

vdiv aktuell

vdiv

Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände



Es geht um mehr

Energie, ein vielfältiges Thema: Was für den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand entscheidend ist.

■ Heizkosten
Digitalisierung,
Information und
Abrechnung

■ E-Mobilität
So kommt die
Verkehrswende
in Gang.

■ Solarstrom
Viel Potenzial
für den
Klimaschutz

MÖGLICHKEITEN.
PERSPEKTIVE. ZUKUNFT.
FORUM ZUKUNFT
17. - 18. Mai 2022

FORUM ZUKUNFT

17. – 18. Mai 2022

congress centrum weimarhalle

DIENSTAG, 17. MAI 2022

- Online-Versammlung als Prozessoptimierer?
- Online-Tools im Vergleich
- Anbieter im Stresstest
- New Work – New Motivation?
- Recruiting
- Mobiles Arbeiten

MITTWOCH, 18. MAI 2022

- Hike to Happiness – Warum es sich lohnt, seine Komfortzone zu verlassen
- Auf dem Weg zur digitalen Verwaltung
- Digitalisierung im Wohngebäude
- Handlungsspielräume erkennen und bezahlen lassen
- Verwaltervertrag als Instrument der Vergütung
- Ertragsoptimierung und neue Vergütungspotenziale
- Die neue Stellung des Verwalters:
Chancen nutzen und ergreifen

Wie lassen sich alte und neue Welt, rechtliche Bedingungen und kundenseitige Erwartungen verbinden? Wie führen wir – rentabel – die Branche, unsere Unternehmen, Kunden und Mitarbeitende in die Zukunft?

Erhalten Sie Input zur Online-Eigentümerversammlung, Einsparpotenzialen und Vergütungsmöglichkeiten. Lassen Sie uns über New Work, das mobile Arbeiten, Führung unter aktuellen Bedingungen, Ansprüche und Potenziale von Mitarbeitenden sprechen.

vdiv.de/forum-zukunft



Verwalterzertifizierung, Sachkundenachweis, was kommt da auf uns zu?

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,



was erwartet Sie als Verwalter bei der Zertifizierung? Das ist eine der Fragen, die nicht nur Sie, sondern auch uns als Spitzenverband der Branche beschäftigt. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hatte die Aufgabe, mit Fachleuten einen **Rahmenplan als Grundlage für die abzulegenden Prüfungen** zu entwickeln. Mittlerweile liegt das Ergebnis vor, das eine neunköpfige Kommission aus erfahrenen Verwalterinnen und Verwaltern erarbeitete; sieben davon kamen aus den VDIV-Landesverbänden. Der so entstandene Rahmenplan, der Mitte März veröffentlicht wurde, bildet die Grundlage für die **Erstellung von lernzielorientierten Prüfungsaufgaben** und Vorbereitungsseminaren. Die zu lehrenden und zu prüfenden Sachgebiete gemäß Anlage 1 der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) waren bereits bekannt, die Stundenempfehlung und damit **Gewichtung im Rahmenplan** ist deutlich: Dieser sieht zehn Unterrichtseinheiten für die Grundlagen der Immobilienwirtschaft vor, 60 für die rechtlichen Grundlagen, 20 für die kaufmännischen und 30 für die technischen. Wir gehen aktuell davon aus, dass **erste Prüfungen zum Zertifizierten Verwalter Ende des dritten Quartals 2022** von Industrie- und Handelskammern angeboten werden.

Was offen bleibt, ist aktuell noch der im Koalitionsvertrag angekündigte „echte“ Sachkundenachweis. Eine **Parallelführung von Zertifizierung und Sachkundenachweis** ist unseres Erachtens keine Option, daher stehen wir eng im politischen Austausch mit Bundestag und Ministerien, um eine **einvernehmliche Lösung** zu erzielen. Da die zu prüfenden Inhalte bei einem Sachkundenachweis umfangreicher als bei der Zertifizierung sind und zudem den Bereich der Mietverwaltung umfassen, sollte den Industrie- und Handelskammern ausreichend Zeit für eine Umsetzung der Inhalte eingeräumt werden. **Für eine zeitlich ausgewogene Frist zur Einführung** spricht auch, dass die gesetzliche Pflicht zur Sachkunde zu einem Stichtag eingeführt würde. Sofern die Bundesregierung den Koalitionsvertrag hinsichtlich des Sachkundenachweises für WEG- und Mietverwalter umsetzt, sollte darauf geachtet werden, dass die gesetzlich eingeräumte Übergangsfrist bis zum 1. Juni 2024 für bereits bestellte WEG-Verwalter (§ 48 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz) den Beginn der gewerblichen Sachkundespflicht markiert.

Unabhängig davon empfehlen wir, die **Vorbereitungskurse der Landesverbände und vom VDIV Deutschland** zu absolvieren, um die Zertifizierung bestmöglich zu bestehen.

Herzliche Grüße

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Jetzt informieren

Das Programm zum 30. Deutschen Verwaltertag und die Ausschreibung zur Immobilienverwaltung des Jahres 2022 liegen diesem Heft bei.

INHALT



Rolle und Aufgaben: Das Bundesjustizministerium beeinflusst die Verwaltertätigkeit.



Sanierung statt Abriss: Aus einem Plattenbau wird ein klimafreundliches Vorzeigeprojekt.



Die Erhaltungsrücklage: Welche Rolle spielt sie beim Immobilienverkauf?

POLITIK & AKTUELLES

5 Starker Einfluss auf Verwaltungen:
das Justizministerium

6 30. Deutscher Verwaltertag:
Themen & Referenten

8 Das neue WEG:
Gebrauchsrechte der Eigentümer

10 Aktuelle Meldungen

12 Veranstaltungen

TITELTHEMA

13 Energie

14 10 Tipps zu
E-Mobilitätslösungen für WEG

18 Green Home:
Mammutprojekt Klimaneutralität

20 E-Ladestationen:
Optionen für Abrechnung
und Betrieb

22 E-Mobilität:
Förderung für Unternehmen

24 Heizkosten:

die Verordnungsnovelle und
ihre Folgen

28 Erneuerbare Energien:

Darum ist die Abrechnung komplex.

29 Energieversorgung:

jetzt zukunftsweisend nachjustieren

30 Ausschreibungen:

Tipps für Transparenz und Fairness

32 Mieterstrom:

viel Potenzial für die Energiewende

34 Modernisierende Erhaltung:

Maßnahmen richtig beschließen

36 Teilungserklärung:

Weichen stellen für die Zukunft

38 Wärmedämmung:

Reflexion statt Isolierung

GEBÄUDE & TECHNIK

40 Pilotprojekt:

Ein Plattenbau wird energieautark.

42 Solardachpflicht:

die Regelungen der Länder

RECHT & STEUERN

44 Aktuelle Urteile rund um
WEG- und Mietrecht

52 Arbeitsrecht:

Maßnahme gegen ständigen
Krankenstand

55 Steuerrecht:

Wirkt die Erhaltungsrücklage auf die
Grunderwerbsteuer?

VERWALTUNG & FINANZEN

58 WEG-Darlehen:

So läuft die Aufnahme rechtmäßig.

60 Gebäudeversicherung:

die Sache mit der Silikonfuge

VDIV AKTUELL

61 Baden-Württemberg

62 Bayern,
Rheinland-Pfalz/Saarland

63 Die VDIV-Landesverbände

63 Impressum

64 Die letzte Seite



ab Seite

13

Energie – ein Thema,
das alle angeht.



EEG-Umlage fällt früher

Entlastung für Verbraucher schon ab Juli 2022

Zum 1. Juli 2022 wird die EEG-Umlage entfallen. Mit dem Kabinettsbeschluss vom 9. März will die Bundesregierung für eine spürbare Entlastung der Letztverbraucher bei den Stromkosten sorgen. Die Abschaffung der EEG-Umlage hat erhebliche Auswirkungen für die Umsetzung der unterschiedlichen Solarbetreibermodelle in Wohnungseigentümergeinschaften.

Im Koalitionsvertrag war die Abschaffung der EEG-Umlage erst ab Anfang 2023 vorgesehen. Mit der Streichung ab 1. Juli 2022, also ein halbes Jahr früher, reagiert die Bundesregierung auf die drastisch gestiegenen Energiepreise. Endkunden zahlen die EEG-Umlage bislang mit der monatlichen Stromrechnung. Die Einnahmen fließen zur Finanzierung des Ausbaus von erneuerbaren Energien auf das sogenannte EEG-Konto der Übertragungsnetzbetreiber. Diese sollen die Streichung der Umlage in vollem Umfang an die Verbraucher weitergeben, 3,72 Cent pro Kilowattstunde netto. Nach Einschätzung der Bundesregierung können Familien durch den Wegfall der Umlage rund 300 Euro im Jahr sparen. Die Einnahmeausfälle, die nun entstehen, werden vollumfänglich vom Bund aus dessen Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ (EKF) erstattet. Der EKF wird voraussichtlich um 6,6 Mrd. Euro belastet. Ursprünglich wurde die Umlage im Jahr 2000 eingeführt, um die Förderung des Ausbaus von Solar-, Wind-, Biomasse- und Wasserkraftwerken zu finanzieren.

Solarstrommodelle werden attraktiver

Die Abschaffung der EEG-Umlage hat auch für alle Eigentümergemeinschaften, die eine Photovoltaik-Anlage betreiben, gravierende Auswirkungen: Wird eine solche Anlage zur Allgemeinstromversorgung genutzt, so ist sie bislang nur bei einer Leistung bis maximal 20 Kilowatt peak von der EEG-Umlage befreit. Betreiber größerer Anlagen müssen eine reduzierte EEG-Umlage von 40 Prozent zahlen. Eine analoge Regelung gilt für Einzelanlagen. Die Umlagepflicht entfällt mit der Abschaffung der EEG-Umlage, sodass der Betrieb größerer Anlagen lukrativer wird. Der bislang bekannte Entwurf einer Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sieht außerdem Neuregelungen der Einspeisevergütung vor. Die Bundesregierung will damit den Ausbau von Solaranlagen auf Dächern von Mehrfamilienhäusern vorantreiben.

Mit der vom Bundeskabinett beschlossenen Formulierungshilfe für ein EEG-Entlastungsgesetz hat sich der Deutsche Bundestag am 17. März in erster Lesung befasst. Der Entwurf wurde in den Ausschuss für Klimaschutz und Energie zur federführenden Beratung überwiesen.

KfW-Förderung teilweise reaktiviert

Bund schießt zusätzliche Milliarden in die Sanierungsförderung.

Nach dem kurzfristigen Aussetzen des KfW-Förderprogramms für energetische Gebäudesanierungen Anfang des Jahres ist das Programm nun wieder gestartet, und der Bund schießt weitere Finanzmittel nach. Grund dafür sei die starke Nachfrage, heißt es. Der Haushaltsausschuss des Bundestages gab 4,76 Mrd. Euro frei. So soll verhindert werden, dass die Förderung energetischer Gebäudesanierung dieses Jahr ein zweites Mal ausgesetzt werden muss.

Energieverbrauch unbekannt

Die meisten Deutschen können ihren Heiz- und Warmwasserverbrauch nicht einschätzen.

Nur 24 Prozent der Deutschen kennen ihren aktuellen Energieverbrauch. Knapp ein Drittel weiß gar nichts darüber und 41 Prozent nur ungefähr. Das ergab eine repräsentative YouGov-Umfrage im Auftrag von ista. Ohne das Zutun der Verbraucherinnen und Verbraucher können energetische Ertüchtigungen ihr Potenzial nicht entfalten, und auch wenn viele ihren Teil zur Erreichung der Klimaziele beitragen wollen, fehlt schlicht die Informationsgrundlage, um das Verhalten anzupassen. Abhilfe soll die mit der novelierten Heizkostenverordnung eingeführte Verpflichtung zur unterjährigen Verbrauchsinformation schaffen. Die gute Nachricht: Nur etwa 20 Prozent der Befragten möchten sie per Briefpost erhalten. Wenn die Kosten dafür selbst zu tragen sind, präferieren nur noch acht Prozent diesen Weg. Kluges Vorgehen und die Bereitstellung zufriedensstellender digitaler Angebote können demnach jährlich geschätzte 5.300 Bäume vor der Verarbeitung zu Papier retten und etwa 920 Tonnen CO₂ einsparen.



Das neue Justizministerium

Welche Aufgaben hat es, und welche Rolle spielt es für die Immobilienwirtschaft?

Von Nadine Fuchs, Referentin der Geschäftsführung des VDIV Deutschland

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) ist ein sogenanntes Gesetzgebungsministerium. Seine Aufgaben liegen hauptsächlich in der Gesetzgebung und nicht im Bereich der verwaltenden und unmittelbar gestaltenden Regierungstätigkeit. Das bedeutet jedoch nicht, dass das Ministerium Gesetze erlässt – Gesetzgeber sind der Deutsche Bundestag und Bundesrat. Gesetzgebungsvorhaben des Bundes werden demnach durch Entwürfe vorbereitet und begleitet. Das BMJ setzt Regeln also nicht durch, es entscheidet auch nicht über deren Auslegung, vielmehr wirkt es daran mit, die geltenden Regeln –

im Einklang mit den Vorgaben des Grundgesetzes und des europäischen Rechts – durch Gesetzgebung fortzuentwickeln.

Prüfung und Verbraucherschutz

Außerdem hat das BMJ die Aufgabe, Gesetzes- und Verordnungsentwürfe anderer Ressorts in rechtssystematischer und rechtsförmlicher Hinsicht zu prüfen. Diese Prüfung beinhaltet zum einen, ob ein Entwurf mit den Vorgaben des Grundgesetzes ver-

einbar ist, zum anderen, ob die Empfehlungen zu Form und Gestaltung von Gesetzen und Rechtsverordnungen beachtet wurden. Wegen dieser Aufgabe wird das BMJ auch als „Verfassungsministerium“ oder „Notariat der Bundesregierung“ bezeichnet. Mit Organisationserlass des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021 wurde die Zuständigkeit für Verbraucherschutz dem Bundesministerium für Umwelt übertragen: Aus dem BMJV wurde wieder das BMJ.

Der **Verbraucherschutz** ist seit **Dezember** ein Ressort des **Umweltministeriums**.

Appell ans BMJ: Reine **Online-Eigentümersammlungen** gesetzlich verankern.

An der Spitze des Ministeriums steht seit dem 8. Dezember 2021 der Bundesminister der Justiz, Dr. Marco Buschmann. Unterstützt wird er durch den Parlamentarischen Staatssekretär Benjamin Strasser und die Staatssekretärin Dr. Angelika Schlunck.

Justizministerium und Immobilienverwaltungen

Immobilienverwalterinnen und -verwalter müssen in ihrem Berufsalltag mehr als 65 Gesetze und Verordnungen beachten, von denen etliche immer wieder novelliert werden. Die Arbeit des Justizministeriums beeinflusst ihre Arbeit also unmittelbar. Auch dieses Jahr müssen sie sich auf viele Änderungen wie z. B. die Umsetzung der Grundsteuerreform, der neuen Heizkostenverordnung, des Zensus 2022 und des Mietspiegelreformgesetzes einstellen.

In den vergangenen beiden Jahren hatte allerdings die Pandemie den größten Einfluss auf den Berufsalltag in den Verwaltungen. Pandemiebedingt mussten Eigentümersammlungen verschoben oder vielfach gar ausgesetzt werden. Im Rahmen der noch geltenden COVID-19-Sonder-

regelungen ist die Versammlungspflicht für Wohnungseigentümergeinschaften bis 31. August 2022 aufgehoben. Dies hat jedoch zur Folge, dass wichtige Beschlüsse für notwendige energetische Gebäudesanierungen nicht oder deutlich seltener gefasst werden konnten und können. Die verschobenen und sich fortlaufend verteuern den Sanierungen stehen dabei konträr zu den Klimazielen der Bundesregierung. Zwar hat der Gesetzgeber mit dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in § 23 Abs. 1 S. 2 die Beschlusskompetenz für das Abhalten von Eigentümersammlungen in hybrider Form gesetzlich verankert. Dies bedarf jedoch einer vorherigen Beschlussfassung. Der VDIV Deutschland regt daher mit Nachdruck beim Justizministerium an, dass die Beschlusskompetenz für reine Online-Eigentümersammlungen als feste Option in § 23 Abs. 1 S. 2 WEG gesetzlich verankert wird. Aus Sicht des Verbandes ist es unabdingbar, dass auch im Wohnungseigentumsgesetz eine dauerhafte gesetzliche Grundlage für die Beschlusskompetenz zum Abhalten reiner Online-Versammlungen geschaffen wird. Auch die Erfahrung im Vereins- und Aktienrecht der

letzten beiden Jahre zeigt, dass die rein digitale Variante eine echte und praktische Alternative darstellt. Denn dort ist es im Rahmen der befristeten Sondergesetzgebung möglich, Versammlungen online durchzuführen. Dass sich dieses Format offenbar bewährt hat, zeigt ein aktueller Referentenentwurf, der die digitale Variante von Aktionärsversammlungen dauerhaft im Aktienrecht verankern will. Und so wird es nicht nur dieses Thema sein, bei dem die Arbeit der Immobilienverwaltungen in Abhängigkeit vom Justizministerium steht.



DR. MARCO BUSCHMANN

Der Bundesminister der Justiz ist Rechtsanwalt, seit 2009 Mitglied des Deutschen Bundestages und war bis 2021 Erster Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP.

Große Aufgaben nachhaltig gelöst

Kompakt, einfach installiert und in Kaskade bis zu 150 kW Leistung

Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

- ▶ Die nachhaltige Lösung für **Mehrfamilienhäuser und Gewerbe**
- ▶ Geringe Stellfläche und **einfache Installation**
- ▶ Einfache Modernisierung
Vorlauftemperatur von 65 °C
- ▶ Schalloptimiert für den **Einsatz in Wohngebieten**
- ▶ Erstklassige Zugänglichkeit **bei Wartung und Service**



Bosch kann Heizungs-Power!



30. Verwaltertag

GEMEINSAM.MEHR.ERREICHEN.

Nutzen Sie die Möglichkeit des 30. Deutschen Verwaltertages am 7. und 8. September in Berlin, um Kontakte neu zu knüpfen oder aufleben

zu lassen, Wissenswertes über Hybrid- und Online-Eigentümerversammlungen, über nichtige Beschlüsse und sinnvolle Anträge, über Führung, Erfolgspotenzial von Mitarbeitenden, den Verwaltervertrag und die Jahresabrechnung zu erfahren. Vorab stellen wir Ihnen hier vier Vorträge vor:

TENDENZEN DER RECHTSPRECHUNG NACH DER WEG-REFORM

Ende 2020 trat das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Verwalterinnen und Verwalter, die aus diesem Anlass Schulungen besucht haben, dürften oft Sätze gehört haben wie „Hierzu gibt es noch keine Urteile.“ oder „Man muss abwarten, wie die Gerichte das sehen.“ Nachdem inzwischen rund anderthalb Jahre vergangen sind, liegen die ersten Judikate zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vor, und es werden bis zum Deutschen Verwaltertag im September 2022 noch einige hinzukommen, die in den Vortrag einfließen werden.

Sehr rasch musste etwa geklärt werden, wie sich das WEMoG auf die Prozessführungsbefugnis eines Eigentümers ausgewirkt hat, der gerade dabei war (oder noch immer dabei ist), Rechte einzuklagen, die aus dem gemeinschaftlichen Eigentum resultieren, z. B. auf Unterlassung einer Störung oder auf Rückbau einer baulichen Veränderung. Sehr pragmatisch urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) im Mai 2021 hierzu, dass die Befugnis des Klagenden in am 1. Dezember 2020 anhängigen Verfahren bestehen bleibe. Anders sei es aber, wenn dem Gericht eine schriftliche Äußerung des Verwalters über einen entgegenstehenden Willen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Kenntnis gebracht wurde. Man könnte insofern von einem „An-sich-ziehen“ seitens der Gemeinschaft sprechen, obwohl das WEMoG dieses Institut ja gerade beseitigt hat. Unter welchen Voraussetzungen und wie der Verwalter eine solche Erklärung abzugeben hat, wird im Vortrag u. a. dargestellt. Die meisten diesbezüglichen Rechtsfragen haben es noch nicht bis zum BGH geschafft. Amts- und Landgerichte hingegen haben sich inzwischen zu Fragen der baulichen Veränderung, der Kostenverteilung oder auch dazu geäußert, gegen wen Ansprüche im Zusammenhang mit der (ordnungsmäßigen) Verwaltung zu richten sind. Prof. Martin Häublein wird Ihnen in seinem Vortrag eine Auswahl präsentieren.

REFERENT



Prof. Dr. Martin Häublein

Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

DIE MUTTER ALLER FRAGEN: WANN SIND BESCHLÜSSE UNWIRKSAM, WANN SIND SIE NICHTIG?

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes brachte zahlreiche Neuerungen hervor, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erleichtern. Neue Beschlusskompetenzen eröffnen Regelungsmöglichkeiten, die nach vormaligem Recht undenkbar waren. Geblieben ist die grundsätzliche Differenzierung zwischen unwirksamen und nichtigen Beschlüssen.

Die Ausgangsfrage ist stets, ob beschlossen werden darf oder eine Vereinbarung getroffen werden muss, und wenn beschlossen werden darf, wie beschlossen werden muss. Die meisten Verwalterinnen und Verwalter haben keine besonderen Schwierigkeiten, zu erkennen, in welchen Fällen eine Vereinbarung getroffen werden muss. Schwierigkeiten bereitet der Praxis aber die Formulierung von Beschlüssen, die dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Verstöße gegen den Bestimmtheitsgrundsatz können zur Nichtigkeit des Beschlusses führen, was teilweise fatale Folgen nach sich zieht. Nach der grundsätzlichen Klärung der Beschlusskompetenz muss der Verwalter deren Grenzen kennen und in der Lage sein, Beschlüsse mit vollstreckungsfähigem Inhalt zu formulieren. Der Vortrag erklärt, woraus Beschlusskompetenz erwächst, wie Beschlüsse rechtssicher formuliert werden und wie gehandelt werden muss, wenn das Gericht einen Beschluss nach seiner Durchführung für unwirksam oder nichtig erklärt.

REFERENT



Stephan Volpp

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

HYBRID- UND ONLINE-EIGENTÜMER-VERSAMMLUNGEN: CHANCEN UND RISIKEN AUS RECHTLICHER SICHT

Auch nach der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden neuen Gesetzeslage (WEMoG) ist die Präsenzversammlung das Leitbild. Wohnungseigentümer sollen sich wie gehabt nach demokratischen und rechtsstaatlichen Spielregeln persönlich mit dem Verwalter treffen und ihre Angelegenheiten regeln. Die Online-Zuschaltung ist zulässig, allerdings nicht einfach so. Sie erfordert einen Mehrheitsbeschluss, der die Ausübung von Versammlungsrechten in der Präsenzversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, zum Beispiel über ein Videokonferenzsystem, gestattet.

Reine Online-Versammlungen, deren Versammlungsort also der Cyberspace ist, erfordern hingegen eine Vereinbarung. Die kann zwar sogar formlos, etwa durch kollektives Zuschalten zur Versammlung, zustande kommen, erfordert aber die 100-prozentige Zustimmung aller Eigentümer, was sich in der Praxis nicht bewerkstelligen lässt. Verwaltern und Eigentümern fehlt der Mut, die Präsenzversammlung durch die Einbeziehung elektronischer Kommunikationsmittel zu bereichern. Da die Ermöglichung der Online-Teilnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sollten Verwalter eigene und eigentümerseitige Hemmschwellen abbauen und das Thema von Amts wegen, also auch ungefragt, in die Tagesordnungen der Versammlungen bringen. Der 45-minütige Vortrag gibt rechtliche und technische Hilfestellung.

REFERENT



Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Rechtsanwalt

SINNVOLL, ÜBERFLÜSSIG ODER GAR NERVIG – WIE GEHE ICH MIT EIGENTÜMERANTRÄGEN UM?

Eine der Hauptaufgaben des Verwalters ist die Vorbereitung und Leitung der Eigentümerversammlung. Wichtige Tagesordnungspunkte wie z. B. die Jahresabrechnung organisiert der Verwalter selbst, doch oft kommen auch Anregungen und Hinweise aus der Eigentümerschaft, die Verwalter dann in Beschlussanträge umsetzen. Gelegentlich geschieht es, dass Eigentümer umfassende vorgeformulierte Beschlusstexte einreichen. Wie soll sich der Verwalter dann verhalten? Besteht die Pflicht zur Umformulierung von Eigentümeranträgen, und falls ja – wie ist diese auszuführen? Was gilt für die temporäre Niederlegung der Versammlungsleitung? Welche Besonderheiten gelten bei der Gestattung einer baulichen Veränderung? Ein Sonderfall sind hier sogenannte privilegierte bauliche Veränderungen wie E-Ladestationen oder Einbruchschutz, denn hierauf haben die Eigentümer Anspruch, und der Verwalter muss auf eine zutreffende Beschlussfassung hinwirken.

Und wie geht der Verwalter mit Eigentümeranträgen außerhalb der Beschlussfassung, z. B. der Einberufung einer Versammlung oder Besichtigung der Anlage durch den Verwalter, um? Wann muss der Verwalter eine außerordentliche Versammlung auf Wunsch einzelner Eigentümer einberufen – und wer trägt die Zusatzkosten einer solchen Versammlung? Diese und weitere Fragen beantwortet Ihnen Prof. Lehmann-Richter bei seinem Vortrag auf dem 30. Verwaltertag in Berlin.

REFERENT



**Prof. Dr. Arnold
Lehmann-Richter**
Hochschule für Wirtschaft und Recht,
Berlin

Miele

Die Basis unbeschwerten Wohnens.

Die Kleinen Riesen: professionelle Wäschepflegesysteme für Wohnanlagen.

Mit einer professionellen Waschmöglichkeit steigern Sie den Wohnkomfort in Ihren Immobilien deutlich. Die langlebigen und wirtschaftlichen Kleinen Riesen bieten neben kurzen Laufzeiten und einer intuitiven Touch-Bedienung mit jederzeit änderbarer Sprache auch besonders bequeme, digitale Reservierungs- und Bezahlprozesse.

Miele Professional. Immer Besser.

Infos: 0800 22 44 644 | www.miele.de/pro/kleineriesen



Das neue WEG

FOLGE 11: Die Gebrauchsrechte der Wohnungseigentümer

Von Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, und Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

Den Wohnungseigentümern gehört das Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Das Recht zum Gebrauch des Sondereigentums steht jedem Wohnungseigentümer alleine zu. Am Gemeinschaftseigentum hat jeder Wohnungseigentümer ein Mitgebrauchsrecht. Daran hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 nichts geändert. Die Stärkung der Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Verwaltung hat aber die Akzente verschoben, wenn es um die Sanktionen von Gebrauchsstörungen geht. Während früher die Wohnungseigentümer sich untereinander auf Einhaltung der Gebrauchsregeln verklagen konnten, liegt diese Aufgabe seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 grundsätzlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.

(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

§ 16 Nutzungen und Kosten

(1) (...) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

§ 18 Verwaltung und Benutzung

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (...)

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Gebrauch des Sondereigentums und seine Grenzen

Inhaltlich unverändert regelt § 13 Abs. 1 WEG, dass die Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum selbst benutzen dürfen. Dieses Gebrauchsrecht steht im Interesse eines friedlichen Miteinanders in der Gemeinschaft unter drei Schranken:

§ 14 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 2 WEG verpflichtet den Wohnungseigentümer, bestimmte Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden (unten a));

§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG verpflichtet den Wohnungseigentümer, im Rahmen seines Gebrauchs bestimmte Einwirkungen auf fremdes Sondereigentum zu vermeiden (unten b));

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet den Wohnungseigentümer, beim Gebrauch die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten (unten c)).

a) Duldung des Betretens und anderer Einwirkungen

Die Duldungspflicht nach § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG erfasst das Betreten des Sondereigentums und andere Einwirkungen, soweit diese den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, soweit solche fehlen, aus denen dem Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammen-

Die **Einhaltung** der Gebrauchsregeln ist **Sache der Gemeinschaft**, nicht des Einzelnen.

leben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Diese auf den ersten Blick kompliziert anmutende Regelung sollen zwei Beispiele verdeutlichen.

Beispiel 1: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Austausch der Fenster in der Wohnung des Wohnungseigentümers E1 beschlossen. E1 öffnet am Baubeginn die Wohnungstür nicht. Die beauftragten Handwerker können die Arbeiten nicht ausführen; der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstehen deshalb Mehrkosten – E1 verstößt gegen seine Pflicht, das Betreten seiner Wohnung zu dulden. Er muss die Mehrkosten als Schadensersatz erstatten.

Beispiel 2: Es wird beschlossen, dass das Musizieren nur zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr erlaubt ist. Ein Wohnungseigentümer (E2) verlangt von einem anderen (E3), das Musizieren in diesem Zeitraum zu unterlassen. Dieses Begehren scheidet. Der Anspruch des E2 scheidet an § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Denn E2 muss danach diese Einwirkungen auf seine Wohnung dulden.

b) Verbot der Beeinträchtigung fremden Sondereigentums

§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen. Die Vorschrift beschränkt das Recht der übrigen Wohnungseigentümer, ihr Sondereigentum zu gebrauchen. Dieses Beeinträchtungsverbot muss durchgesetzt werden. Es wird praktisch, wenn ein anderer Wohnungseigentümer den aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG folgenden Unterlassungsanspruch geltend macht.

Beispiel: Es wird beschlossen, dass das Musizieren nur zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr erlaubt ist. E4 musiziert, in der Wohnung von E5, laut vernehmbar, in den Nachtstunden. E5 kann von E4 verlangen, dieses Musizieren zu unterlassen.

c) Gebot des binnenrechtskonformen Gebrauchs

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten. Diese Pflicht betrifft auch den Gebrauch des Sondereigentums. Soweit der Gebrauch also geregelt ist, insbesondere durch Vereinbarung oder einen Beschluss nach § 19 Abs. 1 WEG, hat sich der Wohnungseigentümer hieran zu halten. Tut er dies nicht, begeht er gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Pflichtverletzung.

Anders als § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG (oben b)) knüpft § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG nicht an eine Beeinträchtigung an, sondern ist bei jedem (auch nur formalen) Verstoß gegen die Regeln zum Gebrauch des Sondereigentums anwendbar. Die abstrakte Einhaltung der Hausordnung etwa kann daher – anders als nach § 15 Abs. 3 WEG a. F. – nicht mehr durch einzelne Wohnungseigentümer eingeklagt werden, sondern nur noch durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Beispiel: E6 parkt ständig sein Auto auf einer Grünfläche des Grundstücks. Nur die Wohnungseigentümergeinschaft kann ihn auf Unterlassung verklagen, nicht die anderen Wohnungseigentümer. Diese haben aber nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, dass diese gegen E6 vorgeht. Die Gemeinschaft muss sich also darum kümmern, dass die Eigentümer sich an die Regeln halten.

II. Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

Nach § 16 Abs. 1 S. 3 WEG ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 WEG berechtigt. Bis zur WEG-Reform 2020 war dieses Recht in § 13 Abs. 2 S. 1 WEG a. F. geregelt. § 16 Abs. 1 S. 3 WEG stellt das Mitgebrauchsrecht unter die Schranken des § 14 WEG. Jeder Wohnungseigentümer ist deshalb verpflichtet, vom gemeinschaftlichen Eigentum nur den Mitgebrauch zu machen, der den Vereinbarungen oder Beschlüssen entspricht (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) oder, soweit solche fehlen, aus dem den anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Das Mitgebrauchsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum steht damit unter denselben Schranken wie das alleinige Gebrauchsrecht am Sondereigentum.

III. Ausgleichsanspruch

Nach § 14 Abs. 3 WEG kann ein Wohnungseigentümer, der eine Einwirkung zu dulden hat, die über das zumutbare Maß hinausgeht, einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Diese Ausgleichspflicht war bis zur WEG-Reform 2020 in modifizierter Form in § 14 Nr. 4 WEG a. F. geregelt.

