

WICHTIGES ZUM
ZENSUS 2021 UND ZUM NEUEN
WEG-VERWALTERVERTRAG

Dr. Michael Casser

Vorstandsvorsitzender des VNWI e.V.

ZENSUSGESETZ 2021, in Kraft getreten am 03.12.2019

§ 1

Art, Stichtag, Quellen und Zwecke des Zensus

(1) Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder führen eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) mit Stand vom 16. Mai 2021 (Zensusstichtag) als Bundesstatistik durch.

§ 24

Auskunftspflichtige für die Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Auskunftspflichtig für die Erhebung nach § 9 sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen. Als Eigentümerinnen und Eigentümer gelten auch die Personen, denen die Gebäude und Wohnungen nach § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung wirtschaftlich zuzurechnen sind.

(2) Verwaltungen, die Angaben nach § 10 Absatz 1 oder 2 nicht machen können, sind verpflichtet, Angaben zu den Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu erteilen.

➤ Auskunftspflicht, aber keine Pflicht zur Beschaffung der Informationen!

WAS WIRD GEFRAGT? GEBÄUDEMERKMALE

§ 10 ZensG 2021

Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Erhebungsmerkmale sind für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:

- a) **Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,**
- b) **Art des Gebäudes**
- c) **Eigentumsverhältnisse,**
- d) **Gebäudetyp,**
- e) **Baujahr,**
- f) **Heizungsart und Energieträger,**
- g) **Zahl der Wohnungen,**

§ 6 ZensG 2011

Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Zur Durchführung des Zensus führen die statistischen Ämter der Länder zum Berichtszeitpunkt eine Gebäude- und Wohnungszählung als schriftliche Befragung durch.

(2) Erhebungsmerkmale sind: für Gebäude:

- a) **Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,**
- b) **Art des Gebäudes,**
- c) **Eigentumsverhältnisse,**
- d) **Gebäudetyp,**
- e) **Baujahr,**
- f) **Heizungsart,**
- g) **Zahl der Wohnungen,**

WAS WIRD GEFRAGT? GEBÄUDEMERKMALE

§ 10 ZensG 2021

Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der
Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Erhebungsmerkmale sind
für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:

- a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,
- b) Art des Gebäudes
- c) Eigentumsverhältnisse,
- d) Gebäudetyp,
- e) Baujahr,
- f) Heizungsart **und Energieträger,**
- g) Zahl der Wohnungen,

§ 6 ZensG 2011

Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Zur Durchführung des Zensus führen die statistischen Ämter der Länder zum Berichtszeitpunkt eine Gebäude- und Wohnungszählung als schriftliche Befragung durch.

(2) Erhebungsmerkmale sind:
für Gebäude:

- a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,
- b) Art des Gebäudes,
- c) Eigentumsverhältnisse,
- d) Gebäudetyp,
- e) Baujahr,
- f) Heizungsart,
- g) Zahl der Wohnungen,

WAS WIRD GEFRAGT? WOHNUNGSMERKMALE

§ 10 ZensG 2021

Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der
Gebäude- und Wohnungszählung

...

(2) für Wohnungen:

- a) Art der Nutzung,
- b) Leerstandsgründe,
- c) Leerstandsdauer,
- d) Fläche der Wohnung,
- e) Zahl der Räume,
- f) Nettokaltmiete.

§ 6 ZensG 2011

Gebäude- und Wohnungszählung

...

für Wohnungen:

- a) Art der Nutzung,
- b) Eigentumsverhältnisse,
- c) Wohnung nicht meldepflichtiger Personen,
soweit bekannt,
- d) Fläche der Wohnung,
- e) WC,
- f) Badewanne oder Dusche,
- g) Zahl der Räume.

WAS WIRD GEFRAGT? WOHNUNGSMERKMALE

§ 10 ZensG 2021
Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der
Gebäude- und Wohnungszählung

...

(2) für Wohnungen:

- a) Art der Nutzung,
- b) **Leerstandsgründe,**
- c) **Leerstandsdauer,**
- d) Fläche der Wohnung,
- e) Zahl der Räume,
- f) **Nettokaltmiete.**

§ 6 ZensG 2011
Gebäude- und Wohnungszählung

...

für Wohnungen:

- a) Art der Nutzung,
- b) ~~Eigentumsverhältnisse,~~
- c) ~~Wohnung nicht meldepflichtiger Personen,~~
soweit bekannt,
- d) Fläche der Wohnung,
- e) ~~WC,~~
- f) ~~Badewanne oder Dusche,~~
- g) Zahl der Räume.

