

vdiv aktuell



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

Jetzt starten

Sanierung & Instandhaltung: Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Maßnahmen sind günstiger denn je. So setzen Verwaltungen jetzt wichtige Prozesse in Gang.



■ **Kompetenz**
Wie das WEMoG die Verwaltung stärkt.

■ **Zertifizierung**
Was taugt der Entwurf zur Prüfverordnung?

■ **Weiterbildung**
Anforderungen an Anbieter und Formate

**Wir haben gelernt,
dass ein Haus
so viel mehr sein kann
als nur ein Zuhause.**



*Die Wohnung kann das Büro sein.
Das Klassenzimmer.
Oder der Kindergarten.*

*Ein Zimmer kann ein Konferenzraum sein.
Die Kneipe.
Oder ein Museum.*



*Ein Haus kann ein Wellness Spa sein.
Ein Restaurant.
Und natürlich auch ein Fitness-Studio.*



**Für Hausverwaltungen ist und
bleibt ein Haus vor allem eines:
Eine Herausforderung.**

Mit unserer webbasierten Hausverwaltungssoftware Immoware24 helfen wir Ihnen, diese Herausforderungen zu meistern. Vor der Pandemie. Jetzt. Und auch in der Zukunft. Denn dank vieler Innovationen, Features und Funktionen unterstützen wir Sie bei der Digitalisierung Ihres Unternehmens.

Worauf warten Sie noch?
www.immoware24.de/herausforderung



Film ansehen.



Wichtige Verordnungen, aufschlussreiche Daten und große Vorfreude



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

zehn Jahre ist es her, dass der VDIV Deutschland bei dem Verfassungsrechtler Prof. Dr. Rüdiger Zuck das Gutachten „**Möglichkeiten einer rechtlichen Regulierung des Berufs des Immobilienverwalters**“ beauftragte – es legte die Basis für die Einführung von

Berufszugangsvoraussetzungen für unsere Branche. Nach diversen Stellungnahmen, unzähligen Gesprächen mit Politikern verschiedener Fraktionen, zahlreichen Beiträgen in Tagesmedien und Fachzeitschriften sowie Anhörungen trat zunächst zum 1. August 2018 die gesetzliche Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter in Kraft, und nun liegt der nächste Meilenstein vor: **der Verordnungsentwurf über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz** (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV).

Dass die Verwaltungstätigkeit Jahr für Jahr herausfordernder und anspruchsvoller wird, das erleben Sie in Ihrer täglichen Praxis – nicht zuletzt weil die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Immobilienverwaltern weitreichendere Befugnisse einräumt. Nur folgerichtig können Wohnungseigentümer künftig einen Nachweis der Qualifizierung von ihrem Verwalter verlangen. Als Spitzenverband der Branche setzen wir uns nun bereits seit einer Dekade für eine Basisqualifikation ein – schließlich geht es um die treuhänderische Verwaltung von über zehn Millionen Eigentumswohnungen, die in der Regel elementarer Bestandteil der privaten Altersvorsorge sind. Für unsere Branche ist die **Zertifizierung ein wichtiges Werkzeug**, das in der Öffentlichkeit aufgrund von Einzelfällen kritisch geprägte Image des Verwalters zu wandeln und zur **Stärkung des Berufsbildes** beizutragen. Wir sehen es aber auch als unsere Aufgabe an, diese Regelungen praxisnah und zukunftsorientiert auszugestalten. Der vorliegende Verordnungsentwurf bedarf daher noch einiger Anpassungen, sofern der Gesetzgeber davon zu überzeugen ist. Entscheidendes haben wir bereits vorab erreicht: Nur diejenigen, die unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betraut sind, müssen sich zertifizieren lassen, in der Regel Personen, die Eigentümerversammlungen leiten oder nach § 27 WEG unmittelbare Handlungen auslösen.

Für wichtige Korrekturen setzen wir uns seit Jahren auch bei der Vergütung ein, denn die Anforderungen steigen deutlich schneller als die Vergütungssätze. Die wichtige und erfreuliche Nachricht: **Das 9. VDIV-Branchenbarometer** zeigt, dass in diesem Jahr über 80 Prozent der

Immobilienverwaltungen ihre Vergütungen um bis zu 15 Prozent und mehr anheben werden. Zahlreiche Branchenmedien haben unsere Botschaft detailliert aufgegriffen und zu ihrer Verbreitung über sämtliche Kanäle beigetragen. Zu hoffen ist, dass dies mehr Verwaltungen inspiriert, ihre **Vergütungssätze auf ein angemessenes Niveau zu heben**, und Eigentümer zunehmend mehr Verständnis für die Tätigkeit des Verwalters aufbringen. Das wichtigste Standardwerk der Branche können Sie ab sofort bestellen, um Ihre betrieblichen Schwerpunkte zu schärfen, branchenspezifische Kennziffern abzugleichen, betriebswirtschaftliche Potenziale zu heben – und Ihr Unternehmen zukunftsicher auszurichten: www.vdiv.de/branchenbarometer

Wichtige Impulse für Ihre Zukunft setzt auch der **29. Deutsche Verwaltertag**. In genau zwei Monaten öffnet er im Estrel Berlin seine Pforten, und wir freuen uns sehr, Sie beim Branchenevent des Jahres zu begrüßen. Ein wichtiger Schwerpunkt ist – selbstverständlich – **das reformierte Wohnungseigentumsgesetz**. Besonders hervorheben möchte ich, dass neben **FDP-Parteichef Christian Lindner** auch einer der anerkanntesten Virologen, **Prof. Dr. Hendrick Streeck**, zu Gast sein wird. Wenige Tage vor der Bundestagswahl dürfte dies besonders spannend werden. Welche weiteren praxisrelevanten Themen und Fragestellungen wir am **23. und 24. September 2021** behandeln, entdecken Sie im beiliegenden Programm. **Sichern Sie sich rechtzeitig Ihre Teilnahme** – mit der gedruckten Anmeldung oder online unter: www.deutscher-verwaltertag.de

Nun wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre dieser neuen Ausgabe der **vdiv aktuell**, die sich ausführlich der **Sanierung und Instandhaltung** widmet – auch hier wirkt sich die Gesetzesnovelle erheblich aus, beispielsweise bei Beschlussfassung und Kostenverteilung. Zudem haben wir hilfreiche Tipps zur Abnahme von Sanierungsmaßnahmen und ihrer Finanzierung durch Förderprogramme.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit den Beiträgen in diesem Heft die eine oder andere Hilfestellung bieten. Genießen Sie den Sommer!

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Jetzt anmelden!

Diesem Heft liegt das Programm des 29. Deutschen Verwaltertages bei – mit Ihrem Anmeldeformular.

INHALT



10

Die Zeit ist reif: Der Aufwand der Verwaltung steigt, die Vergütung muss folgen.



48

BGH-Urteil: Müssen Verwaltungen die Jahresabrechnung selbst erstellen?



58

Wie kommt man an sein Geld? Wege und Möglichkeiten der Zwangsverwaltung.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Zertifizierter Verwalter:**
zum Entwurf der Prüfverordnung
- 6 Weiterbildung:** Was gilt für betriebsinterne Maßnahmen?
- 8 Das neue WEG:** der Verwalter
- 10 Zwischenruf:**
Rauf mit der Verwaltervergütung!
- 12 Gerichtlich bestätigt:**
Musterbeschluss zur Vergütung von Zensusleistungen
- 14 29. Deutscher Verwaltertag:**
Themen & Referenten
- 16 Drei Fragen an: die Parteien im Bundestag zur CO₂-Preis-Umlage**
- 19 Umfrage:** trotz CO₂-Preis kaum Sanierungspläne
- 20 Aktuelle Meldungen**
- 22 Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 23 Sanierung & Instandhaltung**
- 24 10 Tipps:** Baumaßnahmen richtig abnehmen

- 26 Baumängel:**
die Rechte der Auftraggeber
- 29 Baumaßnahmen:**
Beschlussfassung & Kostenverteilung
- 32 Mehr denn je:**
Stufe zwei der Bundesförderung
- 34 Neuer Spielraum:**
beschließen, wer was zahlt
- 36 Neue Chancen:** Messinfrastruktur für den Klimaschutz
- 38 Brandschutz:**
alte Regeln, neue Konsequenzen
- 40 Gefahrstoffe:** wenn Asbest im Spiel ist
- 43 E-Mobilität:**
Brandrisiko in Tiefgaragen?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 44 Betonsanierung:**
nachhaltiger Schutz vor Korrosion
- 46 Breitbandausbau:**
Ohne Glasfaser geht es nicht.

RECHT & STEUERN

- 48 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**

VERWALTUNG & FINANZEN

- 56 Gewerbemieten:**
Wer trägt das Risiko der Pandemie?
- 58 Zwangsverwaltung:**
So kommt man an sein Geld.
- 60 Verwalterabberufung:** Ist die Neuregelung verfassungsgemäß?

VDIV AKTUELL

- 61 Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg**
- 62 Partner des VDIV Deutschland**
- 63 Die VDIV-Landesverbände**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**

ab Seite **23**
Jetzt starten und wichtige
Maßnahmen anstoßen!



Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

Glasfaser.

Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

Vorgelegt: die Zertifizierte-Verwalter-Prüfungsverordnung

Zur Ausgestaltung des Zertifizierungserfordernisses nach der WEG-Reform:
zivilrechtliche Lösung statt Sachkundenachweis in der Gewerbeordnung

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Die Diskussion um die Einführung einer Grundqualifikation für Immobilienverwalter wird seit 2011 geführt. Damals kam das vom VDIV Deutschland beauftragte „Zuck-Gutachten“ zu dem Ergebnis, dass die Einführung einer Berufszulassungsregelung die Berufsfreiheit nicht tangiert. Damit wurde das seit Langem genutzte Argument, das Grundgesetz stehe der Mindestqualifikation entgegen, ausgehebelt. 2016 legte der Gesetzgeber einen Entwurf zur Einführung eines Sachkundenachweises vor, der neben dem Vorliegen der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse sowie einer verpflichtenden Berufshaftpflichtversicherung Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis sein sollte. Nachdem sich der Nationale Normenkontrollrat damals – ganz auf der Linie des Bundeswirtschaftsministeriums – gegen die Einführung des Sachkundenachweises ausgesprochen hatte, wurde 2018 lediglich eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden verabschiedet, die innerhalb eines Drei-Jahres-Zeitraums zu erbringen ist. Und auch diese Regelung kam nur schwer zustande.

WEG-Novelle: Zertifizierung wird Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung.

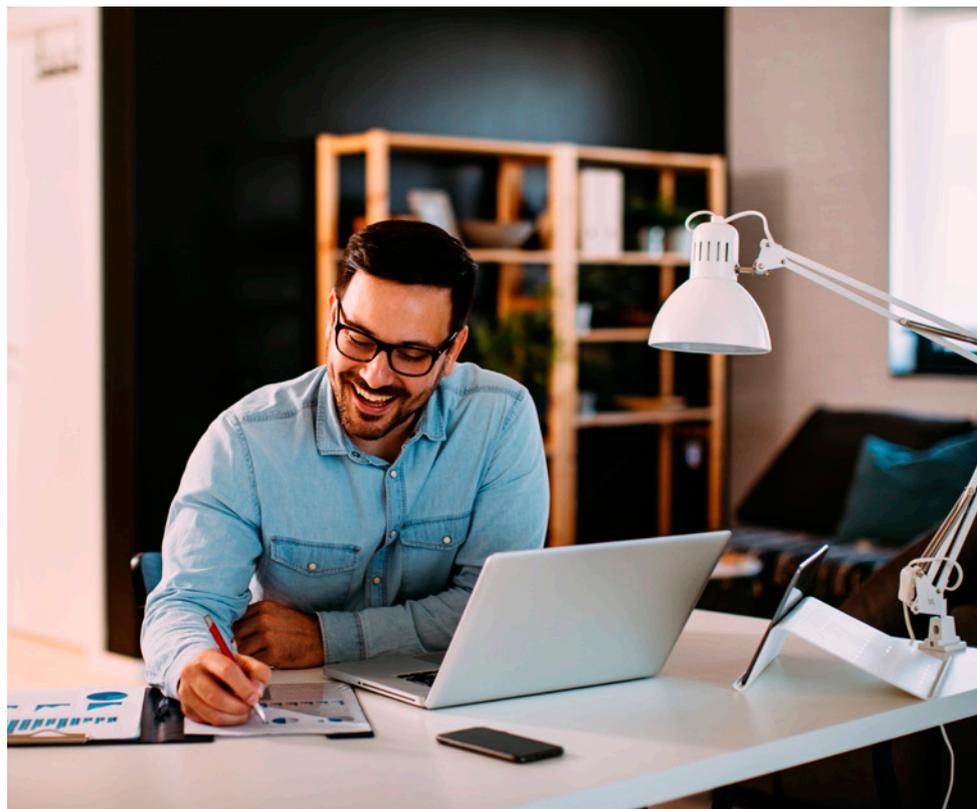
Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung laut § 19 Abs. 2 Nr. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Bestellung eines gemäß § 26a WEG zertifizierten Verwal-

ters. Ausnahmen gelten für Liegenschaften mit weniger als neun Sondereigentumsanteilen, wenn ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und wenn weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2 WEG) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Die Neuregelung betrifft Bestellungsbeschlüsse ab 1. Dezember 2022. Wer bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes Verwalter einer Eigentümergemeinschaft war, gilt bis 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter (§ 48 Abs. 4 WEG). Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Abs. 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat,

dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

BMJV legt Verordnungsentwurf vor

Mit dem am 4. Juni veröffentlichten Verordnungsentwurf – Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV) – kommt das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) seiner aus § 26a Abs. 2 WEG herrührenden Pflicht nach, genauere Bestimmungen für das Prüfungsverfahren und die Prüfungsgegenstände zu schaffen, um eine einheitliche Qualität der Zertifizierung sicherzustellen.



Von dieser zivilrechtlichen Lösung werden zwar die Voraussetzungen zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit nicht berührt, jedoch wird mit dem Zertifizierungserfordernis für die WEG-Verwaltung eine bisher nicht erforderliche Basisqualifikation geschaffen, auf der die kontinuierliche berufliche Weiterbildung im Sinne des § 34c Gewerbeordnung (GewO) aufbauen kann. Die Voraussetzungen des § 34c GewO in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung gelten aber uneingeschränkt fort.

Für die Prüfung ist eine bundeseinheitliche Regelung vorgesehen, die vor jeder dies anbietenden IHK abgelegt werden kann. Die Prüfung besteht aus einem mindestens 90-minütigen schriftlichen und einem mindestens 15-minütigen mündlichen Teil. Das Prüfungsspektrum reicht von immobilienwirtschaftlichem Basiswissen über rechtliche Grundlagen bis hin zu kaufmännischen und technischen Kenntnissen, wobei die Vorgabe in der Verordnung den Schwerpunkt noch stärker auf für WEG-Verwalter relevante Inhalte setzen sollte.

Wer muss sich zertifizieren?

Wer unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut ist, wer Versammlungen leitet oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter trifft (vergleiche § 27 WEG), muss die Prüfung zum zertifizierten Verwalter ablegen. Personen, die untergeordnete Tätigkeiten ausführen, etwa im Sekretariat oder als Hausmeister, sind von der Zertifizierung befreit. Personen, die ausschließlich Leitungsaufgaben im Unternehmen wahrnehmen, ohne selbst unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut zu sein, müssen keine Zertifizierung vorweisen. Passend dazu gibt die Verordnungsbegründung Aufschluss darüber, dass die Frage, wer unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut ist, losgelöst von der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis zu beantworten ist.

Wann gilt man als zertifizierte Verwalter?

Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich nach § 8 Abs. 1

ZertVerwV-E nur dann als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn von den bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut sind, alle die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben. Alternativ muss mindestens die Hälfte die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben, die übrigen müssen nach § 7 ZertVerwV-E einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sein. Auch hier muss kritisch hinterfragt werden, warum dies nicht auch dann gilt, wenn alle Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der WEG-Verwaltung betraut sind, die Befreiungsvoraussetzungen des § 7 ZertVerwV-E erfüllen. Solche Unternehmen sind definitiv gleichwertig qualifiziert, und es darf keinesfalls nachteilige Auswirkungen haben, wenn ein Großteil der Beschäftigten – und damit mehr als die in der Regelung vorgesehene Hälfte – aufgrund der bereits vorhandenen Berufs- bzw. Ausbildungsqualifikationen von der Prüfungspflicht befreit ist.

Befreiung von der Prüfungspflicht

Von der Prüfung zum zertifizierten Verwalter befreit sind nach § 7 S. 1 ZertVerwV Personen, die die Befähigung zum Richteramt haben, Immobilienkaufleute sowie Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit abgeschlossener Berufsausbildung und Absolventen eines Hochschulstudiums mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Die gesetzliche Aufzählung ist nach der vorliegenden Entwurfsbegründung bewusst sehr eng gefasst, obwohl die in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG aufgezählten Abschlüsse keiner Ausschließlichkeit unterliegen, sondern ausdrücklich „vergleichbare Berufsabschlüsse“ mit einbeziehen.

Im Sinne des Prüfungszwecks sollte demzufolge § 7 S. 1 ZertVerwV-E konsequenterweise ergänzt werden um den Passus: „oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzt“. Denn Berufsqualifikationen sind dann vergleichbar, wenn entsprechend dem jeweiligen Rahmenlehrplan nach Umfang und Güte vergleichbare Lerninhalte der WEG-Verwaltung Berücksichtigung finden.

Nachbesserungsbedarf bei gleichwertig Qualifizierten

In § 7 S. 2 des Verordnungsentwurfs heißt es: „solange die in Satz 1 genannten Personen nicht eine Prüfung nach § 3 bestanden haben, dürfen sie sich nicht als zertifizierte Verwalter bezeichnen“. Dieser Satz sollte mangels Nachvollziehbarkeit aus dem Entwurf gestrichen werden. Denn diese Personen erfüllen aufgrund einer folgerichtigen Gleichstellung den Anspruch der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Eine Überlegung wert wäre es, zur besseren Nachweisbarkeit der Qualifikation in der Verordnung eine Rechtsgrundlage zu schaffen, damit die zuständige IHK ein entsprechendes Gleichstellungszertifikat aufgrund der Erfüllung des Befreiungstatbestandes nach § 7 ausstellen kann.

Zudem sollten Personen, die schon frühzeitig oder innerhalb der geltenden Übergangsfristen eine fundierte Qualifikation im Umfang der inhaltlichen Anforderungen erworben haben, einen Vertrauensschutz genießen. Das heißt, diese Qualifizierungen sollten ebenfalls gleichgestellt werden. Solch eine Gleichstellung existiert u. a. in § 27 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

FAZIT

Der vorliegende Entwurf bedarf noch einer dringenden Überarbeitung. Es steht sonst zu befürchten, dass die Regelungen sowohl aufseiten der Verbraucher als auch bei WEG-Verwaltungen zu mehr Unsicherheit als Klarheit führen. Der VDIV Deutschland wird in seiner Stellungnahme zum Entwurf umfassend darauf hinweisen und auch auf weitere Sachverhalte eingehen, die den Rahmen dieses Magazins sprengen würden. Der Entwurf der Verordnung ist auf der Website des BMJV abrufbar:

<https://t1p.de/g2g0>

Dazulernen, aber richtig

Welche Anforderungen der Gesetzgeber an Angebote und Anbieter betriebsinterner Weiterbildungsmaßnahmen für die Wohnimmobilienverwaltung stellt.

Von Judith Pfeffing, Referentin für Bildung und Projekte des VDIV Deutschland

Gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter müssen sich regelmäßig weiterbilden. Diese Verpflichtung resultiert aus § 34c Abs. 2a Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Der Gesetzgeber fordert dabei mindestens 20 Stunden Weiterbildungszeit in drei Jahren. Eine Untersuchung des Instituts der Deutschen Wirtschaft hat ergeben, dass sich Beschäftigte im Jahr 2019 durchschnittlich 18,3 Stunden weitergebildet haben. Mitglieder der VDIV-Landesverbände haben sich zur Weiterbildung im Umfang von jährlich 15 Stunden verpflichtet. Neben dem Inhaber der Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit (bei juristischen Personen der oder die gesetzlichen Vertreter) unterliegen die unmittelbar an erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Angestellten der Pflicht zur kontinuierlichen Weiterbildung.

Wie erbringt man den Nachweis?

Gewerbetreibende sind dazu verpflichtet, auf Nachfrage eines Auftraggebers in Textform Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen zu machen sowie über die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten.

Diese Angaben können beispielsweise durch Verweis auf die Internetseite des Gewerbetreibenden erbracht werden (§ 11 S. 1 Nr. 3 MaBV). Nachweise darüber, an welchen Weiterbildungen die Beschäftigten teilgenommen haben, sind vom Gewerbetreibenden zu sammeln. Zudem kann die im jeweiligen Bundesland zuständige Behörde eine Erklärung über die Erfüllung der Wei-

terbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren anordnen. Diese Erklärung kann elektronisch erfolgen.

Bildungsangebote, die den im Folgenden dargestellten Kriterien entsprechen, können sowohl natürliche als auch juristische Personen anbieten. Damit ermöglichen betriebsinterne Weiterbildungen es den Inhabern und Geschäftsführenden mittlerer und großer Unternehmen, den gesetzlichen Anforderungen nachzukommen.

Welche Anforderungen sind zu erfüllen?

Damit die absolvierte Weiterbildungszeit von den Behörden (Industrie- und Handelskammern oder Gewerbeämtern) anerkannt werden, müssen Angebote und Anbieter bestimmten Anforderungen genügen.

Inhaltlich gilt dabei: Anrechenbare Weiterbildungen müssen berufsfeldrelevanten Inhalten und Themen zugeordnet werden können, die der Anlage 1 Ziffer B zu § 15b Abs. 1 MaBV im Detail zu entnehmen sind. Übergeordnet betreffen die Weiterbildungsinhalte die folgenden Themengebiete:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- rechtliche Grundlage
- kaufmännische Grundlage
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten

- Verwaltung von Mietobjekten
- technische Grundlagen der Immobilienverwaltung
- Wettbewerbsrecht
- Verbraucherschutz

Für die Weiterbildungsformate gilt: Im Sinne des § 15b Abs. 1 MaBV können Weiterbildungsmaßnahmen in unterschiedlichen Formaten durchgeführt werden. Es kommt darauf an, dass das Bildungsformat didaktisch der Förderung und Vertiefung der Weiterbildungsinhalte dient. Folgende Formate werden vom Gesetzgeber explizit genannt:

- Präsenzveranstaltungen
- Schulungen und Seminare durch externe Anbieter
- Blended Learning (Kombination von Präsenzveranstaltungen und E-Learning)
- E-Learning
- betriebsinterne Weiterbildungsmaßnahmen
- begleitetes Selbststudium inkl. nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter

Im Jahr **2019** haben sich Angestellte im Schnitt **18,3 Stunden weitergebildet.**

FORMULIERUNG VON LERNZIELEN

Erst die Definition von Lernzielen ermöglicht es Interessierten, den Mehrwert einer Weiterbildungsveranstaltung für sich zu beurteilen. Auch eine Lernerfolgskontrolle ist erst auf Basis festgelegter Lernziele möglich, vorausgesetzt, sie werden präzise formuliert, nämlich dergestalt, dass sie ein beobachtbares Verhalten beschreiben. Ein Lernziel beginnt mit dem Subjekt, welches die Teilnehmer bezeichnet. Die Aktivität/das Verb steht am Ende des Satzes. Beispiel: „Die Seminarteilnehmer können Standardbeschlüsse zur Abrechnung, Verwalterwahl und Entlastung formulieren.“

Die Auflistung der Formate ist nicht abschließend, vielmehr müssen sie dazu geeignet sein, die adressierten Lerninhalte zu vermitteln. Damit obliegt den Anbietern die didaktische Entscheidung, in welcher Form die jeweiligen Inhalte vermittelt werden. Mit dem Ziel, die Qualität von Bildungsangeboten sicherzustellen, bestimmt der Gesetzgeber weitere Kriterien, die bei der Verbreitung und Durchführung von Bildungsveranstaltungen zu erfüllen sind, auch in Bezug auf Planung und systematische Organisation: Die Bildungsmaßnahmen sind mit zeitlichem Vorlauf zu konzipieren und in nachvollziehbarer Form für die an Weiterbildung Interessierten zu beschreiben. Die folgenden Informationen müssen ihnen in Textform zur Verfügung gestellt werden:

- Titel der Weiterbildungsmaßnahme
- Inhalte, Lernziele, erwerbbarer Kompetenzen
- Zielgruppe

- Umfang anrechenbarer Zeitstunden (Stunden, Minuten) auf Basis einer Ablaufplanung (Beginn-, Pausen-, Endzeiten)
- Angaben zum Referenten
- Angaben zum Bildungsanbieter

Geregelt ist auch die Form der Weiterbildungsnachweise: Ihnen müssen gemäß § 15b Abs. 2 MaBV die folgenden Informationen zu entnehmen sein:

- Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten
- Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme
- Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des Bildungsanbieters

Die tatsächliche Anwesenheit der Teilnehmer ist nachvollziehbar und verbindlich zu dokumentieren und zu archivieren. Gem. § 15b MaBV sind Weiterbildungsnachweise für die Dauer von fünf Jahren vom Gewerbetreibenden auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. einer Festplatte zu sammeln und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Ein dauerhafter Datenträger ist nach § 126b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) jedes Medium, das es ermöglicht, Dokumente so aufzubewahren oder zu speichern, dass diese unverändert zugänglich sind.

Darüber hinaus ist die Eignung Dozierender zur Durchführung der Weiterbildungsmaßnahme sicherzustellen und zu dokumentieren. Entsprechende Nachweise sind auch hierfür fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme absolviert wurde. Verstöße gegen die Anforderungen des Gesetzgebers stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit bis zu 5.000 Euro geahndet werden.



Das VDIV-Gütesiegel

Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben erfolgt im Falle einer Überprüfung anhand entsprechender Planungsdokumente. Vor diesem Hintergrund hat der VDIV Deutschland ein Prüfverfahren entwickelt, um eine regelkonforme Anrechnung von Weiterbildungsmaßnahmen gem. § 15b MaBV sicherstellen zu können. Den Leitfadern können Unternehmen, die (betriebsinterne) Weiterbildungen anbieten, über den VDIV Deutschland anfordern.

Der Bundesverband berät Bildungsanbieter und Unternehmen zudem bei der Konzeption und Durchführung von Bildungsmaßnahmen. Bildungsanbietern und -produkten, die die Prüfkriterien gem. § 15b MaBV i. V. m. Anlagen 1 und 2 erfüllen, wird dies mit dem VDIV-Prüfsiegel bestätigt.

BITTE TEILNEHMEN!

