

vdiv aktuell

vdiv

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

Neue Strukturen

Neue Lösungen sind gefordert, weil sich die Vorschriften ändern. So nutzt man sie für die WEG-Abrechnung.



■ Rücklagen
Richtig kalkulieren
und verwalten

■ Messdienste
Neue Services
und Leistungen

■ Steuern
Das ändert sich
im neuen Jahr.

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen. Investieren Sie in Ihre unternehmerische Zukunft – mit erfahrenen Referenten und praxisrelevanten Fragestellungen.



Forum Zukunft V

25.-26. März 2020 | Hotel Elephant | Weimar

Prozessoptimierung, Digitalisierung und wirtschaftliche Benchmarks: Setzen Sie sich intensiv mit der Zukunft Ihres Unternehmens auseinander und heben Sie entscheidende Potenziale.

www.vdiv.de/forum-zukunft



4. VDIV-Sommerakademie

10.-15. Mai 2020 | Hotel Riu Palace Bonanza Playa | Mallorca

Sonne, Meer und Weiterbildung: Mallorca heißt Sie zur 4. VDIV-Sommerakademie willkommen! Es erwarten Sie ein informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – eine ideale Kombination.

www.vdiv.de/sommerakademie



E-mmobilia – Unter Strom: E-Mobilität trifft Immobilie

4.-5. Juni 2020 | Vienna House Andel's | Berlin

Wie können sich Immobilienverwaltungen bestmöglich für die neuen Herausforderungen der E-Mobilität rüsten? Welche Möglichkeiten gibt es bei Ladeinfrastruktur, Energieversorgung, Versicherung und Finanzierung? Antworten erhalten Sie beim gemeinsamen Kongress von VDIV Deutschland und Springer Fachmedien.

www.vdiv.de/e-mmobilia



5. VDIV-Golf-Cup

18. Juni 2020 | Spa & Golf Resort Weimarer Land | Weimar

Entspanntes Netzwerken auf dem Grün: Tauschen Sie sich aus, knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.

www.vdiv-management.de/golf



28. Deutscher Verwaltertag

3.-4. September 2020 | Estrel Berlin

Ein praxisnahes Fachprogramm, innovative Themen und exklusive Netzwerkmöglichkeiten erwarten Sie beim wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen und der größten Fachmesse der Branche.

www.deutscher-verwaltertag.de

Weitere Informationen zu diesen und unseren weiteren Veranstaltungen erhalten Sie unter: www.vdiv.de

WEG-Reform, Klimawende und Zensus – das Jahr 2020 wird herausfordernd



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

hoffentlich sind Sie gut ins neue Jahr gekommen, für das ich Ihnen alles Gute, betriebswirtschaftlichen Erfolg, Spaß an der Tätigkeit, vor allem aber Glück und Gesundheit für Sie und Ihre Familie wünsche.

Aus Verwaltersicht beginnt 2020 mit einem Paukenschlag! Kurz vor

Drucklegung erreichte uns die Nachricht, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den lange erwarteten **Referentenentwurf zur Reform des Wohnungseigentumsrechts** veröffentlicht hat. Damit ist die Reform nicht mehr aufzuhalten! Für sie setzt sich der VDIV Deutschland seit Jahren – nachweislich als einziger Verband neben wohnen im eigentum – ein, hat bereits im Jahr 2012 ein erstes Gutachten zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht beauftragt und leistet bis zum heutigen Tag kontinuierlich aktive Überzeugungsarbeit im politischen Berlin. Der nun vorgelegte Entwurf basiert auf dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vom August 2019 und verdient tatsächlich die Bezeichnung Reform. Unterm Strich bedeutet das **mehr Verbraucherschutz, aber auch mehr Rechtssicherheit**. Vor allem werden Abstimmungsprozesse für bauliche Veränderungen deutlich erleichtert und damit neue Impulse nicht nur für die energetische Sanierung gesetzt. Der VDIV hat nun Gelegenheit, den Entwurf zu prüfen und wird demnächst an dieser Stelle ausführlich darüber berichten.

Auch zum Einbau von E-Ladestationen enthält der Entwurf Neuregelungen. Damit erhält der **Komplex Immobilie und E-Mobilität** eine ganz neue Brisanz, denn der Einbau wird deutlich vereinfacht, und es besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch. Der VDIV Deutschland wird deshalb einen Kongress zu diesem Thema veranstalten, um Immobilienverwalter und Wohnungseigentümer umfassend zu informieren und Handlungsoptionen abzubilden. Notieren Sie sich den Termin der **E-MMOBILIA** am besten gleich im Kalender: **4. und 5. Juni 2020 in Berlin**.

Viele von Ihnen sitzen sicher schon an den **Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen** der verwalteten Bestände. Mit den zahlreichen Experten-Tipps, die Sie dazu in diesem Heft finden, können Sie Ihr Wissen auffrischen und sich fit machen für die beginnende Abrechnungssaison.

Noch im vergangenen Jahr wurde die **steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen** für Wohnungs- und Haus-

besitzer geregelt. Sie soll einen erneuten Anreiz schaffen, beispielsweise moderne Heizungen einzubauen, Außenwände zu dämmen oder alte Fenster gegen moderne Wärmeschutzfenster auszutauschen. Ein Manko der getroffenen Entscheidungen bleibt aber, dass nur Eigennutzer von ihnen profitieren und vermietete Wohnungen ausgeschlossen sind. So wird enorm **viel Potenzial verschenkt**, klimafreundliche Konzepte für Immobilien voranzutreiben.

Inspirationen, wie neue Ideen in die Praxis umgesetzt werden, bietet das **„Forum Zukunft V“** des VDIV Deutschland am 25. und 26. März 2020 in Weimar. Dort widmen wir uns der wichtigen Frage, wie sich Immobilienverwaltungen mit **Digitalisierungsstrategien** erfolgreich am Markt behaupten können und zeigen wichtige **Wertschöpfungspotenziale der digitalen Transformation** auf. Aufgrund des enormen Zulaufs ist es uns gelungen, dass weithin bekannte Hotel Elephant exklusiv anzumieten.

Apropos digital: Auch in diesem Jahr erstellt der VDIV Deutschland das **Branchenbarometer** und damit das Standardwerk zur wirtschaftlichen Entwicklung von Immobilienverwaltungen. Nehmen Sie teil, und nutzen Sie die Ergebnisse für einen betriebswirtschaftlichen **Abgleich branchenspezifischer Kennziffern**. Das Beantworten der Fragen lohnt sich für Sie gleich doppelt – denn die Auswertung wird auch in diesem Jahr nur den Teilnehmern der Umfrage kostenlos zur Verfügung gestellt. Den Online-Fragebogen finden Sie unter www.vdiv.de/branchenbarometer.

Eine Herausforderung für Immobilienverwaltungen wird dieses und nächstes Jahr der Zensus. Einen aktuellen Überblick über das **Zensusgesetz 2021** gibt diese Ausgabe. Für Mitglieder der VDIV-Landesverbände haben wir zudem eine **Handlungsempfehlung** erstellen lassen, die über die Landesverbände und das VDIV-Intranet kostenfrei bezogen werden kann. Nutzen Sie diese, um sicher durch den Zensus zu kommen!

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und ein erfolgreiches Jahr.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

**Forum
Zukunft V**

Sichern Sie sich Ihren Platz, und profitieren Sie vom Wissensvorsprung! Das Programm und die Anmeldung liegen diesem Heft bei.

INHALT



Aufzugtechnik: Wie mit der Cloud die tägliche Wartung digitalisiert werden kann.



Selbstständig oder angestellt? Wie sind Gesellschaftergeschäftsführer zu betrachten?



Vermögensverwaltung: Sind für Bankguthaben bald Strafzinsen fällig?

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Neuer Kongress:** E-MMOBILIA 2020
- 5 **Update:** Zensusgesetz 2021
- 6 **Berliner Mietendeckel:** Verstoß gegen das Grundgesetz?
- 7 **Aktuelle Meldungen, Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 9 **WEG-Abrechnung**
- 10 **7 Tipps zu Gliederung & Gestaltung**
- 12 **Zwischen WEG- und Mietrecht:** Abrechnung im Sondereigentum
- 14 **Fallstricke:** die Abrechnung richtig beschließen
- 18 **Neue Regeln:** Was bringen EED, GEG & HKVO?
- 20 **Submetering:** einfach selbst abrechnen
- 22 **Kooperation:** die Schnittstelle zur Zukunft
- 24 **Mieterstrommodelle:** Wo stehen wir heute?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 28 **Messdienstleister:** EED-konforme Service-Offensive
- 32 **Glasfaser:** zukunftssicheres Double-Play
- 34 **Rohrbrüche:** Prävention zahlt sich aus.
- 35 **Aufzugtechnik:** digitale Funktionskontrolle

RECHT & STEUERN

- 36 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 44 **Arbeitsrecht:** der GmbH-Geschäftsführer in der Sozialversicherung
- 46 **Steuerrecht:** Was ändert sich 2020?

VERWALTUNG & FINANZEN

- 48 **Richtig kalkulieren:** die Instandhaltungsrücklage
- 51 **DSGVO:** Zusatzhonorar für die Umsetzung in WEG
- 52 **Zinstief:** Wohin mit Kautions- und WEG-Vermögen?

VDIV AKTUELL

- 55 **Baden-Württemberg**
- 56 **Hessen**
- 58 **Mitteldeutschland**
- 59 **Niedersachsen/Bremen**
- 60 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 62 **Bayern, Nordrhein-Westfalen**
- 63 **Die Landesverbände des VDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**



ab Seite 9
So gelingt das Zahlenwerk auch in diesem Jahr.



Immobilien einfach online verwalten.

**In Deutschland gibt
es etwa 42.000.000
Wohnungen.**

**Bedeutet 42.000.000
gute Gründe für
Immoware24.**

Jetzt kostenlosen Beratungstermin ausmachen!
www.immoware24.de/fakten

Start für **NEUES** **VERANSTALTUNGSFORMAT**

VDIV Deutschland und Springer Fachmedien initiieren E-Mobilitätskongress E-MMOBILIA 2020.

Am 4. und 5. Juni 2020 führen der VDIV Deutschland und die Springer Fachmedien München erstmals den Kongress „E-MMOBILIA 2020 – Unter Strom: E-Mobilität trifft Immobilien“ durch. Zu der innovativen, branchenübergreifenden Tagung mit angeschlossener Fachmesse in Berlin erwarten die beiden Veranstalter über 400 Teilnehmer aus Immobilienwirtschaft und Automobilindustrie.

„Damit die Verkehrswende gelingen kann, muss die E-Mobilität endlich in den Wohnungsbestand einziehen. Wir wollen das beschleunigen. Mit einem einmaligen Veranstaltungsformat werden wir unterschiedliche Zielgruppen zusammenbringen, um die Vielfalt der Möglichkeiten und Handlungsoptionen aufzuzeigen, die durch E-Mobilität im Gebäude entstehen kann. Die Zielgruppen mögen zwar verschieden sein, aber sie alle suchen nach Möglichkeiten und Optimierungsoptionen für Energieversorgung, Ladeinfrastruktur, Versicherung und Finanzierung sowie nach Mobilitäts- und Softwarelösungen“, erläutert VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Mit Springer Fachmedien wurde ein erfahrener und innovativer Partner gewonnen, um die Immobilien- und Automobilbranche zusammenzubringen. Der Verlag ist Teil von Springer Nature, einem weltweit führenden Verlag für Forschungs-, Bildungs-



Katrin Geißler, Verlagsleiterin Springer Fachmedien München GmbH, und Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland e.V., bei der Unterzeichnung des Kooperationsvertrages für die E-MMOBILIA 2020

und Fachinhalte. Entwickelt werden neben innovativen Lehr- und Lernmitteln sowie bedarfsgerechten Softwarelösungen auch Fachzeitschriften, Bücher, digitale Plattformen, mobile Anwendungen, Corporate-Publishing-Medien, Branchenevents und Fortbildungsangebote.

„Springer Fachmedien ist in der Automobilwirtschaft hervorragend vernetzt und veranstaltungserfahren – gleiches gilt für den VDIV Deutschland im Immobilienbereich. Da war es naheliegend, unsere Kompetenzen zusammenzubringen und eine neue Plattform zu initiieren, bei der Vertreter beider Branchen mit Diskussionen und Gesprächen den Austausch und das gegenseitige Verständnis fördern und intensivieren“, betont Katrin Geißler, Verlagsleiterin der Springer Fachmedien.

Welche Chancen und Probleme bringen Zukunftstechnologien? Welcher Antrieb passt zum eigenen Bedarf? Welche Fördermittel gibt es für die Mobilitätswende? Wie kann sie umgesetzt werden – im Wohnungsbestand und auf der Straße? Welche Auswirkungen hat die laufende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Einbau von Ladeinfrastruktur in Eigentümergemeinschaften mit ihren vier Millionen Stellplätzen? So lauten nur einige der Schwerpunkte der neuen Veranstaltung, bei der im Rahmen von Workshops, Podiumsdiskussionen und Gesprächsrunden Vertreter der Wohnungs- und Immo-

bilienwirtschaft sowie der Verkehrsbranche Status quo, Herausforderungen und Potenziale der E-Mobilität im Wohnungsbestand erörtern werden. Begleitet wird der Kongress von einer Fachmesse. Dabei haben Autohersteller in den großzügigen Räumlichkeiten des Vienna House Andel's Berlin die Möglichkeit, ihre Modelle vorzustellen. Zudem werden Energieversorger, Versicherer und Anbieter technischer Ausstattungen ihre Angebote und Lösungen rund um das Thema E-Mobilität präsentieren.

Das Fachprogramm wird in Kürze veröffentlicht. Teilnehmer können im Vienna House Andel's Berlin unter dem Stichwort „E-MMOBILIA 2020“ bis zum 22. April 2020 ein begrenztes Zimmerkontingent abrufen.

Update zum Zensus

Das Zensusgesetz 2021 ist in Kraft getreten – und die Statistischen Landesämter haben auf die Eingabe des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände reagiert.

Von Rechtsanwalt Dr. Michael Casser, Vorstandsvorsitzender des VNWI Nordrhein-Westfalen

Am 3. Dezember 2019 ist das Zensusgesetz 2021 – einen Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt – in Kraft getreten. Erwartungsgemäß haben sich gegenüber dem letzten Entwurf keine Veränderungen ergeben – die Gebäude- und Wohnungsfragen entsprechen der in **vdiv**aktuell 8/19 bereits dargestellten Fassung.

Eine wesentliche Veränderung gibt es jedoch beim Verfahren der Befragung der Verwalter und Eigentümer, das im Ermessen der jeweiligen Statistischen Landesämter steht: In Beantwortung einer entsprechenden Eingabe des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände wurde durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg – stellvertretend für alle Landesämter – zwischenzeitlich klargestellt, dass das aus dem Zensus 2011 bekannte Verfahren nicht fortgesetzt wird: Beim Zensus 2021 sollen sowohl die Gebäudedaten als auch die Wohnungsdaten nur noch von einem Auskunftspflichtigen übermittelt werden. Eine Übermittlung der Gebäudedaten durch den Verwalter und der Wohnungsdaten durch die Wohnungseigentümer lehnen die Statistischen Landesämter aus technischen und organisatorischen Gründen ab.

Beim Zensus 2021 erfolgt eine objektbezogene Weichenstellung: Die Statistischen Landesämter fordern bei den Verwaltern (voraussichtlich im 1. Quartal 2020) zur Vorbereitung des Zensus 2021 Listen über den Objektbestand (sog. Bestandslisten) an. Dabei wird pro Objekt abgefragt, ob der Verwalter die Daten vollumfänglich für das gesamte Objekt übermitteln kann, also alle Auskünfte sowohl zum Gebäude als auch zu sämtlichen

darin enthaltenen Wohnungen und deren Bewohnern erteilen kann.

WEG-Verwalter können in der Regel nicht alle Auskünfte erteilen – sie verfügen nur über die Gebäudedaten (das Gemeinschaftseigentum betreffend), nicht jedoch über die Wohnungsdaten und die Bewohnerdaten (das einzelne Wohnungseigentum betreffend). Sie können keine Angaben zum Mietverhältnis machen und auch bei selbst genutzten Wohnungen in der Regel nicht alle Wohnungsfragen beantworten und keine Auskunft über die Anzahl und die Namen von bis zu zwei Bewohnern geben.

Im Schreiben der Statistischen Landesämter wird als Alternative erwähnt, dass die Wohnungseigentümer vereinbaren könnten, ihre Wohnungsdaten an den WEG-Verwalter zu liefern, damit dieser die Daten sammelt und vollumfänglich an die Statistischen Landesämter übermittelt. Das ist unrealistisch. Bei der wohnungsbezogenen Betrachtungsweise des Zensus 2011 war dies möglich, bei der jetzt objektbezogenen Betrachtungsweise nicht mehr: Alle Eigentümer müssten sich dahingehend einigen, und der Verwalter hat kein Druckmittel, die Daten gegenüber einzelnen nicht mitwirkenden Wohnungseigentümern einzufordern.

WEG-Verwalter werden somit im Regelfall angeben müssen, dass sie nicht sämtliche Fragen für alle Wohnungen beantworten können. Damit werden sie als Auskunftspflichtiger ausgesteuert.

Von den WEG-Verwaltern werden sodann Eigentümerlisten abgefordert werden. Die so (mit Namen und Anschrift) benannten Eigentümer werden dann im Frühjahr 2021 von den

Statistischen Landesämtern angeschrieben und aufgefordert, online oder hilfsweise in Papierform sämtliche Fragen zu beantworten.

Zunächst führt dies zu einer Entlastung der WEG-Verwalter, da diese im Verhältnis zum Statistischen Landesamt „nur“ die Bestandslisten beantworten und objektbezogen die Eigentümerlisten übermitteln müssen. Das Verfahren muss aber den Wohnungseigentümern verständlich gemacht werden – und der WEG-Verwalter muss den Wohnungseigentümern die Gebäudedaten zur Verfügung stellen.

Der VDIV Deutschland hat seinen Landesverbänden zur Weiterleitung an die Mitgliedsunternehmen eine Handlungsempfehlung, Musterbeschlüsse für die Verwaltervergütung und Mustertexte für die Information der Wohnungseigentümer zur Verfügung gestellt. Die Information der Eigentümer und die Einholung der Musterbeschlüsse sollten 2020 erfolgen, damit rechtzeitig zum Zensusstichtag 16.5.2021 alles geregelt ist!

Für Mitglieder des VDIV Deutschland

Für Verwaltungen hat der Spitzenverband eigens eine Handlungsempfehlung zum Zensus erstellen lassen. Sie erläutert die Rechtsgrundlagen, erklärt das Verfahren, gibt Praxistipps und Hinweise zur Kalkulation der Vergütung. Zudem enthält sie Mustertexte für entsprechende Vergütungsbeschlüsse sowie für die erforderliche Eigentümer- und Datenschutzinformation. Mitglieder erhalten sie kostenlos über ihren Landesverband sowie im Intranet des VDIV Deutschland.

Berliner Mietendeckel: Verstoß gegen das Grundgesetz?

Experten erwarten auch bei Nachbesserung ein Scheitern vorm Verfassungsgericht.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Ende November vergangenen Jahres hat der rot-rot-grüne Senat den Gesetzesentwurf zum umstrittenen Mietendeckel beschlossen – trotz unklarer Rechtslage. Bereits im Sommer wiesen die Wissenschaftlichen Dienste des Bundestags in einer Ausarbeitung darauf hin, dass eine solche Regelung juristisch fragwürdig sei. Das Bundesinnenministerium ist sogar der Meinung, dass der Mietendeckel in mehreren Punkten gegen das Grundgesetz verstößt.

In einem aktuellen Gutachten des Ministeriums heißt es, dass mit dem Gesetz zwar der Verdrängung weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden soll, was im öffentlichen Interesse sei. Allerdings sei das Land Berlin „kompetenzrechtlich gehindert“, Gesetze zur Mietbegrenzung zu erlassen. Da der Bund mit der Regelung des Mietpreisrechts auf dem freien Wohnungsmarkt von seiner Kompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz (GG) abschließend Gebrauch gemacht habe, sei die Mietpreisbegrenzung bereits durch den Bund „umfassend und abschließend“ geregelt worden.

Eingriff in Eigentumsfreiheit der Wohnungseigentümer

Das Ministerium bemängelt zudem, dass der Mietendeckel in die vom Grundgesetz geschützte Eigentumsfreiheit der Wohnungseigentümer und ihre Vertragsfreiheit eingreift. Es sei zweifelhaft, ob gesetzlich geschützte Interessen der Eigentümer derart

in den Hintergrund gestellt werden dürfen. Hinzukomme, dass sich der Mietestopp auf alle Vermieter auswirke, sodass auch solche Anbieter erfasst würden, die bislang geringe Mieten verlangt hätten.

Erhebliche Bedenken wurden auch im Dezember bei der Anhörung im Berliner Abgeordnetenhaus geäußert. Alle sechs geladenen Juristen sahen zumindest Nachbesserungsbedarf, die Hälfte von ihnen zeigt sich überzeugt, dass das Gesetz spätestens vor dem Bundesverfassungsgericht scheitern wird. Kritisch beurteilt wurde u. a. das rückwirkende Einfrieren der Mieten auf dem Niveau vom 18. Juni 2019, dem Tag, an dem der Senat den Mietendeckel beschlossen hatte. Laut Wissenschaftlichem Dienst des Berliner Abgeordnetenhauses sei dieses Vorgehen aus rechtsstaatlichen Gründen nicht unbedenklich.

CDU kündigt juristische Schritte an

Ende November wurde auf dem Bundesparteitag der Union beschlossen, dass die CDU/CSU-Bundestagsfraktion eine Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht einreichen soll. Laut Dr. Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte und stellvertretender rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, hilft der Mietendeckel „den Menschen nicht, er schadet ihnen. Er verhindert dringend benötigten Neubau und verschärft so das Problem steigender Mieten.“ Auch ein Antrag auf einstweilige

Anordnung, den Vollzug des Mietendeckels auszusetzen, wird in Erwägung gezogen.

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln warnte jüngst, dass das Gesetz die Nachfrage nach dem ohnehin knappen Wohnraum in Berlin weiter erhöhen werde. Auch Auswirkungen auf den Neubau werden befürchtet, da bei Investoren die Unsicherheit groß ist, ob die Ausnahmen für den Neubau langfristig gelten. Zudem würden Sanierungen erschwert, weil diese nicht mehr über Mieterhöhungen finanziert werden könnten – was auch negative Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft hätte.

Die für eine Normenkontrollklage benötigte Unterstützung von einem Viertel der Bundestagsabgeordneten ist laut Luczak reine Formsache. Auch die FDP steht dem Mietendeckel kritisch gegenüber. Die beiden Fraktionen, die gemeinsam das notwendige Quorum für die Normenkontrollklage erreichen, stehen hierzu miteinander im Austausch.

Übrigens: Bereits im November vergangenen Jahres riet Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) allen Mietern, im Falle von Mietsenkungen die eingesparten Beträge zur Seite zu legen, und plant hierzu eine Aufklärungskampagne vor Einführung des neuen Gesetzes. Derzeit geht der Senat davon aus, dass es im 1. Quartal 2020 in Kraft treten kann.

Kritik: Die Nachfrage nach ohnehin knappem Wohnraum wird steigen.



Härteres Vorgehen gegen Mietwucher

Bundesrat beschließt strengeren Gesetzentwurf.

Eine härtere Gangart gegen Mietwucher will der Bundesrat einlegen. Er beschloss Ende November einen Gesetzentwurf, der eine Verdoppelung des bisher geltenden Bußgeldrahmens von 50.000 auf 100.000 Euro vorsieht. Angesichts des anhaltend angespannten Wohnungsmarktes sei die alte Sanktionierung nicht mehr zeitgemäß. Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen sollen außerdem dafür sorgen, dass Mietwucher leichter anerkannt wird. Danach würde es ausreichen, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist. Bislang müssen Mieter nachweisen, dass sie sich vergeblich um eine günstigere Wohnung bemüht haben und der Vermieter diese Zwangslage ausgenutzt hat. Dieses Ausnutzen lasse sich in der Praxis kaum nachweisen, weshalb die Vorschrift zum Mietwucher faktisch ins Leere laufe, begründet der Bundesrat seine Initiative.

Klimaschutzpaket gebilligt

Steuerboni für energetische Sanierung im selbst genutzten Eigentum

Kurz nach dem Bundestag hat am 20. Dezember auch der Bundesrat dem Kompromiss aus dem Vermittlungsausschuss zum Klimaschutzpaket zugestimmt. Damit konnte das geänderte Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht wie geplant zum 1. Januar 2020 in Kraft treten. Unter anderem werden damit Wohneigentümer, die energetische Sanierungsmaßnahmen in selbst genutzten Immobilien vornehmen, steuerlich entlastet: Verteilt auf drei Jahre können sie 20 Prozent der Kosten für Wärmedämmung, neue Fenster, Außentüren oder eine neue Heizungsanlage steuerlich absetzen und für die Einzelmaßnahmen insgesamt bis zu 40.000 Euro einsparen. Kosten von maximal 200.000 Euro werden berücksichtigt. Zusätzlich zu den bereits beschlossenen Fördermaßnahmen können zukünftig auch Aufwendungen für sogenannte Energieberater abgesetzt werden.



Foto: © Abel Tumik / Shutterstock.com

Klimaschutzgesetz in Kraft

Verbindliche Klimaziele für alle CO₂-intensiven Bereiche und Nachsteuerungsmechanismus

Das Bundes-Klimaschutzgesetz trat am 18. Dezember, einen Tag nach seiner Verkündung im Bundesgesetzblatt, in Kraft. Damit werden die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität 2050 gesetzlich verankert und als Zwischenschritt bis 2030 die Verminderung der Treibhausgasemissionen um 55 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 festgeschrieben. Das Klimaschutzgesetz schreibt zum ersten Mal verbindlich vor, wie viel CO₂ jeder Bereich in jedem Jahr ausstoßen darf und legt damit jährliche Minderungspflichten für die Sektoren Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Abfall bis zum Jahr 2030 fest. Ein Überprüfungs- und Nachsteuerungsmechanismus verpflichtet bei Zielverfehlung zur Auflage eines Sofortprogramms mit Maßnahmen, die den jeweiligen Sektor wieder auf Kurs bringen.

Das Klimaschutzgesetz verpflichtet die zuständigen Ministerien der Bundesregierung dazu, die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen vorzulegen, die Bundesverwaltung bis 2030 klimaneutral aufzustellen und mit den Ländern eng zusammenzuarbeiten. Die Bundesregierung und der Bundestag werden dabei von einem unabhängigen Expertenrat unterstützt, deren Mitglieder im kommenden Jahr von der Bundesregierung benannt werden.

Den Deutschen ist es zu laut

Mehr als jede vierte Person in Deutschland fühlt sich durch Lärm in der Nähe der Wohnung gestört. Damit belegt Deutschland einen EU-weiten Spitzenplatz. Rund 28 Prozent der Bevölkerung fühlten sich im Jahr 2018 in ihrem Wohnumfeld durch Verkehrs- oder Nachbarschaftslärm belästigt. Nur Malta verzeichnete eine ähnlich hohe Lärmempfindlichkeit, so das Statistische Bundesamt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert in Deutschland um zwei Prozentpunkte gestiegen. Am wenigsten lärmempfindlich sind mit Werten unter zehn Prozent Kroaten, Ungarn, Esten und Bulgaren. Der Durchschnitt der sich EU-weit gestört Gefühlten liegt bei 18 Prozent.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Verlängerung des Betrachtungszeitraums nimmt nächste Hürde

Der Bundestagsausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat im Dezember mit der Mehrheit der Regierungskoalition einem Gesetzentwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zugestimmt. So sollen sich kurzfristige Mietpreisschwankungen im Markt weniger auswirken – insbesondere in Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten würde ihr Anstieg so gebremst. Der Marktbezug gehe nicht verloren, da Vermieter das Recht behalten, die Mieten auf ein Niveau oberhalb der durchschnittlichen Bestandsmieten anzuheben.

Für Vermieter und Mieter von Wohnraum werden sich die Mieteinnahmen und -ausgaben durch das Gesetz im Durchschnitt verringern, heißt es zum Thema „Kosten“ im Entwurfstext. Der Umfang hänge dabei stark von der Entwicklung des Wohnungsmarktes ab. Steigen die Angebotsmieten in den zehn Jahren nach Inkrafttreten wie in den Jahren 2017 und 2018, wird mit Mietmindereinnahmen und -ausgaben bundesweit im ersten Jahr von circa 117 Mio. Euro, im zweiten Jahr von etwa 181 Mio. Euro im zehnten Jahr von rund 458 Mio. Euro gerechnet.

Ein Antrag zum Mietschutz von Bündnis 90/Die Grünen fand im Ausschuss keine Mehrheit. Er hatte vorgesehen, den Betrachtungszeitraum nicht nur auf sechs, sondern auf 20 Jahre auszudehnen.

Ortsübliche Vergleichsmieten in Deutschland um 1,8 Prozent gestiegen

In diesem Jahr sind die ortsüblichen Vergleichsmieten bundesweit durchschnittlich um 1,8 Prozent gestiegen. 2018 waren es noch 2,2 Prozent. Dies ist das Ergebnis des F+B-Mietspiegelindex 2019, der einzigen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland. Analysiert wurden die Nettokaltmieten von typischen Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage, in Gemeinden mit mindestens 20 000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln. Die teuerste Großstadt für Mieter ist dabei in diesem Jahr erstmals Stuttgart und nicht München. Die Stuttgarter zahlen durchschnittlich 10,41 Euro/qm Nettokaltmiete. Damit liegen sie um 48 Prozent über den 7,04 Euro/qm, die in den 351 Mietspiegelstädten insgesamt im Durchschnitt gezahlt werden. München rangiert mit 9,74 Euro/qm Nettokaltmiete und einem Indexwert von 138 auf dem sechsten Platz.

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> 9. VDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 26.– 31.1.2020, Leogang, Österreich

Anmeldung: www.vdiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft V

Datum/Ort: 25./26.3.2020, Hotel Elephant, Weimar

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 17. Verwalterforum

Datum/Ort: 20.3.2020, Bad Homburg v. d. H.

Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/verwalterforum

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 20. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 17.3.2020, H4 Hotel Leipzig

Anmeldung: www.vdiv-mitteldeutschland.de/veranstaltungen

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> WEG-Verwalterforum

Datum/Ort: 20.2.2020, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.vdiv.de/weg-verwalterforum-hannover

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 11.3.2020, CongressForum Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 21. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 15.2.2020, KölnKongress, Köln

Anmeldung: www.vnwi.de/veranstaltungen

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.