WAS WIRD GEFRAGT? HILFSMERKMALE

§ 10 ZensG 2021

Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der Gebäude- und Wohnungszählung

...

(2) Hilfsmerkmale sind:

- 1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,**
- 2. Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,**
- 3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen,**
- 4. Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen,**
- 5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.**

§ 6 ZensG 2011

Gebäude- und Wohnungszählung

...

Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,
2. Telekommunikationsnummern der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Wohnungsnutzern je Wohnung, soweit bekannt
4. Zahl der Bewohner je Wohnung,
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.

WAS WIRD GEFragt? HILFSMERKMALE

§ 10 ZensG 2021

Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der
Gebäude- und Wohnungszählung

...

(2) Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,
2. **Kontakt**daten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei **Personen, die die Wohnung nutzen**,
4. Zahl der **Personen, die in der Wohnung wohnen**,
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.

§ 6 ZensG 2011

Gebäude- und Wohnungszählung

...

Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,
2. Telekommunikationsnummern der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Wohnungsnutzern je Wohnung, soweit bekannt
4. Zahl der Bewohner je Wohnung,
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.

IMPRESSIONEN AUS DEM BUNDESTAG



WICHTIGES ZUM ZENSUS 2021 UND ZUM NEUEN WEG-VERWALTERVERTRAG • Dr. Michael Casser

DER NORMENKONTROLLRAT KRITISIERT

„Andere europäische Länder führen den Zensus bereits vollständig registerbasiert und damit deutlich günstiger durch.

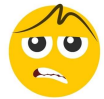
In diesem Sinne sind die hohen Kosten des Zensus 2021 zu einem erheblichen Teil als Preis versäumter Registermodernisierung und einer um Jahre verschleppten Digitalisierung zu begreifen.

Anstatt mit großem Aufwand dezentrale, qualitativ unzureichende Datenbestände zusammenzuführen und auszuwerten sowie Gebäude- und Wohnungsdaten alle zehn Jahre neu zu ermitteln, sollte schnellstens in die Digitalisierung und Modernisierung der deutschen Registerbestände von Bund, Ländern und Kommunen investiert werden.“

UND WIR VERWALTER?



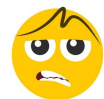
Keine primäre Inanspruchnahme der „genuin“ auskunftspflichtigen Eigentümer, sondern Fokussierung auf den Verwalter
(Gesetzesbegründung: „...*kann mitunter die Verwaltung besser Auskunft geben als der Eigentümer*“).



Unmittelbare Auskunftsverpflichtung der durch den Eigentümer nur im Innenverhältnis beauftragten Verwalter.

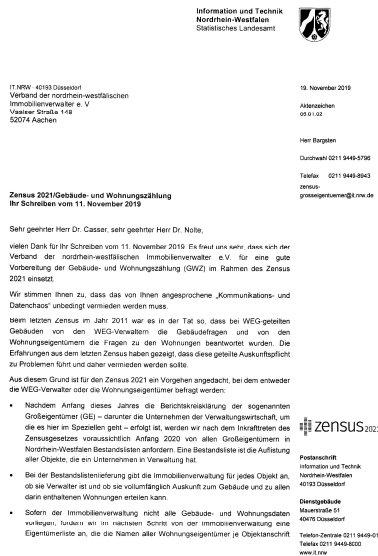


Rechtfertigung: Effizienz?



(Wieder) keine Berücksichtigung der Tatsache, dass WEG-Verwalter über keine wohnungsbezogenen Daten verfügen.

KONSEQUENZ: KOMMUNIKATIONSCHAOS UND DIVERGIERENDE DATEN



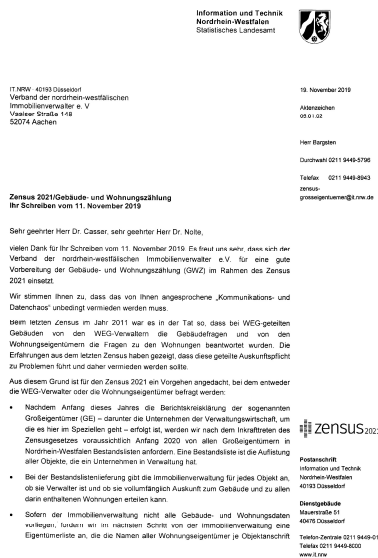
Sehr geehrter Herr Dr. Casser, sehr geehrter Herr Dr. Nolte,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. November 2019. Es freut uns sehr, dass sich der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. für eine gute Vorbereitung der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2021 einsetzt.

