alamogordo • El Paso • Phoenix • Washington • Wichita Falls • Goose Bay • CA • Cagliari/Sard.



Member of:

Tempelhofer Damm 227 - 235
12099 Berlin (Tempelhof)

Toll Free: 0800/486 48 69

Telefon: 030/760 080 -17 • Fax -18

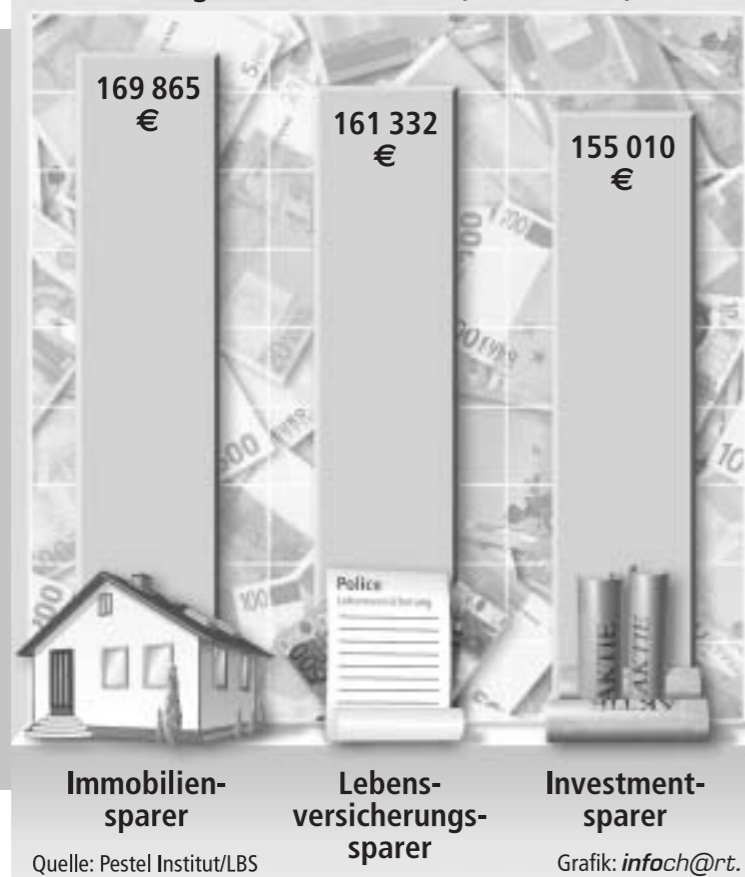
Internet: www.ito-movers.de

E-mail: berlin@ito-movers.de

Immobilie beste Anlage

Modellrechnung für Singlehaushalt mit durchschnittlichem Einkommen

Nettovermögen nach 25 Jahren (1978 – 2002)



drei Vergleichsrechnungen liegt der Immobilieneigentümer mit seinem Vermögen am Ende des Betrachtungszeitraums zweimal und der Lebensversicherungssparer einmal auf dem ersten Platz. So ist die Immobilie für den Single und für das Ehepaar mit zwei Kindern die rentabelste Anlageform. Lediglich beim Ehepaar ohne Kinder ist sie „nur“ zweiter Sieger und muss der Lebensversicherung mit einem leichten Vorsprung den Vortritt lassen.

Der Investmentssparer durchlebt in den 25 Jahren ein sehr wechselvol-

les Schicksal. Während er bei allen Haushaltstypen lange die anderen Sparformen auf die hinteren Plätze verweist, lassen ihn eine längere Stagnation der Wertpapierpreise zu Beginn der 90er Jahre und – im Anschluss an den exorbitanten Boom bis zum Jahr 2000 – schließlich die Kurskorrektur der letzten Jahre auf allen Ebenen auf die letzten Plätze abrutschen. Der Immobilienbesitzer hingegen profitiert auch bei wechselnden Trends der Immobilienpreise auf jeden Fall mit fortschreitender Rückzahlung der Kredite von der sinkenden Zinslast sowie von

ständig wachsender Liquidität, weil seine Sparfähigkeit nicht durch steigende Mieten geschmälert wird.

Der Lebensversicherungssparer hat sich zwar für die vermeintlich sichere Anlage im Vergleich zum Investmentssparer entschieden. Ihn trifft die Aktienbaisse dennoch, weil auch Versicherungen einen Teil ihrer Vermögenswerte in Aktien anlegen. Allein die lange noch hohen realisierten Überschussbeteiligungen fangen die Verluste ab, so dass es am Ende zu einem ersten und zwei zweiten Plätzen reicht.