Die WEG- Abrechnung

Wo in neuen Herausforderungen auch Chancen liegen.

VDIV ZUM THEMA

Hier warten neue Ertragsmodelle.

*B*ei der Planung der Themen für dieses Heft war es der Redaktion noch gar nicht wirklich bewusst, welch hohen Stellenwert dabei die novellierte europäische Energieeffizienzrichtlinie (EED) haben wird. Tatsächlich kommt kaum einer der Beiträge auf den folgenden Seiten zu den verschiedensten Aspekten der Jahresabrechnung für Wohnungsnutzer und Eigentümergemeinschaften um die Auswirkungen der Neuregelung herum. Die Änderungen mögen als Herausforderung erscheinen. Aber – und das ist die gute Nachricht – es entstehen in diesem Zuge auch neue, meist digitale Strukturen, Netzwerke, Lösungen und Partnerschaften. Und genau die werden zukünftig auch vielen Verwaltungen neue Perspektiven eröffnen, z. B. für das Angebot neuer Services in der WEG- und Sondereigentumsverwaltung. Man muss sie nur zu nutzen wissen. Lassen Sie sich inspirieren.

7 Tipps

Wie Sie Ihre Jahresabrechnungen verständlich und übersichtlich aufbauen.

Von Steffen Haase

Die Abrechnung ist eine Herausforderung für den Verwalter. Sie heute rechtssicher zu erstellen, ist sehr schwierig. Aber auch für den Kunden ist es oft nicht leicht, diese zu verstehen und die erforderlichen Daten zu finden. Fehlen Angaben, ist sie nicht schlüssig, wird einer Anfechtungsklage stattgegeben werden. Die folgenden Tipps sollen beiden Seiten helfen und Verwalter dazu anregen, den eigenen Abrechnungsaufbau zu überprüfen.

1

Schlüssigkeit

Die Abrechnung dient auch der Kontrolle des Verwalters. Ist er ordnungsgemäß mit den Geldern der Gemeinschaft umgegangen? Von daher benötigt die Abrechnung gewisse Pflichtangaben. Hierzu gehören die Kontostände am Jahresanfang, die Einnahmen des Abrechnungsjahres, die Ausgaben und die Kontostände am Jahresende. Ebenso müssen die

jahresübergreifenden Bewegungen (Auszahlung und Einzahlung der Abrechnungsergebnisse und Abgrenzungen aus Heizkostenabrechnung) dargestellt werden. Nur so kann der Eigentümer die Abrechnung rechnerisch und schlüssig nachrechnen. Hat eine WEG mehrere Konten, so sind sie allesamt darzustellen. Der Eigentümer muss, indem er zu den Kontenständen am Jahresanfang die Einnahmen hinzurechnen, Ausgaben abziehen und jahresübergreifende Bewegungen berücksichtigen kann, zum Jahresendkontostand kommen. Ist dieser Rechenweg nicht möglich, so ist die Abrechnung nach ständiger Rechtsprechung nicht schlüssig.

2

Einnahmen und Ausgaben darstellen

Damit die rechnerische Schlüssigkeit nachvollzogen werden kann, sind auch Einnahmen- und Ausgabenkonten zu verwenden. Verwenden Sie für gewisse Positionen je ein Einnahmen- und ein Ausgabenkonto. Gut aufzeigen lässt sich

dies am Beispiel der Versicherungsschäden. Hier benötigen Sie ein Ausgabenkonto für geleistete Zahlungen und ein Einnahmenkonto für Erstattungen der Versicherung. Eine Saldierung auf einem Konto ist nicht zu empfehlen. So lässt sich auch erkennen, wie der Bearbeitungsstand im Abrechnungsjahr ist.

3

Mietrecht vs. WEG-Recht

Wenn Sie eine WEG-Abrechnung erstellen, dann bitte nach den wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften. Nur so wird sie korrekt. Ja, es ist dann zwar schwierig für den vermietenden Eigentümer, eine Mieterabrechnung zu fertigen. Dieses Problem kann er aber größtenteils durch einen guten Mietvertrag lösen. Eine „Mischabrechnung“ führt im Fall der Anfechtung zur Beschlussaufhebung. Das Problem der vermieteten Eigentumswohnung hat der Gesetzgeber leider noch nicht gelöst. Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht sind nicht harmonisiert. Siehe hierzu auch den Beitrag zur Abrechnung in der Sondereigentumsverwaltung ab Seite 12.

4

Das Problem der Abgrenzung

Abgrenzungsbuchungen sind bei vielen sehr beliebt. Sie sind aber wohnungseigentumsrechtlich nur im Rahmen der Heizkosten gestattet. Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des

Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Sonst nichts – leider, möchte man sagen. Die WEG-Abrechnung basiert auf dem Einnahmen- und Ausgabenprinzip. Es sind die Geldflüsse bis zum Ende des Kalenderjahres darzustellen. Mehr nicht. Wurde z. B. eine Zahlung 2019 irrtümlich zweimal geleistet, so ist sie auch zweimal in die Abrechnung aufzunehmen. Die Rückerstattung ist dann als Einnahme in die Abrechnung des Jahres aufzunehmen, in dem die Gutschrift erfolgte. Das kann auch das Folgejahr sein.

5

Kostenverteilerschlüssel

Einmal in der EDV, immer in der EDV: Das ist das Problem bei vielen Kostenverteilerschlüsseln, die oft nicht auf korrekte Art und Weise zustande gekommen sind. Oder sie werden angewendet, weil sie vermeintlich gerecht sind. § 16 Abs. 2 WEG definiert als gesetzlichen Schlüssel die Miteigentumsanteile. Abweichungen hiervon sind durch Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) oder Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG für Betriebskosten möglich. Sonst nicht. Erhebt ein Dritter, z. B. die Kabelgesellschaft, seine Leistungen nach Wohneinheiten, so darf der Verwalter die Kosten nicht automatisch nach Einheiten abrechnen. Es gilt der gesetzliche, vereinbarte oder beschlossene Schlüssel für diese Position. Aber auch dieser muss nachvollziehbar sein. Man muss im klassischen Dreisatz den Rechen-

weg von der Gesamtsumme zum eigenen Anteil nachrechnen können. Hierzu müssen in der Abrechnung die Schlüssel erläutert/dargestellt werden.

6

Kostenzuordnung: umlagefähig oder nicht

Viele Verwalter gliedern die Abrechnung nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten. Das ist zwar kundenfreundlich, aber nicht gefordert und auch gefährlich: Was ist auf den Mieter umlegbar? Das, was mietvertraglich vereinbart worden ist. Allerdings kennen wir die individuellen Vereinbarungen der Eigentümer mit den Mietern nicht. So kann der Eindruck entstehen, dass etwas umlegbar ist, was es nach dem individuellen Vertrag gar nicht ist. Wer sich dennoch für eine solche Unterteilung entscheidet, sollte in die Abrechnung bitte einen entsprechenden Warnhinweis aufnehmen: „Wir haben nach der Betriebskostenverordnung gebucht. Was auf Ihre Mieter umlegbar ist, ist im Mietvertrag geregelt. Bitte überprüfen Sie die dort getroffenen Regelungen selbst.“ Schärfen Sie Ihren Mitarbeitern ein, Kosten exakt nach Betriebskostenverordnung zuzuordnen – so eliminieren Sie eine häufige Fehlerquelle.

7

Meine Software macht das nicht

Das mag zwar sein, hilft Ihnen aber nicht. Wenn Sie eine schlechte Software im Einsatz haben, dann ist das Ihr Problem. Zur Not müssen Sie die Abrechnung durch Erläuterungen oder zusätzliche selbst erstellte Blätter ergänzen. Oder Sie suchen sich ein geeignetes Programm!?

CONTIGO

Wir nehmen Energie persönlich.



Alle Abrechnungen fest im Griff

Die Gasabrechnung für Ihre Liegenschaften muss rechtzeitig und fehlerfrei erfolgen, damit Sie Ihr Folgegeschäft und Eigentümersammlungen planmäßig durchführen können. Nicht mehr und nicht weniger. Damit dies gelingt, gibt es CONTIGO.

Schnelle und termingetreue Abrechnung

Wir erstellen die Gasabrechnung für Ihre Liegenschaften vollumfänglich und stichtagsgenau, individuell abgestimmt auf Ihre Planung.

Persönlicher Ansprechpartner und kurze Kommunikationswege

Als Kunde stellen wir Ihnen einen persönlichen und immer festen Ansprechpartner zur Seite, der sich unmittelbar für die Lösung Ihrer Anliegen einsetzt.

Geringe Korrekturquote

Unsere Abrechnungen sind fehlerfrei. Sollte sich doch einmal ein Zahlendreher einschleichen, sind wir persönlich für Sie erreichbar.

Individuelle Abrechnungszyklen

Wir erstellen Ihnen gerne auch unterjährige Abrechnungen, passend zum entsprechenden Wirtschaftsjahr.

Sie möchten Mehraufwand und zeitliche Verzögerungen vermeiden?

Ihr Ansprechpartner:

Mario Goldack-Ebert
Projektleitung Wohnungswirtschaft
T 07152 7646-370, goldack@contigo-energie.de

Contigo Energie AG
Massenbergstr. 11, 44787 Bochum

www.contigo-energie.de

Abrechnung in der Sondereigentumsverwaltung:

Werden WEG und Mietrecht endlich harmonisiert, und wie könnte das aussehen?

Vermieter und Wohnungseigentumsverwalter müssen in der Regel einmal jährlich abrechnen. Die Erstgenannten trifft diese Pflicht, insofern und weil sie Vorauszahlungen für Betriebskosten mit ihren Mietern vereinbart haben. Geht es um die Vermietung von Wohnraum, muss der Vermieter die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB). Auf die Vermietung von Geschäftsräumen überträgt der BGH diese Frist, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben (s. BGH, Urteil v. 27.1.2010 – XII ZR 22/07).

Hat der Vermieter einen (Sondereigentums-) Verwalter beauftragt, gehört die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung in der Regel ebenso zu dessen Pflichten wie die rechtzeitige Übersendung derselben an den Mieter. Der Verwalter von Wohnungseigentum hingegen hat nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, das nach dem Gesetz das Kalenderjahr ist, eine Abrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG aufzustellen. Wieviel Zeit er dafür hat, sagt das WEG nicht. Die herrschende Meinung gesteht ihm hierfür drei bis sechs Monate zu. Was Gegenstand der Abrechnung sein soll, lässt – an versteckter Stelle – § 29 Abs. 3 WEG erkennen; denn dort ist von einer „Abrechnung über den Wirtschaftsplan“ die Rede.

An sich könnten sich diese Vorgaben ganz gut ergänzen, und das Leben des Sondereigentums-

verwalters könnte insofern so schön einfach sein: Zunächst erstellt der Wohnungseigentumsverwalter eine Abrechnung und lässt über diese beschließen und sodann leitet der Vermieter oder sein Sondereigentumsverwalter diese an den Mieter weiter, selbstverständlich nur in dem Umfang, in dem die abgerechneten Kosten umlagefähig sind. Herauszurechnen sind insbesondere die Kosten des Verwalters und der Anteil des Wohnungseigentümers an der Instandhaltungsrücklage. Hinzuzurechnen ist demgegenüber die Grundsteuer, die zu den umlagefähigen Betriebskosten gehört (§ 2 Nr. 1 BetriebskVO), aber nicht über das Konto der Gemeinschaft läuft, sondern vom Wohnungseigentümer direkt bezahlt wird. Daher taucht sie in der Abrechnung nach § 28 WEG nicht auf. Entgegen älterer Rechtsprechung gestattet es der BGH dem Vermieter nunmehr, die Grundsteuer 1 : 1 an den Mieter weiterzugeben. Er muss also nicht mehr, wie früher, die Gesamtgrundsteuer aller Eigentumswohnungen angeben und den Anteil seines Mieters nach dem mietrechtlichen Umlageschlüssel ermitteln (s. BGH, Urteil v. 17.4.2013 – VIII ZR 252/12).

Diskrepanzen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dass das Ganze letztlich doch nicht so einfach funktioniert, liegt an teils unterschiedlichen Vorgaben der beiden betroffenen Rechtsmaterien. Unterschiedliche Abrechnungsmethoden (Stichworte: Leistungsprinzip und Zufluss-/Abflussprinzip) und Verteilungsmaßstäbe (Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen vs. Miteigentumsanteile) können Neuberechnungen durch den Vermieter oder seinen Sondereigentumsverwalter erforderlich machen. Auch die Abrechnungszeiträume können divergieren, da das Kalenderjahr nirgends zwingend als Periode vorgeschrieben ist. Das alles ist nicht nur aufwendig, sondern unter Umständen bleibt der Vermieter auf Kosten sitzen, während der Mieter davor geschützt wird, dass ihm Kosten in Rechnung gestellt werden, die bei seinem Vermieter gar nicht angefallen sind.

DER AUTOR



PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN

Der Autor ist Professor u. a. für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck, stellvertretender Präsident des eid und of counsel der Kanzlei Müller Radack Schultz in Berlin.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG seit der letzten WEG-Reform 2007 eine abweichende Verteilung der Betriebskosten mit einfacher Mehrheit beschließen können. Selbst wenn es dem Vermieter oder seinem Sondereigentumsverwalter also gelungen sein sollte, den Mietvertrag durch entsprechende Regelungen weitestgehend an die in der Gemeinschaft geltenden Verteilungsmaßstäbe anzupassen, kann es passieren, dass ihm die Eigentümermehrheit einen Strich durch die Rechnung macht. Der Vermieter ist an diesen Beschluss gebunden, der Mieter ist es nicht. Im Verhältnis des Vermieters zum Mieter gilt daher weiterhin der im Mietvertrag vereinbarte Umlagemaßstab, hilfsweise der gesetzliche Flächenmaßstab (die Besonderheiten der HeizkostenVO, die im Wohnungseigentums- und Mietrecht gilt, sollen hier außen vor bleiben). Der Vermieter kann den Vertrag auch nicht einfach entsprechend anpassen, da § 556a Abs. 2 BGB Derartiges nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässt. Diese liegen ausschließlich dann vor, wenn der neue Verteilungsschlüssel einem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder einer erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Was plant der Gesetzgeber, um vermietenden Wohnungseigentümern zu helfen?

Diese Probleme hat auch der Gesetzgeber erkannt. Die 2018 eingesetzte Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG hat im August 2019 ihren Abschlussbericht vorgelegt (https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/News/PM/082719_Abschlussbericht_Reform_WEG.pdf?sessionid=E61BCE3F554F98FD4A10E083B47A8724.1_cid334?__blob=publicationFile&v=3). Dort finden sich auf den Seiten 86 ff. umfangreiche Ausführungen zum vermieteten Wohnungseigentum, um die Abrechnung geht es konkret auf den Seiten 93 bis 96 (die Gestaltung der Abrechnung als solche wird ferner auf S. 69 ff. behandelt). Dieser Bericht soll die Grundlage für einen Gesetzentwurf bilden, der Mitte Dezember erwartet wurde.

Insbesondere wird von der Arbeitsgruppe vorgeschlagen, dass der vermietende Wohnungseigentümer seine

Betriebskosten an den Mieter weiterreichen können soll, wie es der BGH im bereits zitierten Urteil vom 17.4.2013 für die Grundsteuer anerkannt hat. Die in § 556 Abs. 1 BGB vorgesehene Möglichkeit, zu vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten des Vermieters trägt, bezwecke eine Kostenentlastung des Vermieters. Dieses Ziel könne nur durch eine solche Weitergabe 1 : 1 erreicht werden. Vor nachteiligen Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer, die zu einer besonders hohen Betriebskostenbelastung einzelner Wohnungen führen, seien die Mieter durch Aufklärungspflichten des Vermieters sowie das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB) angemessen zu schützen.

Keinen Regelungsbedarf sieht die Arbeitsgruppe in Bezug auf den Zeitpunkt, zu dem der Verwalter von Wohnungseigentum die Abrechnung vorlegen muss. Ebenfalls abgelehnt wird eine gesetzliche Pflicht, die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung an den Positionen des § 2 BetriebskVO auszurichten. Eine solche Pflicht könne bei Bedarf in den Verwaltervertrag aufgenommen werden.

FAZIT

Der Ansatz der Arbeitsgruppe würde die Abrechnung für vermietetes Sondereigentum enorm erleichtern und ist zu begrüßen. Ob der Gesetzgeber die Einschätzung teilt, der Mieter werde durch Aufklärungspflichten und das Wirtschaftlichkeitsgebot hinreichend geschützt, bleibt allerdings abzuwarten. Persönlich habe ich da Zweifel und mich deshalb in meinem Gutachten, das ich 2013 für den (damals noch) DDIV erstellt habe, für eine differenziertere Lösung ausgesprochen (s. Häublein NZM 2014, 97, 124). Diese ist aber deutlich komplexer und nicht so einfach zu handhaben wie die Lösung der Arbeitsgruppe. Im Interesse einer effektiven Verwaltung wird der VDIV Deutschland deren Vorschlag daher sicher unterstützen.



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)
Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|VDIV)

Lehrgangstart im Frühjahr 2020

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

monatliche Info-Abende in der Westendstr. 179 München



www.gtw.de

Richtig abrechnen – und auch beschließen!

Wie sieht sie aus, die richtige Jahresabrechnung nach § 28 WEG?
Und welche Fallstricke birgt die Beschlussfassung darüber?
So mancher Fall geriet schon vor Gericht.



DER AUTOR



**DR. OLAF
RIECKE**

Der Richter am AG Hamburg-Blankenese ist schwerpunktmäßig im

WEG-, Miet- und Grundstücksrecht tätig.

Wie geht Jahresabrechnung heute? Diese Frage beantworten die Vorstandsmitglieder des VNWI Nordrhein-Westfalen Dr. Michael Casser und Astrid Schultheis im Beitrag „Musterabrechnung 2.0 für Wohnungseigen-

tümergeinschaften“ (erhältlich als Sonderdruck des VNWI, abgedruckt in ZMR 2017, 609 – 621) anschaulich und zutreffend (vgl. Niedenführ, FS Riecke, 2019, 321 ff.).

Der Bankkontenausweis darf sich nur/allein auf die Kontenbelege stützen. Eine Vermischung

mit der Einnahmen-/Ausgaben-Entwicklung darf nicht erfolgen. Die Jahresabrechnung muss die Abrechnungsspitze ausweisen oder zumindest berechenbar machen. Sie errechnet sich wie folgt (vgl. AG Hamburg, Beschluss vom 8.6.2019, 22a C 73/18):

1. Ausgaben des Wirtschaftsjahres
2. abzüglich Einnahmen im engeren Sinne (Zinsen, Waschgelder, Mieteinnahmen)
3. abzüglich Soll-Wohngelder gemäß Wirtschaftsplan (ohne Rücklagenzuführung)

Ein Vermögensstatus ist nach herrschender Meinung nicht Gegenstand der zu beschließenden Jahresabrechnung (vgl. jüngst LG Rostock, ZMR 2019, 793; a. A. Drasdo, FS Riecke, 2019, 73 ff.). Ohne gesonderte Vereinbarung ist der Verwalter auch nicht verpflichtet, innerhalb der Jahresabrechnung nach umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten zu unterscheiden – selbst wenn vermietende Wohnungseigentümer dies gerne sehen.

Nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung begrenzt sich der Anspruch auf Forderungen aus dem Wirtschaftsplan auf den in der Jahreseinzelabrechnung ausgewiesenen (niedrigeren oder höheren) Betrag (vgl. LG Frankfurt/M., ZMR 2019, 63).

Der Zweck der Jahresabrechnung

Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenssituation der Gemeinschaft zu erfassen. Es muss klar dargestellt sein, was mit den eingezahlten Geldern geschehen ist,

insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans verbraucht worden sind. Da eine Jahresabrechnung aus sich selbst heraus verständlich sein muss, reicht es nicht aus, dass die Positionen vor der Beschlussfassung schriftlich vom Verwalter erläutert werden.

Bei den Ausgaben sind in der Abrechnung alle Beträge aufzuführen, die für das gemeinschaftliche Eigentum und die Verwaltung (ob berechtigt oder unberechtigt) aufgewendet worden sind. Instandsetzungskosten sind auch dann als Ausgaben zu berücksichtigen, wenn diese durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert worden sind (vgl. LG Dortmund, ZMR 2016, 221). Es muss für jede Einheit – auch bei Identität der Sondereigentümer – schon wegen der potenziell möglichen Zwangsversteigerung und des Privilegs von Hausgeld nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG eine separate Einzelabrechnung erstellt werden.

Jedenfalls bei Vorliegen einer vollständigen Jahresabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ist diese für den Wohnungseigentümer überprüfbar. Es ist allerdings umstritten, ob bei Fehlen der Einzelabrechnungen nur ein Ergänzungsanspruch besteht (so Becker in Bärmann, 14. Aufl., § 28 Rn. 168a; OLG München ZMR 2009, 64, 65) oder der Abrechnungsbeschluss insgesamt für ungültig zu erklären ist (so AG Reutlingen, ZMR 2016, 162). Ein Mangel, der sich nicht nur auf ein-

zelne Positionen der Abrechnung bezieht oder auswirkt, führt zur Gesamtnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses (vgl. LG München I, ZMR 2017, 583).

Die Fallstricke der Beschlussfassung

Worauf ist nun bei der Beschlussfassung über die „richtige“ (s. o.) Jahresabrechnung – mit (oder ohne) Stellungnahme des Verwaltungsbeirats (vgl. § 29 Abs. 3 WEG) – zu achten?

Der Bestimmtheitsgrundsatz ist einer der wesentlichen Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes. Schon um ihm zu genügen, muss für die Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung erkennbar sein, in welcher Höhe sie mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung (hier: Einzelabrechnungen) konstitutiv je Einheit eine (neue) Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer begründen (dazu Jacoby, ZWE 2011, 61).

Hieran fehlte es aber und damit wäre dem Beschluss eine hinreichende Bestimmbarkeit entzogen, wenn von der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer lediglich die Summen der auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Ausgaben erfasst wären. Insoweit würde sich nämlich die anspruchsbegründende Berechnung der Abrechnungsspitze (s. o.) erst aus einer vom Verwalter vorzunehmenden Berechnung ergeben, welche einer gerichtlichen Nachprüfung im Anfechtungsprozess entzogen wäre (vgl. LG Frankfurt/M., ZMR 2017, 663).

Für jede Einheit im Haus muss eine separate Einzelabrechnung erstellt werden.

Wesentlich für rechtssichere Beschlüsse: die Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes.

Da ein solcher Beschluss aus sich heraus verständlich sein muss, ist Vorsicht geboten, wenn unmittelbar vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung noch Änderungen erfolgten. Hier muss sich aus dem Beschluss selbst – ggf. durch Bezugnahme auf genau bezeichnete Dokumente – ergeben, welche Version (vgl. AG Hamburg-Altona, ZMR 2013, 568) mit welchem Inhalt Beschlussgegenstand sein soll.

Die Bestimmtheit eines Beschlusses über die Jahresgesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen ist jedoch auch ohne (präzise) Bezugnahme (vgl. BGH ZMR 2016, 638) auf externe Dokumente gegeben, wenn vor dem Beschlussfassen keine Änderungen am Abrechnungswerk erfolgten, d. h. nur ein Abrechnungswerk vorlag und die Gesamtabrechnung sowie die den Adressaten betreffende Einzelabrechnung bereits mit der Einladung zugeschickt worden waren.

Die Bestimmtheit eines Beschlusses über die Jahresabrechnung ist weiterhin auch dann ohne (präzise) Bezugnahme auf externe Dokumente gegeben, wenn zwar vor der Beschlussfassung Änderungen am Abrechnungswerk erfolgten, die Beschlussfassung deshalb aber bereits vertagt worden war und der Verwalter vor der Abstimmung durch ein Schreiben verdeutlicht hatte, dass die ursprüngliche Abrechnung durch die neuere Version ersetzt wurde, womit die ursprüngliche Abrech-

nung gar nicht mehr zur Abstimmung steht (LG Stuttgart, ZMR 2018, 451).

Eine Beschlussformulierung „ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung ... (des Folgejahres) vorzunehmen“ ist zu unbestimmt. Dies führt nicht nur zur Nichtigkeit des Korrekturvorbhalts, sondern zur Gesamtnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses. Wenn ein Abrechnungswerk des Verwalters – auch in den Augen der beschließenden Wohnungseigentümer, d. h. vor/bei der Beschlussfassung – noch nicht „entscheidungsreif“ ist, darf hierüber gar nicht beschlossen werden (vgl. LG München I, ZMR 2017, 89).

Ergibt sich aus einem Beschluss nicht, welchem Sondereigentum die in der Jahreseinzelabrechnung erwähnte Abrechnungsspitze zugeordnet werden soll, so ist der Beschluss zu unbestimmt und daher sogar nichtig (vgl. AG München, ZMR 2010, 325).

Es ist schon nicht mehr zeitgemäß, heute noch eine Hausgeldabrechnung „in der vorgelegten und erläuterten Form“ zu genehmigen. Zwar wird damit noch hinreichend klar gemacht, dass über die Jahresgesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen Beschluss gefasst wurde. Es ist jedoch bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen, dass ein Beschluss so bestimmt und klar formuliert sein muss, dass auch ein externer Dritter erkennen kann, was beschlossen/geregelt wurde.

Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer Bezugnahme (dazu BGH, ZMR 2016, 638) auf die dem Protokoll (Niederschrift) anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen, oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden (vgl. AG Dortmund ZMR 2016, 401).

Die Formulierung „die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt“ genügt nicht dem Bestimmtheiterfordernis, wenn es Berichtigungsanträge gab oder/und sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen den Eigentümern tatsächlich vorlagen.

Durch Einblick in die Niederschrift und Beschlussammlung muss es jedem Wohnungseigentümer, auch dem, der bei der Beschlussfassung nicht zugegen war, ermöglicht werden, klar zu erkennen, was gilt (Elzer, WEG, 2. Aufl., vor §§ 23 – 25 Rn. 145).

Trennen, was nicht zusammengehört!

Unbedingt vermeiden sollte man, dass Wohnungseigentümer zugleich über die Jahresabrechnung und die Verwalterentlastung beschließen (AG Oldenburg, ZMR 2015, 891). Getrennte TOPs sind hier geboten. Dass die Abstimmenden übereinstimmend die subjektive Vorstellung hatten, zugleich mit der Entlastung auch die Jahresabrechnung zu beschließen, ist nicht ausreichend, da dies für einen Sondernachfolger anhand der Angaben im Protokoll nicht nachvollziehbar ist. Der umgekehrte Fall, nämlich die bloße Beschlussfassung über die Jahresabrechnung beinhaltet niemals zugleich eine Entlastung des Verwalters, die sich schon nicht auf das Abrechnungswerk beschränken sollte.



Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkostenabrechnung
ista einfachSmart – einfach zum Verlieben



Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal –
Heizkostenabrechnung leicht wie nie.
Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.de

ista Deutschland GmbH ■ Luxemburger Straße 1 ■ 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 ■ info@ista.de ■ www.ista.de

ista

Was bringt die EED?

Verbrauchsmessung und -abrechnung: Was Immobilienverwalter 2020 erwartet.

Mit dem Beginn eines jeden neuen Jahres kommen traditionell für Immobilienverwalter auch neue Verordnungen und Regelungen sprichwörtlich ins Haus. So ist das auch 2020. Wie so oft, haben kleine Änderungen häufig große Auswirkungen. Denn gerade bei der Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten muss sich die Branche auf zahlreiche Neuerungen einstellen. Das birgt wie immer im Leben Risiken, hält aber auch zahlreiche Chancen bereit. Wichtig ist, dass Hausverwaltungen gut vorbereitet sind und in ihrem Messdienstunternehmen einen gut aufgestellten und verlässlichen Partner haben. DEUMESS (bis 2019 als MeasureNet bekannt) als Verband der mittelständischen Messdienstunternehmen hat sich dieses doch recht komplexen Themas angenommen, bereitet schon lange seine über 140 bundesweit vertretenen Mitgliedsunternehmen intensiv darauf vor und leistet wichtige Aufklärungsarbeit für Immobilieneigentümer und Hausverwaltungen. Soviel ist schon jetzt sicher: Die Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten wird digitaler und transparenter.

Novellierung der Heizkostenverordnung bis Oktober

Mit der europäischen Energie-Effizienz-Richtlinie (EED) sowie dem im Oktober 2019 durch das Kabinett auf den Weg gebrachten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde die Grundlage für die Novellierung der Heizkostenverordnung (HKVO) gelegt. Die in naher Zukunft überarbeitete HKVO bildet dabei den rechtlichen Rahmen für die tägliche Arbeit von Messdienstunternehmen und hat in ihrer Form selbstverständlich

auch Auswirkungen auf Immobilieneigentümer und Hausverwaltungen. Mit der neuen HKVO ist eine Anpassung der Normen an die aktuellen Branchenherausforderungen verbunden. Die HKVO wird somit einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung bei Wärme und Warmwasser, transparenter Abrechnungen sowie mehr Wettbewerb im Markt gewährleisten.

Am deutlichsten spürbar werden die Veränderungen durch die Umstellung der bisher verwendeten Erfassungsgeräte. Die bei den Wohnungsmietern unbeliebte Ablesung vor Ort wird durch eine Fernablesung ersetzt. Lästige Terminabsprachen gehören damit der Vergangenheit an. Um dies zu ermöglichen, müssen ab Oktober 2020 alle neu installierten Wasser- und Wärmezähler sowie Heizkostenverteiler funkfähig und somit fernablesbar sein. Die bis dahin installierten und nicht funkfähigen Zähler beziehungsweise Verteiler dürfen ab diesem Datum bis zur gesetzlich definierten Übergangsfrist im Jahr 2027 weiter betrieben werden und müssen mit Ablauf dieser aber durch funkfähige Geräte ersetzt sein.

Interoperable Funktechnik statt anbietergebundener Insellösung

Damit beginnt sowohl für die Mieter als auch für die Messdienstunternehmen eine neue Zeitrechnung. Die Verbrauchsabrechnung wird dann ohne das Betreten einer Wohnung dank digitaler Datenübertragung möglich sein. Das erhöht den Komfort und sorgt zugleich für eine zeitnahe und transparente Einsicht der tatsächlichen Verbrauchswerte. Immobilienverwalter sollten aber darauf achten, dass beim Austausch der fernablesbaren Geräte interoperable Technik und keine an einen Anbieter gebundene Insellösung zum Einsatz kommt. Wichtig ist dabei auch die Verwendung eines branchenüblichen Funkstandards. Nur so ist sichergestellt, dass die Hausverwaltungen bei Bedarf den Messdienstleister schnell wechseln können und der neue Dienstleister die verbaute Technik korrekt weiter nutzen kann.