ZUM NACHLESEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst sind Autoren des Werks „WEG-Reform 2020 – Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG“, das für 49,80 Euro erhältlich ist. Es enthält ausführliche Erläuterungen nebst Formulierungsvorschlägen zum neuen Recht.

Otto Schmidt Verlag 2020, Broschur, 572 Seiten, ISBN 978-3504450496



Explodierende Energiepreise

Bundestag beschließt einmaligen Heizkostenzuschuss.

Für Menschen mit geringem Einkommen sind die drastisch gestiegenen Energiepreise eine besonders starke Belastung. Wohngeldempfänger, Studierende und Auszubildende, die staatliche Hilfen beziehen, erhalten nun einen einmaligen Heizkostenzuschuss. Das hat der Bundestag mit dem Heizkostenzuschussgesetz (20/689) beschlossen.

Wohngeldberechtigte erhalten 270 Euro (bei einem berücksichtigten Haushaltsmitglied) beziehungsweise 350 Euro (bei zwei berücksichtigten Haushaltsmitgliedern), für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen 70 Euro hinzu. Empfänger von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz und dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz erhalten einmalig 230 Euro. Berechtigte müssen keinen Antrag stellen, um den Heizkostenzuschuss zu erhalten. Das Gesetz soll am 1. Juni 2022 in Kraft treten und bis zum 31. Mai 2032 gelten.

Der von den Koalitionsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vorgelegte Gesetzesentwurf (20/689) war zwei Tage vor der Abstimmung im Bundestag mit Änderungen im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen verabschiedet worden. Die Ausschussmitglieder hatten die im Entwurf vorgesehenen Zuschüsse verdoppelt.

Jetzt bewerben!

Der VDIV Deutschland sucht die Immobilienverwaltung des Jahres 2022.

Erfolgreiche Immobilienverwaltung ist mehr als nur Administration, sie erfordert moderne Kommunikation, die Nutzung digitaler Möglichkeiten sowie gut ausgebildetes und zukunftsorientiertes Fachpersonal. Bei der Ausschreibung des begehrten Branchenpreises geht es diesmal um Maßnahmen zur Förderung des Nachwuchses in der Immobilienverwaltung. Welche Programme gibt es für Auszubildende, Berufsanfängerinnen und -anfänger?

Gute Chancen auf die Auszeichnung als Immobilienverwaltung des Jahres können sich Unternehmen ausrechnen, die ihre Auszubildenden und Nachwuchskräfte fördern und für kommende Generationen mit geeigneten Strategien attraktive berufliche Perspektiven in der Immobilienverwaltung schaffen.

Alle Immobilienverwaltungen mit Geschäftssitz in Deutschland, die über entsprechende Konzepte verfügen, sind dazu eingeladen, sich bis 10. Juni 2022 mit einer Kurzpräsentation ihres Unternehmens und ihrer Strategie für die Nachwuchsförderung zu bewerben – per E-Mail an bildung@vdiv.de

Die Preisverleihung findet im Rahmen des 30. Deutschen Verwaltertages am 7. September 2022 im Estrel Berlin statt. Die Ausschreibung steht online auf der Website des VDIV Deutschland zum Download: www.vdiv.de

Stromerzeugung 2021

Der Anteil konventioneller Energieträger ist deutlich gestiegen.

Der in Deutschland erzeugte und ins Netz eingespeiste Strom stammte im Jahr 2021 mehrheitlich aus konventionellen Energieträgern. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, stieg die Stromerzeugung aus konventioneller Energie nach vorläufigen Ergebnissen gegenüber dem Jahr 2020 um 11,7 Prozent auf 57,6 Prozent der gesamten Stromerzeugung. 2020 waren es noch 52,9 Prozent. Die Einspeisung aus erneuerbaren Energien sank dagegen von 47,2 Prozent im Vorjahr auf 42,4 Prozent.



„Mit Erdgas
und Strom
bin ich bestens
versorgt!“



Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Projektbegleitung bei Konzeption und Einbau gemeinschaftlicher Ladeinfrastruktur
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit über 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de



E-Mobilität auf dem Vormarsch

50 Prozent mehr Neuzulassungen als im Februar 2021.

Die Zahl der Neuzulassungen von Elektroautos im Februar ist im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 Prozent gestiegen. Wie das Kraftfahrtbundesamt mitteilt, wurden 28.300 E-Fahrzeuge mit Batterie angemeldet, 14 Prozent aller neu zugelassenen Fahrzeuge. Von den 200.000 Fahrzeugen, die insgesamt im Februar zugelassen wurden, waren knapp 60.000 Hybrid-Pkw und 22.000 Plug-in-Hybride. Auch hier zeigten sich deutliche Zuwächse im Vergleich zum Vorjahresmonat. Flüssiggas-Antriebe dagegen hatten mit annähernd 1.700 Neuzulassungen einen Anteil von einem Prozent. Bis zum Jahr 2030 plant die Bundesregierung 15 Millionen Elektroautos auf deutsche Straßen zu bringen.

Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine gesucht

Der VDIV Deutschland und seine Landesverbände bitten um Unterstützung.

Seit Menschen aus der Ukraine auf der Flucht vor dem Krieg ohne Visum nach Deutschland einreisen und hier bleiben dürfen, können sie vorübergehend in Erstaufnahmeeinrichtungen und privaten Unterkünften wohnen. Der VDIV Deutschland und seine Landesverbände bitten die Mitglieder um Unterstützung: Wer die Möglichkeit hat, kann und sollte Unterkünfte bereitstellen. Freien Wohnraum können Eigentümer und Mieter über Portale wie www.unterkunft-ukraine.de melden, die mit dem Bundesinnenministerium zusammenarbeiten. Die meisten Länder, Wohlfahrtsverbände wie die Caritas und die Diakonie sowie viele Kommunen informieren auf ihren Internetseiten über Möglichkeiten zu helfen.

Was bei der Bereitstellung von Mietwohnungen zu beachten ist

Eine behördliche Genehmigung ist für die Unterbringung Geflüchteter nicht erforderlich, außer bei unbegleiteten Minderjährigen. Insbesondere bei längerfristiger Unterbringung sollte darauf geachtet werden, Wohnraum nicht überzubelegen. Mieter können Zimmer tage- bis wochenweise ohne Einverständnis des Vermieters kostenlos zur Verfügung stellen. Es empfiehlt sich jedoch, den Vermieter frühzeitig zu informieren. Sollen Flüchtende über einen längeren Zeitraum untergebracht werden, muss der Vermieter zwingend gefragt werden. Er kann die Erlaubnis nur verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund dafür liegt, der Wohnraum dauerhaft überbelegt würde oder ihm die Untervermietung ausnahmsweise nicht zugemutet werden kann. Für Helfende, die Geflüchtete bei sich aufnehmen, gibt es bislang keine staatliche Unterstützung.

Aareon Kongress 2022

Pioneering Tomorrow: 1. bis 3. Juni, Essen

Nach zweijähriger pandemiebedingter Pause meldet sich der Aareon Kongress zurück. Neuer Standort für den Branchentreff ist die Grand Hall auf dem Gelände des UNESCO-Welterbes Zollverein in Essen. Bewusst gewählt, denn die Metropole Ruhr bietet geschichtlich wie infrastrukturell ideale Rahmenbedingungen. Die aufstrebende Start-up-Szene und eine der dichtesten Hochschul- und Forschungslandschaften Europas prägen diesen Standort für GreenTech und Cybersecurity, der offen ist für neue Ideen,

Innovationen und für den Wandel – also auch, um den Aareon Kongress nach der Pause wieder aufleben zu lassen.

Der Veranstaltungstitel, Pioneering Tomorrow, steht für ein neues, dynamisches und interaktives Tagungskonzept, das dazu einlädt, gemeinsam mit Branchenvertretern die Transformation mit dem Zielbild „Immobilienwirtschaft 2030“ aktiv zu gestalten. Diskussionen und Workshops setzen Impulse, zeigen künftige Trends auf und vermitteln, welche Rolle Konnektivität, Cyber-

security, Nachhaltigkeit und Klimaschutz für Leben und Arbeit spielen und wie sich die Pandemie langfristig darauf auswirkt. Auf der Agenda stehen Vorträge prominenter Keynote Speaker wie des Journalisten Prof. Dr. Claus Kleber, der Aufsichtsrätin und Autorin Janina Kugel und des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko.

Weitere Informationen zu Programm und Anmeldung gibt es im Aareon-Kongress-Newsletter und online:

www.aareon-kongress.de

VDIV DEUTSCHLAND & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> **VDIV-Insight Wien**

Datum/Ort: 8. – 11.5.2022, Wien

Anmeldung: www.vdiv.de/insight

> **Forum Zukunft VII**

Datum/Ort: 17./18.5.2022, congress centrum weimarhalle, Weimar

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

> **7. VDIV-Golf-Cup**

Datum/Ort: 9.6.2022, Spa & Golf Resort Weimarer Land, Blankenburg

Anmeldung: www.vdiv.de/golf

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> **6. Verwalterforum Mietrecht**

Datum/Ort: 5.6.2022, Stadthalle Sindelfingen

Anmeldung: www.vdiv-bw.de/mietrecht

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> **Brandenburger Sommerforum**

Datum/Ort: 15.6.2022

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforum-brandenburg

VDIV HAMBURG/SCHLESWIG-HOLSTEIN/MECKLENBURG-VORPOMMERN

> **WEG-Verwalterforum Hamburg**

Datum/Ort: 2.6.2022, Radisson BLU Hotel Hamburg

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen

VDIV HESSEN

> **17. Verwalterforum & 14. Beiratsseminar**

Datum/Ort: 24./25.6.2022, Bad Homburg v. d. H.

Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/verwalterforum

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> **WEG-Verwalterforum Hannover**

Datum/Ort: 5.5.2022, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen

Online-Vielfalt

Ob im Büro oder im Homeoffice: Mit den vielfältigen Online-Angeboten des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände können Sie auch 2022 Ihr Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen diskutieren und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern. Detaillierte Informationen dazu und zu weiteren Veranstaltungen bieten die jeweiligen Internetseiten: siehe Seite 63.



ENERGIE

Ein facettenreiches Thema

VDIV ZUM THEMA

Das große Ganze im Blick behalten

Die für Deutschland bis zum Jahr 2045 angestrebte Klimaneutralität ist ernsthaft in Gefahr. Schon 2021 wurden die Klimaziele weit verfehlt. Aus vorläufigen Daten, die das Umweltbundesamt und das Bundesministerium für Umwelt- und Klimaschutz Mitte März vorgelegt haben, geht hervor, dass Deutschlands CO₂-Ausstoß im vergangenen Jahr um 33 Millionen Tonnen über dem von 2019 lag. Nach dem Verkehrssektor sind daran die Gebäude maßgeblich beteiligt. Es muss dringend mehr saniert werden, insbesondere im

Bestand von Eigentümergemeinschaften. Dafür brauchen Eigentümergemeinschaften Anreize und sachkundige Begleitung, vor allem aber müssen Online-Versammlungen zur Beschlussfassung endlich gesetzlich verankert werden. Der VDIV Deutschland setzt sich dafür ein. Verwaltungen, denen die Rolle zukommt, Sanierungsprozesse anzustoßen und zu begleiten, finden auf den folgenden Seiten Anregungen, wie sich Immobilien Schritt für Schritt in diese Richtung entwickeln lassen und welche Stellschrauben dafür infrage kommen.

10 TIPPS

für die Beschaffung von E-Mobilitäts-Lösungen im WEG-Umfeld

Von Dr. Alexander Conreder, Leitung Wohnungswirtschaft EnBW Energie Baden-Württemberg AG

Beim Thema E-Mobilität geraten WEG-Verwaltungen zunehmend unter Druck: Einerseits liegt es im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG), den Rechtsanspruch auf Lademöglichkeiten zu erfüllen, andererseits gibt es aktuell wenig wirklich zufriedenstellende Lösungen, die sowohl den Anforderungen von WEG als auch denen ihrer Verwaltungen gerecht werden. Deshalb sollte man bei der Planung relevante Aspekte berücksichtigen:

1 Auf Zuwachs planen

Bei der Konzeption von Ladeinfrastruktur sind neben dem aktuellen Bedarf auch künftige Ausbauschritte zu berücksichtigen. Nur so können Hausanschlusserweiterung und Lastmanagement, Technikplatz und Leitungsführung sowie Betrieb und Abrechnung sinnvoll geplant und sprunghafte Kostensteigerungen beim Ausbau vermieden werden, etwa wenn der Leistungsbedarf den Schwellenwert überschreitet, der den Anschluss an einen Trafo nötig macht. Statt etwa 1.500 bis 3.000 Euro kann eine Erweiterung

dann leicht 30.000 Euro und mehr kosten. Daher sollten alle relevanten absehbaren Maßnahmen schon zu Beginn in die Beschlussfassung aufgenommen werden.

2 Die Kosten angemessen teilen

Angebote und Rechnungsstellung müssen flexibel zu gestalten sein, um verschiedene Leistungen auch verschiedenen Zielgruppen zurechnen zu können. Muss ggf. im Vorfeld der Installation der Zählerplatz



modernisiert werden, sind diese Kosten von allen Eigentümern zu tragen. Die übrigen Kosten gehen teils zulasten derjenigen, die an der ersten Umsetzungsstufe teilnehmen, teils zulasten einzelner Eigentümer oder Mieter. Herausforderung hierbei ist die Abgrenzung der Kosten und des Eigentums.

Um Diskussionen zu vermeiden, wäre zu empfehlen, einmalige Kosten über einen entsprechenden Schlüssel auf die zustimmenden Eigentümer umzulegen, die Betriebskosten direkt vom Dienstleister mit den Nutzern abzurechnen. Auch die klare Regelung der Betriebsverantwortung ist sicherzustellen, sowohl für die Wallboxen als auch für die zentralen technischen Einrichtungen wie das Last- und Lademanagement.

3

Das GEIG berücksichtigen

Eigentümergeinschaften sollten sich darauf einigen, dass sich an den Kosten der grundlegen-

den Maßnahmen zur Vorbereitung der Installation alle beteiligen. Das Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) fordert bei Sanierungen in der Garage die Verlegung von Leerrohren sowie bauliche Veränderungen, etwa Maßnahmen zum Brandschutz zur Vorbereitung der Stellflächen für Schaltschränke. So vermeidet man ein Taktieren der Eigentümer zwischen Sanierung und Installation der Ladeinfrastruktur.

4

Zusatzkosten einkalkulieren

Die Kostentransparenz erfordert es, über die Installations- und Betriebskosten hinaus auch den angebotenen Ladetarif zu berücksichtigen. Er basiert oft nicht nur auf dem Preis der verbrauchten Kilowattstunden, sondern es fallen zusätzliche Kosten für die Abrechnung einzelner Ladevorgänge über einen Dienstleister an, was den Ladestrom um zehn Prozent und mehr verteuern kann. Von Vorteil sind hier Home-Zone-Tarife, um den

Ladepreis transparent zu gestalten, etwa mit einem Grundpreis und einem Ladetarif, der sich an den tatsächlichen fixen und variablen Kosten orientiert und vom Abrechnungsdienstleister justiert wird.

5

Die richtige Abrechnungsvariante

Abrechnungslösungen, die aktuell für WEG angeboten werden, sind teils recht einfach und erfüllen keine hohen Ansprüche: z. B. ein Ladekabel an einer einfachen Steckdose mit zwei Kilowatt Ladeleistung, die über den Wohnungszähler abgerechnet wird. Andere Lösungen von Anbietern, die sonst Flotten und große Wohnanlagen ausstatten, sind an ein Service- und Abrechnungs-Backend angebunden. Über die Ladekarte kann sowohl die Ladeinfrastruktur in der eigenen Tiefgarage genutzt werden als auch die von Dritten. Service und Abrechnung sind ebenfalls integriert. Das geht am Bedarf vieler WEG vorbei. Die vielfältigen Abrechnungsfunktionen

SICHERHEIT FÜR IHRE IMMOBILIEN

Versicherungslösungen für die Wohnungswirtschaft

Unsere neuen Versicherungskonzepte für Hausverwalter und Wohnungsunternehmen

Informieren Sie sich jetzt!
www.domcura.de



benötigen sie gar nicht. Eine einfache Zuordnung des verbrauchten Ladestroms zum jeweiligen Stellplatz sowie eine monatliche oder jährliche Abrechnung wären ausreichend. Mit rund 60 Euro pro Jahr und Ladepunkt ist das auch deutlich günstiger als eine Backend-Lösung mit vielfältigen Abrechnungsfunktionen, wenn diese nicht benötigt werden.

6

Der Aufwand der Nutzerbetreuung

Die Betreuung der Nutzer von Ladeinfrastruktur kann für Verwaltungen aufwendig sein, insbesondere wenn mehrere Objekte über mehrere Portale verwaltet werden, um Ladekarten oder QR-Codes für Apps auszugeben. Idealerweise können sich Eigentümer wie Mieter selbst registrieren, und die Überprüfung der Korrektheit der Daten und der erteilten Berechtigungen erfolgt automatisch.

Spezialisierte Anbieter bieten telefonische Services für Bewohner an. So wird bei Defekten, Problemen mit der Authentifizierung und Anmeldung oder der Rechnung schnell geholfen. Verwaltungen sollten sich auf zwei bis drei Anbieter fokussieren, um die Zahl der Ansprechpartner wie auch der zu berücksichtigenden Abläufe für sich zu begrenzen.

7

Synergieeffekte nutzen

Bei der Abrechnung von Ladestrom und der Authentifizierung zur Nutzung können sich Synergieeffekte

ergeben, die bislang kaum Beachtung finden, etwa in Verbindung mit Mieterstrom. Ein beauftragter Mieterstromanbieter kennt die Bewohner im Haus, ihre Stromzähler und rechnet deren Verbräuche pro Wohnung ab. Mit wenig Aufwand wäre es ihm möglich, auch die Abrechnung des Ladestroms nach Nutzereinheit/Stellplatz zu übernehmen. Umgekehrt könnte auch ein Anbieter von Ladestrom den Mieterstrom mit abrechnen.

8

Zukunftsfähigkeit prüfen

Was, wenn sich nach geraumer Zeit weitere Bewohner entschließen, die Ladelösung nutzen zu wollen? Problematisch wird es dann, wenn es für die bestehende Infrastruktur keine kompatiblen Wallboxen mehr gibt. Sinnvoll wäre eine „Nachrüstgarantie“ für eine bestimmte Zahl von Geräten. Bis heute gibt es aber weder einen Standard fürs Lastmanagement noch die Garantie, dass künftige Wallbox-Generationen – selbst vom gleichen Hersteller – nach Jahren abwärtskompatibel sein werden, um eine Master-Slave-Anbindung zu ermöglichen. Ein solcher Standard und die Kompatibilität sind gefordert. Auch bei der Abrechnung setzt man in der Regel auf offene Standards, was zumindest perspektivisch einen Wechsel des Anbieters ermöglicht. Wichtig: Nach der Installation nicht die Gewährleistungsfrist aus den Augen verlieren.

9

Vertrauenswürdigen Anbieter wählen

Die Zukunftssicherheit der Ladeinfrastruktur steht und fällt mit dem langfristigen Bestehen des Anbieters, insbesondere wenn dieser eigene Hardware und Systeme installiert hat. Zwar gibt es dann eher eine Garantie für die Abwärtskompatibilität und Erweiterbarkeit, wird der Betrieb jedoch komplett eingestellt, besteht die Gefahr, dass neue Steuerungen und Wallboxen nötig werden, falls es für den Bestand keine Updates mehr gibt und die Fernwartung und Überwachung durch Dritte nicht möglich ist.

10

Kompetenzen bündeln

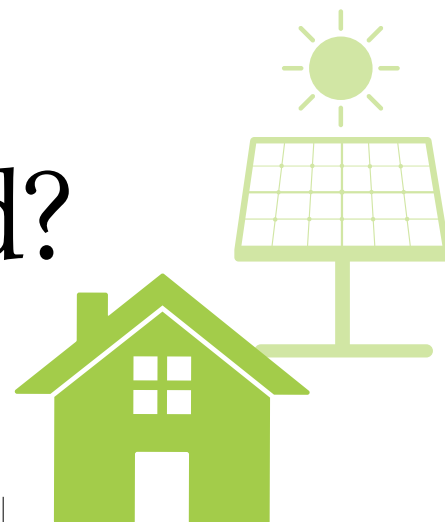
Mit dem Ziel und der Notwendigkeit, die Energiewende herbeizuführen, werden E-Mobilität, Photovoltaik und energetische Sanierung immer mehr in den Fokus rücken. Verwaltungen fordert die Begleitung der Umsetzung viele neue Kompetenzen ab, und aufseiten der Eigentümer und Verwaltungsbeiräte wächst der Informationsbedarf. Mit der Zeit wird sich der Umgang damit – ähnlich wie bei den Rauchmeldern – normalisieren. Trotzdem werden sich technisch wie rechtlich immer wieder neue Aspekte auftun. Es hilft, einen starken Partner zur Seite zu haben, der diese Themen ganzheitlich abdeckt.



Klimaneutraler Gebäudebestand?

Nur gemeinsam schaffen wir es!

Von Kristina Eisfeld, Referentin Green-Home-Projekt, VDIV Deutschland



Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) Finanzierungsinstrumente an die Hand geben, die sie dabei unterstützen, den Wert ihres Eigentums zu schützen, dabei umfassende Energieeffizienzmaßnahmen zu beschließen, umzusetzen und klimaneutral zu werden? Mit dieser Forschungsfrage beschäftigt sich das auf drei Jahre angelegte EU-Projekt Green Home, welches der VDIV Deutschland gegenüber der EU verantwortet.

Der Green Deal – Auswirkungen auf WEG

Die von der Europäischen Kommission verabschiedete Reno-

vierungswelle im Rahmen des Europäischen Green Deal hat das Ziel, 35 Millionen Wohnungen in Europa bis 2030 zu sanieren. Damit einher geht die novelierte EU-Gebäuderichtlinie, die spätestens bis zum Jahr 2023 in deutsches Recht umgesetzt wird und Verschärfungen in der Gesetzesgrundlage für Gebäudemindeststandards vorsieht. Ziel der Richtlinie ist es, bis 2030 alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden der schlechtesten Energieeffizienzklasse G – das sind etwa 15 Prozent – zu verpflichten, energetisch zu sanieren.

Die EU-Richtlinie tangiert viele Eigentümergeinschaften, denn etwa zwei Drittel der Mehr-

familienhäuser in deren Eigentum wurden vor der ersten Wärmeverordnung 1977 errichtet (Zander, C., & Bosch-Lewandowski, S. 2014). Zudem liegt die Sanierungsquote von Mehrfamilienhäusern im Besitz von Eigentümergeinschaften deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und stagniert bei weit unter 0,5 Prozent. Eine Vervielfachung der Sanierungsrate wird auf europäischer und nationalstaatlicher Ebene angestrebt, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Damit steigt der Handlungsdruck auf Eigentümergeinschaften.

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



Ein Mammutprojekt

Wie die avisierte Sanierungspflicht umgesetzt werden soll, ist noch unklar. Auch, ob Wohnungen in WEG-Gebäuden, welche die Mindeststandards nicht erfüllen, noch vermietet werden dürfen. „Klar ist, dass dieses Mammutprojekt nur gemeinsam bewerkstelligt werden kann, wenn alle beteiligten Akteure an einem Strang ziehen, die Politik einen zielgerichteten Rahmen für private Investitionen schafft und zuverlässig und auskömmlich fördert“, so Christian Noll, Geschäftsführender Vorstand der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz.

Last minute lohnt sich nicht.

Deutschlands Strompreise sind die höchsten weltweit und erreichen ein neues Rekordniveau. So spüren Verbraucherinnen und Verbraucher den Anstieg der Energiepreise schon jetzt. Etwa 40 Prozent des deutschen Energieverbrauchs und 33 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude. Wer sein Gebäude frühzeitig umrüstet und den Energieverbrauch senkt, kann nur gewinnen, denn das Brennstoffemissionshandelsgesetz mit der CO₂-Bepreisung für fossile Brennstoffe sieht eine sukzessive Erhöhung von aktuell 30 auf 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ im Jahr 2025 vor. Die Energiepreise erhöhen so gesehen die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen und bieten Eigentümerinnen und Eigentümern Anlass, jetzt aktiv zu werden.

Startschuss für Green Home – Energieeffizienz für WEG

Neue Finanzierungsmodelle, die dem Konstrukt WEG gerecht werden, sind daher dringend erforderlich. An dieser Stelle setzt das EU-geförderte Forschungsprojekt

Green Home an. Für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 werden Finanzierungsinstrumente für energetische Sanierungen entwickelt, welche die Herausforderungen für Eigentümergemeinschaften berücksichtigen. Zentrales Anliegen ist es, die wesentlichen am Prozess beteiligten Akteure zu involvieren, mit ihnen in einen aktiven Dialog zu treten, ihre Erfahrungen einfließen zu lassen und sie bei der Ausgestaltung der Finanzierungsinstrumente einzubinden.

In den Interviews der Expertinnen und Experten kristallisierten sich vier zentrale Kernbereiche heraus: Finanzierung und Förderung, Kommunikation und Prozessbegleitung, Bau-/Anlagentechnik und Energieeffizienz sowie Recht.

Finanzierung und Förderung

Langfristige Sanierungsplanung bedeutet immer eine langfristige Finanzierungsplanung. Eine Ermutigung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Aufnahme von Fremdkapital und von Fördermitteln, gepaart mit der Beseitigung von Ressentiments gegenüber einer Darlehensaufnahme, ist ein wesentlicher Ansatzpunkt. Die EU-Kommission schlägt Unterstützungsmaßnahmen wie Contracting, Energieeffizienzkredite oder One-Stop-Shops vor. Die Interviewpartner führten zudem Landesbürgschaften oder eine spezielle WEG-Förderschene auf.

Kommunikation und Prozessbegleitung

Eigentümerinnen und Eigentümer sind frühestmöglich über die Sanierungsziele sowie notwendige Instandsetzungs- und Sanie-

rungsmaßnahmen aufzuklären. Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie, die neben dem bereits vorhandenen Gebäudeenergieausweis einen Gebäuderenovierungspass vorgeschlägt, könnte da helfen. Der Pass, der Aufschluss über notwendige Sanierungsschritte der nächsten Jahre gibt, soll spätestens 2025 eingeführt werden. Auch im Koalitionsvertrag ist die Rede von kostenlosen Sanierungsfahrplänen für WEG.

Bau/Anlagentechnik und Energieeffizienz

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) wird von WEG bisher wenig angenommen. „Daher gilt es, den iSFP zu adaptieren, um Transparenz für Eigentümerinnen und Eigentümer über künftige Anforderungen sowohl an den energetischen als auch an den technischen Standard ihrer Gebäude zu schaffen und keine Gelegenheitsfenster für Sanierungen zu verpassen“, konstatiert Julia Lempik vom ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung. Der iSFP ist eine gute Argumentationsgrundlage für eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und die Umsetzung von umfangreichen Maßnahmen statt Einzelmaßnahmen.

Recht

Die Absenkung der Quoren hin zur einfachen Mehrheit im novellierten Wohnungseigentumsgesetz soll die Beschlussfassung über umfangreiche bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG), die über reine Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, erleichtern. Die Kosten einer Baumaßnahme haben alle Eigentümer aber nur dann zu tragen, wenn die Maßnahme entweder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde (§ 21 Abs. 2 Nr. 1), oder wenn sich deren Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Dabei regelt das Gesetz bewusst nicht konkret,

Energetische Sanierungen im WEG-Bestand gezielt unterstützen.

was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist. Wie dieser „angemessene Zeitraum“ zu bestimmen ist, ist insofern nicht abschließend geklärt. Der in der Rechtsprechung entwickelte Amortisationszeitraum von ca. zehn Jahren kann je nach Sanierungsmaßnahme auch überschritten werden. Liegen keine der beiden Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 WEG vor, zahlen nur diejenigen Eigentümer, die auch für die Maßnahme stimmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand sich nur gemeinsam und durch intensive Zusammenarbeit verwirklichen lässt, wenn strukturelle, finanzielle und soziale Hürden überwunden werden. Die Dekarbonisierung des WEG-Gebäudebestands ist zu schaffen, wenn dafür sensibilisiert wird, Unsicherheiten der Eigentümerinnen und Eigentümer adressiert und beantwortet werden, Vorteile wie Werterhalt, gesteigerter Wohnkomfort oder niedrigere Energiebilanzen ins Zentrum gerückt werden, die sektorenübergreifende Kollaboration der zentralen Akteure gefördert, die Angst vor Krediten genommen und Förderungen für WEG ausgebaut werden.

Green Home – Energieeffizienz für WEG



Projektlaufzeit: 1. Oktober 2021 bis 30. September 2024

Das Energieeinsparpotenzial von Mehrfamiliengebäuden im Besitz von WEG ist sehr hoch, die Sanierungsquote im Bundesvergleich gering und bedarf einer erheblichen Steigerung. Green Home etabliert maßgeschneiderte Finanzierungsinstrumente und Runde Tische als Dialogforen zur energetischen Sanierung in WEG. Die Immobilienwirtschaft dient als Multiplikator und Schnittstelle zur Gruppe der privaten Wohnungseigentümer, die ihren Beitrag zur Energiewende leisten kann.

Zielsetzung des Projekts ist es, die Energieeffizienz in WEG sozialverträglich zu steigern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Mit nationalen und regionalen Runden Tischen werden die Netzwerkbildung und der kontinuierliche Dialog zwischen den zentralen Akteuren bei der Begleitung energetischer Sanierungen geschaffen. Das bedarfsorientierte Finanzierungsinstrument für WEG soll in Form von Modellprojekten erprobt werden.

Projektpartner: VDIV Deutschland e. V.; Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.; Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.; Funding for Future B. V.

Kick-off bei den Berliner Energietagen

Wer mitdiskutieren will, ist herzlich dazu eingeladen: digitaler Kick-off am 6. Mai 2022 um 9:30 Uhr. Anmeldung per E-Mail an info@green-home.org oder direkt und kostenfrei online: www.energietage.de
www.green-home.org

Laden Sie schon ?

- Beratung + Planung
- Installation + Wartung

Fragen Sie uns:
Telefon: 08234/998997-0

Internet:

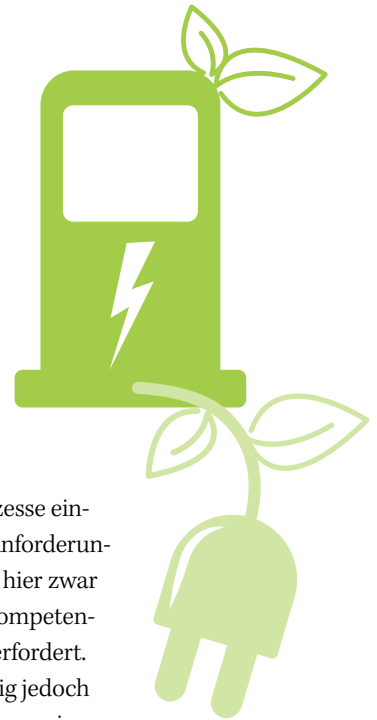
LKElektro.de/ladesaeulen.php



LKE

Was **zahlt** sich aus?

Optionen für die Abrechnung und den Betrieb von Ladeinfrastruktur in Wohn- und Gewerbeimmobilien



Wer zehn, 50 oder 100 Ladestationen für Elektroautos aufbauen will und eine möglichst flexible, kosteneffiziente und zukunftsfähige Lösung sucht, benötigt ein lokales und herstellernerutrales Lade- und Energiemanagementsystem mit offenen Schnittstellen. Hierfür ist nicht nur die technisch optimale Lösung gefragt, auch die Abrechnung der Ladevorgänge will durchdacht sein.