Wir stimmen Ihnen zu, dass das von Ihnen angesprochene „Kommunikations- und Datenchaos“ unbedingt vermieden werden muss.

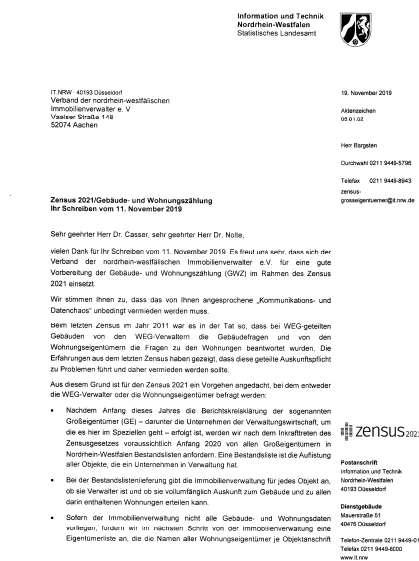
Beim letzten Zensus im Jahr 2011 war es in der Tat so, dass bei WEG-geteilten Gebäuden von den WEG-Verwaltern die Gebäudefragen und von den Wohnungseigentümern die Fragen zu den Wohnungen beantwortet wurden. Die Erfahrungen aus dem letzten Zensus haben gezeigt, dass diese geteilte Auskunftspflicht zu Problemen führt und daher vermieden werden sollte.

KONSEQUENZ: KOMMUNIKATIONSCHAOS UND DIVERGIERENDE DATEN



- Bei der Bestandslistenlieferung gibt die Immobilienverwaltung für jedes Objekt an, ob sie Verwalter ist und ob sie vollumfänglich Auskunft zum Gebäude und zu allen darin enthaltenen Wohnungen erteilen kann.
- Sofern der Immobilienverwaltung nicht alle Gebäude- und Wohnungsdaten vorliegen, fordern wir im nächsten Schritt von der Immobilienverwaltung eine Eigentümerliste an, die die Namen aller Wohnungseigentümer je Objektanschrift enthält. Zum Zensusstichtag sind für uns in der Folge nur die Wohnungseigentümer auskunftspflichtig. Die Auskunftserteilung erfolgt dann über den von Ihnen erwähnten Online-Fragebogen.


KONSEQUENZ: KOMMUNIKATIONSCHAOS UND DIVERGIERENDE DATEN



Im Ergebnis meldet entweder die Immobilienverwaltung alle benötigten Daten zentral oder jeder Eigentümer meldet seine Daten selbst über den Online-Fragebogen.

Das von Ihnen vorgeschlagene Verfahren, seitens der WEG-Verwalter mit der Übermittlung der Eigentümerliste auch eine Übermittlung der Gebäudeangaben zu verbinden, lässt sich leider nicht realisieren.

DIE HANDLUNGSEMPFEHLUNG



Zensus 2021:
Handlungsempfehlung des VDIV Deutschland für
Mitgliedsunternehmen der Landesverbände zur
Handhabung des Zensus & Mustertexte für die
Eigentümer- und Datenschutzinformation sowie
Vergütungsbeschlüsse

Berlin, 6. Dezember 2019

Zensusgesetz 2021
Zum Stichtag 16.05.2021 erfolgt neben der Erhebung der Bevölkerungsdaten eine vollständige Gebäude- und Wohnungszählung – eine Herausforderung für alle Wohnungseigentümer, Vermieter und deren Verwalter. Daher hat der Verband der Immobilienverwalter Deutschland eine Handlungsempfehlung für Immobilienverwalter zum Zensus 2021 erstellt.