Transparente Echtzeitwerte vs. Datenschutz

„Mit der Festschreibung der Interoperabilität entsteht ein für alle Beteiligten positiver Wettbewerb um die beste Technik, ein ausgewogenes Preis-Leistungs-

DER AUTOR



DIPL.-ING. HARTMUT MICHELS

Der Elektrotechniker ist geschäftsführender Gesellschafter der standata GmbH und seit 2015 Vorstand des DEUMESS e. V., Verband der mittelständischen Messdienstleister.

www.deumess.de

verhältnis sowie guten Service zum Vorteil der Immobilienverwaltungen“, so Bernd Bosch. Als DEUMESS-Vorstandsmitglied und Geschäftsführer der ABM-Mess Service GmbH kennt er die Branche und betont, dass durch die nun geforderte kontinuierliche Bereitstellung der Verbrauchsdaten ein sensibler Umgang mit dem Datenschutz zwingend erforderlich ist. Zugleich brauche es ein einheitliches Format für die Datenübergabe. Dieses muss sicherstellen, dass der Abrechnungs-Dienstleister problemlos gewechselt werden kann und dennoch die Abrechnung auf den bereits installierten Geräten durchführbar bleibt. Konkrete Regelungen sind auch hinsichtlich der geforderten monatlichen Abrechnungs- beziehungsweise Verbrauchsinformationen für den Mieter notwendig. So wird es wichtig genau festzulegen, welche Informationen in welchem Format bis zu welchem Termin zu übermitteln beziehungsweise darzustellen sind und wie der Mieter darauf zugreifen wird. Der Mieter muss in der Lage sein, seinen Verbrauch schnell und auskunftstark zu erfassen, um sein Verbrauchsverhalten entsprechend anzupassen. Unterschiedliche Ausgabeformate sind hierbei hinderlich. Ob das neue System gut und datenschutzkonform funktioniert, merkt man dann spätestens beim Mieterwechsel. Denn der Altm Mieter muss auch nach seinem Auszug noch Zugriff auf seine Verbrauchswerte haben, der neue Mieter aber bereits seine eigenen Daten stets zur Verfügung gestellt bekommen.

Hoher Beratungsbedarf – Messdienstleister gut aufgestellt

Für Hausverwaltungen wird das digitale Datenmanagement sowie -handling ab 2020 eine größere Rolle als bisher spielen. Liegenschafts-, Nutzer- und Verbrauchsdaten müssen entsprechend aufbereitet und sicher verschlüsselt übertragen werden. Dafür braucht es leistungsstarke Software und Portale. Wie wichtig diese Themen sind, zeigt eine jüngst von DEUMESS deutschlandweit durchgeführte Studie unter Immobilien- und Hausverwaltungen. Die Ergebnisse daraus sind auf der Verbandsw Webseite abrufbar. Mehr als jedes zweite Unternehmen gab dabei an, dass die digitale Datenkommunikation eine der wichtigsten Kriterien für eine Zusammenarbeit mit einem Messdienstunternehmen ist. Dicht gefolgt von dem Anspruch, einen zuverlässigen Ansprechpartner vor Ort zu haben.

Die im DEUMESS organisierten Messdienstunternehmen sind genau darauf hervorragend vorbereitet. Gerade jetzt, wo ein hoher Beratungsbedarf besteht, können sie aufgrund ihrer regionalen Nähe schnell und zuverlässig offene Fragen klären, bei der Umstellung auf fernablesbare Messtechnik helfen und auch attraktive Finanzierungsmodelle für den Erwerb der neuen Technik vermitteln.

Das **digitale Datenmanagement** rückt **zukünftig** stärker in den **Fokus**.

**Psst...
Wir halten dicht!**



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbaubestandes sowie Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- Schadensanalyse
- Planungshilfe
- Sanierung mit Inlinern



Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de

vdiv *aktuell*
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE aus
vdiv *aktuell* seit 2013!



www.archiv.vdivaktuell.de

Die Crux mit der Verbrauchsabrechnung

Ein ganzheitlich digitaler Ansatz verwandelt die Herausforderungen der neuen Energieeffizienzrichtlinie in nutzbare Chancen.

Die Nebenkostenabrechnung ist das jährliche Hauptwerk der Verwalter gegenüber den Eigentümern und Bewohnern. Die Heiz- und Wasserkostenabrechnung ist ein wichtiger Bestandteil davon, wird aber nicht vom Verwalter, sondern durch externe Messdienstleister erstellt und dann der Abrechnung beigelegt.

Mit der Umsetzung der durch die EU novellierten Energieeffizienzrichtlinie (nachfolgend: EED) in deutsches Recht kommen nun wichtige Änderungen in Bezug auf das Auslesen und die Bereitstellung von Verbrauchsdaten auf die Immobilienbranche zu. Die novellierte EED legt unter anderem fest, dass ab 25. Oktober 2020 nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden dürfen und Nutzer halbjährlich Zugang zu ihren Verbrauchswerten bekommen müs-

sen. Ab dem Jahr 2022 müssen die Verbrauchswerte sogar monatlich zur Verfügung gestellt werden, und ab 2027 gelten diese Regelungen auch für den Gebäudebestand. Ziel dieser Vorgaben ist es, durch Transparenz und die Sensibilisierung der Bewohner Energie einzusparen und damit die europäischen Energieeffizienzziele zu erreichen.

Mit Submetering entstehen neue Möglichkeiten

Der Markt der Messdienstleister wird seit Jahren von wenigen Anbietern dominiert. Und obwohl die Heizkostenabrechnung als externe Dienstleistung erbracht wird, ist der Vorgang auf Seiten der Verwaltung mit erheblichem Aufwand verbunden: Nach dem Ablesen der Zählerstände und der Übermittlung von Informationen über Mieterwechsel und Kostenstellen muss der Verwalter einige Monate auf die finale Abrechnung des Messdienstleisters warten. Währenddessen ruht der interne Prozess. In der weiteren Folge muss jede Abrechnung kontrolliert und ggf. korrigiert werden, bevor sie versandt werden kann. All das meist mit Stift auf Papier, fehleranfällig und für die Verwaltung sehr zeitaufwendig. Wegen der Vielzahl gesetzlicher und technischer Anforderungen an die Messgeräte und die Abrechnung wird dieses Verfahren von der Immobilienwirt-

schaft seit Jahren zähneknirschend akzeptiert.

Den Dienstleister wechseln?

Das Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Messdienstleister ist komplex, da die Vertragslaufzeiten für vermietete Messtechnik, abhängig von den Eichfristen der Zähler, erheblich variieren. Die Aufkündigung des Vertragsverhältnisses ist zwar möglich, aber mit hohen Restwertzahlungen verbunden. Unabhängig davon ist die Abrechnungsdienstleistung jährlich kündbar. Ein Wechsel zu einem anderen Dienstleister wäre also auch kurzfristig möglich. Da ein potenzieller neuer Dienstleister allerdings nicht auf der Hardware des alten Dienstleisters abrechnen kann, scheitert dieses Vorhaben oft an der verbauten Messtechnik. Deswegen geht der Wechsel eines Abrechnungsanbieters in der Regel mit dem Wechsel der Messtechnik einher – oder er findet gar nicht statt.

Der ganzheitlich digitale Ansatz

Ganzheitlich digitale Lösungen, um Messdaten auszulesen, zu plausibilisieren, in einer Plattform zu bündeln und abzurechnen, ermöglichen es, den gesamten Ableseprozess zu vereinfachen und zu automatisieren. Die KUGU Home GmbH beispielsweise hat eine Lösung entwickelt, die es mit

DER AUTOR



**CHRISTOPHER
VON GUMPEN-
BERG**

Geschäftsführer
der KUGU Home
GmbH

www.kugu-home.com



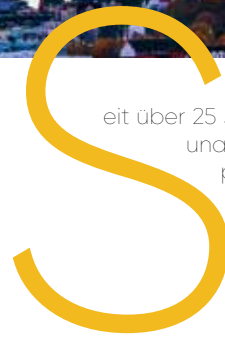
bereits vorhandener Messtechnik und vergleichsweise überschaubarem Aufwand ermöglicht, die Heizkostenabrechnung selbst in die Hand zu nehmen. Dafür werden die Daten im Gebäude automatisch gesammelt, aufbereitet und in die integrierte Abrechnungssoftware übertragen. In dieser können Verwalter die Abrechnung der Heizkosten dann selbst vornehmen. Der Aufwand beläuft sich dabei in der Regel auf wenige Minuten pro Abrechnung, was im Unterschied zu den herkömmlichen Prozessen, in denen Koordination und Kontrolle viel Zeit erfordern, deutlich schneller ist. Zusätzlich bietet die eigenständige Erstellung der Abrechnung, ohne die Vermietung der Messtechnik, ein Umsatzpotenzial von 20 bis 35 Euro pro Wohneinheit und Jahr. Ein weiterer entscheidender Vorteil für den Verwalter ist die zeitliche Unabhängigkeit: Weil der Abrechnungszeitpunkt selbst und frei gewählt werden kann, liegt auch die Abrechnung zum gewünschten Termin vor, z. B. rechtzeitig zur Eigentümerversammlung. Da mit Inkrafttreten der EED in vielen Liegenschaften ohnehin neue Funkmesszähler verbaut werden müssen, ist die Gelegenheit günstig, um die Heizkostenabrechnung zukünftig selbst zu erstellen.

Neue Wirtschaftlichkeit

Die ab dem Jahr 2022 geltende Verpflichtung zur monatlichen Bereitstellung der Verbrauchsdaten für Nutzer ist auf herkömmlichem Weg in wirtschaftlich vertretbarer Form nur schwer umzusetzen. Es bedarf digitalisierter Prozesse, um den individuellen Verbrauch automatisiert an die Nutzer auszuspielen. Die Integration solcher Funktionen in bestehende Mieterportale und -Apps bieten zum Beispiel die Unternehmen KUGU und casavi im Rahmen ihrer Kooperation an. Dies löst nicht nur das durch die EED entstandene Problem der Bereitstellung von Verbrauchsdaten, sondern erhöht außerdem die Transparenz und Akzeptanz der Heizkostenabrechnung im Generellen. Zudem können Endverbraucher Einsparungspotenziale eigenständig erkennen und nutzen.

Der richtige Zeitpunkt

Keine Frage, die Umsetzung der neuen EED stellt viele WEG-Verwalter vor Herausforderungen. Die allerdings sind mit der richtig eingesetzten Technik leicht zu meistern und bieten zudem die Chance, die Heizkosten zukünftig eigenständig abzurechnen. Zurückgreifen kann die Wohnungswirtschaft dabei auf digitale Lösungen, die den gesamten Prozess vereinfachen und den Schritt in die Selbstabrechnung ermöglichen.



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, eines zentralen Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH
Rahlstedter Str. 73-75
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargas
info@alco-immobilien.de
www.alco-immobilien.de



vdv^{aktuell} im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdv^{aktuell}-Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das Wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von vdv^{aktuell} zu Sonderkonditionen im Abonnement:

■ Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement:
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

■ Ab dem 10. Abonnement:
jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo.)

www.vdivaktuell.de



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

Goldene Brücken

Eine neue Kooperation dreier Unternehmen ermöglicht die schnelle, effiziente und automatisierte Abrechnungserstellung.



Wenn kleine und mittelständische Verwalter auf Dauer gegen die Big Player der Branche bestehen wollen, müssen sie ihr Geschäft und ihre Arbeitsweise effizienter gestalten. Hierbei können digitale Lösungen für den einfachen Datenaustausch einen entscheidenden Vorteil bringen. Auch Schnittstellen für die Anbindung innovativer Lösungen helfen, sich im Verdrängungswettbewerb gegen große Verwaltungsgesellschaften durchzusetzen. Um diese digitalen Möglichkeiten einfach nutzbar zu machen und den Aufwand im Erstellungsprozess der Heizkostenabrechnung für Haus- und Immobilienverwaltungen zu reduzieren, haben sich die Unternehmen inteligy,

KALO und DOMUS nun zusammengeschlossen. Konkretes Ziel der Kooperation ist es, Effizienzpotenziale zu heben und die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung drastisch zu beschleunigen. Im Tagesgeschäft von Immobilienverwaltern führt dies nicht nur zu Erleichterungen, auch werden fehleranfällige Prozesse optimiert und automatisiert – ein schnell realisierbarer Effizienzgewinn, aber auch ein weiterer Schritt zur Digitalisierung der Wohnungswirtschaft und um deutschlandweite Standards für den Datenaustausch zu setzen.

Bisher ein mühsames Geschäft

Ohne digitale Hilfsmittel ist die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung sehr aufwendig: Für ein Objekt mit beispielsweise 50 Wohneinheiten nimmt sie in der Regel ein bis zwei Tage in Anspruch. Das ist dem analogen und wenig effizienten Arbeitsprozess geschuldet: Beginnt der Verwalter mit den Vorbereitungen für die Abrechnungserstellung, muss er zunächst alle relevanten Unterlagen sammeln. Dazu zählen Verträge und die bisher eingegangenen Rechnungen für Brennstoff oder Wartungsleistungen. Auch alle Einzelbuchungen müssen händisch überprüft werden. Kommt eine Software zum Einsatz, muss nun der ARGE-Austausch beziehungsweise der E898 für

DIE AUTOREN



STEPHANIE KREUZPAINTNER
Vorstand DOMUS Software AG

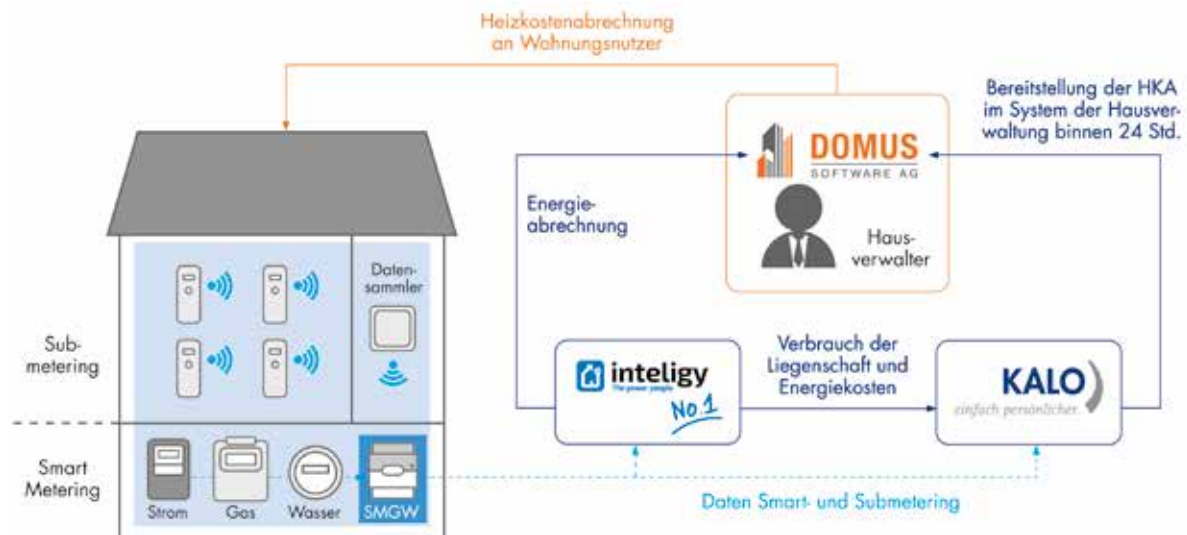


STEPHAN KIERMEYER
Geschäftsführer KALORIMETA GmbH



SLAVEN GRIZELJ
Geschäftsführer inteligy GmbH

Effizienzgewinn: Medienbrüche und viele manuelle Schritte im Abrechnungsprozess entfallen.



das verwaltete Objekt integriert werden. Treten hier Ungereimtheiten auf, müssen die Daten einzeln überprüft und im schlimmsten Fall von Hand eingegeben werden. Erst wenn all diese Schritte erfolgt sind, kann ein Dienstleister die Heizkostenabrechnung für den Verwalter erstellen. Liegt ihm diese schließlich vor, muss sie noch gedruckt, manuell sortiert und an die Wohnungsnutzer verschickt werden. Ein sehr kostenintensiver und zeitraubender Prozess, den die neue Kooperation deutlich vereinfachen wird.

In Zukunft schnell und einfach

Wesentlicher Baustein für den innovativen Prozess ist das Smart Meter Gateway (SMGW), die zentrale und hochsichere Kommunikationseinheit für die Immobilie. Sie sorgt dafür, dass die Verbrauchszähler für Strom oder Gas fernauslesbar und damit zu intelligenten Zählern (Smart Meter) werden. Zudem können über das SMGW auch die Verbrauchsdaten funkauslesbarer Heizkostenverteiler sowie Wärmemengen- und Wasserzähler in der Immobilie gebündelt versandt werden. So sind die Daten aus Smart- und Submetering jederzeit abrufbar, ohne dass die Liegenschaft betreten werden muss.

Möchte der Verwalter nun den Abrechnungsprozess starten, versendet er die Nutzerdaten sowie die sonstigen umlagefähigen Kosten der betreffenden Liegenschaft einfach auf Knopfdruck aus dem DOMUS-System an KALO. Zeitgleich liefert der Energieversorger inteligy die fernfassten Energiedaten zum Stichtag 31.12. an den Messdienstleister. Die Ablesung der Verbrauchswerte vor Ort durch die Hausverwaltung entfällt. Auf Basis der Energieverbrauchsdaten von inteligy sowie der via SMGW abgerufenen Submetering-Daten erstellt KALO innerhalb

von 24 Stunden die Heizkostenabrechnung. Die finalen Abrechnungsdatensätze werden dank digitaler Schnittstellen ohne Medienbrüche direkt zwischen der Verwaltungssoftware und dem Messdienstleister ausgetauscht und eingespielt.

Der Verwalter muss die Abrechnung samt zu sortierender Anhänge nur noch ausdrucken und versenden oder ggf. in seinem Kundenportal online stellen – womit dann sogar der Aufwand fürs Kuvertieren und die Portokosten entfallen. Der gesamte Prozess zur Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung dauert so nur noch zwischen ein und zwei Stunden – eine erhebliche Zeit- und Kostenersparnis. Die Zusammenarbeit bietet Verwaltern eine in sich geschlossene, effiziente Prozesskette: Von der Energielieferung über die Erstellung der verbrauchsorientierten Heizkostenabrechnung bis hin zur digitalen Daten- und Liegenschaftsverwaltung im ERP-System optimiert sie den gesamten Workflow und reduziert den für die Liegenschaftsverwaltung erforderlichen Aufwand deutlich.

Wohnungswirtschaft digital

Die digitale und automatisierte Abrechnungserstellung ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Als Gründungsmitglieder der AG Digitalisierung des VDIV Deutschland verfolgen inteligy, KALO und DOMUS das oberste Ziel der Arbeitsgemeinschaft: deutschlandweite Standards für den Datenaustausch in der Immobilienbranche zu definieren und die Wohnungswirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten. Letztlich geht es darum, die Digitalisierung der Branche voranzutreiben und Nutzern mit dem voll integrierten Ansatz mehr Zeit für ihre Kerntätigkeit zu verschaffen.

Zeit, Bilanz zu ziehen

Führen Mieterstrommodelle tatsächlich zu mehr Klimaschutz in Wohnanlagen?

Das Mieterstrommodell für PV- und KWK-Anlagen sowie die Rahmenbedingungen dafür wurden bereits in **DDIVaktuell** 1/19 eingehend erläutert. Hier soll es nun um die bisherigen Wirkungen – politischer wie auch ökonomischer Natur – gehen. Zur Erinnerung: Der Begriff „Mieterstrom“ als alleinstehender Begriff ist in § 21 Abs. 3 EEG 2017 als unter bestimmten Bedingungen förderfähiges Versorgungsmodell, allerdings nur für Strom aus Photovoltaik (PV) mit maximal $100 \text{ kW}_{\text{peak}}$ definiert.

Zur Unterscheidung von anderen Modellen, z. B. der Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung

DER AUTOR



DIPL.-ING. HEINZ ULLRICH BROSZIEWSKI

Der Sachverständige für KWK-Anlagen und

Wärmenetze befasst sich seit 1995 mit der Konzeption und Betreuung von Mieterstrommodellen, ist Beisitzer in der Clearingstelle EEG|KWK sowie ehrenamtlicher Vizepräsident im Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung und Mitglied im juristischen Beirat des Verbandes für Wärmelieferung.
www.brosziewski.de

(KWK), werden im Folgenden die Begriffe PV-Mieterstrom und KWK-Mieterstrom verwendet.

Die politische Zielrichtung für PV-Mieterstrom

Um das Ausbauziel für PV-Strom auch mit kleinen Anlagen zu befördern, wurde im Juli 2017 das „Mieterstromgesetz“ (nur für PV) eingeführt. Wegen der erwarteten hohen Nachfrage wurde das förderfähige Volumen auf jährlich 500 MW beschränkt, bis insgesamt 2 500 MW erreicht sind.

Als Förderung wurde ein Zuschlag auf den nicht in das Netz eingespeisten Strom gewährt, der sich nach der zum Inbetriebnahmezeitpunkt aktuellen Einspeisevergütung für PV-Anlagen gleicher Größe richtet, wobei pauschal 8,5 ct/kWh abgezogen werden. Dieser Abzug wurde durch eine Gesetzesänderung zwischenzeitlich auf 8,0 ct/kWh reduziert

Wo stehen wir heute?

Nach den Erwartungen des Gesetzgebers hätten von Juli

2017 bis Juli 2019 also bereits rund 1 500 MW PV-Leistung nach dem Modell installiert sein sollen. Tatsächlich sind es erst rund 14 MW – also noch nicht einmal zehn Prozent der Zielmarke! Kritiker formulieren zu Recht, dass so die allseits beschworene Energiewende in der Wohnanlage mit Sicherheit nicht umgesetzt wird. Die Gründe liegen auf der Hand: Die Berechnung der Förderung führt zu derart geringen Beträgen, dass der Mehraufwand für die betreibenden Eigentümer nicht annähernd gedeckt wird, wie die Tabelle unten zeigt. Von den darin ausgewiesenen Sätzen werden 8,0 Cent abgezogen, die Differenz verbleibt als Förderung. Immerhin müssen die Betreiber von Anlagen über 40 kW_p den sich ergebenden negativen „Förderbetrag“ nicht draufzahlen. Sie erhalten einfach nichts. Es bleibt

Feste Einspeisevergütung für PV-Strom auf bzw. an Wohngebäuden, Lärmschutzwänden und Gebäuden nach § 48 Absatz 3 EEG für Inbetriebnahme Januar 2020

bis 10 kW _p	bis 40 kW _p	bis 100 kW _p
9,87 ct/kWh	9,59 ct/kWh	7,54 ct/kWh





allein der Vorteil aus vermiedenen Netzentgelten, Umlagen – Achtung: EEG-Umlage muss in voller Höhe entrichtet werden! –

etwas übrig. Wenig verwunderlich also, dass die Nachfrage seitens der Eigentümer extrem verhalten bleibt.

und Wegfall der Stromsteuer. Was sich daraus ergibt, ist allerdings schon mehr als nötig, um Investition und Verwaltung zu refinanzieren. Bedenken wir weiterhin die in **DDIV** aktuell 1/19, S. 23 ff. beschriebenen preislichen Sonderbedingungen für PV-Mieterstrom, dann bleibt zur Deckung des gesamten Aufwands tatsächlich kaum noch

Die Lage beim

KWK-Mieterstrom

Beim KWK-Mieterstrom verhält es sich etwas anders. Eine direkte Förderung aus dem EEG, die ich aufgrund der vorstehenden Erkenntnisse eigentlich gar nicht mehr als solche bezeichnen möchte, gibt es für KWK-Mieterstrom nicht. Dafür bestehen im Unterschied zum PV-Mieterstrom keine Sonderauflagen für die Strompreisbildung. „Gefördert“ wird KWK-Mieterstrom durch den KWK-Zuschlag für Anlagen bis maximal 100 kW elektrischer Leistung, der auch für Strom, der nicht in das Netz eingespeist wird, für eine allerdings begrenzte Förderhöchstdauer gezahlt wird. Und auch für den KWK-Mieterstrom fallen Netzentgelte, Umlagen – Achtung: EEG-Umlage muss in voller Höhe entrichtet werden! – und

Tele Columbus Gruppe

Wir sind die Experten.

Glasfaser

- Zukunftssichere Versorgungslösungen mit Glasfasertechnologie
- HFC, FTTB, FTTN mit Vorrüstung für FTTH, reines FTTH

Multimedia

- Zuverlässige Fernseh- und Radioversorgung über Kabel
- Umfangreiches Angebot an PayTV- und Fremdsprachen-Paketen
- Leistungsstarkes Internet & IP-Telefonie
- Zugang zu den Streaming-Diensten und Video-on-Demand-Angeboten

Digitalisierung

- Data Access für Smart Services
- Quartiers-WLAN
- Digitale Mieterkommunikation über Smart Infoscreens im Treppenhaus

pyur.com/wohnungswirtschaft

Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind.

PYUR

Internet | TV | Telefon

Ohne PV-Mieterstromförderung haben Betreiber wesentlich mehr Gestaltungsfreiheit.

die Stromsteuer an. Zusätzlich wird noch der Brennstoff gefördert, weil für hocheffiziente KWK-Anlagen – andere gibt es kaum – die im Gaspreis enthaltene Energiesteuer von 0,55 ct/kWh auf Antrag erstatet wird.

Zahlen zu den KWK-Mieterstrommodellen liegen nicht vor, da hier anders als beim PV-Mieterstrom keine eigene Erfassung durch die Bundesnetzagentur und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle erfolgt. Weil jedoch Wärme aus KWK-Anlagen als Ersatzmaßnahme im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes und auch in dem des Landes Baden-Württemberg anerkannt wird, dürfte die Zahl der KWK-Mieterstrommodelle, insbesondere der Größenordnung bis 50 kW, beachtlich sein. Denn hier werden in zahlreichen Projekten, deren Entwicklung ich begleitet habe und weiterhin begleite, zwar keine hohen, aber immerhin angemessene Renditen erzielt.

Hürden, die zu nehmen sind Nachteilig bei beiden Modellen ist sicherlich, dass Eigentümer als Betreiber umfangreiche administrative Aufgaben aufgebürdet bekommen. Inhaltlich ist deren Herausforderung an sich noch recht überschaubar, lediglich die ungewohnte Materie und die juristische Fachsprache sind für viele Eigentümer und Verwalter problematisch. Weil zudem viele Meldevorgänge nur einmal im Jahr anfallen, kann sich kaum eine Alltagsroutine im Umgang mit der fachfremden Welt einstellen.

len. Wer kennt schon beispielsweise den Unterschied zwischen „elektrischer KWK-Leistung“ und „elektrischer KWK-Nettoleistung“? Sie werden im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur abgefragt. Noch verwirrender ist, dass für die Energiesteuer die Steuerbeträge auf die kWh nach Gas-Brennwert bezogen werden, die Nutzungsgrade aber auf die kWh nach Gas-Heizwert. Verständlich, dass da so mancher ins Schleudern kommt. Eine unüberwindbare Hürde allerdings sollte das nicht sein, denn es gibt zahlreiche Unterstützungsangebote, zu deren Inanspruchnahme nur zu raten ist.

Das spricht unbedingt dafür.

Von Vorteil ist, dass beide Mieterstrommodelle nachhaltig dem Klimaschutz dienen und die CO₂-Bilanz eines Gebäudes massiv verbessern. Preiswerter als mit Mieterstrom – ob nun aus PV oder KWK oder aus ihrer Kombination – können Eigentümerinnen und Eigentümer den nachfolgenden Generationen kaum mit anderen Mitteln sehr viel Gutes tun! Hinzu kommt, dass immer dann, wenn die PV-Mieterstromförderung nach dem EEG nicht in Anspruch genommen wird, die Betreiber in der Gestaltung relativ frei sind und sich dann auch die erforderlichen Renditen erzielen lassen – die ökologische sowieso und die ökonomische auch. Die Darstellung der wirtschaftlichen Berechnung für PV-Mieterstrom und KWK-Mieterstrom würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen. Daher

sei auf die Fachliteratur verwiesen.

Es bleibt dabei: Vermieter bzw. Eigentümergemeinschaften, die in das Mieterstrommodell – ob nun PV oder KWK oder die Kombination beider – einsteigen wollen, sollten sich vor Aufnahme des Betriebs unbedingt fachkundige Unterstützung holen. Denn es gilt, „nebenbei“ umfangreiche Meldepflichten zu erfüllen: bei der Bundesnetzagentur, beim Hauptzollamt, beim Verteilnetzbetreiber und auch beim Übertragungsnetzbetreiber bezüglich der EEG-Umlage. Auch diese Aspekte hier detaillierter auszuführen, würde zu weit führen.

Ein nach wie vor verbreitetes Missverständnis ist es, dass eine WEG „sich selbst“ mit Strom versorgen kann. Eigenversorgung im Sinne des EEG erfordert die 100-prozentige Personenidentität von Stromerzeuger und Stromnutzer. Diese sehr enge Identität ist aber bei einer WEG allein schon deshalb nicht gegeben, weil sie gegenüber den Teileigentümern eine eigene Rechtspersönlichkeit darstellt. Und wenn auch nur eine Teileigentumseinheit vermietet ist, ist die Eigenversorgung erst recht nicht möglich. So handelt es sich auch innerhalb einer WEG stets um eine Stromlieferung an Dritte!

FAZIT

Klimaschutz ist nicht einfach. Aber mit PV und KWK lässt er sich trotz all der kleinen Hürden rentabel und nachhaltig realisieren und der Wert einer Immobilie deutlich steigern!

4. VDIV-Sommerakademie

10. bis 15. Mai 2020 | Mallorca

Sommer, Sonne und Weiterbildung mit Me(e)hrwert!

Top-Referenten | inspirierende Themen | erstklassiges Netzwerken |
exklusives Ambiente | abwechslungsreiches Freizeitprogramm

Infomieren und anmelden: www.vdiv.de/sommerakademie



NEUE REGELN, NEUE SERVICES

Wie sind die Messdienstleister im Zuge der neuen EED aufgestellt?