Berufliche Weiterbildung ist dann erfolgreich, wenn sich die Bildungsangebote am tatsächlichen Lernbedarf der Zielgruppe orientieren. Mit dem Ziel, den Bildungsbedarf für eine professionelle Wohnimmobilienverwaltung zu ermitteln, führt der VDIV Deutschland aktuell eine Umfrage durch. Die Initiatoren danken fürs Mitmachen unter:

[www.vdiv.de/
Weiterbildungsbedarf](http://www.vdiv.de/Weiterbildungsbedarf)

Das neue WEG

FOLGE 5: Der Verwalter

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

In der Vergangenheit war der Verwalter reines Organisations- und Vollzugsorgan: Er musste Beschlüsse der Wohnungseigentümer herbeiführen und umsetzen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat seine Stellung gestärkt. Unverändert ist er für die Organisation in der Gemeinschaft zuständig. Neu ist, dass er jetzt kraft Gesetzes auch eigene Entscheidungskompetenzen hat. Zudem ist er in nahezu allen Fällen gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft. Damit gewinnt er erheblich an Bedeutung, weshalb seine Abberufung jederzeit beschlossen werden kann. Ab 1. Dezember 2022 können Wohnungseigentümer auch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen.

Die gesetzliche Vertretung

Verwalter vertreten die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich umfassend gerichtlich und außergerichtlich. Eine Ausnahme besteht lediglich für den Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen. Die Vertretungsmacht des Verwalters ist nach § 9b Abs. 1 S. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch Vereinbarung oder Beschluss nicht beschränkbar. Der Verwalter ist damit umfassendes Vertretungsorgan der Eigentümergemeinschaft und diesbezüglich im Prinzip etwa mit einem GmbH-Geschäftsführer vergleichbar. Anders als § 27 Abs. 2 WEG a. F. sieht das neue WEG keine Vertretung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter mehr vor.

§ 9b Vertretung

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Abberufungsrecht und Vergütung

Die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen. Eine Beschränkung auf das Vorliegen

eines wichtigen Grundes ist nicht mehr möglich; § 26 Abs. 5 WEG führt zur Unwirksamkeit entsprechender Vereinbarungen oder Beschlüsse.

Der Verwaltervertrag endet nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Dann erlischt auch der Vergütungsanspruch des Verwalters. Da die Gemeinschaft nach einer grundlosen Abberufung den Verwalter für einen bestimmten Zeitraum weiter vergüten muss, wird ein solcher Abberufungsbeschluss oft ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Anfechtungsbe-rechtigt sind aber seit dem WEMoG nur noch die Wohnungseigentümer, der Verwalter hingegen nicht mehr (vgl. § 44 Abs. 1 S. 1 WEG).

26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.

(2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

(5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

Zertifizierter Verwalter

Wohnungseigentümer haben nach § 19 Abs. 2 Nr. 5 WEG ab 1. Dezember 2022 einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Eine Ausnahme gilt nur für die Eigenverwaltung in kleinen Gemeinschaften: Wird in einer Gemeinschaft mit maximal acht Einheiten einer der Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt, muss dieser nicht zertifiziert sein.

Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Abs. 1 WEG bezeichnen, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Einzelheiten über die Prüfung werden in einer Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz geregelt (vgl. § 26a Abs. 2 WEG). Aus der Ermächtigungsgrundlage ergibt sich jedoch, dass bestimmte

Berufsgruppen von der Prüfung befreit sein werden, insbesondere Volljuristen, Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt sowie Immobilienkaufleute.

Der Sache nach handelt es sich bei dieser auf den ersten Blick ungewöhnlichen Konstruktion um das funktionale Äquivalent für den seit Längerem geforderten „Sachkundenachweis“. Die Rechtsverordnung ist bislang noch nicht erlassen, weshalb derzeit noch keine Möglichkeit besteht, die „Sachkundeprüfung“ bei der IHK abzulegen. Die Verwalterbranche muss sich also noch etwas in Geduld üben!

§ 26a Zertifizierter Verwalter

(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

(2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden:

1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;
3. Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;
4. Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.

Entscheidungskompetenz

Das WEMoG erweitert in § 27 WEG die Entscheidungskompetenzen des Verwalters: Er ist künftig nicht nur zuständig, über dring-

liche Maßnahmen zu entscheiden, sondern hat alle Maßnahmen der laufenden Verwaltung zu treffen.

Hierin liegt ein Paradigmenwechsel, der das Recht der Praxis anpasst. Denn schon in der Vergangenheit wurde häufig versucht, die laufende Verwaltung an den Verwalter zu delegieren, insbesondere im Verwaltervertrag. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist der Verwalter nun kraft Gesetzes befugt, über diejenigen Maßnahmen zu entscheiden, die „untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Diese Kompetenz kann durch Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden. Der Verwaltervertrag ist hierfür seit 1. Dezember 2020 also nicht mehr der richtige Regelungsort.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

ZUM NACHLESEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix

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



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

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG
23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

GEFÖRDERT DURCH



Zwischenruf

Wann, wenn nicht jetzt?

Von Martin Kaßler,
Geschäftsführer VDIV Deutschland

Kürzlich wurde ich – wie schon oft in den vergangenen Jahren – wieder von einer Journalistin gefragt, was eine Hausverwaltung kostet. Und wie immer lautete meine Antwort: viel zu wenig! Denn unstrittig ist, dass die Ausgaben der Verwaltungen durch Personal, Aus- und Weiterbildung, Digitalisierung und neue Verantwortlichkeiten steigen. Auch die von Kunden erwarteten oder ihnen zugesicherten Leistungen müssen oft „eingekauft“ werden. Wer aber bezahlt dafür?

Überwiegend steigende Vergütungssätze

Das jüngst erstellte 9. VDIV-Branchenbarometer zeigt auf, dass im Jahr 2020 der Regelsatz pro verwalteter Einheit und Monat in der WEG-Verwaltung um gerade einmal 0,66 Euro auf 22,23 Euro stieg. In den vergangenen zehn Jahren lag das Plus inflationsbereinigt sogar nur bei 0,24 Euro p. a. In der Mietverwaltung zeigt sich kein besseres Bild: Im Vergleich zur Vorjahreserhebung fällt die Pauschale um gerade einmal 0,21 Euro höher aus und liegt nun bei 24,45 Euro.

Doch es gibt einen Lichtblick, die Branche beginnt umzudenken. Von den mehr als 1.000 Verwaltungen, die an der Umfrage teilnahmen, wollen 81 Prozent ihre Vergütungssätze im Bestand in diesem Jahr

stärker anheben: 83 Prozent von ihnen planen Anpassungen um bis zu zehn Prozent, neun Prozent wollen ihre Regelsätze sogar um mehr als 15 Prozent erhöhen, was bei einem Schnitt von rund 22 Euro ein Plus von monatlich 3,30 Euro ausmacht – weniger als ein Cappuccino im Bistro.

Wirtschaftlichkeit statt Preiskampf

Leider zeigt die Praxis noch viel zu oft, dass Gemeinschaften um zwei oder drei Euro pro Einheit und Monat feilschen. Ich denke, dass diese Eigentümer am falschen Ende sparen und draufzahlen werden. Denn immer mehr Verwaltungen verweigern sich dem „Preiskampf“ und konzentrieren sich stattdessen auf Gemeinschaften, die Service und Qualität honorieren. Gleichzeitig trennen sie sich von Gemeinschaften, die seit Jahren Kosten verursachen, aber keinen Ertrag einbringen. Das aktuelle Branchenbarometer zeigt, dass zum einen drei Viertel der Unternehmen bei neuen Mandaten höhere Vergütungssätze aufrufen. Zum anderen übernehmen inzwischen 57 Prozent der WEG-Verwaltungen neue Mandate nur ab einer Mindestanzahl von Wohneinheiten oder bei entsprechend hoher Grundvergütung, und sie lehnen nicht rentable Gemeinschaften konsequenter ab. Zum Dritten bringen verstärkt kleinere Gemeinschaften monatliche Grundvergütungen von 350 bis 450 Euro auf, um professionell verwaltet zu werden – bei 15 Eigentümern sind das jeweils etwa 23 bis 30 Euro monatlich.

Dieser beginnende „Vergütungsaufschwung“ ist längst überfällig und vor dem Hintergrund des Tätigkeitsprofils einer modernen Immobilienverwaltung folgerichtig. Wer künftig erfolgreich sein will, muss seinen Bestand kritisch und vor allem betriebswirtschaftlich hinterfragen. Was die Kosten nicht deckt, muss raus oder in der Vergütung angepasst werden.

Profilierung als Wettbewerbsvorteil

Um das eigene Profil zu schärfen, sollten Verwaltungen die Möglichkeiten des im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) neu gefassten § 27 nutzen. Warum sich nicht für einen deutlich breiteren Leistungskatalog beauftragen lassen, oder für kleinere Gemeinschaften nur noch Abrechnung und Versammlung übernehmen? So können nicht nur die Bedürfnisse der Gemeinschaft besser berücksichtigt werden, sondern auch die Schwerpunkte der Verwaltung. Durch eine transparente Ausgestaltung von Leistungsspektrum und Vergütung, wie es der in diesem Jahr vom VDIV Deutschland und Haus & Grund gemeinsam aufgelegte Verwaltervertrag ermöglicht, können hierüber zudem Zusatzhonorare generiert werden. Die Wahrscheinlichkeit, damit bei den Eigentümern auf Verständnis zu stoßen, ist bei derart offener Kommunikation deutlich höher, die Strategie langfristig weitaus zielführender.

Verwaltungen müssen ihre Leistungen gegenüber Gemeinschaften sichtbar machen und

damit bei Eigentümern ein Bewusstsein für ihre Arbeit schaffen. Wer Qualität bietet, sich angemessen vergüten lässt, Gemeinschaften sorgfältig auswählt und ein breites Portfolio hat, läuft zudem nicht Gefahr, Einbußen durch die nach § 26 WEG mögliche jederzeitige Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund zu erleiden. Diese Einschätzung teilt auch unsere Branche – anders lässt es sich nicht interpretieren, dass im vorliegenden Branchenbarometer gerade einmal vier Prozent der Unternehmen bei Vollzug dieser Regelung wirtschaftliche Nachteile erwarten. Weder Eigentümer noch Verwaltungen haben Interesse an einer Zusammenarbeit, wenn das Vertrauensverhältnis gestört ist. Und was haben Verwaltungen zu befürchten, wenn sie professionell agieren und das gute Miteinander pflegen? Wo hingegen finden Gemeinschaften, von denen bekannt geworden ist, dass sie sich häufiger als üblich von einer Verwaltung trennen, noch eine professionelle Betreuung ihres Eigentums (siehe **vdiv** aktuell 8/20, S. 4)?

Jetzt ist die Zeit

Bereits vor drei Jahren äußerte ich die Erwartung, dass unsere Branche ihre Preise um mindestens 40 Prozent erhöhen müsse, um sich nicht weiter arm zu rechnen. Zugegeben, für manche stellte dies eine absurde Forderung dar, aber letztlich ging es um acht Euro, die Eigentümer monatlich mehr

zahlen sollten – also zwei Cappuccino, mit Zucker. Damals ging es um einen Weckruf! Unsere Branche muss endlich aufhören, ihre Vergütungssätze an den sparsamen Eigentümern (und am Wettbewerb) auszurichten, statt daran, dass die eigenen, „für“ die Eigentümer aufzubringenden Fix- und Investitionskosten steigen ohne adäquaten Ausgleich.

Je besser eine Verwaltung aufgestellt ist, umso effizienter managt sie treuhänderisches Vermögen, und umso größer ist die Entlastung der Eigentümer und Gemeinschaften. Vor allem „sparen“ Eigentümer Zeit. Und diese Ersparnis sollte ihnen mehr „wert“ sein, sodass sie bereit sind, sie angemessen und somit höher zu vergüten.

Die Online- und Hybridversammlung ist dafür ein gutes Beispiel. Beschleunigt durch die Erfahrungen aus der Covid-19-Pandemie, setzen sich diese Formate auch auf Wunsch der Eigentümer immer mehr durch. Wer aber trägt die Anschaffungskosten für die neue Technik und honoriert den zusätzlichen Personalaufwand, um Teilnehmern vor Versammlungsbeginn Technik und Durchführung der Veranstaltung wiederholt zu

erklären? Wer kommt dafür auf, dass die Verwaltung oftmals doppelt vertreten ist, für Technik und Versammlungsleitung? Die Vorteile für Eigentümer liegen auf der Hand: Sie sparen die An- und Abfahrt zum Versammlungsort, und die Sitzung läuft vielfach strukturierter und disziplinierter ab. Unterm Strich sparen sie so nicht nur Zeit, sondern auch Geld. Und die Verwaltung? Sie hat den höheren Aufwand: die neue Technik und die Schulung der Mitarbeiter. Hier gilt es, von Anfang an klar zu machen, dass innovative Formate eben mehr kosten und nicht selbstverständlich sind.

Beispiele dieser Art gibt es viele: Kundenportale, digitalisierte Abrechnungen, E-Mobilität. Die neuen digitalen Möglichkeiten und das reformierte WEG bieten JETZT die große Chance, die eigene Verwaltung auf den Prüfstand zu stellen und für eine gewinnbringende Zukunft auszurichten – das ist geradezu ein MUSS. Weniger Aufwand und womöglich weniger zeitraubende Auseinandersetzungen – die Vorstellung ist verlockend. Wenn Sie mich fragen, was mir mehr Zeit bedeutet: nun ja, zu den beiden Cappuccini durchaus noch ein schönes Stück Kuchen.

Der **Aufwand steigt** in der Verwaltung,
die **Vergütung muss** dem **folgen**.

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG 23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

WISSEN · INSPIRATION · VORSPRUNG · AUS-
TAUSCH · KREATIVITÄT · NETZWERKE · FEIERN

**NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EX-
KLUSIVEN WARM-UP-PARTY AM VORABEND**

GEFÖRDERT DURCH

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN





Beschlusskompetenz bestätigt

VDIV-Musterbeschluss hält gerichtlicher Überprüfung Stand: Eigentümer können über Vergütung des Verwalters für Zensusauskunft beschließen.

Von Rechtsanwalt Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

Der VDIV Deutschland hatte seinen Mitgliedern einen Musterbeschluss zur Verfügung gestellt, der vielfach bereits eingesetzt wurde. Gegenstand der Beschlussfassung ist der auf das Jahr 2022 verschobene Zensus 2021 und die Vergütung des Mehraufwands, der Verwaltungen durch die damit verbundenen Pflichten entsteht. Von dem Musterbeschluss Gebrauch gemacht hatte auch eine Verwaltung in Baden-Württemberg im Juli 2020 – in leicht abgewandelter Fassung. Dagegen richtete sich die Beschlussanfechtungsklage eines Wohnungseigentümers. Daraufhin hat der VDIV Deutschland nun erfolgreich einen Musterprozess durchgeführt, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Der Weg zur Beschlussanfechtungsklage

Bereits mit dem Einberufungsschreiben wurden die Wohnungseigentümer über den wie folgt vorformulierten Beschluss

informiert: „Zur Abgeltung des Aufwandes zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gem. Zensusgesetz 2021 (Zusammenstellung der Gebäudedaten, Übermittlung der Gebäudedaten an alle Wohnungseigentümer zum Zensusstichtag zwecks Übernahme in die Befragung durch das Statistische Landesamt, Bearbeitung der Bestandslisten, Übermittlung der Eigentümerlisten und deren Aktualisierung gegenüber dem Statistischen Landesamt, allgemeine Eigentümerinformation und Datenschutzinformation nach Artikel 13 DSGVO) werden dem Verwalter der entstandene Zeitaufwand, mit der im Verwaltervertrag vereinbarten Stundenvergütung sowie seine Kostenauslagen erstattet. Diese Vergütung wird mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung fällig. Die Verteilung der Vergütung erfolgt im Verhältnis der Wohnungseinheiten.“

In derselben Eigentümerversammlung wurde der Beschluss mit dem Zusatz versehen: „Die Kosten hierfür, die der Verwal-

ter abrechnen darf, werden auf maximal 3 Stunden begrenzt. Sollte der Zeitaufwand geringer ausfallen, ist weniger abzurechnen.“

Kostenpflicht der Gemeinschaft für Verwaltung von Sondereigentum?

Der klagende Wohnungseigentümer vertrat die Auffassung, der Beschluss sei nichtig, da er eine Kostenpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begründe, die nicht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffe, sondern die des Sondereigentums.

Das Amtsgericht Göppingen bestätigt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung für die jeweiligen Beschlussinhalte. Der Verwalter sei bei der Durchführung des Zensus 21 zum Tätigwerden verpflichtet. Er habe gemäß den §§ 24 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 2 Zensusgesetz (ZensusG) Angaben nicht nur zu den sogenannten Gebäudedaten zu machen, sondern vielmehr auch zu den sogenannten Hilfsmerkmalen, also den Wohnungs- und

Bewohnerdaten. Jedenfalls seien Gebäude-
daten betroffen, die im gemeinschaftlichen
Eigentum stehen. Insoweit bedürfe es keiner
Vereinbarung zwischen den jeweiligen Woh-
nungseigentümern und dem Verwalter, um
weitere Angaben machen zu dürfen. Ferner
verpflichtete § 24 Abs. 2 ZensusG Verwalter
zur Angabe von Namen und Anschriften
der Wohnungseigentümer.

Unzweifelhafter Mehraufwand, berechtigte Vergütung

Im Ergebnis entstehe dem Verwalter dadurch
ohne Zweifel ein Mehraufwand, der separat
vergütet werden kann, was auch im Wege
einer pauschalen „Entschädigung“ erfolgen
könne. Erfreulicherweise bestätigt das Amts-
gericht, dass die Tätigkeit beim Zensus 2021
einen sachlichen Grund für die Berechnung
des beim Verwalter entstehenden Mehrauf-
wandes darstellt. Auch die Höhe der Vergü-
tung sei nicht zu beanstanden, soweit sie
Bezug nimmt auf eine Kostenregelung in

einem bestehenden Verwaltervertrag und
eine Deckelung der Kosten vorgesehen ist.
Damit seien die Maximalkosten für die Eigen-
tümer kalkulierbar.

Verwaltungen werden das Urteil des
Amtsgerichts Göppingen begrüßen. Zum
einen trifft das Gericht mit überzeugender
Begründung die Aussage, dass auch
Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen
des Zensus, die funktional dem Sonderei-
gentum zuzuordnen sind, Gegenstand
der Beschlussfassung und Grundlage für
eine Sondervergütung sein können. Zum
anderen bestätigen die Ausführungen zur
Angemessenheit der Vergütung die Überle-
gungen, die für die Formulierung des Mus-
terbeschlusses prägend waren.

Die Grenze der Angemessenheit nicht überschreiten

Die Deckelung, die hier auf einen Zeitauf-
wand von drei Stunden begrenzt ist, mag
für die meisten Verwaltungen eine erste
Orientierungshilfe bieten, um die Grenze
der Angemessenheit nicht zu überschreiten.
In Einzelfällen sollte aber ein höherer Zeit-
aufwand angesetzt werden, der der Größe
des Wohnungseigentumsobjektes und der
Komplexität der Struktur des Sonderei-
gentums Rechnung trägt.

Das Urteil dürfte in der ein oder ande-
ren Wohnungseigentümergeinschaft
als wertvolle und belastbare Argumentati-
onsgrundlage für die Beschlussfassung über
den Sonderaufwand dienen.

Zweifellos ein **Mehraufwand**, der
Verwaltungen **separat vergütet** werden kann.



29. DEUTSCHER VERWALTERTAG 23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

WISSEN · INSPIRATION · VORSPRUNG · AUS-
TAUSCH · KREATIVITÄT · NETZWERKE · FEIERN

**NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EX-
KLUSIVEN WARM-UP-PARTY AM VORABEND**

**JETZT ANMELDEN ZUM WICHTIGSTEN
BRANCHENEVENT DES JAHRES!**

GEFÖRDERT DURCH

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Energie
und Betriebe

BERLIN



Wegweisende Orientierung

Neue Gesetze, neue Herausforderungen: Beim 29. Deutschen Verwaltertag am 23. und 24. September in Berlin weisen ausgewiesene Experten mit Praxisbezug den Weg durchs Paragrafendickicht und geben wertvolle Tipps für den Umgang mit Neuregelungen.

RECHTE UND PFLICHTEN DER MIETER NACH INKRAFTTRETEN DER WEG-REFORM

Im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) finden sich erstmalig gesetzliche Regelungen für die Beziehung zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und Mietern von Sondereigentumseinheiten. Zu nennen ist insbesondere § 15 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach müssen Mieter Erhaltungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft dulden, auch solche Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen. Die Gemeinschaft kann ihren Duldungsanspruch direkt gegen Mieter durchsetzen, ohne auf die Mitwirkung des vermietenden Eigentümers angewiesen zu sein.

Schon bei der Suche nach einem Leitungsschaden hat diese Norm praktische Auswirkungen, erst recht aber bei umfangreichen Maßnahmen.

Die Erneuerung der Balkonbrüstung, der Austausch von Fenstern, der Einbau von Wasseruhren – in all diesen Beispielfällen liegt es in der Hand der Gemeinschaft, die Abwicklung direkt mit den Mietern zu bündeln. Mieter ihrerseits können die Duldung der Arbeiten nicht verweigern.

Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinschaft Mietern die Maßnahme fristgerecht und inhaltlich korrekt angezeigt hat. Erhaltungsmaßnahmen müssen gemäß § 15 Nr. 1 WEG rechtzeitig angekündigt werden, darüber hinausgehende Maßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten, § 15 Nr. 2 WEG. Was die Eigentümer auch beschließen – vorher besteht gegenüber Mietern kein Duldungsanspruch. Hiervon bilden nur sogenannte Bagatellmaßnahmen eine Ausnahme. Dies ist an die Regelungen aus dem Mietrecht in § 555a ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angelehnt und mag für manchen WEG-Verwalter praktisches Neuland darstellen. Aber: Ist die Ankündigung nicht korrekt, dann besteht auch der Duldungsanspruch nicht. Schlimmstenfalls können Mieter eine Baustelle lahmlegen – ein wichtiger Grund, sich mit den Einzelfällen, Ankündigungsfristen, Musterschreiben und der Überwachung des Zugangs zu befassen und auch die Fristen bei der Beschlussfassung gleich mit einzukalkulieren.

**VORTRAG: 23. SEPTEMBER,
13:45 UHR, PANEL MIETRECHT**



Helge Schulz

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht ist in der Kanzlei Rechtsanwälte Wedler GbR tätig und Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen.

ENTSCHEIDUNGSBEFUGNISSE DES VERWALTERS NACH NEUEM RECHT (§ 27 WEG)

Die WEG-Reform hat mit ihrem Inkrafttreten Ende 2020 nicht nur die Vertretungsmacht der Verwalter im Außenverhältnis gestärkt (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG), sondern auch ihre Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis (§ 27 WEG).

Wie bisher sind sie für alle dringlichen Maßnahmen zuständig (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Neu ist, dass sie darüber hinaus kraft Gesetzes über alle Maßnahmen der laufenden Verwaltung entscheiden, oder wie § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG formuliert: Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

Was das konkret bedeutet, wird der Vortrag anhand praxisnaher Beispiele beleuchten. Dabei wird aber auch klar werden, dass eine eindeutige Abgrenzung oft schwierig ist. Das war auch dem Gesetzgeber bewusst. § 27 Abs. 2 WEG sieht deshalb die Möglichkeit vor, dass Wohnungseigentümer über die Entscheidungsbefugnisse ihrer Verwaltung beschließen können. Verwaltungen sollten im eigenen Interesse darauf drängen, dass solche Beschlüsse gefasst werden. Indem Wohnungseigentümer die Leitlinien für die Entscheidungskompetenzen ihrer Verwaltung aufstellen, wird Rechtssicherheit geschaffen und das verwalterische Haftungsrisiko minimiert. Im Rahmen des Vortrags wird erläutert, worauf bei der Beschlussfassung zu achten ist, und es werden auch Musterbeschlüsse vorgestellt. Eines ist nach der Reform aber auch klar: Die Regelung von Zuständigkeiten hat im Verwaltervertrag nichts mehr zu suchen.

VORTRAG: 24. SEPTEMBER, 11:30 UHR



Dr. Felix Wobst

Der Notar im bayerischen Gerolzhofen war zuvor an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz abgeordnet und arbeitete dort an der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mit.

BLICK NACH VORN: DIE WEG-VERSAMMLUNG – HYBRID, ONLINE UND PRÄSENZ

Die Durchführung der Wohnungseigentümersammlung gehört nicht nur zu den Standards der Wohnungseigentumsverwaltung, sondern fordert Verwalter oft auch in besonderer Weise heraus. Wer die Zusammenkunft der Eigentümer leitet, muss deren formale Anforderungen von der Einladung über die Durchführung bis hin zur Dokumentation der Versammlung sicher beherrschen. Fehler sind haftungsträchtig. Daher ist es unabdingbar, die seit 1. Dezember 2020 geltenden Neuregelungen zu kennen. Sie betreffen neben der Einberufung und der Protokollerstellung vor allem die Durchführung. Während der Fortfall der Beschlussfähigkeit durch Aufhebung des § 25 Abs. 3 WEG zu einer Vereinfachung der Abläufe führt, wird der organisatorische Aufwand durch die Möglichkeit der Online-Teilnahme beträchtlich erhöht. Die Digitalisierung, die die Pandemie in vielen Bereichen enorm vorangetrieben hat, birgt nicht nur an dieser Stelle erhebliche technische, aber auch rechtliche Herausforderungen.

Im Rahmen des Arbeitskreises auf dem Verwaltertag wird insbesondere die durch das WEMoG in § 23 Abs. 1 WEG vorgesehene Möglichkeit der Online-Teilnahme an der Eigentümersammlung vertieft und versucht zu (er)klären, was zulässig und was sinnvoll ist. Dabei werden – unter dem Eindruck der Pandemie – auch Überlegungen zu reinen Online-Versammlungen angestellt. Außerdem geht es um aktuelle Herausforderungen von Präsenzversammlungen, zu denen die Verweisung einzelner Materien in ein Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit zählt. Hier steht der Verwalter gleichfalls vor neuen Aufgaben. Soll im Umlaufverfahren mit Mehrheit beschlossen werden, muss zunächst ein Beschluss auf einer Präsenzversammlung gefasst werden, der diesen Mehrheitsbeschluss gestattet. Ist dieser erste Beschluss („Freischalt- oder Absenkungsbeschluss“) gefasst, treffen den Verwalter als Organisator der Abstimmung weitere neue Pflichten, die im Vortrag zumindest gestreift werden sollen.