I. Erläuterungen der Rechtsgrundlagen und des Verfahrens

1. Rechtsgrundlage Zensusgesetz 2021
Nachfolgend auszugswise die für Eigentümer und Verwalter wichtigsten Regelungen des Zensusgesetzes 2021:

§ 10
Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkale der Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Erhebungsmerkmale sind

1. für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:
 - a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindecodeset,
 - b) Art des Gebäudes,
 - c) Eigentumsverhältnisse,
 - d) Gebäudetyp,
 - e) Baugrub,
 - f) Heizungsart und Energieträger,
 - g) Zahl der Wohnungen
2. für Wohnungen:
 - a) Art der Nutzung,
 - b) Leerstandsgründe,

Seite 1 von 12

Präsident
Wolfgang G. Heckler

Geschäftsführer
Martin Kugler

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Langgige Platz 9
10117 Berlin

Y 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
98 20107

Steuernummer
27 420 55783

USt-IdNr.
DE 274 851 428

Bankverbindung
Charakter Kreditbank AG
IBAN: DE81 1201
0200 1000 0000 00
BIC: CHLADM3300

www.vdiv.de

I. Erläuterungen der Rechtsgrundlagen und des Verfahrens

1. Rechtsgrundlage Zensusgesetz 2021
2. Datenschutz
3. Kritik am Gesetz
4. Kritik am Erhebungsverfahren
5. Das Verfahren beim Zensus 2021

6. Handlungsempfehlung

II. Hinweise zur Kalkulation der Vergütung

III. Mustertexte

1. Musterbeschluss Verwaltervergütung WEG
2. Muster Eigentümerinformation (WEG) und Datenschutzinformation (WEG und Mieter) gegenüber den Wohnungseigentümern

KLÄRUNG MIT WEG-EIGENTÜMERN ?



Landesamt für Statistik
Niedersachsen

EINGANG 04. FEB. 2020

Wer erteilt für ein WEG-geteiltes Gebäude Auskunft?

- Falls Sie Gebäude mit Wohnungseigentum verwalten, klären Sie bitte mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, wer die Auskunft zum Zensusstichtag (16. Mai 2021) erteilen wird. Liefern Sie als WEG-Verwalter für das Gebäude und alle Wohnungen oder erteilt jede Eigentumspartei selbst Auskunft für ihre Wohnung und das Gebäude? Geben die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Auskunft, so geben Sie dies bitte im Feld UMFANG_AUSKUNFT (Ausprägung „2“) der Bestandsliste an. In diesen Fällen benötige ich zu einem späteren Zeitpunkt eine Auflistung aller Eigentümerinnen und Eigentümer je Objekt. Für diese Eigentümerliste erhalten Sie eine gesonderte Datenanforderung.

MUSTERBESCHLUSS WEG

Die Wohnungseigentümer nehmen die Informationen des Verwalters zur Durchführung des Zensus 2021 und die Datenschutzinformation zur Kenntnis. Da die Statistischen Landesämter eine einheitliche Vorgehensweise fordern und die Beantwortung der Zensusfragen durch den Verwalter nur möglich wäre, wenn dieser über die Gebäude- und sämtliche Wohnungs- und Bewohnerdaten aller Wohnungen verfügen würde, erfolgt die Beantwortung der Zensusfragen durch die Wohnungseigentümer. Der Verwalter wird die Wohnungseigentümer hierbei unterstützen, die Gebäudedaten zusammenstellen und den Wohnungseigentümern rechtzeitig vor dem Zensusstichtag die Antworten zu den Gebäudefragen übermitteln. Im Verhältnis zum Statistischen Landesamt erstellt und übermittelt der Verwalter die Bestandslisten und die Eigentümerlisten einschl. deren Aktualisierung.

Zur Abgeltung seines Aufwands zur Erfüllung der gemäß Zensusgesetz erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von _____ inkl. USt. als Objektpauschale.

alternativ: Vergütung pro Wohneinheit/Kombination Objektpauschale und Vergütung pro Wohneinheit/Stundenhonorar