Spätestens 2027 soll die Fernablesung von Verbrauchswerten in ganz Europa Standard sein – das sieht die aktuelle EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vor. Sinn und Zweck der Fernablesung ist es, die Verbrauchswerte unterjährig zu erfassen und für Bewohner bereitzustellen – als Ergänzung zur weiterhin jährlichen Heizkostenabrechnung. Bei Gebäuden mit Fernablesung soll es bereits ab 1. Januar 2022 mindestens einmal monatlich aktuelle Verbrauchsinformationen geben. Nur außerhalb der Heiz- und Kühlperiode kann die jeweilige Energie-sparte –Wärme beziehungsweise Kälte – von dieser Regelung ausgenommen werden. Soweit die wichtigsten Neuerungen in Kürze. Und was ändert sich bei den Messdienstleistern? Wir baten die Partner des VDIV Deutschland um ihre Statements:



BRUNATA-METRONA: ABRECHNEN IST MEHR ALS MATHEMATIK.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) versammelt vielfältiges Wissen, bedingt durch die berufliche Heterogenität ihrer Mitglieder. An immobiliespezifischen Kenntnissen fehlt es jedoch häufig. Das ist einer der Gründe, warum aus den Reihen der Wohnungseigentümer gerne der Vorschlag gemacht wird, die Verbrauchsabrechnung für Heiz- und Wasserkosten selbst in die Hand zu nehmen, um die Kosten für den Abrechnungsdienstleister zu sparen.

Was auf den ersten Blick verlockend erscheint, hält einer kritischen Betrachtung oft nicht stand. Denn um eine rechtssichere Abrechnung zu erstellen, bedarf es mehr als eines simplen Dreisatzes zur Verteilung der Kosten auf die Verbraucher. Das beginnt mit der Messausstattung. Da nahezu alle Gebäude unterschiedlich sind, gibt es keine Lösungen von der Stange. Stets müssen die individuellen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden. In vielen Fällen ist es erforderlich, in einer Objektbegehung festzulegen, welche messtechnische Lösung den optimalen Nutzen bringt. Auf Basis der Analyse plant BRUNATA-METRONA eine wirtschaftliche und rechtssichere Abrechnung.

Herausforderung Gerätemanagement

Für die anschließende Gerätemontage ist es hilfreich, wenn der Servicepartner in der eigenen Region ansässig ist. Gerade bei hohen Stückzahlen zu montierender Geräte sind in einem gewissen Umfang Nacharbeiten erforderlich. Dann – und auch beim Austausch von Geräten aufgrund von Reparaturen und abgelaufenen Eichfristen – ist ein Monteur mit kurzen Wegen klar im Vorteil. Auf der anderen Seite profitiert die Qualität der Montagearbeiten von einem umfassenden Erfahrungsschatz, wie ihn vor allem überregional agierende Serviceorganisationen besitzen.

Die unterschiedlichen Nutzungsdauern verschiedener Geräte stellen hohe Anforderungen an ein zuverlässiges Gerätemanagement. Bedingt durch die gesetzlich vorgeschriebenen Eichfristen müssen Warmwasserzähler und Wärmezähler nach fünf Jahren und Kaltwasserzähler nach sechs Jahren ausgetauscht werden. Heizkostenverteiler und Rauchmelder sind für einen Einsatz von zehn Jahren vorgesehen.

Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang die EED dar, nach der bis spätestens 1. Januar 2027 der gesamte Gebäudebestand mit fernablesbaren Zählern und Heizkostenverteilern auszustatten ist. Bei den Heizkostenverteilern mit ihrer zehnjährigen Einsatzdauer ist eine Umrüstung auf Funk also schon jetzt ratsam.

Erfolgsfaktor Datenqualität

Von fernablesbaren Geräten profitieren alle Beteiligten: Der Wohnungsnutzer genießt den Schutz seiner Privatsphäre, da kein Ableser seine Wohnung betritt, und er muss zum Ablesetermin nicht zu Hause sein. Der Verwalter hat weniger Rückfragen zu beantworten, da Schätzungen weitgehend vermieden werden. Außerdem verringert sich der Aufwand für Nutzerwechsel und Zwischenablesungen. Durch die Funkübertragung erhält der Abrechnungsdienstleister die erforderlichen Daten in bester Qualität und schneller als bei der Ablesung in der Wohnung.

Die Qualität der Daten ist eine Voraussetzung für eine korrekte Abrechnung, ihre korrekte Zuordnung eine weitere. Abrechnungsdienstleister mit langjähriger Erfahrung verfügen über intelligente Abrechnungssysteme mit Plausibilitätsprüfungen, die fehlerhafte Angaben zu einem großen Teil bereits frühzeitig erkennen. Dazu kommen qualifizierte Mitarbeiter mit fachlicher und juristischer Expertise, die sicherstellen, dass die Abrechnung den jeweils aktuellen rechtlichen und formellen Anforderungen entspricht.

Ein gewichtiges Argument für die Wahl eines externen Dienstleisters zur Verbrauchsabrechnung, ist dessen Neutralität. Da er die Kosten lediglich verteilt, hat er keinerlei Interesse, die Abrechnung in die eine oder andere Richtung zu beeinflussen. Spätestens dann, wenn er einmal eine Auseinandersetzung über vermeintlich falsch umgelegte Kosten erlebt hat, erkennt auch der kritischste Eigentümer, warum es sich lohnt, einen Abrechnungsdienstleister zu engagieren.

ISTA: SCHON JETZT DEN NEUEN STANDARD ERFÜLLEN.

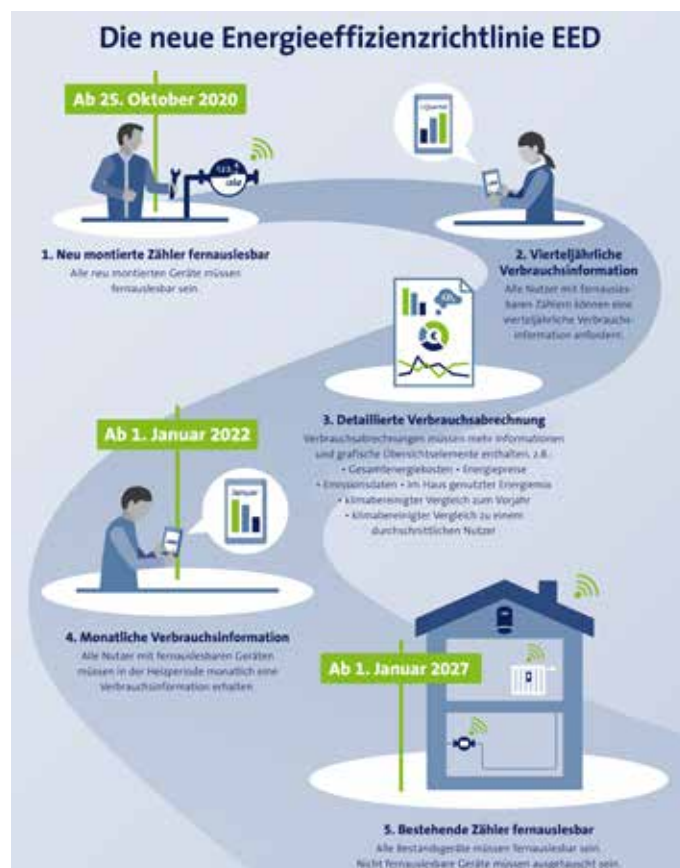
Wie können wir unsere Wohnanlage fit für die Zukunft machen? Eine Frage, die sich auch Wohnungseigentümergeinschaften regelmäßig aufs Neue stellen. Dabei geht es neben dem Werterhalt der Immobilie auch darum, inwiefern geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen. Hier hat die Europäische Union mit der EED neue Maßstäbe gesetzt.

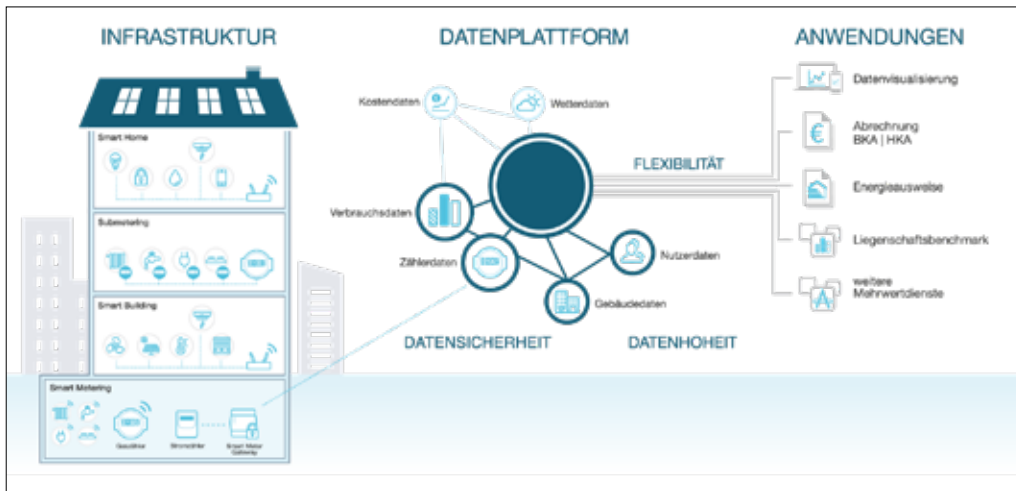
Ihr zufolge dürfen ab dem 25. Oktober 2020 nur noch fernablesbare Zähler installiert werden. Zulässig sind zunächst alle Verfahren, bei denen kein Ableser in die Wohnung muss. Dazu gehört auch die Walk-by-Auslesung, bei der der Ableser zwar nicht die Wohnung, aber das Gebäude betritt. Ob die deutsche Gesetzgebung sich dieser Definition anschließt, ist noch unklar. Die sicherste Lösung ist daher der Einbau voll automatisierter Messtechnik. Bei bidirektionalen Lösungen, wie der von ista, werden sämtliche relevanten Daten

von Heizkostenverteilern sowie Wärme- und Wasserzählern an das Rechenzentrum des Immobiliendienstleisters drahtlos übertragen. Sobald die Richtlinie in Deutschland umgesetzt ist, was gemäß EU bis zum 25. Oktober 2020 erfolgen muss, können Bewohner mit fernauslesbaren Geräten eine vierteljährliche Verbrauchsinformation erhalten. Auf jeden Fall muss aber zweimal im Jahr über den Verbrauch informiert werden, ab 1. Januar 2022 während der Heizperiode dann monatlich, wenn fernauslesbare Geräte installiert sind. Bei der Auswahl der Messtechnik ist es bereits heute lohnenswert, auf die Funkfähigkeit zu achten. Daher gehört das Thema auf die Agenda der nächsten Eigentüerversammlung.

Neue Inhalte für Verbrauchsabrechnung

Neben dem regelmäßigen Versand der unterjährigen Verbrauchsinformation hat die EU zudem beschlossen, die Verbrauchsabrechnungen durch mehr Informationen sowie grafische Übersichtselemente aufzuwerten. Das heißt, dass die tatsächlichen Energiepreise, die Gesamtenergiekosten, CO₂-Emissionsdaten, der im Haus genutzte Energiemix, ein klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr sowie ein Vergleich zu einem – bisher noch nicht definierten – durchschnittlichen Nutzer angeführt werden sollen. Auch hier kann es durch den deutschen Gesetzgeber noch Spezifizierungen geben, dennoch bedeuten die Anpassungen, dass für die Verbrauchsabrechnung sowie -information mehr Daten zwischen Bewohnern, Verwaltern und Dienstleistern ausgetauscht werden. Daher lohnt es sich, einen Blick auf die eigene Verwaltungssoftware zu werfen. Immobiliendienstleister wie ista arbeiten bereits an umfänglichen Lösungsangeboten, mit denen Nutzern die unterjährige Verbrauchsinformation sicher und informativ zur Verfügung gestellt werden kann.





KALO: EIGENTUM SCHÜTZEN, KOMFORT STEIGERN UND GELD SPAREN

Die eigene Wohnung – für viele Deutsche nicht nur ein lang gehegter Traum, sondern auch Teil der Altersvorsorge. Um den Werterhalt sicherzustellen, den Wohnkomfort zu erhöhen und gleichzeitig das Klima zu schützen, können schon geringinvestive Maßnahmen helfen. Eine Grundlage dafür sowie für ergänzende Mehrwertanwendungen ist eine moderne Funk-Infrastruktur in der Immobilie. KALO setzt hier auf modernste AMR-Technologie (Automatic Meter Reading) im OMS-Standard (Open Metering System). AMR sorgt für die automatische und verschlüsselte Funkübertragung der Verbrauchsdaten aus den Liegenschaften. OMS-zertifizierte Geräte ermöglichen dank offener Funkstandards die Übertragung zwischen Hardware verschiedener Hersteller und garantieren dem Eigentümer somit Flexibilität und Gestaltungsspielraum.

Anwendungen wie die KALO-App „Cards“ nutzen diese offene und vernetzte Infrastruktur, um den Hausbewohnern ihre Verbrauchsdaten jederzeit leicht und verständlich zugänglich zu machen. Neben anschaulichen Verbrauchsgrafiken liefert die App Benchmarks zu vergleichbaren Nutzereinheiten sowie praktische Einspartipps. Das Gesamtpaket hilft beim Energiesparen und schont somit nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel des Bewohners. Weitere Anwendungen wie eine Leckage-Überwachung und die Warnung vor Schimmelgefahren sollen das Angebot künftig ergänzen. Eigentümer können drohenden Schäden so bei Bedarf frühzeitig entgegensteuern und die Bausubstanz langfristig schützen.

Mehr Wohnkomfort und schnellere Heizkostenabrechnung

Auch zu einem bequemeren und schnelleren Heizkostenabrechnungsprozess trägt die Funk-Infrastruktur bei. Werden die Daten fernübertragen, muss kein Ableser mehr die Wohnung betreten. Die Privatsphäre bleibt gewahrt, Bewohner müssen für Zählerablesungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Neben dem Komfort wird durch die automatische Funk-Fernübertragung auch die Datenqualität und die Effizienz der Heizkostenabrechnung gesteigert.

steuerlich geltend zu machen. Über das KALO Kundenportal ist die Abrechnung digital abrufbar und kann Wohnungseigentümern zeit- und ressourcensparend als PDF zur Verfügung gestellt werden.

Rechtssicherer Rauchwarnmelder-Service

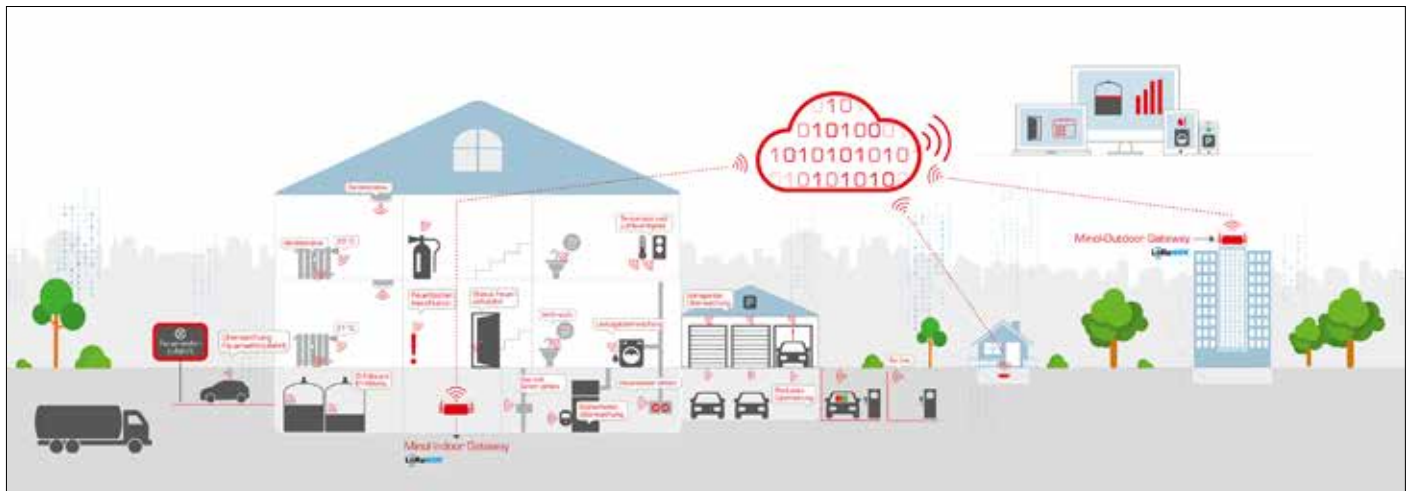
Neben dem Schutz von Klima und Bausubstanz sollten Eigentümer auch an ihren eigenen Schutz denken. Ein zentraler Bestandteil davon sind Rauchwarnmelder, deren Einbau mittlerweile deutschlandweit in den jeweiligen Landesbauordnungen vorgeschrieben ist. KALO bietet bereits seit über zehn Jahren einen umfassenden Rauchwarnmelder-Service an. Mittlerweile übernimmt das Unternehmen bundesweit die Wartung von über 2,5 Millionen Geräten. Weiterhin haben die Hamburger für Nutzer eine Notrufhotline eingerichtet. Kommt es zu Störfällen, können sie sich dank 24-Stunden-Rufbereitschaft jederzeit an das Unternehmen wenden. Auf Basis der Funk-Infrastruktur von KALO ist auch die Einbindung moderner, fernwartbarer Funk-Rauchwarnmelder möglich. Diese sorgen ebenfalls für einen erhöhten Wohnkomfort, denn auch hier entfällt der jährlich Prüftermin vor Ort.

MINOL: WEG DIGITAL VERWALTEN

Welche Messtechnik ist heute zeitgemäß? Wer darauf eine Antwort sucht, denkt am besten schon einen Schritt weiter: Mit dem Funksystem Minol Connect erfüllen WEG die Vorgaben der EED schon heute. Alle Verbrauchswerte werden aus der Ferne erfasst und liegen pünktlich zum Stichtag vollständig vor – das macht die Abrechnung komfortabler, besser und schneller. Eigentümer bekommen nicht nur wie bisher eine jährliche Heizkostenabrechnung, sondern viel enger getaktete Informationen über ihren Wärme- und Wasserverbrauch. So können sie zeitnah reagieren und ihr Verbrauchsverhalten anpassen. „Ein guter Zeitpunkt, um auf Minol Connect umzurüsten, ist ein bevorstehender Austausch der Zähler oder Heizkostenverteiler“, rät Matthias Bär, Produktmanager für die Immobilienwirtschaft bei Minol.

Einblicke ins Gebäude

Das Fernablese-System ist aber nicht nur für die Abrechnung und fürs Energiesparen nützlich, WEG-Verwalter können damit auch



wichtige Gebäudefunktionen online überwachen. „Minol Connect hilft Verwaltern, ihre Verkehrssicherungs-, Instandhaltungs- und Sorgfaltspflicht mit wenig Zeit und Aufwand zu erfüllen“, erklärt Bär. Dazu wird das Gebäude mit entsprechenden Sensoren ausgestattet – zum Beispiel Füllstandssensoren am Öltank, Temperatur- und Feuchtesensoren, Sensoren an Brandschutztüren, Garagentoren und Parkplätzen. Die Sensoren werden genau wie die Messtechnik in das Funksystem Minol Connect eingebunden. So erhalten WEG-Verwalter künftig auf der Online-Plattform von Minol alle rele-

vanten, stets aktuellen Informationen zum Gebäude. Sie können gleich reagieren, wenn das Heizöl zur Neige geht, das Garagentor streikt, ein Wasserrohr im Keller leckt oder eine Brandschutztür offen steht. Die Daueröffnungszeiten der Garagentore lassen sich so einstellen, dass Motor und Mechanik geschont werden. „Der Name Insights sagt es schon: Mithilfe von Sensoren und dem Internet der Dinge (IoT) vermitteln wir Einblicke, die Verwalter bisher nur mit einem hohen manuellen Aufwand bekommen konnten“, so der Minol-Experte.

Erfüllt Ihr Gebäude die Anforderungen des digitalen Wandels?

Schaffen Sie mit dem Glasfaser-Anschluss in jeder Wohnung die Grundlage für die Digitalisierung.

**Jetzt
beraten
lassen!**

m-net.de/wohnungswirtschaft

m·net



1

Zukunftssicheres Double Play

Ein Neubauprojekt in Radolfzell bietet Mietern für Internet und TV eine Rundum-Sorglos-Lösung, basierend auf Glasfaser und Satellit.

Das Thema Breitbandausbau spielt bei der Planung neuer Wohnanlagen eine wichtige Rolle. Schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung sind ohne Glasfaser schlicht nicht denkbar. Als Baugenossenschaft, die ihren Bewohnern „mehr als gewohnt“ bieten möchte, entschied sich die Baugenossenschaft HEGAU eG[®] beim Bauprojekt „Weinburg“ in Radolfzell am Bodensee für eine zukunftsfähige Komplettlösung aus Glasfaser und SAT-TV. Der erste Spatenstich erfolgte Anfang 2017, seitdem wurden 50 Wohnungen im Cluster verteilt auf drei Gebäude mit zwischenliegender Tiefgarage errichtet – alle mit Glasfaser bis in die Wohnung

und Satellitenfernsehen in HD-Qualität ausgestattet. „Für uns ist die Steigerung des Wohnwerts genauso wichtig wie die Zufriedenheit der Bewohner“, so Ralf Ritter, Abteilungsleiter Bestandsmanagement eigener Bestand Baugenossenschaft HEGAU eG[®]. „Mit Glasfaser und Fernsehempfang via Satellit stellen wir sicher, dass sich unsere Investitionen nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig auszahlen.“

Wichtigste Voraussetzung für Highspeed-Internet und eine zukunftsfähige Multimedia-Versorgung: ein leistungsstarkes Gebäudenetz (NE4). Die Planung und Umsetzung in Radolfzell übernahm das Unternehmen Glasfaser-ABC. Im April 2019 waren die Neubauten soweit fertiggestellt, dass mit den Arbeiten am Glasfaser-NE4-Netz begonnen werden konnte, inklusive Direktanschlüssen bis in die einzelnen Wohnungen (FTTH). Von Anfang an mit dabei war das Elektrounternehmen Mosbach Elektroinstallationen GmbH. In einem „Training on the Job“ eignete sich das Team des lokalen Servicepartners das notwendige Glasfaser-Know-how unter der Anleitung von Glasfaser-ABC rasch an und ist nun bestens gerüstet, um Wartungsarbeiten und Reparaturen selbstständig durchzuführen. „Die Ausbildung des Elektropartners vor Ort ist fester Bestandteil unseres Serviceange-

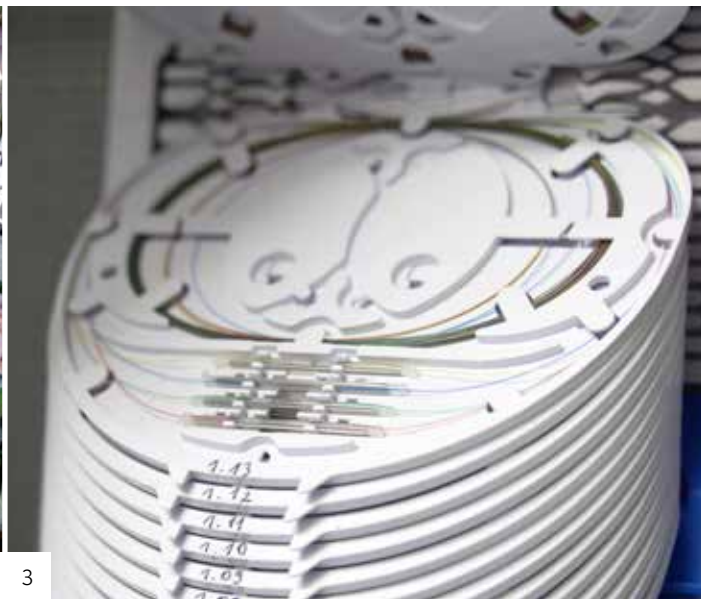
DIE AUTORIN



GRAZIELLA TREFFLER
Account Manager,
ASTRA Deutschland GmbH



2



3

Freie Dienste- und Anbieterwahl für Nutzer.

bots“, betont Wolfgang Jäger, Geschäftsführer Glasfaser-ABC, und fasst das Ergebnis der Ausbau- und Installationsarbeiten folgendermaßen zusammen: „Sukzessive wurden insgesamt ca. 50 km Glasfaser-Kabel verlegt. Jede Wohnung verfügt nun über vier Glasfaseradern mit FiberTwist-Abschluss. Dank Open Access ist das Netz offen für alle(s) – die Bewohner können frei wählen, welche Dienste und Anbieter ihnen persönlich am meisten zusagen.“

Neben schnellem Internet ermöglicht die Glasfaser-Infrastruktur auch die TV-Versorgung aller Wohnungen via ASTRA Satellit: Über 300 deutschsprachige Programme sorgen beim Fernsehen für größtmögliche Vielfalt bei hervorragender Bild- und Tonqualität (HD, 4K, Dolby). Ein weiterer im wahren Sinne des Wortes „günstiger“ Vorteil: Anders als beim Empfang über Kabel oder IPTV fallen bei der TV-Versorgung via Satellit keine zusätzlichen Gebühren für die Bewohner an, lediglich die Kosten für Instandhaltung und Wartung werden auf die Mietnebenkosten umgelegt. Zur Einspeisung des Satellitensignals genügt eine einzige zentrale SAT-Anlage, die von außen unsichtbar auf dem Dach eines der Gebäude angebracht wurde – die Vorzüge von SAT-TV lassen sich so ohne sichtbare Schüsseln optimal nutzen. Vom Dach aus wird das Signal über Glasfaserkabel zum Verteilerschrank im Hauskeller geleitet und von hier weiter in die einzelnen Woh-

nungen verteilt. Die Kombination aus Glasfaser und SAT-Anlage erlaubt den verlustfreien Transport des Satellitensignals über weite Strecken, d. h. auch die Versorgung wesentlich größerer Wohnanlagen ist ohne jeglichen Mehraufwand problemlos möglich.

Da alle Arbeiten für das Glasfaser-NE4-Netz und die Installation der zentralen SAT-Anlage synchron zum Baufortschritt realisiert wurden, stand den Mietern direkt beim Einzug Satellitenfernsehen zur Verfügung, der Zugang zum Internet mit Gigabit-Geschwindigkeit erfolgt in Kürze. Mit der professionellen Umsetzung und dem Mehrwert des Double Play für die Bewohner ist man bei der Baugenossenschaft HEGAU eG® daher sehr zufrieden. Möglicherweise kommt es bald zu einem Rahmenvertrag zur Modernisierung des Gesamtbestands nach dem gleichen Prinzip. Dass Glasfaser-ABC und ASTRA auch ein starkes Team für umfangreiche Modernisierungsvorhaben mit Glasfaser und Satellit sind, haben sie 2018/19 beim Großprojekt Wohnstadt Asemwald bewiesen. Dort wurden in nur zehn Monaten drei Gebäuderiegel mit jeweils 23 Stockwerken und insgesamt 1 137 Eigentumswohnungen mittels FTTH-Glasfasernetz und SAT-TV zukunftssicher modernisiert.

- 1 Eine SAT-Anlage mit drei Parabolantennen versorgt alle Wohnungen zentral mit allen gewünschten TV- und Radio-Signalen.
- 2 Die drei Wohngebäude aus der Vogelperspektive.
- 3 Kabelverzweiger im Keller – hier werden jeder Wohnung vier Glasfaseradern zugewiesen.

Besser vorbeugen

Es kann sich lohnen, schadhafte Abwasserleitungen innerhalb der Gebäudestruktur vorsorglich zu sanieren.

Abflussrohre haben eine begrenzte Lebensdauer. Das macht sich spätestens dann bemerkbar, wenn es anfängt zu tropfen, die Wände feucht sind, sich Schimmel bildet oder ein modriger Geruch in der Luft liegt. Um es so weit nicht kommen zu lassen, sind Präventivmaßnahmen notwendig. Zu empfehlen ist es, turnusmäßig die Reinigung und Inspektion der Leitungen zu veranlassen, um frühzeitig Schwachstellen im Leitungssystem ausfindig zu machen. Kosteneffizienter ist es ohnehin, Problemen vorzubeugen als entstandene Schäden auszubessern.

Die effizienteste, angenehmste und kostengünstigste Möglichkeit, ggf. auftretende Probleme zu beheben, ist die Sanierung im

DER AUTOR



RENÉ PEHLKE

Geschäftsführer und Projektleiter der in Dresden ansässigen, überregional tätigen PÖN Kanaltechnik GmbH.

www.pundn-kanaltechnik.de

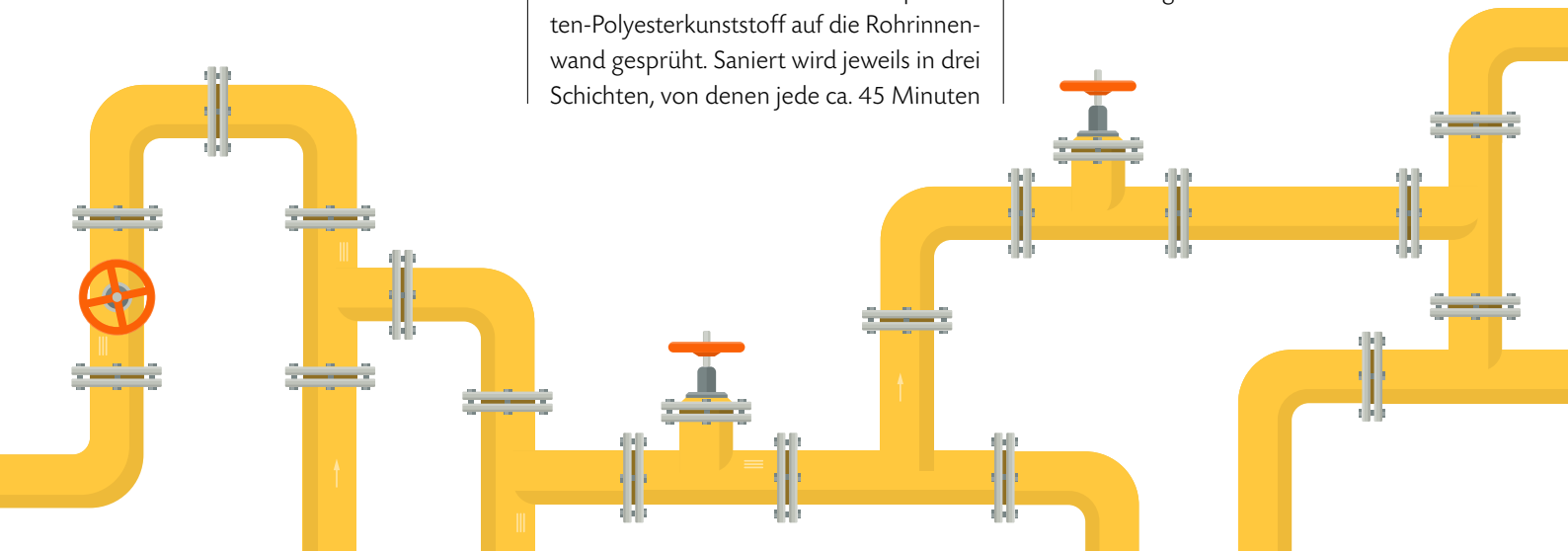
Spray-Coating Verfahren, das ohne Stemm- und Aufbrucharbeiten auskommt. Das innovative Verfahren beschränkt die Eingriffe in das Gebäude auf ein Minimum, und auch Bewohner und Nutzer der Immobilie müssen ihre Räumlichkeiten nicht verlassen, weil sie durch die Arbeiten kaum beeinträchtigt werden.