FACHFORUM: 23. SEPTEMBER, 16:00 UHR, 24. SEPTEMBER, 14:00 UHR



Prof. Dr. Martin Häublein

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

3

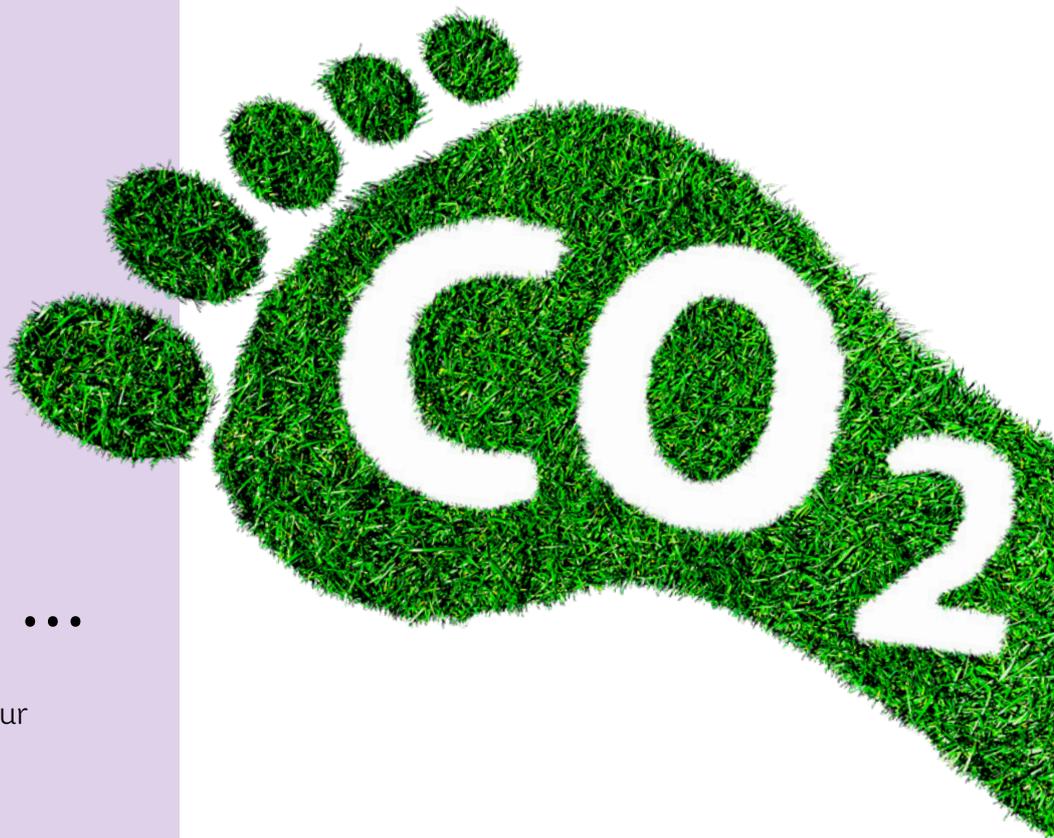
Fragen an ...

... die Parteien im Bundestag zur
Verteilung der CO₂-Kosten.

Von Maren Herbst, Leiterin Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit VDIV Deutschland

Mit dem Beschluss des neuen Klimaschutzgesetzes am 12. Mai sollte auch die neue CO₂-Kostenverteilung durchgesetzt werden: Mieter und Vermieter tragen die Mehrkosten zu gleichen Teilen. Am 31. Mai hatten sich die Ministerien darauf geeinigt, diese Lösung zunächst bis Ende 2025 einzusetzen. Als das Kabinett am 2. Juni den entsprechenden Beschluss fassen sollte, wurde der Tagesordnungspunkt spontan gestrichen – die Unionsfraktion trug den auch in der Immobilienwirtschaft deutlich kritisierten Weg nicht mit. Eine politische Diskussion, die Anlass bietet, die Bundestagsparteien nach ihrer Position zum CO₂-Preis zu befragen:

- 1.** Die Regelung, dass Vermieter künftig die Hälfte der Kosten des CO₂-Preises für Öl und Gas tragen, obwohl sie keinen Einfluss auf das Verbraucherverhalten ihrer Mieter haben, ist vom Tisch. Wie stehen Sie dazu?
- 2.** Für wie sinnvoll halten Sie das diskutierte Modell, die Kosten je nach Sanierungsgrad des jeweiligen Gebäudes zu verteilen?
- 3.** Werden Vermietern durch diese Neuverteilung künftig die finanziellen Mittel für (weitere) energetische Sanierungsmaßnahmen fehlen?



DAS VERURSACHERPRINZIP NICHT AD ABSURDUM FÜHREN

Dr. Jan-Marco Luczak, MdB

*Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
für Recht und Verbraucherschutz*

- 1.** Eine 50/50-Regelung darf und wird nicht kommen, sie würde das Verursacherprinzip ad absurdum führen. Dass Vermieter, die keinerlei Einfluss haben auf das Verbraucherverhalten von Mietern, dennoch dafür zahlen sollen, ist weder fair noch gerecht. Zugleich würde es für kinderreiche Familien oder Senioren mit höherem Heizbedarf noch schwerer, eine Wohnung finden. Das war mit uns als CDU/CSU-Fraktion nicht zu machen.
- 2.** Auch eine solche Lösung hätte am Grundproblem, der Abkehr vom Verursacherprinzip nichts geändert. Damit würden wir die gewünschte Lenkungswirkung der CO₂-Bepreisung in Teilen aussetzen und sogar Anreize für klimaschädliches Nutzerverhalten schaffen.
- 3.** Um unsere ehrgeizigen Klimaziele zu erreichen, müssen wir in den kommenden Jahren deutlich mehr in die energetische Sanierung des Gebäudebestands investieren. Als Union setzen wir dafür auf starke wirtschaftliche Anreize und nicht auf Strafen oder Gebote. Gleichzeitig ist uns wichtig, Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern. Deswegen sollten wir sie gezielt von Mehrkosten im Falle der Modernisierung entlasten. Das schafft Akzeptanz für energetische Modernisierungen und sorgt für eine faire und sozial verträgliche Verteilung der Kosten.



FAIRE REGELUNG NACH DEM VERURSACHERPRINZIP

Klaus Mindrup, MdB

*Umweltpolitischer Berichterstatter
der SPD-Bundestagsfraktion*

1. Die Frage der Kostenverteilung wird auch nach der Wahl aktuell bleiben. Mieter

beeinflussen über ihr Nutzerverhalten den Energieverbrauch. Ebenso unstrittig treffen auch Vermieter wesentliche Entscheidungen, die Einfluss auf den CO₂-Ausstoß haben: über die Investition in energetische Maßnahmen, die Wartung technischer Anlagen, die Nutzung der Fördertöpfe des Bundes und meist auch über den jeweils eingesetzten Brennstoff. Es bedarf also einer Regelung, die fair ist und am Verursacherprinzip ansetzt. Die pauschale Aufteilung 50/50 ist nur für eine Anfangsphase von ein bis zwei Jahren sinnvoll, bis eine bessere Lösung, z. B. auf Basis des Vorschlags der Deutschen Energie-Agentur (dena) erarbeitet wurde.

2. Der Vorschlag der dena nimmt diesen Ansatz auf. Ich halte das für sinnvoll. Der Vermieter-

anteil an den Kosten muss aber auch daran bemessen werden, ob Anlagen klimafreundlich betrieben werden, z. B. mit regelmäßigem hydraulischen Abgleich. Aus meiner langjährigen Erfahrung als Aufsichtsrat einer Wohnungsgenossenschaft weiß ich, dass es auch kostengünstige Maßnahmen mit hohem Einspareffekt gibt.

3. Die CO₂-Bepreisung soll Anreize für Investitionen in klimafreundliche Technologien schaffen. Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen helfen Vermietern, die erforderlichen Mittel aufzubringen. Aus meiner Sicht bedarf es aber weiterer Schritte, um die Kosten und die bürokratischen Hürden für die Nutzung von Eigenstrom (auch für WEG) zu senken. Indem wir die CO₂-Emissionen schnellstmöglich reduzieren, sinken auch die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung, die ohnehin nicht in den allgemeinen Bundeshaushalt fließen. Investitionen in die fossilfreie Energieerzeugung müssen gefördert werden. Dies wird ohne Abschaffung der EEG-Umlage auf Strom und ohne den Ausbau erneuerbarer nicht gelingen. Eine dezentrale Energiewende von unten wird Vermieter wie Mieter finanziell entlasten.



Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR

Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com



AUF VERMIETERSEITE INVESTITIONSANREIZE SCHAFFEN

Christian Kühn, MdB

Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik von Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag

1. Beim CO₂-Preis bedarf es einer fairen Verteilung zwischen Mietern und Vermietern. Mieter haben keinen Einfluss auf die Art ihrer Heizung. Ob sie mit fossiler oder erneuerbarer Energie heizen, entscheiden allein die Vermieter. Der CO₂-Preis setzt richtigerweise dort an, wo die Investitionsentscheidung für einen Heizungstyp getroffen wird. Wir Grüne haben die hälftige Teilung abgelehnt, weil der größte Investitionsanreiz bei den Vermietern liegen muss. Dass dies gescheitert ist, ist schlecht und sozial wie auch ökologisch falsch. Es wird nun an der neuen Bundesregierung sein, für eine faire Lösung zu sorgen.

2. Die von der Deutschen Energie-Agentur dena vorgeschlagene Variante ist bei einem höheren CO₂-Preis sinnvoll. Das müsste vorbereitet werden, indem Gebäudeenergieausweise vereinheitlicht und vergleichbar werden. Als Übergangslösung schlagen wir vor, 100 Prozent des CO₂-Preises auf Vermieterseite zu belassen, um größtmögliche Investitionsanreize auszulösen. Dafür bedarf es aber weiterer Fördermittel für den Austausch von Heizungsanlagen. Die jetzigen, beispielsweise des BEG, sind schon sehr attraktiv, sodass es kaum jemand überfordert, auf erneuerbare Energien umzustellen.

3. Nein, die Gefahr besteht nicht. Schon heute fallen die Gesamtkosten von Sanierungsmaßnahmen über die Modernisierungsumlage bei den Mietern an. In der aktuellen Niedrigzinsphase rechnet es sich ohnehin, zu sanieren. Wir müssen das Mieter-Vermieter-Dilemma grundsätzlich auflösen. Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass Vermieter den CO₂-Preis zu 100 Prozent zahlen – und sehen auch Härtefallregelungen vor.



MIETER FINANZIELL NICHT NOCH MEHR BELASTEN

Lorenz Gösta Beutin, MdB

Klima- und Energiepolitischer Sprecher der Bundestagsfraktion DIE LINKE

1. Sicherlich haben Mieter einen gewissen Einfluss auf ihren Energieverbrauch. Allerdings halten wir als LINKE es für zynisch, wenn Vertreter der Bundesregierung nun fordern, sie mögen sich eben wärmer anziehen, um den CO₂-Preis zu kompensieren. Überhaupt keinen Einfluss haben sie allerdings auf die Art der Heizung, die im Gebäude verbaut ist. Dies ist grundsätzlich Sache der Vermieter. Von ihnen sollte daher der CO₂-Preis, also der zusätzliche Preis für Wärme, erhoben werden, denn sie allein entscheiden für eine neue, nicht-fossile Heizung.

2. Die Verteilung des CO₂-Preises nach Sanierungsgrad belastet Mieter sanierter Gebäuden stärker, um sie für den Verbrauch zu sensibilisieren, und Vermieter unsanierter Gebäude ebenso, um anstehende Sanierungen zu forcieren. Zusätzliche Belastungen von Mietern halten wir in der gegenwärtigen Situation explodierender Mietkosten jedoch nicht für tragbar. Zudem wäre der bürokratische Aufwand zur Ermittlung der jeweiligen Kostenverteilung enorm. DIE LINKE steht für die 100-prozentige Übertragung des CO₂-Preises für Wärme auf die Vermieter. In sanierten Gebäuden sollte dieser niedrig sein.

3. Das glaube ich nicht, denn es gibt Förderung und die Kredit-Zinsen sind sehr niedrig. DIE LINKE würde indes Sanierungspflichten auch im Bestand befürworten.



INDIVIDUELLE VERANTWORTLICHKEITEN BERÜCKSICHTIGEN

Dr. Lukas Köhler, MdB

Klimapolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion

1. Eine simple 50/50-Aufteilung berücksichtigt die individuellen Verantwortlichkeiten nicht. Die FDP schlägt stattdessen den Umstieg auf eine Teilwärmiete vor, in der eine vom Vermieter sicherzustellende Grundbeheizung enthalten ist. Mieter tragen dann weiterhin die von ihrem Heizverhalten abhängigen Kosten. So ist gewährleistet, dass Vermieter nicht mit dem CO₂-Preis für den Teil belastet werden, den sie selbst nicht beeinflussen können.

2. Für alle Wohnungen den aktuellen Sanierungsgrad zu ermitteln und bei Änderungen immer wieder anzupassen, scheint mit einem riesigen bürokratischen Aufwand verbunden zu sein. Mit der Teilwärmiete hätten wir eine deutlich einfachere Lösung, die ebenfalls Anreize zur Sanierung setzt.

3. Sinn und Zweck des CO₂-Preises ist der Anreiz, in die energetische Sanierung zu investieren. Damit diese Investitionen nicht an fehlenden finanziellen Mittel scheitern, muss der Einbau einer neuen Heizung oder einer besseren Dämmung steuerlich besser gefördert werden.



Trotz Mehrkosten:

CO₂-Reduktion ist in Eigentümergeinschaften nur selten ein Thema.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Der Einbau moderner, klimafreundlicher Heizungssysteme kann sich in den kommenden Jahren äußerst bezahlt machen: Mit der Einführung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe kommen auf Mieter und Eigentümer ab diesem Jahr signifikante Mehrkosten fürs Heizen zu. Die Tragweite dessen ist bei vielen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bislang aber noch nicht angekommen. Immobilienverwaltungen dagegen wollen in ihren Beständen verstärkt auf die Reduktion von CO₂-Emissionen hinwirken. Das ergab eine Kurzumfrage des VDIV Deutschland im Zeitraum von Ende April bis Anfang Mai.

Gesetzliche Neuerungen

Im Herbst 2019 wurde das Klimaschutzgesetz verabschiedet, damit auch die Erhebung der CO₂-Abgabe, mit der sich die Wärmeerzeugung seit Anfang 2021 in vielen Fällen erheblich verteuert: Für fossile Brenn-

stoffe sind seitdem zusätzlich 25 Euro pro Tonne CO₂-Emission zu zahlen. Bis 2025 wird dieser Preis schrittweise auf 55 Euro pro Tonne angehoben, was sich für viele WEG zu Mehrkosten von mehreren Tausend Euro pro Jahr summieren kann.

Günstig wirkt sich vor diesem Hintergrund aus, dass mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts 2020 die Hürden zur Beschlussfassung von Sanierungsmaßnahmen erheblich gesenkt wurden. Konnten einzelne Eigentümer sie zuvor noch blockieren, genügt nun schon die einfache Mehrheit, um beispielsweise den Einbau eines modernen Heizungssystems zu beschließen.

Kaum langfristige Sanierungsstrategien

Welche Rolle die Umsetzung konkreter Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung spielt, ist nach Einschätzung der befragten Immobilienverwaltungen vielen WEG bislang nicht bewusst: 48 Prozent gaben an, das Thema

sei in ihren WEG „weniger relevant“, 26 Prozent sogar „nicht relevant“. Entsprechend rar sind auch langfristige Sanierungsstrategien: Bei 54 Prozent der Verwaltungen verfolgen Eigentümergeinschaften keinerlei Strategie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Nach Ansicht weiterer 35 Prozent plant maximal ein Zehntel der Gemeinschaften langfristig eigene Sanierungsmaßnahmen.

Die Verwaltungen sind gefordert

Das Ergebnis zeigt einmal mehr, dass die nachhaltige Klimawende im Gebäudebereich guter, professioneller Immobilienverwaltungen bedarf. Sie moderieren die meist langen Entscheidungsprozesse, stellen den Kontakt zu Energieberatern, Handwerkern und Contractoren her und unterstützen bei der Erstellung eines langfristigen Sanierungsfahrplans. Dieser Verantwortung sind sich die Verwaltungen bewusst: Zwei Drittel der befragten Unternehmen planen, künftig in betreuten Liegenschaften stärker auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen hinzuwirken. Bei mittleren und größeren Verwaltungen mit Beständen von 1.000 Einheiten liegt dieser Wert sogar bei über 70 Prozent. Zudem erwartet eine knappe Mehrheit von 53 Prozent der Befragten, dass sich bereits 2022 die Absenkung der Beschlusshürden im Zuge des neuen Wohnungseigentumsrechts niederschlagen und die Modernisierung der Wärmeversorgung vereinfachen wird.

Anreize im Fördersystem schaffen

Insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Bundestagswahl gilt es nun, nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auch die Fördersystematik im Bereich energetischer Sanierungen zukunftsgerichtet auszugestalten. Dazu muss vor allem endlich die wichtige Rolle von Verwaltungen bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen gewürdigt und durch spezifische Förderanreize abgebildet werden. Der VDIV Deutschland hat dazu ein 20 Punkte umfassendes Positionspapier mit Vorschlägen vorgelegt. Jetzt ist es an der Bundespolitik, den Ball aufzunehmen und nötige Anreize für eine erfolgreiche und nachhaltige Klimawende im Gebäudebereich zu schaffen.

Mehr Geld für energetische Sanierungen

Seit 1. Juli greift die neue Bundesförderung.

Die zweite Stufe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist seit Juli in Kraft. Damit werden nun auch Maßnahmen an Nichtwohngebäuden gefördert. Die Beantragung von BEG-Fördermitteln ist bereits seit 1. Januar dieses Jahres möglich. Nun aber werden energetische Maßnahmen bei der Sanierung und dem Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit bis zu 50 Prozent unterstützt, und die Fördersummen für Gesamtsanierungen wurden aufgestockt – die Höchstsumme pro Wohneinheit von 120.000 Euro auf 150.000 Euro (mehr dazu auf S. 32 f.)

Die BEG führt bestehende Förderprogramme der staatlichen Förderbank KfW und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zusammen. Aus bisher zehn Programmen wurden drei: BEG EM zur Förderung von Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden, Teil der Stufe eins, BEG WG zur Förderung von Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden, Teil der Stufe zwei, BEG NWG zur Förderung von Vollsanierung und Neubau von Nichtwohngebäuden. Die Förderrichtlinien gelten voraussichtlich bis 2030.

Fördertopf ausgeschöpft

Seit 1. Juni werden keine Zuschüsse der Bundesförderung Barrierereduzierung mehr ausgereicht.

Die Nachfrage nach Förderzuschüssen aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ ist erheblich gestiegen, allein im ersten Quartal 2021 um 25 Prozent. Die für dieses Jahr bereitgestellten Bundesmittel für barrierereduzierende Maßnahmen in Höhe von 130 Mio. Euro sind bereits aufgebraucht, sodass die KfW über einen Antragsstopp für Investitionszuschüsse zur Barrierereduzierung informierte. Werden im Bundeshaushalt 2022 wieder Mittel vorgesehen, können sie auch wieder beantragt werden. Bereits bewilligte Zuschüsse werden noch ausgereicht.



Schärfere Regeln zum Klimaschutz

Der Bundesrat hat die Novelle des Klimaschutzgesetzes gebilligt.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im März geurteilt hatte, dass das geltende Klimaschutzgesetz der Bundesregierung nicht weit genug gehe und nachfolgende Generationen benachteilige, hatte der Bundestag nachzuarbeiten. In seiner letzten Sitzung dieser Legislaturperiode wurden die neuen, schärferen Regelungen beschlossen: Demnach müssen die CO₂-Emissionen bis 2030 nun im Vergleich zum Referenzjahr 1990 um 65 Prozent gesenkt werden, statt zuvor um 55 Prozent. 88 Prozent sollen es bis zum Jahr 2040 sein. Klimaneutralität will Deutschland schon 2045 erreichen, fünf Jahre früher, als es das gerügte Gesetz vorsah. Nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und Verkündung im Bundesgesetzblatt kann das Gesetz in Kraft treten. Die Gesetzesnovelle sieht eine Evaluierung im Jahr 2022 vor, zudem soll erst im Jahr 2024 entschieden werden, wie die vom Gesetz definierten jährlichen Minderungsziele ab dem Jahr 2030 auf die verschiedenen Sektoren verteilt werden.

Die Klimaschutzgesetzesnovelle begleitend wurde auch ein Klimaschutz-Sofortprogramm aufgelegt: 4,5 Mrd. Euro stellt der Bund für die Gebäudesanierung bereit. Insgesamt umfasst das Programm ein Investitionsvolumen von acht Mrd. Euro, um den Umstieg auf klimafreundliche Technologien voranzutreiben. Noch ist das Programm als Teil des Bundeshaushaltes 2022 lediglich eine Absichtserklärung, über deren Umsetzung die neue Regierung zu entscheiden haben wird.

Reform des Mietspiegelrechts verabschiedet

Mietspiegelpflicht für größere Städte, mehr Aussagekraft und Verbreitung

Die Regierungsparteien haben sich geeinigt, und auch den Bundesrat hat das Mietspiegelreformgesetz bereits passiert. Künftig verpflichtet es Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels. Die Übergangsfrist läuft bis 1. Januar 2023 bzw. 2024 für Städte, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. In diesem Zusammenhang sind sowohl Mieter als auch Vermieter künftig unter Bußgeldandrohung dazu verpflichtet, Auskunft zu geben über die Höhe der Miete und die Merkmale von Wohnungen. Mit neuen Vorgaben und Standards will das Gesetz die Aussagekraft und Verlässlichkeit des Instruments zur Einordnung ortsüblicher Vergleichsmieten verbessern und die generelle Verbreitung unterstützen. Gekippt wurde die geplante Verlängerung der Betrachtungszeiträume. Es bleibt dabei, dass Mietspiegel alle zwei Jahre aktualisiert werden, qualifizierte nach vier Jahren.



Baulandmobilisierungsgesetz

Kommunen erhalten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum.

Seit 23. Juni gilt das umstrittene Umwandlungsverbot, das in § 250 Bau-gesetzbuch (BauGB) geregelt ist. Demnach haben Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten einen zeitlich befristeten Genehmigungsvorbehalt, wenn Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt werden sollen. Per Rechtsverordnung können sie den jeweiligen Geltungsbereich bestimmen und müssen das Greifen der Regelung begründen. Grundsätzlich gilt das Umwandlungsverbot für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten und zunächst für fünf Jahre, bis zum 31. Dezember 2025.

Die Gesetzesnovelle soll es Kommunen erleichtern, selbst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu erhalten sie ein Vorkaufsrecht, das es ihnen ermöglicht, Grundstücke oder Gebäude zum Verkehrswert zu erwerben. Spekulationen mit Bauland sollen so eingedämmt werden.

Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

► Damit es oben trocken und warm krabbelt, werkelt im Keller der **Gas-Brennwert-Kessel Condens 7000 F**. Als Team mit **Solarenergie** und der **Wohnungsstation Flow 7000** unschlagbar effizient und fast so schnell installiert, vernetzt und gewartet wie die Windel gewechselt.

Bosch kann einfach Heizung!

 **BOSCH**
Technik fürs Leben



Erneuerbare legen zu

Im Neubau erstmals über der 50-Prozent-Marke

Mehr als zwei Drittel, 68,8 Prozent, der im Jahr 2020 gebauten Wohngebäude werden ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. Dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge stieg dieser Anteil gegenüber dem Jahr 2019 erneut leicht an. Im Jahr 2015 hatte er noch bei 61,5 Prozent gelegen. Als primäre, also überwiegend für das Heizen eingesetzte Energiequelle wurden erneuerbare Energien im Jahr 2020 erstmals in mehr als der Hälfte, nämlich 50,5 Prozent der insgesamt 112.935 neuen Wohngebäude eingesetzt. 2015 waren es noch 38 Prozent.

Zu den erneuerbaren Energien bei Heizungen zählen Wärmepumpen (Geothermie oder Umweltthermie), Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan sowie sonstige Biomasse.

In Berlin werden Solardächer Pflicht

Immer mehr Bundesländer regeln Photovoltaik gesetzlich.

Der im März 2020 von der Berliner Landesregierung beschlossene Masterplan Solarcity sieht vor, dass auf möglichst allen öffentlichen Gebäuden der Hauptstadt Photovoltaik-Anlagen installiert werden. Mit dem Solargesetz Berlin, das das Berliner Abgeordnetenhaus am 17. Juni beschlossen hat, werden nun auch private Eigentümer in die Pflicht genommen: Ab 2023 gilt allgemeine Solarpflicht für Neubauten, aber auch im Bestand, wenn Dächer grundlegend saniert werden. Ausnahmen sind für kleine und ungeeignete Dachflächen sowie für Härtefälle vorgesehen. Per Gesetz müssen mindestens 30 Prozent der Dachfläche der Gewinnung von Strom oder Wärme dienen, alternativ kann auch die Fassade oder Solarthermie genutzt werden.

Auch andere Bundesländer haben bereits Ähnliches erlassen: In Baden-Württemberg soll Photovoltaik bereits ab Anfang 2022 auf Neubau- und sanierten Dächern Einzug halten. Schleswig-Holstein plant dies nur für Nichtwohngebäude und Großparkplätze. Hamburg schreibt Solardächer ab 2025 vor, und Bremen will bis 2030 auf allen Dächern Sonnenstrom gewinnen. Bayern begrenzt dies verpflichtend seit Beginn dieses Jahres zunächst auf Gewerbeimmobilien, ab 2022 sollen auch private Wohnhäuser hinzukommen. Die eigentlich im Gesetzesentwurf für das Klimaschutz-Sofortprogramm vorgesehene bundesweite Solardachpflicht wurde allerdings gestrichen.

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> 4. VDIV-Sommerakademie

Datum/Ort: 23. – 27.8.2021,
Schlosshotel Fleesensee
Anmeldung: www.vdiv.de/sommerakademie

> 29. Deutscher Verwaltertäg

Datum/Ort: 23./24.9.2021,
Estrel Berlin
Anmeldung: www.deutscher-verwaltertäg.de

> Forum Zukunft VI

Datum/Ort: 13./14.10.2021,
congress centrum weimarhalle
Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 1.9.2021, Mainz
Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN/ HAMBURG/MECKLENBURG- VORPOMMERN

> Miet-Verwalterforum

Datum/Ort: 7.9.2021, Hyperion Hotel Hamburg

> WEG-Verwalterforum

Datum/Ort: 8.9.2021, Hyperion Hotel Hamburg
Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen-hamburg

Online-Vielfalt

Ob im Büro oder am Schreibtisch im Homeoffice: Mit den vielfältigen Online-Angeboten und -Seminaren des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände können Sie auch 2021 Ihr Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen diskutieren und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern. Detaillierte Informationen dazu und zu weiteren Veranstaltungen bieten die jeweiligen Internetseiten: siehe Seite 63.

SANIERUNG & INSTANDHALTUNG

Über morgen entscheiden wir heute.



VDIV ZUM THEMA

Die Gelegenheit ist günstig.

***B**ewegte Zeiten: In den letzten Tagen vor der Sommerpause, der letzten dieser Regierung, wurden fast täglich noch neue Gesetze erlassen, Regelungen und Einigungen getroffen. Und das, wo das ebenfalls novellierte Wohnungseigentumsgesetz für viele auch noch Neuland darstellt. Eines allerdings steht fest: Die Gegebenheiten, um notwendige Sanie-*

rungen in Eigentümergemeinschaften anzustoßen, waren selten besser als jetzt – wenn man sich auskennt! Und deshalb bieten die folgenden Seiten hilfreiche Orientierung und das Rüstzeug, um wichtige Prozesse, die nicht nur im Sinne des Klimaschutzes sind, sondern auch gesetzlich gefordert, in Gang zu setzen. Lassen Sie sich inspirieren und starten Sie durch.

10 TIPPS

zur Vermeidung von Fehlern bei der Abnahme und Bezahlung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen

Von Rechtsanwalt Dipl. oec. (Univ.) Reinhard Gerle, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht, Augsburg

1

Beschlüsse über fachliche Begleitung

Größere Sanierungsmaßnahmen müssen fachlich begleitet werden. Dies ist in den Sanierungsbeschluss aufzunehmen. Technische Begleitung ist bei der Abnahmebegehung ohnehin unumgänglich (Tipp 3). Viele Mängel sind aber ohne zerstörende Eingriffe ins Bauwerk nicht erkennbar. So sind auch während der Bauphase mehrere Begehungen mit einem Fachmann erforderlich, um etwaige später überbaute Fehler feststellen zu können. Bei größeren Instandsetzungen sollte ein Fachanwalt die Vertragsverhandlungen und den -abschluss begleiten.