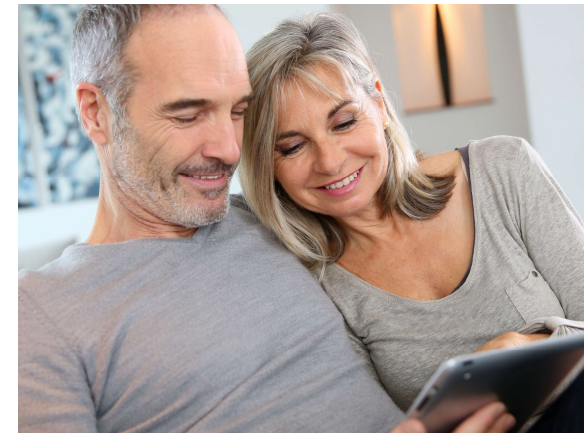
Diese Vergütung wird mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung fällig. Die Verteilung der Vergütung erfolgt im Verhältnis der Wohnungseinheiten.

alternativ:

„ERFÜLLUNGSaufwand“ TYP I (Eigennutzer)

Aus der Gesetzesbegründung:

„Es ist davon auszugehen, dass die Befragten nach Typ I der Auskunftspflicht für die selbstbewohnte Einheit relativ schnell nachkommen können. In aller Regel können sie die Informationen zu dem von ihnen selbst bewohnten Wohnraum ohne weitergehende Recherchen angeben. Pro Auskunftspflichtigen wird daher eine Bearbeitungszeit von lediglich fünf bis zehn Minuten angenommen. Im weiteren Verlauf werden acht Minuten als Standardwert pro Fall herangezogen.“



„ERFÜLLUNGSaufwand“ TYP II (priv. Vermieter)

„Die Befragten, die unter Typ II fallen, müssen die benötigten Informationen in der Regel aus vorliegenden Unterlagen erst zusammenstellen. Diese Gruppe ist zudem sehr heterogen zusammengesetzt. Zumeist handelt es sich um Eigentümerinnen und Eigentümer einer einzigen Wohnung, zum Teil sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrparteienhäusern betroffen. Für den typischen, normaleffizienten Fall wird angenommen, dass diese Mehrfachmelder etwa 40 Minuten pro Fall – also den fünffachen Zeiteinsatz von „Typ I“-Meldern – benötigen.“



„ERFÜLLUNGSaufwand“ TYP (Verwalter)

„Bei einem Teil der Auskunftspflichtigen in der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um Unternehmen, die Eigentümer von Wohnraum sind oder diesen verwalten. Für Betriebe und Unternehmen gilt nach § 11a Absatz 2 BStatG die Pflicht zur elektronischen Übermittlung, die üblicherweise aus der betrieblichen IT heraus erfolgen kann.“



Sachkosten dürften für die Wirtschaft nicht anfallen, da es nach § 11a BStatG im normaleffizienten Fall eine elektronische Erhebung geben wird.

Ebenfalls in Anlehnung an die Erfahrungen aus dem Zensus 2011 sind pro Fall etwa acht Stunden für die Erfüllung der Auskunftspflicht anzusetzen.

Pro Fall ergeben sich somit Kosten in Höhe von rund 253 Euro.“

IDEALTYPISCHE BETRACHTUNG UNZUTREFFEND

Unrealistisch:

Betriebliche IT liefert die Daten nicht unmittelbar,
händische Aufbereitung und teure Zusatzprogrammierung erforderlich.

Aus dem Angebot eines Programmanbieters:

„Mit der Komfortlösung für den Zensus 2021entfällt das manuelle Sammeln und Zusammenkopieren der relevanten Daten in einer separaten Liste. Die Übertragungsdatei können Sie im vorgeschriebenen Format direkt versenden und protokollieren.“

UNMITTELBAR AUS DER IT ?



EINGANG 04. FEB. 2020

Landesamt für Statistik
Niedersachsen

Beispiele zur Befüllung der Hausnummernfelder und Gebäudelage

Anschrift	Hausnr.	Hausnr. bis	Zusatz	Zusatz bis	Gebäude- lage	Bemerkung
Hauptstr. 5	5					
Hauptstr. 6 a	6		a			
Hauptstr. 8/1	8		1			
Hauptstr. 18.1	18		1			
Hauptstr. 10 - 12	10	12				Nur als eine Anschrift aufführen, falls es sich um ein Gebäude mit einem Zugang handelt. Bei mehreren Gebäuden oder Gebäuden mit mehreren Eingängen, bitte jede Hausnummer einzeln erfassen (siehe auch „Gebäudedefinition“ auf Seite 1).
Hauptstr. 10 a - d	10		a	d		
Hauptstr. 10 a - 12 d	10	12	a	d		
Hauptstr. 16 Hinterhaus	16				Hinterhaus	
Hauptstr. 20 Haus 1	20				Haus 1	

Trennzeichen zwischen Hausnummern und Zusätzen wie Schrägstriche oder Bindestriche (z. B. 8/1 oder 4-6) bitte nicht eintragen.