Zugleich zeigt die Studie, dass die Wertentwicklung der jeweiligen Sparform sehr eng an den untersuchten Zeitraum geknüpft ist und somit die Bewertung maßgeblich beeinflusst. So liegt der Immobilienbesitzer langfristig, d.h. bei Zeiträumen von zehn und mehr Jahren, vorne. Dies zeigt einmal mehr, dass Immobilien die solide und krisensichere Anlageform schlechthin sind. Dagegen profitiert der Investmentssparer immer nur kurzzeitig von

einer günstigen Entwicklung an der Börse, speziell während einer Aktienhaushausse wie Ende der 90er Jahre.

In einem Punkt allerdings ist die Studie zu kritisieren: In dem modellhaften Vergleich wurde unterstellt, dass Lebensversicherungs- und Investmentssparer die gleiche Sparintensität an den Tag legen wie der Grundbesitzer. Tatsächlich aber sparen Immobilieneigentümer nicht nur mindestens genauso gut, son-

dern sogar deutlich mehr als Nicht-Immobilienbesitzer, die stattdessen zum Beispiel in Sparpläne oder Versicherungen einzahlen. Wie andere wissenschaftliche Analysen des Forschungsinstituts empirica belegen, macht das Privatvermögen der Grundeigentümer im Alter – verglichen mit dem der Nicht-Grundeigentümer – ein Vielfaches aus. Immobilienbesitzer verfügen neben dem Wert des Objektes auch bei gleicher Einkommenssituation



Ferien-ETW in Ladelund

Der Ort befindet sich im Erholungsgebiet nordfriesische Küste Höhe Sylt, nur 15-20 Min. zum Badestrand, 5 Min. zur dänischen Grenze, 30 Min. bis Flensburg und zur Autobahn A7 Hamburg/Flensburg, ruhige Innerortslage direkt am Kirchplatz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in 5 Min. zu erreichen.



Rustikales

Landhaus mit vier Apartments im 1. OG und drei Läden im EG.

Neubau/Umbau 1994. Letzte Renovierung 2003. Keinerlei Instandhaltungsstau.

Ideales Ferienobjekt. Marken-Einbauküche mit Geräten, Küche und Bad sind voll gefliest, alle Türen sind aus Eiche-Echtholz, Teppichboden, Zentralheizung. Im Objekt befindet sich ein großer, abschließbarer Fahrrad-Abstellraum. Alles sehr geschmackvoll und gepflegt. Inklusive Eigentums-KFZ-Stellplatz ohne Mehrkosten.

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss, zum Ausbau als Wohnfläche vorbereitet (ca. 33 m²) und baulich mit der Wohnung verbindbar.

Top-Hausverwalter vor Ort, der sich auf Wunsch um ALLES kümmert.

Anzeige

DK

Ladelund

Husum

Ahlsen Immobilien-
gesellschaft mbH
Hardenbergstr. 19
10623 Berlin

Tel: 030 - 318 69 06 20

Fax: 030 - 318 69 06 29

E-Mail: vertrieb@ahlsen.de

Homepage: www.ahlsen.de

deshalb im Schnitt sogar über ein größeres Geldvermögen.

Die Vorteile des Vermögensaufbaus durch Immobilien verstärken sich natürlich noch, wenn man unterstellt, dass der Immobilienanleger nicht nur über selbstgenutztes Wohneigentum verfügt, sondern weiteren Grundbesitz zur Vermögensbildung erworben hat. Viele Menschen haben dabei in den letzten Jahren bereits das Angenehme mit dem Nützlichen verbunden und auf die äußerst lukrative und grundsolide Vermögensanlage mit einer hochwertigen Ferienimmobilie gesetzt.