2

Vereinbarung förmlicher Abnahme

Die Rechtsprechung zum Bauvertrag ändert sich laufend, sodass Nichtjuristen meist keine den aktuellen rechtlichen Anforderungen genügenden Dokumente zur Hand haben. Auch Architekten sollten keine Bauverträge machen. Für Eigentümergemeinschaften

sollte nicht die Vereinbarung der VOB/B vorgeschlagen werden. Für kleinere Bauvorhaben gibt es gute Musterverträge, z. B. vom Zentralverband des Baugewerbes und Haus & Grund. Googeln: Bauvertrag Haus und Grund – kostenloser Download. Im Vertrag sollte zumindest bei größeren Vorhaben die „förmliche Abnahme“ vereinbart werden – und für die Dauer der Gewährleistungszeit eine Sicherheitsleistung des Handwerkers für Mängel.

3

Durchführung der Abnahme

Nach Abschluss der Arbeiten muss ein Abnahmetermin tatsächlich stattfinden. Er erfordert nicht zwingend, dass sich Auftraggeber und Handwerker vor Ort treffen. Die Abnahme ist eine einseitige Erklärung des Auftraggebers, dass die Leistung keine wesentlichen Mängel erkennen lässt und sie als vertragsgerecht akzeptiert wird.

Bei kleineren Arbeiten empfiehlt sich nach Eingang der Schlussrechnung eine zeitnahe Sichtprüfung, ob die berechneten Arbeiten tat-

sächlich und ordentlich ausgeführt wurden. Bei Beanstandungen kann die Zahlung nicht bzw. nicht vollständig freigegeben werden. Das Ergebnis der Sichtung nach kleineren Arbeiten ist dem Handwerker per E-Mail mitzuteilen: Abnahme erfolgt oder abgelehnt.

Größere Baumaßnahmen erfordern eine gemeinsame Abnahme der Verwaltung in Begleitung eines Fachmanns, der technisch zur Bewertung der Qualität der Arbeit qualifiziert ist, mit dem Handwerker. Es sollte möglich sein, die Arbeiten aus der Nähe zu betrachten, also besser noch vor dem Abbau von Gerüsten.

4

Erklärung oder Verweigerung der Abnahme

Eine mängelfreie Leistung kann abgenommen werden, was nicht fertig ist und/oder erhebliche Mängel aufweist, nicht. Auch viele kleine Mängel rechtfertigen eine Verweigerung der Abnahme, wofür dann grundsätzlich auch keine (weitere) Zahlung zu leisten ist – bis zur Beseitigung der erheblichen Mängel. Ist die Abnahme erklärt, beginnt die Gewährleistungsfrist.

5

Vorbehalt bekannter Mängel

Bei der Abnahme sind alle Mängel zu rügen, die dem Auftraggeber bei diesem Termin auffallen, auch solche, die bereits vorher aufgefallen waren und noch immer bestehen. Werden berechnigte Mängelvorbehalte bei der Abnahme nicht dokumentiert, führt das zum Verlust des Anspruchs auf Nachbesserung, Ersatzvornahme, Minderung und Rücktritt. Die Vorbehalte sind ein wichtiger Teil des Abnahmeprotokolls (Tipp 6) – und sie bergen ein erhebliches Haftungsrisiko für Verwaltungen.

6

Fertigung des Abnahmeprotokolls

Zumindest bei größeren Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten sollte ein schriftliches Abnahmeprotokoll erstellt werden. Darin werden alle vom Handwerker anerkannten Mängel festgehalten und auch die von der Verwaltung behaupteten, die der Handwerker nicht anerkennt. Es sollte klar daraus hervorgehen, welche Mängel unstrittig sind und welche zwischen Handwerker und Verwaltung streitig sind. Sieht der Bauvertrag eine Vertragsstrafe vor, die der Handwerker „verwirkt“ hat, ist deren Geltendmachung ebenfalls vorzubehalten. Des Weiteren sollte eine Frist für die Behebung von Mängeln und die Ausführung von Restarbeiten festgesetzt werden. Rechtlich nicht erforderlich, aber empfehlenswert ist es, dass beide Parteien das Protokoll unterschreiben.

7

Einbehalt von Zahlungen

Wird die Abnahme wegen gravierender Mängel verweigert, ist die Begleichung der Schlussrechnung erst nach der Mängelbeseitigung und Erstellung einer abnahmereifen Leistung fällig. Erfolgt die Abnahme unter Vorbehalt unwesentlicher Mängel, erlaubt dies einen Einbehalt des Rechnungsbetrags, der sich am Doppelten der Mängelbeseitigungskosten orientiert. Es empfiehlt sich, zur Festsetzung und Vereinbarung des Betrags mit dem Handwerker den bei der Abnahme anwesenden Fachmann hinzuzuziehen. Wird keine Regelung getroffen, sollte der Einbehalt eher großzügig geschätzt werden.

8

Teilabnahme und technische Leistungsfeststellung

Wird ein Teil einer Bauleistung früher fertig als der Rest, folgt meist schon der Gerüstabbau in dem Bereich, sodass dieser nach der Gesamtfertigstellung nicht mehr zugänglich ist. Die Prüfung muss hier also vorgezogen werden, sollte aber nicht als „Teilabnahme“ bezeichnet werden, da hierfür sonst die Gewährleistungsfrist beginnt. Ein Protokoll zur Prüfung der Teilleistung sollte ausdrücklich festhalten, dass diese nur der technischen Überprüfung diene und die Abnahme erst nach Abschluss der gesamten Bauleistung erfolgt.

9

Rechnungsprüfung und Skonto

Der Handwerker hat (spätestens) mit der Schlussrechnung nachzuweisen, dass die berechneten Leistungen auch erbracht wurden. Hierfür gibt es unterschiedliche Anforderungen – je nach Vereinbarung, ob pauschal, nach Zeit- und Materialaufwand („Regie“) oder nach Einheitspreisen abzurechnen ist. Üblich ist die Abrechnung nach Einheitspreis. Für Verwaltungen, die unwissentlich eine überhöhte Rechnung bezahlen, besteht ein Haftungsrisiko. Üblich ist es, für Bauleistungen Skonto zu vereinbaren. Der Rechnungsabzug gilt dann für jede einzelne Zahlung, nicht nur wenn alle Zahlungen fristgemäß erfolgen, und die Skontofrist muss ausreichend Zeit für die Rechnungsprüfung lassen. Achtung: Nicht eingeforderte Skontobeträge können zu Haftungsansprüchen gegen die Verwaltung führen.

10

Fristen- und Gewährleistungsmanagement

Bei allen Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten, die über unwesentliche Arbeiten an einem Gebäude hinausgehen, gilt eine Verjährungsfrist von fünf Jahren ab der Abnahme nach Bürgerlichem Gesetzbuch. Für diese Arbeiten sollte ein Fristenkalender mit Wiedervorlagen geführt werden, sodass vier Jahre nach der Abnahme nochmals überprüft wird, ob sich Mängel an der Bauleistung zeigen. Je nach Prüfumfang sollte auch hier ein Baufachmann hinzugezogen werden. Eine Verwaltung, die Gewährleistungsansprüche verjähren lässt, kann dafür haftbar gemacht werden.

Wer trägt hier die Verantwortung?

Gewährleistungs- und Mängelrechte nach neuem BGB-Bauvertragsrecht: Welche Rechte hat der Besteller im Falle der Mangelhaftigkeit, und welche besonderen Probleme stellen sich beim Wohnungseigentum?



Nach den allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts hat der Unternehmer dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Frei von Sachmängeln ist ein Werk, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat, d. h. dem Vertrag entspricht, so steht es in § 633 Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Somit ist ein Werk mangelhaft, wenn die vorstehenden Voraussetzungen nicht vorliegen.

Gegenstand eines Werkvertrags ist nach § 631 Abs. 2 BGB die Herstellung oder Veränderung einer Sache sowie ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg. Das Spektrum reicht somit von der Treppenhausreinigung bis zur Errichtung eines Hochhauses.

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht und Wirtschaftsmediator – in Zusammenarbeit mit Dipl. jur. Benjamin Mattern

Mit der Gesetzesreform aus dem Jahr 2018 wurde neben dem allgemeinen Werkvertrag der Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB), der Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB), der Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p ff. BGB) sowie der Bauträgervertrag (§ 650u f. BGB) eingeführt, die spezielle Formen des Werkvertrags darstellen. Die Mängelrechte des allgemeinen Teils des Werkvertragsrechts gelten jedoch für alle Vertragsarten.

Wann liegt ein Werkvertrag vor?

Festzustellen, wann ein Werkvertrag vorliegt, kann im Einzelnen hoch problematisch sein, insbesondere beim Erwerb einer Eigentumswohnung, wenn diese nach Neuerrichtung zunächst vermietet war.

Beim Kauf einer noch zu errichtenden Neubauwohnung (Wohnungseigentum) stehen dem Erwerber gegenüber dem Verkäufer (in der Regel einem Bauträger) vertragliche Gewährleistungsrechte zu, die sich bezogen auf das Bauwerk nach dem Werkvertragsrecht richten (sog. Bauträgervertrag, § 650u Abs. 1 BGB). Das Werkvertragsrecht findet aber auch Anwendung, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt ist, oder der Erwerbsvertrag zwei Jahre nach der Errichtung geschlossen wurde (vgl. BGH NJW 2016, 2878 und BGH NJW-RR 2003, 519). Wichtig ist hierbei, dass Mängelrechte bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräu-

ßert und die zuvor vermietet waren, sich nicht nach der Sachmängelhaftung des Werkvertragsrechts richten, sondern nach Kaufrecht (BGH NJW 2016, 1575).

Die Rechte des Bestellers

Die Rechte eines Bestellers bei Mängeln lassen sich in zwei Gruppen aufteilen. Vorrangig ist die Nacherfüllung durch den Unternehmer, § 634 Nr. 1 BGB. Auf einer zweiten Stufe kann der Besteller den Mangel selbst beseitigen und dafür Aufwendungsersatz bzw. Vorschuss verlangen (§ 634 Nr. 2 BGB), einen Teil des Vergütungsanspruchs im Wege der Minderung oder des kleinen Schadensersatzes zurückerhalten oder sich durch Rücktritt oder großen Schadensersatz gänzlich vom Vertrag lösen. Die Nachrangigkeit dieser Mängelrechte ergibt sich durch das grundsätzliche Fristsetzungserfordernis und den

Ablauf von Fristen, den ein Nacherfüllungsanspruch nicht voraussetzt.

Die Mängelrechte könnten grundsätzlich erst ab der Abnahme geltend gemacht werden, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil aus dem Jahr 2017 entschieden hat (vgl. BGH NJW 2017, 1604). Bis zur Abnahme besteht noch ein sogenanntes Erfüllungsstadium, d. h. der Besteller kann noch Erfüllung seines Vertrages in Bezug auf eine ordnungsgemäße Herstellung verlangen. Eine Ausnahme besteht dann, wenn der Erfüllungsanspruch nicht mehr besteht, weil das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist. Wann dies der Fall ist, sollte man im Einzelfall durch einen versierten Rechtsanwalt rechtlich überprüfen lassen.

Erst ab
Abnahme
sind Mängelrechte
geltend zu
machen.



Rohrsanierung von innen!

Ohne Dreck und Baustelle.
Bis zu 50% günstiger und 10 Mal schneller.
Mit Neuwertgarantie und Trinkwasserzulassung.



Konformitätsbestätigung
für Trinkwasser gemäß
KTW-BWGL des UBA

Die Abnahme

Die Abnahme ist für alle Werkverträge in § 640 BGB geregelt, wobei es verschiedene Arten der Abnahme sowie eine Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 S. 1 BGB gibt. Aus Platzgründen wird im Folgenden nur auf die sogenannte ausdrückliche förmliche Abnahme eingegangen. Hierunter versteht man in der Regel die gemeinsame Überprüfung der Bauleistung durch Besteller und Unternehmer im Zuge eines gemeinsamen Abnahmetermins, wobei ein Protokoll angefertigt wird, das abschließend von beiden unterzeichnet wird. Das Abnahmeprotokoll soll Angaben zu den beteiligten Personen und zum Tag der Ausfertigung enthalten, den Vorbehalt einer ggf. vereinbarten Vertragsstrafe sowie eine Auflistung noch vorhandener Mängel nebst etwaigen Einwendungen des Unternehmers. Die Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls ist keine Voraussetzung für eine wirksame Abnahme, sofern die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben (vgl. BGH vom 29.11.1973, Az. VII ZR 205/71). Diese Form der Abnahme ist zwar – anders als in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) – im BGB nicht explizit geregelt und kann daher auch nicht einseitig von einer Partei verlangt werden, jedoch sollte sie aus Beweisgründen bei Vertragsschluss vereinbart werden.

Wird keine förmliche Abnahme vereinbart, kann das Werk ausdrücklich, durch konkludentes Verhalten oder fiktiv nach § 640 Abs. 2 BGB abgenommen werden. Die Abnahme ist als Hauptpflicht selbstständig einklagbar (vgl. BGH BauR 1996, 386).

Verjährungsfristen

Nach § 634a BGB gelten für die Verjährung von Mängelansprüchen unterschiedliche Zeitspannen. D. h. dass Ansprüche auch nur innerhalb des jeweiligen Zeitrahmens geltend gemacht werden können. Die Verjährungsregelung ist durch die Reform des Bauvertragsrechts nicht abgeändert worden. Sie gilt ausschließlich für das Werk- und Bauvertragsrecht. Demnach verjähren in fünf Jahren Mängelansprüche bei einem Bauwerk und an einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür liegt, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB. Die

Verjährung beginnt in diesem Fall gem. § 634a Abs. 2 BGB mit der Abnahme. Festzustellen, wann ein solcher Fall vorliegt, kann wiederum hoch problematisch sein. Über die Jahre hat sich in der Rechtsprechung eine verzweigte und uneinheitliche Kasuistik hervorgetan. Vor allem für nachträgliche Arbeiten an einem Bauwerk im Rahmen von Reparaturen, Renovierungen und Sanierungen können keine allgemein gültigen Grundsätze aufgestellt werden. Es empfiehlt sich in jedem Fall die Konsultation eines Rechtsanwalts.

Handelt es sich um Mängelansprüche an einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- und Überwachungsleistungen dafür besteht, beträgt die Verjährungsfrist lediglich zwei Jahre, § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB. Beginn der Frist ist wiederum die Abnahme.

Alle sonstigen Mängelansprüche, die nicht in der Negativabgrenzung genannt sind, verjähren innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren, § 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB. Fristbeginn ist in diesen Fällen der Schluss des Jahres, in dem der Besteller Kenntnis von den Tatsachen erlangt hat, die den Anspruch

begründen.

Hat der Unternehmer einen Mangel arglistig verschwiegen, verjähren die Ansprüche ebenfalls in der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren, bei einem Bauwerk jedoch nicht, bevor fünf Jahre nach der Abnahme vergangen sind, § 634a Abs. 3 BGB.

Empfehlung für Verwaltungen

Verwaltungen ist somit zu empfehlen, bei der Übernahme von neu errichteten Wohnungen sowohl die Fristen als auch die Durchsetzung der Ansprüche nach Art und Weise genau zu dokumentieren. Die Verwaltung ist dafür verantwortlich, rechtzeitig die oben genannten Mängelansprüche für die Gemeinschaft gegenüber dem Werkunternehmer/Bauträger geltend zu machen, da ansonsten Haftungsansprüche drohen.

Auf die in diesem Zusammenhang bestehenden Probleme bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum und die Durchsetzung und Verjährung dieser Ansprüche wird in einem späteren Artikel näher eingegangen.



Wer zahlt für Sanierungen?

Zu Beschlussfassung, Nutzungsrechten und Verteilung der Kosten für bauliche Maßnahmen nach § 21 WEG



Nach neuem Recht ist die Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen oder bauliche Verände-

DER AUTOR



DR. DAVID GREINER

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.
www.greiner.one

rungen) leicht: Erforderlich und ausreichend ist gem. §§ 19 Abs. 2 Nr. 2, 20, 25 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stets die einfache Mehrheit, weshalb eine einzige Ja-Stimme genügen kann. Die Kostentragung aber kann kompliziert sein (siehe **vdiv** aktuell 2/21, S. 36 f.: Mit Zuckerbrot und Peitsche). Doch der Reihe nach:

Die Kosten reiner Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltung ist nach § 15 Abs. 2 WEG der neue Oberbegriff für „Instandsetzung und Instandhaltung“) sind gem. § 16 Abs. 2 WEG wie eh und je nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) zu verteilen. Oft wird es bei

Erhaltungsmaßnahmen gar keinen Beschluss geben (der dann auch die Kostenverteilung regeln würde), denn der Verwalter darf sie gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auch ohne Beschluss beauftragen, wenn sie „untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Das wird häufig der Fall sein. Beispiele aus der Regierungsbegründung zur WEG-Reform 2020 sind der Austausch defekter Leuchtelemente oder die Instandsetzung eines Fensterglases.

Erhaltung vs. Veränderung

Erhaltung bedeutet die Wiederherstellung des früheren Zustands – ohne Änderung! Jede Änderung

WEG-Kredit

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

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

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

führt dazu, dass die Maßnahme keine (reine) Erhaltung mehr darstellt, sondern eine bauliche Veränderung. Und damit sind wir beim Thema dieses Beitrags, den Sanierungsbeschlüssen. Denn zur Sanierung (ein im Gesetz nicht vorkommender Begriff) eines Gebäudes gehören meistens Maßnahmen, die sich nicht auf die bloße Wiederherstellung beschränken. Typischerweise beinhaltet eine Sanierung die Modernisierung eines in die Jahre gekommenen Gebäudes aus Anlass eines Instandsetzungsbedarfs; in den Kategorien des alten Rechts bezeichnete man eine solche Sanierung als „modernisierende Instandsetzung“. Beispiel: Fassade und Balkone bröckeln, die Balkone sind auch undicht, die Holzfenster marode. Die Sanierung beinhaltet die Erneuerung der Fassade unter gleichzeitiger Verbesserung der Wärmedämmung, die Betonsanierung der Balkone und die Erneuerung der Balkonabdichtung sowie den Ersatz der Holzfenster durch solche aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, ergänzt um eine automatische Entlüftung. Der Sanierungsbeschluss kann lauten:

Musterbeschluss

1. a) Firma X wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit der Erneuerung und Dämmung der Fassade [nähere Beschreibung] beauftragt.
- b) Firma Y wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit dem Einbau neuer Fenster [nähere Beschreibung] beauftragt.
- c) Firma Z wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit der Sanierung der Balkone [nähere Beschreibung] beauftragt.

Eine
Verteilung der
Kosten nach MEA
sollte **angestrebt**
werden.

d) Das Ingenieurbüro Dr. I. wird gemäß dem Angebot vom ... mit der Objektüberwachung nebst Dokumentation und technischer Abnahme beauftragt.

2. Sollte eine der beauftragten Firmen auf einer Sicherheitsleistung gem. § 650f Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bestehen, so ist der Verwalter berechtigt, eine Bankbürgschaft im Namen der Gemeinschaft ausstellen zu lassen.
3. [Optional: Sondervergütung des Verwalters für die Begleitung der Baumaßnahme]
4. Die Kosten der Maßnahmen nach Nr. 1 bis 3 werden nach dem Verhältnis der MEA auf alle Eigentümer verteilt. Zur Finanzierung wird eine Sonderumlage i. H. v. EUR ... erhoben. Diese wird nach dem Verhältnis der MEA auf alle Eigentümer verteilt und ist fällig zum ...
5. Der Verwalter wird angewiesen, den Beschluss erst nach Eintritt der Bestandskraft auszuführen.

Ist die im Beschluss vorgeschlagene Kostenverteilung nach MEA richtig? Warum das zumindest im Ergebnis meistens der Fall sein wird, wird nachfolgend erörtert.

Kostentragung nach Miteigentumsanteilen

Von den drei Maßnahmen im Beispielfall ist nur die unter 1c) genannte Abdichtung und Betonsanierung der Balkone eine reine Erhaltungsmaßnahme (mit zwingender Kostenverteilung nach MEA). Die Maßnahmen nach 1a) und 1b) stellen hingegen bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG) dar, weil sie sich nicht auf die bloße Wiederherstellung des bisherigen Zustands beschränken. Die Kostentragung richtet sich nach § 21 Abs. 2 WEG. Demnach sind die Kosten nur dann nach MEA zu verteilen, wenn die Maßnahme 1. mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, [...] oder 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Wer zahlt schon gern für alle mit?

Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, zahlen gem. § 21 Abs. 3 S. 1 WEG nur die Eigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben. Diese Regelung beinhaltet Sprengpotenzial! Es liegt auf der Hand, dass kein Eigentümer gewillt ist, für die allen Miteigentümern zugutekommende Sanierung des Gemeinschaftseigentums ein Sonderopfer auf sich zu nehmen und die Anteile anderer Miteigentümer mitzufinanzieren; dass die „Zahler“ gem. § 21 Abs. 3 S. 2 WEG anschließend das ausschließliche Nutzungsrecht an den betreffenden Baulichkeiten haben sollen, nützt ihnen herzlich wenig, weil die hier besprochenen Sanierungsmaßnahmen praktisch

keine Möglichkeit der exklusiven Nutzung bieten. Selbstverständlich befürworten Eigentümer den Beschluss solcher Maßnahmen nur dann, wenn die Kosten nach MEA auf alle verteilt werden. Droht hingegen die ausschließliche Kostentragung der Befürworter, wird niemand für eine solche Maßnahme stimmen.

Was tun?

Wenn die qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erreicht wird, gibt es kein Problem; aber sie wird meistens verfehlt werden. Also muss man kalkulieren, ob die „Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“. Das wird man regelmäßig annehmen können. Amortisieren müssen sich nämlich nicht die (gesamten) Baukosten, sondern nur die darin steckenden (Mehr-) Kosten der Modernisierung. Das sei anhand des obigen Beispiels erläutert:

Fassadensanierung

Neu und über die Erhaltung hinausgehend ist hier die verbesserte Wärmedämmung. Diese Kosten müssen berechnet bzw. kalkuliert werden; nur sie müssen sich amortisieren. Das geschieht, indem die Heizkosten sinken; die

Ersparnis ist zu kalkulieren. Nehmen wir an, die Modernisierungskosten betragen 20.000 Euro und die jährliche Heizkosteneinsparung (über den Gesamtzeitraum gemittelt) 1.000 Euro. Dann amortisieren sich die Kosten in 20 Jahren. Ist das ein „angemessener Zeitraum“? Die Gesetzesbegründung gibt hierzu folgende „Anwendungshilfe“: „Der häufig herangezogene Zehnjahres-Zeitraum kann überschritten werden, um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu ermöglichen“ (RegE WeMoG, BT-Drs. 19/18791, 69). Das lässt sich als Ermunterung verstehen, nicht allzu ängstlich vorzugehen. Die Gemeinschaft kann also guten Gewissens eine Kostenverteilung nach MEA beschließen. Rechtliche Sicherheit gibt es allerdings nicht, weshalb der obige Musterbeschluss unter Nr. 5 vorsieht, dass vor dem Beschlussvollzug der Eintritt der Bestandskraft abzuwarten ist.

Fenstererneuerung

Zu schätzen ist hier, was die Erhaltung, also der Einbau von Holzfenstern gleicher Bauart, kosten würde (fiktive Erhaltungskosten). Von den Kosten der beschlossenen Fensterer-

neuerung sind die fiktiven Erhaltungskosten abzuziehen. Die Differenz ist der Modernisierungsanteil, der sich amortisieren muss. Hierfür gilt das zur Fassade Ausgeführte.

Das richtige Vorgehen

Sinnvollerweise beauftragt der Verwalter einen Architekten oder Fachingenieur mit den erforderlichen Berechnungen. Über das Ergebnis (wie auch über die vorliegenden Angebote usw.) müssen die Eigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung, also i. d. R. bei Gelegenheit der Einberufung der Versammlung, informiert werden. Vor der Abstimmung sollte der Verwalter die Rechtslage erläutern und insbesondere darauf hinweisen, dass und warum er – ohne Garantie – davon ausgeht, dass für die Beschlussfassung die einfache Mehrheit genügt. Er sollte auch klarstellen, dass er dementsprechend beim Erreichen der einfachen Mehrheit den Beschluss als zustande gekommen verkünden wird. Wichtig ist es schließlich, dass die Kostenverteilung nach MEA Gegenstand des Beschlusses ist (im obigen Beschlussmuster Nr. 4). Nur dann steht der Verteilerschlüssel nach Eintritt der Bestandskraft (also wenn keine Anfechtung erfolgt) dauerhaft außer Streit.

TEN31^{BANK}

Kaufpreisfinanzierung für Immobilienverwaltungen leicht gemacht!



Eine Kaufpreisfinanzierung hängt stark mit der Gestaltung der Übertragung, zum Beispiel der Kaufpreismodalitäten, zusammen. Häufig wird aus einer Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital finanziert. Und genau beim Fremdkapital kommen wir ins Spiel: Unsere erfahrenen Experten beraten Sie gerne telefonisch und im persönlichen Gespräch, und finden für Sie die passenden Finanzierungsmöglichkeiten.

Einfach, schnell und unkompliziert erarbeiten wir Ihre individuell angepasste Kaufpreisfinanzierung und das ganz ohne Risiko.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:
Nico Kühner
089 809 1346 90
nico.kuehner@weg-bank.de

Möglichkeiten nutzen

Ein so umfassendes Förderprogramm zur energetischen Ertüchtigung von Bestandsimmobilien gab es wohl noch nie.

Von Andrea Körner

Der Druck steigt: Die Selbstverpflichtung der Bundesrepublik, spätestens bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden – die das jüngste Klimagesetz und das Urteil des Bundesverfassungsgerichts noch bekräftigen –, drängt zu energetischen Sanierungen. Die sich aus der Bundestagswahl im September voraussichtlich ergebende politische Konstellation wird ihr Übriges tun.

Die gute Nachricht: Schon Anfang des Jahres hat die Bundesregierung mit der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) deutlich bessere Voraussetzungen für die Finanzierung energetischer Sanierungen von Immobilien geschaffen. Die staatliche Förderbank KfW und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) werden beauftragt, Fördermittel an die Antragsteller durchzuleiten.

Immobilienverwaltungen, die energetische Sanierungen planen, sollten diese Mittel stets einsetzen. Auch wenn sie mit dem Erreichen bestimmter Effizienzstandards gekoppelt sind, lohnt es sich: Jahr für Jahr steigende Energiekosten durch bereits beschlossene gesetzliche Regelungen und die bessere Vermietbarkeit eines energetisch hochwertigen Wohnungsbestandes sind hierfür gute Argumente.