Wie läuft die Sanierung ab?

Im ersten Schritt werden alle beteiligten Personen über die anstehenden Arbeiten informiert und aufgeklärt, was bestenfalls das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen übernimmt. Zu Beginn der Sanierungsarbeiten werden zunächst alle relevanten Flächen mit Abdeckvlies ausgelegt, die sanitären Anlagen (WC, Syphons etc.) demontriert, sodann die Leitungen schonend und gründlich gereinigt und entfettet. Anschließend wird das gesamte Leitungsnetz mit einer Kamera inspiziert und der Zustand dokumentiert. Zur innwändigen Beschichtung der Rohre wird zunächst die Wasserzufuhr zum Gebäude gestoppt, da die Leitungen frei von Abwasser und trocken sein müssen. Im nächsten Schritt wird ein Schlauchpaket, an dessen Ende ein rotierender Sprühkopf sitzt, bis zum Leitungsendpunkt eingeschoben. Darüber wird beim Zurückziehen kameraüberwacht ein mit Glasflocken verstärkter Zweikomponenten-Polyesterkunststoff auf die Rohrinne wand gesprüht. Saniert wird jeweils in drei Schichten, von denen jede ca. 45 Minuten

Schaden-
prävention ist
meist **günstiger**
als spätere
Reparaturen.

aushärtet. So erhält die Beschichtung insgesamt eine Wandstärke von ca. drei Millimetern und bildet damit ein neues, intaktes Rohr im Rohr. Bleibt nur noch, abschließend die Sanitärkeramik wieder zu montieren und die Wasserversorgung zum Haus zu öffnen. Den erfolgreichen Abschluss der Sanierung dokumentiert erneut eine Kamerafahrt, die dem Auftraggeber nicht zuletzt als Garantie dient, aber auch als Grundlage für die Vorbereitung eventuell notwendiger weiterer Arbeiten am Rohrsystem. Ein auf diese Weise saniertes Rohr gewinnt eine Lebensdauer von mindestens 50 Jahren. Das eingesetzte Verfahren wurde in mehreren Ländern getestet und zertifiziert. Zudem ist das System beim Deutschen Institut für Bautechnik mit der Zulassungsnummer #Z-42.3-551 gelistet.





Der Aufzugwärter wird digital

Die Fernüberwachung ersetzt die tägliche, oft vernachlässigte Funktionskontrolle von Aufzügen vor Ort.

Von Oliver Züchner, Fachjournalist, Hannover

Die hannoversche Delta Fondsverwaltungsgesellschaft verantwortet den sicheren Betrieb von knapp 130 Aufzügen. „Natürlich können auch die Hausmeister und Facility-Management-Dienstleister die tägliche Funktionskontrolle der Aufzüge übernehmen“, sagt Jörg Tepelmann, der den Bereich Hausverwaltung des Immobilienunternehmens leitet. „Aber wenn das nicht ordnungsgemäß erfolgt und etwas passiert, muss dafür im Zweifelsfall unser Unternehmen im Rahmen der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten geradestehen. Daher haben wir uns für eine Fernüberwachung entschieden.“ Die meisten Anlagen laufen in den rund 3 800 Miet- und Eigentumswohnungen, die Delta betreut, einige erschließen Gewerbeimmobilien (Büros, Praxen, Läden, Hallen) mit circa 170 000 qm Mietfläche, die das Unternehmen ebenfalls betreut. Sechs der Aufzüge wurden im Oktober 2019 an das Notrufsystem und die Cloud des Aufzugherstellers KONE angeschlossen, weitere 17 Anlagen folgen.

Digitale Datenanalyse

Die Vernetzung der Aufzüge ermöglicht eine prädiktive, also vorausschauende Wartung durch kontinuierliche Analyse der Anlagendaten, darüber hinaus aber auch – und das ist neu und bislang einzigartig in der Branche – die Funktionskontrolle, die auch „Inaugenscheinnahme“ genannt wird, für Anlagen praktisch aller Hersteller.

Festgelegt ist die Prüfroutine in der Betriebssicherungsverordnung (BetrSichV), die die rechtliche Grundlage für den Aufzugbetrieb in der Bundesrepublik bildet. Demnach sollten Seil- und Hydraulikanlagen täglich einer einfachen Kontrolle nach dem Prinzip Hören, Sehen, Fühlen unterzogen werden. Dabei sichten beauftragte Personen unter anderem das Notrufsystem des Aufzugs, die Kabinenbeleuchtung und den bündigen Halt der Kabine auf den Etagen, um Stolpergefahren zu erkennen.

Für Betreiber ist dies mit einigem organisatorischen Aufwand verbunden: Sie müssen zuverlässige Personen auswählen, die vom TÜV oder anderen Prüforganisationen eingewiesen

werden. Erst danach können die beauftragten Personen die Aufzüge nach den Vorgaben der Technischen Regeln zur Betriebssicherheit (TRBS) 3121 kontrollieren. Mit allen Sinnen prüfen sie, ob irgendetwas dem sicheren Betrieb der Anlage entgegensteht.

Ungewöhnliche Vorkommnisse übermitteln sie unverzüglich an das zuständige Wartungsunternehmen. Das schließt eine lückenlose Dokumentation der Kontrollgänge ein. Alternativ können Betreiber ihr Wartungsunternehmen zusätzlich zur regulären Wartung mit der Funktionskontrolle beauftragen.

Wie man Betreiberpflichten einfach erfüllt

Mit dem digitalen Aufzugwärter entfällt dieser Aufwand, vorausgesetzt lediglich, eine aktuelle Gefährdungsbeurteilung (GBU). Sie bescheinigt, dass die Anlage auf dem Stand der Technik ist. Die Sensoren in den Aufzügen liefern so umfangreiche Daten, dass die Anforderungen der TRBS 3121 erfüllt werden und Betreiber rechtlich auf der sicheren Seite sind. Einzige Ausnahme: Aufzüge, die nur über Schachttüren, nicht über Kabinentüren verfügen, sollten weiterhin durch tägliche Kontrollfahrten überprüft werden, um Schäden an den Schachtwänden auszuschließen. Das betrifft aber bundesweit nur noch sehr wenige Aufzüge, vorwiegend in Industrieanlagen.

Der „Aufzugwärter“

Die Person, die die Funktionskontrolle vornimmt, wird von der BetrSichV nicht bezeichnet. Sie nimmt dabei auch Aufgaben wahr, die der Servicetechniker im Rahmen der Regelwartung erledigt, zum Beispiel die Kontrolle des Schachtzugangs. Der Begriff „Aufzugwärter“ ist längst aus den Regelwerken verschwunden und damit überholt. In der Fachterminologie der Branche allerdings gibt es ihn noch – nun in digitaler Form.

Aktuelle Urteile

Die Kunst der ordnungsgemäßen WEG-Beschlussfassung: Der BGH beschäftigte sich mit der Abmahnung eines Miteigentümers und der Verwalterbestellung.

ZU DEN VORAUSSETZUNGEN EINES ABMAHNBESCHLUSSES

(BGH, Urteil vom 5.4.2019, Az. V ZR 339/17)

► DAS THEMA

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht in § 18 Abs. 1 für die Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit vor, von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen zu können, wenn sich dieser einer so schweren Verletzung der ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber anderen Wohnungseigentümern schuldig macht, dass ihnen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen den ihm obliegenden Pflichtenkatalog aus § 14 WEG verstößt. Wann ein solcher Abmahnbeschluss nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG rechtswirksam ist und welche

Voraussetzungen hierfür vorliegen müssen, damit beschäftigte sich der BGH in vorliegendem Fall.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. An der Eigentümerversammlung am 31. August 2016 nahmen die Kläger nicht teil. Am nächsten Morgen forderten sie die Verwalterin per E-Mail unter Fristsetzung auf, ihnen eine Kopie aller Beschlüsse vom Vortag zuzusenden und fügten an, dass für den Fall, dass die Verwalterin dem nicht rechtzeitig nachkommen sollte, ihnen die Möglichkeit einer Abberufung aus wichtigem Grund wegen Pflichtverletzung offenstünde.

Bei einer auf Betreiben der Kläger einberufenen außerordentlichen Eigentümerversammlung am 30. November 2016 beschlossen die Wohnungseigentümer einstimmig eine Abmahnung gegenüber den Klägern mit der Begründung, dass auf Betreiben der Kläger nun bereits die zweite Verwaltung ihren Vertrag nicht mehr verlängern wolle und es seit Jahren das Ziel der Kläger sei, die jeweiligen Verwalter durch permanente Aufforderung zum Rücktritt und Ankündigung der Abwahl zu zermürben und damit die Gemeinschaft in einen verwalterlosen Zustand zu treiben. Damit hätten die Kläger mehrfach gegen die ihnen gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft

bestehenden Verpflichtungen verstoßen, was eine Abmahnung rechtfertige. Die Kläger haben diesen Beschluss angefochten. In der Klageschrift haben sie ausgeführt, der angegriffene Beschluss sei nicht nur ordnungswidrig, sondern auch nichtig, da in ihre elementaren Rechte als Wohnungseigentümer eingegriffen werde.

Das Amtsgericht wies die Beschlussanfechtungsklage ab. Das Landgericht wies die Berufung der Kläger mit dem angefochtenen Beschluss zurück. Mit der vom Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger weiterhin die Ungültigerklärung der Abmahnung. Auch die Revision hatte keinen Erfolg.

Zuerst stellte der BGH fest, dass der angefochtene Abmahnbeschluss im Beschlussanfechtungsverfahren nur auf folgende Fragen hin eingeschränkt überprüfbar ist: Sind die formellen Voraussetzungen der Beschlussfassung eingehalten? Kann das abgemahnte Verhalten einen Entziehungsbeschluss rechtfertigen? Ist die Abmahnung hinreichend bestimmt? Eine Prüfung der materiellen Richtigkeit der Abmahnung hingegen ist dem auf den Entziehungsbeschluss folgenden gerichtlichen Entziehungsprozess vorbehalten.

Unter diesen eingeschränkten Prüfungsvoraussetzungen ist der streitgegenständliche Abmahnbeschluss nicht zu beanstanden.

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

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



VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

www.asd-law.com

Zwar kann die Entziehung des Wohnungseigentums grundsätzlich nicht auf die Ausübung von Eigentümerrechten durch den betroffenen Wohnungseigentümer gestützt werden. Ist diese Ausübung jedoch rechtsmissbräuchlich und hat diese Rechtsmissbräuchlichkeit ein entsprechendes Gewicht, kann die Entziehung des Wohnungseigentums nach Maßgabe von § 18 WEG gerechtfertigt sein.

An das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs sind aber strenge Anforderungen zu stellen, da es sich um einen Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte des betroffenen Wohnungseigentümers handelt. Begründet nun ein Wohnungseigentümer eine Beschlussanfechtungsklage nicht oder nicht nachvollziehbar oder macht er von seinen Rechten etwa durch Erhebung zahlreicher Beschlussanfechtungsklagen umfangreich Gebrauch, reicht dies für die Annahme eines Rechtsmissbrauchs nicht aus. Vielmehr muss der Wohnungseigentümer diese Rechte ausschließlich mit einem wohnungseigentumsfremden oder -feindlichen Ziel wahrnehmen. Zudem darf diese Wahrnehmung nach Intensität und Umfang ihrer Instrumentalisierung für solche Ziele den übrigen Wohnungseigentümern nicht mehr zugemutet werden können.

Ein solcher Rechtsmissbrauch wird hier durch die Beklagten angeführt. Demnach agierten die Kläger mit dem ausschließlichen Ziel, die jeweiligen Verwalter durch permanente Aufforderung zum Rücktritt und die Ankündigung einer Abwahl zu zermürben und so einen verwalterlosen Zustand herbeizuführen. Ein solcher Missbrauch kann die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen, denn: Eine Destabilisierung der Wohnungseigentümergeinschaft steht im diametralen Gegensatz zu Kernanliegen des Wohnungseigentumsgesetzes. Diese bestehen in der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und in der Absicherung eines geordneten Zusammenlebens der Wohnungseigentümer. Diese Ziele sind nach dem Grundkonzept



des Gesetzes – insbesondere bei größeren Wohnungseigentumsanlagen – durch einen bestellten Verwalter zu erreichen. Existiert nun keine Verwaltung, so wären u. a. die geordnete Aufbringung der zu dessen Verwaltung benötigten Mittel, die Erfüllung der gemeinschaftlichen Verpflichtungen und das Zustandekommen der für die Verwaltung erforderlichen Beschlüsse der Wohnungseigentümer nicht mehr gewährleistet. Legt es nun ein Wohnungseigentümer bei der Wahrnehmung seiner Eigentümerrechte darauf an, die Gemeinschaft in einen solchen Zustand zu führen, so missbraucht er seine Rechte für einen wohnungseigentumsfeindlichen Zweck und verletzt durch diese Instrumentalisierung seiner Rechte die ihm gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft obliegenden Pflichten gröblich. Ein solches Verhalten ist den anderen Wohnungseigentümern nicht zumutbar.

Letztlich stellt der BGH die hinreichende Bestimmtheit des Beschlusses fest. Die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Abmahnung ergeben sich aus deren Zweck, der darin besteht, dem Wohnungseigentümer ein bestimmtes, als Entziehungsgrund beanstandetes Fehlverhalten vor Augen zu führen und dies mit der Aufforderung zu verbinden, das Verhalten zur Vermeidung eines Entziehungsbeschlusses aufzugeben oder zu ändern. Diese Voraussetzung haben die Beklagten in ihrem Abmahnbeschluss hinreichend deutlich und ausführlich

erfüllt. Nicht zu prüfen hatte der BGH, ob diese Vorwürfe tatsächlich zutreffen, da die materielle Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht im vorliegenden Verfahren über die Anfechtung des Abmahnbeschlusses, sondern in einem gerichtlichen Entziehungsverfahren zu prüfen ist.

VERWALTER-STRATEGIE

Zweck des Wohnungseigentumsgesetzes ist es, ein geregeltes und geordnetes Zusammenleben mehrerer Wohnungseigentümer sicherzustellen. Agiert nun eine Partei gegen die Grundsätze der Rechtsordnung, so sind in § 18 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer Handlungsmöglichkeiten vorgesehen, die von einer Abmahnung bis zur Entziehung reichen. Hierfür sind Beschlüsse notwendig, deren Vorbereitung in der Verantwortung der Verwalter steht. Sichergestellt werden sollte daher, dass sämtliche formellen Voraussetzungen erfüllt sind, damit ein etwaiges Beschlussanfechtungsverfahren erfolglos bleibt.

MEHRHEITSERFORDERNIS BEI DER VERWALTERBESTELLUNG

(BGH, Urteil vom 18.1.2019, Az. V ZR 324/17)

► DAS THEMA

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt in § 26, dass die Bestellung eines Verwalters mit Stimmenmehrheit zu erfolgen hat. Stehen lediglich zwei potenzielle Verwalter zur Wahl, fällt die Anwendung des Gesetzes nicht schwer: Bestellt wird, wer die meisten Ja-Stimmen auf sich vereint. Wie verhält es sich aber, wenn mehrere Bewerber bereitstehen und nach der ersten Abstimmung mehr Ja- als Nein-Stimmen abgegeben wurden? Ist diese Abstimmung für eine Bestellung ausreichend oder bedarf es auch bezüglich der weiteren Kandidaten einer jeweiligen Abstimmung? Darüber hatte der BGH in vorliegendem Fall zu entscheiden.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Bezüglich des Stimmrechts enthält die Teilungserklärung folgende Regelungen: Gemäß § 6 Abs. 1 der Teilungserklärung bestimmt sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen. Weiterhin ist in § 6 Abs. 7 geregelt, dass Stimmenthaltungen als nicht abgegebene Stimmen gelten und ebenso wie die Stimmen nicht anwesender oder nicht vertretener Wohnungseigentümer bei der Feststellung der Stimmenmehrheit nicht mitgerechnet werden.

In der Versammlung vom 10. November 2016 sollte in TOP 1 ein neuer Verwalter bestellt werden. Die Wohnungseigentümer waren mit insgesamt 935,35/1 000 Miteigentumsanteilen anwesend oder vertreten. Neben der bisherigen Verwalterin (Beschlussvorschlag 1) gab es drei weitere Bewerber um das Amt (Beschlussvorschläge zu 2 bis 4). Die bisherige Verwalterin erhielt 463,40/1 000 Miteigentumsanteile als Ja-



Stimmen, auf die Nein-Stimmen entfielen 382,25/1 000 Miteigentumsanteile sowie 89,70/1 000 Miteigentumsanteile auf Enthaltungen. Der Versammlungsleiter stellte daraufhin die Wiederwahl der bisherigen Verwalterin fest und erklärte, dass keine weitere Wahl nötig sei. Zu TOP 2 wurde der Abschluss eines Verwaltervertrages mit der wiederbestellten Verwalterin beschlossen.

Die Kläger verlangen, die Beschlüsse zu TOP 1 und 2 für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Landgericht wies die Berufung der beklagten übrigen Wohnungseigentümer zurück. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, wollen die Beklagten weiterhin die Klageabweisung erreichen. Jedoch ohne Erfolg.

Der BGH folgte dem Berufungsgericht in seiner Rechtsansicht, dass es durch den vorzeitigen Abbruch des Wahlaktes an der notwendigen Stimmenmehrheit fehlt. Somit ist auch der BGH der Ansicht, dass der Beschluss über die Verwalterbestellung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Dies begründet er wie folgt:

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht in § 26 Abs. 1 S. 1 Stimmenmehrheit als Erfordernis für die Berufung eines Verwalters vor, die sich in vorliegendem Fall nach Miteigentumsanteilen bestimmt.

Die Feststellung der erforderlichen Mehrheit findet in einem ordnungsgemäßen Verfahren statt. Hierbei obliegt dem Versammlungsleiter ein pflichtgemäßes Ermessen, die Verfahrensweise für die Abstimmung festzulegen, sofern durch die Gemeinschaftsordnung oder

durch einfachen Geschäftsordnungsbeschluss der Wohnungseigentümer keine Festlegung erfolgt ist. Nicht in seinem Ermessen liegt jedoch die Entscheidung, ob über alle oder nur einen der Bewerber abgestimmt wird.

Hier hat der Versammlungsleiter fehlerhaft gehandelt. Der BGH stellt klar fest, dass in dem Fall, dass sich mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl stellen, über jeden Kandidaten einzeln abgestimmt werden muss, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer zudem nur eine Ja-Stimme abgeben können. In diesem Fall darf die Abstimmung über die weiteren Bewerber nicht abgebrochen werden, da andernfalls nicht festgestellt werden kann, ob die erforderliche Mehrheit erreicht ist.

Grundsätzlich ist das Überwiegen der Ja-Stimmen ausreichend. Enthaltungen werden nicht mitgezählt. Stehen nun mehrere Bewerber zur Wahl, kann erst nach Durchführung aller Wahlen festgestellt werden, welcher Bewerber nach dem Willen der Wohnungseigentümer die Verwaltung übernehmen soll. Die einzelne Abstimmung stellt lediglich einen

WEG-RECHT

Teilakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens dar. Hierbei ist es nicht ausschlaggebend, ob den Wohnungseigentümern nur eine oder mehrere Ja-Stimmen zur Verfügung stehen: Können Wohnungseigentümer öfter mit Ja stimmen, muss ihnen die Möglichkeit gegeben werden, akzeptable Alternativen zu wählen. Wird der Wahlgang nun nach einer Abstimmung abgebrochen, wird dem Eigentümer diese Möglichkeit entzogen. Können Wohnungseigentümer nur einmal mit Ja stimmen, werden sie dieses Rechts beschnitten, sofern sie in der ersten Abstimmung mit Nein gestimmt hatten und der Wahlgang im Anschluss abgebrochen wird.

Nach der Abstimmung über den ersten Beschlussantrag stand vorliegend nicht fest, dass die bisherige Verwalterin mit der erforderlichen Stimmenmehrheit wiederbestellt

worden ist. Keiner Entscheidung bedarf es, ob der Versammlungsleiter hier ein Wahlverfahren bestimmt hat, bei dem jedem Wohnungseigentümer nur eine oder mehrere Ja-Stimmen zustanden, denn die bisherige Verwalterin konnte nicht die absolute Mehr-

heit der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer auf sich vereinigen. Ein Abbruch der Abstimmung über die weiteren Bewerber war somit in jedem Fall unzulässig, sodass damit der Beschluss über die Wahl der bisherigen Verwalterin für ungültig zu erklären war.

VERWALTERSTRATEGIE

Unabhängig davon, ob den Wohnungseigentümern bei der Wahl des neuen Verwalters die Möglichkeit eröffnet ist, nur einmal oder mehrmals mit Ja zu stimmen, bedarf es einer Abstimmung über jeden einzelnen Bewerber, solange keine absolute Mehrheit für einen Bewerber erreicht wurde. Bewerben sich nun mehrere Verwalter auf ein Amt und bricht der Versammlungsleiter den Wahlvorgang nach der ersten Abstimmung ab, so gibt der BGH den benachteiligten Verwaltern mit diesem Urteil eine Reaktionsmöglichkeit an die Hand, mit Unterstützung der Wohnungseigentümer die Abstimmung für ungültig erklären zu lassen.



Forum Zukunft V

25.-26. März 2020 • Weimar

Digitalisierungsstrategien in der Immobilienverwaltung:

Erfolgreich am Markt behaupten

wertvolle Impulse • erstklassiges Ambiente
Top-Referenten • spannende Diskussionen

Jetzt anmelden und Zukunft sichern:
www.vdiv.de/forum-zukunft

Aktuelle Urteile

Das Ende eines Mietverhältnisses: Wie wird über die Kautionsverfügung, und was, wenn der Mieter gar verstorben ist? So entschied der BGH.

VERWERTUNG EINER BARKAUTION BEI MIETENDE: BEFUGNIS, ABRECHNUNG, AUFRECHNUNG

(BGH, Urteil vom 24.7.2019, Az. VIII ZR 141/17)

► DAS THEMA

Wie der Vermieter auf die Kautionszugreifen kann, und welche Erklärungen diesbezüglich abgegeben werden können, beschäftigt die Rechtsprechung seit Langem. Bereits im Jahr 2014 hat der BGH entschieden (Urteil vom 7.5.2014, Az. VIII ZR 234/13), dass der Vermieter im Wohnraummietrecht während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions nicht für streitige Forderungen verwenden darf. Seither ist umstritten, ob dies auch im Geschäftsraummietverhältnis gilt. Insbesondere haben Stimmen in der Literatur dafür plädiert, dass auch nach Ende des Mietverhältnisses die Kautions nicht sofort auf streitige Forderungen verrechnet werden darf, sondern diese erst – gegebenenfalls gerichtlich – geklärt werden müssen, bevor die Kautions als Sicherheit hierauf in Anspruch genommen werden kann. Der BGH hatte nun Gelegenheit, letztere Frage zu klären und des Weiteren zu den Abrechnungsmodalitäten Stellung zu nehmen.

► DER FALL

Dies war dem BGH nur anhand einer eher außergewöhnlichen Fallgestaltung möglich: Die beklagten Mieter hatten im letzten Jahr eines langjährigen Mietverhältnisses die Miete wegen Mängeln gemindert, sodann außerordentlich gekündigt und waren Ende Februar 2015 ausgezogen. Der Vermieter ließ die Mängel zunächst von einem Sach-

verständigen und dann im Rahmen eines gerichtlichen „selbstständigen Beweisverfahrens“ begutachten. Sodann erhob er direkt Klage auf die geminderte Miete, eine der Höhe nach unstrittige Nebenkostennachforderung und einige weitere Schadenspositionen. Die Kautions wurde nicht zurückgezahlt. In der Berufungsinstantz machten die beklagten Mieter ein „Zurückbehaltungsrecht“ an der Nebenkostennachforderung geltend, weil der Vermieter die Mietkautions noch nicht abgerechnet habe. Die Fallgestaltung ist insofern ungewöhnlich, als der Vermieter in seiner Klage eine Abrechnung oder gar Aufrechnung mit der Kautions nicht vornahm, sondern diese vollkommen unerwähnt ließ.

Die Vorinstanz hatte das von den Mietern geltend gemachte „Zurückbehaltungsrecht“ als Aufrechnungserklärung ausgelegt. Eine Aufrechnung kann jedoch nur erfolgen, wenn sich zwei Geldforderungen fällig gegenüberstehen. Der BGH hatte daher zu prüfen, ob der Kautionsrückzahlungsanspruch, den die Mieter zur Aufrechnung gestellt hatten, bereits abgerechnet und fällig war. Der BGH sieht eine Abrechnung über die Kautions in der Erhebung der Klage, die stillschweigend (konkludent)

die Abrechnung über alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis und damit auch konkludent über die Kautions beinhaltet, insbesondere da der Vermieter Vorbehalte nicht geltend gemacht hat. Der BGH weist an dieser Stelle nochmals daraufhin, dass es eine bestimmte Frist zur Kautionsabrechnung nicht gibt. Sie muss angemessen sein, ist aber nicht allgemein bestimmbar.

Wenn in der Klageerhebung durch den Vermieter die Abrechnung der Kautions zu sehen ist, wird der Rückzahlungsanspruch des Mieters mit dieser Abrechnung auch fällig. Umgekehrt darf sich der Vermieter durch diese Abrechnung auch aus der Kautions befriedigen. Der BGH führt zur Frage, ob die Kautions nach Ende des Mietverhältnisses auch für streitige Forderungen verwertet werden kann, Folgendes aus: Mit der Abrechnung der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses beziffert der Vermieter seine Ansprüche. Damit kann er sich aus der Kautions befriedigen, sei es durch eine eigene Aufrechnungserklärung, sei es umgekehrt durch eine Verrechnung mit dem Kautionsrück-



zahlungsanspruch des Mieters. Dies gilt ausdrücklich auch für streitige Forderungen des Vermieters. Ist der Mieter mit der Kautionsabrechnung nicht einverstanden, kann er auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung klagen, und die Ansprüche des Vermieters werden in diesem Prozess geklärt, die Beweislast obliegt weiter dem Vermieter. Die Tatsache, dass während dieser Klärung der (ehemalige) Mieter das Insolvenzrisiko des (ehemaligen) Vermieters trägt, entspricht der Risikoverteilung bei einer Sicherheitsleistung. Umgekehrt kann der Mieter mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen, wenn der Vermieter seinerseits keine Aufrechnung oder Verrechnung erklärt. Kommt der Vermieter dem Mieter insoweit zuvor, hat der Vermieter auch Gelegenheit, Tilgungsbestimmungen zu erklären, auf welche Forderungen die Kautionsabrechnung verrechnet werden soll.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei Geschäftsraummietverhältnissen gilt sicherlich das Gleiche. Diesbezüglich ist – nach wie vor – die Frage offen, ob der Vermieter auch während des laufenden Mietverhältnisses auf die Kautionsabrechnung zugreifen darf.

Für Wohnraummietverhältnisse hat der BGH der sehr mieterfreundlichen Auffassung der Literatur eine Absage erteilt. Die Barkautionsabrechnung kann nach Ende des Wohnraummietverhältnisses und nach entsprechender Abrechnung auch für streitige Forderungen verwertet werden. Für diese Kautionsabrechnung bieten sich dem Vermieter mehrere Möglichkeiten: Zum einen kann er ausdrücklich mit seinen vermeintlichen Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, zum anderen kann er diese auch vollständig ohne Abzug der Kautionsabrechnung geltend machen und dem Mieter die Aufrechnung mit dem dann fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch überlassen. Beides kann außerprozessual oder im Rahmen einer Klage geschehen. Aus Vermietersicht vorzuziehen ist natürlich die ausdrückliche Kautionsabrechnung außerhalb eines Prozesses, da sich hier die Möglichkeit einer ausdrücklichen Tilgungsbestimmung und Verrechnung auf bestimmte Positionen ergibt, die sonst dem Mieter überlassen bleibt.

(ENT-) HAFTUNG DES ERBEN FÜR MIETSCHULDEN DES ERBLASSERS

(BGH, Urteile vom 25.9.2019, Az. VIII ZR 138/18 und VIII ZR 122/18)

► DAS THEMA

Der Tod des Mieters wirft Fragen in mehrfacher Hinsicht auf. Das Eintrittsrecht eines Haushalts- oder Familienangehörigen in den Mietvertrag bzw. die daraus folgenden Kündigungsmöglichkeiten haben wir in **DDIVaktuell** 6/18, S. 45 f. ausgeführt. Lebte der Mieter allein und/oder tritt ein Haushalts- oder Familienangehöriger nicht ein, geht der Mietvertrag wie jedes andere Rechtsverhältnis auch auf den Erben über. In diesem Fall haben sowohl der Mieter als auch der Vermieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 564 S. 2 BGB mit den gesetzlichen Fristen, für den Vermieter jedoch ohne Geltendmachung von Kündigungsgründen (außerordentliche Kündigung). Die vierwöchige Frist zur Ausübung beginnt jeweils mit dem Zeitpunkt, zu dem die Vertragsparteien Kenntnis davon erlangen, dass der Mieter verstorben ist und dass kein Haushalts- oder Familienangehöriger in das Mietverhältnis eintritt.

