

DDIV *aktuell*

Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

Es geht um Ihr Eigentum

Besser informiert, richtig entscheiden: Wissenswertes rund um Verwaltung, Recht, Finanzen, Gebäudetechnik, Sanierung und Modernisierung.

Fachwissen kompakt

Die Grundlagen für Ihre Interessenvertretung in der WEG-Verwaltung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Eine Sonderpublikation des
Dachverbandes Deutscher Immobilien-
verwalter e. V. und seiner Landesverbände



Transparenz schaffen, Kenntnisse erweitern, zum Engagement ermutigen.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es gibt in Deutschland rund 9 Millionen Eigentumswohnungen. 9 Millionen Eigentümer beschäftigen sich mit Fragen rund um die Eigentumswohnung.

In jeder Eigentümergemeinschaft sollen nach dem Wohnungseigentumsgesetz drei Verwaltungsbeiräte vorhanden sein. Grund genug, sich einmal mit der Information der Verwaltungsbeiräte zu beschäftigen. Generell führen Immobilienverwaltung und Verwaltungsbeiräte noch ein Schattendasein. Beide wirken sie aber zum Wohle eines großen volkswirtschaftlichen Gutes.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist die Interessenvertretung professioneller Haus- und Immobilienverwaltungen in Deutschland. Als der Branchenverband setzt sich der **DDIV seit über 25 Jahren für die Belange der Immobilienverwalter ein**. Er fordert adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung der Branche. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien.

Zusammen mit seinen zehn Landesverbänden vertritt der DDIV ausschließlich hauptberufliche, selbstständige Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Schadensfall, zur regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Nur wenn Verwalter und Verwaltungsbeirat sich gemeinsam für die Immobilien engagieren, kann eine optimale Betreuung erfolgen. Doch viele Eigentümer-

gemeinschaften tun sich schwer, überhaupt einen Verwaltungsbeirat zu finden. Leider. Wir möchten daher alle **Eigentümer ermutigen, sich zu engagieren**. Auch wenn die Gesetzgebung so manches unnötig verkompliziert: Wieso müssen nach § 29 WEG alle Eigentümergemeinschaften einen dreiköpfigen Beirat haben? Im Sechs-Parteien-Haus sind drei zu viel, bei 100 Wohnungen dagegen eher zu wenig. Wir wünschen uns hier vom Gesetzgeber mehr Flexibilität. Stünde im Gesetz „der Verwaltungsbeirat besteht aus mindestens X Personen“, könnte jede Gemeinschaft nach Bedarf die Anzahl der Beiräte festlegen. Dies würde schon helfen.

In diesem Heft greifen wir **aktuelle Themen und „Dauerbrenner“** auf, mit denen wir für mehr **Wissen und Transparenz** sorgen möchten. Geplant ist eine einmal jährliche Erscheinungsweise dieser Sonderpublikation. Sie erhalten sie über Ihren Immobilienverwalter. Betrachten Sie es auch als kleines Dankeschön für Ihre ehrenamtliche Arbeit.

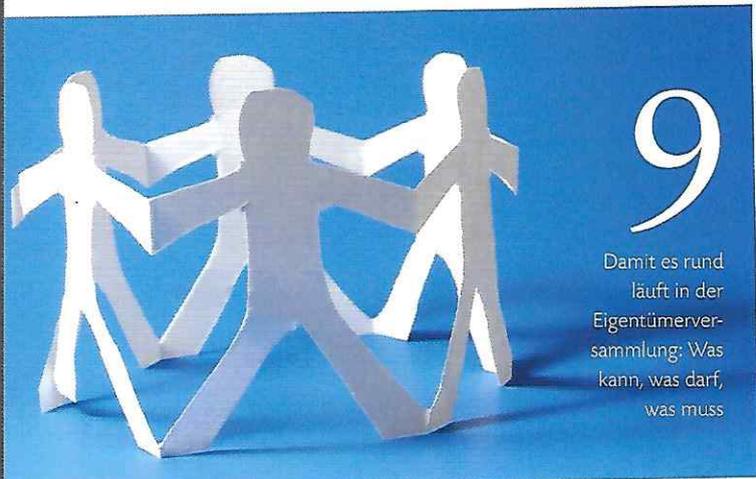
Wir freuen uns aber auch auf Ihre Anmerkungen und Reaktionen. Haben wir Ihre Interessen getroffen, wünschen sie sich andere oder weiterführende Informationen? Was interessiert Sie besonders? Wir greifen Ihre Anregungen gerne auf. Schreiben Sie uns per E-Mail an redaktion@ddivaktuell.de