Wie Verwaltungen am besten vorgehen

Um sich einen ersten Überblick zu verschaffen, welche Energieeffizienzmaßnahmen für eine Immobilie sinn-

PRAXISTIPP

Auch die neue Förderung sieht vor, dass die Kosten des Mehraufwands von Verwaltungen, die förderfähige Maßnahmen begleiten, etwa indem sie Fördermittel beantragen, ebenfalls förderfähig sind. Diese Kosten sind der WEG gesondert in Rechnung zu stellen.

voll sind, bietet sich der kostenlose Basis-Check durch die Energieexperten der örtlichen Verbraucherzentralen an, der im Einzelfall eine Vollmacht der Wohnungseigentümer erfordert. Die Terminvereinbarung erfolgt telefonisch: 0800 809809400. Weitere Informationen auf der Internetseite der Verbraucherzentralen: <https://t1p.de/fir4>

Den Energieberater miteinbeziehen

Wurden energetische Maßnahmen als sinnvoll identifiziert oder stehen beispielsweise ein Heizungs- oder Fenstertausch an, sollten Verwaltungen sich an einen Energieberater wenden. Er kann prüfen, welche Einzelmaßnahmen, etwa Fenster- oder Heizungstausch, tatsächlich umgesetzt werden sollten oder ob vielleicht sogar ein guter Effizienzstandard für das ganze Haus erreicht werden kann. Damit verbessert sich die Förderung deutlich, und es muss später nicht erneut saniert werden.

Einen qualifizierten Energieberater (Handwerker, Architekten, Ingenieure) in der Nähe findet man auf der Internetseite der Deutschen Energie-Agentur (dena): <https://t1p.de/x4c>

Die Einbindung eines bei der dena gelisteten Energieberaters ist Voraussetzung für die Förderung von Einzelmaßnahmen wie auch solcher zur Erreichung eines Effizienzhausstandards. 50 Prozent der Kosten dieser Berater bezuschusst das BAFA oder die KfW.

Folgende Einzelmaßnahmen werden über das BAFA mit Zuschüssen gefördert.

1. Maßnahmen an der Gebäudehülle, z. B. Dämmung oder Fensteraustausch, werden mit einem Zuschuss in Höhe von 20 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.
2. Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizung), z. B. Solarthermie, Biomasse, Wärmepumpen, Gas-hybridheizungen, werden mit 30 bis 35 Prozent bezuschusst, bei zusätzlichem Austausch einer Ölheizung sogar mit bis zu 45 Prozent der Kosten.

3. Anlagentechnik (außer Heizung), z. B. Wärmerückgewinnung, Smart Home/Mess- und Regeltechnik, werden mit 20 Prozent der Kosten bezuschusst.
4. Heizungsoptimierung, z. B. Optimierung des Heizungsverteilungssystems mit hydraulischem Abgleich, wird mit 20 Prozent der Kosten bezuschusst.

Bei den Maßnahmen 2 und 4 muss kein Energieberater beauftragt werden, ein Fachunternehmen reicht aus.

Alternativ kann eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auch einen zinsgünstigen Kredit bei der KfW aufnehmen. Hier gibt es zusätzlich einen sogenannten Tilgungszuschuss, sodass deutlich weniger als die Kreditsumme zurückzahlen ist. Bei einem Kreditbetrag von 60.000 Euro – das ist bei KfW und BAFA die Höchstgrenze für Einzelmaßnahmen pro Wohneinheit und Jahr – kann im Falle des Austauschs einer alten Ölheizung 50 Prozent Förderung, also ein Tilgungszuschuss von bis zu 30.000 Euro bewilligt werden. Für die Ausmusterung einer Ölheizung gleich welchen Alters steigt der Fördersatz um zehn Prozent.

Oft ist es sinnvoll, auch mehrere Maßnahmen nacheinander umzusetzen, um eine bessere Förderung zu erhalten. Reicht der Energieberater im Auftrag der WEG beim BAFA einen bestätigten und förderfähigen sogenannten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) ein, aus dem hervorgeht, welche Maßnahmen künftig umgesetzt werden sollen, gibt es pro Maßnahme fünf Prozentpunkte mehr Förderung, die auch dann nicht rückzahlbar ist, wenn nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Wird durch die Umsetzung einer

zweiten Maßnahme später sogar ein Effizienzhausstandard erreicht, berechtigt dies tatsächlich zusätzlich zur vollen Förderung für ein Effizienzhaus.

Ein Effizienzhaus, das durch die optimale Kombination verschiedener Maßnahmen einen hohen Energieeffizienzstandard hat, wird im Rahmen der neuen BEG Förderung seit 1. Juli 2021 von der KfW mit einem Zuschuss oder mit zinsgünstigen Krediten und zusätzlichem Tilgungszuschuss unterstützt.

Annuitätendarlehen

Für ein Annuitätendarlehen sind während der tilgungsfreien Anlaufzeit nur Zinsen und danach gleich hohe monatliche Annuitäten (Zins und Tilgung) zu zahlen. Der Tilgungszuschuss führt zu einem negativen effektiven Zinssatz. Er reduziert das Darlehen und verkürzt die Laufzeit. Es muss also nicht der gesamte Betrag zurückgezahlt werden. Je besser der Effizienzhausstandard einer Immobilie nach Sanierung, desto höher der Tilgungszuschuss. Er wird nach erfolgreichem Abschluss des Vorhabens gutgeschrieben. Eine Barauszahlung oder Überweisung ist nicht möglich. Beim Erreichen des Energieeffizienzniveaus 100, was etwa dem Referenzgebäude (Standardhaus) des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht, kann bereits ein Zuschuss von 27,5 Prozent der Gesamtkosten aller Maßnahmen von maximal 120.000 Euro, also 33.000 Euro bezogen werden.

Wird Effizienzhausstandard 40 erreicht und haben regenerative Energien einen Anteil von 55 Prozent an der Wärmeversorgung – Erneuerbare-Energien-Klasse –, beträgt die Förderung 50 Prozent der maximalen Kosten von 150.000 Euro pro Wohneinheit, durch einen Tilgungszuschuss von bis zu 75.000 Euro.

Effizienzhaus-/Gebäude-Standard	Tilgungszuschuss	Förderkreditbetrag
Effizienzhaus/-gebäude Denkmal	25,00 %	
Effizienzhaus/-gebäude 100	27,50 %	Wohngebäude:
Effizienzhaus 85 (nur WG)	30,00 %	120.000 € je WE
Effizienzhaus/-gebäude 70	35,00 %	150.000 € je WE (für EE-Klasse)
Effizienzhaus/-gebäude 55	40,00 %	Nichtwohngebäude:
Effizienzhaus/-gebäude 40	45,00 %	max. 2.000 €/qm Nettogrundfläche (max. 30 Mio. €)
+ EE-Klasse (55 % regenerative Energie für Wärmeversorgung)	5,00 %	
+ Nachhaltigkeits-Klasse (nur Nichtwohngebäude)	5,00 %	



IMS GmbH, 77815 Bühl
Tel.: 072 23 - 95 00 50
info@wohnungsmanager.eu



Seit 30 Jahren Ihr verlässlicher Partner
in Sachen Hausverwaltungssoftware.
Stets aktuell durch ständige Updates!

Mehr Informationen zu den
Leistungen und Testzugang unter:
www.wohnungsmanager.de

Alle Module ein Preis –
keine versteckten Kosten!
Jetzt testen »

Kostenverteilung praxisnah geregelt

Die Neufassung des § 16 Abs. 2 WEG löst § 16 Abs. 2 bis 4 WEG a. F. ab.
Die Regelungen hatten sich als wenig praktikabel erwiesen.

Ein Rückblick: Die Kostenumlage für Erhaltungsmaßnahmen (zuvor: „Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung“) regelte § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Kosten waren, vorbehaltlich einer anderslautenden Vereinbarung, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) zu verteilen. Dies zu ändern, scheiterte oft an rechtlichen Hürden. Für eine über den Einzelfall hinausgehende Änderung des Verteilungsschlüssels fehlte i. d. R. die Beschlusskompetenz. Unklar blieb, was unter einem „Einzelfall“ im Sinne des § 16 Abs. 4 WEG zu verstehen war. Erforderlich für diesen Beschluss war zudem eine doppelt qualifizierte Mehrheit.

Neue Regelungsfreiheit

Die neue Rechtslage ist transparent. Heute nennt § 16 Abs. 2

DER AUTOR



HELGE SCHULZ

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht ist in der Kanzlei Rechtsanwälte Wedler GbR tätig und Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen.
www.kanzleiwedler.de

WEG zwar nach wie vor die Verteilung nach Anteilen, aber S. 2 lautet: „Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“ Die Eigentümer sind also nicht an den gesetzlichen Verteilungsmaßstab oder die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gebunden. Sie können einen anderen Schlüssel – mit einfacher Mehrheit – beschließen. Dies betrifft den Einzelfall, aber auch generelle Verteilungsregelungen. War z. B. ein Beschluss, wonach der Eigentümer angrenzender Sondereigentumseinheiten künftig die Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erhaltung zu tragen hat, in der Vergangenheit unwirksam, lässt sich eine solche Regelung nun beschließen. Viele Eigentümergemeinschaften werden von dieser Regelungsfreiheit Gebrauch machen. Denkbar sind zahlreiche Änderungskonstellationen, z. B. für Wohnungseingangstüren, Fensterelemente einschließlich Balkon-/Terrassentüren, Balkone, Stränge für Versorgungsleitungen, Mehrhausanlagen etc.

Beschlussfassung vorbereiten

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung kann die Verwaltung nach Checkliste vorgehen: 1. Es muss sich um Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme handeln. 2. Diese müssen das gemeinschaftliche

Eigentum betreffen und Kosten der Gemeinschaft darstellen. 3. Die Kosten müssen Einheiten oder Eigentümern zugeordnet werden können. 4. Der Abrechnungskreis darf nicht unzulässig verkleinert werden. 5. Die Änderung des Kostenschlüssels darf nicht zu unbilligen Ergebnissen für einzelne Eigentümer führen.

Zunächst gilt die Änderungskompetenz nicht für bauliche Veränderungen (siehe § 16 Abs. 3 WEG, welcher auf § 21 WEG verweist). Haben die Eigentümer also z. B. beschlossen, ihre Wohnanlage mit einem Aufzug zu versehen, ist die Kostenverteilung nach § 21 WEG vorzunehmen. Diese Maßnahme stellt keine Erhaltungsmaßnahme, sondern eine bauliche Veränderung dar.

Handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme, z. B. eine Reparatur an Fenstern, muss diese das gemeinschaftliche Eigentum und die „Kosten der Gemeinschaft“ betreffen. Weitere Vorgaben macht das Gesetz nicht. Der Beschluss muss aber der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen (§§ 19 Abs. 1, 18 Abs. 2 WEG), also auch einer inhaltlichen Überprüfung standhalten, sprich sachlich gerechtfertigt sein.

Maßgeblich ist die Verteilungsgerechtigkeit

Das Hauptargument für die Änderung des Verteilerschlüssels ist

die Verteilungsgerechtigkeit. Es kommt darauf an, wofür und wodurch die Kosten anfallen. Hat ein Eigentümer konkrete Vorteile einer Maßnahme oder ist sie Folge der individuellen Eingriffsmöglichkeit, dann können die Kosten generell und dauerhaft diesem Eigentümer zugeordnet werden. Wichtig ist die Möglichkeit der individuellen Zuordnung. Wieder sind Wohnungseingangstüren und Fensterelemente plakative Beispiele. Hier hat nur eine bestimmte Personengruppe Zugriff oder Nutzungsvorteile, also rechtfertigt schon dies, die Kosten auf diese Personengruppe zu verteilen, ebenso bei Balkonen, Briefkastenanlagen etc.

Änderung des Verteilerschlüssels

Denkbar ist folgende Beschlussformulierung: Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilerschlüssel für Erhaltungsmaßnahmen an den zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten gehörenden Außenfenstern (Außenfensterelemente einschließlich Balkon- und Terrassentüren, Laibungen, Rahmen und Verglasung) zu ändern. Diese Kosten sollen, beginnend mit dem Wirtschaftsjahr 2022 nicht mehr nach MEA verteilt werden. Stattdessen trägt die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen allein der Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit.

Auf diesem Wege ist der Verteilerschlüssel dann dauerhaft geändert, und dies lässt sich auf beliebige Bereiche der Erhaltungsmaßnahmen übertragen. Gerade

in Gemeinschaften, in denen die Eigentümer in der Vergangenheit die Kosten im Glauben an eine (wirksame) Regelung in der Gemeinschaftsordnung selbst getragen haben, löst diese Regelung das Problem der so entstandenen Verteilungsgerechtigkeit.

Die Kosten müssen aber auch tatsächlich individuell abgrenzbar sein. Nicht zulässig ist die bloße Verkleinerung von Abrechnungskreisen. Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen am Dach können nicht ausschließlich den im Dachgeschoss befindlichen Einheiten auferlegt werden. Wenn eine Maßnahme allen Eigentümern dient, sind auch alle an den Kosten zu beteiligen. Denkbar ist aber eine Staffelung nach Nutzungsvorteilen. Die Kostenbeteiligung an Instandsetzungsmaßnahmen am Aufzug kann daher von Stockwerk zu Stockwerk unterschiedlich ausfallen.

Zur Bindungswirkung

Natürlich ist aber auch die Bindungswirkung für spätere Beschlüsse zu beachten. Unzulässig ist es, Verteilerschlüssel zwischen Erhaltungsmaßnahmen ohne sachlichen Grund hin und her zu verändern. Haben die Eigentümer z. B. den obigen Beschluss zu den Kosten für die Fenster im Jahr 2021 gefasst und dann auch Kosten für einzelne Eigentümer entsprechend umgelegt, werden sie im Jahr 2023 nicht beschließen dürfen, dass ab 2024 nun wieder die Kosten die Gemeinschaft trägt, wenn es hierfür nicht einen plausiblen Grund gibt.

Die Verwaltung muss dies vor der Beschlussfassung abwägen, schon um die Diskussion auf der Versammlung in ruhigen Bahnen zu halten. Und eine „abstrakte“ Beschlussfassung, dahingehend, dass für alle Kosten ein geänderter Schlüssel beschlossen wird, soll nicht möglich sein. Allerdings wird ein Beschluss mit dem Wortlaut „ab sofort trägt jeder seine Kosten selbst“ ohnehin schnell unbestimmt. Im Beschlusstext muss die Art der betreffenden Erhaltungsmaßnahme bezeichnet sein.

Übertragen lässt sich dies alles dann auch auf die Umlage von Kosten im Einzelfall. Können die Eigentümer eine generelle Änderung des Verteilerschlüssels beschließen, dann ist dies natürlich auch für Einzelkosten möglich. Hier ist aber die Verteilungsgerechtigkeit maßgeblich – damit nicht plötzlich der Abrechnungskreis auf einzelne Eigentümer verkleinert wird und der Beschluss somit gegen die ordnungsmäßige Verwaltung verstößt.

Fazit

Die Neufassung des WEG schafft erheblichen Gestaltungsspielraum für die Verteilung von Kosten. Missliebige oder unklare Kostenregelungen in Teilungserklärungen können nun endlich geändert werden. Eigentümer sollten die Gelegenheit nutzen.

homevoice

Die Hausverwaltungssoftware
der nächsten Generation!

www.homevoice.io/kennenlernen

Warum Dinge kompliziert machen?



Neue Chancen für die Energiewende

Wie digitale Messinfrastruktur den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden verbessern kann.

Auf Druck des Verfassungsgerichtes will die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärfen und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankern – ein wichtiger Anreiz auf dem Weg, die Energiewende zu beschleunigen. Vor allem in der Immobilienbranche: Ihr Anteil am Energieverbrauch in Deutschland beträgt circa 35 Prozent. Ein weiterer konsequenter und richtiger Schritt auf diesem Weg ist nach der Liberalisierung des Strom- und Gasmarktes die dritte Stufe der Energiemarktliberalisierung: Mit dem für den Wettbewerb geöffneten Messstellenbetrieb im Strom- und Gasmarkt eröffnet sich die Möglichkeit, das Stammgeschäft des Submeterings mit dem des Strom- und Gas-Meterings zu verbinden. Daraus ergeben sich ganz neue Chancen für die Energiewende im Gebäudebereich, von denen auch die Wohnungswirtschaft profitiert.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden steigen kontinuierlich. Erfüllt werden können sie nur, wenn die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft intensiv vorangetrieben wird. Ein entscheidender Schritt dahin ist der Umstieg auf eine spartenübergreifende, voll digitalisierte Messinfrastruktur. Werden die Felder Strom, Gas und Submetering dabei konsequent verbunden und zusammen gedacht, eröffnen sich neue Möglichkeiten für smarte und ganzheitliche Komplettlösungen in der Immobilienbranche. Im Fokus dabei steht insbeson-

dere die Energieeffizienz und Dekarbonisierung, darüber hinaus aber auch die Nebenkostenabrechnungen nach Heizkostenverordnung (HKVO), Datentransparenz und Verbrauchsvisualisierung.

Mehr Effizienz durch spartenübergreifende Verbrauchserfassung

Mit der spartenübergreifenden Erfassung gelingt es erstmals, alle energierelevanten Daten eines Gebäudes in einer Hand zu bündeln. Auf dieser Basis können neue Erkenntnisse in Bezug auf Energieeffizienz, Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Gebäudebereich gewonnen werden. Daraus lassen sich beispielsweise Vorschläge für eine effizientere Auslegung und den optimierten Betrieb der Heizungsanlage ableiten. Immobilienbesitzer und -verwaltungen erhalten zudem passgenaue Empfehlungen für Neuinvestitionen, die das Nutzerverhalten der Bewohner sowie Potenziale für den Einsatz solarthermischer Anlagen und von Photovoltaik mitberücksichtigen. Konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Investitions- und Umsetzungsangebote können direkt mitgeliefert werden. Damit wird der ganzheitliche Messstellenbetrieb zum Wegbereiter für digital gestützte Energieeffizienz und Dekarbonisierung in Gebäuden und Quartieren – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Aber auch die Bewohner profitieren ganz praktisch von der gebündelten Erfassung ihres Energieverbrauchs. Auf Basis der Verbrauchsdaten, die durch Smart Metering und den Einsatz von OMS-4-fähigen Erfassungsgeräten auch unterjährig jederzeit einsehbar sind, erhalten sie einen regelmäßigen Einblick in ihr Nutzungsverhalten. Damit lässt sich beispielsweise nachvollziehen, wie sich das eigene Verhalten auf die Wärmekosten auswirkt, sodass die Energienutzung kurzfristig angepasst und Geld gespart werden kann. Diese Verbrauchstransparenz ermöglicht es Bewohnern, sich aktiv am Klimaschutz zu beteiligen, und schützt sie vor bösen Überraschungen in der Nebenkostenabrechnung. Denn nur wer seinen Energieverbrauch kennt, kann ihn gezielt beeinflussen.

DER AUTOR



GERO LÜCKING
Head of Smart Metering bei Techem

Die Kooperation aller Akteure ist unumgänglich

Um die bestehende Infrastruktur am Markt durch eine neue, digitale zu ersetzen und die Digitalisierung im notwendigen Tempo voranzutreiben, ist es unumgänglich, dass die relevanten Akteure zusammenarbeiten. Denn bei der Umstellung müssen anspruchsvolle, regulatorische Vorgaben in Bezug auf Datensicherheit und -austausch umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Kosten für Immobilienbesitzer und Verbraucher so gering wie möglich gehalten werden. Das kann nur gelingen, wenn die aufzubauende Infrastruktur mit hohen Stückzahlen und Datenvolumina ausgelastet wird. Dabei sind nicht nur IT-Prozesse zu berücksichtigen, sondern auch die gesamte Steuerung der Monteur- und Techniker sowie auch die Logistik der Hardware inklusive der sicheren Lieferkette.

Die dafür notwendige „Masse“ und das Know-how bringt Techem als einer der führenden Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude in die Branche mit ein – basierend auf der Erfahrung in der Betreuung von rund sechs Millionen Wohnungen allein in Deutschland und auf einem schon heute weitgehend digitalen Geschäftsmodell. Dabei spricht das Unternehmen ein explizites Kooperationsangebot an Stadtwerke und Netzbetreiber in ihrer Funktion als grundyständiger und wettbewerblicher Messstellenbetreiber aus. Denn viele Akteure in diesem Feld werden die Umstellung aufgrund ihrer Größe allein nicht schaffen. Durch die Zusammenarbeit bietet sich die Chance, wirtschaftlich erfolgreicher zu sein. Im Rahmen des Kooperationsansatzes öffnet Techem beispielsweise das Servicenetzwerk aus Handwerkern und Technikern sowie die digitale Infrastruktur zur Datenverarbeitung und Abrechnung.

Wertsteigerung durch digitale Infrastruktur

Wie aber geht es weiter, nach dem Beschluss des Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster zum Smart-Meter-Rollout? Diese Frage stellt sich der gesamte Markt, die grundyständigen und wettbewerblichen Messstellenbetreiber wie Techem, Hardware-Hersteller, Software-Dienstleister, Kunden und wahrscheinlich auch Berater. An der Umstellung auf Smart-Meter-Gateways führt kein Weg vorbei – nicht nur, weil die gesetzlichen Rahmenbedingungen diese Richtung mittelfristig vorgeben, sondern auch wegen der unbestreitbaren Potenziale und



Zukunftsfähigkeit dieser Technologie. Durch die Digitalisierung des Gebäudes wird die Effizienz aller Prozesse erhöht, die mit der Vermietung einhergehen. Über Zusatzangebote wie Disaggregation von Daten, Sicherheits-Service zur Überwachung der Wohnungen aus der Ferne, Einsatz erneuerbarer Energien, Mieterstrom oder Lademöglichkeiten für E-Autos kann zudem der Wohnwert für Mieter erhöht und so letztlich der Wert einer Immobilie gesteigert werden.

Das sind entscheidende Argumente für die spartenübergreifende Verbrauchserfassung neben der Tatsache, dass sich mit digitaler Infrastruktur der ökologische Fußabdruck jedes einzelnen Gebäudes reduzieren lässt. Die ganzheitliche Betrachtung aller Komponenten des Systems – Wärme, Elektrizität, Mobilität – ist der richtige Weg, um die bisher zu kurz gekommene Energiewende in Immobilien und kompletten Quartieren zu meistern.



Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Ihre Gemeinschaft plant. Unsere Experten finanzieren.

Mit **IB.SH WEGfinanz** ermöglichen wir den Wohnungseigentümergeinschaften in Schleswig-Holstein die schnelle und unkomplizierte Umsetzung ihrer Modernisierungsvorhaben. Wir unterstützen sie dabei mit umfassender Beratung und günstigen Fördermitteln.

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn 29-31 · 24103 Kiel
Tel. 0431 99050
www.ib-sh.de



www.ib-sh.de/produkt/ibsh-wegfinanz/

IB.SH
Ihre Förderbank

Bei **Lichte** betrachtet

Am Brandschutz ändert sich nichts, aber die WEG-Novelle hat Konsequenzen für den Umgang damit.

Bewegte Zeiten für Wohnimmobilienverwalter: Jede Gesetzesänderung und jede neue Verordnung erfordert eine gründliche Einarbeitung, um auf der Höhe der Zeit zu bleiben, ggf. passende Beschlüsse zunächst vorzubereiten und dann später in den Eigentümerversammlungen fassen lassen. Und davon gibt es zurzeit viel. Geradezu statisch verhält sich im Vergleich der Brandschutz. Nichts hat sich geändert, und dennoch gibt es gute Gründe, das Thema aus dem „Schattendasein“, das es bislang bei vielen Verwaltungen führte, herauszuholen: Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann Auswirkungen für den praktischen Umgang mit dem Thema haben, und das hat mit der gesetzlich veränderten Rolle der Verwaltung zu tun.

Die Rolle der Verwaltung

Als Geschäftsführungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind Verwaltungen dafür zuständig, den baulichen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums regelmäßig zu kontrollieren. Zeigen sich Mängel, die Erhaltungsmaßnahmen erfordern,

DER AUTOR



ANDRE JAHNS

Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG und Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen

sind die Eigentümer darüber zu informieren und eine sachgerechte Beschlussfassung herbeizuführen. Zurück zum Brandschutz: Hier geht es zunächst einmal darum, genau zu wissen, welche Bestimmungen für eine Liegenschaft gelten. Das ergibt sich nicht nur aus dem öffentlichen Baurecht, sondern auch aus der Baugenehmigung, die u. U. besondere Auflagen macht. Für eine umfassende Bestandsaufnahme der dem Brandschutz dienenden Vorrichtungen und die Überprüfung, ob alle Auflagen erfüllt sind, müssen diese Informationen der Verwaltung vorliegen, und es sollte verlangt werden können, dass sie auch ausgewertet werden. Andernfalls wäre der Eigentümergemeinschaft vorzuschlagen, dafür z. B. einen Brandschutzsachverständigen hinzuzuziehen. Einen entsprechenden Auftrag kann die Verwaltung u. U. auch ohne Beschluss erteilen, wenn es sich um eine Maßnahme nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG handelt. Bei der Bestandsaufnahme des baulichen Brandschutzes ist auch darauf zu achten, dass dieser möglicherweise von vornherein nicht den Anforderungen entsprach. In solchen Fällen wäre den Eigentümern eine Beschlussfassung über die erstmalige mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums naheulegen. Hierfür gelten grundsätzlich die Regelungen zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum.

Ungeachtet bereits bauseitig angelegter Mängel sind Brandschutzeinrichtungen in Immobilien immer wieder reparatur- und instandsetzungsbedürftig. Viele dafür relevante Bauteile müssen regelmäßig gewartet und überwacht werden. Verwaltungen, die diese Verpflichtung nicht auf sich nehmen wollen oder können, sollten der Eigentümergemeinschaft empfehlen, Sonderfachleute damit zu beauftragen.

Zur Entscheidungskompetenz

Nach altem Wohnungseigentumsrecht galt im Grundsatz, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern obliegt. Die Verwaltung stellte insofern lediglich fest, wenn Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren, und informierte die Eigentümer darüber. Die Entscheidung, welche Maßnahmen zu ergreifen waren, lag bei ihnen. Aufgabe der Verwaltung war es, gefasste Beschlüsse umzusetzen. Die Entscheidungskompetenz beschränkte sich nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG a. F. auf die „laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung“ – eine rechtlich allerdings sehr umstrittene Ausnahme und aus Verwaltersicht nicht unproblematisch. Auch Regelungen in Verwalterverträgen, die Verwaltungen ermächtigen, bestimmte Maßnahmen nach eigenem Ermessen in die Wege zu leiten, galten nach altem Recht ein Stück weit als Grauzone.

Dies hat sich mit der Reform des WEG geändert: Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wie oben dargestellt, stellt die Verwaltung als Geschäftsführungsorgan weiterhin fest, was zu tun ist. Allerdings gibt es nunmehr eine neue Regelung für das, was sie selbstständig in die Wege leiten darf: Gemäß § 27 Abs. 1 WEG sind Verwalter berechtigt und verpflichtet, „Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Das Gesetz spricht hier nicht nur von einer Berechtigung der Verwaltung, sondern von einer Verpflichtung. Das heißt: Wenn es sich um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung handelt, die gleichzeitig untergeordnete Bedeutung hat und nicht zu einer erheblichen Verpflichtung führt, dann hat die Verwaltung diese Maßnahme grundsätzlich in die Wege zu leiten. Die Vertretungsmacht im Außenverhältnis ergibt sich aus dem neuen § 9b Abs. 1 WEG.