KOMMUNIKATIONSAUFWAND DES VERWALTERS

- Information aller Wohnungseigentümer über das von den Statistischen Landesämtern vorgeschriebene Verfahren – durch Rundschreiben, in Zusammenhang mit den Eigentümerversammlungen und individuelle Bearbeitung aller Rückfragen, die vor allem bei Eintreffen der Anschreiben der Statistischen Landesämter bei jedem Wohnungseigentümer zu erwarten sind.
- Übermittlung der Gebäudedaten an alle Wohnungseigentümer rechtzeitig vor dem Zensusstichtag in dem Format, in dem diese abgefragt werden, damit diese in den Fragebogen der Wohnungseigentümer übertragen werden können.
- Erteilung der Datenschutzinformationen

DIE DSGVO LÄSST GRÜßEN



Problem:

- Auskunftspflicht besteht auch für persönliche Daten (Angabe von Vor- und Nachnamen von bis zu zwei Bewohnern).
- Weitergabe dieser Daten ist in Hinblick auf diese gesetzliche Verpflichtung gemäß gemäß Art. 6e DSGVO zulässig und bedarf nicht der Einwilligung der Betroffenen.
- Die Betroffenen müssen aber gemäß Art. 13 (3) DSGVO zuvor über die Datenweitergabe informiert werden, weil diese für einen anderen als den ursprünglichen Zweck der Datenerhebung Verwendung finden.

DER IRRSINN:

Erhebung der Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 24 ZensG 2021, also aufgrund gesetzlicher Verpflichtung des Verwalters/Vermieters.

Hiergegen hat der Betroffene ein Widerspruchsrecht:

Art. 21 Widerspruchsrecht

(1) Die betroffene Person hat das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel [6](#) Absatz 1 Buchstaben e oder f erfolgt.

Auf dieses Widerspruchsrecht ist der Betroffene in der Datenschutzhinweise hinzuweisen.

Er legt es beim „Verantwortlichen“ = Verwalter/Vermieter ein.



WIE KALKULIEREN SIE DEN AUFWAND (WEG)?

Beispielkalkulation für ein Objekt mit 30 WE/Eigentümern:

Annahme eines Stundensatzes von € 60 = Minutensatz von € 1

2 Zeitstunden für allg.

organisatorischen Aufwand: 120 Minuten

5 Minuten pro ET für individuelle

Eigentümerkommunikation: x 30

150 Minuten

270 Minuten = € 270

Pauschaler Ansatz für

IT/Versand € 1/Eigentümer x 30

€ 30

Objektgebühr

€ 300,00

+ 19 % USt.

€ 57,00

Gesamt

€ 357,00

WIE KALKULIEREN SIE DEN AUFWAND (MIETE)?

Annahme SEV-Verwaltung:

Bei SEV:

wie WEG

+ Übermittlung aller Wohnungsdaten

+ Mieterinformation:

Pro Mietpartei ? 10 Minuten a € 1 = € 10 ? Akzeptanzwert € ?

Annahme Miethausverwaltung:

Wie SEV

+ Zusammenstellung und Übermittlung der Gebäudedaten

Pro Mietpartei ? 10 Minuten a € 1 = € 15 ? Akzeptanzwert € ?

MUSTERVEREINBARUNG MIETVERWALTUNG

Zur Abgeltung seines Zusatzaufwands zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz 2021

(Zusammenstellung der abgefragten Gebäude, Wohnungs- und Hilfsdaten, Überführung in das vom Landesamt für Statistik vorgegebene Format und Übermittlung in den Vorabfragen und zum Zensusstichtag, Erfüllung der Informationspflichten nach Art 13 DSGVO)

erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von _____ inkl. USt.
als Objektpauschale/**Vergütung pro Wohneinheit**/Kombination Objektpauschale
und Vergütung pro Wohneinheit/Stundenhonorar

.....

Diese Vergütung wird mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung fällig.