Optionen für die Abrechnung von Ladevorgängen

Wie schon bei der Lade-Hardware gibt es auch für die korrekte Erfassung und Verrechnung der Ladevorgänge mehrere Software-Optionen. Müssen z. B. verschiedene Nutzergruppen berücksichtigt werden, ist es u. a. möglich, für bestimmte Nutzer, etwa Kunden und Gäste, das Laden auf einem Firmenparkplatz kostenlos anzubieten, während Ladevorgänge regelmäßiger Nutzer nach verbrauchten Kilowattstunden abgerechnet werden. Zugleich können Ladestationen öffentlich für Dritte zugänglich gemacht werden, an die Strom kostenpflichtig abgegeben wird.

Welches Betreibermodell eignet sich?

Für die Immobilienwirtschaft bieten sich drei gängige Betreibermodelle an: Man kann die Ladeinfrastruktur mit Unterstützung eines Full-Service-Anbieters selbst betreiben, die Ladelösung von einem externen Betreiber steuern und verwalten lassen oder sämtliche Prozesse an einen Contractor auslagern. Jedes dieser Modelle hat spezifische Vor- und Nachteile.

Ladeinfrastruktur selbst betreiben

Wer Ladeinfrastruktur selbst betreibt, kann sie in bestehende Prozesse einbinden und flexibel an individuelle Anforderungen anpassen. Der Initialaufwand ist hier zwar etwas höher, weil dies Wissen und Kompetenzen auf dem Gebiet der E-Mobilität erfordert. Sich das anzueignen, wird sich künftig jedoch auszahlen, denn die Entwicklung hin zu rein elektrischen Antrieben ist unabwendbar und wird von Industrie und Politik konsequent verfolgt. Den Betrieb selbst zu übernehmen, bedeutet nicht nur eine Wertsteigerung für Immobilien, sondern bietet auch größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die eingesetzte Hard- und Software und ermöglicht es zudem, von Einspar- und Erlöspotenzialen uneingeschränkt zu profitieren – heute und in Zukunft.

Einsparungen lassen sich unter anderem durch die effiziente Auslegung des Stromanschlusses erzielen. Intelligente Lade- und Energiemanagementsysteme können die Kosten um 30 bis 70 Prozent senken – sowohl bei der einmalig aufzubringenden Investition für den Aufbau als auch im laufenden Betrieb. Zusätzliche Erlöspotenziale bieten die für Ladevorgänge berechneten Kosten, die bei Eigenbetrieb mit dem Strompreis selbst festgelegt werden können. Die Abrechnung des Stromverbrauchs kann automatisiert erfolgen – bei ChargePilot, dem herstellernerutralen Lade- und Energiemanagementsystem von The Mobility House, etwa mit dem Abrechnungsservice @immo – oder per Export von CSV-Dateien, die die Abrechnung der Nebenkosten in eigene Prozesse integriert.

Verwaltung durch einen externen Betreiber

Wer die Steuerung und Verwaltung der selbst errichteten Ladelösung an einen externen Betreiber auslagert, dem bleiben zwar die Wertsteigerung der Immobilie und die Entscheidungshoheit über zukünftige Ausbaustufen, zudem fällt womöglich der operative und steuerrechtliche Aufwand geringer aus – in Bezug auf die Kosten ist diese Lösung allerdings gegenüber Wohnungseigentümern erklärungsbedürftig. In diesem Fall profitiert nämlich der externe Betreiber von den

DER AUTOR



SVEN NEUMANN
Key Account Manager Immobilien bei
The Mobility House
www.mobilityhouse.com

Erlöspotenzialen, und er wird seinen Aufwand auch laufend in Rechnung stellen.

Vollständige Auslagerung an einen Contractor

Den geringsten Aufwand verursacht das Contracting-Modell, bei dem der Contractor die Ladeinfrastruktur dem jeweiligen Anforderungsprofil entsprechend errichtet und betreibt. Diese Lösung wird nur von wenigen Unternehmen angeboten und bringt manchen Nachteil mit sich, sodass sie nur selten umgesetzt wird. Zu höheren Kosten und nicht erschließbaren Erlöspotenzialen kommt hier die womöglich langfristige Bindung an Gestattungsverträge, die die Wertsteigerung mindern und auch die Entscheidungsfreiheit zu künftigen Ausbaustufen beschränken.

Wo sich weitere Erlös- und Einsparpotenziale heben lassen

Zwei weitere Aspekte können den Selbstbetrieb von Ladeinfrastruktur finanziell attraktiver machen: Zum einen kann netzdienliches Laden kostensenkend wirken, zum anderen lassen sich Erlöse mit dem Verkauf von Treibhausgasminderungsquoten erzielen.

ChargePilot beispielsweise ermöglicht mit dem Zusatzmodul „Netzdienliches Laden“ auch die intelligente Steuerung mehrerer Ladestationen durch den Netzbetreiber, damit dieser Lastspitzen im Stromnetz abfedern kann. Elektroautos werden dabei als steuerbare Verbrauchseinrichtung nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) behandelt, wodurch Betreiber von Ladeinfrastruktur in den Genuss verringerter Netznutzungsentgelte kommen. Da diese pro Jahr und Ladepunkt 60 bis 120 Euro ausmachen, bieten gerade umfassendere Installationen hohe Einsparpotenziale bei den Stromkosten: In einer Tiefgarage mit 20 Fahrzeugen können dies je nach Netzbetreiber und Netzentgelt zwischen gut 1.200 und 2.400 Euro jährlich sein. Auch der Verkauf von Treibhausgasminderungsquoten zahlt sich bei selbst betriebener Ladeinfrastruktur aus: Betreiber öffentlicher und halböffentlicher Ladepunkte erhalten bis zu 15 Cent, bei lokalem Bezug erneuerbarer Energien sogar bis zu 35 Cent je Kilowattstunde. Die zusätzlichen Potenziale machen deutlich, dass Investitionen in Zukunftstechnologien selten so risikolos waren wie im Falle der Elektromobilität.



E-LADEN AN IHREN AUTOPARKSYSTEMEN

Sie können Ihre Bestandsanlagen mit E-Ladestationen nachrüsten. Bitte kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne.



PGS Parking- und Garagen-Service GmbH
info@pgs-service.de | pgs-service.de



UNSER VDIVaktuell-ARCHIV

Alle Fachbeiträge immer online zugänglich!



[vdiv.de/vdivaktuell-archiv](https://www.vdiv.de/vdivaktuell-archiv)

Den Hochlauf effektiv gefördert



Auch Unternehmen, die auf nachhaltige Mobilität umstellen, profitieren von Subventionen.

Von Andrea Körner in Kooperation mit dem Verband der Automobilindustrie (VDA)

Die private Nutzung von rein elektrisch oder hybrid betriebenen Fahrzeugen wird staatlich unterstützt und ebenso die gewerbliche. Im Rahmen der „Konzertierten Aktion Mobilität“ wurde Ende 2020 beschlossen, die Innovationsprämie bis Ende 2025 zu verlängern. Im Zuge der Corona-Krise hatte die Bundesregierung das Hilfsprogramm für die Wirtschaft entwickelt, das diese Prämie umfasst, und sie vorübergehend sogar verdoppelt. Der Koalitionsvertrag vom 24. November 2021 wiederum sieht vor, die Innovationsprämie bis zum 31. Dezember 2022 fortzuführen. Zudem wird die Elektromobilität auch steuerlich gefördert:

Steuerliche Vorteile für Dienstwagen

Wer ein reines Elektrofahrzeug mit einem Bruttolistenpreis von bis zu 60.000 Euro als Dienstwagen nutzt, muss für den privaten Nutzungsanteil nur noch ein Viertel des Bruttolistenpreises monatlich versteuern. Auch für extern aufladbare Hybridfahrzeuge wurde die Bemessungsgrundlage in diesem Maße gesenkt, vorausgesetzt, sie emittieren nicht mehr als 50 Gramm CO₂ pro Kilometer und haben eine Mindestreichweite von derzeit 60 Kilometern, ab 2025 muss sie mindestens 80 Kilometer

betragen. Die Regelungen gelten nicht nur für Neuwagen, sondern auch für Gebrauchtwagen, sofern sie Arbeitnehmern ab Januar 2019 erstmalig als Dienstwagen überlassen wurden.

Steuerlich nicht ganz so begünstigt sind E-Fahrzeuge mit einem Bruttolistenpreis über 60.000 Euro. Für sie wurde die Bemessungsgrundlage halbiert. Nach Angaben des Verbandes der Automobilindustrie liegt ihr Anteil an den Neuzulassungen lediglich bei 1,2 Prozent.

Steuerbefreiung von Ladestrom

Wer den Ladestrom fürs Auto verbilligt oder kostenlos „an der Arbeit“ bezieht, genießt einen geldwerten Vorteil, der aber seit dem Lohnzahlungszeitraum 2017 und befristet bis Ende 2030 nach § 3 Nr. 46 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerfrei ist. Somit kann auf die Erfassung und den Nachweis der abgenommenen Strommenge per Zähler und über die Lohnbuchhaltung verzichtet werden.

Kosten für Ladevorgänge, die Arbeitnehmer selbst bezahlen, können im Rahmen des § 3 Nr. 50 EStG als Auslagenersatz vom Arbeitgeber steuerfrei erstattet werden (BMF-Schreiben vom 14. Dezember 2016, Rz. 19). Komplizierter wird's beim Laden eines Dienstwagens im Privathaushalt. Dann nämlich sind dem Arbeit-

geber zur Erstattung sowohl die tatsächlich abgegebene Menge Strom sowie der individuelle Strompreis bzw. die Kosten je Kilowattstunde anhand des geltenden Vertrags mit dem Versorger nachzuweisen. Um dies zu umgehen, ist es auch möglich, monatliche Pauschalen zu vereinbaren, die steuer- und beitragsfrei vom Arbeitgeber erstattet werden: 30 Euro für E-Fahrzeuge, 15 Euro für Hybridelektrische, wenn zusätzlich eine Lademöglichkeit beim Arbeitgeber besteht; 70 Euro für E-Fahrzeuge, 35 Euro für Hybridelektrische, wenn nicht zusätzlich beim Arbeitgeber geladen werden kann.

Vergünstigung für Ladevorrichtungen

Arbeitgeber, die Arbeitnehmern Ladevorrichtungen verbilligt übereignen oder schenken, können dies pauschal mit 25 Prozent besteuern. Gleiches gilt, wenn Arbeitgeber die Anschaffung einer Ladesäule durch einen Arbeitnehmer bezuschussen – vorausgesetzt, es gibt eine zusätzliche Lademöglichkeit im Unternehmen.

Befreiung von der Kfz-Steuer

Bis zu zehn Jahre sind reine Elektro- oder Brennstoffzellfahrzeuge bei Erstzulassung zwischen dem 1. Januar 2016 und 31. Dezember 2025 von der Kraftfahrzeugsteuer befreit, und zwar längstens bis Ende 2030. Danach ermäßigt

sich die zu zahlende Kfz-Steuer auf 50 Prozent der für die jeweilige Emissionsklasse geltenden Sätze.

Die Innovationsprämie

Die eingangs erwähnte Innovationsprämie verdoppelt den Bundesanteil an der Förderung der E-Mobilität. Ausgezahlt wird sie für Neuwagen, die nach dem 3. Juni 2020 zugelassen wurden, und für Gebrauchtwagen, die erstmalig nach dem 4. November 2019 zugelassen wurden und deren Zweitzulassung nach dem 3. Juni 2020 erfolgte. Beim Kauf eines Batterieelektro- oder Brennstoffzellenfahrzeugs mit einem Nettolistenpreis unter 40.000 Euro beträgt der Umweltbonus 6.000 Euro, bei teureren Fahrzeugen 5.000 Euro. Bei Leasingfahrzeugen der unteren Preisklasse gibt es je nach Vertragslaufzeit zwischen 1.500 und

6.000 Euro, in der Oberklasse zwischen 1.250 und 5.000 Euro.

Für von außen aufladbare Hybridelektrofahrzeuge der Preisklasse bis 40.000 Euro netto gibt es 4.500 Euro, für teurere 3.750 Euro. Bei Leasing, je nach Laufzeit, 1.250 bis 4.500 Euro in der niedrigeren Preisklasse, 937,50 Euro bis 3.750 Euro bei teureren Fahrzeugklassen.

Kombiniert werden kann der Umweltbonus des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit weiteren Förderprogrammen des Bundes und der Länder, dem Sofortprogramm Saubere Luft, dem Flottenaustauschprogramm Sozial und Mobil, den Förderrichtlinien Elektromobilität und Markthochlauf NIP2, der Klimaschutzoffensive

für den Mittelstand, dem Investitionskredit Nachhaltige Mobilität für Kommunen und Unternehmen, Wirtschaftsnaher Elektromobilität (WELMO) des Landes Berlin, der Klimaschutzförderlinie Unternehmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, dem BW-e-Solar-Gutschein des Landes Baden-Württemberg und der Treibhausgas-Minderungsquote (THG-Prämie).

Unternehmen haben die Möglichkeit für die Innovationsprämie einen Sammelantrag für bis zu 500 modellgleiche Fahrzeuge zu stellen, wobei allerdings alle die gleichen Merkmale haben müssen in Bezug auf Ausstattung, Neu- oder Gebrauchtfahrzeug, Kauf oder Leasing, und bei letzterem auch bezogen auf die Leasingdauer.



Wir laden auch Ihre Tiefgarage

Für jede Immobilie die passende Lösung.



www.enbw.com/immoplus-emob



Für den Klimaschutz

Die Novelle der Heizkostenverordnung 2021 – die wichtigsten Neuerungen zu Digitalisierung und Verbrauchsinformation



Mit der Novelle der europäischen Energieeffizienzrichtlinie (Energy Efficiency Directive = EED) 2018/2002 hat Brüssel neue Verpflichtungen rund um die verbrauchsabhängige Abrechnung eingeführt, die Deutschland mit deutlicher Verspätung in der neuen Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

DER AUTOR



LARS JOHE

Leiter des Berliner Büros der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung

(ARGE HeiWaKo)

www.arge-heiwako.de

umgesetzt hat. Die EU-Richtlinie enthält nicht nur Vorgaben zur Fernablesbarkeit von messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, sondern auch zur unterjährigen Verbrauchsinformation und zu Abrechnungsinformationen. Die novellierte EED sieht außerdem vor, dass die Mitgliedstaaten die Nutzung interoperabler Geräte und Systeme empfehlen oder auf andere Weise fördern. Übergeordnetes Ziel ist es, den Energieverbrauch in der EU bis 2030 um 32,5 Prozent gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Die Bundesregierung hat sich bei der Novelle im Wesentlichen auf die Umsetzung europäischer Anforderungen beschränkt.

Fernablesbare Ausstattungen

Seit Inkrafttreten der neuen HeizkostenV gilt: Messtechnische

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein. „Ausstattungen“ sind Heizkostenverteiler sowie eichpflichtige Messgeräte, also Wasser- und Wärmemengenzähler. Als fernablesbar gelten sie dann, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden können. Diese Einstufung überlässt die EED den Mitgliedstaaten. Deutschland hat sich dafür entschieden, dass auch Ablesetechniken wie Walk-by oder Drive-by als fernablesbar gelten. Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist dies völlig unverständlich, denn beide Technologien erfordern jeweils monatliches Anfahren der betreffenden Liegenschaften, um die Daten „abzuholen“. Diese Verfahren dürften daher generell unwirtschaftlich sein.

Auch immobilienwirtschaftliche Verbände sind der Auffassung, dass zumindest derzeit die Pflicht zur Bereitstellung einer unterjährigen Verbrauchsinformation (uVI) für bestehende Drive-by- und Walk-by-Anlagen mangels wirtschaftlicher Vertretbarkeit im Einzelfall regelmäßig ausgeschlossen sein dürfte. Abzuwarten bleibt indes, wie nationale und europäische Gerichte die Vorgaben im Streitfall auslegen.

Nach Verordnung ist nur bei Ersatz, also z. B. bei Geräteausfall oder Reparatur, der Einbau nicht fernablesbarer Technik zulässig, soweit die ausgetauschten Erfassungsgeräte über diese Funktion nicht verfügen.

Mehrstufige Übergangsfristen

Mit der Novelle für Um- und Nachrüstungen wurde ein etwas unübersichtlicher, mehrstufiger Zeitplan eingeführt:

1. ab dem 1. Dezember 2021: Einbau nur noch fernablesbarer Geräte
2. ab dem 1. Dezember 2022: Einbau nur noch fernauslesbarer Geräte (interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig (SMGW))
3. bis zum 31. Dezember 2026: Auslaufen der Um- und Nachrüstpflcht für nicht fernablesbare Geräte nach Nr. 1

4. ab dem 31. Dezember 2031: Auslaufen der Um- und Nachrüstpflcht für bis zum 1. Dezember 2022 installierte, nicht interoperable und SMGW-fähige Geräte

Im Einzelnen heißt das: Der Verordnungsgeber unterscheidet zwischen fernablesbaren Geräten und fernauslesbaren Geräten.

Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle vorhandenen Geräte durch fernablesbare ersetzt oder nachgerüstet werden. Ausnahmen gelten im Einzelfall, wenn besondere technische Umstände eine Installation unmöglich machen oder dies einen unangemessenen Aufwand bedeutet.

Ab dem 1. Dezember 2022 müssen fernauslesbare Geräte einschließlich ihrer Schnittstellen interoperabel mit den Systemen anderer Hersteller sein. Das Bundeskartellamt erhofft sich davon einen stärkeren Wettbewerb beim Submetering durch die Vereinfachung des Messdienstleisterwechsels. Zudem wird vorgeschrieben, dass solche Geräte sicher an ein SMGW angebunden werden können. Für fernablesbare Ausstattungen, die bis zum 1. Dezember 2022 installiert wurden, gilt hierbei eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2031.

Drei neue Informationsinstrumente

Die EED hat drei neue Informationsinstrumente eingeführt: die Abrechnungsinformation (AI), die unterjährige Verbrauchsinforma-

Die uVI-Pflicht für Drive-by-
und Walk-by-Anlagen erscheint
wirtschaftlich nicht vertretbar.



Geringere Kosten, mehr Zeit

Die Contigo und ihr Energie-Agent machen das Energiemanagement Ihrer Liegenschaften effizienter. Als Partner des VDIV vertrauen namhafte Unternehmen auf unsere Leistungen in den Bereichen Bedarfsanalyse, Angebotsmanagement, Begleitung des Wechselprozesses und Marktmonitoring. Das Ergebnis in fast allen Fällen: eine signifikante Senkung von Energiekosten und Zeitaufwand – kostenfrei und ohne Aufwand!

Wir sind auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher Partner. Vereinbaren Sie einen Termin und wir finden gemeinsam die passende Lösung.

Ihr Ansprechpartner:
Mario Goldack-Ebert
Leitung Wohnungswirtschaft
T 07931 961-8924
goldack@contigo-energie.de

Contigo Energie AG
Massenbergstr. 11, 44787 Bochum

Die Anzeigewerte europäisch genormter Heizkostenverteiler sind dimensionslos.

tion (uVI) und die Informationen in der Abrechnung (IdA).

An die AI werden keinerlei inhaltliche Anforderungen gestellt. Sie müsste ob der durch das verzögerte Gesetzgebungsverfahren bereits überholten Fristen ab dem 1. Januar 2022 monatlich erfolgen, sofern sich der Gebäudeeigentümer für dieses Informationsinstrument entschieden hat. Er hat aber grundsätzlich die Wahl zwischen der AI und der uVI. Bei der AI handelt es sich um eine Mitteilung und keine Rechnung mit Zahlungsverpflichtung. Nach Einschätzung der ARGE HeiWaKo wird sie keine Bedeutung erlangen, weil die uVI das aussagekräftigere und kosteneffizientere Informationsinstrument ist. Sollten sich Gebäudeeigentümer für die uVI anstelle der AI entscheiden, dann sind Verwalter und Vermieter seit Jahresbeginn dazu verpflichtet, sämtlichen Nutzern Verbrauchsinformationen monatlich zukommen zu lassen.

Die uVI muss Angaben zum Energieverbrauch und Vergleiche beinhalten, etwa den Wärme- und Warmwasserverbrauch in Kilowattstunden im letzten sowie im vorangegangenen Monat und dem entsprechenden Monat des Vorjahres. Das soll es Nutzern ermöglichen, Einsparpotenziale zu erkennen.

Leider hat der Verordnungsgeber in § 6a HeizkostenV seine „Hausaufgaben“ nicht gemacht. Heizkostenverteiler sind europäisch genormt und zeigen Verbrauchs-

werte dimensionslos an. Auch Wasserzähler erfüllen die Anforderungen einer europäischen Norm und messen den Volumenstrom des verbrauchten Trinkwassers in Kubikmetern und nicht in Kilowattstunden. Brüssel hat die physikalischen Gegebenheiten beachtet und verlangt in der EED nicht die Angabe von Kilowattstunden, sondern spricht nur von der „Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern“.

Kaum Vergleiche möglich

Zusätzlich gefordert ist ein Vergleich mit dem Verbrauch eines „normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie“. Hierzu hatte das Bundeswirtschaftsministerium eine „Handreichung“ des Umweltbundesamtes (UBA) angekündigt, die im November letzten Jahres als „Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher:innen“ erschienen ist. Unglücklicherweise wurde das wichtige Thema Durchschnittsnutzer ausgeklammert: „Weder die Eigenschaften eines normierten oder durch Vergleichstests zu ermittelnden Durchschnittsnutzers noch die erwähnten Nutzerkategorien sind bisher rechtsverbindlich definiert.“

Und weiter heißt es: „Deshalb ist der Vergleich innerhalb des Hauses derzeit die einzige Möglichkeit, das eigene Heizverhalten sinnvoll mit anderen Haushalten mit ansonsten weitgehend vergleichbaren technischen, energetischen und klimatischen Randbedingungen zu vergleichen und einzuordnen.“



Der Leitfaden ist somit leider keine Hilfe. Deshalb hat der Obmann des deutschen Normenausschusses NA 041-03-04 AA „Heizkostenverteiler (Spiegelausschuss zu CEN/TC 171)“ auf Initiative der ARGE HeiWaKo ein nationales Normungsvorhaben beim Deutschen Institut für Normung (DIN) angestoßen, um die Versäumnisse der Bundesregierung in einer anerkannten Regel der Technik unter Einbindung der interessierten Kreise aufzuarbeiten.

Wichtig: Auch die uVI ersetzt keine Abrechnung. Die Aufsummierung der monatlichen uVI über das Jahr ergibt weder den Jahresverbrauch noch ist sie ein Hinweis auf die Kostenentwicklung. Zur monatlichen Abrechnung ist die uVI nicht geeignet. Wie erwähnt zielt sie auf die durch den Nutzer beeinflussbare Wärmabgabe in der Nutzeinheit ab.

Informationen in der Abrechnung

Zusammen mit den Abrechnungen müssen Gebäudeeigentümer Nutzern künftig eine Reihe zusätz-

Um **Vergleiche** zu ermöglichen, **fehlt die Definition** des normierten Durchschnittsnutzers.

licher Informationen zur Verfügung stellen. Diese „Informationen in der Abrechnung“ sind nicht zu verwechseln mit der „Abrechnungsinformation“, denn zu ihr gehören der Brennstoffmix sowie die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle, und zwar für jede Art von Wärmeversorgung. Jahresdurchschnittswerte sind hierbei ausreichend. Für Fernwärmekunden sind auch Informationen über die jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes bereitzustellen. Ebenso angegeben werden sollen die Kosten der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Entgelte für Eichung, Ablesung und Abrechnung. Ein witterungsbereinigter Vergleich des Nutzungsverhaltens ist mit aufzuführen, genau wie ein Vergleich mit einem normierten Durchschnittsnutzer.

Neben diesen Daten fordert der Gesetzgeber die Angabe von Kontaktdaten von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, an die sich Nutzer wenden können, wenn es um die Verbesserung der Energieeffizienz, um Endnutzervergleichsprofile und technische Angaben zu energiebetriebenen Geräten geht. Ferner sind Informationen zur Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach

dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz zugänglich zu machen, was aber bereits damit erfüllt sein soll, wenn Gebäudeeigentümer auf die Liste der Verbraucherstreitschlichtungsstelle verweisen.

Kommen Grundstückseigentümer der Pflicht zur Installation

fernablesbarer Geräte sowie der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen nicht nach, sind Nutzer berechtigt, ihre Abrechnung um drei Prozent zu kürzen. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte. Dann können Mieter bis zu sechs Prozent abziehen.

Fazit

Mit der Novelle der HeizkostenV sollen detaillierte und häufigere Informationen zum Verbrauch von Wärme und Warmwasser Nutzer animieren, achtsamer mit Ressourcen umzugehen, Energie einzusparen und so zum Klimaschutz beizutragen.

Mit der Fernablesbarkeit wird zudem die Digitalisierung der Energiewende vorangetrieben. Dazu müssen allerdings Wohnungen, in denen der Verbrauch noch nicht fernablesbar erfasst wird, mit entsprechenden Geräten ausgerüstet werden. Erst dann wird die Wohnungsbegehung zur Ablesung überflüssig, und erst dann erschließen sich Nutzern die Vorteile digitaler Technik.

Für Verwaltungen wird die Vollständigkeit der Mieterdaten zu einer Herausforderung: Meist liegen nicht von allen Nutzern digitale Kontaktdaten wie E-Mail-Adressen oder mobile Rufnummern vor.

Die Novelle der HeizkostenV sieht entgegen dem Vorschlag der federführenden Ministerien einen Evaluationsbericht nicht erst nach fünf, sondern bereits nach drei Jahren, d. h. im Jahr 2025 vor. Dieser wird wohl erste Aufschlüsse darüber geben, wie sich die neuen Regelungen auf Mieter, Vermieter und Messdienstleister ausgewirkt haben.

Regenwassernutzung

Einfache, schnelle Umrüstung?

Mit Ausrüstung von AFRISO!

- + Tankinnenhülle zur Umrüstung von stillgelegten Stahltanks in moderne Regenwasserspeicher
- + Passgenaue und robuste PVC-Hülle
- + Schnelle Montage über starke Neodym-Magnete
- + Stromloser Betrieb



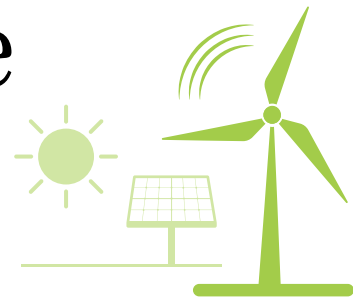
Regenwasserhülle AR-SM

 AFRISO



www.oeltank-weiternutzen.de

Komplexe Aufgabe



Die rechtssichere Abrechnung regenerativer Energien erfordert spezielle Lösungswege.

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist eine zentrale Säule der Energiewende. Unsere Energieversorgung soll klimaverträglicher werden. Deutschland will weg von nuklearen und fossilen Brennstoffen. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) werden rund 35 Prozent der gesamten Endenergie beim Wohnen, insbesondere für Heizung und Warmwasser, verbraucht. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft setzt daher vermehrt auf regenerative Energien zur Strom- und Wärmegewinnung. Bei der Abrechnung gilt es allerdings einiges zu beachten.

Jens Well, der beim Messdienstleister KALO in Hamburg den Bereich Abrechnung regenerativer Energien verantwortet und sich u. a. in der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. (ARGE Hei-WaKo) engagiert, beobachtet den Zuwachs im Bereich regenerativer Energien mit Zuversicht: „Immer mehr Wohnungseigentümer bzw. Wohnungsunternehmen investieren in die eigene Wärmeversorgung. Die Zahl der Förderanträge für erneuerbare Heizungsträger lag laut der Agentur für Erneuerbare Energien 2020 bei knapp 300.000, im Jahr 2016 noch bei unter 100.000. Auch wir merken diesen Anstieg. Die Zahl der Spezialabrechnungen für Heizkosten aufgrund von eigenproduzierter Wärme steigt deutlich, und es werden jährlich mehr.“ Zu beobachten ist diese Entwicklung unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten. Zu den Kunden zählen sowohl Eigentümer mit geringem Wohnungsbestand als auch mittelgroße Hausverwaltungen und sogar große Wohnungsunternehmen. „Mit Blick auf die Energiewende ist das eine sehr positive Entwicklung“, so Well.

DIE AUTORIN



LENA FRITSCHLE
Referentin Verbände & Medien
KALORIMETA GmbH

Gut fürs Klima, eine Herausforderung für die Abrechnung?

Im Jahr 2019 konnten nach Angaben der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE) 14,5 Prozent des Endenergieverbrauchs im deutschen Wärmesektor aus Erneuerbaren Energien gewonnen werden. Bioenergie leistete mit fast 74 Prozent den größten Beitrag zur regenerativen Wärmeversorgung in Deutschland. Bei Kunden von KALO sind es insbesondere Heizanlagen wie Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) sowie multivalente Heizanlagen, also Zusammenschlüsse unterschiedlicher Energieträger zur Erzeugung von Wärme in einer Liegenschaft, deren Verbrauchskosten speziell abgerechnet werden müssen.

„Für die Kostenverteilung gemäß § 9 der Heizkostenverordnung ist es entscheidend, dass die kostenbehafteten Energien und die kostenfreien Energien korrekt berücksichtigt werden“, so Jens Well. Kostenfreie Energie ergibt sich beispielsweise daraus, dass Energie aus der Solarthermie kostenfrei an Hausbewohner abgegeben werden muss. Bei KWK-Anlagen ist es erforderlich, die Energie- und Nebenkosten für die Stromerzeugung aus den Gesamtkosten für Strom und Wärme herauszurechnen. Würde diese Berechnung nicht erfolgen, würden die Gesamtkosten über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden. Dies wäre falsch und hätte gegebenenfalls rechtliche Folgen.

Auch wie die Kosten berechnet werden, ist von großer Bedeutung. Jens Well und sein Team haben für jede Heizanlage einen Lösungsweg gefunden: „Wir haben die Berechnungsgrundlagen aus der Heizkostenverordnung und den Richtlinien nach VDI 2077 miteinander verknüpft und daraus rechtssichere Formeln entwickelt. Die Berechnungen stellen wir unseren Kunden zusätzlich zur Abrechnung detailliert und transparent in separaten Dokumenten zur Verfügung. Uns ist es sehr wichtig, dass unsere Kunden gut informiert sind und sich nicht durch eine kompliziertere Abrechnung von ihrem Vorhaben abhalten lassen, regenerative Energien einzusetzen. Dabei unterstützen wir sie gern.“

Wege finden



Ist die Wohnungswirtschaft bei der angestrebten Klimaneutralität im Gebäudebestand der Elefant im Raum?

Der Klimawandel und die daraus resultierende Zerstörung der Umwelt ist eine der größten Bedrohungen für den Menschen. Um dieser Bedrohung zu begegnen, hat die Europäische Union den „Green Deal“ ins Leben gerufen. Im Fokus steht der Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 die Netto-Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Stand von 1990 um mindestens 55 Prozent zu reduzieren. Bis 2050 strebt die EU es an, Europa zum ersten CO₂-neutralen Kontinent zu entwickeln. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum soll dabei von der Art und Weise der Ressourcennutzung abgekoppelt werden. Um die ambitionierten Vorgaben des Green Deal zu erreichen, können und müssen unterschiedliche Hebel angesetzt werden – ob in der Landwirtschaft, in der Industrie, im Finanzwesen, in Verkehrs- und Mobilitätsfragen oder im Immobilien- und Energiesektor. Dabei ist es vor allem

DER AUTOR



TASSILO HENKE

Vertriebsleiter
Wohnungswirtschaft der
Westbridge
Advisory GmbH

www.westbridge-advisory.com

letzterer, in dem ein riesiges Einspar- und Optimierungspotenzial schlummert.

Viele Wege führen nach Rom, der schnellste führt über die Wohnimmobilienwirtschaft.