Was bedeutet das für den Brandschutz?

Verwaltungen müssen im Rahmen ihrer Geschäftsführungstätigkeit Verstöße gegen den Brandschutz den Nutzern gegenüber ansprechen und sie auffordern, die Vorschriften zu befolgen. Zu unterlassen ist demnach beispielsweise das Zustellen von Flucht-

wegen mit Brandlasten. Strengere Regeln gelten für die Wartung und Prüfung u. a. von Schutztüren: Die Vergabe dieser Leistungen ist ordnungsmäßig, wenn es eine Hersteller- oder sonstige Vorschrift gibt. In der Regel handelt es sich hierbei um eine Maßnahme von untergeordneter Bedeutung, denn welcher Eigentümer würde ernsthaft verlangen, vorgeschriebene Wartungen und Prüfungen nicht durchzuführen? Darüber hinaus führen diese Maßnahmen üblicherweise zu keiner erheblichen Verpflichtung. Ganz allgemein lässt sich dies auf die Verkehrssicherungspflichten übertragen. In all diesen Fällen gilt: Die Verwaltung hat grundsätzlich nicht nur die Befugnis, selbst zu entscheiden und Maßnahmen in die Wege zu leiten, sondern sogar die Pflicht. Nimmt sie diese Pflicht nicht wahr, kann sie dafür haftbar gemacht werden. Sie ist im Zusammenspiel der Geschäftsführung im Innenverhältnis und der Vertretungsmacht im Außenverhältnis allein handlungsfähig und dazu verpflichtet. Das zeigt aber auch, wie wichtig die zuvor beschriebene Bestandsaufnahme ist: Nur wenn bekannt ist, welche Anforderungen bestehen und zu erfüllen sind, lässt sich überhaupt eine Entscheidung treffen, was zu tun ist.

Die Verantwortung den Eigentümern übertragen

Eine Verwaltung, die eigenmächtig häufig Dritte mit der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen beauftragt, setzt sich wahrscheinlich der Kritik der Eigentümer aus. Zudem werden die dafür bereitgestellten Mittel, etwa Vorschüsse, dies auch limitieren. Es empfiehlt sich daher, die Verantwortung dafür, was tatsächlich umzusetzen ist, rechtzeitig den Eigentümern zuzuweisen. Der richtige Weg führt hierbei über Beschlussfassungen nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG: „Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten ... durch Beschluss einschränken oder erweitern.“ Das heißt: Die Verwaltung kann Beschlüsse herbeiführen, die ihre Verpflichtungen in diesem Bereich, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht, klar regeln – aber auch festschreiben, in welchen Fällen sie nicht allein zu entscheiden hat. Aufgabe der Verwaltung bleibt es dann, Eigentümer auf notwendige Beschlussfassungen hinzuweisen. Bleibt dies dann ohne Konsequenzen, ist die Verwaltung von der Haftung befreit.

Sanierung mit technischer Exzellenz

- Zerstörungsfreie Messtechnik
- Technische Trocknung
- Flachdach Leckageortung
- Asbestschadenssanierung
- Wiederherstellung aller Gewerke

Ingenieurbüro Tobias Ritzer GmbH
Brand- und Wasserschadensanierung
☎ 09122 1 888 0
info@ritzergmbh.com
www.wasserschaden-leckortung.de



Gefahr im Verzug

Was tun, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen Gefahrstoffe wie Asbest zutage bringen?

Seit 1930 wurde in Deutschland kaum ein anderer Werkstoff in solchen Mengen verbaut wie das Mineral Asbest. Die Herstellung und Verwendung wurde wegen seiner nachweislich krebserzeugenden Wirkung seit 1993 verboten. Wie also umgehen mit einem Baustoff, dem wir heute noch in den verschiedensten Formen begegnen? Insbesondere dann, wenn es um notwendige Sanierungsmaßnahmen an Gebäudesubstanzen geht?

Die Wunderfaser und ihre Anwendungsformen

Über viele Jahrzehnte wurde ein Großteil der Gesamtproduktion

DER AUTOR



MARTIN PAETOW

Der Diplom-Betriebswirt leitet den Bereich Vertrieb, Unter-

nehmensentwicklung der Ingenieurbüro Tobias Ritzer GmbH, Spezialunternehmen für Messtechnik, technische Trocknungskonzepte, Bautrocknung, Asbestsanierung, bundesweite Groß- und Komplexschadensanierungen.
www.big-damage.de

auf die Herstellung von Asbestzementprodukten in Form von Dach-eindeckungen, Fassadenverkleidungen, Rohren, Lüftungskanälen, Kaminen und Fensterbänken ausgerichtet. Aber auch Fußbodenbeläge wie Flex-Platten und Cushion-Vinyls (CV) sowie spezielle bautechnische Produkte wie Spritzasbest, Asbestpappen, Leichtbauplatten, Füllmassen und bituminöser Fliesenkleber gehörten dazu.

Darum war Asbest so beliebt.

Asbest ist chemisch sehr beständig, besitzt hervorragende Dämmeigenschaften, ist unempfindlich gegen Hitze und nicht brennbar. Es weist zudem hohe Elastizität und Zugfestigkeit auf und lässt sich aufgrund seiner Bindefähigkeit mit anderen Materialien leicht zu den o. g. Produkten verarbeiten. Die erschreckende Kehrseite: Heute weiß man, dass es genau diese Eigen-

schaften sind, die erhebliche Gesundheitsschäden auslösen können – immer dann, wenn die hauchdünnen, lungengängigen Asbestfasern, von denen eine Stecknadelkopf große Menge rund 50.000.000 Fasern enthält, durch mechanische Bearbeitung freigesetzt werden und über die Atemwege in den Organismus gelangen.



1

Hohe
Verbreitung
wegen der **enormen**
Vielseitigkeit



2

Höchste Schutzvorkehrungen: Im Unterdruckverfahren wird mit der rotierenden Spezi­alschleifmaschine die asbesthaltige Kleberschicht staubfrei vom Bodenaufbau entfernt.

1

Die Drei-Kammer-Schleuse dichtet den Zugang zum kontaminierten Bereich ab.

2

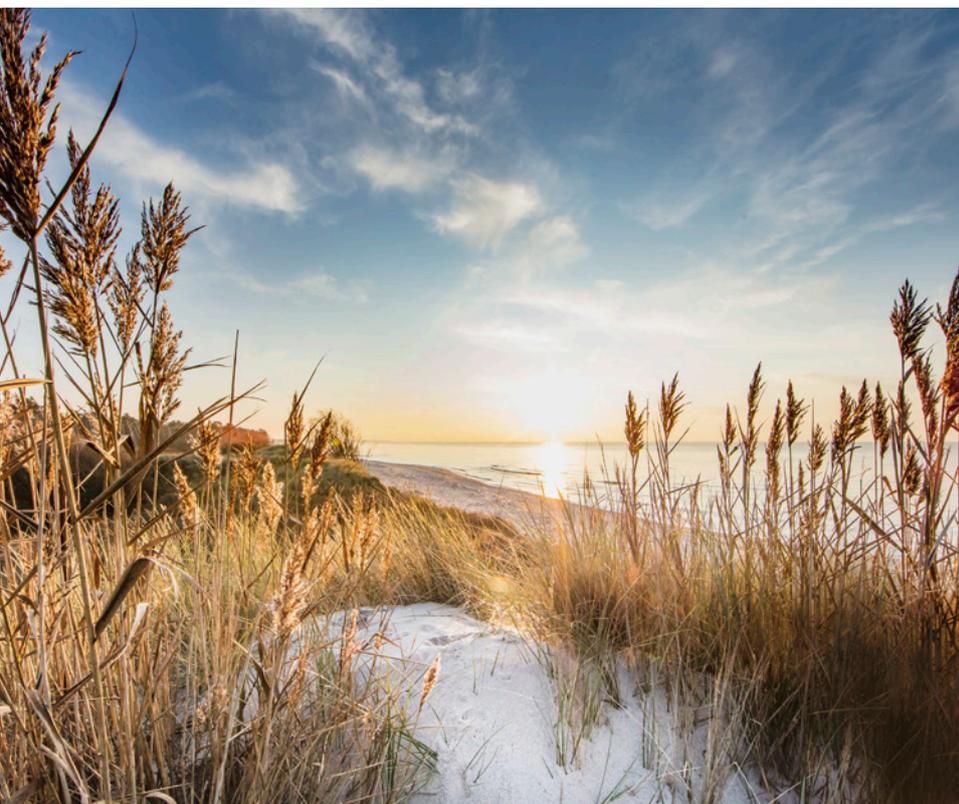
Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden die Asbestprodukte klassifiziert, um das Risiko der Gesundheitsgefahren beim Umgang mit solchen Stoffen richtig einschätzen zu können. Je nach Asbestanteil und Rohdichte wird zwischen fest und schwach gebundenen Asbestprodukten unterschieden – wichtige Parameter für die richtige Einordnung bei der Schadensanierung von Altlasten, insbesondere zur gebotenen Beachtung und Umsetzung von Regeln, Vorschriften und Gesetzen.

Ein Praxisbeispiel

Wasserschaden im 4. OG eines Mehrfamilienwohnhauses aus den 1970er Jahren: Betroffen war neben dem Flur und dem Badezimmer auch das angrenzende Schlafzimmer. Die Begutachtung und Probenentnahme der Boden-

konstruktion sowie die Analyse durch ein externes Labor bestätigten den Anfangsverdacht: Im Schlafzimmer war ein asbesthaltiger Bodenbelag in Form von Floor-Flex-Platten verbaut, der zudem vollflächig mit asbesthaltigem Bitumen verklebt war. Nicht ungewöhnlich für die Zeit: Seit 1970 wurden rund 92 Millionen Quadratmeter asbesthaltige Bodenbeläge in Form von Vinylplatten und CV-Belägen verbaut.

Bei einem solchen Befund ist eine herkömmliche Sanierung nicht mehr zulässig, sondern es gelten besondere Vorschriften und Schutzmaßnahmen, die als ganzheitliches Konzept geplant und umgesetzt werden müssen. Dokumentiert werden die zeitlichen, organisatorischen und technischen Abläufe in einem Arbeitsplan.



3. VDIV-Golf-Cup NORD

30. September 2021 Golfanlage Warnemünde

Golfen & Netzwerken
an der Ostsee

Jetzt anmelden: www.vdiv-management.de/golf-nord

Findet sich also Asbest in der Bausubstanz, oder wurde asbesthaltiger Baustoff eingebracht, so dürfen nach geltendem Recht Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten) nur von Unternehmen ausgeführt werden, die die erforderlichen sicherheitstechnischen Voraussetzungen erfüllen. Dazu gehört auch eine entsprechende Fachkunde der am Schadensort eingesetzten Mitarbeiter und ihre nachweisbare Qualifikation. Diese Zulassung beurkundet die zuständige Behörde den jeweiligen Unternehmen durch den „Nachweis der Sachkunde nach der Technischen Regel für Gefahrstoffe 519“. Ist dies erfüllt, ist die durchzuführende Asbestsanierung in der Regel spätestens sieben Tage vor Beginn der Arbeiten beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt anzuzeigen.

Das Sanierungskonzept

Als vorbereitende technische Schutzmaßnahme wurden die betroffenen zuvor leergeräumten Räumlichkeiten staubdicht abgeschottet: für die Zuwegung im Flurbereich mit einer Dreikammer-Schleuse, die Flächen im Schlafzimmer mit einer Schutzfolie verkleidet. So wurde das Risiko der Verbreitung von Asbestfasern außerhalb des Schwarzbereiches, also des kontaminierten Bereichs, minimiert. Im nächsten Schritt erfolgen stets die notwendigen personellen Schutzmaßnahmen durch Unterweisung der Mitarbeiter. Dabei geht es zum einen um die Erläuterung des anzuwendenden Verfahrens, zum anderen um den Einsatz der notwendigen persönlichen Schutzausrüstungen

Wichtig ist
der Nachweis
der Sachkunde für
Gefahrstoffe.

(PSA) aus Anzügen, Masken, Brillen, Handschuhen etc.

Im beschriebenen Fall wurde der Rückbau schrittweise vorgenommen. Zunächst wurden die einzelnen Bodenplatten zerstörungsfrei abgetrennt und in vorschriftsmäßig verschleißbare, entsprechend gekennzeichnete Behältnisse verpackt. Die Abholung der kontaminierten Baustoffe erfolgt in enger Abstimmung und mit entsprechender Dokumentation durch ein zertifiziertes Asbestentsorgungsunternehmen. Um eine vollkommen asbestfreie Sanierung der Fläche zu erreichen, war auch der asbesthaltige Bitumenkleber abzutragen. Gemäß der Infor-

Die
staubfreie
Bearbeitung muss
gewährleistet
sein.

mation 201-012 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) kommt hierbei als standardisiertes Arbeitsverfahren eine spezielle Schleif- und Fräsbehandlung zum Einsatz: Eine rotierende Bodenschleifmaschine bearbeitet den gesamten Boden vibrationsarm und entfernt vollständig den asbesthaltigen Kleber nachhaltig und rückstandslos. Entscheidend ist dabei die Unterdrucksteuerung in Kombination mit dem Einsatz leistungsstarker Industriesauger. Während des gesamten Schleifvorganges verhindert das System die Verbreitung von Asbeststäuben und gewährleistet die staubfreie Entnahme des aufgefangenen asbesthaltigen Abfalls.

Sind alle Tätigkeiten mit den asbesthaltigen Gefahrstoffen inklusive der eingeleiteten Feinreinigung abgeschlossen, und wurde der Schwarzbereich erfolgreich freigemessen, können die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen aufgehoben werden. Es ermöglicht die folgende gewerkeübergreifende Wiederherstellung der Räumlichkeiten unter konventionellen Bedingungen.

Die Sanierung asbesthaltiger Baustoffe ist ein vielschichtiges Thema, bei dem Gesundheitsschutz und fachgerechte Entsorgung oberste Priorität haben. Entscheidend ist, dass ein zertifiziertes Unternehmen die sachgerechte Gefährdungsbeurteilung vornimmt. Nur wer die risikogerechte Sanierung im Rahmen der Regeln und Vorschriften beherrscht und nach dem Stand der Technik – mit dafür ausgebildeten Personal – arbeitet, kann dies gewährleisten.

Kein erhöhtes Risiko

Zur Brandgefahr durch E-Fahrzeuge und Ladestationen in Tiefgaragen

Immer wieder kommt es zu Fahrzeugbränden in Tiefgaragen, unabhängig von der Antriebsart. Einige Kommunen haben – zumindest temporär – Autos mit Elektroantrieb aus Tiefgaragen verbannt, aus Sorge vor einer schwierigeren Brandbekämpfung in Garagen, aus denen Fahrzeuge nicht ohne Weiteres entfernt werden können. Schadenstatistiken bestätigen diese Ängste bislang jedoch nicht. Es finden sich keinerlei Hinweise, dass Elektrofahrzeuge häufiger in Brand geraten als Autos mit Verbrennungsmotor. Tiefgaragen für Elektrofahrzeuge zu sperren, wäre zudem ein Rückschritt beim Ausbau der Elektro-Mobilität in Deutschland. Das Abstellen sowie das Aufladen von Elektrofahrzeugen in einer baurechtskonform errichteten Garage und mit einer zertifizierten Ladeeinrichtung steht nicht im Widerspruch zu den geltenden Vorgaben des Bauordnungsrechts.

Maßgeblich ist das Brandschutzkonzept

Die Sicherheit in einer Tiefgarage hängt vor allem von der Qualität des Brandschutzes ab, nicht davon, welche Autos dort parken. So kann letztlich für keine Antriebsart ausgeschlossen werden, dass sich ein defektes Fahrzeug unter Umständen selbst entzündet. Um Fahrzeugbrände in Tiefgaragen zu vermeiden, gibt es in anderen Ländern bereits besondere Anforderungen, wenn Elektrofahrzeuge und Ladestationen in Garagen vorhanden sind. Teilweise werden die Stellplätze für Elektrofahrzeuge begrenzt, oder die Fahrzeuge dürfen nur in einer bestimmten Entfernung zu den Zugängen von geschlossenen und unterirdischen Garagen abgestellt werden.

DER AUTOR



OLIVER HAUNER

Leiter Sach- und Technische Versicherung, Schadenverhütung und Statistik beim Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

LADESTATIONEN SICHER EINBAUEN

Alles Wissenswerte hat der GDV mit Fachverbänden in einer Broschüre zusammengefasst: „Elektrofahrzeuge in geschlossenen Garagen – Sicherheitshinweise für die Wohnungswirtschaft“. Kostenloser Download: <https://t1p.de/y4ft>

Unterschiedliche Brandgefahren

Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor und elektrisch betriebene bergen unterschiedliche Brandgefahren: Bei Elektrofahrzeugen liegen Risiken beispielsweise in der Ladeinfrastruktur, dem Ladeprozess oder in defekten bzw. beschädigten Batterien, und die Brandbekämpfung kann sich schwieriger gestalten als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor. Auch das Entfernen eines abgebrannten und gelöschten E-Autos ist wegen der Rückzündungsgefahr kritischer als bei Benzinern, wo die Brandgefahr in ausgelaufenen Betriebsflüssigkeiten, also Benzin und Öl, die sich an heißen Fahrzeugteilen entzünden, oder auch durch Kurzschlüsse im Kabelbaum besteht.

Anforderungen an den Brandschutz

Für einen effektiven Brandschutz in geschlossenen Garagen haben sich Sprinkleranlagen und Entrauchungssysteme bewährt. Sprinkleranlagen können verhindern, dass sich ein Brand auf benachbarte Fahrzeuge ausbreitet. Die Sicherheit kann zudem durch eine gute Zugänglichkeit des Grundstücks beziehungsweise der Tiefgarage erhöht werden. Daneben sollten Ladeeinrichtungen an für die Feuerwehr leicht zugänglichen Stellen angebracht werden, z. B. in der Ein- bzw. Ausfahrtsebene. Zur Schadenverhütung empfiehlt es sich, eine Notabschaltung für alle Ladeeinrichtungen vorzusehen, die im Falle eines Feueralarms automatisch oder manuell durch die Feuerwehr erfolgt. Defekte Fahrzeuge sollten in keinem Fall in Tiefgaragen abgestellt werden.

Lebensverlängernde Maßnahme

Wie man Stahlbeton nachhaltig vor Korrosion schützt.



1



2

Nichts hält für die Ewigkeit – noch nicht einmal Beton. Jedes Bauwerk ist enormen Umweltbelastungen ausgesetzt. Verunreinigung durch Luft und Wasser, Kontakt mit aggressiven Substanzen sowie der natürliche Alterungsprozess verursachen oftmals gravierende Schäden, die es rechtzeitig zu beheben gilt. Denn korrodierender Bewehrungsstahl, abplatzender Beton und starke Verschmutzungen beeinträchtigen nicht nur den Gesamteindruck beispielsweise von Parkhäusern, die Korrosion der Bewehrung und Betonschädigungen gefährden zudem auch die Gebäudestatik ernsthaft.

DER AUTOR



ALWIN NEULINGER

Niederlassungsleiter Geiger Bauwerksanierung, eines der vielfältigen Geschäftsfelder der Geiger Unternehmensgruppe mit 50

Standorten im deutschen und europäischen Raum.

www.geigergruppe.de

Für die Lebensdauer von Brücken, Tiefgaragen, Parkhäusern und Ingenieurbauwerken ist die Abdichtung zum Schutz vor Chloriden deshalb von entscheidender Bedeutung. Insbesondere die Wiederherstellung und dauerhafte Wahrung der vor Korrosion schützenden Eigenschaften des Betons stehen dabei im Fokus der auf entsprechende Verfahren spezialisierten Unternehmen.

Verlässlicher Korrosionsschutz

An Stahlbetonbauten stellt die Korrosion des Verbundwerkstoffs Beton eins der größten Probleme dar. Kurz nach der Fertigstellung eines Bauwerks ist die Stahlbewehrung durch die hohe Alkalität des Beton-Porenwassers geschützt, wodurch sich an der Stahloberfläche eine dünne, aber sehr dichte Oxidschicht bildet. Durch den Eintrag von tausalzhaltigem Wasser oder aufgrund von Karbonatisierung, bedingt durch CO₂-haltige Luft, wird diese Oxidschicht jedoch geschwächt. Ein Verfahren, mit dem diese Verschleißerscheinungen effektiv unterbunden werden können, ist der sogenannte Kathodische Korrosionsschutz (KKS). Er sichert die Bewehrung in Stahlbetonbauwerken und schützt langfristig vor auftretender Korrosion. Dabei wird ein elektrischer Gleichstrom auf die zu schützende Metallstruktur geleitet. Der

Korrosionsschutz entsteht durch den rein physikalischen Vorgang der kathodischen Polarisation. Sie verhindert, dass sich Metallionen aus der Bewehrung im Beton lösen, sich das Metall also zersetzt. KKS hat sich als effektive Methode bewährt: Es muss deutlich weniger mit Chlorid belasteter Beton entfernt werden, und über eingebaute Sensoren lässt sich die Wirkung des elektrochemischen Verfahrens und der Zustand der Bewehrung stetig überwachen.

KKS ist eins der Verfahren, auf das sich die Geiger Unternehmensgruppe neben konventionellen Instandsetzungsmaßnahmen seit Jahren spezialisiert hat. Bauherren bietet es sowohl wirtschaftliche als auch baubetriebliche Vorteile, denn der energetische Aufwand ist gering, es erfordert nur minimale Eingriffe ins Bauwerk, was den Einbau meist bei laufendem Betrieb ermöglicht.

1 Wie neu: Die Tiefgarage der Stuttgarter Liederhalle wurde 2020 umfassend saniert.

2 Nachhaltig: Der flächige Einbau eines kathodischen Korrosionsschutzes schützt den Stahl im Beton langfristig durch elektrischen Gleichstrom.

Nutzen Sie „**vdiv**aktuell –
Verwaltungsbeirat“, um Ihre
Kunden langfristig an Ihre
Hausverwaltung zu binden und
um Neukunden zu gewinnen!



**JETZT
bestellen!**



Eine Sonderpublikation des
Verbandes der Immobilien-
verwalter Deutschland e. V.
und seiner Landesverbände

Bestellen Sie jetzt – die
8. Ausgabe für Ihre Beiräte

www.vdiv.de/verwaltungsbeirat

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie Ihr kostenloses
Musterexemplar an: hhuber@avr-verlag.de

Es geht nicht ohne

Ohne Glasfaser bleibt der Breitbandausbau lahm, und der Anteil der Glasfaser-Haushalte ist nach wie vor zu gering.

Laut Breitbandatlas des Bundes sind mittlerweile 55,9 Prozent aller bundesdeutschen Haushalte gigabitfähig. Doch was bedeutet das konkret? Dass mehr als die Hälfte der Haushalte über einen „echten“ Glasfaseranschluss bis ins Gebäude (FTTB) oder gar bis in die Wohnung (FTTH) verfügen? Leider nicht, denn meistens endet die Glasfaserleitung am Verteilerkasten auf der Straße. Für die berühmte „letzte Meile“ bis in die Haushalte wird die Performance der vorhandenen Koaxialleitungen mit Brückentechnologien wie (Super-) Vectoring lediglich verbessert. Deren Limit an Breitbandreserven für Zukunftstechnologien wie Smart Home oder intelligentes Gebäudemanagement ist materialbedingt jedoch schon heute ausgeschöpft – und eine kostspielige Nachrüstung der Wohngebäude damit bereits jetzt vorprogrammiert.

Jetzt die Weichen fürs Gigabitzeitalter stellen.

Den Anschluss ans Gigabitzeitalter zu verpassen, kann sich Deutschland nicht leisten. Gleiches gilt für die deutsche Wohnungswirtschaft, denn die Ansprüche von Eigentümern und Mietern an die Multimedia-Versorgung steigen. Die Voraussetzung für Homeoffice, die Nutzung von Streaming-Diensten und linearem Fernsehen in

WAS BEDEUTET „GIGABITFÄHIG“?

Gigabitfähig ist ein Breitbandanschluss dann, wenn er eine Datenübertragungsrate von einem Gigabit pro Sekunde (Gbit/s) ermöglicht. Aktuell wird dies in Deutschland jedoch vorwiegend mit teilweise kupferbasierten Brückentechnologien wie (Super-)Vectoring erreicht, die neben Glasfaser die bestehenden Koaxialleitungen vom Verteilerkasten auf der Straße bis in die Haushalte nutzen. Es ist eine Zwischenlösung, die den stetig wachsenden Bedarf an hohen Bandbreiten nur kurzfristig decken können, da die Leitfähigkeit von Kupfer begrenzt ist. Nur mit konsequenter Glasfaserverkabelung bis in die Wohnung hinein lassen sich auch in Zukunft praktisch unbegrenzte Datenübertragungsraten generieren.

UHD-Qualität oder Smart Home ist immer dieselbe: ein Internetzugang mit schnellen Up- und Download-Geschwindigkeiten.

Bei der Investition in eine zukunftssichere Breitbandversorgung sollten Unternehmen der Wohnungswirtschaft ebenso wie Eigentümergemeinschaften besser gleich auf Glasfaser setzen – bei Neubauten wie bei der Modernisierung bestehender Infrastrukturen. Nur so gelingt es, den privaten Bandbreitenbedarf der Nutzer langfristig zu sichern und optimale Voraussetzungen für intelligentes Gebäudemanagement zu schaffen – einschließlich der damit einhergehenden Senkung von Energiekosten und CO₂-Emissionen – und den Wohnwert der Immobilien so nachhaltig zu steigern.

WEG-Reform für Modernisierungsschub nutzen.

Eine der wichtigsten Neuerungen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betrifft bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die seit 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit möglich sind. Außerdem hat jeder Wohnungseigentümer nun einen Anspruch

darauf, dass ihm Modernisierungen wie etwa der Zugang zu einem schnellen Internetanschluss auf eigene Kosten zu gestatten sind (§ 20 Abs. 2 WEG-neu). Das schafft ideale Rahmenbedingungen, um Wohngebäude mit Glasfaser fit fürs Gigabitzeitalter zu machen.

Tipp: Verwaltungen sollten ihre neuen Freiheiten nutzen und Eigentümergemeinschaften über die Vorteile von Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung (FTTH) informieren.

Auch an die TV-Versorgung denken.

Im Zuge einer Modernisierung der Breitbandversorgung bietet es sich an, den Empfangsweg fürs lineare Fernsehen ebenfalls zu hinterfragen. Sind die Eigentümer und Mieter mit der bisherigen TV-Versorgung wirklich zufrieden? Oft gibt es auch hier Verbesserungspotenziale, sei es bei den Kosten, der Programmauswahl oder der Bild- und Tonqualität.

Die optische SAT-ZF-Übertragung bietet hier gegenüber anderen Empfangswegen deutliche Vorteile. Sie kombiniert die

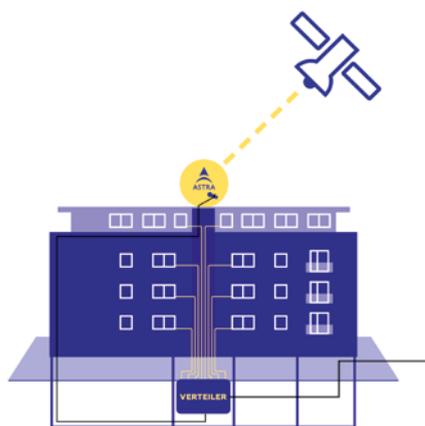
DER AUTOR



CHRISTOPH MÜHLEIB
Geschäftsführer ASTRA
Deutschland GmbH
wowi.astra.ses



Für die Zukunft gerüstet: Mit vier Glasfaseradern pro Wohnung und optischer SAT-ZF-Übertragung wurde diese Liegenschaft in Oer-Erkenschwick gigabitfähig.