VERWALTERFORMEL

Zensus 2021



+

Faire Vergütung



=



Art. 1 Kölsches Grundgesetz:
„Et es wie et es“

INFORMATIONSVERANSTALTUNG DES VDIV NRW MIT IT NRW

Versand der Anforderungsschreiben durch IT NRW:
27.02.20 und 05.03.20

Informationsveranstaltung
am **09.03.20** um **14 bis 17 Uhr** im Maternushaus Köln

Einladung folgt ...



NEU:

- Nur noch 2 Preisspalten
- Aufwendungsersatz als Pauschale
- Umfang um eine Seite reduziert
- Geänderte Formulierung zur Zeiterfassung

PARADIGMENWECHSEL bereits in Erstfassung 02/19

§ 3 VERGÜTUNG DER VERWALTERTÄTIGKEIT

3.1 Die Vergütung des Verwalters für die Verwaltungstätigkeit setzt sich aus folgenden Preisbestandteilen zusammen:

- 1. Festvergütung (gemäß § 3.2) für die in § 4 in Preisspalte 1 als in der Festvergütung enthalten ausgewiesenen Leistungen und
- 2. Variable Vergütung (gemäß § 3.3) für die in § 4 in Preisspalte 2 als „Variable Vergütung“ ausgewiesenen Leistungen.

§ 4 LEISTUNGS- UND PREISVERZEICHNIS

	Preisspalte 1	Preisspalte 2
Leistungsverzeichnis	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung*



ÜBERNAHME DES MODELLS DURCH DDIV in 06/19

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 06/2019

FESTVERGÜTUNG	Variable Vergütung
3.8.1. Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung	
Datenerfassung und Datenpflege; Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist; geordnete Aufbewahrung der Belege innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen, auf Ziff. 3.5.5. wird verwiesen;	Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Gemeinschaft; Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte

...und BVI (Zitat aus Erstausgabe Juni 2019)

§ 3 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters setzt sich zusammen aus

- a) der **Basisvergütung** des Verwalters für die vom Verwalter zu erbringenden **Basisleistungen**,Anlage 1..... zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben,
- b) den **variablen Zusatz-Basisvergütungen** des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden **variablen Zusatz-Basisleistungen**..., Anlage 2 ...
- c) den **Sondervergütungen** des Verwalters für die auf Wunsch zusätzlich zu erbringenden... **Sonderleistungen**, Anlage 3 ...

PREISBESTANDTEILE VERSUS RECHTSPRECHUNG DER INSTANZGERICHTE:

LG Dortmund, Urteil vom 14.06.16, 1 S 455/15:

- In dem ... Verwaltervertrag sind Sondervergütungen auch für Tätigkeiten vorgesehen, die im Rahmen der dem Verwalter vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen und zum typischen Berufsbild eines Verwalters gehören und damit schon mit der monatlichen Vergütung abgegolten sind ...
- Dies führt zur Anfechtbarkeit des Beschlusses ...

DEUTLICHE KRITIK IN DER LITERATUR

„Das Recht zur freien Ausgestaltung des Preisgefüges erlaubt es, für einzelne Teile der Hauptleistung gesonderte Preise festzusetzen. Alle Aufgaben des Verwalters, die in § 27 aufgeführt sind, zählen dabei zu den Hauptleistungspflichten, deren Vergütungsregel nur der Transparenzkontrolle und nicht der Inhaltskontrolle unterliegen.“

(Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler, ZMR 2018, 181 ff.)

DEUTLICHE KRITIK IN DER LITERATUR

Ein Verwalter ist nicht gezwungen, für die Erbringung der Hauptleistungen einen Gesamt- oder Pauschalpreis anzugeben, vielmehr kann er auch den Preis in Bestandteile oder Teilentgelte aufteilen.

(Casser, ZWE 2018, 102)

Die Hauptpreisabrede kann in einen Pauschalpreis und Einzelpreise aufgeteilt werden, um sie kontrollfrei zu halten... Dem trägt die Rechtsprechung bisher nicht Rechnung und hält alle Sondervergütungen für Aufgaben aus dem gesetzlichen Leistungskatalog generell für unwirksam.