Neben der Gewährleistung einer sicheren, auf regenerativen Quellen beruhenden Energieversorgung zu überschaubaren Kosten ist es vor allem die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz aller Gebäude – ob kommerziell oder wohnwirtschaftlich genutzt –, die es zur Erreichung der Klimaschutzziele anzupacken gilt. Doch während die Gewerbeimmobilienwirtschaft den Weckruf zur Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen bereits vernommen hat und aktiv wird, scheint die Wohnungswirtschaft noch verhalten zu reagieren. Woher aber rührt deren Zurückhaltung? Was können Wohnbestandhalter, Genossenschaften und Hausverwalter von ihren Kollegen aus der gewerblichen Real-Estate-Branche lernen? Welche Maßnahmen sind übertragbar? Oft sind es simple erste Schritte, die den Prozess gen Klimaneutralität starten: angefangen beim Bezug von „grünem“ Strom und Gas über die Digitalisierung der Zählerstände durch Smart- und Sub-Metering bis hin zur gängigen Verbrauchsoptimierung. Ein anschließendes Screening auf Objektebene hilft Eigentümern und/oder Verwaltungen, ökologische Schwachstellen zu identifizieren. Dass dabei das Screening in den meisten Fällen auch als

Basis zur Einsparung von Kosten dient, ist vielen Entscheidungsträgern oft nicht bewusst.

Wann, wenn nicht jetzt? Energiepreise vergleichen und sichern

Die Kurve der Energiepreise kennt in Deutschland seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Sie sind in den letzten beiden Jahren derartig stark angestiegen, dass in einigen Bevölkerungsschichten mitunter von Energiearmut die Rede ist. Die Abhängigkeit von wenigen Ländern, die als Lieferanten dienen, sowie die allgemein erhöhte Nachfrage auf dem Weltmarkt werden diese Entwicklung in Zukunft weiter verschärfen. Einen Vorteil aber hat die gegenwärtige Situation: Die hohen Energiekosten sorgen für einen hohen Transparenzgrad beim Energieeinkauf. Aufgrund dieser beiden Faktoren – hohe Preise und hohe Transparenz – ist jetzt der richtige Zeitpunkt, die Energieversorgung für Wohnimmobilien grundlegend auf den Prüfstand zu stellen. Es lohnt sich beispielsweise, jetzt den Bezug von Energie langfristig abzusichern, um nicht von künftigen Preisanstiegen überrascht zu werden und aktiv die nächsten Schritte in Richtung nachhaltige Zukunft zu gehen. Wer es versäumt, seine Wohnbestände klimagerecht auszurichten, den wird die politische Regulatorik schneller einholen als ihm lieb ist. Denn das steigende Bedürfnis nach Nachhaltigkeit macht auch vor der Assetklasse Wohnen nicht Halt.



Eine Frage der Compliance



Was hat Ausschreibungsmanagement mit Compliance, also der freiwilligen Regelkonformität von Unternehmen, zu tun, und warum müssen sich auch Immobilienverwaltungen damit befassen?

Warum soll ich mich als Verwalter denn nun auch noch mit Compliance im Bereich des Ausschreibungsmanagements befassen, wird sich so manche Leserin, mancher Leser an dieser Stelle fragen – verständlich. Deshalb soll es hier erklärt werden.

Der Trend, Ausschreibungen von Leistungen, etwa Energielieferungen oder Messdienstleistungen, durch die Beauftragung von Ausschreibungsdienstleistern zu optimieren, ist vom Ansatz her durchaus zu begrüßen. Die Idee dahinter – und das ist das Begrüßenswerte: Ausschreibungsdienstleister sichern Effizienzvorteile und tragen letztlich dazu bei, die Kosten für die Eigentümer der betreffenden Immobilie zu senken.

Das Ganze funktioniert kurzgefasst so: Eigentümer und Ausschreibungsdienstleister vereinbaren, dass der Dienstleister im Auftrag des Eigentümers Angebote von Unternehmen einholt, von denen der Eigentümer dann eines annimmt. Voraussetzung für die Teilnahme an der Ausschreibung ist, dass Bieter sich gegenüber dem Ausschreibungsdienstleister verpflichten, im Falle ihres Obsiegens die ansonsten vom Eigentümer geschuldete Vergütung zu übernehmen. Gesetzt den Fall, die externen Ausschreibungskosten liegen unter

den internen und das Verfahren gewährleistet den wirtschaftlichsten Zuschlag, wäre das eine gute Sache. So ist das aber nicht immer.

Nicht immer eine Win-win-Situation

Was die Sache für Verwaltungen scheinbar doppelt attraktiv macht: Der Ausschreibungsdienstleister übernimmt zum einen die mühselige Arbeit der Einholung von Angeboten und deren Vergleich. Zum anderen gelingt es Verwaltungen damit, für Immobilieneigentümer wirtschaftliche Vorteile herauszuholen. Und hier wird es kritisch, denn nicht alle Unternehmen spielen wirklich fair im Prozess der Ausschreibung von Leistungen.

Eine Ausschreibung, zu der nicht die wirklich relevanten Marktteilnehmer zugelassen werden, führt nicht unbedingt zu optimalen marktwirtschaftlichen Ergebnissen und ist unter dem Gesichtspunkt Compliance juristisch höchst kritisch zu bewerten.

In der Praxis ist zu beobachten, dass beispielsweise drei Unternehmen mit dem gesuchten Angebot gefunden werden, die aber für den Markt nicht repräsentativ sind, weil einige andere vom Ausschreibungsdienstleister ausgelistet wurden. Der Zuschlag mag dann unter den historischen Kosten liegen, ist aber trotzdem unwirtschaftlich, wenn ein nicht gelisteter Mitbewerber günstiger angeboten hätte. Das mag nun je nach ausgeschriebener Leistung pro Einheit kaum ins Gewicht fallen. Aber die Masse macht den Unterschied: Bei großen Portfolios können somit hohe sechsstelligen Vergütungen zusammenkommen, für die jemand aufkommen muss. Der Eigentümer trägt die Vergütung nicht, denn das ist ja gerade der ihm versprochene Hauptvorteil. Trägt also der Dienstleister die Kosten? Sicher nicht, denn es ist ja sein Geschäftsmodell. Was bleibt also? Genau, die Kosten des Ausschreibungsmanagements landen bei den Mietern.

DER AUTOR



PROF. DR. CLEMENS ENGELHARDT

Der Partner bei trustberg Rechtsanwälte ist Wirtschaftsanwalt in München und spezialisiert auf die Bereiche Immobilien- und Gesellschaftsrecht sowie Unternehmenskauf. Darüber hinaus ist er Professor für Wirtschaftsrecht sowie Autor und Herausgeber diverser Fachveröffentlichungen.
www.trustberg.com

Ein rechtmäßiges Vorgehen?

Von interessierter Seite wird behauptet, dass Dienstleister die Ausschreibungskosten einfach einpreisen sollen und dies auch dürften. Das würde bewirken, dass sie als Betriebs- bzw. Nebenkosten verdeckt auf die Mieter umgelegt würden. Diese bekommen davon gar nichts mit und können insofern auch das Wirtschaftlichkeitsgebot und dessen Beachtung weder überprüfen noch einfordern.

Wäre dieses Vorgehen rechtswidrig, würden massenhaft und systematisch unrichtige Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erstellt, von denen aber angenommen werden muss, dass Mieter dies niemals erkennen könnten – insbesondere bei langen Vertragslaufzeiten fällt die verdeckte Kostenumlage gar nicht auf.

Abgesehen von der moralischen Bedenklichkeit dieses Vorgehens, wäre eine solche Geschäftspraktik aber auch rechtswidrig: Ausschreibungskosten sind sogenannte Verwaltungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung. Als solche sind sie nicht auf Wohnungsmieter umlagefähig, sondern sie sind vom Eigentümer zu tragen.

Transparenz ist gefordert.

Wer aber erkennt das schon in diesem Modell? Wie immer, wenn über das Geld anderer entschieden werden muss, steigen die Anforderungen an die Transparenz, nicht zuletzt aus strafrechtlicher Perspektive. Besondere Vorsicht ist daher für Verwaltungen da geboten, wo Kosten, die originär vom Eigentümer als Vermieter zu tragen wären, durch geschicktes Vorgehen auf Mieter abgewälzt werden sollen.

Um Missverständnisse zu vermeiden: Nichts spricht gegen die Ausschreibung als Dienstleistung, wenn sie wettbewerbsfördernd ist. Diskriminierende Modelle aber behindern den freien Wettbewerb und begünstigen in manchen Fällen das Erzielen ungerechtfertigter Überrenditen. Das änderte auch eine nachträgliche Öffnung nicht, etwa durch ein Eintrittsrecht eines externen Angebots, das unter dem des erfolgreichen Bieters liegt. Denn dazu kommt es nie. Solche

externen Angebote gehen überhaupt nicht ein, weil außenstehende Unternehmen gar nicht erst von der Ausschreibung erfahren.



Fazit

Modelle für das Ausschreibungsmanagement müssen offen sein. Dienstleister müssen der Verwaltung vertraglich zusichern, den Wettbewerb nicht einzuschränken oder gar zu behindern.

Offene Modelle bieten Spezialisierungs- und Größenvorteile und fördern den Wettbewerb, weil sie das aktuell am Markt objektiv wirtschaftlichste Angebot ermitteln und die ausgelagerten Ausschreibungskosten die kalkulatorischen Kosten einer hypothetischen Eigenausschreibung unterschreiten. Nur ein wirklich offenes Ausschreibungsmodell kann das leisten.

Immobilienverwaltungen als Sachwalter fremder Interessen sollten diese „Fallen“ im Ausschreibungsmanagement kennen und nicht vermeintlich günstige Lösungen nutzen, nur weil sie augenscheinlich für ihren Auftraggeber, den Eigentümer, kostensparend wirken. Eigentümern ist nicht damit geholfen, wenn die Nutzung geschlossener oder nur teilweise offener Ausschreibungsmodelle letztlich zu falschen Abrechnungen gegenüber ihren Mietern führen.

Und auch Verwaltungen ist damit nicht geholfen, denn es kann eine Verletzung des Verwaltervertrages bedeuten und im Extremfall eine strafbare Handlung sein, zumindest als Beihilfe dazu gelten. Wettbewerb ist gut. Die Einsparung von Kosten sicherlich auch. Aber Transparenz ist immer ein Muss.



WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
 - keine Bonitätsprüfung
 - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf bfw-bank.de oder unter 0621/397468 -21 & -22

Grüner Strom vom heimischen Dach

Mieterstrom ist ein wesentlicher Baustein für eine zukunftsfähige und klimafreundliche Bewirtschaftung einzelner Immobilien, aber auch ganzer Quartiere.



Weg von Atomenergie und fossilen Brennstoffen, hin zu erneuerbaren Energien: Die Energiewende ist das dominierende Thema bei der Strom- und Wärmeversorgung. Bausteine, die maßgeblich zum Erreichen der Klimaziele beitragen, sind Photovoltaik (PV) und Mieterstrom. Als Mieterstrom wird u. a. Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt an die Bewohner des Gebäudes oder des Quartiers geliefert und von ihnen verbraucht wird.

DER AUTOR



ANDREAS KLEIN
Produktmanager
Minol
www.minol.de/solar

Das Potenzial für Mieterstrom ist groß. Das Bundeswirtschaftsministerium ermittelte zuletzt 3,8 Millionen Wohnungen in Deutschland, die mit Mieterstrom versorgt werden könnten. Sowohl Eigentümer als auch Mieter profitieren davon. Letztere dadurch, dass die Strompreise durchschnittlich um mindestens zehn Prozent niedriger sind als die des örtlichen Grundversorgers, weil Netzentgelte, Abgaben und die Stromsteuer entfallen. Wer Solarstrom vom eigenen Dach nutzt – auch für das Laden seines Elektrofahrzeugs – spart CO₂ und beteiligt sich aktiv an der Energiewende. Durch die eingesetzte Smart-Meter-Technologie in Verbindung mit einer modernen Energiedaten-Software können Mieter zudem jederzeit ihren aktuellen Stromverbrauch, die damit verbundenen Kosten, die Solarquote, die CO₂-Einsparung und weitere Echtzeit-Analysen einsehen – bequem per App auf dem Smartphone. Bei hohem Verbrauch können sie also unmittelbar gegensteuern.

Eigentümern verspricht Mieterstrom zusätzliche Einnahmen. Mit dem richtigen Partner für die Umsetzung und den Betrieb lassen sich bei einer entsprechenden Zahl teilnehmender Mieter Gewinne erzielen. Je höher die Teilnehmerquote ist, desto wirtschaftlicher wird das Mieterstromprojekt. Gerade für große Immobiliengesellschaften lohnt sich ein flächendeckender PV-Mieterstrom-Roll-out über einen Großteil des Gebäudeportfolios, weil die Wirtschaftlichkeit mit jeder zusätzlichen Anlage durch Skaleneffekte, standardisierte Prozesse und Risikodiversifizierung ansteigt. Staatliche Förderungen unterstützen Eigentümer zudem finanziell.

Das EEG 2021 ebnet den Weg

Das im Dezember 2020 verabschiedete novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schafft die aktuell geltende rechtliche Grundlage für Mieterstrom. Im Vergleich zum EEG 2017 wurden mehrere

3,8 Millionen Wohnungen könnten mit Mieterstrom versorgt werden.

Punkte neu geregelt, um den Ausbau von Mieterstrom zu fördern und das Modell für Eigentümer attraktiver zu gestalten. Wesentliche Änderungen sind unter anderem:

- Der räumliche Zusammenhang zwischen Erzeugung und Verbrauch des Mieterstroms wurde erweitert. Mieterstrom kann nun auch von Bewohnern des Quartiers genutzt werden, nicht nur von Bewohnern des Gebäudes, auf dessen Dach er erzeugt wird.
- Eigentümer als Anlagenbetreiber können Dritte, beispielsweise Energiedienstleister, damit beauftragen, die Stromlieferung an die Mieter zu übernehmen. Diese sogenannten Lieferkettenmodelle sind ebenfalls förderfähig.
- Der Mieterstromzuschlag als Förderung wurde neu geregelt.

Gesetzliche Regelungen auf Landesebene

In Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein gilt ab diesem Jahr eine Solarpflicht. In jedem Bundesland gibt es dafür unterschiedliche Regelungen. In Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen muss seit 1. Januar 2022 über Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen eine PV-Anlage installiert werden. In Baden-Württemberg gilt diese Pflicht seit Jahresbeginn auch für Nicht-Wohngebäude und ab 1. Mai zusätzlich für Wohngebäude im Neubau. Bestandsge-

bäude sind vom 1. Januar 2023 an bei umfassenden Dachsanierungen betroffen. In Schleswig-Holstein bezieht sich die Novelle des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes ausschließlich auf Nicht-Wohngebäude und Parkplätze. In weiteren Bundesländern wie Berlin, Hamburg, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen soll ab 2023 ebenfalls eine Solarpflicht eingeführt werden. Die Frage ist also nicht mehr, ob Gebäudeeigentümer ihre Liegenschaften mit PV-Anlagen ausrüsten, sondern wie die erneuerbaren Energien vermarktet werden.

Fördermodelle für Mieterstrom

Um Mieterstrom zu fördern, erhalten Anlagenbetreiber zusätzlich zum Verkaufserlös des Stroms einen Mieterstromzuschlag, dessen Höhe von der Leistungsklasse der Solaranlage abhängt. Gemäß EEG 2021 wird dieser Zuschlag auch dann gewährt, wenn der Betreiber einen Dienstleister mit der Mieterstromlieferung beauftragt. Ist die Nachfrage zwischenzeitlich niedriger als das Angebot, kann der überschüssige Strom ins Netz eingespeist werden. Der Anlagenbetreiber erhält hierfür die gesetzlich geregelte Einspeisevergütung. Häufig wird der Solarstrom heute auch schon für die Versorgung vorhandener E-Ladesäulen genutzt.

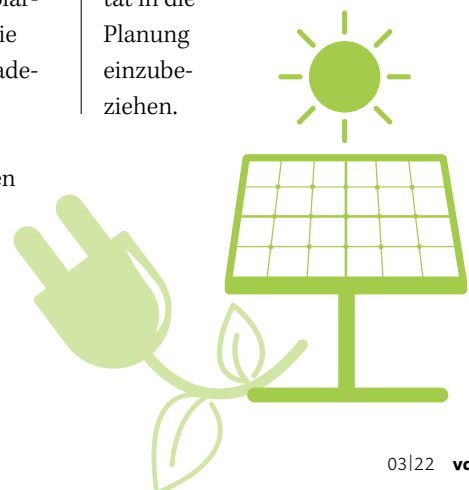
Der Staat fördert nicht nur den Betrieb einer Solaranlage mithilfe des Mieterstromzuschlags und der Einspeisevergütung. Auch die Installation einer Anlage wird unterstützt, beispiels-

weise mit Hilfe des KfW-Förderkredits 270 – Erneuerbare Energien. Einige Bundesländer und Kommunen bieten weitere Fördermöglichkeiten.

Mieter haben die Wahl

Auch wenn Eigentümer Mieterstrom anbieten, haben Mieter weiterhin die Wahl zwischen einem konventionellen Stromvertrag und einem Mieterstromvertrag mit grünem Strom vom eigenen Dach. Entscheiden sie sich für Mieterstrom, erhalten sie einen entsprechenden Vertrag, der unabhängig vom Mietvertrag abgeschlossen wird und jederzeit kündbar ist. Die Laufzeit ist auf ein Jahr begrenzt und kann stillschweigend verlängert werden. Während der Vertragslaufzeit ist der Mieterstromanbieter verpflichtet, Reststrom für alle Mieter sicherzustellen, falls beispielsweise wegen schlechten Wetters kein selbst erzeugter Strom zur Verfügung steht. Der sogenannte Reststrom wird dem allgemeinen Versorgungsnetz entnommen.

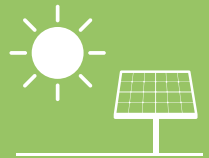
Für die Vermarktung bzw. Nutzung der erzeugten Energie ist Mieterstrom sowohl wirtschaftlich als auch aus sozialer Sicht lohnenswert für alle Beteiligten. Ein groß angelegter Roll-out verspricht die höchsten Erträge, weshalb es sich besonders für Wohnungsgesellschaften lohnt, in großen Dimensionen zu denken und am besten auch gleich das Thema E-Mobilität in die Planung einzubeziehen.



Wirksam beschließen

Beschlussfassungen zur modernisierenden Erhaltung wollen gut durchdacht sein.

Von Babette Albrecht-Metzger, Rechtsanwältin und Referentin Recht des VDIV Deutschland



Unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen beschließen – wie geht das? Laut dem inzwischen nicht mehr ganz so novellierten Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (= Erhaltung) hinausgehen, § 20 WEG zu baulichen Veränderungen. Danach können Beschlussfassungen über die Durchführung von modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit einfacher Mehrheit (§ 20 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) erfolgen, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme betroffenen Eigentümer ankommt.

Begriffsbestimmung

Bei einer modernisierenden Erhaltung handelt es sich um eine Reparatur oder die Abwendung eines anstehenden erheblichen Schadens, bei der über die Reparatur hinaus das gemeinschaftliche Eigentum durch eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung verändert wird. Erhaltungsmaßnahmen werden daher oft dazu genutzt, ein zu erhaltendes Bauteil zu verbessern. Die Erhaltungsmaßnahme wird also mit einer baulichen Veränderung verbunden.

Das Beispiel Heizungsanlage

Eine Wohnungseigentümergeinschaft möchte beschließen, eine veraltete und reparaturanfällige Heizungsanlage gegen eine Anlage mit moderner Brennwerttechnik, die technisch auf dem neuesten Stand ist, auszutauschen, womit nachweislich ein Einsparpotenzial von 15 bis 25 Prozent der Heizkosten erreicht werden kann.

Die Kostenverteilung

Wenn sich die dafür anfallenden Kosten „innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“, sind sie von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG). Das heißt, was früher nur für sogenannte modernisierende Instandsetzungen galt, gilt inzwischen für alle baulichen Veränderungen. Dabei regelt das Gesetz bewusst nicht konkret, was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist. Denn die von der Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung entwickelte Annahme, wonach der Zeitraum im Regelfall zehn Jahre betragen soll, lässt sich nicht statisch übertragen. Der Zeitraum kann je nach konkreter Maßnahme auch überschritten werden, etwa um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten der gesamten Eigentümerschaft zu ermöglichen.

Übertragen auf das obige Beispiel heißt das: Auch wenn die Heizungsanlage nur veraltet und reparaturanfällig, jedoch nicht defekt war, kann diese bestenfalls ohne Probleme auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetauscht werden, da von einer Amortisation in einem angemessenen Zeitraum ausgegangen wird.

Sollte allerdings das Vorliegen dieser Voraussetzung nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG unklar oder gar streitig

Häufig in Kombination:
Erhaltungsmaßnahme und
bauliche Veränderung

sein, könnte die Regelung in § 21 Abs. 3 WEG zu taktischem Stimmverhalten verführen, nämlich dann, wenn die Maßnahme keinen neuen Nutzen mit sich bringt, der den mit Ja stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die dafür aufzuwendenden Kosten dienen können.

Rechtssichere Beschlussfassung

Um gerade energetische Sanierungen dieser Art in Eigentümergeinschaften durch rechtssichere Beschlussfassungen voranzubringen, ist es für Verwaltungen und Eigentümergeinschaften sehr wichtig, wirksame Beschlüsse für die unterschiedlichen Varianten baulicher Maßnahmen und deren Kostenfolgen nach den §§ 20 und 21 WEG zu fassen.

Entsprechend dem obigen Beispiel einer Heizungssanierung kommt das Gesetz in § 21 Abs. 2 WEG bestenfalls zu einer gemeinschaftlichen Kostentragung, weil sich die Kosten nachweislich amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG).

Alternativ kann der Beschluss über die Maßnahme mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG) gefasst werden. Dieses zusätzliche Erfordernis der Kostenfolge bringt es jedoch mit sich, dass die Eigentümer bei der Abstimmung nicht wissen, wer die Kosten der Maßnahme zu tragen hat. Um dieser Ungewissheit vorzubeugen, bietet sich in Übereinstimmung mit der Gesetzesbegründung eine bedingte Beschlussfassung an, woraus deutlich wird, dass die Eigentümer den Beschluss nur wollen, wenn alle Eigentümer die Kosten gemeinschaftlich tragen:

Musterbeschluss

Ein solcher Beschluss könnte wie folgt aussehen:

„(1) Die Eigentümer stimmen folgender baulicher Veränderung [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot mit Datum] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (MEA) tragen.

(2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.“

Enthalten ist u. a. dieser Beschluss in der VDIV-Beschlussvorlagensammlung „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“. Sie ist als Download zum Preis von 79 Euro zzgl. ges. USt. online erhältlich: www.vdiv.de/publikationen

Zu berücksichtigen ist, dass der Beschluss über die Maßnahme zu (1) unbedingt zu verkünden ist. Dieser erste Beschluss wird allerdings nur unter der festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses zu (2) über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam.

SIND SIE BEREITS RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt.



Den Grundstein legen

Richtig und vorausschauend abgefasst, können Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung viel vereinfachen.

Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) stellt sich die Frage, welche Änderungsnotwendigkeiten oder -möglichkeiten sich für die Abfassung einer Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ergeben. Dies soll hier erläutert werden – beginnend mit dem sachenrechtlichen Teil.

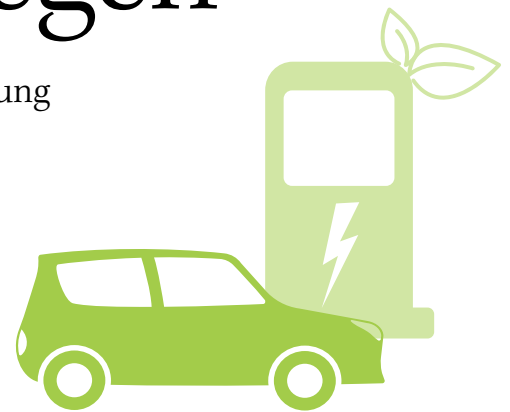
Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen

Durch das WEMoG haben sich die Grundsätze für die Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen verändert. Die Differenzierung zwischen Stellplätzen im Gebäude und im Freien ist aufgegeben worden. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG fingiert jetzt für alle Arten von Stellplätzen die Raumeigenschaft und dadurch ihre Sondereigentumsfähigkeit. Dies bedeutet, alle Arten von Stellplätzen können nun (alleiniger) Gegenstand von Sondereigentum sein, d. h. an ihnen kann selbstständiges Teileigentum begründet werden. Son-

dereigentumsfähig sind somit Stellplätze im Freien, in Tiefgaragen oder Carports. Ebenso ist die Sondereigentumsfähigkeit eines einzelnen Stellplatzes eines Doppel- oder Mehrfachparkers zu bejahen (BT-Drs. 19/18791, 39).

Neuregelung für Freiflächen

Nach bisherigem Recht konnte Sondereigentum an außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksflächen nicht begründet werden, weil es an einem für die Begründung von Sondereigentum notwendigen Raum fehlt. An Flächen wie Terrassen oder Gartenflächen wurden bislang als Ersatzlösung Sondernutzungsrechte begründet. § 3 Abs. 2 WEG eröffnet nun die Möglichkeit, auch an Freiflächen Sondereigentum zu begründen. Der Gesetzgeber möchte mit dieser Neuerung das aus seiner Sicht streitanfällige Rechtsinstitut des Sondernutzungsrechtes zurückdrängen und durch das weitgehend geklärte Rechtsinstitut des (Sonder-)Eigentums ersetzen (BT-Drs. 19/18791, 39). Aus dem konsequenterweise zur Anwendung kommenden § 905 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ergibt sich, dass sich das Recht des Eigentümers auch auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche erstreckt (vergl. Müller ZWE 2020, 445 ff.). Bauliche Anlagen und Gebäude auf diesem Sondereigentum zählen wegen der §§ 5 Abs. 1 S. 2 WEG und 94 BGB kraft Gesetzes zu diesem Eigentum, sofern es sich um wesentliche Bestandteile handelt.



Daraus ergibt sich:

Durch diese neuen Möglichkeiten von Sondereigentum eröffnet sich für den aufteilenden Eigentümer die Wahl, an solchen Stellplätzen oder Freiflächen wie bisher Sondernutzungsrechte zu begründen oder sich für Sondereigentum zu entscheiden. Während für die Begründung von Sondereigentum an Stellplätzen eine Menge spricht, ist bei der Begründung von Sondereigentum an Freiflächen aufgrund der hiermit verbundenen ungelösten Probleme eher Zurückhaltung geboten.

Das gilt für die Gemeinschaftsordnung

Zu beachten ist, dass das WEMoG teilweise neue Begrifflichkeiten verwendet, die bei der Abfassung von Teilungserklärungen nebst Gemeinschaftsordnung zu beachten sind. So bezeichnet das WEMoG nun Instandhaltung und Instandsetzung einheitlich als Erhaltung (§ 13 Abs. 2 WEG), folgerichtig die ehemalige Instandhaltungsrücklage als Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG), ohne dass inhaltliche Änderungen damit verbunden wären.

§ 16 Abs. 2 WEG enthält eine umfassende gesetzliche Öffnungsklausel für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, die für die Praxis eine flexible Möglichkeit zur Anpassung eröffnet und

DER AUTOR



PROF. DR. STEFAN HÜGEL

Der Notar ist in der Weimarer Kanzlei Hügel/Grüner Notare tätig.

www.huegel-gruener.info

Das neu konzipierte Recht der baulichen Veränderungen eröffnet mehr Möglichkeiten.

dementsprechend in der Gemeinschaftsordnung nicht abbedungen werden sollte.

Bauliche Veränderungen ermöglichen

Umfassend neu konzipiert wurde das Recht der baulichen Veränderungen, um die bisherige Versteinerung alter Anlagen zu beseitigen. Auch in diesem Bereich gilt eine umfassende einfache Mehrheitsmacht, die mit einer dazugehörigen Kostentragungspflicht korreliert. Sofern im Einzelfall bereits bei der Begründung von Wohnungseigentum spätere bauliche Veränderungen vorhersehbar sein sollten, kann die Gemeinschaftsordnung eine passende Lösung ohne die Notwendigkeit einer späteren Beschlussfassung hierfür vorsehen.

Dies gilt auch für bauliche Veränderungen des Sondereigentums. § 13 Abs. 2 WEG enthält jetzt eine ausdrückliche Regelung für bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) hinausgehen. Hierfür benötigt der betreffende Wohnungseigentümer eine Gestattung gemäß § 20 Abs. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümer, jedoch nur dann, wenn keinem der anderen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Soll einem Wohnungseigentümer beispielsweise die Errichtung eines Gartenhauses auf seiner im Sondereigentum stehenden Gartenfläche oder der Bau einer Garage oder eines Carports auf seinem

Stellplatz ermöglicht werden, kann die Erlaubnis zu einer solchen baulichen Veränderung bereits in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen werden.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Regelungen zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes und zur Jahresabrechnung müssen in jedem Fall neu formuliert werden, weil § 28 WEG neu ausgerichtet wurde. Auch wenn die Erstellung eines Wirtschaftsplanes und einer Jahresabrechnung durch die Verwaltung nach wie vor erforderlich ist, werden diese nicht mehr durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer aufgestellt, sondern nur als Vorbereitungsmaßnahme durch den Verwalter als reale Handlung. Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bezieht sich nur noch auf die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage bzw. zur Einforderung von Nachschüssen oder zur Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Eigentümerversammlung und Beschlussfassung

Das WEMoG hat die Möglichkeit geschaffen, durch eine Beschluss-

fassung der Wohnungseigentümer die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Vieles spricht dafür, dies nicht von einer entsprechenden Beschlussfassung abhängig sein zu lassen, sondern die Online-Teilnahme durch eine Vereinbarung generell zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Beschlussfassungen außerhalb von Versammlungen. Gesetzlich sind sie nur nach einer entsprechenden Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung möglich. Sinnvollerweise sollte aber generell eine Beschlussfassung außerhalb von Versammlungen durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich gemacht werden.

Da das WEMoG die Notwendigkeit der Eintragung von Beschlüssen, die aufgrund von Öffnungsklauseln getroffen wurden, anordnet, damit aber auch die gesetzliche Zulässigkeit dieses Gestaltungsmittels fixiert, sollte im Sinne einer flexiblen Handhabung eine solche Öffnungsklausel in keiner Gemeinschaftsordnung fehlen.

Selbstverständlich sind diese Überlegungen nicht abschließend. Sie verdeutlichen aber, dass sich mit der grundlegenden Reform des WEG neue Gestaltungsoptionen bieten, über die bei der Abfassung einer Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung wenigstens nachgedacht werden sollte.

Handlungsempfehlung des VDIV

Der VDIV Deutschland hat gemeinsam mit Notar Prof. Dr. Stefan Hügel eine zeitgemäße Musterteilungserklärung erarbeitet. Sie berücksichtigt die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen und die langjährige Rechtsprechung. Verbandsmitglieder können sie kostenfrei über ihren Landesverband beziehen und im Intranet des VDIV Deutschland abrufen: www.vdiv.de

2,5 statt 20 Zentimeter

Infrarot-Reflexionsstoffe könnten neue Standards für die Wärmedämmung setzen.

Von Uwe Manzke, freier Journalist und Betreiber von www.umweltdienstleister.de

Laut DENA-Gebäudereport 2022 hat der Dämmstoffabsatz in den Jahren 2019 und 2020 mit je ca. 40 Millionen Kubikmetern den Ausstoß von ca. fünf Millionen Tonnen Treibhausgas verursacht – pro Jahr. Dabei weisen die konventionellen Dämmstoffe mit Stärken von bis zu 20 Zentimetern (cm) einen Wärmedämmwert (U-Wert) von 0,20 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m^2K) auf. Infrarot-Reflexionsstoffe erreichten schon im Jahr 2007 bei 2,5 cm Stärke einen sonst nur schwer erzielbaren U-Wert von 0,18. Diese hohe Isolierkraft der Wärmereflexion wird neben der Gebäudesanierung und im Neubau auch in Mikrohäusern, sogenannten Tiny Houses, genutzt, wo die Verwendung ökologischer und nachhaltiger Dämmstoffe mit deutlich geringerer Treibhausgasemission maßgeblich ist.