Optische SAT-ZF-Übertragung: Das Satellitensignal wird über Glasfaser sternförmig in die Wohnungen verteilt.

Vorzüge des Satellitenfernsehens mit der Internetversorgung per Glasfaser. Da das TV-Signal mit Glasfaser verlustfrei auch über große Distanzen weitergeleitet werden kann, lassen sich mit einer einzigen

Satellitenanlage Tausende Haushalte zuverlässig versorgen. Die Fassaden der Wohngebäude bleiben intakt, und der Wohnwert steigt, weil somit Highspeed-Internet sowie Fernsehen mit mehr Programmvvielfalt

sowie deutlich besserer Bild- und Tonqualität ermöglicht werden – zu attraktiven Konditionen, da die optische SAT-ZF-Übertragung keine Signalkosten verursacht.

ASTRA Deutschland hat gemeinsam mit Glasfaser-ABC und HUBER+SUHNER Bktel rentable Glasfaser-Satelliten-Lösungen für Mehrfamilienhäuser entwickelt, die unabhängig von der Projektgröße die Vorteile der optischen SAT-ZF-Übertragung mit superschnellem Glasfaser-Internet bündeln. Dabei sind die Glasfaserhaushalte dank Open Access nicht an Bundle-Pakete gebunden. In den bisherigen Referenzprojekten wurde jede Wohnung mit vier Glasfaseradern ausgestattet, von denen jeweils eine das Satellitensignal digital und verlustfrei bis in die Wohnung speist. Die Nutzung der drei übrigen Glasfaseradern bleibt dem jeweiligen Haushalt überlassen – für Telefonie, Internet oder Smart-Home-Dienste nach Wahl.

9. VDIV-Branchenbarometer

Bestellen Sie jetzt die Neuauflage des wichtigen Standardwerks der Verwalterbranche!

Umsatzpotenziale nutzen | Betriebliche Schwerpunkte schärfen | Vergütungschancen erkennen | Unternehmen zukunftssicher ausrichten | Branchenspezifische Kennziffern abgleichen

Für Mitglieder der VDIV-Landesverbände beträgt der Preis 39,00 Euro, für Immobilienverwaltungen ohne Mitgliedschaft 79,00 Euro, für branchenfremde Unternehmen 149,00 Euro und für Unternehmensberatungen sowie Rechtsanwälte 249,00 Euro.



Doppelt profitieren!

8. VDIV-Branchenbarometer gleich mitbestellen und 50 % Rabatt darauf sichern!

Aktuelle Urteile

Darum, wann Verwaltungen die Jahresabrechnung wirklich selbst erstellen müssen, ging es vor Gericht und um das Stimmrecht werdender Eigentümer.

AUFSTELLUNG DER JAHRESABRECHNUNG ALS VERTRETBARE HANDLUNG

(BGH, Urteil vom 26.2.2021 – Az. V ZR 290/19)

► DAS THEMA

Vorliegend beschäftigte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage, ob die Neuerstellung einer mehrmals fehlerhaften Jahresabrechnung als vertretbare Handlung gelten und daher im Wege der Ersatzvornahme durch einen Dritten aufgestellt wer-

den kann. Die beklagte Verwalterin hatte wiederholt fehlerhafte Jahresabrechnungen vorgelegt, die keine Basis für entsprechende Beschlussfassungen boten. Die endgültige Verweigerung einer erneuten Korrektur führte schließlich zu vorliegendem Urteil.

► DER FALL

Die Beklagte war in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis 3. September 2009 zur Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. Im Rahmen dieser Tätigkeit erstellte sie die Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008. Die Beschlüsse, durch die die Jahresabrechnungen für 2005 bis 2007 genehmigt worden waren, wurden gerichtlich für ungültig erklärt. Die Beklagte erstellte diese Abrechnungen daraufhin neu.

neu erstellten Abrechnungen für 2005 bis 2007 noch die Abrechnung für das Jahr 2008 genehmigt. Die Wohnungseigentümer beschlossen vielmehr, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, die Beklagte mit Fristsetzung aufzufordern, „die vorliegenden fehlerhaften und unschlüssigen Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 (...) schlüssig und nachvollziehbar neu zu erstellen“. Die Beklagte wurde mit anwaltlichem Schreiben vom 14. Dezember 2012 zur Neuerstellung der vier Jahresabrechnungen aufgefordert. Sie ließ mit anwaltlichem Schreiben vom 25. Januar 2013 mitteilen, die erneute Erstellung der Jahresabrechnungen werde abgelehnt, weil die Abrechnungen formell und materiell richtig seien und den gesetzlichen Vorgaben sowie der Rechtsprechung entsprächen.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten in erster Linie die Zahlung eines Vorschusses für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachwältin 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

für 2005 bis 2008 in Höhe von 3.808 Euro nebst Zinsen sowie Ersatz nicht anrechenbarer außergerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 642,60 Euro, hilfsweise die Neuerstellung der genannten Abrechnungen. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung des Hauptantrags zur Neuerstellung der Abrechnungen verurteilt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagte bis auf einen Teil der Zinsen nach dem Hauptantrag verurteilt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, mit der sie weiterhin die Zurückweisung der Berufung der Klägerin erreichen will. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Der BGH stellte fest, dass die Erwägungen des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung standhalten, und wies damit den Antrag der Beklagten zurück. Die Klägerin kann von der beklagten Verwalterin somit nach § 637 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – hier ist der Vorschussanspruch für eine Ersatzvornahme im Werkvertragsrecht geregelt – einen Vorschuss für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen für die streitgegenständlichen Jahre verlangen.

Nachdem der BGH ausführlich darlegt, dass vorliegend eine Vorschrift aus dem Werkvertragsrecht zur Anwendung kommt, obwohl es sich bei dem Verwaltervertrag um einen auf Geschäftsbesorgung gerichteten Dienstvertrag handelt, geht er näher auf diese Norm ein. Er stellt fest, dass § 637 Abs. 3 BGB insbesondere dann auf die Verpflichtungen eines Verwalters zur Aufstellung der Jahresabrechnung Anwendung findet, wenn (zur Beschlussvorbereitung) nur Zahlenwerk verlangt wird – allerdings nur dann, wenn die Erstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung ist, also auch von einem Dritten vorgenommen werden kann.

Hier unterscheidet der BGH zwei Anforderungen an die Jahresabrechnung: Soll der Verwalter nur das Zahlenwerk zur Abrechnung erstellen, so handelt es sich um eine vertretbare Handlung. Soll der Verwalter

jedoch zudem versichern, dass er die bei seiner Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums angefallenen Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig angegeben hat, liegt eine unververtretbare Handlung vor. In zweitem Fall käme § 637 Abs. 3 BGB nicht zur Anwendung, da eine Ersatzvornahme ausgeschlossen wäre.

Dieses Zahlenwerk erfüllt somit eine doppelte Funktion: Zum ersten ist das Zahlenwerk die unverzichtbare Unterlage zur Vorbereitung der Beschlüsse, die die Wohnungseigentümer zur Finanzierung ihrer Gemeinschaft zu fassen haben. Zum zweiten enthält es in der Gestalt der Gesamtabrechnung die „Rechnung“, die der Verwalter zur Erfüllung seiner Verpflichtung zur Rechnungslegung gemäß den §§ 675, 666, § 259 Abs. 1 BGB vorzulegen hat. Hierbei handelt es sich wiederum um eine unververtretbare Handlung, da diese Rechnung die konkludente Erklärung des Verwalters enthält, die bei seiner Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums angefallenen Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig angegeben zu haben. Sie setzt besondere Kenntnisse voraus, die nur der Verwalter haben kann.

Im Ergebnis, so der Senat, liegt hier ein Fall der vertretbaren Handlung vor: Die Wohnungseigentümergeinschaft benötigte ausschließlich das Zahlenwerk, um die Finanzierung der Gemeinschaft handlungsfähig zu halten und die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und

die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen. Das Zahlenwerk ist die unverzichtbare Unterlage zur Vorbereitung dieser Beschlüsse. Ohne dieses Zahlenwerk kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht feststellen, ob die Vorschüsse für das abgelaufene Kalenderjahr ausgereicht haben, Nachzahlungen erforderlich oder Erstattungen zu veranlassen und wie die Ergebnisse der Gesamtabrechnung den einzelnen Wohnungseigentümern zuzuordnen sind. Ohne die Jahresabrechnung lässt sich letztlich auch der Wirtschaftsplan für das neue Kalenderjahr nicht erstellen, weil keine Grundlage für die Anpassung des Wirtschaftsplans des abgelaufenen Kalenderjahres vorhanden wäre. Im Ergebnis könnten die Wohnungseigentümer ohne das Zahlenwerk der Jahresabrechnung die Finanzierung ihrer Gemeinschaft nicht sicherstellen. In dieser Funktion unterscheidet sich die Jahresabrechnung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft von der Abrechnung etwa des Vermieters über die Betriebskosten.

Selbst wenn die Erstellung der Jahresabrechnung mehrfach fehlerhaft erfolgt ist, kann und darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Verletzung der Beschlussvorbereitungspflicht nicht hinnehmen, § 28 Abs. 2 S. 2 WEG. Sie muss dafür Sorge tragen, dass eine beschlussfähige Jahresabrechnung erstellt wird, und diese – wie hier beantragt – notfalls durch einen Dritten erstellen lassen. Hierfür darf ein Vorschuss nach Werkvertragsrecht verlangt werden.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Erstellung der Jahresabrechnung ist eine der Hauptpflichten einer Verwaltung. Der BGH erklärt mit diesem Urteil den rechtlichen Weg einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Erlangung eines ordnungsgemäßen Zahlenwerks, um durch darauf basierende Beschlüsse finanziell handlungsfähig zu bleiben, falls der Verwalter dieser Pflicht nicht sorgsam nachkommt. Dabei unterstreicht der BGH die Wichtigkeit der Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft und damit die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Aufstellung durch die Verwaltung.

WERDENDE WOHNUNGSEIGENTÜMER BEI TEILUNG NACH § 3 WEG A. F.

(BGH, Urteil vom 26.2.2021 – Az. V ZR 33/20)

► DAS THEMA

Vor Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Reform kam das durch die Rechtsprechung entwickelte Rechtsinstitut des „werdenden Wohnungseigentümers“ zur Anwendung. Demnach wurde der Käufer einer Wohnungseigentumseinheit bereits dann wie ein Wohnungseigentümer mit allen Teilnahme- und Stimmrechten behandelt, wenn seine Rechtsposition durch Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert wurde und er das Sondereigentum bereits in Besitz genommen hatte, sofern es sich um einen Ersterwerb „vom teilenden Eigentümer“ handelte. Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien uneinig, ob die Käufer bereits solche werdenden Wohnungseigentümer geworden sind, oder ob die Ausübung der Stimmrechte noch beim Verkäufer – dem ursprünglichen Eigentümer – lagen. Diese Klärung hat ebenso Bedeutung für § 8 Abs. 3 WEG neue Fassung.

► DER FALL

Die Klägerin, eine GmbH, und eine Schwestergesellschaft mit demselben Geschäftsführer erwarben im Jahr 2013 gemeinsam ein Grundstück zum Zwecke der Bebauung. Die Klägerin sollte dort insgesamt 43 Wohneinheiten, 52 Tiefgaragenplätze, zwei Kellerräume sowie eine Gewerbeeinheit errichten.

Mit notariellem Vertrag vom 20. November 2015 wurde das Grundstück gemäß § 3 WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung (im Folgenden: WEG a. F.) aufgeteilt, wobei die Schwestergesellschaft die Gewerbeeinheit und die Klägerin die übrigen Einheiten erhielt. Nach Vollzug der Aufteilung im Grundbuch errichtete die Klägerin das Gebäude, veräußerte sämtli-

che ihr gehörenden Einheiten und übergab jeweils den Besitz an die Erwerber, während die Schwestergesellschaft weiterhin Eigentümerin der Gewerbeeinheit blieb.

Am 11. Dezember 2018 fand eine Eigentümersammlung statt. Zu diesem Zeitpunkt waren einzelne Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, und die Überweisungsansprüche der übrigen Erwerber waren durch Auflassungsvormerkungen gesichert. Zu der Versammlung eingeladen waren sowohl die Erwerber als auch die Klägerin und die Schwestergesellschaft. Unter Mitwirkung der Erwerber wurden sieben Beschlüsse gefasst.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass den noch nicht in das Grundbuch eingetragenen Erwerbern kein Stimmrecht zugestanden habe und sämtliche Beschlüsse daher nichtig, jedenfalls aber anfechtbar seien. Die darauf gestützte Beschlussmängelklage hat das Amtsgericht als unbegründet abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen mit der Maßgabe, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter.

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt fest, dass die Erwerber als werdende Wohnungseigentümer zu behandeln sind, mit der Folge, dass die Klägerin nicht anfechtungsbefugt war. Er stützt diese Entscheidung auf folgende Begründung:

Unstreitig hatte die Klägerin bereits mit jedem Erwerber einen Kaufvertrag geschlossen, den daraus resultierenden Überweisungsanspruch durch Vormerkung gesichert und den Besitz an die jeweiligen Erwerber übergeben. Entscheidungsbedürftiges Tatbestandsmerkmal war somit nur noch die

Frage, ob es sich vorliegend um einen Ersterwerb oder einen Zweiterwerb handelt.

Nach der Rechtsprechung des Senats geht die mitgliedschaftliche Stellung des Wohnungseigentümers bei einem sog. Zweiterwerb aus einer vollständig und rechtlich in Vollzug gesetzten Gemeinschaft heraus erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt für den sog. Ersterwerb. Derjenige, der von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt, erlangt mit der Auflassungsvormerkung und der Übergabe der Wohnung eine besondere Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer. Er ist während der Übergangsphase bis zu seiner Eintragung als Eigentümer in vorverlagerter analoger Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgrund des Demokratisierungsinteresses wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln und deshalb auch berechtigt, an der Eigentümersammlung teilzunehmen und abzustimmen. Da die mitgliedschaftliche Stellung nur insgesamt auf den Erwerber übergehen kann, wird der teilende Eigentümer von den Kosten und Lasten des Wohnungseigentums befreit und verliert zugleich das Stimm- und Anfechtungsrecht.

Grundsätzlich bezieht sich die Rechtsprechung zum werdenden Eigentümer allein auf den Erwerb vom teilenden Eigentümer (§ 8 WEG a. F.). Vorliegend ist die Aufteilung jedoch bereits durch den Teilungsvertrag erfolgt. Der BGH diskutiert in der Folge verschiedene Meinungen, ob die Rechtsprechung zum werdenden Wohnungseigentümer auch bei einem Teilungsvertrag (§ 3 WEG a. F.) Anwendung finden kann und kommt zu folgendem Ergebnis: Die Tatsache, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei Abschluss der Erwerbsverträge

WEG-RECHT

infolge der Aufteilung bereits entstanden war, spricht nicht von vornherein dagegen, die Erwerber als werdende Wohnungseigentümer anzusehen. Der Senat hat nach Verkündung des Berufungsurteils (bezogen auf die einseitige Aufteilung gemäß § 8 WEG a. F.) geklärt, dass werdender Wohnungseigentümer auch derjenige ist, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Erwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt. Die Erwerber werden daher in dieser Konstellation als Ersterwerber behandelt, da

aus objektiver Erwerbersicht eine strukturelle Vergleichbarkeit mit einer einseitigen Aufteilung gem. § 8 WEG a. F. durch einen Bauträger gegeben ist, weil das Gebäude sei-

tens der teilenden Eigentümer errichtet und grundlegend saniert oder zumindest ein Teil der Einheiten im Zuge der Aufteilung veräußert werden soll.

VERWALTERSTRATEGIE

Der Gesetzgeber hat in § 8 Abs. 3 WEG n. F. das Rechtsinstitut des werdenden Wohnungseigentümers nun gesetzlich normiert. So heißt es dort: „Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.“ Voraussetzung ist somit auch weiterhin der Erwerb vom „teilenden Eigentümer“. Die Auslegung dieses Begriffs und somit die Abgrenzung von Erst- zu Zweiterwerb bietet der BGH in diesem Urteil.



M-net

Schöne Fassade. Aber jetzt zählen die inneren Werte!

Glasfaser bis in die Wohnung macht für Ihre Bewohner und den Immobilienwert den Unterschied. Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren.

Nur Highspeed-Internet kann mit dem Rhythmus unserer Zeit mithalten und mit den Erwartungen Ihrer Bewohner. Die beste Garantie dafür ist Glasfaser bis in jede Wohnung. Ihr zuverlässiger Begleiter auf dem Weg dorthin heißt M-net. Setzen Sie mit uns auf FTTH: Mehr Werte für alle. Weniger Aufwand für Sie.

Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren: m-net.de/ftth



Ein Unternehmen der SW//M



Aktuelle Urteile

Wie ist bei Insolvenzeröffnung mit rückständigen Mieten zu verfahren, und wie verhält es sich mit dem Anerkenntnis von Mietmängeln? So entschieden die Gerichte.

GEWERBEMIETE ALS MASSEVERBINDLICHKEIT ODER INSOLVENZFORDERUNG?

(OLG Köln, Urteil vom 10.7.2020 – Az. 1 U 3/20 und BGH, Beschluss vom 11.3.2021 – Az. IX ZR 152/20)

► DAS THEMA

Nachdem die pandemiebedingte Aufhebung der Insolvenzantragspflicht am 30. April 2021 auslief und nicht weiter verlängert wurde, ist nach Ansicht vieler Wirtschaftsexperten trotz großzügiger Corona-Hilfen für kleinere und mittlere Gewerbetreibende mit einer Insolvenzwelle zu rechnen. Das Thema verdient daher aus Vermietersicht Beachtung. Das Urteil des Oberlandesgerichtes (OLG) Köln bringt Klarheit in eine seit Langem umstrittene Frage und regelt die genaue Berechnung; der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Nichtzulassungsbeschwerde abgewiesen und die Ansicht des OLG Köln kurz bestätigt. Zum besseren Verständnis des

Urteils seien die Grundlagen der Mieterinsolvenz vorab kurz dargestellt: Mietverträge über unbewegliche Gegenstände bestehen gemäß § 108 Abs. 1 S. 1 Insolvenzordnung (InsO) mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Für den Vermieter gilt die Kündigungssperre nach § 112 InsO, er kann daher nach dem Antrag auf Insolvenzeröffnung nicht mehr wegen eines Zahlungsverzugs bei der Miete kündigen, der vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist. Rückständige Mieten bis zur Insolvenzeröffnung kann der Vermieter als Insolvenzforderungen zur Insolvenztabelle anmelden, und er wird dafür die Insolvenzquote erhalten. Mit der Insolvenzeröffnung steht dem Insolvenzverwalter

allerdings das Sonderkündigungsrecht nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO zu, dass er jederzeit während des Verfahrens mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende ausüben kann, soweit keine kürzere Kündigungsfrist vereinbart wurde; dies gilt gerade auch bei langfristig abgeschlossenen Gewerbemietverträgen. Führt der Insolvenzverwalter den Betrieb weiter, so sind die Mieten während dieser Zeit gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 2 Fall 2 InsO Masseverbindlichkeiten und müssen aus der Masse und meist in voller Höhe befriedigt werden, anders nur bei Masseunzulänglichkeit. Was aber, wenn der Insolvenzverwalter den Betrieb sofort nach Insolvenzeröffnung einstellt, die Kündigung

noch im laufenden Monat nach Insolvenzeröffnung ausspricht und das Mietobjekt vorzeitig räumt, möglicherweise auch vorzeitig zurückgibt?

► DER FALL

Der Entscheidung lag der klassische Fall zugrunde, in dem es wie so häufig im Insolvenzrecht auf Tage und Stunden ankam. Die Parteien hatten im Jahr 2017 einen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag geschlossen. Am 1. Juni 2018 um 8:30 Uhr eröffnete das zuständige Amtsgericht das Insolvenzverfahren und bestellte den Insolvenzverwalter. Dieser erklärte noch im Juni 2018, gestützt auf sein Sonderkündigungsrecht, die Kündigung zu Ende September 2018. Der Vermieter meldete die rückständigen Mietforderungen einschließlich des Monats Mai 2018 zur Tabelle an, und einigte sich mit dem Insolvenzverwalter über die weiteren Monate Juli bis September. Für den Monat Juni 2018, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet und auch die Kündigung ausgesprochen worden war, machte der Vermieter die Miete als Masseforderung geltend, jedoch taggenau ab dem 2. Juni, 0:00 Uhr. Der Insolvenzverwalter lehnte dies ab und argumentierte zum einen, dass die Mietforderung für den Monat Juni bei der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits entstanden war, wenn auch erst zum dritten Werktag des Monats fällig. Zum anderen bestehe eine Regelungslücke für die Miete des Monats, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Dies regelt weder § 108 InsO, der die Anmeldung der rückständigen Mieten vor Insolvenzeröffnung zur Tabelle vorsieht, noch § 55 InsO. Schließlich sei die Aufteilung in Tage künstlich, da die Miete monateinheitlich zu zahlen sei, ebenso gut könne man nach Stunden oder Minuten aufteilen. Die Vorinstanz hatte mit einem knappen Verweis auf § 55 InsO dem Vermieter recht gegeben, das OLG Köln bestätigt diese Entscheidung und begründet sie nunmehr ausführlich, und der BGH bestätigt dies kurz in seinem Beschluss. Das OLG verweist zunächst darauf, dass viele

Amtsgerichte und ein großer Teil der Literatur die Miete für den Abrechnungsmonat, in dem die Insolvenzeröffnung liegt, als bloße Insolvenzforderung angesehen haben. Es schließt sich zunächst der Auffassung des BGH an, wonach Mietforderungen für ein nach der Insolvenzeröffnung fortbestehendes Mietverhältnis Masseverbindlichkeit seien. Das OLG macht hierbei allerdings keinen Unterschied, ob – wie in den vom BGH bisher, zuletzt 2015, entschiedenen Fällen – der Insolvenzverwalter das Objekt auch während des Verfahrens weiter genutzt hatte, oder ob es wie hier sofort gekündigt und geräumt wurde. Der Senat stützt sich vielmehr auf § 55 Abs. 1 Nr. 2 Fall 2 InsO, wonach die Erfüllung des Vertrags für die Zeit nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss. Es argumentiert dahin, dass diese Bevorzugung von Ansprüchen des Vermieters das Gegenstück dazu sei, dass nur dem Insolvenzverwalter ein Kündigungsrecht eingeräumt ist, und der Vermieter seine Leistung bis dahin vollständig erbringen muss. Dann soll er nach dem Willen des Gesetzgebers auch Anrecht auf die volle Gegenleistung behalten. Das Sonderkündigungsrecht bie-

tet dem Verwalter ausreichend Möglichkeiten, eine unnötige Belastung der Masse zu vermeiden. Der BGH hat diese Ansicht nun in seinem Beschluss zur Ablehnung der Nichtzulassungsbeschwerde bestätigt und ebenfalls nicht auf die Frage abgestellt, ob das Mietobjekt vom Insolvenzverwalter noch in irgendeiner Form genutzt wurde.

Auch die taggenaue Aufteilung zwischen Insolvenzsolden (einschließlich des Tags der Verfahrenseröffnung) und Masseschulden (ab 0:00 Uhr des Folgetags nach Verfahrenseröffnung) bejaht das OLG. Der BGH bestätigt auch dies; die Frage, ob Masseschulden oder Insolvenzforderung, hängt nicht davon ab, wann die Forderung entstanden ist. Vielmehr soll derjenige, der seine Leistung zur Masse erbringt, auch die volle Gegenleistung aus der Masse erhalten. Für die Aufteilung nach Tagen spricht nach der ausführlicheren Begründung des OLG Köln § 580a Abs. 1 BGB, der als kleinste Einheit Miete für einzelne Tage kennt. Ob eine stunden- oder gar minutengenaue Abrechnung beansprucht werden konnte, hatte das OLG nicht zu entscheiden, da der Vermieter dies nicht geltend gemacht hatte.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei Insolvenzanmeldungen müssen die rückständigen Mieten bis zum Tag der Insolvenzeröffnung zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Ab dem Tag nach der Insolvenzeröffnung können diese Mieten, gestützt auf dieses Urteil und die Bestätigung durch den BGH, als Masseschulden angemeldet werden. Hier dürfte allerdings im Tagesgeschäft bei den Insolvenzverwaltern noch einige Überzeugungsarbeit zu leisten sein, die gestützt auf den BGH-Beschluss jedoch leichter fallen dürfte. Dennoch ist die Anmeldung als Masseschuld von großem Vorteil für den Vermieter, da Masseschulden in der Regel in voller Höhe beglichen werden, während die Insolvenzquoten in aller Regel unter zehn Prozent der geltend gemachten Forderungen liegen. Allerdings besteht die Gefahr, dass der Insolvenzverwalter noch während des laufenden Verfahrens und gerade aufgrund der Belastung mit den Mieten, die er wegen der Kündigungsfrist von drei Monaten nicht vermeiden kann, noch Masseunzulänglichkeit erklärt. Eine solche Erklärung bedeutet, dass auch alle vor dem Zeitpunkt dieser Erklärung entstandenen Masseverbindlichkeiten nur noch quotall, jedoch immer noch vor den Insolvenzgläubigern, befriedigt werden.

KEIN MÄNGELANERKENNTNIS DURCH URSACHENFORSCHUNG

(BGH, Urteil vom 23.9.2020 – Az. XII ZR 86/18)



► DAS THEMA

Mietmängel beschäftigen die Rechtsprechung immer wieder, einerseits hinsichtlich der Beweislast, andererseits hinsichtlich ihrer schwerwiegenden Konsequenzen, die bis zur außerordentlichen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung oder Verzugs mit der Mängelbeseitigung auf Mieterseite bzw. wegen Zahlungsverzugs nach ungerechtfertigter Mietminderung auf Vermieterseite reichen können. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich im vorliegenden Urteil erneut mit der Beweislast und dem sogenannten „tatsächlichen Anerkenntnis“ zu beschäftigen.