(Jennißen, WEG, 6. Auflage (2019), § 26 Rz. 108)

REVISION BEIM BGH

LG Frankfurt, Urteil vom 27.09.17, 2-13 S 49/16

- Bedenken bestehen nach Ansicht der Kammer auch bezüglich der Sonderhonorare für die Erhebung der Sonderumlage (1 % netto, maximal 1.785 EUR brutto). **Auch insoweit neigt die Kammer der Ansicht zu, dass es sich insoweit um eine Tätigkeit handelt, die der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 und WEG ohnehin zu erbringen hat, so dass es sich insoweit bereits um kontrollfähige – und nach § 307 BGB unwirksame – Entgeltklauseln handelt.**

Revision beim BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 27. September 2017 aufgehoben.

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft hat grundsätzlich die Wahl, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung.

Die in dem hier zu beurteilenden Verwaltervertrag vorgesehene Vergütungsstruktur ist danach nicht zu beanstanden. Es werden neben einer Grundvergütung für die ständig anfallenden Aufgaben des Verwalters für einzelne, klar abgegrenzte Leistungen Sondervergütungen ausgewiesen.

WICHTIG: TRANSPARENZGEBOT

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

§ 4

§ 4 LEISTUNGS- UND PREISVERZEICHNIS



Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung*
4.1 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG		
4.1.1 Ordentliche jährliche Eigentümerversammlung		
Formulierung der Einladung nebst Tagesordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladungsunterlagen an alle Miteigentümer inkl. Anlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ergänzung der Tagesordnung für Eigentümeranträge, die erst nach bereits erfolgter Einberufung gestellt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.3)
Durchführung inkl. Übernahme des Sitzungsvorsitzes während der Bürozeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	ab _____ Uhr Zuschlag € _____
Führung der Beschluss-Sammlung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Niederschrift an alle Miteigentümer	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.1.2 Zusätzliche Eigentümerversammlungen		
4.1.2.1 Wiederholungsversammlungen (bei Beschlussunfähigkeit einer Eigentümerversammlung)		
Leistungen gemäß § 4.1.1 bei Eventualeinberufung (vorsorgliche Einberufung im Anschluss an die Erstversammlung)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladung zur Wiederholungsversammlung und deren Durchführung inkl. Übernahme des Sitzungsvorsitzes während der Bürozeiten	<input type="checkbox"/>	<small>alle einblenden</small> <input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.3)
4.1.2.2 Außerordentliche Eigentümerversammlungen		
Leistungen gemäß § 4.1.1 für jede außerordentliche Eigentümerversammlung	<input type="checkbox"/>	<small>alle einblenden</small> <input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.3)

NEUREGELUNG DES AUFWENDUNGSERSATZES

§ 3.5

Der Aufwendungsersatz wird wie folgt abgerechnet:

Aufwendungspauschale

€ _____ * pro Eigentumseinheit und Monat

ALTERNATIV:

Einzelberechnung

Kopier-/Druckkosten € _____ * pro Seite

Portokosten in jeweils nachgewiesener Höhe

Digitale Bereitstellung € _____ * pro Übermittlung

Darüber hinaus wird der Verwalter von Notargebühren, die in Zusammenhang mit dem Nachweis seiner Verwalterbestellung und der Erteilung der Verwalterzustimmung zu Veräußerungen entstehen, von den Kosten für die Einholung von Bonitätsauskünften über Erwerber und/oder Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft und von den Kosten der Anmietung von Räumlichkeiten für die Durchführung von Eigentümerversammlungen freigestellt.

DEFINITION “AUFWENDUNG“/PAUSCHALE

§ 670 BGB: Ersatz von Aufwendungen

Macht der Beauftragte zum Zwecke der Ausführung des Auftrags Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf, so ist der Auftraggeber zum Ersatz verpflichtet.

- Keine (unwirksame) Preisnebenabrede: Aufwendungen dürfen nicht Teil der geschuldeten Leistung sein („eigene“ Büro- und Lohnkosten)
- Begrenzung auf Vervielfältigung/Bereitstellung von Dokumenten im Interesse des Auftraggebers (Porto, Kopien bzw. digitale Bereitstellung)
- Pauschalierung nur in engen Grenzen:
 - ✓ Klare Definition, auch Abgrenzung zu dem nicht inkludierten Aufwendungsersatz
 - ✓ Angemessener Betrag (Empfehlung € 1,20*/Monat)

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