Klima- und Umweltbilanz

Im Vergleich zu herkömmlichen Dämmstoffen verursachen die Wärme-Reflexionsstoffe bei Herstellung und Recycling ca. 95 Prozent weniger CO_2 und leisten damit im Sinne der EU-Taxonomie einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz im Neubau und bei der thermischen Sanierung von Bestandsgebäuden: 0,75 Kilogramm CO_2 pro Quadratmeter fallen im Herstellungsprozess der dämmenden Folie an, gegenüber 22,9 Kilogramm, die es bei Polyurethan-Dämmstoffen sind.

Neue nachhaltige Standards bei der Ertüchtigung von Gebäudehüllen setzt die Wärmedämmung mit Reflexionsstoffen bereits seit 2007. Anders als klassische Dämmstoffe sind Wärme-Reflexionsstoffe zu 100 Prozent recyclingfähig, und da sie aus einer mehrschichtigen, inhomogenen, reflektierenden Dampfsperre bestehen, erfüllen sie mit der Dampf-, Feuchtigkeits-, Wärme- und Temperaturbarriere mehrere Funktionen in einem.

Das Prinzip an sich ist nicht neu. Schon Bauhausgründer Walter Gropius leitete ab 1931 das sogenannte Kupferhausprojekt in Berlin. Auf Messen in Paris und



Im Schnitt 11 Prozent weniger Heizenergie: Im Vergleich liegt die nur 2,5 cm starke reflektierende Dämmfolie vor der 20 cm starken Mineralwolle.

Berlin erhielt er für die innovative Baulösung viele Auszeichnungen. Die kaskadenartig wirkende Wärmereflexion zur thermischen Gebäudeisolation gab es aber schon mindestens ein Jahrzehnt früher, vor der Erfindung des lediglich konduktiv wirkenden Dämmstoffs Mineralwolle.

Reflexion als Wirkungsquantum

„Reflexion ist das fehlende, aber sehr bedeutende Wirkungsquantum in der bisher nur marginal erfolgreichen Gebäude-Dämm-Praxis“, so Wilfried Johann Jung. Weil industriell nachhaltiges Bauen seiner Ansicht nach bis auf wenige Ausnahmen noch in den Kinderschuhen steckt und einer „ökoeffizienten Renaissance“ bedarf, entwickelte der Geschäftsführer der LPS GmbH im österreichischen Handenberg LupoTherm, eine an den Außenseiten aluminiumbedampfte Reflexionsfolie mit Gewebeerstärkung. Sie besteht zudem aus Luftpolsterfolien mit halogenfreiem Flammenschutz der Brandschutzklasse E (DIN EN 13501-1) und jeweils Zwischenlagen aus reflektierender Polypropylen-Folie mit Dampfsperre als letzter Schicht.

„Wärme, die reflektiert wird, muss – ja kann – nicht mehr gedämmt werden“, betont Jung. Bislang überzeugte sein Produkt mit kürzeren Bauzeiten und

geringeren Kosten für den sozialen und privaten Wohnungsbau schon Immobiliengesellschaften, -genossenschaften und -betreiber.

Effizienzhaus-40-Standard erreichbar

Die ENEBS GmbH – das Kürzel steht für Erzgebirge-Niedrig-Energie-Bau-Systeme – dokumentiert seit 2012 zehn Altbausanierungen mit insgesamt 42 Wohneinheiten. Dabei zeigt sich, dass die Dämmung mit hybriden metallisierten Wärme-Reflexionsfolien sogar den KfW-Effizienzhaus-40-Standard erreichen kann, ohne CO₂-Emission und bei niedrigsten Baukosten.

In mit der Folie sanierten Gebäuden lässt sich der Heizenergiebedarf um über 80 Prozent senken. Der Einsatz einer (Erd-)Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl größer 5,0 könnte diesen Energiebedarf um weitere 80 Prozent mindern. Der verbleibende Endenergiebedarf der Heizung dürfte damit unter vier Prozent des Ist-Werts im Bestand liegen. Vier dokumentierte und bewohnte Objekte im Allgäu und im Erzgebirge belegen mit realen Verbrauchszahlen bereits, dass die für das Konzept angenommenen Effekte tatsächlich erreichbar sind.

Alle zehn dokumentierten Objekte nutzen zudem eine eigene Photovoltaik-Anlage oder beziehen Strom aus erneuerbaren Quellen, sodass sie den Energieplus-Standard erreichen und als klimaneutral gelten. Bei all dem dürfte sich die Dämmung mit Wärmereflexionsstoffen nach fünf bis acht Jahren amortisiert haben.

Neue Perspektiven für den Wohnungsmarkt?

Der Wohnraummangel in den Ballungsgebieten, die u. a. pandemiebedingte Stadtfucht und die Suche nach alternativen Wohnformen haben einen neuen Trend hervorgebracht: Mikrohäuser, die sich zunehmend etablieren – nicht zuletzt auch, weil die Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums stagniert. Mit der PSD Bank Hannover eG bietet erstmals ein Kreditinstitut ein zinsgünstiges Tiny-House-Hypothekendarlehen an und kooperiert dabei mit der in Neumünster ansässigen Rolling Tiny House GmbH. Das gab bereits den Anstoß für die Entwicklung einer Tiny-House-Siedlung mit 22 Baugrundstücken im Biosphärenreservat Elbaue zwischen Dannenberg und Ludwigslust.

ANZEIGE

HKVO-Novelle für mehr Verbrauchstransparenz

Die neue Heizkostenverordnung schafft mehr Transparenz und Bewusstsein für den Energieverbrauch. Das erleichtert Energieeinsparungen und schont Klima und Geldbeutel.

Spart Ressourcen, vermeidet CO₂

Zentral für die novellierte HKVO ist die Umsetzung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in nationales Recht. Nach dieser müssen Vermietende ihre Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Energieverbrauch informieren. Das schafft mehr Transparenz und erleichtert es, das eigene Heiz-

verhalten zeitnah anzupassen. So können 5-10 Prozent Energie gespart werden. Voraussetzung dafür ist die Fernablesbarkeit der Erfassungsgeräte. Daher dürfen künftig nur noch funkfähige Zähler und Heizkostenverteiler installiert werden. Nicht fernablesbare Geräte müssen bis Ende 2026 ausgetauscht werden.

Für die Umsetzung der neuen Anforderungen ist die Digitalisierung im Immobiliensektor essenziell. Zudem bieten geringinvestive, digitale Lösungen noch weitere Möglichkeiten zur CO₂-Reduktion.

Einfache, rechtssichere Lösungen für Vermietende

Techem unterstützt Vermietende mit verschiedenen Services, von der Installation von Smart Readern zur sicheren Datenübermittlung über die Verbrauchserfassung bis zur Bereitstellung der Verbrauchsinformation. Bereits heute beträgt die Techem Funkquote knapp 80 Prozent weltweit, bis 2025 sollen 90 Prozent aller Geräte fernablesbar sein.

Mit der monatlichen Erstellung EED-konformer Verbrauchsinformationen sind Techem Kunden auch rechtlich auf der sicheren Seite. Diese sind übersichtlich und enthalten auch Vorjahreswerte zum Vergleich. Mietende erhalten den Link zu ihrer monatlichen Übersicht per E-Mail. Vermietenden steht sie in verschiedenen Ausgabeformaten zur Verfügung – als PDF-Datei im Kundenportal, als Web-Service nach ARGE-Spezifikationen oder als PDF über ARGE-Dokumenten-Web-Service.

Interesse? Mehr erfahren Sie unter:
techem.com/de/de/immobilienservices/verbrauchsinformation





Zu schade für den Abriss: der Plattenbau aus den 1970er Jahren

Bausubstanz erhalten

Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt: Ein Plattenbau wird zum energieautarken Mehrfamilienhaus mit Pauschalmitte saniert.

Von Andrea Körner

Steigende Nebenkosten machen Mietern, aber auch Gebäudeeigentümern nicht erst in jüngster Zeit zu schaffen. Um diese zunehmende finanzielle Belastung zu bremsen, schlägt die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) einen neuen Weg ein. Im März 2022 begann das städtische Wohnungsunternehmen, einen der drei Plattenbauten in der Kopernikusstraße im Königsauer Viertel in Aschersleben zu einem energieautarken Mehrfamilienhaus umzubauen – ein bundesweit einmaliges Bauvorhaben mit einem Energiekonzept, das zeitgemäße Antworten auf drängende Fragen gibt.

Ein besonderes Energiekonzept

22 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern werden entstehen, für die künftige Mieterinnen und Mieter dann eine Pauschalmitte inklusive der Kosten für Strom, Wärme

und Elektromobilität zahlen. Möglich wird das durch die Selbstversorgung: Auf dem Dach und an drei Fassaden des Wohngebäudes werden Photovoltaikmodule installiert, die Solarstrom produzieren. Der wird nicht nur für Haushaltsstrom und ein Elektroauto im Carsharing verwendet, sondern auch zum Heizen. Für Effizienz sorgt die neu eingebaute Infrarotheizung. Das auf Strahlungswärme basierende Prinzip erwärmt im Unterschied zu konventionellen Heizsystemen nicht die Raumluft, sondern die Raumhülle, also Boden, Wände und Gegenstände im Raum. Ähnlich wie ein Kachelofen speichern diese Materialien die Wärme und geben sie an den Raum ab. Die Investitionskosten sind dabei relativ gering, und auch die Kosten für Wartung und Reparaturen bleiben langfristig niedrig.

Umbau statt Abriss

Am Gebäude, das schon lange für eine energetische Sanierung vorgesehen war, erfolgten in den vergangenen Jahrzehnten

bereits verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen: Neue Fenster wurden eingebaut, die elektrische Anlage erneuert, die Fassade des Plattenbaus aber nicht gedämmt und auch nicht optisch verschönert. Die Bausubstanz ist jedoch auch nach 50 Jahren noch gut erhalten.

Anstatt ganz abzureißen, wurden nun also zunächst die beiden oberen Etagen abgetragen und ein Gebäudesegment mit einem Eingang abgerissen. Damit trug die AGW der Bevölkerungsabwanderung in der Region Rechnung. Im nächsten Schritt werden die drei unteren Stockwerke energetisch saniert und zeitgemäß optimiert.

Neben der nachhaltigen und günstigen Energieversorgung verfolgt die AGW mit dem Umbau noch ein weiteres Anliegen: Es gilt, unnötige graue Energie zu vermeiden, also die für die Gewinnung der Baumaterialien, die Herstellung und Verarbeitung von Bauteilen, den Transport von



Teilrückbau der oberen beiden Etagen und eines Gebäudesegments

Menschen, Maschinen und Material zur Baustelle, für den Einbau, aber auch die Entsorgung. Zudem sollen soweit möglich Baumaterialien eingesetzt werden, die kreislauffähig sind, also entweder kompostierbar oder recycelbar.

Batteriespeicher stärken die Autarkie

Für die Bewohner wird das Haus zum täglichen Beitrag für den Klimaschutz. Denn Strom und Wärme sollen real, nicht nur bilanziell zu über 60 Prozent solar erzeugt werden: durch Photovoltaikmodule auf dem Dach mit insgesamt 111 Kilowatt Leistung und Modulen an den Fassaden in Richtung Süden, Osten und Westen mit 65 Kilowatt Leistung. Im Winterhalbjahr wird Ökostrom zugekauft.

Geplant haben die energieautarke Sanierung in Aschersleben der Freiburger Solarexperte und Honorarprofessor Timo Leukefeld und das Team um den Architekten Klaus Hennecke sowie den Projektsteuerer Jürgen Kannemann. Auf Solarenergie und Infrarotheizung setzen sie, weil sich der Heizungsmarkt in einem gravierenden Wandel befindet: Werden aktuell noch vor allem Wärmepumpen installiert, wird künftig in erster Linie auf elektrisch betriebene Heizungen gesetzt, sind die Planer überzeugt. Zu den Vorteilen der Infrarotheizungen zählt, dass keine

Rohrleitungen wie bei herkömmlichen wasserführenden Heizsystemen erforderlich sind. Das senkt den Zeitaufwand und die Materialkosten für die Montage. Zudem sind Infrarotheizungen über Jahrzehnte wartungsfrei, was langfristig gut ist für die Rendite. Mit Solarstrom vom eigenen Dach und den Fassaden können Infrarotheizungen kostengünstig und

CO₂-frei betrieben werden.

Um wirklich möglichst unabhängig zu sein von Energielieferungen, ist jedoch ein Speicherkonzept nötig. Das basiert bei diesem Bauvorhaben auf drei Säulen: Photovoltaik-Akkus für die Kurzzeitspeicherung halten den tagsüber gewonnenen Sonnenstrom bis in die Nacht vor. Warmwasser-Boiler übernehmen die mittelfristige Speicherfunktion in jeder Wohnung mit dezentraler Warmwasserbereitung in einem circa 200 Liter fassenden Trinkwasserspeicher. Überschüssiger Sonnenstrom wird für etwa 80 Prozent des Warmwasserbedarfs genutzt. Die dritte Säule des

Konzepts bilden die dicken Betonwände des Gebäudes, die über die Infrarotheizung erwärmt werden. Die Planer gehen davon aus, dass das Gebäude von März bis Oktober vollständig energieautark sein wird.

Deutlich gesenkte Energiekosten

Bei der Berechnung der Gesamtenergiekosten geht Energieexperte Leukefeld davon aus, dass die Haushalte zwischen 2.000 und 2.500 Kilowattstunden Haushaltsstrom im Jahr verbrauchen. Wenn die EEG-Umlage auf selbst verbrauchten Solarstrom Mitte 2022 fällt, werden die Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom den Berechnungen zufolge bei jährlich 381 Euro je Wohneinheit beziehungsweise 32 Euro im Monat liegen. Dabei können Bewohner künftig auch auf das eigene Auto verzichten. In den ersten Jahren soll das von der AGW bereitgestellte E-Fahrzeug stundenweise kostenlos genutzt werden können. Der hohe Anteil der Solarenergie an der Versorgung des Hauses ermöglicht eine sichere Kostenplanung und die Einpreisung des Verbrauchs in die Pauschalmiete mit „Energiefltrate“.

Der Umbau dieses Plattenbaus ist bisher einzigartig und insofern ein Pilotprojekt, das im Ergebnis sehr genau beobachtet wird. Geht das Konzept auf, werden die beiden anderen Gebäude auf dem Gelände ebenfalls energieautark umgebaut.



Neue Perspektive: So soll das Gebäude nach dem Umbau aussehen.

Um die Solar- und Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, muss das Tempo der Solarisierung in den kommenden Jahren vervierfacht werden. Dafür müssen Marktbarrieren konsequent abgebaut, Förderdeckel zu Hebebühnen modifiziert und die bundesweit geplante Solarpflicht für Gewerbe-Neubauten intelligent ausgestaltet werden.

Ab 2023 plant die Bundesregierung die Einführung einer Solarpflicht im gewerblichen Neubau, deren genaue Ausgestaltung derzeit noch offen ist. Nach Einschätzung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. (BSW) wird sie rund fünf Prozent des klimapolitisch erforderlichen Photovoltaik-Zubaus mobilisieren. Die großen Potenziale für den Klimaschutz liegen jedoch nicht im Neubau, sondern in der Mobilisierung des Gebäudebestandes und in der solaren Nachrüstung bestehender Dachflächen. Eine Solarpflicht im Neubau kann daher allenfalls eine flankierende Maßnahme sein. Sie ersetzt keinesfalls eine Verbesserung der Investitionsbedingungen im Rahmen einer EEG-Novelle, also eine kostengerechte Einspeisevergütung von Solarstrom im Gebäudebestand und im Neubau. Dafür setzt sich der BSW gegenüber der Bundesregierung mit Nachdruck ein.

Einige Bundesländer haben bereits eine Solardachpflicht beschlossen: So gilt z. B. in Baden-Württemberg ab Mai 2022 eine „Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ für neu errichtete Wohn- und Nichtwohngebäude. Ab 1. Januar 2023 wird diese auf umfassende Dachsanierungen erweitert. Dann greift eine vergleichbare Regelung auch in Berlin. In Hamburg gilt sie ab 2023 zunächst nur für Neubauten, ab 2025 dann auch bei Dachsanierungen. In Rheinland-Pfalz gilt die Pflicht ab 2023 nur bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden. Einen Überblick über den aktuellen Stand der einzelnen Bundesländer bietet die tabellarische Darstellung – Stand März 2022, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

DER AUTOR



CARSTEN KÖRNIG

Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V.
www.bsw-solar.de

Mehr Sonnen-

Die Pläne der Regierung, und wie sie zu erreichen sind.

Land	Solarpflicht	Gebäudetypen	
Baden-Württemberg	Ab 01.01.2022	Wohn- und Nichtwohngebäude, offene Parkplätze ab 35 Stellplätze	
Bayern	Voraussichtlich ab Juli 2022	Neubau von Nichtwohngebäuden	
Berlin	Ab 01.01.2023	Wohn- und Nichtwohngebäude in Neubau und Bestand sowie bei grundlegender Dachsanierung	
Brandenburg	Nein		
Bremen	Von Bürgerschaft beschlossen	Wohn- und Nichtwohngebäude, Neubau, Sanierung	
Hamburg	Ab 01.01.2023	Wohn- und Nichtwohngebäude, Neubau, Bestand, Sanierung	
Hessen	Nein		
Niedersachsen	Ab 01.01.2023	alle Neubauten	
Nordrhein-Westfalen	Ab 01.01.2022	Neubau offener, gewerblicher Parkplätze ab 35 Stellplätze	
Rheinland-Pfalz	Ab 01.01.2023	Neubau von Nichtwohngebäuden, gewerblich genutzte Parkplätze	
Saarland	Nein		
Sachsen	Nein		
Sachsen-Anhalt	Nein		
Schleswig-Holstein	Ab 01.01.2023	Nichtwohngebäude und Landesliegenschaften, Parkplätze ab 100 Stellplätze, Neubau und Sanierung	
Thüringen	Nein		

strom vom Dach?

	Verordnung	Ausgestaltung/Zeitachse	Ausnahmen
	Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg, 13.07.2021	Seit 01.01.2022: Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen neu errichteter Nichtwohngebäude und offener Parkplätze, ab 01.05.2022 auf neu errichteten Wohngebäuden. Ab 01.01.2023: bei umfassenden Dachsanierungen.	Befreiung kann bei unverhältnismäßig hohem Aufwand behördlich beantragt werden.
	Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften, 15.11.2021	Ab Juli 2022: Gewerbe- und Industriebauten, ab Januar 2023 für alle Nichtwohngebäude ab 50 qm Dachfläche	Garagen, Carports, Schuppen, unterirdische Bauten, Gewächshäuser, Traglufthallen, temporäre Gebäude, bei technischer Unmöglichkeit und wirtschaftlich unzumutbarem Aufwand.
	Solargesetz Berlin, 17.06.2021	Laut dem im März 2020 beschlossenen Masterplan Solarcity sind alle öffentlichen Gebäude mit PV-Anlagen auszurüsten. Nach Solargesetz Berlin werden auch private Eigentümer in die Pflicht genommen. Anlagen zur Strom- oder Wärmegegewinnung müssen mindestens 30 % der Dachfläche nutzen. Alternative: Gebäudefassade oder Solarthermie	Gebäude mit weniger als 50 qm Nutzfläche, Härtefälle, nicht geeignete Dachflächen
	Derzeit in Arbeit	Bis 2030 sollen Solaranlagen auf allen Dächern montiert werden.	
	Hamburgisches Klimaschutzgesetz, 20.02.2020	Ab 2023: PV-Anlagen-Pflicht für Neubauten Ab 2025: PV-Anlagen-Pflicht für Bestandsgebäude bei vollständiger Dachsanierung	Bei Amortisationszeiten über 20 Jahren und technischer Unmöglichkeit
	Niedersächsische Landesbauordnung, Novelle des Klimagesetzes	Gesetzesentwurf soll Anfang Oktober verabschiedet werden.	
	Landesbauordnung, 30.06.2021	Gilt für alle Bauanträge, die ab 01.01.2022 bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.	
	Landessolargesetz, Juli 2021	Gebäude ab 100 qm Nutzfläche und gewerbliche Parkplätze ab 50 Stellplätzen, Mindestgröße der PV-Anlage: 60 % der geeigneten Dachfläche	Unterirdische Bauten, Unterglasanlagen, Treibhäuser, Traglufthallen, Zelte, temporär genutzte und provisorische gewerbliche Bauten. Alternative: Nutzung der Fassade oder anderer Gebäude in der Umgebung, Solarthermie. Keine Solarpflicht für Parkplätze an Fahrbahnen öffentlicher Straßen und bei wirtschaftlicher oder technischer Unzumutbarkeit.
	Novelle Klimaschutzgesetz, 16.02.2021	Das neue Gesetz soll im Mai 2022 in Kraft treten.	



Aktuelle Urteile

Sind Gemeinschaftsordnungen allgemeinen Geschäftsbedingungen gleichzusetzen?
Und inwieweit sind Eigentümergemeinschaften nach WEMoG noch prozessführungsbefugt?
Zwei BGH-Urteile schaffen Klarheit.

ANWENDBARKEIT DER REGELUNGEN ZUR AGB-INHALTSKONTROLLE AUF DIE GEMEINSCHAFTSORDNUNG

(BGH, Urteil vom 20.11.2020 – Az. V ZR 196/19)

DIE AUTOREN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



PIOTR PIEKUT

Der Rechtsanwalt ist am Berliner Standort derselben Kanzlei u. a. im Miet- und Grundstücksrecht tätig. www.asd-law.com

► DAS THEMA

Die Regelungen über die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen in den §§ 307 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) stellen oftmals ein scharfes Schwert und ein effektives Abwehrinstrumentarium in der Hand eines mit vorformulierten Regelungen konfrontierten Teilnehmers am Rechtsverkehr dar. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich nun mit der lange umstrittenen und höchstrichterlich bisher nicht geklärten Frage zu befassen, ob die Regelungen der §§ 307 ff. BGB entsprechend auf die Gemeinschaftsordnung einer Eigentümergemeinschaft anwendbar sind.

► DER FALL

Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine große Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaftsordnung, die von dem teilenden Eigentümer vorgegeben wurde und Bestandteil der Teilungserklärung ist, enthält in Ziffer 13.3 die folgende Regelung: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

In einer einberufenen Versammlung wurde ein Beschluss über die Wiederbestellung

des bisherigen Verwalters gefasst. Mit der Behauptung, die Einladung zur Eigentümerversammlung habe mehrere Wohnungseigentümer nicht oder nicht rechtzeitig erreicht, haben die Kläger Anfechtungsklage erhoben. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und den gefassten Beschluss für ungültig erklärt. Die Berufung des Verwalters als Streithelfer hat das Landgericht zurückgewiesen. Die Revision vor dem Bundesgerichtshof hatte jedoch Erfolg und führte zur Abweisung der Klage.

Das Berufungsgericht geht von einem Einberufungsmangel aus, weil die Einladung bei mehreren Wohnungseigentümern verspätet bzw. gar nicht angekommen sei. Die Klausel in Ziffer 13.3 führt zu keinem abweichenden Ergebnis, weil sie nur die Zugangsfiktion bei einem Adresswechsel regelt. Dem tritt der BGH entgegen und legt die Klausel in der Weise aus, dass sie insgesamt die Frage regelt, ob die Eigentümerversammlung ordnungsmäßig einberufen worden ist; die Klausel beziehe sich nicht nur auf diejenigen Wohnungseigentümer, die einen Wohnsitzwechsel nicht angezeigt haben.

Das Gesetz sieht vor, dass die Einberufung der Eigentümerversammlung in Textform

erfolgt, wobei für die Wahrung der – nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) – drei Wochen betragenden Frist gemäß § 130 Abs. 1 S. 1 BGB nicht die Absendung, sondern der Zugang bei den jeweiligen Wohnungseigentümern maßgeblich ist. Von dieser Rechtslage abweichende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung sind weit verbreitet und nach einheitlicher Auffassung im Grundsatz zulässig. Der BGH reiht die Klausel in Ziffer 13.3 in die Reihe solcher Vereinbarungen ein und legt sie dahingehend aus, dass sie für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die rechtzeitige Absendung der Ladung an die Wohnungseigentümer voraussetzt, was sich zudem auf alle Wohnungseigentümer und nicht nur auf diejenigen, die einen Wohnsitzwechsel nicht mitgeteilt haben, bezieht.

Der BGH erachtet die Klausel als wirksam, wobei er zunächst den rechtlichen Maßstab für die Beurteilung der Wirksamkeit der Klausel definiert. Gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Schranken für den Inhalt der Gemein-

schaftsordnung ergeben sich aus den Grenzen der Privatautonomie nach den §§ 134, 138 BGB. Darüber hinaus unterliegen jedenfalls Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die von dem teilenden Eigentümer einseitig vorgegeben wurden, einer Inhaltskontrolle. Insoweit ist höchstrichterlich nicht abschließend entschieden, ob sich diese an den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften der §§ 307 ff. BGB oder unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auszurichten hat. Nach Ansicht des BGH sind die §§ 307 ff. BGB auf die Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung nicht anwendbar, sodass die Inhaltskontrolle an dem – weniger konkreten und somit auch schwächeren – Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) durchzuführen ist. Der BGH argumentiert wesentlich mit dem Rechtscharakter einer einseitig vorgegebenen Gemeinschaftsordnung, bei der es sich nicht um Inhalte des Erwerbsvertrages und somit nicht um Bedingungen handelt, die bei Abschluss eines Vertrags im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 1 BGB durch den teilenden Eigentümer als Verwender gestellt werden. Die als Bestandteil der Teilungserklärung in



Absolut Dicht. Auf Dauer.

- Geprüftes System mit den höchsten Leistungsklassen nach ETAG 005
- Wurzelfestigkeit nach dem FLL-Verfahren bestätigt



WEG-RECHT



das Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung steht vielmehr nach ständiger Rechtsprechung ab dem Zeitpunkt, ab dem sie von dem teilenden Eigentümer nicht mehr einseitig geändert werden kann, einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer gleich, in die diese kraft Gesetzes mit dem Eigentumserwerb eintreten. Die Regelungen der §§ 307 ff. BGB sind nach Auffassung des BGH auch nicht analog anwendbar, weil der teilende Eigentümer nach Aufteilung und Abverkauf aus der Gemeinschaft ausscheidet und somit nicht – jedenfalls nicht dauerhaft, sondern allenfalls in der Aufteilungsphase – von dem von ihm vorgegebenen Regelwerk profitiert. Die in das Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung bezieht sich somit nicht – wie es für allgemeine Geschäftsbedingungen kennzeichnend wäre – auf das Verhältnis zwischen Kunden (hier: einzelner Wohnungseigentümer) und Verwender (hier: teilender Eigentümer), sondern soll vielmehr das künftige Zusammenleben der Wohnungseigentümer untereinander dauerhaft regeln. Zum anderen können die Wohnungseigentümer die ursprünglich einseitig vorgegebene Gemeinschaftsordnung jederzeit einstimmig ändern. Zudem stellt

das WEG insofern einen wirksamen Individualschutz bereit, als einzelne Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 WEG eine Änderung unbilliger Vereinbarungen verlangen können, und zwar selbst dann, wenn diese von Anfang an in der Gemeinschaftsordnung enthalten waren. Zum Schutz der Wohnungseigentümer in der Aufteilungsphase ergeben sich rechtliche Grenzen der einseitigen Gestaltungsmacht insbesondere aus § 242 BGB (Treu und Glauben). Aber abgesehen von der Inhaltskontrolle in der Aufteilungsphase

ist es wegen des weiten Gestaltungsspielraums der Wohnungseigentümer einerseits und des möglichen Anpassungsanspruchs andererseits (§ 10 Abs. 2 WEG) allenfalls in absoluten Ausnahmefällen denkbar, Regelungen der Gemeinschaftsordnung, die sich in den bestehenden gesetzlichen Grenzen insbesondere der §§ 134, 138 BGB halten, wegen eines Verstoßes gegen § 242 BGB als unwirksam anzusehen.

Nach diesen Maßstäben ist die Klausel in Ziffer 13.3 der Gemeinschaftsordnung wirksam. Sie greift weder in schwerwiegender Weise in das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht als unverzichtbares Mitgliedschaftsrecht ein und verstößt damit nicht gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB. Dem stehen das Interesse und das gewichtige praktische Bedürfnis der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entgegen. Der Verwalter darf darauf vertrauen, dass ein rechtzeitiger Versand ausreichend ist, damit die Ladungen bei den Empfängern ankommen. Der Zugang der Einladung lässt sich hingegen nicht nachweisen bzw. wäre nur mit erheblichem Verwaltung- und Kostenaufwand zu erreichen, was aber dem Gesamtinteresse der Wohnungseigentümer widerspricht. Für die Beurteilung der Klausel anhand der Maßstäbe des § 242 BGB ist nach Auffassung des BGH wiederum – solange sich die Klausel in den Grenzen der §§ 134, 138 BGB hält – im Regelfall kein Raum.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidung ist verwalterfreundlich und schwächt die Angriffsmöglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer gegen die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung. Abzuwarten bleibt, wie sich die Rechtspraxis anhand der Entscheidung weiterentwickelt, weil eine an den rechtlichen Maßstäben des § 242 BGB ausgerichtete Inhaltskontrolle der Gerichte ggf. zu denselben Ergebnissen wie die Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. führen könnte. Dem steht allerdings der vom BGH vorgeschobene Riegel entgegen, wonach Regelungen der Gemeinschaftsordnung, die sich in den bestehenden gesetzlichen Grenzen insbesondere der §§ 134, 138 BGB halten, allenfalls in absoluten Ausnahmefällen wegen eines Verstoßes gegen § 242 BGB als unwirksam angesehen werden können.

PROZESSFÜHRUNGSBEFUGNIS DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT NACH WEMOG

(BGH, Urteil vom 16.7.2021 – Az. V ZR 284/19)

► DAS THEMA

Die zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hat sowohl in prozess- als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht einige Änderungen in die gewohnten Mechanismen des WEG eingeführt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich mit der für die Rechtspraxis sicherlich interessanten prozessrechtlichen Frage zur zeitlichen Anwendbarkeit der neuen Regelungen des WEG betreffend die Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft zu befassen. Darüber hinaus hatte der BGH in materiell-rechtlicher Hinsicht an mehreren Stellen die Gelegenheit, seine jahrelange Rechtsprechung zu den Kriterien für die Zulässigkeit der Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum zu bestätigen.

► DER FALL

Nach einem vorausgegangenem Streit verklagte die Wohnungseigentümergeinschaft eines ihrer Mitglieder auf Unterlassung der Wohnnutzung eines zu dessen Sondereigentumseinheit gehörenden Einfamilienhauses, welches der Beklagte nach Teilungserklärung anstelle einer fensterlosen Scheune errichten ließ. Mit der Klage verlangt die Klägerin, dem Beklagten zu untersagen, das von ihm errichtete Gebäude als Wohnraum zu nutzen und ihn dazu zu verurteilen, eine angebaute Terrasse insoweit zurückzubauen, als sie das Grundstück der Klägerin überbaut. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten vor dem Landgericht ist erfolglos geblieben. Die Revision vor dem BGH hatte Erfolg und führte zur Abweisung der Klage.

Der BGH hatte sich im Rahmen der Zulässigkeit der Klage in erster Linie mit der

Frage nach der Prozessführungsbefugnis der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft zu befassen. Diese Frage hat der BGH gemäß § 557 Abs. 3 S. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) von Amts wegen zu prüfen, weil es sich um eine das Verfahren betreffende Voraussetzung handelt. Der BGH bejaht im Ergebnis die Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, wobei er in Abgrenzung zu dem Berufungsgericht die Unterschiede zwischen der alten und der nach der WEG-Reform seit 1. Dezember 2020 bestehenden neuen Rechtslage herausarbeitet.

Nach Rechtslage vor der WEG-Reform bestand für Ansprüche auf Unterlassung nach § 1004 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und § 15 Abs. 3 WEG a. F. wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums bzw. wegen einer Nutzung, die gegen eine in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltene Zweckbestimmung verstößt, eine sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a. F. Der Verband konnte die Geltendmachung der Ansprüche an sich ziehen.