Für den Erben des Mieters beginnt diese außerordentliche Kündigungsfrist zusätzlich erst mit Kenntnis seiner Erbenstellung, die oft erst nach einigen Monaten feststeht, wenn es beispielsweise in der Erbfolge vorrangige Personen gibt, die jedoch das Erbe ausschlagen. Der Erbe haftet für alle Schulden aus dem Mietverhältnis, und zwar zunächst sowohl mit dem Nachlass, wie auch mit seinem eigenen Vermögen. Nach früheren Entscheidungen des BGH ist der Erbe jedoch berechtigt, seine Haftung auf den Nachlass zu beschränken, indem er z. B. die Dürftigkeitseinrede erhebt oder Nachlassverwaltung beantragt. Diese Möglichkeit der Haftungsbeschränkung gilt allerdings nur für solche Forderungen, die der Erbe nicht selbst bei der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses eingeht, sog. Nachlassverbindlichkeiten. Für Verbindlichkeiten, die der Erbe selbst durch seine eigene Nachlassverwaltung eingeht, haftet er unbeschränkt sowohl mit dem Nach-

lass als auch mit dem eigenen Vermögen, sog. Nachlasserbenschulden.

► DER FALL

Innerhalb dieser Systematik hatte der BGH nun zu klären, ob Mietzins und Betriebskostennachzahlungen für Zeiträume nach dem Sonderkündigungsrecht reine Nachlassverbindlichkeiten oder Nachlasserbenschulden sind, wobei die Verwaltungsmaßnahme des Erben hier nur im Unterlassen der Kündigung des Mietverhältnisses gesehen werden konnte. Der BGH entschied dies in zwei gleichlautenden Entscheidungen (zum Mietzins, Az. VIII ZR 138/18, zur Betriebskostennachzahlung, Az. VIII ZR 122/18) anhand des folgenden Sachverhalts: Der Bruder des Beklagten war der ursprüngliche Mieter und im August 2014 verstorben. Mehrere weitere Geschwister des Erblassers sowie deren Kinder schlugen die Erbschaft aus, nur der Beklagte nahm die Erbschaft schlussendlich

MIETRECHT

an. Dies stand am 20. Februar 2015 fest. Bereits im November 2014 war Nachlassverwaltung angeordnet worden. Zunächst erklärte weder der Vermieter noch der Erbe die Kündigung des Mietverhältnisses. Der Erbe nutzte die Wohnung vielmehr weiter zur Lagerung der geerbten Gegenstände bis zu deren Verwertung, zahlte jedoch keine Miete. Erst zum 30. April 2015, also fünf Monate nach Anordnung der Nachlassverwaltung, kündigte der Vermieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs. Diese Kündigung war jedoch nicht Thema des vorliegenden Rechtsstreits. Der Erbe räumte die Wohnung erst im Januar 2016 und gab diese an den Vermieter zurück. In einem Vorprozess hatte der Vermieter bereits die Miete für die Monate September bis Dezember 2014 eingeklagt, war hiermit jedoch rechtskräftig abgewiesen worden, da für diesen Zeitraum die Nachlassverwaltung angeordnet war und der Beklagte auch seine Erbenstellung noch nicht kannte, sodass es sich nach dem oben Ausgeführten um reine Nachlassverbindlichkeiten handelte, die der Vermieter hätte gegenüber dem Nachlassverwalter geltend machen müssen.

In den beiden hier entschiedenen Verfahren hatte der Vermieter nun Miete und Betriebskostennachzahlungen für den Zeitraum vom 21. März 2015 bis zur Räumung im Januar 2016 eingeklagt. Spätestens am 21. März 2015 hatte die Frist zur Geltendmachung des außerordentlichen Kündigungsrechts des Erben nach § 564 BGB geendet. Der BGH hatte nun zu beurteilen, ob das Unterlassen dieser außerordentlichen Kündigung eine Verwaltungsmaßnahme des Erben darstellt, die dazu führt, dass es sich bei den Forderungen des Vermieters um Nachlasserschulden handelt, für die der Erbe auch mit seinem eigenen Vermögen haftet.

Der BGH verneint das entgegen der bisher in der Literatur vorherrschenden Rechtsansicht. Diese sah im Verstreichenlassen der Kündigungsfrist den stillschweigenden Neuabschluss des Mietverhältnisses. Nach Ansicht des BGH kann im Unterlas-

sen einer Maßnahme, hier der Kündigung, in der Regel kein Tun gesehen werden, es sei denn, es bestünde eine Pflicht dazu. Das außerordentliche Kündigungsrecht nach § 564 BGB gibt dem Mieter jedoch nur ein Kündigungsrecht, es beinhaltet keine Pflicht. Die Regelung bezweckt insbesondere nicht, dem Vermieter möglichst früh Sicherheit zu geben, ob nur der Nachlass oder auch der Erbe persönlich für die Mietschulden haftet.

Auch ist dieses Sonderkündigungsrecht für den Erben des Mieters in der Regel gar nicht wesentlich, da er außer bei befristeten Mietverhältnissen sowieso mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist kündigen kann. Wesentlich ist dieses Kündigungsrecht für den Vermieter, der sich hierdurch von einem „aufgedrängten“ Vertragspartner trennen kann. Schließlich wären die Fristen des § 564 BGB nicht vereinbar mit der gesetzlichen Frist zur Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft, die sechs Wochen beträgt. Würde man in der Entscheidung über die Ausübung der außerordentlichen

Kündigung bereits eine Verwaltungsmaßnahme sehen, die zur Haftung mit dem eigenen Vermögen führt, würde dadurch die Frist zur Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft entsprechend verkürzt. Außerdem hätte ja auch der Vermieter sein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben und das Mietverhältnis kündigen können. Damit hätte ihm zwar bis zum Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist nur der Nachlass als Haftungsmasse zur Verfügung gestanden. Dies jedoch entspricht der Haftungsmasse, auf die der Vermieter auch bei seinem selbst gewählten Vertragspartner, dem verstorbenen Mieter und Erblasser, hätte zurückgreifen können.

Eine Haftung des Erben mit seinem eigenen Vermögen (als Nachlasserschulden) kommt nur für den Zeitraum in Betracht, nach dem die außerordentliche Kündigung des Vermieters und Räumungsfrist gegriffen hatte. Hierzu waren jedoch keine Feststellungen getroffen worden, so dass der BGH hierüber nicht entscheiden konnte.

VERWALTERSTRATEGIE

Stirbt ein Mieter, so ist zunächst zu prüfen, ob das Mietverhältnis mit einem verbleibenden Mitmieter fortgesetzt wird (§ 563 BGB), oder ob ein Familien- oder Haushaltsangehöriger in den Mietvertrag eintreten will. Wird der Eintritt innerhalb der gesetzlichen Fristen (einen Monat ab Kenntnis vom Tod des Mieters) erklärt, wird der Mietvertrag mit dieser Person/diesen Personen fortgesetzt, und es gelten die eingeschränkten Möglichkeiten zur Kündigung gegenüber diesen Personen.

Erst wenn ein solcher Eintritt nicht erfolgt, geht das Mietverhältnis auf den Erben über. Angesichts der Zeitspanne, die häufig für die Erbenermittlung vergeht und während der in aller Regel nur der Nachlass für die Mietschulden haftet, ist es aus Vermietersicht angeraten, die außerordentliche Kündigung gegenüber dem Erben auszusprechen, sobald dieser feststeht. Auch kann der Vermieter hier die kurze Kündigungsfrist von nur drei Monaten selbst für langjährige Mietverhältnisse in Anspruch nehmen. Räumt der Erbe sodann die Wohnung nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist nicht, dürfte hierin nach den Ausführungen des BGH in diesem Urteil doch eine Verwaltungsmaßnahme des Erben liegen, die zum Entstehen von Nachlasserschulden ab dem Ablauf der Kündigungsfrist und damit zu einer Haftung des Erben sowohl mit dem Nachlass als auch mit seinem eigenen Vermögen führt.

— SAVE THE DATE —

28. DEUTSCHER VERWALTERTAG



3.-4. SEPTEMBER 2020
ESTREL BERLIN • CONVENTION HALL

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Unternehmer oder angestellt?

Der Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH und die Sozialversicherung



Die sozialversicherungsrechtliche Beurteilung von Gesellschafter-Geschäftsführern einer GmbH war früher stark von Einzelfällen abhängig und führt auch heute noch zu Schwierigkeiten. Dabei ist die Verschärfung der Rechtslage durch mehrere seit 2012 seitens des Bundessozialgerichts (BSG) ergangene Urteile noch immer nicht bei allen Betroffenen angekommen.

Der Geschäftsführer ist gesetzlich vorgeschriebenes Organ der GmbH und vertritt diese von Gesetzes wegen im Außenverhältnis („Organebene“). Zumeist existiert aber ein (zumindest mündlicher) Vertrag, der die Bedingungen der Tätigkeit des Geschäftsführers für die Gesellschaft regelt („Anstellungsebene“). Ist der Geschäftsführer sodann auch noch am Kapital der Gesellschaft beteiligt und somit Gesellschaf-

ter-Geschäftsführer, stellt sich die Frage, wie man diese Personen sozialversicherungsrechtlich einordnet. Auf der einen Seite könnte man sie als Unternehmer (und damit selbstständig) ansehen, auf der anderen Seite wäre es aber aufgrund der vertraglichen Regelungen auch möglich, die Geschäftsführer ähnlich wie einen Arbeitnehmer als beschäftigt (und damit sozialversicherungspflichtig) anzusehen.

Beschäftigung und selbstständige Tätigkeit

Ausgangspunkt der hier vorzunehmenden Abgrenzung von Beschäftigung und selbstständiger Tätigkeit ist § 7 SGB IV. Danach liegt eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vor, wenn der Geschäftsführer Weisungen der Gesellschaft unterliegt und in den Betrieb der Gesellschaft eingegliedert ist. Auf Basis dieser doch eher wortkargen Gesetzesvorschrift hat das BSG bereits im Jahr 2001 herausgearbeitet, dass ein reiner Fremdgeschäftsführer grundsätzlich nicht selbstständig tätig sein kann. Ferner hat das BSG bei Gesellschafter-Geschäftsführern regelmäßig auf die sogenannte Rechtsmacht aus dem Gesellschaftsvertrag abgestellt. Das BSG stellte die Frage auf, ob der Gesellschafter-Geschäftsführer kraft seiner Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ihm nicht genehme Weisungen verhindern kann. Dies nahm das BSG insbesondere bei

einem Allein- bzw. Mehrheitsgesellschafter oder aber einem Gesellschafter-Geschäftsführer mit einer sogenannten qualifizierten Sperrminorität an.

Voraussetzung für eine Sozialversicherungspflicht ist, dass der Geschäftsführer gegen Arbeitsentgelt beschäftigt ist. Eine reine Gesellschafterstellung mit Gewinnbeteiligung oder entgeltfreier Übernahme des Amtes des Geschäftsführers reichen demgegenüber nicht aus.

Fallgruppen nach früherer Lesart

Im Laufe der Zeit hatten sich einige Gruppen herausgearbeitet, die von der eben dargestellten grundsätzlichen Abgrenzung abweichen und mit denen der anwaltliche Berater immer noch als vermeintlich existent nicht nur von Mandanten, sondern auch von manchen Steuerberatern konfrontiert wird.

Nach der sogenannten Kopf-und-Seele-Rechtsprechung konnte auch beispielsweise ein Minderheitsgesellschafter-Geschäftsführer oder auch sogar ein Fremdgeschäftsführer selbstständig sein, wenn er allein über die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten für den Erfolg der Gesellschaft verfügte und er quasi nach eigenem Gutdünken schalten und walten konnte. In diesen Fällen sollten die tatsächlichen Verhältnisse Vorrang vor den vertraglichen/rechtlichen

DER AUTOR



TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft

mbH mit Sitz in München-Bogenhausen.
www.lkc-recht.de

Verhältnissen haben, und es sollte keine Sozialversicherungspflicht bestehen.

Ebenfalls in diese Richtung ging die Thematik der sogenannten Familiengesellschaften. Befanden sich die Gesellschaftsanteile einer GmbH allesamt in Familienbesitz, sollte es ebenfalls nicht auf die einzelnen Stimmenanteile ankommen, da man davon ausging, dass innerhalb der Familie Entscheidungen gemeinsam getroffen werden und kein Gesellschafter auf seine eventuell gegebene Stimmrechtsmehrheit besteht (liebevoll „Schönwetter-Rechtsprechung“ genannt). Daher war es auch in sogenannten Familiengesellschaften möglich, den sozialversicherungsrechtlichen Status eines Minderheitsgesellschafters als selbstständig festzustellen.

Vielfach hatten Gesellschafter sich auch in Vereinbarungen außerhalb des Gesellschaftsvertrags (sogenannte Stimmbindungsvereinbarungen) verpflichtet, ihre Stimmen nur einheitlich auszuüben und damit faktisch eine Einstimmigkeit herzustellen. Solche Stimmbindungsvereinbarungen waren von der Instanzrechtsprechung ebenfalls als zulässig angesehen worden, mit der Folge, dass eine sich daraus ergebende Sperrminorität zum sozialversicherungsrechtlichen Status eines Selbstständigen führte.

Die Entwicklung ab 2012

Seit dem Jahr 2012 und vor allem seit dem Jahr 2015 hat das BSG seine Rechtsprechung verschärft und den oben dargestellten Ausnahmen allesamt eine Absage erteilt. So stellte es klar, dass es aus seiner Sicht zwar weiterhin darauf ankommt, wie die Gesellschaft tatsächlich gelebt wird. Gleichzeitig führte das Gericht aber auch aus, dass die vertraglichen Regelungen die rechtliche Grenze hierfür bilden. Damit kann eine von den Regelungen des Gesellschaftsvertrages abweichende gelebte Praxis nur dann relevant sein, wenn der Gesellschaftsvertrag eine solche Abweichung auch tatsächlich zulässt.

In Folge dieser Rechtsprechung hat das BSG zunächst darauf hingewiesen, dass eine vom Gesellschaftsvertrag abweichende Praxis

nicht relevant ist, wenn im Fall eines Zerwürfnisses die rechtlich bestehende Weisungsgebundenheit zum Tragen kommen würde. Das BSG lehnt sogenannte Schönwettergesellschaften (also Selbstständigkeit lediglich in harmonischen Zeiten) ab.

Mit weiteren Entscheidungen der Jahre 2012 und vor allem 2015 gab das BSG die Figuren der Kopf-und-Seele-Rechtsprechung sowie die Schönwetter-Rechtsprechung auf. Das BSG führt insoweit aus, dass in der Familie liegende Besonderheiten bzw. allein Branchenkenntnisse nicht dazu führen, die rechtlichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags außer Kraft zu setzen.

Ferner erkennt das BSG auch die außerhalb des Gesellschaftsvertrags getroffenen Stimmbindungsvereinbarungen nicht an, weil diese jederzeit kündbar seien und es somit wiederum auf die gesellschaftsvertragliche Situation ankomme.

Der vorläufige Schlusspunkt

Am 14. März 2018 hat das BSG seine Rechtsprechung der letzten Jahre nochmals gefestigt und in aller Deutlichkeit und Klarheit herausgestellt, dass es für die sozialversicherungsrechtliche Beurteilung von Gesellschafter-Geschäftsführern ausschließlich auf die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebende Rechtsmacht ankommt. Daraus lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Ein reiner Fremdgeschäftsführer ist immer sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
- Ein Gesellschafter-Geschäftsführer, der weniger als 50 Prozent der Stimmenanteile besitzt und über keine umfassende Sperrminorität verfügt, ist sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
- Ein Gesellschafter-Geschäftsführer, der weniger als 50 Prozent der Stimmenanteile besitzt, aber aufgrund einer umfassenden Sperrminorität in der Lage ist, jegliche ihm nicht genehmen Weisungen zu verhindern, ist selbstständig tätig.

Maßgeblich ist die sich vertraglich ergebende Rechtsmacht.

- Ein Gesellschafter-Geschäftsführer, der die alleinigen oder zumindest 50 Prozent der Stimmenanteile hält, ist selbstständig tätig.

Die Auswirkungen

Nach Veröffentlichung dieser Entscheidung wird man schwerlich noch mit den oben dargestellten Rechtsfiguren arbeiten können. Vertrauensschutz auf die „alte Rechtsprechung“ gewährt das BSG in der Regel nicht. Auch Betriebsprüfungen, die ohne Beanstandungen beendet wurden, ohne dass ein entsprechender feststellender Bescheid erging, vermitteln nach Ansicht des BSG (Urteil vom 19.9.2019) keinen Vertrauensschutz, weil es an einem Anknüpfungspunkt hierfür fehle. In Zukunft müssen, so das BSG, aufgrund einer zum 1.1.2017 erfolgten Änderung der Beitragsverfahrensordnung Betriebsprüfungen auch bei fehlenden Beanstandungen zwingend durch einen Verwaltungsakt beendet werden. Die darin enthaltenen Feststellungen sind bei neuerlichen Betriebsprüfungen zu beachten und können unter Umständen einer anderslautenden Beurteilung entgegengehalten werden. Zudem sind die prüfenden Rentenversicherungsträger verpflichtet, die Betriebsprüfung auf die im Betrieb tätigen Ehegatten, Lebenspartner, Abkömmlinge des Arbeitgebers sowie geschäftsführende GmbH-Gesellschafter zu erstrecken, sofern ihr sozialversicherungsrechtlicher Status nicht bereits durch Verwaltungsakt festgestellt worden ist.

Soweit sozialversicherungsrechtliche Beurteilungen von Gesellschafter-Geschäftsführern noch auf Grundlage der oben dargestellten Rechtsfiguren getroffen wurden, empfiehlt es sich dringend, die rechtliche Situation überprüfen. Es drohen ansonsten unter Umständen existenzgefährdende Beitragsnachzahlungen an die Sozialversicherung.

Zum Jahresbeginn 2020

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer



Wie immer wird die Bundesregierung zum Jahresende aktiv, um neue Regelungen für das nächste Jahr zu kreieren. Wie so oft, wird aber nicht immer alles rechtzeitig fertig. Verschiedene Maßnahmen werden möglicherweise erst später in Kraft treten.

Termine und Fristen

Wer seine Einkommensteuererklärung für 2018 noch nicht dem Finanzamt eingereicht hat, kann – falls nicht vorzeitig angefordert – bei Vertretung durch einen Steuerberater, für Arbeitnehmer auch Lohnsteuerhilfevereine, noch bis zum 29. Februar 2020 handeln, bevor – genau wie der Säumniszuschlag bei verspäteter Steuerzahlung – automatisch der Verspätungszuschlag anfällt.

Die Verzinsung von Steuerzahlungen, gesetzlich festgelegt mit einem Satz von sechs Prozent, hat sich als zweifelhaft herausgestellt. Beim Bundesverfassungsgericht (BverfG) sind mehrere Verfahren wegen überhöhter Zinsansprüche anhängig. Es wird aber in diesem Jahr wohl bald zu Entscheidungen kommen.

DER AUTOR



WOLFGANG WAWRO

Der geschäftsführende Gründungsgesellschafter der Wawro Steuerberatungsgesellschaft mbH ist Pressesprecher des Steuerberaterverbandes Berlin-Brandenburg und ehrenamtlicher Richter am LG Berlin.
www.wawro-online.de

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte schon 2018 Beschlüsse gefasst, die für eine Änderung der Festsetzung dieser Zinsen sprechen. Rückwirkend bis zum Jahr 2012 hat auch das Bundesministerium für Finanzen (BMF) die Ämter angewiesen, entsprechenden Anträgen der Steuerpflichtigen zu folgen.

Wer seine Steuerangelegenheiten für 2018 schon abgeschlossen hat, ist nun angehalten, die Steuererklärungen für 2019 vorzubereiten, also zunächst betrieblicher Art (Umsatz- und Gewerbesteuer) und sodann auch die Einkommensteuer. Arbeitnehmer können ihre Einkommensteuererklärungen bereits vorbereiten, sobald die Jahreslohnabrechnung zur Verfügung steht. Bei der Einkommensteuer wirkt sich für Eheleute der Splittingtarif in den überwiegenden Fällen günstiger aus als die jeweilige Einzelveranlagung, die nach dem Grundtarif abgerechnet wird.

Abzüge und Entlastungen

Ab 2020 gelten die folgenden steuerlichen Entlastungen:

- Erhöhung des Grundfreibetrags ab 2020 auf 9.408 Euro, Eheleute 18.816 Euro
- Anhebung des Kinderfreibetrags ab 2020 auf 2.586 Euro je Elternteil
- Monatliches Kindergeld unverändert, wird ab 2021 erhöht
- Verpflegungspauschalen sollen ab 2020 angehoben werden:
 - von bisher 12 auf 14 Euro bei Abwesenheit von 8 – 24 Stunden

- von bisher 24 auf 28 Euro bei Abwesenheit von > 24 Stunden
- Für berufsbedingte Umzugskosten werden ab 1. März 2020 die Pauschalen etwas erhöht, die neben Einzelkosten für Makler, Umzugstransporte oder Fahrtkosten anfallen.

- Der Beitrag zur Arbeitslosenversicherung sinkt um 0,1 Punkte auf 2,4 Prozent.

- Der gesetzliche Mindestlohn steigt pro Stunde auf 9,35 Euro.

Der Mindestlohn gilt auch für Mini-Jobber, die nur noch max. 48 Std. im Monat arbeiten dürfen. Die Überschreitung der Minijob-Grenze von 450 Euro führt zur Sozialversicherungspflicht!

Die Riesterförderung mit Altersvorsorgezulage und Sonderausgabenabzug gilt nicht nur für Arbeitnehmer. Auch Unternehmer, die mit einem riesterbegünstigten Partner verheiratet sind, können mit einem privaten Riestervertrag eine Zulage bekommen, wenn der Partner rentenversicherungspflichtig beschäftigt oder Beamter ist. Ein Minijob mit eigenem Rentenversicherungsbeitrags-Anteil von 3,6 Prozent genügt schon. Jeder Riester-Sparer kann bis zu 175 Euro Zulage erhalten. Für jedes Kind können zusätzlich bis zu 300 Euro Zulage hinzukommen (für vor 2008 geborene Kinder aber nur max. 185 Euro).

Tipp zur Krankenversicherung

Als privat Krankenversicherter hat man die Möglichkeit, seine Beiträge im Voraus zu zahlen. Bis zu zweieinhalb Jahre im Voraus



gezahlte Beiträge lassen sich neben den für das laufende Jahr entrichteten Beiträgen steuerlich als Sonderausgaben absetzen. Das erhöht die Steuerentlastung durch einen hohen Sonderausgabenabzug und ermöglicht es, in den vorausgezählten Jahrgängen die übrigen Versicherungen, die sonst ganz oder teilweise keine Berücksichtigung finden, als Sonderausgaben abzusetzen. Einige Krankenversicherungsgesellschaften räumen sogar Nachlässe auf die Vorauszahlungen ein. Die Steuerentlastung über drei Jahre ist durchaus erheblich und kann je nach der Höhe des zu versteuernden Einkommens beträchtliche Steuerersparnisse bringen, die durchaus mehr als 3.000 Euro oder auch 4.000 Euro ausmachen können.

Mobilität

Dienstliche Elektro- und Hybridfahrzeuge bzw. Elektro-Fahrräder werden weiterhin steuerlich begünstigt. Die private Mitnutzung betrieblicher Fahrzeuge wird sowohl nach der Ein-Prozent-Methode als auch nach Fahrtenbuch begünstigt, indem ein maßgeblicher Bruttolistenpreis nur zur Hälfte angesetzt bzw. nur die hälftige Abschreibung oder Leasingrate anzusetzen ist. Elektrofahrräder bleiben bei der außerbetrieblichen Nutzung gänzlich befreit. Bei einer Anschaffung ab 1. Januar 2022 sind Grenzwerte für CO₂-Ausstoß und Mindestreichweiten einzuhalten. Auch bei der Gewerbesteuer erfolgen Entlastungen für die Nutzung von Elektro- und Hybridfahrzeugen.

Für E-Lieferfahrzeuge, die ab 1. Januar 2020 angeschafft werden, kommt eine Sonderabschreibung von 50 Prozent der Anschaffungskosten für das Jahr der Anschaffung in Betracht. Hybrid-E-Fahrzeuge werden hier nicht besonders begünstigt, es muss sich

um EG-Fahrzeugklassen N1 und N2 mit maximaler Gesamtmasse von 7,5 t handeln.

Jobtickets sind schon seit 2019 begünstigt und bleiben lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei, wenn der Arbeitgeberzuschuss zusätzlich zum ohnehin gezahlten Arbeitslohn geleistet wird. Aber die Zuschüsse werden auf die Entfernungspauschale angerechnet. Ab 2020 besteht die Möglichkeit, zu einem relativ niedrigen Steuersatz eine Pauschalversteuerung durchzuführen, um die Entfernungspauschale für den Werbungskostenabzug zu beanspruchen.

Geldwäscheprävention

Die Geldwäscheprävention wird ab 2020 deutlich verschärft. Grenzüberschreitende Gestaltungen, die nach einem strukturierten Plan steuerliche Vorteile bringen, unterliegen einer Meldepflicht. Die Meldepflicht ist prinzipiell von dem Intermediär, der eine grenzüberschreitende Steuergestaltung plant, umsetzt und bereitstellt, vorzunehmen. Steuerberater und Rechtsanwälte unterliegen der Verschwiegenheitspflicht und sind daher von der Meldepflicht befreit. Derartige Gestaltungen, die nach dem 24. Juni 2018 entstanden sind, unterliegen der Anzeigepflicht bis 31. August 2020. Für nach dem 1. August 2020 entstandene Gestaltungen gilt eine Anzeigepflicht innerhalb von 30 Tagen.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen sind neben den inländischen Anlagen auch die ausländischen Kapitaleinkünfte dem Finanzamt zu deklarieren. Die ausländischen Bankinstitute melden entsprechende Daten inzwischen umfänglich den deutschen Finanzbehörden.

Geldgeschäfte

Bei der Anrechnung von Verlusten bzw. bei geringen Einkünften aus Geldanlagen ist es sinnvoll, alle Kapitalerträge, auch solche, die der Abgeltungsteuer bereits unterliegen, dem Finanzamt zu deklarieren und die Günstigerprüfung in der Anlage KAP zu beantragen. Wenn die sich individuell erge-

bende Einkommensteuer unter 25 Prozent liegt, kann die Abgeltungsteuer ganz oder teilweise zu einer Erstattung führen.

Das BMF hatte beabsichtigt, durch eine Gesetzesänderung zu erreichen, dass Totalverluste aus Wertpapiergeschäften nicht mehr mit Gewinnen aus entsprechenden Geschäften zu verrechnen sind. Die Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) hatte mit weiteren Verbänden (DAI und DDV) oponiert, die fiskalische Gesetzeskorrektur ernsthaft zu überdenken, zumal gerade im Niedrigzinsumfeld die Rendite-Erwirtschaftung problematisch sei. Der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages hatte den Passus aus dem Entwurf entfernt. Die Erleichterung der Anleger ist aber mit Einschränkungen behaftet, denn der mögliche harte Gesetzeseingriff ist noch nicht endgültig vom Tisch!

Weitere Änderungen

Nach langer Zeit ist nun mit Wirkung ab 1. Januar 2020 die Kleinunternehmergrenze gem. § 19 Umsatzsteuergesetz von bisher 17.500 auf nun 22.000 Euro angehoben worden – eine eher zurückhaltende Entscheidung des Gesetzgebers. Aber die positive Anpassung der Umsatzgrenze ist zu begrüßen.

Für Unternehmer ist es wichtig, das noch junge Datenschutzrecht zu achten. Denn seit Ablauf der Fristen zur Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) Mitte 2018 sind schon Bußgelder in vier- bis fünfstelliger Höhe von den Gerichten verhängt worden. Allein die Aufnahme von Daten in die Kundenkartei ist eine datenschutzrechtlich relevante Verarbeitung.

Ab 2020 gelten verschärfte Anforderungen an elektronische Registrierkassen. Weil dies derzeit noch einige Herausforderungen an die dafür notwendige Technik stellt, gilt bis Herbst 2020 eine Übergangslösung. Die ebenfalls ab 2020 geltende Belegpflicht für jeden Geschäftsvorgang wurde zu Redaktionsschluss noch diskutiert.

Die **Maßnahmen** zur **Geldwäscheprävention** werden ab 2020 deutlich **verschärft**.

Wer bietet weniger?

Die Instandhaltungsrücklage im Wohnungseigentum: Notwendigkeit, Kalkulation, Grundlagen und Alternativen.

Jeder Verwalter kennt es: Wenn in der Eigentümerversammlung über die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (im Wohnungseigentumsgesetz heißt es Instandhaltungsrückstellung) diskutiert wird, treffen immer wieder zwei grundsätzlich unterschiedliche Meinungen aufeinander: Eine Gruppe von Eigentümern will die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage möglichst hoch ansetzen, um für zukünftige Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung „gewappnet“ zu sein; häufig handelt es sich um selbst nutzende Eigentümer. Die andere Gruppe will die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage möglichst gering ansetzen, da die Eigentümergemeinschaft schließlich kein „Sparschwein“ ist, jeder Eigentümer selbst etwas „zur Seite legen kann“ und sich eine hohe Rücklage beim derzeitigen Zinsniveau sowieso nicht lohnt; überwiegend werden diese Argumente von vermietenden Eigentümern vorgebracht. Meistens finden die Eigentümer in der Beschlussfassung dann einen Mittelweg, manchmal erst, nachdem es in den Abstimmungen über verschiedene Varianten der Rücklagenzuführung wie auf dem Basar zugeht – ganz nach dem Motto: Wer bietet weniger?

DER AUTOR



ANDRE JAHNS

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG, Wolfenbüttel/Gifhorn, ist Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen e.V.

Die rechtliche Einordnung

Das Wohnungseigentumsgesetz nennt in § 21 Abs. 5 Nr. 4 die „Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung“ als Bestandteil „einer ordnungsmäßigen, den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung“. Das heißt: Eine Instandhaltungsrücklage muss gebildet werden, wenn auch nur ein Eigentümer dies verlangt. Etwas anderes gilt nur in den seltenen Fällen, in denen die Gemeinschaftsordnung die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ausdrücklich ausschließt. Die Eigentümer beschließen im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan mit einfacher Mehrheit über die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG). Wenn in der Gemeinschaftsordnung konkrete Beträge als Zuführung zur Rücklage genannt werden, so werden diese in der Regel als Mindesthöhe ausgelegt; eine Beschlussfassung über eine andere (höhere) Zuführung ist möglich. Mit der Instandhaltungsrücklage soll erreicht werden, dass für die absehbaren (größeren) Reparaturen rechtzeitig die notwendigen Finanzmittel bereitstehen, dass auch bei einem unvorhergesehenen plötzlich auftretenden Reparaturbedarf die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und dass die solventen Eigentümer vor einem Zahlungsausfall anderer Wohnungseigentümer geschützt werden.