Sonne, Strand und Meer – am liebsten vor der eigenen Haustür. Der Wunsch, auch den Urlaub in den eigenen vier Wänden zu verbringen, entspringt nicht nur der puren Lebensfreude, sondern auch dem nüchternen Kalkül der sicheren Vermögensanlage und Altersvorsorge: In der aktiven Lebensphase kann

man jederzeit günstig in der eigenen Ferienwohnung Urlaub machen und erzielt durch eine Vermietung in der nicht genutzten Zeit noch ein zusätzliches Einkommen. Im Alter verfügt man über ein ansehnliches, abgezahltes Immobilienvermögen, das, je nach Lebensplanung, dann beispielsweise wieder verkauft werden kann und somit für eine zusätzliche Einnahme zur Rente sorgt. Manch einer macht es auch genau umgekehrt: Er verkauft im Alter das durch den Auszug der Kinder dann viel zu große Eigenheim und verbringt den Lebensabend in der ursprünglichen Ferienimmobilie als Dauerurlauber. Der erlöste Kaufpreis für sein Eigenheim versüßt ihm dabei seine Rente ganz erheblich.

Doch Obacht: Der Kauf des Feriendomizils sollte sorgfältig geplant werden. Denn Entscheidungen aus einer Urlaubslaune heraus können teuer werden. Zwar sind die Immobilien abseits der Touristenpfade erheblich günstiger, aber wie

sieht es dort beispielsweise mit der Infrastruktur oder dem Wiederverkaufswert aus? Bei einem entsprechenden Angebot sollte man sich also etwas Zeit nehmen, um neben den Kaufpreisen auch die Unterhaltskosten, die Lebenshaltung vor Ort und die Anreise zu vergleichen. Bei einer Immobilie in Deutschland entfällt die im Ausland mögliche Rechtsunsicherheit beim Erwerb, da alle Verträge über einen deutschen Notar abgewickelt werden müssen – ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Auch Sprachbarrieren, die sonst für manche Unsicherheit sorgen können, entfallen natürlich. Trotzdem sollte man nie ohne den fachlichen Rat eines Experten entscheiden. Wir verwalten für unsere Kunden seit vielen Jahren Immobilien an der Nord- und Ostsee und können Ihnen so auf Wunsch mit einer großen Erfahrung und einer breiten Marktkennntnis in diesem Bereich zur Verfügung stehen.

Die Studie „Anlagestrategien privater Haushalte im Vergleich. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Eine Systemanalyse für die Zeit von 1978 bis zum Jahr 2002“ in der Reihe „Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik“ erschienen und über die LBS zu beziehen. Unser Artikel zitiert zum Teil aus einer aktuellen Pressemitteilung der LBS.

Wenn Sie weitere Fragen zum Thema Vermögensanlage mit Ferienimmobilien haben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich hier an Herrn Kempe (Geschäftsleitung).

Telefon: 030-318 690 630



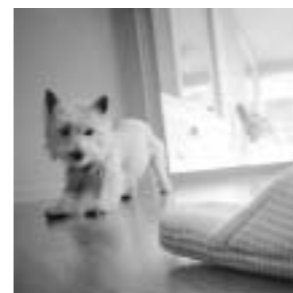
Schöner wohnen – so geht's! Bis zu 17.000 € Sofort- Darlehen für Wohneigentümer.

Verwirklichen Sie jetzt Ihre Wünsche!

Ob kuscheliger Kamin vor der Sitzecke oder Zimmervergrößerung für die Kleinen, ob moderne Traumküche oder romantische Gaube auf dem Dach – Ihren Träumen zum neuen „Wohnfühlen“ steht nichts mehr im Wege.

**Top-Konditionen für
alle Arbeitnehmer:
6,49 % p. a.*
effektiver Jahreszins**

Das RingImmoFitDarlehen vom Deutschen Ring eröffnet Ihrer Lust am Pläneschmieden sofort und unkompliziert die finanziellen Möglichkeiten.



Überzeugen Sie sich von diesen Vorteilen!

- ✓ Attraktives Angebot: 6,30 % p. a. nominaler Jahreszins, effektiv 6,49 % p. a. (*Stand: 20.01.2004)
- ✓ Keine Eintragung im Grundbuch erforderlich
- ✓ 7.000 € bis 17.000 € Darlehen stehen Ihnen sofort zur Verfügung
- ✓ 8 Jahre Zinsfestschreibung – Tilgung durch einen neu abzuschließenden RingBausparvertrag
- ✓ Kostenfreie Sonderzahlungen auf den Bausparvertrag jederzeit möglich
- ✓ Profitieren Sie zusätzlich von staatlichen Förderungen – innerhalb der Einkommensgrenzen

Lassen Sie sich gleich
von unseren Experten beraten:

Generalagentur Spiegel

0 800/140 140 140 (Montag – Freitag, 8.00 – 18.00 Uhr)

Deutscher Ring
Bausparkasse AG