In dem konkreten Fall kommt es für die Beurteilung der Frage nach der Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft nach Auffassung des BGH aber nicht auf das bisherige Recht, sondern auf die neue Rechtslage an. Die Prozessführungsbefugnis und die Anspruchsberechtigung der Eigentümergemeinschaft als Verband sind durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16. Oktober 2020 mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 neu geregelt worden. Auf dieser Grundlage ist die Klägerin berechtigt, über das von ihr behauptete Recht einen Prozess als Partei im eigenen

Namen zu führen. Verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer vor dem 1. Dezember 2020 anhängigen Klage von einem Wohnungseigentümer Unterlassung einer gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßenden Nutzung, kommt es nach Inkrafttreten des WEMoG am 1. Dezember 2020 für die Prozessführungsbefugnis des Verbandes nicht mehr darauf an, ob ein Vergemeinschaftungsbeschluss vorlag. Dies ist auch im Revisionsverfahren zu berücksichtigen.

Die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB übt gemäß § 9a Abs. 2 WEG der Verband aus, der deshalb nach neuem Recht schon kraft Gesetzes prozessführungsbefugt ist. Der Anspruch aus dem an die Stelle von § 15 Abs. 3 WEG a. F. getretenen § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist nunmehr allein dem Verband zugewiesen. Das ergibt sich aus dem eindeutigen Wortlaut des neu gefassten Gesetzes („gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ – im Unterschied zu § 14 Abs. 2 WEG: „gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern“) und aus dem in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers (vgl. BTDrucks. 19/18791, S. 52). Im Hinblick auf einen Anspruch aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG folgt die Prozessführungsbefugnis des Verbandes deshalb bereits aus dem allgemein anerkannten Grundsatz, dass derjenige, der behauptet, Inhaber eines bestimmten Rechts zu sein, prozessual die Befugnis hat, dieses Recht im eigenen Namen einzuklagen.

Die neu gefassten §§ 9a Abs. 2 und 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG sind anwendbar und auch der Entscheidung im Revisionsverfahren zugrunde zu legen, obwohl die Ent-



scheidung des Berufungsgerichts vor dem Inkrafttreten des WEMoG ergangen ist. Ob infolge eines neuen Gesetzes geänderte Vorschriften auf schwebende Verfahren anzuwenden und auch im Revisionsverfahren zu berücksichtigen sind, richtet sich in erster Linie nach den in dem Gesetz enthaltenen Übergangsvorschriften. Eine Übergangsvorschrift, wonach bei einer noch vor Inkrafttreten des WEMoG erhobenen und auf die §§ 1004 Abs. 1 BGB und 15 Abs. 3 WEG a. F. gestützten Unterlassungsklage des Verbands gegen einen Wohnungseigentümer die §§ 9a Abs. 2 und 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG keine Anwendung finden, enthält das Gesetz jedoch nicht. Fehlt es an entsprechenden Übergangsvorschriften, gelten die neuen Regelungen nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich auch für bereits laufende Prozesse. Dies gilt nach dieser Rechtsprechung sowohl für materiell-rechtliche Vorschriften als auch für Änderungen des Prozessrechts. Auf den Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz kommt es hingegen nur bezüglich des für die Beurteilung der Prozessführungsbefugnis maßgeblichen Tatsachenstoffs an.

In der Sache gibt der BGH dem Berufungsgericht Recht, soweit es davon ausgeht, dass die Wohnnutzung des Beklagten der

nach der Teilungserklärung gestatteten Nutzung widerspricht. Die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum erfordert grundsätzlich eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, die materiell-rechtlich im Wege der Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erfolgt, zu der es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gekommen ist. Auch ein sogenannter Änderungsvorbehalt, anhand dessen ein Sondereigentümer ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum in Wohnungseigentum umwandeln kann, ist in der in dem entschiedenen Fall streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung nicht enthalten. Nach der ständigen Rechtsprechung des

BGH kann eine nach dem vereinbarten Zweck nicht gestattete Nutzung nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung allerdings dann nicht untersagt werden, wenn diese bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung des Teileigentums. Die Begründung, mit der das Berufungsgericht die Voraussetzungen für eine solche Einschränkung des Unterlassungsanspruchs verneint, ist nach Auffassung des BGH von Rechtsfehlern beeinflusst. Abstrakte Aussagen, wann eine Wohnnutzung anstelle einer Nutzung zu sonstigen Zwecken typischerweise mehr stört und deshalb von den übrigen Eigentümern nicht hinzunehmen ist, sind nicht möglich. Erforderlich ist stets der Vergleich der mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störungen. Störender ist die Wohnnutzung allerdings jedenfalls dann, wenn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Vergleich zu einer Nutzung als Teileigentum höhere Kosten entstehen oder die Gefahr der erheblich intensiveren Nutzung von Gemeinschaftsflächen besteht. Die von dem Berufungsgericht festgestellten Tatsachen rechtfertigen nach Ansicht des BGH die Annahme, dass die Wohnnutzung nicht störender ist als die in der Zweckbestimmung allgemein vorgesehene Nutzung des Teileigentums, sodass die Klage der Eigentümergemeinschaft abzuweisen war.

VERWALTERSTRATEGIE

Für Verwalter ist die Entscheidung insbesondere insoweit interessant, als sich der BGH mit der Frage nach der Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft vor dem Hintergrund der WEG-Reform auseinandersetzt. Der BGH bejaht die Prozessführungsbefugnis unter Anwendung der Vorschriften des WEG in neuer Fassung und stellt fest, dass es für die Prozessführungsbefugnis des Verbandes nicht mehr darauf ankommt, ob ein Vergemeinschaftungsbeschluss gefasst wurde. Weiter behandelt der BGH die in der Praxis wichtige Frage nach dem Zeitpunkt der Anwendbarkeit der WEG-Vorschriften in neuer Fassung und spricht sich für eine Ausdehnung ihrer Anwendbarkeit selbst in bereits schwebenden Verfahren aus.

Aktuelle Urteile

Zum Recht auf Belegeinsicht zur Rechnungsprüfung und zur Beweislastführung bei Schimmelbefall entschieden diesmal die Gerichte.

BELEGEINSICHT BEIM CONTRACTING-VERTRAG

(LG Berlin, Urteil vom 15.7.2020 – Az. 65 S 285/19)

► DAS THEMA

Im Zuge der Energiewende werden erfreulicherweise immer mehr Neubauobjekte mit Alternativen zur konventionellen Wärmeversorgung ausgestattet. Seitens der Versorgungsunternehmen bzw. des Contractors ist häufig vorgesehen, dass die Wärmeversorgungsverträge direkt mit den Mietern abgeschlossen werden und der Vermieter nur noch die Medienleitungen im Haus zur Verfügung stellt. Aber es gibt auch Mischformen und andere Inhalte, die kein echtes Wärme-Contracting darstellen. Über eine solche Mischform hatte das Landgericht (LG) Berlin zu entscheiden.

► DER FALL

Der Vermieter hatte mit dem Wärme-Contractor einen Vertrag über echtes Wärme-Contracting abgeschlossen, wonach der Contractor zur Wärmelieferung verpflichtet war. Die Mieter hatten – auf Wunsch des Vermieters – mit dem Contractor einen sogenannten Wärmeliefervertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag beinhaltete jedoch lediglich die Pflicht des Contractors, die Heizkosten gegenüber den Mietern abzurechnen, und zwar unter Berücksichtigung der Heizkostenverordnung und im Übrigen nach den Modalitäten des Contracting-Vertrags zwischen dem Contractor und dem Vermieter. Die Mieter erbrachten die Heizkostenvorauszahlungen weiterhin an den Vermieter, der Inhalt des Wärme-Contracting-Vertrags zwischen Vermie-

ter und Contractor war ihnen im Übrigen nicht bekannt. Zur Prüfung ihrer Heizkostenabrechnung verlangten die Mieter nun vom Contractor Einsicht in den Contracting-Vertrag. Sie argumentierten, dass die Preisgestaltung und damit ihre eigene Heizkostenabrechnung anders nicht prüfbar sei.

Das LG Berlin gibt den Mietern recht. Es verweist auf § 259 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der vom Bundesgerichtshof (BGH) in ständiger Rechtsprechung sowohl zu den formalen Voraussetzungen der Nebenkostenabrechnungen wie auch zum Umfang des Einsichtsrechts herangezogen wird. Danach hat derjenige, der verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, dem Berechtigten eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben bereitzustellen und, soweit es üblich ist, dafür Belege zu erstellen, diese vorzulegen. Zu den Abrechnungsmodalitäten gehört jedenfalls auch die Preisgestaltung. Der Contractor hatte dies unter Berufung auf ansonsten übliche Contracting-Verträge verweigert. Das Landgericht rückt diese Konstellationen nun ins rechte Licht: Anders als in einem echten Contracting-Vertrag ist die Preisgestaltung hier gerade nicht im Wärmeliefervertrag zwischen den Mietern und dem Contractor geregelt, sondern ergibt sich nur aus dem Vertrag zwischen dem Contractor und dem Vermieter. Bei dem Vertrag zwischen Mietern und Contractor handelt es sich daher

nicht um einen echten Wärmeliefervertrag, auch wenn dieser so bezeichnet ist, sondern um eine reine Abrechnungsvereinbarung. Aus dem Recht zur Belegeinsicht ergibt sich ganz zwanglos, dass der Contractor verpflichtet ist, die Belege (Verträge) vorzulegen, die überhaupt erst eine Überprüfung der geschuldeten Abrechnung, insbesondere der dieser zugrunde liegenden Preise ermöglichen. Da der Vertrag zwischen dem Contractor und den Mietern keine Aussage zu den Preisen der Beheizung trifft, sondern insoweit auf den Vertrag mit dem Vermieter Bezug nimmt, ist dieser (selbstverständlich) vorzulegen.



Erschwerend kommt hinzu, dass der Wärmeliefervertrag zwischen den Mietern und dem Contractor jedenfalls für die Dauer des gesamten Mietverhältnisses abgeschlossen ist und nur gemeinsam mit dem Mietvertrag gekündigt werden kann. Dies nimmt den Mietern jede Möglichkeit, die Vertrags- und Preisgestaltung selbst zu beeinflussen.

Schließlich erwähnt das Landgericht, dass in dieser Entscheidung offenbleiben kann, ob eine solche Vorlageverpflichtung nicht – daneben – auch den Vermieter trifft, der sich von sämtlichen Pflichten zulasten der Mieter durch Verweis auf den Contracting-Vertrag freizuzeichnen versucht.

VERWALTERSTRATEGIE

Wird die Wärmeversorgung ganz oder teilweise vom Vermieter an einen Contractor übertragen, tut der Vermieter bzw. seine Verwaltung gut daran, hier auch die Einsichtsrechte zu regeln und eventuelle Geheimhaltungsvorschriften entsprechend anzupassen. Soweit die Mieter die Wärmeversorgung ganz in eigener Hand haben, also mit dem Contractor einen echten Wärmeversorgungsvertrag abschließen, in dem Lieferung, Preisgestaltung und Abrechnung geregelt sind und der Contractor jegliche Entgelte, die zwischen ihm und dem Vermieter vereinbart sein mögen, dort einpreist, sollten Einsichtsrechte des Mieters ins Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Contractor nicht gegeben sein, da die Mieter umfassend über alle Vertragsmodalitäten informiert sind. Bei allen Mischformen, insbesondere wenn der Contractor gegenüber den Mietern nur den Abrechnungsservice übernimmt, sollten Einsichtsrechte der Mieter jedoch vorbehalten werden. Mieter müssen sich über die Preisgestaltung ihrer Heizkosten informieren können.

SCHIMMEL IM ALTBAU: FALSCHES HEIZEN UND LÜFTEN ODER BAUMANGEL?

(LG Frankfurt am Main, Urteil vom 4.2.2020 – Az. 2-11 S 154/19)

► DAS THEMA

Mietminderungs- und Mängelbeseitigungsansprüche wegen Schimmelbildung in der Wohnung beschäftigen die Rechtsprechung immer wieder. Die gesundheitlichen Gefahren von Schimmelpilzsporen sind inzwischen bekannt, sodass Mieter sehr empfindlich reagieren und auf rasche Beseitigung drängen. Allerdings liegt die Ursache der Schimmelbildung häufig in falschem Heiz- und Lüftverhalten der Wohnungsnutzer, was sich vor dem Hintergrund steigender Energiepreise möglicherweise künftig noch verstärken könnte. In älteren Wohnbauten führen häufig bauliche Gegebenheiten, insbesondere Wärmebrücken, dazu, dass diese anfälliger für Schimmelbildung sind. Das Landgericht Frankfurt am Main hatte im vorliegenden Fall anhand der gesetzlichen Beweislastverteilung über Minderungsansprüche bzw. die Zahlungsverzugskündigung zu entscheiden und beleuchtet hier die zivilprozessualen Grundsätze von Beweislast

und Gegenbeweis, die nicht zuletzt bei den bahnbrechenden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Mietminderung bei Baulärm in der Nachbarschaft („Bolzplatz-Urteile“) eine große Rolle spielen.

► DER FALL

In der Mietwohnung hatte sich in mehreren Räumen, insbesondere in den Schlafzimmern, an den Außenwänden Schimmel gebildet. Die Mieter hatten die Miete daher erheblich gemindert und die Vermieterin gerichtlich auf Beseitigung des Schimmels und anschließendes Tapezieren und Streichen der betroffenen Räume in Anspruch genommen. Die Vermieterin hatte aufgrund der Mietminderung – mehrfach, auch während des Prozesses – wegen Zahlungsverzugs gekündigt und Widerklage auf Räumung der Wohnung erhoben. Die I. Instanz hatte sowohl der Klage der Mieter als auch der Widerklage der Vermieterin stattgegeben, da den Mietern ein Beseiti-

gungsanspruch zustehe, die Mietminderung allerdings weitaus zu hoch ausgefallen war, sodass die Zahlungsverzugskündigung ebenfalls berechtigt war. Das Amtsgericht hatte sich dabei auf ein Sachverständigen-gutachten gestützt, welches ausführte, dass die Schimmelbildung nicht bauseitig bedingt war, da das Gebäude im Bereich der Außenwandflächen sowohl im Erdgeschoss als auch im Kellergeschoss über einen gemäß dem technischen Regelwerk von 1952 bzw. für das Baujahr 1958/59 ausreichenden Mindestwärmeschutz verfüge. Ein baulicher Wärmeschutzmangel liege damit nicht vor. Von außen eindringende und/oder kapillar ansteigende Feuchtigkeitsbelastungen könnten ebenfalls ausgeschlossen werden. Der Schimmelbefall sei dem Gutachten zufolge den materialbedingten (im Sockelbereich) und geometrischen (Heizkörpernischen) Wärmebrücken zuzuordnen, da dort aufgrund charakteristischer Temperaturabsenkungen grundsätzlich die Gefahr der Tauwasserbil-

MIETRECHT

dung bestehe. Hieraus hatte das Amtsgericht geschlossen, dass die Schimmelbildung auf einem Baumangel beruhe, zu dessen Beseitigung die Vermieterin verpflichtet sei.

Das Landgericht folgt zwar den technischen Feststellungen des Sachverständigen-gutachtens, nicht jedoch dem rechtlichen Schluss. Im Mietrecht ist die Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen verteilt. Deshalb muss der Vermieter zunächst darlegen und beweisen, dass keine Baumängel vorliegen, die zur Schimmelbildung führen. Gelingt ihm dieser Beweis, ist die Ursache für den Mangel offen. Dann müssen sich die Mieter dahingehend entlasten, dass ihr Heiz- und Lüftverhalten ebenfalls nicht ursächlich ist.

Die Feststellungen des Sachverständigen zeigen nach Ansicht des Landgerichts, das sich dabei auf die ständige Rechtsprechung des BGH stützt, dass der Schimmel gerade nicht bauseitig bedingt war. Die vom Sachverständigen geschilderten bauphysikalischen Zustände, insbesondere die materialbedingten und geometrischen Wärmebrücken, vor allem in den Heizkörpernischen, stellen den damals üblichen Bauzustand dar. Sie stehen mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang. Da es – gemäß den Feststellungen des Sachverständigen – keine weiteren baulichen Mängel gab, hatte die Vermieterin somit den Beweis erbracht, dass der Schimmelbefall nicht bauseitig bedingt war.

Nun hätten die Mieter den Entlastungsbeweis führen müssen, indem sie substantiiert zu ihrem Heiz-, Lüft- und dem Wohnverhal-

ten vortragen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass gewisse Anforderungen an das Heiz- und Lüftverhalten und auch gewisse Einschränkungen bei der Möblierung in einer nicht sanierten Altbauwohnung hinzunehmen sind. Im vorliegenden Fall waren die Mieter durch eine Anlage zum Mietvertrag, nämlich eine Broschüre „Richtig heizen und lüften – gesund wohnen“ sogar noch auf das richtige Verhalten hingewiesen worden. Aus dem Sachverständigen-gutachten ergab sich auch, dass das Wohnverhalten der Mieter den baukonstruktiven Gegebenheiten dieser Altbauwohnung nicht angepasst war.

Damit hatten die Mieter weder Anspruch auf eine Mietminderung noch auf die Beseitigung der Schimmelschäden, umgekehrt

war die Zahlungsverzugskündigung wirksam und die Räumungsklage erfolgreich. Das Landgericht weist auch darauf hin, dass die Mieter bereits nach dem amtsgerichtlichen Urteil, das die Beendigung des Mietvertrags aufgrund der Zahlungsverzugskündigung bereits festgestellt hatte, sowieso keinen Anspruch auf Mängelbeseitigung mehr hatten. Schließlich konnten sich die Mieter auch nicht darauf berufen, dass sie sich in einem Irrtum über den ihnen zustehenden Schadensersatzanspruch wegen der ausstehenden Mängelbeseitigung befunden hätten. Ein Schadensersatzanspruch der Mieter kann eine Zahlungsverzugskündigung nur dann unwirksam machen, wenn die Mieter unverzüglich nach Zugang der Kündigung die Aufrechnung erklären.

VERWALTERSTRATEGIE

Um bei Schimmelschäden Baumängel auszuschließen, bedarf es immer eines Sachverständigen-gutachtens. Um Weiterungen zu vermeiden, sind Vermieter gut beraten, gegebenenfalls schon vorab ein Privatsachverständigen-gutachten einzuholen. Sie sollten jedoch darauf drängen, dass der Sachverständige nicht nur zu den möglichen Ursachen des Schimmels Stellung nimmt, sondern auch zur Frage, ob der vorgefundene Bauzustand zum Zeitpunkt der Errichtung den geltenden Bauvorschriften und technischen Normen sowie dem allgemein üblichen Bauzustand entsprach. Nur damit können Vermieter den zunächst ihnen obliegenden Entlastungsbeweis führen. Im nächsten Schritt müssten dann die Mieter den Entlastungsbeweis dahingehend führen, dass ihr Heiz- und Lüftverhalten sowie die Möblierung korrekt waren und die baulichen Gegebenheiten ausreichend berücksichtigt wurden. Erst wenn den Mietern dieser Entlastungsbeweis gelingen sollte – und er ist zumindest für die Vergangenheit schwer zu führen – liegt ein „non liquet“, eine unklare Beweislage vor, in der nach Beweislastverteilung entschieden werden muss. Erst dann könnten Vermieter zur Beseitigung von Schimmelschäden verurteilt werden und müssten entsprechende Mietminderungen und Schadensersatzforderungen hinnehmen.

Schon wieder krank?!

Betriebliches Eingliederungsmanagement, ein Verfahren, das Arbeitgebern und Arbeitnehmern gleichermaßen nützt.

Langzeiterkrankungen oder häufige Kurzerkrankungen von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern stellen für Arbeitgeber in der Regel eine große Belastung dar, die nicht selten zu der Überlegung führt, aufgrund der hierdurch entstehenden betrieblichen Beeinträchtigungen bzw. wirtschaftlichen Belastungen eine personenbedingte Kündigung auszusprechen.

Zur Vermeidung krankheitsbedingter Entlassungen hat der Gesetzgeber im Jahr 2004 in § 167 Abs. 2 Sozialgesetzbuch (SGB) IX unter der Überschrift „Prävention“ ein Verfahren geschaffen, das mittels eines (so das Bundesarbeitsgericht in einer Entscheidung aus dem Jahre 2010) rechtlich regulierten verlaufs- und ergebnisoffenen Suchprozesses individu-

ell angepasste Lösungen zur Vermeidung künftiger Arbeitsunfähigkeit ermitteln soll: das Betriebliche Eingliederungsmanagement (BEM).

Insbesondere die Rechtsprechung hat aber extrem strenge Verfahrensanforderungen entwickelt, die sowohl kleinere als auch größere Unternehmen nicht selten vor enorme Herausforderungen stellen. Was ist bei der Durchführung des BEM zu beachten und welche Konsequenzen hat es, wenn dabei Fehler unterlaufen?

Voraussetzungen des BEM

§ 167 Abs. 2 S. 1 SGB IX verpflichtet Arbeitgeber, ein BEM durchzuführen, wenn Beschäftigte innerhalb eines Jahres (nicht: Kalenderjahres) länger als sechs Wochen ununterbrochen oder wiederholt arbeitsunfähig erkrankt sind. Dem Arbeitgeber obliegt also stets die Initiativlast zur Einleitung und Durchführung des Verfahrens. Auf die Betriebsgröße und die konkrete Gestaltung des Arbeitsverhältnisses (Teilzeit, Befristung etc.) kommt es nicht an. Das BEM ist nochmals durchzuführen, wenn Beschäftigte innerhalb eines Jahres nach Abschluss eines BEM erneut länger als sechs Wochen durchgängig oder wiederholt arbeitsunfähig erkrankt waren.

Die Verortung der Vorschrift im SGB IX (dem Schwerbehindertenrecht) täuscht: Ein BEM ist unabhängig von einer Schwerbehinderung bei allen Arbeitnehmern durchzuführen, auch im Kleinbetrieb und in Betrieben ohne Betriebsrat. Das BEM darf auch nicht mit manchmal

durchgeführten sogenannten Krankerückgesprächen verwechselt werden!

Die Einladung zum BEM

Vonseiten des Arbeitgebers sollte jemand aus der Belegschaft bestimmt werden, die oder der als Ansprechpartner in alle Richtungen fungiert und sich um die korrekte Durchführung des Verfahrens kümmert, sogenannte BEM-Beauftragte. Vor der „offiziellen“ Einleitung des BEM empfiehlt es sich, den Kontakt zu Betroffenen aufzunehmen, um gegebenenfalls bestehende Vorbehalte auszuräumen. Eine solche Vorbesprechung kann auch während einer bestehenden Arbeitsunfähigkeit stattfinden, wenn es der Gesundheitszustand erlaubt.

Die Einladung selbst sollte schon zu Dokumentationszwecken stets schriftlich erfolgen, den Nachweis des Zugangs sicherstellen und als Kopie in der Personalakte aufbewahrt werden. § 167 Abs. 2 S. 4 SGB IX bestimmt, dass Arbeitgebern im Zuge der Einladung bestimmte Hinweis- und Informationspflichten obliegen, deren Umfang und Inhalt von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wurden. Das BEM ist fehlerhaft, wenn Hinweise nicht, nicht vollständig oder unrichtig erteilt werden.

Aufklärungspflicht des Arbeitgebers

Betroffene Beschäftigte müssen bei Darlegung der relevanten Fehlzeiten zunächst darauf hingewiesen werden, dass die Teilnahme am BEM freiwillig ist, sie – auch ohne Begründung – verweigert

DIE AUTOREN



TOBIAS SCHWARTZ

Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht, Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München-Bogenhausen



MATTHIAS WIBMACH

Rechtsanwalt in derselben Kanzlei
www.lkc-recht.de



werden kann und eine erteilte Zustimmung jederzeit widerrufbar ist.

Stets anzugeben sind die Ziele des BEM, wobei sich die Rechtsprechung nicht mit einer bloßen Wiedergabe des Gesetzeswortlauts zufriedengibt. Betroffenen gegenüber muss vielmehr verdeutlicht werden, dass es um die Grundlagen ihrer Weiterbeschäftigung geht und dazu ein ergebnisoffenes Verfahren durchgeführt werden soll, in das auch sie selbst Vorschläge einbringen können.

Betroffene Beschäftigte sind außerdem darüber zu informieren, dass ihnen ein Wahlrecht hinsichtlich der Mitwirkung von Interessenvertretungen wie Betriebsrat oder Schwerbehindertenvertretung zusteht und es ihre freie Entscheidung ist, ob das BEM mit oder ohne diese durchgeführt wird. Arbeitgeber müssen ferner den Betriebsarzt hinzuziehen, sofern Einzugsgliedernde nicht widersprechen. Hinzuweisen ist auch auf die gegebenenfalls erforderliche Hinzuziehung von Reha-Trägern bzw. des Integrationsamtes – ein Widerspruchsrecht besteht hier aber lediglich gegen die Teilnahme des Reha-Trägers.

Seit Kurzem gibt § 167 Abs. 2 S. 2 SGB IX Beschäftigten das Recht, zusätzlich eine Vertrauensperson ihrer Wahl hinzuziehen, worüber entsprechend zu informieren ist. Sie können frei wählen, und es kann auch ein Rechtsanwalt sein!

Schließlich ist umfassend über die im Rahmen des BEM zu erhebenden und zu ver-

vdiv^{aktuell} STELLEN-MARKT

Zur Unterstützung unseres Teams suchen wir ab sofort eine/n

WEG-Verwalter (m/w/d)

Sie sind interessiert daran, in einem kleinen, dynamischen Team in 71691 Freiberg a. N. zu arbeiten und haben bereits Erfahrung im Bereich der WEG-Verwaltung?

Ihre Aufgaben:

- Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften nach dem WEG im kaufmännischen und technischen Bereich
- Korrespondenz und Terminplanung mit Eigentümern, Hausmeistern sowie Dienstleistern
- Kontrolle des laufenden Zahlungsverkehrs
- Erstellen der jährlichen Hausgeldabrechnungen
- Vorbereiten, Abhalten von Eigentümerversammlungen und Umsetzung der Beschlüsse

Ihr Profil:

- Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- gute Kenntnisse im Wohnungseigentumsrecht evtl. auch Mietrecht
- selbstständige, sorgfältige und strukturierte Arbeitsweise
- Führerschein Klasse B
- ausgeprägte Kommunikations- und Organisationsfähigkeit
- Gute Kenntnisse gängiger MS Office Software. – evtl. mit Immoware24

Unser Angebot:

- Unbefristete Festanstellung in Voll- oder Teilzeit
- Leistungsorientierte Vergütung
- Interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit

Sie haben Interesse? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung, inkl. Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung und dem möglichen Eintrittsdatum.

Verwaltung für Wohnungseigentümer GmbH
Beethovenstraße 1/1, 71691 Freiberg a. N.
Tel. 07141/70249-3
E-Mail: info@vfwgmbh.de
www.vfwgmbh.de



SIND SIE AUCH AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Platzieren Sie Ihre Stellenausschreibung
crossmedial in unseren VDIV-Medien!



Weitere Informationen erhalten Sie von:

Harald Huber

Tel.: +49 89 419694-32

E-Mail: hhuber@avr-verlag.de

<https://vdivaktuell.de/stellenmarkt/>

wendenden personenbezogenen Daten zu informieren. Dabei muss klargestellt werden, dass nur solche Daten erhoben werden, die für die Durchführung eines zielführenden BEM erforderlich sind. Mitgeteilt werden muss außerdem, welche Krankheitsdaten als sensible Daten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erhoben und gespeichert und inwieweit und für welche Zwecke sie dem Arbeitgeber oder sonstigen Stellen zugänglich gemacht werden. Da die Einwilligung zur Erhebung von Gesundheitsdaten nicht bereits in der allgemeinen Zustimmung zur Durchführung des BEM enthalten ist, müssen Einzugsgliedernde ihre Einwilligung separat und ausdrücklich erklären.

Wer zu beteiligen ist

Das Gesetz sieht vor, dass am BEM bestimmte Personen, Stellen und Ämter als BEM-Gremium zu beteiligen sind und mit ihnen zusammen die Möglichkeit der Weiterbeschäftigung zu klären ist. Dazu gehören zunächst Arbeitgeber und natürlich Betroffene selbst. Betriebsrat und/oder Schwerbehindertenvertretung sind dann zu beteiligen, wenn ihrer Mitwirkung nicht widersprochen wurde (s. o.). In vielen Fällen ist es sinnvoll, betriebsärztliche Expertise hinzuzuziehen, um zu klären, ob vom Arbeitsplatz fallbezogene gesundheitliche Gefahren ausgehen, die künftig durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Kommen Leistungen zur Teilhabe oder begleitende Hilfen im Arbeitsleben in Betracht, sind des Weiteren die Reha-Träger hinzuzuziehen.

Die praktische Umsetzung

Anders als bei der Einleitung des BEM sind für die Durchführung selbst weder konkrete Maßnahmen noch ein bestimmtes Verfahren vorgeschrieben. Das BEM gestaltet sich vielmehr als ein verlaufs- und ergebnisoffener Suchprozess, durch den ermittelt werden soll, aufgrund welcher gesundheitlichen Einschränkungen es zu den bisherigen Ausfallzeiten gekommen ist und ob Möglichkeiten bestehen, sie durch bestimmte Veränderungen künftig zu verringern.

Dazu ist als erster Schritt ein Gespräch vorzubereiten und zu führen, in dessen Rahmen das Krankheitsbild und die möglichen Ursachen für die Erkrankung ermittelt werden, insbesondere ob möglicherweise ein Zusammenhang mit den Arbeitsbedingungen besteht. Dieses Erstgespräch bietet auch die Gelegenheit zur Klärung, welche Stellen am weiteren Prozess teilnehmen sollen.

Sodann ist eine Situationsanalyse vorzunehmen, wobei alle notwendigen Informationen zusammenzutragen sind. In der darauffolgenden Fallbesprechung werden Lösungsmöglichkeiten gemeinsam erarbeitet, wobei alle am BEM Beteiligten – auch Betroffene selbst – ihnen sinnvoll erscheinende Gesichtspunkte und Maßnahmen einbringen können. Es wird eine Vereinbarung zur Umsetzung der Maßnahmen getroffen, wobei selbstverständlich mehrere Maßnahmen nebeneinander oder nacheinander ausprobiert werden können, beispielsweise:

- stufenweise Wiedereingliederung
- Einsatz technischer Arbeitshilfen
- Um-/Versetzung auf einen leidensgerechten Arbeitsplatz, ggf. nach vorheriger Schulung
- Veränderung der Arbeitsorganisation
- Verringerung der Arbeitszeit (Teilzeitarbeit)

In angemessener Zeit nach Erprobung der Maßnahmen sollte deren Wirksamkeit untersucht werden. Das BEM ist – unabhängig vom Ergebnis – erst dann ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sämtliche in Betracht kommenden Möglichkeiten ausgeschöpft wurden.

Folgen für den Kündigungsschutzprozess

Die fehlende oder fehlerhafte Durchführung eines BEM allein führt nicht zur absoluten Unwirksamkeit einer krankheitsbedingten Kündigung. Allerdings

müssen Arbeitgeber dann im Kündigungsschutzprozess darlegen und beweisen, weshalb jemand nicht auf einem anderen – leidensgerechten – Arbeitsplatz weiterzubeschäftigen war und dass ein BEM wegen der gesundheitlichen Beeinträchtigungen keinesfalls zu einem positiven Ergebnis geführt hätte, insofern entbehrlich war. Dies wird nur in den seltensten Fällen gelingen – Klagen von krankheitsbedingt Gekündigten wird bei fehlendem oder fehlerhaftem BEM regelmäßig stattgegeben.