Doch wie ist die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu kalkulieren? Und damit im Zusammenhang stehend: Welche Höhe sollte die Instandhal-

Das WEG verlangt lediglich eine „angemessene“ Rücklagenbildung.

tungsrücklage insgesamt haben? Schließlich ergibt sich vom Grundsatz her die Höhe der Rücklagenzuführung aus dem zu einem bestimmten Zeitpunkt (voraussichtlich) notwendigen Rücklagenbetrag. Zu diesen Fragen gibt das Wohnungseigentumsgesetz keine klare Antwort, da es nur heißt, dass die Rücklage „angemessen“ sein muss.

Was gilt für den Gebäudebestand?

Ist eine Rücklage von zwei Millionen Euro und eine jährliche Rücklagenzuführung von 150.000 Euro für eine Eigentümergemeinschaft viel? Auf den ersten Blick würde sicherlich jeder sagen: „Ja!“. Wenn es sich aber um eine Eigentümergemeinschaft aus den 1970er Jahren mit 150 Wohnungen handelt, bei der die Flachdächer und Balkone noch nie saniert wurden, die Frisch- und Abwasserleitungen in Auflösung begriffen sind und auch mal wieder ein Anstrich der Fassade notwendig wäre, sieht die Lage schon anders aus – zumindest bei der derzeitigen Entwicklung der Baupreise.

Zur Kalkulation der Rücklagenzuführung werden daher verschiedene Berechnungsmodelle vorgeschlagen, mit denen versucht wird, einen möglichst objektiven Maßstab anzuwenden.

Die Peterssche Formel

Die Peterssche Formel geht davon aus, dass im Laufe der ca. 80-jährigen Lebensdauer eines Gebäudes Instandhaltungskosten in Höhe des

1,5-Fachen der Herstellungskosten (nicht des Verkaufspreises) anfallen. Hiervon sollen je nach Ausstattung 65 bis 70 Prozent auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Unterstellt man Baukosten in Höhe von 1.400 Euro/qm Wohnfläche und einen Anteil von 70 Prozent Gemeinschaftseigentum, so würde sich die angemessene Höhe der Rücklagenzuführung wie folgt errechnen:

$$\frac{1\,400 \times 1,5 \times 70}{80 \times 100} = 18,38 \text{ Euro/qm/Jahr}$$

Die II. Berechnungsverordnung

Nach § 28 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung dürfen seit 1. Januar 2020 pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr bei zurückliegender Bezugsfertigkeit von

- weniger als 22 Jahren höchstens 9,21 Euro,
- mindestens 22 Jahren höchstens 11,68 Euro,
- mindestens 32 Jahren höchstens 14,92 Euro

als Instandhaltungskosten angesetzt werden. Ist ein Aufzug vorhanden, erhöhen sich die Sätze um jeweils einen Euro.

Die von Hauffsche Formel

Ausgehend vom aktuellen Marktpreis pro Quadratmeter Wohnfläche geht die von Hauffsche Formel davon aus, dass vom Kaufpreis einer Eigentumswohnung lediglich 25 Prozent auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen und dass dieses spätestens alle 50 Jahre instandsetzungsbedürftig ist. Unterstellt man einen Marktpreis von 2.500 Euro/qm, so würde sich die angemessene Höhe der Rücklagenzuführung wie folgt errechnen:

Der **tatsächliche Objektzustand** kommt in den gängigen **Berechnungsmodellen zu kurz.**



$$\frac{2\,500 \times 25}{50 \times 100} = 12,50 \text{ Euro/qm/Jahr}$$

Die Berechnungsmodelle werden aus unterschiedlichen Gründen kritisiert. Bei der Petersschen Formel besteht z. B. das Problem, dass dem Verwalter die Herstellungskosten i. d. R. nicht bekannt sind. Bei der Berechnung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ist problematisch, dass für die Berechnung der angemessenen Rücklagenzuführung ausschließlich die Wohnungsgröße als Bezugsgröße verwendet wird. Allen Berechnungsmodellen ist gemeinsam, dass sie den tatsächlichen Zustand bzw. die Ausstattung des Gebäudes und die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie die regional unterschiedlichen Baupreise und die Preissteigerungen nicht berücksichtigen. Aus diesem Grund hat sich keines der Berechnungsmodelle durchgesetzt.

Ohne Instandsetzungsplanung geht es nicht

Wenn sich die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und die zu erreichende Rücklagenhöhe am tatsächlichen (voraussichtlichen) Reparaturbedarf orientieren sollen, müssen das Alter des Gebäudes,

der Zustand, die bauliche Beschaffenheit, die Größe, der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf in der Vergangenheit, die bereits durchgeführten Maßnahmen und der prognostizierte zukünftige Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie die Höhe der bereits vorhandenen Instandhaltungsrücklage berücksichtigt werden. Mit anderen Worten: Ohne Instandsetzungsplanung geht es nicht. Hiervor schrecken aber viele Eigentümergemeinschaften zurück: Da ein umfassender Sanierungsplan i. d. R. nur von Sonderfachleuten erarbeitet werden könnte, ist dies mit Kosten verbunden, die viele Eigentümergemeinschaften scheuen. So bleibt es häufig dabei, dass der Verwalter seinen Vorschlag für die Rücklagenzuführung auf Basis von Erfahrungswerten erarbeitet oder von den Eigentümern gebeten wird, den zukünftigen Reparaturbedarf zu schätzen und die Rücklagenzuführung entsprechend abzuleiten. Aus Erfahrung kann aber nur dazu geraten werden, den voraussichtlichen Instandsetzungsbedarf rechtzeitig fachgerecht zu ermitteln und die Rücklagenzuführung daran auszurichten. Sparsame Eigentümer werden sicher dafür plädieren, diese Planung dem Verwalter zu übertragen. Der allerdings sollte sich nicht darauf einlassen, sondern auf die Fachplanung verweisen.

Rücklage vs. Sonderumlage

Nach der aktuellen Rechtsprechung reicht es aus, wenn die Höhe der Rücklage und

die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage „angemessen“ sind. Die Gerichte geben Eigentümern einen sehr weiten Ermessensspielraum. Tatsächlich müssen nicht alle absehbaren (größeren) Reparaturmaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden können. Schließlich gab es als weiteres Finanzierungsinstrument schon immer die Sonderumlage – und seit einigen Jahren wird es auch für Eigentümergemeinschaften einfacher, ein Darlehen in Anspruch zu nehmen. Das heißt: Die Spanne, in der sich die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und deren Höhe bewegen dürfen, ist sehr weit. Nur wesentlich zu niedrige oder überhöhte Ansätze sind ermessensfehlerhaft und verstoßen gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung; nur in diesen Fällen wäre eine Beschlussanfechtungsklage aussichtsreich.

Aus alledem folgt, dass der Verwaltung hier viel Verantwortung zukommt: Ein fachkundiger Verwalter weist die Eigentümer frühzeitig auf den Instandsetzungsbedarf hin und/oder empfiehlt, den Instandsetzungsbedarf von Sonderfachleuten abschätzen zu lassen. Auf dieser Grundlage kann die Rücklagenzuführung geplant werden. Natürlich können sich die Eigentümer bei einer solchen Planung auch dafür entscheiden, absehbaren oder unerwarteten Instandsetzungsbedarf durch Sonderumlagen zu finanzieren oder hierfür ein Darlehen aufzunehmen.

Was gilt für den Neubau?

In neu errichteten Eigentümergemeinschaften wird häufig die Auffassung vertreten, dass eine Instandhaltungsrücklage noch nicht oder nur in geringer Höhe notwendig ist, da ja alles neu und damit nicht schadenanfällig ist. Wenn dies auch weitgehend zutrifft, verpassen viele Gemeinschaften dann aber den richtigen Zeitpunkt, um mit dem Ansparen zu beginnen. Daher gilt gerade bei neuen Eigentümergemeinschaften: Der Verwalter sollte schon in den ersten Jahren darauf hinweisen, dass alle Bauteile nur eine beschränkte Lebensdauer haben, sodass es sinnvoll ist, rechtzeitig einen Instandsetzungsplan zu entwickeln und die Rücklagenzuführung hieran auszurichten.

Tipp: Instandsetzungsbedarf vom Fachmann **ermitteln** lassen, dann die **Rücklage planen**.

Wichtige Frage gerichtlich geklärt

Es geht ums Zusatzhonorar für die Umsetzung von Auflagen der Datenschutzgrundverordnung durch WEG-Verwalter.

W

er ist in der WEG verantwortlich im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), und kann der Verwalter hierfür eine zusätzliche Vergütung vereinbaren? Die erste Entscheidung zu dieser Frage hat das Amtsgericht Mannheim mit Urteil vom 11. September 2019 vorgelegt (Az. 5 C 1733/19). Der Wortlaut:

„1. Der Verwalter ist Mitverantwortlicher i. S. d. Artikels 26 DSGVO und hat daher mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Vereinbarung i. S. d. Artikels 26 DSGVO zu schließen.

2. [...]

3. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter ermächtigen, im Namen der Gemeinschaft einen datenschutzrechtlichen Auftragsverarbeitungsvertrag zwischen dieser und Dritten zu schließen sowie fortlaufend das Datenschutzmanagement durchzuführen.“

DER AUTOR



STEFFEN GROß

Der Rechtsanwalt ist Inhaber der Kanzlei Kanzlei Groß Rechtsanwälte.

www.gross.team

Gegenstand des Verfahrens war eine Anfechtungsklage einiger Eigentümer, bei der es letztendlich darum ging, ob die Verwaltung gegen eine Sondervergütung die Verpflichtungen der Gemeinschaft aus der Datenschutzgrundverordnung übernehmen kann. Die klagenden Eigentümer waren der Ansicht, dass allein die Verwaltung verantwortlich sei und die Erfüllung der Aufgaben der DSGVO zu den ihr kraft Gesetz zugewiesenen gehören. Aus diesem Grund bestehe kein Anspruch auf Sondervergütung.

Die beklagten Eigentümer waren der Ansicht, dass die Verwaltung nicht alleinverantwortlich sei, sondern auch die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich im Sinne der DSGVO ist. Die Erfüllung der Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft – also eines anderen – müsse die Verwaltung nicht übernehmen. Wenn sie sie aber übernehme, könne auch eine Vergütung dafür verlangt werden.

Das AG Mannheim kommt zum Ergebnis, dass sowohl die Gemeinschaft als auch die WEG-Verwaltung Verantwortliche im Sinne der DSGVO sind, nämlich gemeinsam Verantwortliche im Sinne des Artikels 26 der DSGVO. Denn beide entscheiden über die Mittel und Zwecke der Datenverarbeitung.

Dass kein entsprechender Vertrag geschlossen worden sei, sei unschädlich, weil es auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf zugrundeliegende Verträge ankomme. Allerdings ist nach Artikel 26 DSGVO ein derartiger Vertrag zu schließen.

In dem Fall hatten beide einen „Auftragsverarbeitungsvertrag“ geschlossen. Dieser sei, so das Gericht, als Vertrag gemäß Artikel 26 DSGVO auszulegen, weil alle in Artikel 26 DSGVO geforderten Vorgaben erfüllt worden seien.

Das Gericht hat weiter ausgeführt, dass die Höhe der Sondervergütung – einmalig 200 Euro – jedenfalls angemessen sei. Dem Gericht sei bekannt, dass von Fachleuten Stundensätze in Höhe von bis zu 500 Euro verlangt würden, sodass die Vergütung nicht unangemessen erscheine. Dreier Vergleichsangebote bedurfte es nicht, denn die Verwaltung sei den Eigentümern bereits bekannt. Dieser Gesichtspunkt hat auch bei einer Kostenersparnis Vorrang gegenüber der unbekanntem Tätigkeit anderer Dienstleister.

Zu empfehlen ist es – nach diesem Urteil dringend – die vertraglichen Grundlagen der Zusammenarbeit von Gemeinschaft und Verwaltung auch in Bezug auf den Datenschutz zu prüfen und anzupassen.

Wird ein **Verwalter** im Sinne der DSGVO für eine **WEG tätig**, darf er das **berechnen**.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 6196 400 108

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Unter Null

Kommt die Negativverzinsung für Bankguthaben?
Und was bedeutet das für die Verwaltung von
Instandhaltungsrücklagen und Mietkautionen?

Seit der globalen Finanzkrise ist nichts mehr wie es war: Deren Beginn kann auf den 9. August 2007 datiert werden, den Tag, an dem die Zinsen für Interbankfinanzkredite sprunghaft anstiegen. Ihren Höhepunkt erreichte die Krise mit dem Zusammenbruch der US-amerikanischen Großbank Lehman Brothers am 15. September 2008. Im weiteren Verlauf mussten mehrere Staaten sogenannte systemrelevante Finanzinstitute mit enormen Kapitalerhöhungen durch – vor allem staatliches – Fremdkapital, aber auch mit Eigenkapital sichern. Einige Banken wurden verstaatlicht und später geschlossen. Die ohnehin hohe Staatsverschuldung vieler Länder stieg in der Folge stark an, insbesondere die der USA. Auch wurden die Leitzinsen niedrig gehalten oder weiter gesenkt, um eine Kreditklemme zu verhindern, wenigstens abzumildern. Und dennoch übertrug sich die Krise auf die Realwirtschaft, was sich durch rückläufige Produktion und Zusammenbrüche von Unternehmen bemerkbar machte.

Von der Finanz- zur Eurokrise

Ab 2009 folgte auf die Finanzkrise die Eurokrise. Als ihr Auslöser gilt die Mitteilung der gerade neu gewählten griechischen Regierung, dass die Nettoneuverschuldung 2009 nicht, wie von der Vorgängerregierung (vorsätzlich falsch) angegeben, rund sechs Prozent des Bruttoinlandsprodukts betrage, sondern mindestens das Doppelte.

Neben der Europäischen Union hat die Europäische Zentralbank (EZB) diverse Maßnahmen ergriffen, um die Stabilität der Finanzen im Euroraum, insbesondere der PIIGS-Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland, Spanien), aber auch der Frankreichs sowie ihrer Banken zu sichern. Wesentlich sind hier das sogenannte

DER AUTOR



RUDOLF NAßL

Das Mitglied des Vorstands der Hausbank München eG ist verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft.
www.hausbank.de



Die **Zinsen** in **Deutschland** gehören zu den **niedrigsten** im **Euroraum**.

nannte Anleiheaufkaufprogramm und die Senkung des Einlagesatzes, eines Leitzinssatzes der EZB. Der Einlagesatz sank von drei Prozent am 13. Juni 2007, also vor der Finanzkrise, auf seit dem 18. September 2019 geltende -0,5 Prozent. In Deutschland führten zudem die stabile finanz- und wirtschaftspolitische Situation der Bundesrepublik sowie die mit AAA sehr guten Ratings von S & P, Moody's und Fitch dazu, dass die hiesigen Zinsen zu den niedrigsten im Euroraum gehören.

Die geschilderte finanz- und wirtschaftspolitische Gemengelage und das damit einhergehende aktuelle zinspolitische Umfeld haben weitreichende Auswirkungen auf zahlreiche Branchen, so auch auf die Immobilienwirtschaft: So müssen sich Hausverwalter insbesondere mit der Frage auseinandersetzen, wie sie mit ihren anvertrauten Geldvermögen wie Instandhaltungsrücklagen und Mietkautionen verfahren, um durch drohende Strafzinsen keinen Verlust zu erleiden und zugleich die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Die zinsgünstige Anlage

Hausverwaltungen haben gemäß § 21 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine angemessene Instandhaltungsrücklage anzusammeln. Über die Art und Weise der Geldanlage trifft das Gesetz keine Aussage. Hat die Eigentümergemeinschaft keine Weisung erteilt, wozu sie aufgrund § 27 Abs. 1 WEG berechtigt ist, oder trifft die Gemeinschaftsordnung hierzu keine Regelung, hat die Hausverwaltung sich



an den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 WEG zu orientieren. So muss sie zumindest eine zinsgünstige Anlage der nicht unmittelbar oder kurzfristig benötigten Gelder bewirken (BayObLG, NJW-RR 1995, 530).

Da die WEG-Verwaltung eine besondere Verantwortung für die Gelder der Wohnungseigentümer trägt und zur Sorgfalt verpflichtet ist, muss sie nach Auffassung der Richter auch darüber wachen, dass die Eigentümer keine allzu riskanten Entscheidungen treffen, oder zumindest versuchen, dies zu verhindern. Auf Grund dieser Beschränkung der Anlagemöglichkeiten und -dauer kommen nur Tagesgelder, Festgelder und Spareinlagen sowie kurzfristige festverzinsliche Wertpapiere mit 100-prozentiger Rückzahlungsgarantie infrage. Gerade bei diesen Anlageformen ist in Deutschland aber aufgrund der oben skizzierten Situation zu erwarten, dass Barvermögen nicht oder gar negativ verzinst werden. Die Zinslage muss dazu auch vor dem Hintergrund der gravierenden strukturellen Veränderungen im deutschen Kreditwesen betrachtet werden. Viele deutsche Banken berechnen schon seit dem Jahr 2017 Negativzinsen für Einlagen von institutionellen Anlegern, Firmenkunden und große Privatvermögen. Ab diesem Jahr werden nur noch wenige Kreditinstitute Bankguthaben auch nur gering verzinsen, sondern günstigstenfalls mit null Prozent, häufiger aber im negativen Bereich. Insbesondere den Transfer von Guthaben von einem zu einem anderen Geldinstitut wird das aufnehmende Institut zukünftig mit Negativzinsen und/oder weiteren Gebühren belegen.

Gravierende **strukturelle Veränderungen** im deutschen **Kreditwesen.**

vdiv aktuell STELLEN- MARKT

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige in unseren **vdiv aktuell**- + VDIV-Medien und profitieren von unseren attraktiven und reichweitenstarken Crossmedia-Angeboten.

NEWSLETTER

PRINT

E-MAG

MITGLIEDER DER
VDIV-LANDESVERBÄNDE
ERHALTEN EINEN
SONDERRABATT
VON 10 %

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Heike Schneider

Mediaberaterin

Tel.: +49 89 419694-17

hshneider@avr-verlag.de



Das **Einlagen-** **sicherungsgesetz** gilt nur für **deut-** **sche** Kreditinstitute.

Mietkautionen gesetz- **konform verwalten**

Mietkautionen werden in Deutschland überwiegend als Barkaution vom Mieter gefordert. Der Vermieter hat diese Gelder getrennt von seinem übrigen Vermögen zu verwalten. Er hat sie insolvenzfest und verzinst anzulegen

(§ 551 Abs. 3 BGB). Der Mieter darf deshalb die Zahlung der Kaution an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen. Die Verzinsung richtet sich mindestens nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist (§ 551 Abs. 3 BGB). Damit liegt die Verzinsung von Mietkautionen im aktuellen zinspolitischen Umfeld bei nahezu 0,00 Prozent. Als Alternative bietet sich die Mietkautionsbürgschaft an, auch Mietaval genannt: Die Bank des Mieters gibt dem Vermieter die Sicherheit, ggf. für Schäden oder Mietausfall aufzukommen, bis zur Höhe der vertraglich vereinbarten Kaution. Den Mietaval bieten allerdings nicht mehr viele Banken an, für den jährlich Gebühren in Höhe von ca. drei Prozent des Avalbetrags anfallen, zudem eine Bearbeitungspauschale, was ihn in Summe für Mieter zur teuren Variante macht.

Eine weitere Möglichkeit ist die Mietkautionsversicherung: Für die Deckung entstehender Schäden aus dem Mietverhältnis springt der jeweilige Anbieter ein. Dafür zahlt der Mieter monatlich oder jährlich Versicherungsprämien, die dieses Modell insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen nicht gerade günstig gestalten. Zudem hat der Vermieter hier keinen Zugriff auf die Kaution, sondern muss sie, wie beim Mietaval auch, erst anfordern.

Die Barkaution bleibt praktikabel

Fazit: Die Barkaution ist und bleibt für Vermieter auch weiterhin die einfachste und praktikabelste Form der Mietsicherheit – schon deshalb, weil die meisten Kreditinstitute die Mietkautionsverwaltung als Service anbieten, den sie sich mit einer einmaligen oder jährlichen Gebühr vergüten lassen. Damit Mietverwaltungen auf diesen Kosten nicht sitzen bleiben, sollte die Weiterberechnung vertraglich geregelt sein, denn bis dato zählen diese Gebühren ohne gesonderte Vereinbarung nicht zu den umlagefähigen Kosten. So sollte im Verwaltervertrag geregelt sein, dass die Kosten der Kautionsverwaltung der Eigentümer zu tragen hat. Im Mietvertrag wiederum muss die Weiterbelastung der Kosten an den Mieter festgeschrieben sein.

Besser jetzt investieren

Keine Option ist es, anvertraute Vermögen bei ausländischen Geldinstituten anzulegen. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtskonstrukt ist jenseits der deutschen Grenzen unbekannt, und die Deckung nach § 7 Abs. 5 Einlagensicherungsgesetz von 100.000 Euro je Eigentümer greift nicht, denn sie gilt nur für deutsche Kreditinstitute.

Was aber bleibt als Alternative, wenn eine Geldanlage keine Zinsen mehr bringt? Die Gebäude vieler Eigentümergeinschaften wurden in den 1960er, 70er und 80er Jahren gebaut und entsprechen häufig nicht mehr den aktuellen oder zukünftigen energetischen Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes. Verwalter sollten daher in der Eigentümerversammlung darauf dringen, dass notwendige Modernisierungsmaßnahmen (Heizung, Fenster, Fassade, Dach etc.) zügig beschlossen und durchgeführt werden. Auch die geplanten Änderungen des WEG zur E-Mobilität werden weitere Investitionen erfordern. Für diese Maßnahmen kann die Instandhaltungsrücklage eingesetzt werden, und weil sie oft zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen nicht ausreicht, kann sie durch ein sogenanntes WEG-Darlehen aufgestockt werden. Mit Laufzeiten von zehn Jahren und zehnjähriger Zinsbindung bieten die Kreditinstitute in der derzeitigen Zinssituation aktuell sehr günstige Konditionen, wobei die zur Verfügung stehende Instandhaltungsrücklage als Eigenkapital verwendet werden kann. Darüber hinaus lassen sich für energetische Sanierungsmaßnahmen zinsgünstige KfW-Förderdarlehen in die Finanzierung einbinden. Wegen der teils sehr komplexen Materie ist es sinnvoll, dass Hausverwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft einen Berater hinzuziehen.

Tipp: Angesparte **WEG-**
Guthaben jetzt für **Moder-**
nisierungen nutzen

VDIV Baden-Württemberg

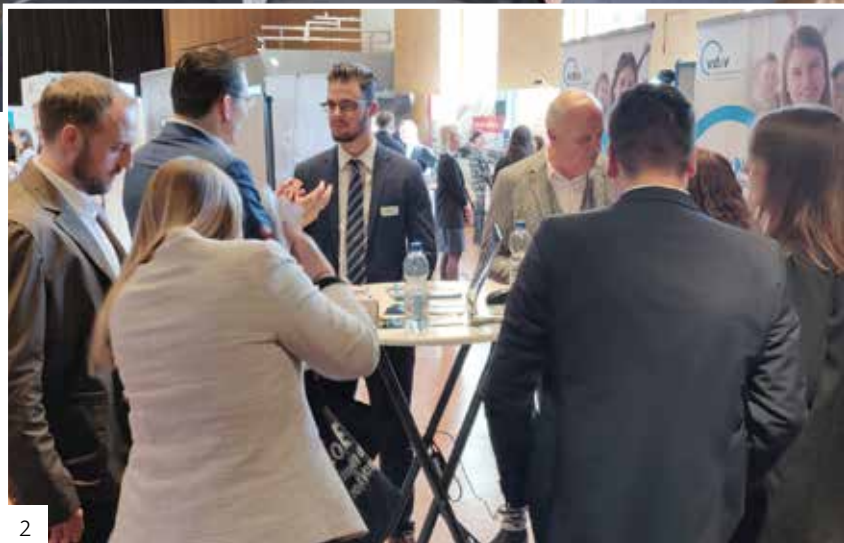
Initiative Young Professionals VDIV BW

Der VDIV Baden-Württemberg hat eine neue Initiative ins Leben gerufen, die Young Professionals VDIV BW. Damit forciert der Landesverband die Förderung und Vernetzung junger Immobilienprofis am Beginn ihrer beruflichen Laufbahn – auch mit potenziellen Arbeitgebern. Die branchenübergreifende Plattform soll dem Austausch mit Kollegen über Erfahrungen und Herausforderungen dienen. Im Sinne des Netzwerkgedankens werden auch Veranstaltungen zu aktuellen und spezifischen Themen eigens für diese Zielgruppe organisiert.

Der Kick-Off für die neue Initiative fand am 14. November 2019 an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) statt: Zu den jedes Semester stattfindenden Career Days informierte der VDIV BW direkt vor Ort am eigenen Ausstellungsstand über die neue Initiative und warb auch in der darauffolgenden Auftaktveranstaltung in Stuttgart für sie. Rund 30 interessierte Studenten und Berufsanfänger fanden sich in der Stuttgarter Eventlocation Das Büro ein, um sich über die neue Initiative zu informieren und neue Kontakte zu knüpfen. Dass der Vorstandsvorsitzende des Landesverbandes Wolfgang D. Heckeler persönlich einführende Worte an die Anwesenden richtete, unterstreicht den Stellenwert der Veranstaltung. Auch der Geschäftsführer des VDIV Deutschland konnte für einen Vortrag gewonnen werden: Martin Kaß-



1



2

ler widmete sich darin der Digitalisierung sowie den zukünftigen Entwicklungen der Immobilienbranche. Auch Verbandsjustiziar Stephan Volpp zeigte als Referent neue Perspektiven auf. Unter dem Titel „Sexy Verwaltung, raus aus dem Nebenzimmer des Vereinsheims, rein in die Präsidentensuite im Luxushotel!“ zeigte er auf, wie der Verwalter zum Manager wird.

Im Anschluss ging es ans Netzwerken der interessierten Studenten und Berufsanfänger mit Vertretern des Verbandes – musikalisch

unterlegt von DJ Rocksam. Die neue Initiative hat eine eigene Homepage mit Informationen und einem Kurzvideo der Auftaktveranstaltung: <https://yp.vdiv-bw.de>

1 Chefsache: Zur Auftaktveranstaltung richtete Wolfgang D. Heckeler das Wort an die Anwesenden.

2 Career Day an der HfWU: Der VDIV BW informierte die Fachkräfte von morgen vor Ort.

Save the Date: Info-Veranstaltung für Nicht-Mitglieder

Zu einer exklusiven Informationsveranstaltung lädt der VDIV BW am 5. Februar 2020 ins Best Western Parkhotel, Weingarten ein. Verwaltungsunternehmen, die sich für eine Mitgliedschaft im Landesver-

band interessieren, können sich derzeit noch kostenfrei anmelden, um so auch in den Genuss des Vortragsprogramms zu aktuellen Verwalterthemen zu kommen. Im Fokus stehen die Herausforderungen und Chancen der EED, der Umgang mit

Haftpflichtschäden in der Verwalterpraxis und die aktuelle Rechtsprechung zum WEG- und Mietrecht.

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

Rückblick 29. Verwalter-Workshop 2019

Unter dem Motto „Knackpunkte in der Wohnungseigentumsverwaltung“ setzte der VDIV BW am 28. und 29. November 2019 seine erfolgreiche Reihe der Verwalter-Workshops in mittlerweile 29. Auflage im Kronenzentrum in Bietigheim-Bissingen fort – mit überwältigender Resonanz. Mit rund 200 angemeldeten Teilnehmern war die Veranstaltung restlos ausgebucht.

Nach der Begrüßung der Anwesenden durch den Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler leitete Rechtsanwalt Horst Müller mit einem Impulsvortrag zur Abnahme von Bauleistungen im Gemeinschaftseigentum den diesjährigen Workshop ein. Auch der Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing ließ es sich in diesem Jahr nicht nehmen, ein persönliches Grußwort an die Teilnehmer zu richten.

In drei Workshops, jeweils unter Leitung eines erfahrenen Praktikers, ging es um folgende Themen, die von den Teilnehmern gemeinsam erarbeitet wurden:

Der Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund nahm sich der Workshop um den Münchner Rechtsanwalt Konstantin

Riesenberger an, wobei es um richtige Verhaltensweisen und rechtliche Taktiken ging, aber auch um relevante Aspekte der WEG-Beschlussfassung und vertragliche Details. Zudem stand der nachfolgende Verwalter im Fokus und das richtige Vorgehen zur Amtsübergabe und -übernahme.

Um Aufgaben und Fallstricke für den Verwalter im Beschlussanfechtungsverfahren und im Hausgeldprozess ging es in der Arbeitsgruppe des vorsitzenden Richters am Landgericht Frankfurt am Main, Dr. Frank Zscheschak. Sie befasste sich mit Aufgaben, Pflichten und Rechten des Verwalters in strittigen Fragen, die vor Gericht landen.

Den wirtschaftlichen Aspekten der Inspektion und Wartung haustechnischer Anlagen widmete sich der 3. Workshop unter der Leitung von Dipl.-Ing. Dieter Uhlig. Der Lehrbeauftragter der Uni Weimar, der Beuth-Hochschule Berlin und HTW-Berlin erläuterte Pflichten und Optionen

der Inspektion und Wartung der technischen Gebäudeausrüstung.

Eine begleitende Fachausstellung mit Partnern des VDIV bot den Teilnehmern neueste Informationen über Leistungen und Produkte der Immobilienbewirtschaftung. Die Netzwerkpflege kam dabei zwischen den Partnern des VDIV und seinen Mitgliedern nicht zu kurz. Auch wurde die Möglichkeit des Austausches unter den Mitgliedern wieder sehr geschätzt und genutzt. Am Abend lud der VDIV Mitglieder und Partner zu einem geselligen Weihnachtsessen ein.



Dank für jahrelange gute und freundschaftliche Zusammenarbeit: Wolfgang D. Heckeler und Rechtsanwalt Horst Müller, einer der Workshop-Referenten der ersten Stunde.

VDIV Hessen

2. Verwalterforum und Beiratsseminar Kassel

Nach schon erfolgreicher Premiere im vergangenen Jahr kamen am 8. November 2019 rund 60 Immobilienverwalter in Kassel zum 2. Verwalterforum Nordhessen des VdIVH ins Schlosshotel Bad Wilhelmshöhe. Der kurzen Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel folgte eine Erläuterung von Vorstandsmitglied Marco Weber zum aktuellen Sachstand des Zensus 2021. Der in Kassel ansässige Unternehmer bereitete das eher unliebsame Thema erfrischend auf, nicht

zuletzt mit der Frage: Wann ist ein Raum ein Raum, und ist eine Küche ein Raum? Rechtsanwalt Helge Schulz (Kanzlei Wedler, Hannover) widmete sich im folgenden Vortrag einem klassischen Problem, den Feuchteschäden in der WEG – und ihrer Zuordnung zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei der Schadenabwicklung mit der Versicherung.