Doch jetzt wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und zahlreiche Tipps für Ihre Praxis.

Ihre

Wolfgang D. Heckeler
DDIV-Präsident

Steffen Haase
Chefredakteur



9

Damit es rund läuft in der Eigentümerversammlung: Was kann, was darf, was muss

Öfter mal prüfen: Was ist drin in Ihrer Gebäudeversicherung?

Tragende Rolle: der Verwaltungsbeirat

4



EIGENTUM & VERWALTUNG

4 Der Verwaltungsbeirat:

Wahl, Aufgaben, Pflichten

7 Eigentum vermieten:

Worauf kommt es an?

8 Profi gesucht:

der Weg zum Verwalter

9 Eigentümerversammlung:

12 Goldene Regeln

10 Die Jahresabrechnung:

Eigentümer & Mieter

12 Rechnungsprüfung:

Was Beiräte wissen sollten

13 Heizkostenabrechnung:

einfach fehlerfrei

14 Der Verwalter und die Eigentümerversammlung

SANIEREN & MODERNISIEREN

16 Legionellen – was tun?

17 10 Energiespar-Tipps, die wenig kosten

20 Blockheizkraftwerk:

Rechnet sich das?

22 Energetisch sanieren:

So sind Sie gut beraten

24 Baumaßnahmen sinnvoll begleiten

27 Rauchwarnmelder:

Fristen, Nachrüstung & Wartung

RECHT & STEUERN

30 Das Wohnungseigentumsgesetz

FINANZEN & VERSICHERUNG

33 Gut versichert: wichtige Einschlüsse

32 Gebäudeversicherungen:

Warum steigen Prämien?

34 Kreditfinanzierung:

auch für Eigentümergemeinschaften

36 Kreditaufnahme:

Wie Gemeinschaften richtig beschließen

38 Instandhaltungsrücklage:

Berechnung, Planung & Verwendung

40 Die letzte Seite

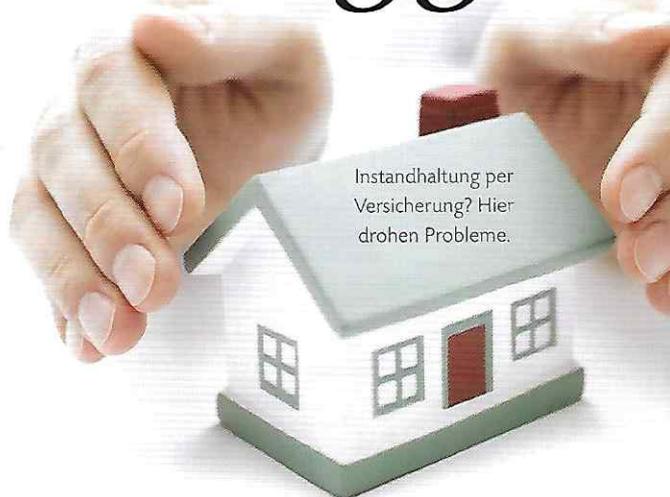
40 Impressum



34

Gemeinschaftskredite: für Banken schwierig, vereinzelt möglich

33



Instandhaltung per Versicherung? Hier drohen Probleme.