Wurde das BEM dagegen ordnungsgemäß, jedoch mit negativem Ergebnis durchgeführt, genügen Arbeitgeber ihrer Darlegungslast, wenn sie auf diesen Umstand hinweisen und vortragen, es bestünden keine anderen Beschäftigungsmöglichkeiten. Dann ist es Sache der Arbeitnehmerin oder des Arbeitnehmers, im Einzelnen darzutun, dass es entgegen dem Ergebnis des BEM weitere Alternativen gäbe, die entweder dort trotz ihrer Erwähnung nicht behandelt worden seien oder sich erst nach dessen Abschluss ergeben hätten.

FAZIT

Das BEM ist ausweislich mehrerer Studien durchaus geeignet, gesundheitlich beeinträchtigte Beschäftigte im Arbeitsleben zu unterstützen und Arbeitsplätze zu sichern. Umsetzungsprobleme bestehen weiterhin bei Klein- und Mittelbetrieben, wobei die Rechtsprechung, die bei der Auslegung der Vorschriften – insbesondere im Hinblick auf die Informationspflichten der Arbeitgeber – teils absurd strenge Maßstäbe anlegt, keine große Hilfe ist. Schon der kleinste Fehler kann dazu führen, dass das BEM als nicht ordnungsgemäß durchgeführt gilt.



Wem gehört die Erhaltungsrücklage?

Der Bundesfinanzhof entschied: Beim Wohnungskauf mindert die Erhaltungsrücklage die Grunderwerbsteuer nicht.

Beim Erwerb einer Immobilie fällt in der Regel Grunderwerbsteuer an. Berech-

nungsgrundlage ist grundsätzlich der Kaufpreis, auf den je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zu zahlen sind. Aufgrund der Tatsache, dass dies in den meisten Bundesländern der größte Posten der Kaufnebenkosten ist, werden Spartipps von Betroffenen gerne angenommen.

renoviertes Gebäude, da der Erwerber zusätzlich Geld für die Instandhaltung aufbringen muss. Bei bereits eingezahlter Rücklage folgt, dass für das Objekt wegen des Instandhaltungsrückstaus ein niedriger Kaufpreis zu zahlen sei und der Käufer die vom Verkäufer geleistete Vorauszahlung zur Instandhaltung ebenfalls entgeltlich erwerben muss. Damit geht der zugehörige Anteil an der Rücklage indirekt vom alten auf den neuen Eigentümer über. Aber beeinflusst das auch die Höhe der Grunderwerbsteuer?

Einfluss der Erhaltungsrücklage auf die Grunderwerbsteuer

Bislang wurde beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum die auf den Kaufgegenstand entfallende Erhaltungsrücklage oftmals von der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer in Abzug gebracht.

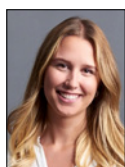
Wer Wohnungseigentum oder Teileigentum erwirbt, wird Mitglied der Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG). Diese führen eine Erhaltungsrücklage (vormals Instandhaltungsrückstellung), die von den einzelnen Eigentümern anteilig in die Gemeinschaftskasse eingezahlt wird. Eine hohe Erhaltungsrücklage bedeutet in vielen Fällen, dass ein sogenannter Reparaturstau eingetreten ist. Für Gebäude mit Instandhaltungsrückstau wird üblicherweise weniger bezahlt als für ein durchgehend

DIE AUTOREN



CHRISTIAN KRACYLO

Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater ist Vorstand und Partner der INTARIA AG.



KAROLIN PALKA

Die Werkstudentin ist in derselben Kanzlei tätig. www.intaria.eu

Die **Erhaltungsrücklage** ist **nicht** dem **Privatvermögen** des Wohnungseigentümers zuzurechnen, **sondern** dem der **Gemeinschaft**.

Auf diese Weise war es möglich, mit hohen Erhaltungsrücklagen hohe Grunderwerbsteuersenkungen zu erzielen, die im Interesse des Käufers lagen.

Mit Urteil vom 16. September 2020, Az. II R 49/17, hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass der Kaufpreis, als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, beim Erwerb von Teileigentum nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung (nunmehr Erhaltungsrücklage) zu mindern ist. Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, in dem vier Gewerbeeinheiten sowie neun Parkplätze einer Wohnungseigentumsanlage in neue Hände wechselten. Dies erfolgte im rechtsgeschäftlichen Erwerb außerhalb einer Zwangsversteigerung. Der Kaufvertrag sah vor, dass die eingezahlten gemeinschaftlichen Gelder des Verkäufers, insbesondere die anteilige Erhaltungsrücklage von 14.800 Euro, auf die Käuferin übergehen. Der Kaufpreis betrug insgesamt 40.000 Euro.

Das Finanzamt setzte aufgrund dieses Vorgangs Grunderwerbsteuer von 2.600 Euro fest (nach dem Steuersatz in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent von 40.000 Euro), wohingegen die Klägerin die Auffassung vertrat, dass die Bemessungsgrundlage um die anteilige Erhaltungsrücklage zu mindern sei. Sie argumentierte, dass im Kaufpreis das eigenständige Wirtschaftsgut „Instandhaltungsrückstellung“ in Höhe von 14.800 Euro enthalten ist. Dieser Betrag sollte nach Ansicht der Klägerin aus der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ausgenommen werden.

Kein Rechtsträgerwechsel

Das Finanzgericht Köln folgte der Argumentation der Käuferin nicht, und der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen eingelegte Berufung zurück. Die Käuferin muss damit Grunderwerbsteuer in Höhe

von 2.600 Euro abführen. Die Entscheidung des obersten Finanzgerichts beruht darauf, dass die Erhaltungsrücklage dem Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht dem Privatvermögen des Wohnungseigentümers zuzurechnen sei. Die WEG ist ein eigenständiger, vom jeweiligen Mitgliederbestand unabhängiger voll rechtsfähiger Verband. Somit kann die WEG die Erhaltungsrücklage eigenständig halten, und sie bleibt bei einem Eigentümerwechsel Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Damit liegt kein Rechtsträgerwechsel vor.

Für Zwecke der Überschusseinkunftsarten sind Einstellungen in die Erhaltungsrücklage nicht mit dem Abfluss als Werbungskosten abzugsfähig, sondern grundsätzlich erst bei Verwendung seitens der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Teil- bzw. Wohnungseigentümer kann über seinen Anteil nicht selbst verfügen. Der Kaufpreis enthält insofern keine Gegenleistung für die Übertragung des Anteils an der Erhaltungsrücklage. Er ist lediglich die Gegenleistung für den Erwerb des Eigentums. Deswegen ist für Zwecke der Grunderwerbsteuer auch der volle Kaufpreis zugrunde zu legen. Der Anteil für die Erhaltungsrücklage ist nicht abzuziehen.

Erlass zur Anwendbarkeit

Oben dargestellte Rechtsprechung ist zu einem Fall der Übertragung von Teileigentum ergangen. Die Finanzverwaltung stellte mit einem koordinierten Ländererlass (BMF

vom 19. März 2021, BStBl. I S. 621) klar, dass ihrer Ansicht nach diese Grundsätze auch auf den Erwerb von Wohnungseigentum anzuwenden sind.

Die obersten Finanzbehörden der Länder haben daneben beschlossen, dass die Grundsätze des BFH-Urteils vom 16. September 2020 beim Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum erstmals für Fälle Anwendung finden, in denen der Notarvertrag nach dem 20. Mai 2021 geschlossen wurde. Bei Fällen nach diesem Stichtag werden die Finanzämter daher die anteilige Erhaltungsrücklage in Zukunft nicht mehr zum Abzug zulassen. Aufgrund oben dargestellter Rechtsprechung werden daher Erwerbe außerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens jenen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gleichgestellt (siehe hierzu BFH, Urteil vom 2.3.2016, Az. II R 27/14).

Der **Kaufpreis** einer **Immobilie** enthält **keine Gegenleistung** für die Übertragung der **anteiligen Erhaltungsrücklage**.





FAZIT

Aufgrund der aktuellen BFH-Rechtsprechung bietet die Einstellung in die Erhaltungsrücklage keinen grunderwerbsteuerlichen Vorteil mehr. Als Alternative zur Erhaltungsrücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft bei Bedarf auch auf die Sonderumlage ausweichen und damit die Einstellung in die Erhaltungsrücklagen so gering wie möglich vornehmen.

Da die dargestellte Rechtsprechung zu einem Fall des Teileigentums ergangen ist, die Finanzverwaltung die Urteilsgrundsätze jedoch auch auf Wohnungseigentum anwendet, könnte insoweit nochmals der Rechtsweg bestritten werden. Nach der hier vertretenen Auffassung werden die Erfolgsaussichten jedoch als sehr gering einzuschätzen sein.

Weiterhin von der Bemessungsgrundlage abziehbar sind bewegliche Wirtschaftsgüter („Inventar“), welche mit dem Grundstück oder Gebäude erworben werden. Dafür müssen diese im Kaufvertrag oder in einer Anlage bzw. in einem separaten Vertrag gesondert aufgeschlüsselt werden.

Da der in Bezug auf die Ermittlung der Bemessungsgrundlage notwendige gesonderte Ausweis der Erhaltungsrücklage je Eigentümer damit entfallen ist, sollte geprüft werden, ob ein Ausweis der anteiligen Erhaltungsrücklage auf Verwalterabrechnungen noch notwendig ist. Vor dem Hintergrund obiger Rechtsprechung erscheint dies aus grunderwerbsteuerlicher Sicht nicht mehr notwendig.

ENTSPANNTES NETZWERKEN BEI DEN VDIV-GOLF-EVENTS



7. VDIV-Golf-Cup | 09. Juni 2022 | Weimarer Land

4. VDIV-Golf-Cup NORD | 22. September 2022 | Warnemünde

Jetzt
anmelden!

vdiv.de/golf



Wenn **das Geld** nicht reicht

Tipps für die Darlehensaufnahme durch Eigentümergemeinschaften

Schimmel im Treppenhaus, ein defekter Aufzug oder das undichte Dach: Die Umsetzung unvorhergesehener Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen ist oft mit hohen Kosten

DIE AUTOREN



YVONNE HUBE
Leiterin für das Immobilienverwaltergeschäft bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB)
www.dkb.de/weg-finanzierung



STEFFEN GROß
Rechtsanwalt und geschäftsführender Gesellschafter der GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
www.gross.team

verbunden. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) reichen häufig die Rücklagen nicht aus, um solche Maßnahmen kurzfristig aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Dann droht die unbeliebte Sonderumlage, die zu Liquiditätsengpässen bei Einzelnen oder der gesamten Eigentümergemeinschaft führen kann. Hier kann die Aufnahme eines Darlehens ein Ausweg sein. Wer eine Eigentümergemeinschaft verwaltet, stellt sich dabei folgende Fragen: In welcher Höhe und zu welchem Zweck kann die WEG ein Darlehen aufnehmen? Was muss die Verwaltung dabei beachten, und worauf sollte sie hinweisen?

Grundsätzlich möglich und machbar

Die gute Nachricht: Die Darlehensaufnahme durch eine WEG ist grundsätzlich möglich und machbar. Dies hat das BGH-Urteil vom 25. September 2015 (V ZR 244/14) bestätigt. Die Darlehensaufnahme muss allerdings ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wobei verschie-

dene Punkte berücksichtigt werden sollten, damit der Beschluss zur Finanzierung nicht anfechtbar ist. Vor Aufnahme eines Darlehens sollten die folgenden Punkte abgeklärt werden: Sind Erhaltungsrücklagen vorhanden? Sind die Erhaltungsrücklagen für die Maßnahme ausreichend? Kann die Erhaltungsrücklage für die Maßnahme genutzt werden oder besteht eine Zweckbindung? Ist eine Sonderumlage möglich? Ist die Maßnahme tatsächlich kurzfristig notwendig, oder könnte zunächst Geld angespart werden?

Im Vorfeld der Darlehensaufnahme

Wenn sich herausstellt, dass das Geld kurzfristig zur Verfügung stehen muss und nicht mit vorhandenen Mitteln aufgebracht werden kann, empfiehlt sich die Aufnahme eines Darlehens. Die Verwaltung muss vor der Beschlussfassung die Eigentümerinnen und Eigentümer über das Haftungsrisiko aufklären: Kommt es nämlich zu Zahlungsausfällen einzelner Mitglieder der WEG, haben die übrigen über ihre eigene Zah-

lungsverpflichtung hinaus auch für diesen Zahlungsausfall einzustehen. Diese Aufklärung muss im Beschluss dokumentiert werden.

Das richtige Angebot finden

Bei der Auswahl des passenden Finanzierungsangebotes sollten zudem folgende Fragen beantwortet werden: Handelt es sich um eine Darlehensaufnahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? Bei den meisten Banken wird die WEG als Verband Darlehensnehmerin. Es gibt aber auch Anbieter, die das Darlehen auf die einzelnen WEG-Mitglieder abstellen. Hierbei besteht jedoch die Gefahr, dass einzelne Personen nicht kreditwürdig sind und damit die gesamte Maßnahme gefährden. Zudem ist der Aufwand für die Verwaltung in diesem Fall deutlich höher.

Fördermittel berücksichtigen

Gibt es Fördermöglichkeiten für die geplante Maßnahme? Bei energetischen

Sanierungen empfiehlt es sich, schon frühzeitig einen Energieberater einzubinden. Er weiß, welche Maßnahmen förderfähig sind und welche regionalen Förderprogramme in den einzelnen Bundesländern angeboten werden. Einige Banken, wie zum Beispiel die DKB, bieten Sonderkonditionen für energetische Sanierungen, für den altersgerechten Umbau oder für Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität.

Sind die Konditionen für die gesamte Laufzeit garantiert und ist das Darlehen am Laufzeitende auch vollständig zurückgeführt? Diese Frage sollte nicht nur aus wirtschaftlicher Perspektive, sondern auch unter rechtlichen Gesichtspunkten mit Ja beantwortet und im Beschluss dokumentiert werden.

Sorgfältige Prüfung der Konditionen

Wie sich die WEG letztlich auch entscheidet, es gilt: Die Finanzierung ist immer im Einzelfall zu prüfen. Alle Beteiligten sollten umfassend über sämtliche Aspekte der Darlehensaufnahme aufgeklärt werden. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, dass das Darlehen am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner sollte im Protokoll dokumentiert sein, dass die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vor der Beschlussfassung in der Eigentümersammlung erörtert wurde.

Jede **Finanzierung** sollte im **Einzelfall gründlich geprüft** werden.



**HALLO?
BIN SCHON DA!**

Zugegeben, so schnell geht es selbst bei uns nicht. Damit Immobilienverwalter bei der Schadenabwicklung jedoch keine unnötige Zeit verlieren, tun wir alles für einen reibungslosen digitalen Ablauf.

Jetzt das **NEUE**
Pantaenius-Kundenportal
nutzen und Zeit sparen!



pantaenius.eu/immobilien



PANTAENIUS
VERSICHERUNGSMAKLER

Plötzlich nicht mehr versichert

Jeder 5. Leitungswasserschaden ist betroffen: Einem BGH-Urteil zufolge müssen Versicherer durch undichte Silikonfugen entstandene Wasserschäden nicht mehr decken.

Bislang konnten sich Verwaltungen bei Wasserschäden durch undichte Silikonfugen auf die Gebäudeversicherung verlassen: Regelmäßig übernahm sie die Kosten für nach solchen Schäden notwendige Wiederherstellungsarbeiten, nur die Fugenreparatur selbst nicht. Das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 20. Oktober 2021 hat die Regulierungspraxis für solche Fälle wesentlich verändert: „Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen“, heißt es darin, Az. IV ZR 236/20. Verwaltungen ist nun zu raten, Wohnungseigentümergeinschaften umgehend darüber zu informieren und die daraus resultierenden Konsequenzen zu erläutern.

Versicherer reagieren unterschiedlich.

Ab sofort halten sich Versicherer entweder strikt an das BGH-Urteil und lehnen die Schadensübernahme konsequent ab, oder sie bieten an, Schäden durch undichte Silikonfugen künftig über eine kostenpflichtige Zusatzklausel mitzuversichern. Erfreulicherweise haben viele Versicherer sich bereits entschieden, Schäden durch undichte Silikonfugen auch weiterhin zu regulieren.

Verwaltungen sollten daher im ersten Schritt direkt bei ihrer Versicherung oder über den Versicherungsmakler nachfragen, wie mit dem Thema künftig umgegangen wird, und die Wohnungseigentümer entsprechend informieren. Wird die Deckung solcher Schäden künftig abgelehnt, empfiehlt es sich, Gegenangebote anderer Versicherungen einzuholen.

Was tun im Schadensfall?

Tritt ein solcher nicht mehr versicherter Schadensfall ein, müssen Verwaltungen wie folgt vorgehen:

1. Feststellung der Schadensursache im Auftrag der Eigentümergemeinschaft. Versicherungsnehmer sind dazu ver-

pflichtet, diesen Nachweis zu erbringen. Die Kosten der Leckortung sind in jedem Fall von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

2. Beauftragung der Trocknung. Es geht darum, Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum abzuwenden. Die Kosten gehen zulasten der Eigentümergemeinschaft.
3. Erteilung notwendiger Aufträge zur Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums.
4. Information aller Eigentümer, dass Aufträge zur Wiederherstellung des Sondereigentums von den jeweiligen Sondereigentümern auf eigene Kosten zu erteilen sind.

Ein Fall für die Haftpflichtversicherung?

Kommt eine Haftpflichtversicherung für die aufseiten der Eigentümergemeinschaft bzw. der Sondereigentümer entstandenen Kosten auf? Grundsätzlich ist dies zwar möglich, aber in den gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen bestehen gravierende Unterschiede zwischen Eigentümergemeinschaft und Sondereigentümer einerseits und den Sondereigentümern untereinander andererseits. Letztere haften gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) untereinander im Rahmen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs. Möchte eine Eigentümergemeinschaft ihren Anspruch gegen den verursachenden Sondereigentümer geltend machen, muss sie nach §§ 280 und 823 BGB dessen tatsächliches Verschulden nachweisen.

Da nicht nur die komplizierte Auseinandersetzung mit der Haftpflichtversicherung, sondern auch die Zeitwerterstattung Verwalter und Eigentümer vor große Herausforderungen stellt, ist die Wahl eines Versicherers, der durch undichte Silikonfugen verursachte Leitungswasserschäden auch künftig deckt, in jedem Fall die bessere Lösung für alle Beteiligten. Individuelle Unterstützung in Haftungsfragen erhalten Verwaltungen oftmals bei ihrem Versicherungsmakler, idealerweise einem, der auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert ist.

DIE AUTORIN



SABINE LEIPZIGER
Geschäftsführerin der
INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
www.incon-vm.de

Undichte **Silikonfugen** sind
Ursache für 20 Prozent aller
Leitungswasserschäden.



Virtuelle Beiratsschulung

Am 15. Februar 2022 hatte der VDIV Baden-Württemberg zum vierten Mal in Folge zu einer virtuellen Schulung für Verwaltungs-

beiräte eingeladen. Verbandsmitglieder hatten die Möglichkeit, ihre Beiräte kostenlos dazu anzumelden, und 370 nahmen teil, um sich über Elektromobilität für Wohnungseigentümergeinschaften zu informieren.

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßte die Teilnehmer und moderierte die Veranstaltung, in deren Verlauf es um Ausbaupfade der E-Mobilität ging – von einfach bis komplex und aus einer Hand. Dr. Alexander Conreder nahm sich des Themas als Vertreter der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, eines Premiumpartners des VDIV BW, an. Den zweiten Vortrag hielt Gabriela Salomon, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, über Lösungen für das Sharing von E-Mobilität speziell für die Wohnungswirtschaft. Den Hauptvortrag steuerte Andreas Varesi von der eMobile Academy, Augsburg, bei. Darin ging es um die Herausforderungen der E-Mobilität für Eigentümerschaften, die Grundlagen der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern, um Risiken und Informationspflichten und natürlich die konkrete Umsetzung.

Neues Format: Aktuelle Sprechstunde

Am 4. Februar ging erstmalig das neue, digitale und interaktive Veranstaltungsformat, die „Aktuelle Sprechstunde“ des VDIV Baden-Württemberg, online. Mitglieder des Landesverbandes haben nun immer am ersten Freitag jedes zweiten Monats die Möglichkeit, sich mit Experten und den Partnern des Verbandes zu verschiedenen aktuellen Themen auszutauschen. Dabei bewegen sich die Teilnehmenden frei in einem virtuellen Raum und können sich mit Gesprächspartnern sowohl in größeren als auch kleineren Kreisen zusammenfinden. Zur Premiere widmeten sich acht Partnerunternehmen des Verbandes der E-Mobilität, und zudem gab es einen Impulsvortrag von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen. Die nächste Aktuelle Sprechstunde findet am 3. Juni von 10:30 Uhr bis ca. 12:20 Uhr statt. Weitere Informationen: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen

6. Verwalterforum Mietrecht

Am 5. Juli lädt der VDIV Baden-Württemberg zum 6. Verwalterforum Mietrecht in die Stadthalle Sindelfingen. Auf dem Programm stehen neben dem aktuellen Betriebskostenrecht auch Themen wie cleveres Vertragsmanagement, Optimierung der Verwaltervergütung und Wechsel der Mietvertragsparteien. Dazu gibt es einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zum Gewerbemietrecht. Teilnehmende können sich im Rahmen der Veranstaltung persönlich zu mietrechtlichen Fragen weiterbilden und zudem von Präsentationen zahlreicher Unternehmen profitieren. Die Veranstaltung flankiert eine Fachausstellung, die aus erster Hand über neueste Produkte, Dienstleistungen und Angebote für die Wohnungswirtschaft informiert und wo man leicht mit Partnern, Kollegen und Experten ins Gespräch kommt. Auf dem Programm des Forums stehen Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe, mit der aktuellen BGH-Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht, Rechtsanwältin Katharina Gündel, Kanzlei Gross Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin, mit der aktuellen Rechtsprechung zum Gewerberaummietrecht, Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen, zum Wechsel von Mietvertragsparteien, und zudem der Stuttgarter Rechtsanwalt Stephan Volpp zu professioneller Mietverwaltung vom Vertragsmanagement bis zur angemessenen Vergütung. Die Veranstaltung moderieren wird der Vorstandsvorsitzende des Landesverbandes Wolfgang D. Heckeler.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.vdiv-bw.de/mietrecht



VDIV Bayern kompakt

Auch in diesem Jahr läuft das erste Quartal für den bayerischen Landesverband sehr gut an. Bei derzeit 18 Seminaren konnten bereits 513 Teilnehmer begrüßt werden.

Bereits ausgebucht sind die Vorbereitungsseminare zur Zertifizierung des Verwalters, die in vier verschiedenen wichtigen Modulen angeboten werden. Die Reihe wird daher im Herbst fortgesetzt. Der nächste Lehrgang zur Zertifizierung findet am 14., 15., 21. und 22. September statt.

Hybride Fortbildungsangebote

Als Alternative zu den Präsenzveranstaltungen kommen immer mehr Hybridangebote ins Programm, die Online-Elemente mit der Anwesenheit vor Ort kombinieren. Dazu gehören insbesondere die ganztägigen Seminare, die vonseiten der Teilnehmer gut angenommen werden.

Partnersprechstunden

Am 30. Juni sowie am 31. Oktober 2022 finden die Partnersprechstunden des VDIV Bayern statt. Teilnehmer haben hier die

Möglichkeit, direkt mit Vertretern der Partnerunternehmen in Kontakt zu treten, die jeweils zu Beginn der Sprechstunde zu einem aktuellen Thema referieren. Darüber hinaus gehende Fragen können im Anschluss mit den Vortragenden besprochen werden.

Das komplette Seminarprogramm ist auf der Website des VDIV Bayern einsehbar, und dort kann man sich auch gleich für gewünschte Veranstaltungen anmelden: www.vdiv-bayern.de

Online-Verwalterforum Mietrecht

Der Branchentreff des Verbandes der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland informierte mehr als 70 Teilnehmende per Livestream.

Als reines Online-Event gestaltete der VDIV RPS am 2. März sein erstes Verwalterforum in diesem Jahr. Da Immobilienverwalter im Berufsalltag viele Gesetze und Rechtsvorschriften zu beachten haben, stand hierbei die aktuelle Mietrechtsprechung im Blickpunkt. Rund 70 Mitglieder und interessierte Wohnimmobilienverwalter folgten der Einladung und informierten sich in den Online-Vorträgen von Henrike Butenberg, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, über die neueste Mietrechtsprechung und die Auswirkungen auf die Verwalterpraxis.

Einführend erwartete die Teilnehmenden ein Update zum Betriebskostenrecht in der Wohn- und Geschäftsraummiete. Anschließend veranschaulichte die Fachanwältin die Thematik der Schönheitsreparaturen und gab nützliche Tipps zur Gestaltung von Gewerberaummietverträgen vom Rubrum bis zur Unterschrift. Ein weiterer Vortrag war der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Gewerbe- und Wohnraummietrecht innerhalb der letzten zwölf Monate gewidmet.

Das Feedback war durchweg positiv. Auch für Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand im VDIV RPS, war die mehrstün-

dige Veranstaltung ein gelungener Auftakt für das Veranstaltungsjahr: „Obwohl unser erstes Verwalterforum des Jahres aufgrund der Coronasituation leider nicht im CongressForum Frankenthal, sondern nur als reines Online-Event stattfinden konnte, ist es uns gelungen, wieder viele offene Fragen rund um das Mietrecht kompakt zu klären und unsere Mitglieder mit Wissenswertem zur neuesten Rechtsprechung zu versorgen.“ Die gute Resonanz zeigt, dass die Branche erheblichen Informationsbedarf zum Miet- und WEG-Recht hat. Der steigenden Nachfrage kommt der Landesverband nach. Im Oktober wird es zusätzlich zu den vier etablierten Foren in Rheinland-Pfalz und im Saarland künftig ein weiteres in Koblenz geben – eigens für die Mitgliedsunternehmen und Immobilienverwaltungen im nördlichen Rheinland-Pfalz, die so quasi direkt vor der Haustür rechtssichere Fachexpertise von Referenten aus erster Hand geboten bekommen.

Das nächste Verwalterforum findet am 22. Juni im Saarland statt – hoffentlich als Präsenz- bzw. Hybridveranstaltung. Thema dort ist das „Miet- und WEG-Recht“ mit einem interessanten Vortragsprogramm von Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht aus Stuttgart. Der genaue Veranstaltungsort wird im Vorfeld vom Verband rechtzeitig bekanntgegeben. Weitere Informationen und den Veranstaltungskalender des VDIV RPS mit zahlreichen Online-Seminaren gibt es online: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen



Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030 3009679-0
office@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: 07142 76-296
info@vdiv-bw.de • www.vdiv-bw.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel.: 089 5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel.: 030 27907090
info@vdivbb.de
www.vdiv-bb.de
Geschäftsführende Vorständin:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg
Tel.: 06102 5745216
info@vdiv-hessen.de
www.vdiv-hessen.de
Geschäftsführerin: Katja Niebling
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstraße 15 • 30159 Hannover
Tel.: 0511 87456040
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführende Vorständin:
Tania Caminades
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Belvederestraße 65 • 50933 Köln
Tel.: 0221 670279-0
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.de
Vorstandsvorsitzender: Dieter Bachmann
Stv. Vorsitzender: Michael de Iaco

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel.: 06238 9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorständin Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel.: 0351 2550730
info@vdiv-mitteldeutschland.de
www.vdiv-mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Thomas Nitsche

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle

Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:

Haeckelstraße 9a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5558948
Fax: 0391 6075614
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Vorstand: Axel Balzer
Geschäftsführende Vorständin:
Heike Jeschky

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel.: 0431 84757

Geschäftsstelle Hamburg:

Dorotheenstraße 144
22299 Hamburg
Tel.: 040 69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel.: 038293 60100
info@vdiv-nord.de
www.vdiv-nord.de
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Ralf Michels

Impressum

Herausgeber: Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Chefredaktion: Steffen Haase (verantwortlich)
redaktion@vdivaktuell.de

Verlag und Redaktionsanschrift: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Arabellastraße 17
81925 München
Tel.: +49 89 419694-0
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
redaktion@vdivaktuell.de
www.vdivaktuell.de

Geschäftsführung: Thomas Klocke
Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

Redaktionsbeirat: Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern

Autoren dieser Redaktion: Babette Albrecht-Metzger, Dr. Alexander Conreder, Kristina Eisfeld, Prof. Dr. Clemens Engelhardt, Lena Fritschle, Nadine Fuchs, Steffen Groß, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Tassilo Henke, Yvonne Hube, Prof. Dr. Stefan Hügel, Lars Jope, Andreas Klein, Andrea Körner, Carsten Körnig, Christian Krcylo, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Sabine Leipziger, Uwe Manzke, Sven Neumann, Karolin Palka, Piotr Piekut, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst

Verkaufsleitung: Harald Huber
Tel.: +49 89 419694-32
hhuber@avr-verlag.de

Art Direction und Bildredaktion: Michaela Körner

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © D-Krab / Shutterstock.com

Titelthema: © D-Krab / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 8 × jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September
(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

Vertrieb: **Print:** Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter
Digital: eMagazine

Preis des Heftes: Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.vdivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2022

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an:
redaktion@vdivaktuell.de

ZAHLEN, ZAHLEN, ZAHLEN:

Alle zehn Jahre steht er an, der Zensus, die Volkszählung. So will es die Europäische Verordnung, und zwar jeweils zu Beginn eines Jahrzehnts. Nach pandemiebedingtem Aufschub um ein Jahr kommt nun der Zensus 2022 – mit entsprechend hohen Erwartungen an Ablauf und Ergebnisse.

Über die bestehenden Register hinaus werden erstmalig neue Datensätze erhoben: Zur Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) müssen daher nicht nur private Immobilieneigentümer Auskunft geben, sondern auch Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte.

Die Datenübermittlung erfolgt elektronisch. Abgefragt werden Basisinformationen wie Standort, Baujahr und Art des Gebäudes, bei Wohnungen aber auch etwa die Anzahl der Räume und die Höhe der Nettokaltmiete, zudem der Energieträger, eventuelle Leerstände und die Gründe dafür.

Mit Spannung erwartet wird die Auswertung, mit der in ein, zwei Jahren zu rechnen ist. Schon jetzt dagegen liegen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zu den Baugenehmigungen 2021 vor: 380.914 Wohnungen waren es, 3,3 Prozent mehr als im Vorjahr und der höchste Jahreswert seit 1999. Den größten Zuwachs unter den neu zu errichtenden Gebäuden gab es bei Zweifamilienhäusern (meist Doppelhäuser) mit 25,1 Prozent, was nach Einschätzung der Behörde auf das Auslaufen des Baukindergeldes und das angekündigte Ende der Förderung von KfW-55-Effizienzhäusern zurückzuführen ist. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fallen mit absolut 44.336 zwar wenig ins Gewicht, der Anstieg um 7,3 Prozent ist jedoch überdurchschnittlich. Bemerkbar machen sich der deutliche Preisanstieg und die Lieferengpässe bei Baumaterialien wie Holz, Stahl und Stahlbeton: Die Zahl der beantragten Genehmigungen für daraus zu errichtende Gebäude ging in der zweiten Jahreshälfte zurück. Die Zahlen zur tatsächlichen Bautätigkeit und den Fertigstellungen im vergangenen Jahr sollen Mitte des Jahres veröffentlicht werden.

BUCHTIPP

Aus dem Nähkästchen einer Hausverwalterin von Rita Schmücker

Viele Verwalterinnen und Verwalter nehmen sich vor, im Ruhestand ein Buch über ihre skurrilen Erlebnisse in der Immobilienverwaltung zu schreiben. Eine Verwalterin hat es nun wahr gemacht. Rita Schmücker hat ihre Erfahrungen aus mehr als einem halben Jahrhundert Hausverwaltung im schwäbischen Schorndorf und Umgebung aufgeschrieben. Teils absonderlich, teils ernüchternd sind ihre Anekdoten, die unabhängig vom regionalen Bezug Einblicke bieten in das Innenleben kleinstädtischer Hausgemeinschaften – vom Kehrwochenstreit über das Mobbing von Nachbarn bis hin zu Mietpiraten und Messie-Haushalten reichen die psychologischen Miniaturen. Immer geht es um Menschen, deren Wohnung ihr Ein und Alles ist. Namen werden natürlich nicht genannt, aber nebenbei erzählt die Autorin die Geschichte ihres „Familienunternehmens“ und dass ihr Beruf ihr trotz allem immer Spaß gemacht hat. Eine nette Lektüre für alle in der Immobilienverwaltung Tätigen, die vielleicht sich selbst und ihre Kundschaft darin wiedererkennen.