Nach der Kaffeepause übernahm Rechtsanwalt Stephen Lietz (Kanzlei Hagen, Berlin) das Rednerpult und ging der Jahreszeit

entsprechend auf die Verkehrssicherungspflichten ein. 15 Tipps für mehr Effizienz gab der Geschäftsführer der Berliner Stadt-Art Hausverwaltungsgesellschaft und Vorstand im VDIV Berlin-Brandenburg Bernd Schneider als erster Redner nach der Mittagspause. Im weiteren Verlauf thematisierten erneut Rechtsanwalt Helge Schulz die Wohnungsübergabe und Schönheitsreparaturen, und Rechtsanwalt Stephen Lietz erörterte mögliche juristische Schritte gegen störende Eigentümer und Mieter.



Die Schulung der Beiräte

Am folgenden Samstag stand die Schulung der Beiräte und interessierter Eigentümer an. Die rund 50 angemeldeten Teilnehmer begrüßte Werner Merkel herzlich und stellte in seinem Eröffnungsvortrag die Frage: Wie wird der Werterhalt einer Immobilie zur Wertsteigerung? Durch eine professionelle Verwaltung! So die nur logische Antwort, die Merkel mit unzähligen Beispielen wie energetischer Sanierung, Barrierereduzierung, zeitnahe Instandsetzung und Instandhaltung oder Einbau von Stromtankstellen für Elektromobile belegte. Auch die Beratung der Eigentümer über das rechtlich Machbare wie auch über das vom Gesetzgeber vorgeschriebene Notwendige gehörte dazu. Letztlich kommt es auf die Eigentümer an, ob sie einen guten Rat befolgen, so Merkels Fazit.

Stephen Lietz erläuterte im folgenden Vortrag, was in der Hausordnung und was in der Gemeinschaftsordnung wie geregelt werden kann. Einem praktischen Thema widmete sich der Kasseler Kriminaloberkommissar Markus Gebauer. Er zeigte auf, wie sich die Sicherheit in Außenbereichen durch präventive Gestaltung erhöhen lässt. Umfangreiches Bildmaterial ermöglichte den Vorher-Nachher-Vergleich und wird sicherlich so manche WEG-Versammlung



inspirieren, ihre Sicherheit vor allem durch optimierte Beleuchtung zu erhöhen.

Nach der Mittagspause erklärte Helge Schulz noch einmal den Unterschied zwischen der WEG-Jahresabrechnung für die Eigentümer und der Betriebskostenabrechnung für Mieter – nicht zuletzt, um auch vermietenden Eigentümern Hilfestellung zu geben. Diskutiert wurde hier insbesondere die Umlagefähigkeit einzelner Rechnungsposten, woran die Anwendung und Änderung von Umlageschlüsseln für die WEG-Abrechnung anknüpfte. Abschließend erläuterte der Referent den Beiräten aktuelle WEG-rechtliche Entscheidungen.

An beiden Veranstaltungstagen bekamen die 13 Aussteller der begleitenden Fachmesse Gelegenheit, sich und ihre Unternehmen den Anwesenden kurz vorzustellen und mit ihnen ins Gespräch zu kommen. Über den Verlauf beider Tage zeigte sich Werner Merkel hoch

erfreut, insbesondere über die gestiegene Teilnehmerzahl des Verwalterforums, und er dankte in seinen Schlussworten den Zuhörern für das rege Interesse und die aktive Beteiligung. Auch in diesem Jahr wird es wieder ein Verwalterforum und Beiratsseminar in Kassel geben, so Merkel. Das in dieser Region einmalige Veranstaltungsformat verdient es, noch ausgebaut zu werden. Für 2020 stehen bereits Veranstaltungen für Kassel und Umgebung im Programm des VdIVH, die speziell dem Netzwerken und der Mitgliederwerbung in Nordhessen dienen sollen. Das 3. Verwalterforum und das 3. Beiratsseminar in Kassel finden am 30./31. Oktober 2020 statt.

- 1 Grußwort des Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel an die Teilnehmer
- 2 Tipps für mehr Sicherheit: Kriminaloberkommissar Markus Gebauer

14. Herbstforum Immobilienverwaltung und Technik



1



2



3

Der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland ist innovativ und dynamisch: Kerzenziehen und Dachstuhlbrand waren zwei Schwerpunkte des Herbstforums, die aber zum Glück nicht zusammenhingen! Zunächst wurde in der Mitgliederversammlung am 4. November 2019 ein neuer Vorstand gewählt. In der folgenden traditionellen Vorabendveranstaltung in einer Kerzenzieherei ging es für die Fachaussteller, Referenten und Verbandsmitglieder ziemlich heiß zu beim Basteln von Weihnachtsgeschenken – ein idealer Start in das 14. Herbstforum am 5. November 2019, das mit 17 Ausstellern und fast 100 Teilnehmern wie in den vergangenen Jahren sehr gut besucht war.

Nach dem aufregenden Vorabend konnte Dr. Joachim Näke, wiedergewählter Vorstandsvorsitzender des Verbandes, die Tagungsteilnehmer zum Forum Immobilienverwaltung & Technik begrüßen. Der Richter am AG Dresden Thomas Gebhard stellte einleitend anhand der Rechtsprechung die Pflichten zur Verkehrssicherung in Miet- und WEG-Objekten dar. Prof. Dr. Martin Häublein widmete sich in seiner bekannt praxisnahen und kritischen Art der aktuellen BGH-Rechtsprechung zu Instandhaltung, Modernisierungen und baulichen Veränderungen in Eigentümer-

gemeinschaften und gab zudem einen Ausblick auf mögliche Änderungen im Rahmen der bevorstehenden WEG-Reform. Nach der Mittagspause stellten Kooperationspartner des Verbandes Möglichkeiten automatisierter Heizkostenabrechnungen vor, erläuterten Entwicklungen in der Medienversorgung von Wohnanlagen und thematisierten die Handlungspflichten von Versicherungen, Verwaltern und Schadensanierern anhand eines aktuellen Falls, dem Dachstuhlbrand in einem Leipziger Wohnhaus.

Herr Richter, was spricht er? Rechtsanwalt André Leist aus Dresden leitete aus Gerichtsurteilen wertvolle Hinweise für WEG-Verwalter zu Beschlussfassungen zur Verwalterwahl, zu Jahresabrechnungen und Kostenverteilungen ab. Die Absicherung meteorologischer Risiken durch Versicherungsverträge war Schwerpunkt des Vortrags von Thomas Baum, Howden Caninenberg GmbH, bevor sich Söhnke Schmidt, Gursch & Schmidt GmbH, dem Versicherungsschutz von Verwaltern bei der Betreuung von Bauleistungen widmete. Im Abschlussbeitrag zeigte Dr. Joachim Näke anhand von Befragungen mitteldeutscher Verwalter mögliche Schwerpunkte der Aus- und Weiterbildung von Wohnimmobilienverwaltern auf, bevor er unter Bezug auf das aktuelle bundesweite VDIV-Branchen-

barometer eigene Befragungsergebnisse zu Tätigkeitsschwerpunkten, Vergütungen und der wirtschaftlichen Situation der Immobilienverwalter in Sachsen und Thüringen darstellte.

Das Herbstforum HFIT 2019 bot hochaktuelle Themen, war informativ wie selten, überzeugte zudem mit einer sehr vielseitigen Fachausstellung und diente dem intensiven Erfahrungsaustausch unter Kollegen. Als kompetenter Vertreter des Berufsstandes der Wohnimmobilienverwalter Mitteldeutschlands machte der Landesverband deutlich, dass er dynamisch und zukunftsorientiert aufgestellt und für jeden Wohnimmobilienverwalter interessant ist.

Das nächste Mitteldeutsche Verwalterforum findet am 17. März 2020 in Leipzig statt.

1 Dr. Joachim Näke begrüßt als frisch wiedergewählter Vorstandsvorsitzender die zahlreich erschienenen Teilnehmer.

2 Praxisnah und kritisch: Prof. Dr. Martin Häublein erläutert die WEG-Rechtsprechung.

3 Gelegenheit zu intensivem Erfahrungsaustausch: die Fachausstellung der Dienstleister

10. Bremer Verwalterforum

W eiterbildungsoffensive in Niedersachsen und Bremen: Mehr als 140 Immobilienverwalter nutzten die inzwischen zehnte Ausgabe des Bremer Verwalterforums, um sich über aktuelle Themen sowie Trends in der Immobilienverwaltung zu informieren. Überzeugt hat dabei erneut die gelungene Mischung aus praxisnah aufbereiteten Rechtsthemen, relevanten Fragestellungen für die Verwaltertätigkeit sowie innovativen Entwicklungen in der Branche.

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, die Kommunikationstrainerin Dr. Angelika Eichenlaub und Rechtsanwalt Helge Schulz gestalteten das fachliche Programm des Tages. Den Auftakt machte Schulz, der über die aktuelle WEG-Rechtsprechung referierte und anhand neuer Gerichtsurteile wichtige Handlungsoptionen aufzeigte. Da immer mehr Verwaltungsunternehmen

auch Gewerberäume betreuen, setzten der VDIV Deutschland und der VDIV Niedersachsen/Bremen in diesem Jahr auch aktuelle Fragen zur Geschäftsraummietauf die Agenda. Ruth Breiholdt vermittelte anschaulich, worauf Immobilienverwaltungen bei der Gewerbevermietung achten sollten. Nach der Mittagspause erläuterte Dr. Angelika Eichenlaub, wie man mit Konflikten und Beschwerden im Tagesgeschäft professionell umgeht und das betriebseigene Beschwerdemanagement kundentorientiert ausrichtet. Abgerundet wurde das umfangreiche Fachprogramm am Nachmittag erneut von den Juristen Breiholdt und Schulz, die sich den Betriebskosten bzw. der Jahresabrechnung widmeten.

Informativ, aktuell und praxisnah – so lautete das abschließende Urteil der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die den Tag nicht nur für die fachliche Weiterbildung nutzten,

sondern sich in den Pausen auf der begleitenden Fachausstellung auch über innovative Produkte und Dienstleistungen für die Verwaltertätigkeit informierten.

Praxisforum Hannover

Anfang Dezember hatte der Landesverband zur nächsten Veranstaltung nach Hannover eingeladen: Im Praxisforum mit dem Titel „Alltag in der WEG – vom Umgang mit Störenfriedern“ informierte Rechtsanwältin Helge Schulz über das rechtssichere Vorgehen bei ungenehmigten Umbauten, Störungen durch Lärm, Verstößen gegen die Gemeinschaftsordnung und in anderen kritischen Situationen. Als Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen kümmert sich Rechtsanwältin Helge Schulz auch um die Rechtsberatungshotline für Mitglieder. Daher stellte er am Nachmittag unter dem Motto „Vom Verwalter für den Verwalter“ aktuelle Probleme aus der Rechtsberatung und deren Lösung dar. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, sich mit eigenen Fragen und Erlebnissen einzubringen.

Neuer Vorstand für mehr Fortbildung

Der neue Vorstand des VDIV Niedersachsen/Bremen mit Andre Jahns als Vorsitzendem, Cornelia Noack als stellvertretender Vorsitzenden, Tania Caminades als geschäftsführendem Vorstandsmitglied sowie den Beisitzern Marc Goetze und Uwe Huss hat es sich zum Ziel gesetzt, den Mitgliedern und Interessierten mehr Fortbildungsmöglichkeiten anzubieten. Daher wird es erstmalig zu Beginn des Jahres ein Fortbildungsprogramm für das Jahr 2020 geben.



1 Vor gut gefülltem Plenum: Rechtsanwältin Ruth Breiholdt erläutert aktuelle Fragen der Gewerbevermietung.

2 Treffpunkt Fachausstellung: Netzwerken und Erfahrungsaustausch beim 10. Bremer Verwalterforum

Initiative für den Branchennachwuchs

Frischer Wind und neue Ideen für die Immobilienbranche: „Die jungen Verwalter“ des Verbandes der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. repräsentieren eine neue, moderne Verwaltergeneration. Kreativ, strategisch und innovativ – mit zeitgemäßen und dynamischen Ideen gestaltet ein engagiertes Team aus Berufseinsteigern und Nachwuchstalente die Zukunft der Branche künftig aktiv mit. Ihr Ziel: Das etwas angestaubte Image der Branche aufpolieren und der aktuellen Generation der Bestandsverwalter die nächste der modernen Immobilienverwalter folgen lassen.

Joshua Kehry, Verbeg Immobilienverwaltung GmbH, Ludwigshafen, der beruflich in die Fußstapfen seines Vaters Oliver Philipp Kehry tritt, über die Gründungsidee der jungen Verwalter: „Ich habe schon als Jugendlicher viel von den vielfältigen Aufgaben eines Immobilienverwalters mitbekommen, sah darin meine berufliche Zukunft. Der Branche fehlt qualifizierter Nachwuchs. Wir wollen den Beruf des Immobilienverwalters aktiv ins Blickfeld der Öffentlichkeit rücken und für junge Talente interessanter machen.“ Das Gründungsteam komplettieren Jan Hennig, Frank Hennig Hausverwaltung, Kaiserslautern, Norman Palm, Saar-Pfalz-Hausverwaltungen Palm GmbH, Bechhofen, und Alisa Neubauer, VR Immobilienmanagement GmbH, Landau und Dirmstein, – wie Joshua Kehry junge Berufseinsteiger, die in Verwalterfamilien aufgewachsen sind.

Das Gremium ist direkt in den Landesverband integriert, möchte sich mit eigenen Ideen und modernen Themen in die Verbandsarbeit einbringen und den Vorstand unterstützen. Als erste Anlaufstelle für junge Verwalter in Rheinland-Pfalz und im Saarland fördern sie künftig den Erfahrungsaustausch von Berufsstärkern – modern und zeitgemäß über Instagram. Follower erhalten Informationen über neueste Verbandsaktivitäten; eine Art Kummerkasten bietet jungen Mitarbeitern, Azubis und Studenten die Möglichkeit zu direkter Kontaktaufnahme und persönlicher Unterstützung. Die jungen Verwalter präsentieren sich mit eigenem Stand auf allen großen Verbandsveranstaltungen, erstmals beim Verwalterforum in Frankenthal im November 2019. Auch Start-ups und kleinere Unternehmen sollen hier regelmäßig die Chance erhalten, sich der Öffentlichkeit vorzustellen.

Vor allem den stetigen Wandel des Berufsbildes, der viel Abwechslung ins Tagesgeschäft bringt, wollen die jungen Verwalter aufzeigen: Bei Ausbildungsmessen in Rheinland-Pfalz und im Saarland wollen sie gemeinsam mit Partnerunternehmen Schulabgängern auf lockere Art und Weise die Vorzüge eines modernen Jobs mit Zukunft näherbringen und so Auszubildende und Studenten anwerben.

Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand im VDIV RPS: „Die Idee einer eigenen Plattform für den Verwalternachwuchs begeisterte unseren Vorstand auf Anhieb. Ihr

Ziel muss es sein, jungen Menschen Raum für Visionen und innovative Ideen zu geben, die Hausverwalter von morgen zu fördern und unseren Landesverband für die Folgegeneration interessant und attraktiv zu machen.“

Der VDIV RPS vereint als moderner Verband zwei Generationen unter einem Dach. Er ist für etablierte WEG- und Mietverwalter sowie für junge Nachwuchstalente eine zentrale Plattform für den Erfahrung- und Informationsaustausch, zur regelmäßigen Aus- und Fortbildung und für die Imagepflege des Berufsbildes des Wohnimmobilienverwalters. „Dank des neuen Gremiums und der vielen Zukunftsideen unseres motivierten Nachwuchses ist unser Verband für die steigenden Herausforderungen an eine Branche im Wandel bestens gerüstet“, so Herrmann. „Wir hoffen, dass unser Engagement auch für andere Landesverbände und weitere Unternehmen Vorbild sein kann. Viele Firmen suchen händeringend nach qualifiziertem Fachpersonal. Die Investition in motivierten Verwalternachwuchs wird sich unserer Meinung nach für die gesamte Branche garantiert auszahlen.“

Das Team der jungen Verwalter freut sich über weiteren Zuwachs: Interessenten sollten Ideen und Visionen haben, unter 35 Jahre alt und bei einem Mitgliedsunternehmen des Landesverbandes beschäftigt sein. Weitere Informationen gibt es per E-Mail an den Landesverband: office@vdiv-rps.de oder an die jungen Verwalter: post@vdiv-jungeverwalter.de

Verwalterforum WEG-Recht, Frankenthal

Mitte November hatte der VDIV RPS zum letzten Verwalterforum des Jahres ins CongressForum nach Frankenthal geladen. Rund 120 Teilnehmer folgten der Einladung, informierten sich über die aktuelle WEG-Rechtsprechung, besuchten die Fachausstellung

mit Anbietern aus der Wohnungswirtschaft und diskutierten oder pflegten ihr Netzwerk mit den Branchenkollegen.

Prof. Dr. Florian Jacoby, Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld, erläuterte in seinen Vorträgen die nur auf

den ersten Blick trocken wirkende Rechtstheorie anschaulich aus dem Blickwinkel der Verwalterpraxis. Dabei thematisierte er neben den neuesten neusten BGH-Urteilen unter anderem den Umgang mit Störungen und Schäden in einer Wohnungseigentumsanlage und den Komplex E-Mobilität. Außerdem referierte Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, über die Chancen und das Potenzial der Digitalisierung für Immobilienverwalter. Karin Mock-

Kiel, Vertrieb svt Brandsanierung GmbH, berichtete über die Problematik asbesthaltiger Kleb- und Füllstoffe.

Die Termine für die Verwalterforen 2020 stehen bereits fest: 11. März Mietrecht in Frankenthal; 24. Juni Miet- und WEG-Recht in Saarbrücken; 23. September Miet- und WEG-Recht in Mainz; 11. November WEG-Recht in Frankenthal

Neu aufgestellter Vorstand

Personelle Veränderungen in der Führungsriege des VDIV RPS: Die Mitgliederversammlung in Frankenthal wählte Dr. Oliver Martin einstimmig zum neuen Vorstandsvorsitzenden. Der Jurist gehört dem Landesverband als Vorstandsmitglied bereits seit 2016 an, ist Geschäftsführer der Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH in Worms und Lehrbeauftragter an der Hochschule Mainz. Der neue Vorsitzende dankte den Mitgliedern für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. „Stetig steigende Anforderungen an unsere Berufssparte erfordern eine weitere Professionalisierung der Branche, die unser Landesverband durch vielfältige Foren, Seminare und Workshops ganzjährig vorantreibt“, so Martin. „Als Vorsitzender des Vorstands möchte ich diesen eingeschlagenen Weg fortführen und inten-

Foto: © VDIV RPS

Der neue Vorstand:
Angelika Neubauer (Vorstand Rheinland-Pfalz), Dr. Oliver Martin (Vorstandsvorsitzender), Frank Hennig (Mitglied des Vorstands), Axel Ewen (Vorstand Saarland) und Markus Herrmann (Geschäftsführender Vorstand)



sivieren, um letztlich allen Verwalterinnen und Verwaltern in der Region die Möglichkeit zu geben, sich individuell fort- und weiterzubilden.“

Als neues Mitglied wurde Frank Hennig in den Vorstand gewählt. Der Inhaber der

gleichnamigen Hausverwaltung in Kaiserslautern wird sich mit seinen vier Vorstandskollegen um die Ausrichtung und die Aktivitäten des Verbandes kümmern. Angelika Neubauer, Axel Ewen und Markus Herrmann wurden in ihren Ämtern bestätigt.

vdivnewsletter – auf dem neuesten Stand!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft** und **Rechtsprechung**, speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet
- **kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräte** optimiert
- **übersichtlich, aktuell** und **nützlich für Ihren Alltag**

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.vdiv.de/newsletter



Aktuelles aus Bayern!



1



2

Rückblick auf ein fortbildungsreiches zweites Halbjahr 2019: Erstmals knackte der VDIV Bayern die 3 000-Teilnehmer-Marke. Auch in Bayern spürt man, dass die Nachfrage nach Fort- und Weiterbildungsangeboten deutlich steigt. Allein im November wurden über 1 200 Teilnehmer gezählt. Ob Tagesseminar, Verwaltertreff oder auch der Münchner Verwalterstammtisch – jede Veranstaltung für sich war ein voller Erfolg.

Hervorzuheben sind jedoch die Immobilienforen in München und Nürnberg. Die jeweils zweitägigen Veranstaltungen richten sich am ersten Tag stets an die Zielgruppe Immobilienverwalter, am zweiten an die Verwaltungsbeiräte. Begleitet werden beide Veranstaltungen von einer Fachausstellung der Partnerunternehmen des Landesverbandes. Besonders erfreulich: Die Zahl der teilnehmenden Immobilienverwalter und vor allem der potenziellen Neumitglieder ist stark gestiegen; in München waren es knapp 240 Teilnehmer, in Nürnberg wurde die 200er-Marke geschafft.

Beide Veranstaltungen beinhalteten eine Podiumsdiskussion zum Thema „Die

Grenzen der WEG Verwaltung: Personal und Eigentümersammlung – wie sieht die Zukunft aus?“. Moderiert vom Vorstandsvorsitzenden des VDIV Bayern, Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, regten Digitalisierung, Online-Eigentümersammlung und Personalgewinnung die Experten auf dem Podium zur regen Diskussion an: die Rechtsanwälte Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, München, und Gerhard Frieser, Nürnberg, die Immobilienverwalter Thomas Hüttl und Max Funke-Kaiser und den Inhaber der etg24, Bernhard Preißer.

Im Künstlerhaus am Lenbachplatz in München referierten zudem Christian Stadt, Richter am Amtsgericht München, zum Thema „Neues rund um Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, Eigentümersammlung und Beschlüsse der Eigentümer“, Walter Plank, Geschäftsführender Vorstand des VDIV Bayern, mit dem Thema „Energiewende im Gebäudebereich“, und Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz bearbeitete zu guter Letzt die Kostenersatzansprüche bei irrtümlicher Beauftragungen von Instandhaltungsmaßnahmen. Als Highlight der Veranstaltung darf der Fachvortrag „Mietrecht Aktuell“ von Prof. Dr. Bub hervorgehoben werden. Über zweihundert Seiten Script in

gut zweieinhalb Stunden ließen so manchen Kopf rauchen, die vielen Pausen brachten aber auch wieder Abkühlung.

In der Meistersingerhalle in Nürnberg sah das Programm etwas anders aus: Rechtsanwalt Gerhard Frieser, Vorsitzender Haus und Grund Nürnberg, trug die Mietrechtsänderungen 2019 vor, und VDIV-INCON-Geschäftsführerin Sabine Leipziger referierte zum Thema „Tiefgaragen und der Versicherungsschutz“, bevor Marco J. Schwarz abschließend die aktuelle WEG-Rechtsprechung erläuterte.

Das komplette Seminarangebot des VDIV Bayern findet sich online: www.vdiv-bayern.de – oder als Seminarkalender, der per E-Mail angefordert werden kann: info@vdiv-bayern.de

1 Neue Regelungen: Der geschäftsführende Vorstand Walter Plank erläutert die Energiewende im Gebäudebereich.

2 Podiumsdiskussion mit Experten: v.l. Bernhard Preißer, Thomas Hüttl, Marco J. Schwarz, Max Funke-Kaiser, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

21. Kölner **Verwalterforum** mit neuem Standort

Es ist ein Vorstoß in eine neue Dimension: Am 15. Februar 2020 findet das 21. Kölner Verwalterforum im Congress-Center der Koelnmesse statt. Der neue Standort bietet allen Akteuren der Branche eine noch attraktivere Bühne. So wird das Teilnehmerfeld der schon jetzt größten Veranstaltung dieser Art in NRW die Marke von 700 deutlich übersteigen können. Die Fachausstellung wird mittels innovativer Kommunikationsformate spannende Anregungen für die tägliche Arbeit geben. Und natürlich stehen im

Vortragsprogramm renommierte Referentinnen und Referenten mit den aktuellen Themen der Verwalterbranche im Rampenlicht.

Neben der Innovation soll aber auch die Tradition gepflegt werden. Die Vorabendveranstaltung – diesmal im „früh am Dom“ – bietet Gelegenheit, kölsche Gastlichkeit in geselliger Atmosphäre zu erleben.

Information und Anmeldungen: www.vnwi.de



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
Geschäftsführender Vorstand:
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
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstr. 15
30159 Hannover
Tel. 0511 87456040
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Tania Caminades
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241 51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621 5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238 9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstand Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351 255070
info@vdiv-mitteldeutschland.de
www.immobilienvverwalter-
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:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391 5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

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: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber: Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
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
Fax: +49 89 4705364
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 Ausgabe: Heinz Ullrich Brosziewski, Dr. Michael Casser, Slaven Grizelj, Christopher von Gumpfenberg, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Wolfgang D. Heckeler, Andre Jahns, Martin Kaßler, Stephan Kiermeyer, Andrea Körner, Stephanie Kreuzpaintner, Hartmut Michels, Rudolf Naßl, René Pehlke, Dr. Olaf Riecke, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Graziella Treffler, Victoria E. Warken, Wolfgang Wawro, Oliver Züchner

Anzeigenleitung: Susanne Meier
Tel.: +49 89 419694-82
smeier@avr-verlag.de

Mediaberatung: Sahar Faez
Tel.: +49 89 419694-32
sfaez@avr-verlag.de

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Grafik: Sonja Lex, Anna Spinnen-Riemath

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © Kudryashka / Shutterstock.com

Titelthema: © Kudryashka / 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, MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, 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 Redaktionmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2020



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

GENUSS- UND BUCHTIPP

Ein Bauch lustwandelt durch Wien von Vincent Klink

Wien ist eine tolle Stadt, immer eine Reise wert, insbesondere in kulinarischer Hinsicht. Eine besondere Wien-Empfehlung ist daher dieses Buch. Vincent Klink liebt wie ich Wien und die Wiener. Gemeinsam mit seiner Frau hat er die österreichische Hauptstadt erkundet. Voller Leidenschaft schreibt er über die österreichische Küche, über Wiens Geschichte und Kultur – und über die vielen schönen Kaffeehäuser, Hotels und Restaurants.

Die Wiener reden langsamer, gehen langsamer und essen langsamer als die hektischen deutschen Piefkes. Was nichts anderes bedeutet als: Sie genießen. Deshalb fühlt sich der Stuttgarter Sterne-Koch Vincent Klink in Wien so wohl. Er schätzt das Verweilen in den Kaffeehäusern, könnte – wie Kaiser Franz Josef – jeden Tag Tafelspitz essen und dazu ein Ottakringer trinken. Er lustwandelt durch die Prachtstraßen, besucht die früheren Residenzen der Habsburger und übernachtet im Hotel Sacher. Ein Reise- und Kulturführer der besonderen Art mit vielen Anekdoten und ausgewählten Rezepten. Klink kann tatsächlich nicht nur kochen, sondern auch schreiben und fesselnd erzählen – auf seine eigene Art. Seinen Empfehlungen kann man getrost folgen. Zwar schaut er nicht immer auf die Preise, stets aber auf die Qualität. So beschreibt er Wiens beste Kaffee- und Gasthäuser gleich reihenweise. Wer alle durchprobieren will, muss einen längeren Aufenthalt planen. Und so ähnlich ist es bei den Gasthäusern. Vom Vestibül, dem Restaurant am Burgtheater, über „Zum Schwarzen Kameel“ bis zum Wirtshaus „Steirerstöckl“ beschreibt er ebenso liebevoll wie auch kritisch die Gastronomie. Viel Spaß beim Lesen und Ausprobieren.

Vincent Klink: Ein Bauch lustwandelt durch Wien
• Ullstein 2019 • Hardcover 384 Seiten • ISBN-13 9783550200663 • 24 Euro



FREUD & LEID

Ein privater Vermieter stand im Dezember vor dem Augsburger Amtsgericht. Wie u. a. die Süddeutsche Zeitung berichtete, hatte er sich dafür zu verantworten, dass er in einem Zeitungsinsert eine Wohnung ausdrücklich an Deutsche vermieten wollte. Der Kläger, ein aus Burkina Faso stammender Referent für Antidiskriminierungs- und Antirassismuarbeit einer in Augsburg ansässigen Organisation, hatte den Hinweis „an Deutsche“ in der Anzeige übersehen und aus Interesse an der Wohnung den Vermieter angerufen. Wegen seines ausländischen Namens kam er nicht weit. Der 81-jährige Vermieter legte gleich auf. Mehreren Kollegen des Klägers erging es genauso.

Während der zweitägigen Verhandlung vor dem Amtsgericht Augsburg muss es zu teils bizarren Szenen gekommen sein. Den sozialen Frieden im Haus habe der Vermieter wahren wollen, indem er Ausländer als Mieter ausschloss. Der Richter gab dem Kläger recht: „Verbrechen und Vergehen werden von Menschen begangen, nicht von Staatsangehörigen“, belehrte er den Vermieter. Der muss nun wegen des Verstoßes gegen das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz 1.000 Euro an den Kläger zahlen und zukünftig den offenen Ausschluss von Ausländern unterlassen, weil ihm sonst ein Ordnungsgeld von 250.000 Euro droht. Eine solche Benachteiligung aufgrund der Rasse oder der ethnischen Herkunft ist nicht hinnehmbar, so das Gericht, das bayernweit erstmalig einen Vermieter in einem solchen Fall schuldig sprach.

vdiv aktuell 2/20

erscheint am 6. März mit dem Titel
Eigentümerversammlung und u. a.
folgenden Themen:

- Auswirkungen der WEG-Reform
- Neue Tools für Versammlungsleiter
- Anträge & Mehrheiten
- ETV & Datenschutz

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

A photograph of a modern apartment building with a mix of dark grey and white facades, large windows, and balconies. A large, leafy green tree stands in the foreground, partially obscuring the building. A bicycle is parked on a paved area in the lower right corner.

FÜR BESSERES FERNSEHEN: BESSER ASTRA.

Kombinieren Sie jetzt die Vorteile einer optischen SAT-ZF Anlage mit denen eines Betreibermodells. Sie bekommen ein leistungsfähiges und zukunftssicheres Glasfaser-Hausnetz sowie das beste Fernsehen. Das steigert nicht nur den Wohnwert, sondern auch die Stimmung Ihrer Mieter.

Weitere Informationen sowie einen Astra-Installateur in Ihrer Nähe finden Sie unter wowi.astra.de