Rita Schmücker: Aus dem Nähkästchen einer Hausverwalterin: 53 Jahre Erfahrungen mit Eigentümern und Mietern • antaeus verlag 2021 • 80 Seiten Paperback • ISBN 978-3947412075 • 8,80 Euro



vdivaktuell 4/22 erscheint am 27. Mai mit dem Titel **Mietverwaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Mietvertragsgestaltung
- Besonderheiten im Gewerbemietrecht
- Update Aufzugtechnik

VDIV-Partnernetzwerk



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER





Nicht dabei sein. Und trotzdem dabei sein.

Mit der neuen, hybriden Eigentümersammlung im Portal24.

Ihnen und Ihren Eigentümern stehen im Portal24, dem Mieter & Eigentümerportal von Immoware24, ab sofort neue Funktionen zur Verfügung: Zum einen können Sie nun Eigentümersammlungen inkl. der Abstimmungen auch online durchführen – sogar mit Videokonferenz. Und auch über Umlaufbeschlüsse können die betreffenden Eigentümer schnell und einfach online abstimmen. Es sind keine Präsenzveranstaltungen mehr nötig. Das spart Zeit und Geld.

Wann legen Sie los?

www.immoware24.de/etv-vdiv



Scannen &
mehr erfahren



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

Beileger 1

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

GEMEINSAM.
MEHR. ERREICHEN.

30

DEUTSCHER VERWALTERTAG
07.-08. SEPTEMBER 2022 | BERLIN





SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

gemeinsam mehr erreichen. Das ist eine grundlegende Wahrheit, ein sinnvolles Ziel und das Motto des diesjährigen Verwaltertages!

Unser Keynotespeaker, Ranga Yogeshwar, nimmt uns direkt mit auf die gemeinsame Reise: „Nächste Ausfahrt Zukunft – eine Gesellschaft im Umbruch“. Im Umbruch befindet sich seit zwei Jahren vieles, das wir für sicher und gesetzt hielten. Die Art, wie wir arbeiten und Feste feiern, wie wir anderen Menschen begegnen, wie wir reisen und wie wir uns austauschen.

Besonders freuen wir uns, dass Bundesbauministerin Klara Geywitz anlässlich unseres Jubiläums zu uns sprechen wird. Gerade ihr Ministerium steht vor enormen Herausforderungen, um die Klimawende im Gebäudebestand erfolgreich umzusetzen.

Unter den entsprechenden Hygieneregungen war es auch in den beiden vergangenen Jahren möglich, den Verwaltertage durchzuführen. Dieses Jahr findet die Veranstaltung zum 30. Mal statt und wir hoffen und wünschen, dass wir uns gesund unter den im September geltenden Regelungen in Berlin treffen und wieder gemeinsam austauschen können. Im Estrel Berlin haben wir zu diesem Anlass noch einmal neue Räumlichkeiten angemietet. Ausnahmsweise treffen wir uns dieses Jahr am Mittwoch und Donnerstag zum Verwaltertage. Wer schon früher anreist, kann mit uns am Dienstagabend die Auftaktveranstaltung an der Spree genießen und wer die Reise verlängern möchte, ist gern gesehener Gast unseres anschließenden Golfturniers am Freitag, auch als Anfänger.

Nutzen Sie die Möglichkeit des 30. Verwaltertages, um Kontakte neu zu knüpfen oder aufleben zu lassen, Wissenswertes über Hybrid- und Online-Eigentümersammlungen, über nichtige Beschlüsse und sinnvolle Anträge, über Führung, Erfolgspotenzial von Mitarbeitenden, den Verwaltervertrag und die Jahresabrechnung zu erfahren. Erstmals haben wir zusätzlich ein Panel für die Young Professionals und jungen Talente aufgelegt. Auch dem VDIV-Frauen Netzwerk und Interessierten für unsere ERFA-Gruppen steht neuerlich eine Plattform zum Austausch bereit.

Ich freue mich auf Ihr Kommen und das, was wir gemeinsam erreichen.

Ihr
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

GEMEINSAM. MEHR. ERREICHEN.

MEHR ALS NUR EIN KONGRESS: UNSERE NETZWERK- UND ABENDVERANSTALTUNGEN

WARM-UP · 06.09.2022 · 19:00 UHR

Genießen Sie mit uns am Vorabend des 30. Deutschen Verwaltungstages unsere legendäre Warm-Up-Party! Wir treffen uns im Spindler & Klatt, einer angesagten Event-Location am Westufer der Spree, im Herzen Berlins. Hier vereinen sich auf charmante Weise urbaner Charakter und moderne Atmosphäre.

Seien Sie dabei und tauschen Sie sich mit Ihren Verwalterkolleginnen und -kollegen aus. Treffen Sie ausgesuchte Dienstleister, um sich in entspanntem Rahmen über mögliche Lösungen für Ihr Unternehmen zu informieren. Genießen Sie den Auftakt vor dem offiziellen Kongressbeginn.

Mit freundlicher
Unterstützung von:

DOMUS

KALO

Plentific



FESTABEND · 07.09.2022 · 19:00 UHR



Für Sie lassen wir die Korken knallen und rollen den roten Teppich aus: Freuen Sie sich auf unseren exklusiven Festabend mit Live-Musik, Comedy, Unterhaltung und kulinarischen Genussmomenten.

Im vergangenen Jahr hat er das Publikum so begeistert, dass wir nicht umhinkamen, ihn noch einmal einzuladen: Comedian Paul Panzer wird dann wieder von seinen Erfahrungen als Eigentümer berichten und warum seiner Ansicht nach Lehrer der schlimmste Albtraum jeder Eigentümersammlung sein können. Spannend wird es wieder, wenn wir die Immobilienverwaltung des Jahres auszeichnen. 2022 prämiieren wir Unternehmen, die Nachwuchsförderung par excellence betreiben. Bewerbungen nehmen wir bis zum 10. Juni 2022 per E-Mail an bildung@vdiv.de entgegen – alle Informationen finden Sie unter www.vdiv.de.

Lassen Sie uns dann gemeinsam den Festabend mit einer tollen Party ausklingen. Wir sorgen für das Ambiente, die Band und den DJ. Sie bringen gute Laune und Feierstimmung mit. Gemeinsam wird es ein unvergesslicher Abend!

Durch den Festabend führt Sie Annika Lau, Radio- und Fernsehmoderatorin.

VDIV-GOLF-EVENT BAD SAAROW · 09.09.2022 · AB 09:00 UHR

Das VDIV-Golf-Event ist das ideale Format zum Netzwerken: In sportlich-lockerem Ambiente können Sie sich zwischen den Abschlägen über aktuelle Themen und Trends der Immobilienbranche austauschen, bestehende Kontakte pflegen und neue Verbindungen knüpfen. Nutzen Sie die Gelegenheit und netzwerken Sie mit uns auf dem Grün von Bad Saarow, ca. 45 min südöstlich von Berlin. Für Golfbegeisterte haben wir im Hotel Precise Bad Saarow ein Zimmerkontingent für das gesamte Wochenende reserviert.



Mit freundlicher
Unterstützung von:

DOMUS

INCON
VERSICHERUNGSMAKLER

W

PROGRAMM · DIENSTAG · 06. SEPTEMBER 2022

19:00 Uhr **WARM-UP-PARTY**
Kommen Sie schon am Vorabend des Verwaltungertages mit uns zusammen und lernen Sie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der nächsten Tage in entspannter Atmosphäre kennen.

PROGRAMM · MITTWOCH · 07. SEPTEMBER 2022

08:30 Uhr **EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHMESSE**

10:00 Uhr **ERÖFFNUNG DES 30. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**

Wolfgang D. Heckeler

Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V., Berlin

10:30 Uhr

PANEL WEG-RECHT

HYBRID- UND ONLINE-EIGENTÜMERVER-SAMMLUNGEN: CHANCEN UND RISIKEN AUS RECHTLICHER SICHT

Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt und Partner
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

PANEL MIETRECHT

DIE ANWENDUNG DER MIETPREISBREMSE UND IHRE AUSNAHMEN ANHAND DER AKTUELLEN RECHTSPRECHUNG

Thomas Hannemann, Rechtsanwalt
Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte, Karlsruhe

11:15 Uhr

HYBRID- UND ONLINE-EIGENTÜMERVER-SAMMLUNGEN: WAS IST NOTWENDIG FÜR EINEN STÖRUNGSFREIEN ABLAUF?

Gottfried Bock, Geschäftsführer
Hausverwaltung Bock GmbH, Metzingen

MIETE UND DATENSCHUTZ: WAS IST ZU BEACHTEN?

Steffen Groß, Rechtsanwalt und Inhaber
GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft, Berlin

10:30 Uhr

PANEL UND WORKSHOP

ENERGIEEFFIZIENZ FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

GREEN HOME - DIE CHANCE FÜR EINEN KLIMANEUTRALEN WEG-BESTAND

Moderation: Christian Hunziker, freier Journalist

12:00 Uhr

MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE

12:15-12:45 Uhr

GET-TOGETHER DES VDIV-FRAUENNETZWERKS

12:15-12:45 Uhr

VDIV-YOUNG PROFESSIONALS

13:00-13:30 Uhr

INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV DEUTSCHLAND

13:45 Uhr

POLITISCHES GRUßWORT

Klara Geywitz

Stellvertretende Vorsitzende der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) und Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



Klara Geywitz

14:30 Uhr

NÄCHSTE AUSFAHRT ZUKUNFT - EINE GESELLSCHAFT IM UMBRUCH

Ranga Yogeshwar

Wissenschaftsjournalist und Fernsehmoderator, Hennef



Ranga Yogeshwar

15:30 Uhr

KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE

16:15 Uhr

FACHFOREN I-V

17:45 Uhr

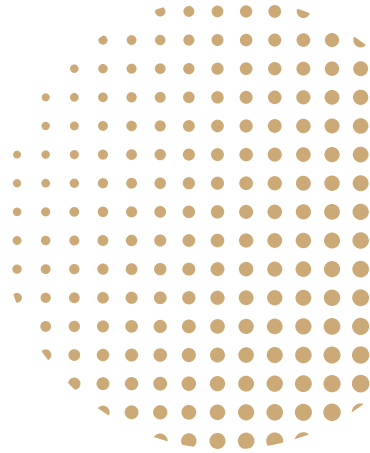
ENDE DES FACHPROGRAMMS

19:00 Uhr

FESTABEND (Einlass ab 18:30 Uhr)

PROGRAMM · DONNERSTAG · 08. SEPTEMBER 2022

- 09:00 Uhr** **DIE AKTUELLE MIET-RECHTSPRECHUNG**
Dr. Ralph Büniger
stellv. Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe
- 09:45 Uhr** **TENDENZEN DER RECHTSPRECHUNG NACH DER WEG-REFORM**
Prof. Dr. Martin Häublein
Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck
- 10:15 Uhr** **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 11:00 Uhr** **NOT UND ELEND: WANN SIND BESCHLÜSSE NICHTIG, WANN ANFECHTBAR?**
Stephan Volpp
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart
- 12:00 Uhr** **SINNVOLL, ÜBERFLÜSSIG ODER GAR NERVIG – WIE GEHE ICH MIT EIGENTÜMERANTRÄGEN UM?**
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin
- 12:45 Uhr** **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 14:00 Uhr** **FACHFOREN I-V**
- 15:15 Uhr** **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 15:45 Uhr** **WER KLAR FÜHRT, GEWINNT**
Dr. Peter Aschenbrenner
Berater und Buchautor, Ober-Mörlen
- 16:30 Uhr** **RESÜMEE UND PREISVERLEIHUNG DER AUSSTELLERGEWINNE**
Wolfgang D. Heckeler
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin



PROGRAMM · FREITAG · 09. SEPTEMBER 2022

- ab 09:00 Uhr** **VDIV-GOLF-EVENT BAD SAAROW**
Wir begrüßen Sie zum Einspielen und zur Registrierung im Golf Club Bad Saarow. Die Turnierteilnehmenden starten um 11:00 Uhr mit einem Kanonenstart auf den 18 Bahnen des Arnold-Palmer-Platzes. Für Interessierte bieten wir zudem einen Schnupperkurs an.

Ausführliche Informationen zum Programm, zu den Vortragsinhalten sowie zu den Referenten finden Sie online unter:
www.deutscher-verwaltertag.de

MODERATION Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart.

FACHMESSE Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 100 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

NEU IM PROGRAMM Zwei Bühnen – viele Themen
NETWORKING-AREA Nutzen Sie die Mittagspause zum Entdecken von innovativen Produkten und maßgeschneiderten Lösungsangeboten für Ihre tägliche Verwalterpraxis. Besuchen Sie die Impulsvorträge unserer Aussteller und diskutieren Sie mit.

FACHFOREN

MITTWOCH · 16:15 UHR | DONNERSTAG · 14:00 UHR

I. VERWALTERVERTRAG UND § 27 WEG – DIE NEUE GESTALTUNGSMACHT DES VERWALTERS?

Im Außenverhältnis nun nahezu unbeschränkter Herrscher der Gemeinschaft, gegenüber den Eigentümern aber durch die erheblich unbestimmten Regelungen des neuen § 27 I WEG im Innenverhältnis beschränkt. Die neue Rolle des Verwalters lenkt den Fokus auf den Verwaltervertrag und Beschlüsse nach § 27 II WEG. Was kann, was sollte geregelt werden, um die Aufgaben des Verwalters verlässlich festzulegen?

Oliver Letzner
Rechtsanwalt, RAe Wingendorf & Weißschuh, Berlin

II. JAHRESABRECHNUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

Durch die Gesetzesnovelle haben sich die Schwerpunkte der Beschlussfassung zu den Abrechnungsergebnissen verschoben. Die Konsequenzen sind für den Verwalter gleichermaßen schwerwiegend wie für den Eigentümer. Ist die Abrechnungspflicht eine andere geworden und wer haftet bei Eigentümerwechsel? Das sind nur zwei von vielen Fragen, die es zu beantworten gilt.

Dr. Georg Jennißen
Rechtsanwalt, W-I-R Jennißen und Partner Rechtsanwälte
Steuerberater, Köln

III. UPDATE: E-MOBILITÄT NACH DER WEG-REFORM IN WOHN- UND TEILEIGENTUM? – WO STEHEN WIR?

Wolfgang Dötsch nimmt ein Update zur Handhabung des „Anspruchs“ auf Errichtung von Ladeinfrastruktur aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG sowie praktischen Erfahrungen damit und dem gleichlaufenden „Mieterrecht“ aus § 554 BGB vor. Erörtert werden Erhaltungsmaßnahmen mit Blick auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), Fragen der Beschlussvorbereitung und -fassung sowie der Abrechnung. Behandelt werden zudem Kosten- und Nutzungsfragen, der Anpassungsanspruch aus § 21 Abs. 4 WEG sowie rechtliche Fallstricke bei Kollisionen mit Zweckbestimmungen.

Wolfgang Dötsch
Richter am Oberlandesgericht, Köln

IV. STEUERRECHTS-UPDATE FÜR VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

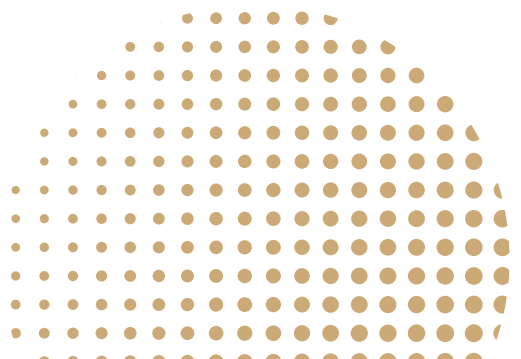
Sowohl die in diesem Jahr einzureichenden Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts, zu deren Bearbeitung auch Verwalter bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte befugt sind, als auch die Entscheidung zum Verzicht auf die Besteuerung kleinerer Fotovoltaikanlagen bzw. BHKW werfen Fragen auf, die in diesem Vortrag – neben weiteren Hinweisen zum aktuellen Steuerrecht – besprochen werden.

Wolfgang Wilhelmy
Steuerberater, Monheim am Rhein

V. ERFOLGSPOTENZIAL MITARBEITER – GUTES PERSONAL FINDEN, GEWINNEN UND BINDEN

Der Mitarbeitende zählt mehr denn je. Arbeitgeber müssen daher mehr denn je, ihr Profil schärfen, um attraktiv zu bleiben. Wie gewinnt man Personal über zeitgemäße, auch digitale Rekrutierungs- und Kommunikationswege, was ist eine moderne Ansprache und wie kann die Zielgruppe erreicht werden? Zudem werden zahlreiche Möglichkeiten vorgestellt, mit der „Generationen-Thematik“ geschickt umgehen zu können und Mitarbeitende durch positive Motivations- und Führungsansätze an das Unternehmen zu binden.

Dr. Cornelia Schlatter
Beraterin und Unternehmerin, Neu-Isenburg



WEITERE INFORMATIONEN



FRAUENNETZWERK · 07.09.2022 · 12:15 UHR

Erfahrungen teilen, neue Perspektiven kennenlernen und das eigene Netzwerk ausbauen: Seit fünf Jahren bietet das VDIV-Frauen Netzwerk engagierten Immobilienverwalterinnen eine Plattform für den Erfahrungsaustausch. Inzwischen sind über 150 Teilnehmerinnen im Netzwerk zusammengeschlossen, die sich regelmäßig zu persönlichem oder digitalem Austausch und aktiver Weiterbildung treffen. Erfahren Sie mehr über die Arbeit des Frauen Netzwerks und kommen Sie während unseres Get-together mit Kolleginnen aus ganz Deutschland ins Gespräch.

ERFA-GRUPPEN · 07.09.2022 · 13:00 UHR

Man muss nicht alle Erfahrungen selbst machen, um erfolgreich zu sein – deswegen hat der VDIV mit den Erfa-Gruppen eine Plattform geschaffen, die Verwalterinnen und Verwalter deutschlandweit zusammenbringt. Sie haben Interesse daran Mitglied zu werden? Dann informieren Sie sich über den betriebswirtschaftlichen Mehrwert, lernen Sie neue Perspektiven kennen, holen Sie sich Innovationen ins Haus, und erkennen Sie Ihr Marktpotenzial. Denn Vertrauen und Austausch schaffen einzigartigen Erfolg!

YOUNG PROFESSIONALS · 07.09.2022 · 12:15 UHR

Hallo Zukunft! Die nächste Generation hat neue Ideen und andere Ansprüche, keine Lust auf ein verstaubtes Image, möchte kollegialen Austausch und echte Perspektiven. In zwei Bundesländern gibt es schon: die VDIV-Gruppen der jungen Verwalterinnen und Verwalter. Was bringt eine bundesweite Gruppe und wie sollte diese gefördert werden? Welche Erwartungen und Hoffnung hat die nächste Generation? Was interessiert die jungen Talente von heute, was wollen Sie gemeinsam erreichen, welche digitalen und analogen Formate, Netzwerke und Reisen sind gewünscht? Diskutieren Sie mit und bringen Sie Ihre Ideen ein.



DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 30. Deutschen Verwaltertages. Vereinbaren Sie mit der App auf Wunsch ganz unkompliziert Termine mit Dienstleistern vor Ort, tauschen Sie Kontaktdaten aus – natürlich ganz ohne Visitenkarte – und optimieren Sie Ihren Kongressbesuch. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmenden digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.

VERANSTALTER

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die
VDIV Management GmbH beauftragt.

TAGUNGSHOTEL UND FESTABEND

Estrel Berlin
Sonnenallee 225 · 12057 Berlin
T 030 6831 - 0
www.estrel.com

ÜBERNACHTUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2022“ steht Ihnen bis zum 8. August 2022 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen. Die Hotelzimmer können bis 4 Wochen vor Anreise kostenfrei storniert werden.

ANMELDUNG

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir über das beiliegende Formular oder online unter www.deutscher-verwaltertag.de entgegen.

VERANTWORTLICHE STELLE IM SINNE DER DSGVO:

VDIV Management GmbH / VDIV Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

ANFAHRT

ANREISE MIT DER BAHN

Mit dem Veranstaltungsticket der Deutschen Bahn kommen Sie einfach und komfortabel zum 30. Deutschen Verwaltertag im Estrel Berlin und sparen dabei bis zu 57% vom Normalpreis. Buchen Sie jetzt Ihr Zugticket zum günstigen Festpreis – gültig von jedem DB-Bahnhof in Deutschland.

Details finden Sie auf der Webseite des Estrel Berlin unter:
www.estrel.com/de/congress/services

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 30 Min.)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 20 Min.)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 6 km (ca. 15 Min.)

ANREISE MIT DEM FLUGZEUG

Flughafen Berlin Brandenburg (BER) | Terminal 1

ÖPNV: Regionalzug FEX, RE 7 oder RB14 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 30 Min.)
Taxi: 20 km (ca. 30 Min.)

WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 30. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 45 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.



DIE VERANSTALTUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



UNSERE MEDIENPARTNER:



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

Beileger 2

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES **2022**

.....
INNOVATIV, DIGITAL & ZUKUNFTSORIENTIERT:
NACHWUCHSFÖRDERUNG PAR EXCELLENCE

JETZT BIS ZUM **10. JUNI 2022** BEWERBEN!

NACHWUCHSFÖRDERUNG PAR EXCELLENCE

Erfolgreiche Immobilienverwaltung ist mehr als nur Verwaltung: moderne Kommunikation, digitale Möglichkeiten, gut ausgebildetes, zukunftsorientiertes Fachpersonal – das alles gehört dazu.

Die nächste Generation kommt – aber sie erwartet auch mehr. Junge Menschen sind nicht mehr nur der selbstverständliche Nachwuchs, der eine Ausbildung macht und sein Leben lang im Ausbildungsbetrieb bleibt. Junge Menschen erwarten Förderung und Perspektive.

Was unternehmen Sie zur Förderung des Nachwuchses? Welche Programme haben Sie für Auszubildende, Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger? Wie unterstützen Sie talentierte und weiterbildungsorientierte junge Menschen?

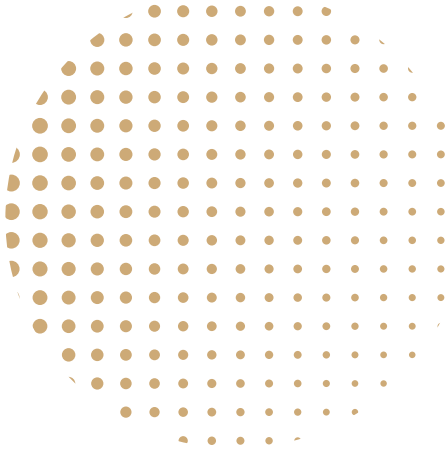
Nachwuchsförderung ist ein nach innen und außen gewandtes Thema. Im Unternehmen steigen Engagement und Betriebsklima, in der Öffentlichkeit das Ansehen.

WAS MACHT SIE ZUR IMMOBILIENVERWALTUNG DES JAHRES?

Sie fördern die Jugend, Ihre Auszubildenden und jungen Mitarbeitenden. Sie wissen um die Bedürfnisse und Weiterbildungsmöglichkeiten, Sie haben eine dahin gehende Strategie und zeigen Perspektiven auf. Sie denken zukunftsorientiert und machen die Immobilienwirtschaft zu einem attraktiven Arbeitgeber für die nächste Generation.

Präsentieren Sie der Jury, was Sie für junge Mitarbeitende tun, wie Sie diese erfolgreich werden lassen und es selbst dadurch werden. Wie fördern Sie und was macht Sie zu einem attraktiven Arbeitgeber?





TEILNAHMEBEDINGUNGEN

TEILNEHMENDE

Teilnehmen kann jede Immobilienverwaltung mit Geschäftssitz in Deutschland. Die Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwalterinnen und -verwaltern, Präsidium und Premiumpartnern des VDIV Deutschland geprüft und bewertet.

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- Unternehmensvorstellung (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- Präsentation (ppt/pdf) zur Nachwuchsförderung in Ihrem Unternehmen (max. 10 Seiten), inkl. Ausblick und Auswirkung auf die Attraktivität als Arbeitgeber

EINSENDUNG

Senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen (max. 10 MB) bis zum **10. Juni 2022** unter dem Stichwort *Immobilienverwaltung des Jahres* per E-Mail an: **bildung@vdiv.de**

Achtung: Bewerbungen, die nach dem 10. Juni 2022 eingehen, können nicht berücksichtigt werden. Auch gedruckte Materialien wie Flyer oder Broschüren und postalisch eingesendete Datenträger werden nicht berücksichtigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

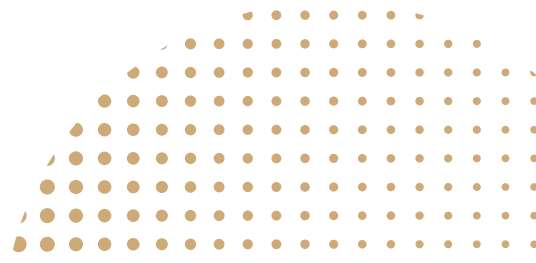
PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt am Festabend des 30. Deutschen Verwaltertages am 7. September 2022 im Estrel Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel Immobilienverwaltung des Jahres 2022 gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Über die Gewinner wird in Fach- und Tagesmedien berichtet, zudem wird ein Film gedreht, der auf den eigenen Kanälen genutzt werden darf und die Gewinner werden auf Wunsch bei ihren individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

KONTAKT

Jennifer Reents · Leitung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
T 030 3009679-11 · j.reents@vdiv.de

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin
office@vdiv.de · vdiv.de



VDIV DEUTSCHLAND: DAS SPRACHROHR DER VERWALTUNGSBRANCHE

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. ist die Interessenvertretung professioneller Immobilienverwaltungen in Deutschland. Als Spitzenverband der Branche setzt sich der VDIV Deutschland seit über 30 Jahren für die Belange von Immobilienverwalterinnen und -verwaltern ein. Der VDIV Deutschland fordert und fördert zukunftsfähige politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, eine nachhaltige Professionalisierung der Branche und neue betriebswirtschaftliche Perspektiven sowie Netzwerke und Weiterentwicklung. Als zentraler Ansprechpartner gibt der VDIV Deutschland Auskunft zur Verwalterbranche, liefert der Politik schnell und kompetent fundierte Daten, Fakten und Bewertungen zu politischen Vorgängen und Zukunftsthemen. Der Verband befasst sich mit aktuellen

Gesetzesvorhaben, kooperiert mit Innovationstreibern und unterstützt die Mitglieder der Landesverbände praxisnah. Gemeinsam mit den zehn Landesverbänden repräsentiert der VDIV Deutschland bundesweit rund 3.600 Mitgliedsunternehmen, die mehr als 7,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von über 765 Milliarden Euro verwalten. Die VDIV-Mitglieder erhalten vom Verband kostenfrei achtmal im Jahr das Fachmagazin sowie Sonderhefte zur Digitalisierung und für Beiräte, Musterverträge, Handlungsempfehlungen und Beschlussvorlagen. Branchenrelevante Informationen und Entwicklungen bereitet der VDIV Deutschland umgehend auf und leitet sie über digitale und analoge Kommunikationskanäle weiter.

vdiv.de

DIE AUSSCHREIBUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

Beileger 3

in

vdIV *aktuell* 03 | 22

EBZ 

 **vdiv**
Die Immobilienverwalter

VDIV- STIPENDIEN- PROGRAMM 2022

CHANCEN NUTZEN ZUKUNFT SICHERN!

Mit dem VDIV-Stipendien-Programm zum/zur Immobilien-
fachwirt*in oder Immobilienverwalter*in qualifizieren

JETZT BIS ZUM 31. JULI 2022 BEWERBEN!

NUTZEN SIE DIE CHANCE ZUR WEITERBILDUNG UND GESTALTEN SIE AKTIV IHRE ZUKUNFT!

Gut ausgebildete und qualifizierte Fachkräfte werden auch in der Immobilienwirtschaft gesucht. Das ist Ihre Chance: Starten Sie jetzt Ihre Karriere in der Immobilienverwaltung oder erklimmen Sie das nächste Level – mit der passenden Qualifikation und einer fundierten Weiterbildung. Hierbei unterstützt Sie der Verband

der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland). Gemeinsam mit der EBZ vergibt der Spitzenverband der Immobilienverwaltungen je ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang Geprüfte*r Immobilienfachwirt*in (IHK/EBZ) sowie Geprüfte*r Immobilienverwalter*in (IHK).

STIPENDIUM 1

IMMOBILIENPROFI GESUCHT!

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE*R
IMMOBILIENFACHWIRT*IN (IHK/EBZ)

Abschluss ist
Zertifiziertem
Verwalter
gleichgestellt

Die Fortbildung Immobilienfachwirt*in ist die bekannteste Aufstiegsqualifizierung in der Immobilienwirtschaft. Sie vermittelt Fachkompetenzen in unterschiedlichen Gebieten, ist ein wichtiger Schritt auf der Karriereleiter und für die Übernahme von mehr Verantwortung. Zudem werden Teilnehmende mit dem Abschluss einem Zertifizierten Verwalter gleichgestellt und sind von der Prüfungspflicht befreit (§ 7 Satz 1 Nr. 3 ZertVerwV). Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

- Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Bauprojektmanagement
- Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit

Ausbildungsbeginn

2. September 2022 | Dauer: 18 Monate | Onlinekurs

Zielgruppe

- Mitarbeitende aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- WEG-, Miet- oder SE-Verwalter*innen
- Quereinsteiger*innen mit Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Zulassungsvoraussetzungen

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung und je nach Abschluss ein- bis dreijährige Berufspraxis

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich mit Motivationsschreiben und Lebenslauf sowie Zeugnissen und Nachweisen über Ihr Engagement bis zum 31. Juli 2022 per E-Mail: bildung@vdiv.de. Die Auswahl obliegt einer Fachjury, die die Bewerbungen nach Qualifikation, Engagement und Bedürftigkeit bewertet. Die Stipendiaten werden beim 30. Deutschen Verwaltertag am 7. September 2022 in Berlin feierlich bekannt gegeben. Weitere Informationen finden Sie unter vdiv.de/stipendien

STIPENDIUM 2

QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG
IMMOBILIENVERWALTER*IN (IHK)

Ideal als
Vorbereitungs-
lehrgang für den
Zertifizierten
Verwalter

Der Fernlehrgang Immobilienverwalter*in bietet die Möglichkeit, sich berufsbegleitend für den anspruchsvollen Umgang mit Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Ideal als Vorbereitungslehrgang zur Prüfung für den Zertifizierten Verwalter vermittelt der Fernlehrgang Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten in den folgenden Bereichen:

- Wohnungseigentumsverwaltung auf Basis der WEG-Reform 2020
- Einführung in die Immobilienverwaltung und die Rolle der Verwalter
- Marketing und Präsentation der Verwalter
- Grundzüge der Betriebskosten- und Jahresabrechnung (WEG)
- Grundlagen der WEG- und Mietverwaltung
- Beschwerde- und Konfliktmanagement
- Grundlagen der Haus- und Gebäudetechnik
- Vorbereitung auf die IHK-Prüfung zum Zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes

Ausbildungsbeginn

12. August 2022 | Dauer: 12 Monate | Onlinekurs

Zielgruppe

- Mitarbeitende in WEG- und Hausverwaltungen
- Quereinsteiger*innen, die künftig in der Immobilienverwaltung tätig sein möchten

KONTAKT

Verband der Immobilien-
verwalter Deutschland e. V.

Stichwort: VDIV-Stipendienprogramm

Judith Pfeffing
Referentin Bildung und Projekte
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

bildung@vdiv.de | www.vdiv.de