► DER FALL

Die Mieterin hatte von der Voreigentümerin Büroflächen angemietet; im Vertrag war auch ein vorzeitiges Sonderkündigungsrecht zugunsten der Mieterin gegen eine Einmalzahlung vereinbart. Die Mieterin zeigte bereits gegenüber der Voreigentümerin an, dass in einem Büroraum ein beißender, die Atemwege und Augen reizender Geruch auftrete. Wenige Wochen später wurde der Raum von der Voreigentümerin besichtigt, jedoch ohne Ergebnis, auch Mängelbeseitigungsmaßnahmen wurden nicht vorge-

nommen. Daraufhin minderte die Mieterin die Miete um zehn Prozent und forderte die Voreigentümerin zur Mängelbeseitigung auf. Nach einer weiteren ergebnislosen Begehung bot der anwaltliche Vertreter der Voreigentümerin gegenüber der Mieterin an, den Teppichboden im streitgegenständlichen Raum komplett auszutauschen, wenn die Mieterin nach diesem Austausch die vorbehaltene Miete vollständig nachzahle. Das Ganze war entsprechend anwaltlicher Gepflogenheiten unter die Floskel „Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Präjudiz“ gestellt. Daraufhin kündigte die Mieterin das Mietverhältnis außerordentlich wegen des Mangels, hilfsweise übte sie ihr vertragliches Sonderkündigungsrecht aus. Zwei Monate darauf übernahm die neue Eigentümerin und Klägerin das Objekt und veranlasste eine erneute Begehung durch den Hausmeister und zwei ihrer Mitarbeiter, die einen Geruch feststellten. Einige Wochen später ließ die Klägerin im angrenzenden WC eine Wand öffnen, um einen etwaigen Rohrschaden im Versorgungsschacht auszuschließen, diese wurde auch sofort wieder verschlossen. Weitere Maßnahmen erfolgten nicht. Die Mieterin behielt die Mieten für die letzten beiden Mietmonate ein und gab die Mieträume im Dezember

2016 entsprechend des hilfsweise ausgeübten Sonderkündigungsrecht zurück. Die neue Vermieterin klagt nun auf die Mietrückstände aus der Minderung und den letzten zwei Monaten und auf die Einmalzahlung gemäß dem in Anspruch genommenen Sonderkündigungsrecht. Die Mieterin verweigert beides unter Berufung darauf, dass sowohl die Voreigentümerin durch das Anwaltsschreiben als auch die Klägerin durch die von ihr vorgenommene Wandöffnung ein tatsächliches Anerkenntnis dahin abgegeben habe, dass die Geruchsbelästigung vorliege und zu einem Mietmangel geführt habe. Die erste Instanz hatte der klagenden Vermieterin recht gegeben. Das Kammergericht Berlin hatte nach einem entsprechenden Hinweis der Einzelrichterin, die in der Wandöffnung durch die Klägerin ein „tatsächliches Anerkenntnis“ sah, die Klage abgewiesen und der Mieterin recht gegeben. Der BGH hebt das Berufungsurteil nun auf und verwies zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurück. Er sieht weder im Verhalten der aktuellen Vermieterin noch im Anwaltsschreiben der Vorvermieterin ein tatsächliches Anerkenntnis. Der BGH betont zunächst noch einmal die Beweislastverteilung, wonach der Mieter, der sich auf eine geminderte Miete oder gar auf ein Sonderkündigungsrecht berufen will, die Darlegung und Beweislast für die Existenz des Mangels trägt. Der Darlegungslast ist die beklagte Mieterin zwar nachgekommen, da sie unter Zeugenbeweis gestellt hatte, dass in dem kleinen Büroraum dauerhaft der beißende Geruch vorhanden gewesen sei. Dieser Zeugenbeweis war jedoch nicht erhoben worden, sondern das Berufungsgericht hatte sich ausschließlich auf das nach seiner Ansicht vorhandene „tatsächliche Anerkenntnis“ gestützt. Der BGH führt zunächst zum „tatsächlichen Anerkenntnis“ aus, dass dies neben dem abstrakten Schuld-

MIETRECHT

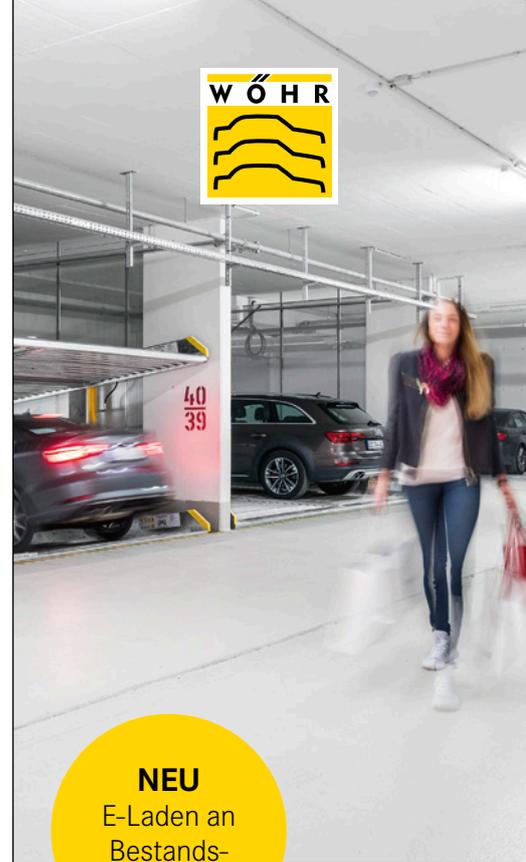
anerkenntnis gemäß § 781 BGB und dem gesetzlich nicht geregelten deklaratorischen Schuldanerkenntnis steht. Der Schuldner gibt diese Erklärung ohne rechtsgeschäftlichen Verpflichtungswillen ab, um dem Gläubiger seine Erfüllungsbereitschaft mitzuteilen und in diesem Fall die Mieterin davon abzuhalten, selbst Maßnahmen zu ergreifen, oder auch mit dem Zweck, der Gegenseite den Beweis zu erleichtern. Es handelt sich um ein Zeugnis des Anerkennenden gegen sich selbst. Im Prozess kann ein solches tatsächliches Anerkenntnis die Beweislast zulasten des Gläubigers umkehren oder jedenfalls ein erhebliches Indiz bei der Beweiswürdigung darstellen.

Weder das Antwortschreiben der Voreigentümerin noch die Wandöffnung durch die klagende Vermieterin stellen nach Ansicht des BGH jedoch ein solches tatsächliches Anerkenntnis dar. Vielmehr war die Auslegung dieser Erklärungen durch das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft. Das Antwortschreiben stand zum einen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt „Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Präjudiz“. Diese Formulierung steht sowohl einem rechtsgeschäftlichen wie auch einem tatsächlichen Schuldanerkenntnis entgegen. Hinzu kommt, dass das Angebot zum Austausch des Fußbodenbelags an die Bedingung geknüpft war, dass die Mieterin sämtliche bis dahin ein-

behaltenen Mieten nachzahlen sollte, also den Verzicht der Mieterin auf die bislang vorgenommenen Mietminderungen voraussetzte. Auch die Wandöffnung, durch die die Mangelursache erforscht werden sollte, war keine Anerkennungshandlung. Die Bereitschaft des Vermieters, einer Mängelanzeige des Mieters nachzugehen, bedeutet noch lange nicht, dass damit das Vorhandensein eines Mangels oder gar die Berechtigung zu Mietminderungen anerkannt wird. Dies kann nur bei ganz besonderen Umständen gerechtfertigt werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls ergeben, dass der Vermieter im Bewusstsein handelt, im Rahmen seiner Gewährleistungspflicht zur Beseitigung des behaupteten Mangels verpflichtet sein. Ausschlaggebend sind hierbei Umfang, Dauer und Kosten der Mängelbeseitigungsarbeiten. Die Öffnung des Versorgungsschachts stellte jedoch nur einen überschaubaren Aufwand dar. Außerdem liegt die Prüfung der Dichtigkeit von Leitungen im generellen Interesse jedes Gebäudeeigentümers, und kann nicht nur mit der Ursachenforschung gerechtfertigt werden. Schließlich spielt auch eine Rolle, dass nach dieser punktuellen und ergebnislosen Maßnahme keine weiteren Schritte zur Erforschung oder Beseitigung des Mangels unternommen wurden. In der Gesamtschau kann sich hier also kein tatsächliches Anerkenntnis seitens der aktuellen Vermieterin ergeben.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei jedem Angebot zur gütlichen Regelung sollte die übliche Floskel „Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Präjudiz“ verwendet werden. Ursachenforschung muss selbstverständlich im Interesse des Vermieters und Gebäudeeigentümers betrieben werden, das BGH-Urteil lässt hierzu mehr Freiheiten. Zu beachten ist jedoch, dass im Zuge solcher Maßnahmen gerade vor Ort zwischen den Anwesenden nicht zu viel gesprochen oder gar versprochen wird, was dann als besondere Umstände und ein tatsächliches Anerkenntnis ausgelegt werden könnte.



NEU
E-Laden an
Bestands-
anlagen

SERVICE RUND UM IHR PARKSYSTEM

Als 100% Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische oder automatische Parksysteme aller gängigen Hersteller geht.

- Deutschlandweites Servicenetzwerk
- Inspektions- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Demontage und Montage bei Beton-Instandsetzungen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Serviceverträge und erweiterte Servicebereitschaft
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme
- Reparaturbausätze und Sanierungslösungen für Anlagen von Nussbaum

PGS Parking- und Garagen-Service GmbH

info@pgs-service.de | pgs-service.de

+49 [0] 7044 46-101

In aller **Stille**

Es gibt tatsächlich eine gesetzliche Regelung für die Anpassung von Gewerbemieten wegen Corona.

Die Miete wegen Corona reduzieren? Und das auch noch rückwirkend? Zu schön, um wahr zu sein, werden Mieter denken. Das kann doch nicht wahr sein, werden Vermieter meinen. Und doch ist es Realität, schon seit dem 31. Dezember 2020. An diesem Tag nämlich trat ein Gesetz in Kraft, das genau das vorsieht.

Lockdown und geschlossene Läden

Schauen wir zurück in den März 2020: Mit dem ersten Lockdown müssen Geschäfte und Gastronomie schließen. Noch glauben viele, hoffen und erwarten, das Phänomen ginge nach ein paar Wochen vorbei. Mitnichten. Dem ersten Lockdown folgte der zweite, aber auch für die Zwischenzeit gilt: 2020 wurde es zu keiner Zeit wieder so wie es vorher war. Geschäftsinhaber traf es hart. Die staatliche Förderung – teils als Zuschuss, teils als Darlehen gewährt – reichte nicht aus, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Jede Kostenposition wurde eingehend geprüft, auch die Miete. Manch einer dachte, er könne die Mietzahlung für Gewerberäume reduzieren. Schließlich ist ein Ladengeschäft, in dem man nicht verkaufen darf, nicht so viel wert wie man gedacht hatte, als man es anmietete, so die eigentlich simple Logik.

DER AUTOR



PROF. DR. VOLKER RÖMERMANN

Der Rechtsanwalt ist Vorstand der Römermann Rechtsanwälte AG.
www.roemermann.com

Präzedenzfälle gibt es, aber sie liegen schon einige Zeit zurück: Das Reichsgericht hatte 1915, mitten im Ersten Weltkrieg, zugunsten eines Pächters festgestellt, dass ein Tanzlokal, wo man nicht tanzen kann – weil Tanzen im Krieg verboten war –, kein Tanzlokal ist, die Pacht also nicht zu zahlen war.

Erste Rechtsprechung

Das sahen die meisten Amts- und Landgerichte im Jahr 2020 anders. Sie nahmen Bezug auf die – punktuelle – Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH), die zu dem Themenkomplex ergangen war. Als in Restaurants nicht mehr geraucht werden durfte, hatten einige Kneipiers versucht, ihre Pacht zu verringern – und scheiterten vor dem BGH. Solange Wände und ein Dach vorhanden seien, sei kein Sachmangel der Mieträume anzuerkennen, meinte das Gericht im Jahr 2011. Das hielten die Gerichte nun für übertragbar auf Verbote wegen der Pandemie.

Aber auch ein weiteres Einfallstor für Vertragsanpassungen wurde von den Amts- und Landgerichten nur selten durchschritten: Der Wegfall, oder – wie es seit 2001 im Gesetz heißt – die „Störung“ der Geschäftsgrundlage. Überwiegend argumentierten sie, es sei eben das Risiko des Mieters, ob er eine Mietsache wie geplant verwenden könne. Weitere Argumente kamen hinzu, etwa: Auch ein für das Publikum geschlos-



Ist die **Pandemie** ein **Risiko**, das man als Gewerbemieter **eingehen muss?**

sener Laden könne doch genutzt werden, z. B. als Lager oder Basis für einen neu aufzubauenden Online-Shop.

Gesetzliche Initiative

Konnte das überzeugen? Ist es wirklich so, dass die Pandemie ein Risiko ist, das man bei der Anmietung von Gewerberäumen eben einget? Die Politik griff das Thema auf, als durchgedrungen war, dass Gewerbemietler verzweifeln, weil sie mit dem Versuch gescheitert waren, eine Anpassung ihrer in der Pandemie untragbar drückenden Mietverträge zu erwirken. Zuerst brachte Bündnis 90/Die Grünen Ende September 2020 eine Initiative in den Bundestag ein, die auf eine gesetzliche Klarstellung zielte. Vorschläge von Parteien, die (noch) nicht regieren, sind zur Ablehnung verdammt. Mit der Mehrheit von CDU/CSU und SPD wurde die Grünen-Idee verworfen, um den Ansatz mit neuem Etikett zeitgleich im November 2020 als eigenen in den Bundestag einzubringen. Nicht als offizieller Regierungsentwurf, sondern als „Formulierungshilfe“ fand der Gesetzentwurf Eingang in die Regierung-Fraktionen.



Wer **volle Miete gezahlt** hat, obwohl er nach Vertragsanpassung **nur Teile** davon **schuldet**, kann die **Differenz** heute noch **zurückfordern**.

Am 13. Dezember 2020 hielten die Bundeskanzlerin und die Regierungschefinnen und -chefs der Länder wieder einmal eine ihrer in der Corona-Zeit berühmt gewordenen Telefonkonferenzen ab – und fassten einen unerhörten Beschluss: „Für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19-Maßnahmen betroffen sind, wird gesetzlich vermutet, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Damit werden Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht.“ Die WirtschaftsWoche war die einzige Zeitschrift, die das am 21. Dezember 2020 aufgriff und darüber – in einem Interview mit dem Verfasser dieses Beitrags – informierte. Ansonsten: Schweigen. Offenbar war die Welt anderweitig beschäftigt, mit Inzidenzwerten und Formularen zur Beantragung von Überbrückungshilfen.

Klarstellung

Wenige Tage nach dem Beschluss war dieser Wille auch schon Gesetz. Am 17. Dezember verabschiedet, am 22. Dezember unterzeichnet, am 31. Dezember in Kraft. Die Vorschrift im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) lautet: „Art. 240 § 7 EGBGB Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.“

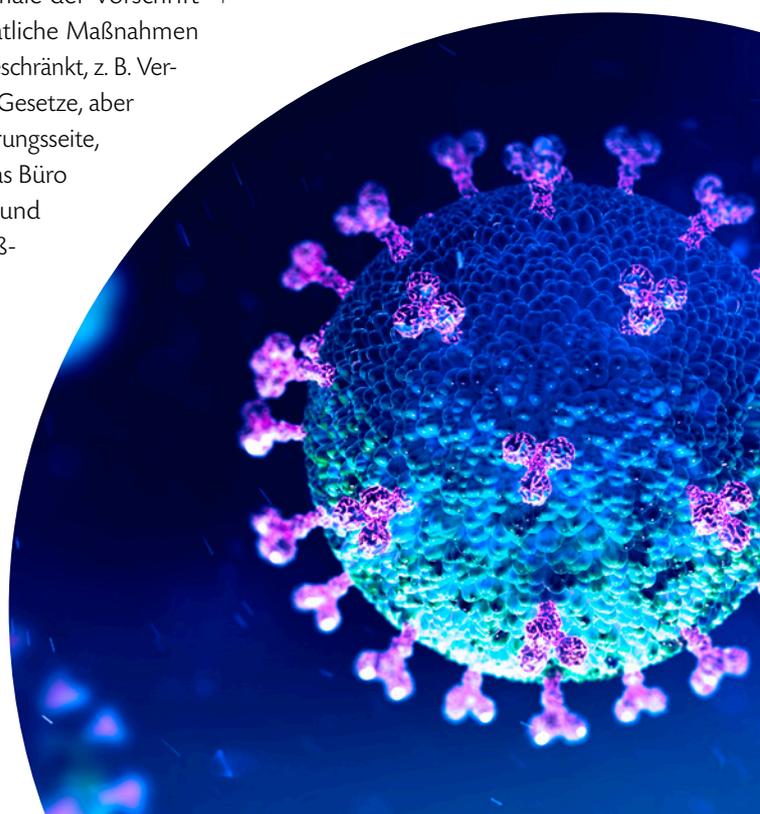
In dem Bericht des Rechtsausschusses kommt klar zum Ausdruck, dass es sich bei diesem Gesetz nicht um „neues Recht“ handeln sollte, sondern um eine Klarstellung dessen, was schon seit März 2020 gilt. Wer volle Miete gezahlt hat, obwohl er nach Vertragsanpassung nur Teile davon schuldet, kann die Differenz auch heute noch zurückfordern.

Die Tatbestandsmerkmale der Vorschrift sind überschaubar. Staatliche Maßnahmen haben den Betrieb eingeschränkt, z. B. Verordnungen der Länder, Gesetze, aber auch Appelle von Regierungsseite, zu Hause zu bleiben, das Büro nicht zu nutzen. Aufgrund dieser staatlichen Maßnahmen ist die Nutzung eingeschränkt: Laden zu, Flächen nicht voll nutzbar, Büros leer. Dann wird vermutet, dass eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Diese Störung hat wiederum nach

§ 313 BGB eine Vertragsanpassung zufolge. Wie sie genau aussehen soll, sagt das Gesetz nicht. Zu vielfältig sind dafür die Konstellationen in der Praxis.

Konsequenzen für die Praxis

Seit 2021 liegen nun schon eine Reihe von Gerichtsentscheidungen zum neuen Gesetz vor. Viele Argumente werden vorgebracht, zum Teil verständlich, oft neben der Sache liegend. Das Grundprinzip ist indes einfach zu verstehen. Im Kern geht es doch darum, wer die Konsequenzen aus einem Ereignis trägt, das über die Wirtschaft hereinbrach wie eine Naturgewalt und das nichts mit dem üblichen Mieter- oder Unternehmerrisiko zu tun hat. Wenn aber niemand die Schuld trägt und wenn niemandem das Risiko besonders zugewiesen ist, dann muss der Schaden geteilt werden. Halbe Miete, das ist eine Faustregel, die an dieser Stelle oft zu angemessenen Ergebnissen führt. Letztlich geht es doch darum, eine faire Lösung zu finden. Hätte man dafür das Gesetz eigentlich gebraucht?



Wenn Zahlungen **ausbleiben**

Das Rechtsinstitut Zwangsverwaltung – wie funktioniert das eigentlich?

Von Gerhard Schmidberger, Diplom-Rechtspfleger, Heilbronn



Es ist immer misslich, wenn Hausgeld ausbleibt, und zu befürchten ist leider, dass Hausverwaltungen sich verstärkt mittels Zwangsvollstreckung um das Inkasso Corona-bedingter Zahlungsausfälle kümmern müssen.

Dazu ein einfacher, idealisierter Sachverhalt: Eigentümer E zahlt schleppend bis gar nicht. Hausgelder sind wie Miete und Hunger: Kaum ist ein Bedarf bedient, kommt mit dem Folgemonat der nächste, und alles beginnt von vorn. Das monatliche Hausgeld beträgt in unserem Fall 200 Euro. Die Wohnung ist vermietet. Ihr Wert dürfte bei 200.000 Euro liegen. Im Januar bleibt E das Hausgeld schuldig. Die Hausverwaltung mahnt. Keine Reaktion. Nochmalige Mahnung, es ist bereits März. Ende April stellt die Hausverwaltung den gerichtlichen Mahnantrag für die Raten von Januar bis April in Höhe von 800 Euro.

Aus dem vorliegenden Titel (hier Vollstreckungsbescheid), der Mitte Juni vorliegt, kann sofort die Zwangsvollstreckung erfolgen. Die Hausverwaltung hat bereits einen Grundbuchauszug eingeholt. Daraus ist eine Grundschuld für die A-Bank von 180.000 Euro ersichtlich. Grundsätzlich kommen nun die folgenden Maßnahmen in Betracht:

Mobiliarvollstreckung

Die Mobiliarvollstreckung erfolgt durch den Gerichtsvollzieher bzw. durch Forderungspfändung. Der Hausverwaltung ist das Konto des E bekannt und höchstwahrscheinlich auch, an wen die Wohnung ggf. vermietet ist. Vorteil: Die Vollstreckungsmaßnahmen verursachen relativ geringe Kosten. Sind sie erfolgreich, kommt das Geld (Hausgeld für Januar bis April zzgl. Kosten) rasch. Der Titel jedoch ist damit verbraucht, aber weitere Hausgelder laufen auf – und sind gerichtlich geltend zu machen. Unterhält E ein Pfändungsschutzkonto, und die Miete ist bereits gepfändet

oder abgetreten, war der Vollstreckungsversuch insoweit vergebens.

Sicherungszwangshypothek

Handelt es sich bei dem titulierten Betrag um mehr als 750 Euro, kann er auch im Grundbuch eingetragen werden. Er sichert die Eigentümergemeinschaft an rangletzter Stelle hinter der Bank ab, wobei aber wegen der Doppelnatur der Hausgelder in der Zwangsversteigerung der Betrag gleichzeitig für eine gewisse Zeit an Rangstelle 2 steht. Geld sieht die Eigentümergemeinschaft nicht, aber bei einem Verkauf ist die Hypothek abzulösen.

Zwangsversteigerung

Der Vorteil hierbei liegt darin, dass das titulierte Hausgeld bei rechtzeitiger Antragstellung in Rangklasse 2 und bei einer erfolgreichen Versteigerung nahezu immer gesichert ist. Die weiteren Hausgelder ab April ebenso. Diese werden auf Anmeldung in der Rangklasse 2, vor der Bank,

zugeteilt. Außerdem wird die Eigentümergemeinschaft so gestellt, als hätte sie an letzter Rangstelle eine Sicherungshypothek, solange sie das Verfahren selbst betreibt. Der nicht zahlende Eigentümer wird bei einem Zuschlag durch einen hoffentlich potenteren ausgetauscht.

Nachteil: Eine Zwangsversteigerung ist ein tiefer Eingriff in die Rechte des Eigentümers. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf 2.500 bis 5.000 Euro, weshalb der Bundesgerichtshof die Auffassung vertritt, Verwaltungen bedürfen zum aktiven Betreiben einer Zwangsversteigerung der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, so nach altem Recht. Hieran dürfte sich nichts ändern. Hausverwaltungen können zwar ohne Rücksprache nach außen auftreten, sollten sich aber zur Absicherung gewisse Geschäfte intern genehmigen lassen.

Dies war nun ein Idealfall. Immer wieder kommt es aber vor, dass das Hausgeldkonto etwas verzögert ist. Dann fallen Hausgelder aus dem Hausgeldprivileg heraus, wenn sie mehr als fünf Prozent des Verkehrswertes der Immobilie betragen. Hier ist Mitdenken gefragt, denn ohne Zwangsversteigerung gibt es keinen Verkehrswert. Man muss somit spekulieren, wie hoch dieser sein könnte. Auch verfristete Hausgelder verlieren das Vorrecht.

Zwangsverwaltung

Der Vorteil liegt hierbei darin, dass das Gericht einen Zwangsverwalter einsetzt. Dieser ist ab sofort für die Wohnung zuständig. Er hat einen Übernahmebericht zu fertigen, in dem alle wesentlichen Punkte über

die Wohnung aufgeführt sein sollten. Die Zwangsverwaltung unterbricht Abreden über Mieten, Abtretungen und Pfändungen von Dritten werden unterlaufen. Ab der Beschlagnahme sammelt der Zwangsverwalter die Mietzahlungen ein. Hausgeld ist ab dem Monat der Beschlagnahme vorab ohne Weiteres zu zahlen, auch die Abrechnungsspitze. Wird in unserem Fall die Zwangsverwaltung noch im Juli angeordnet, muss der Zwangsverwalter Hausgelder ab diesem Monat bezahlen, ohne dass diese tituliert wären. Der Titel wird nicht verbraucht.

Nachteil: Die Kosten für Gericht und Zwangsverwaltung betragen mindestens 1.000 Euro. Eine Zuteilung auf die titulierten Hausgelder für Januar bis März erfolgt regelmäßig nicht, ebenso wenig auf die Hausgelder für Mai bis Juni, die während der Titulierung und bis zur Anordnung der Zwangsverwaltung entstanden sind. Überschüsse über die laufenden Kosten der Zwangsverwaltung sind der Bank zuzuteilen, auch wenn diese das Verfahren nicht selbst betreibt.

Der weitere Verlauf

Für die Anordnung der Zwangsverwaltung ist ein Antrag notwendig. Voraussetzung ist ein Vollstreckungstitel. Das Verfahren verläuft ab der Beantragung von Amtswegen, es wird im Grundbuch eingetragen und ein Zwangsverwalter bestellt. Damit ist die Tätigkeit des Gerichts zunächst erfüllt. Alles Weitere liegt beim Zwangsverwalter. Er hat Mieter zu ermitteln und dafür zu sorgen, dass sie über die Beschlagnahme in Kenntnis gesetzt werden. Denn erst dann sind

Mieter bösgläubig und können Mietzahlungen nur noch schuldbefreiend an den Zwangsverwalter richten.

Das hier beschriebene Verfahren wird Ende Juli angeordnet. Den Mieter ermittelt der Zwangsverwalter Anfang September. Die von diesem rechtzeitig gezahlten Mieten für August und September sind für den Zwangsverwalter damit verloren. Ab Oktober kann er die Miete in Höhe von 450 Euro zzgl. 150 Euro Nebenkosten einziehen und wird zunächst eine Rücklage für die Gerichtskosten und seine Vergütung ansparen. Dafür wird er die Mieten für Oktober und November verwenden. Das heißt: Erst ab Dezember wird er daran denken, die Hausgelder ab Juli zu bezahlen. Wie die Rechnung zum Jahresende aussieht, zeigt die Tabelle.

Spätestens ab Januar des Folgejahres muss der Zwangsverwalter die Hausgelder ab Juli des Vorjahres bedienen. Zum März des Folgejahres dürften dann die seit der Beschlagnahme fälligen Hausgelder bedient sein. Dem Zwangsverwalter steht ein überprüfbares Ermessen über die Auszahlung zu. Erkennt er, dass sämtliche Kosten der Zwangsverwaltung sowie die Grundsteuern bezahlt wurden bzw. die Ansprüche aus der Masse gedeckt sind, hat er bei Gericht den Teilungsplan zu beantragen. Bei diesem Termin wird im Prinzip das Grundbuch abgeschlossen. Und hier kommt die Bank ins Spiel! Obwohl diese nicht betreibt, erhält sie die Zuteilungen auf die Grundschuldzinsen – praktisch automatisch. Ab April etwa wird der Zwangsverwalter das monatliche Hausgeld per Dauerüberweisung bezahlen, die Bank erhält die Überschüsse, die darüber hinaus erwirtschaftet werden. Das läuft so lange, bis entweder der Eigentümer die titulierten Ansprüche begleicht oder die Wohnung versteigert wird. Der Verfasser dieses Beitrags verwaltet eine Wohnung so bereits seit 2005!

Das hier Ausgeführte schildert ein einfaches, eher durchschnittliches Verfahren, von denen dem Autor weit mehr als 1.000 Fälle vorlagen. Ein Folgebeitrag wird sich den etwas komplexeren Aspekten und Sachlagen widmen.

Hausverwaltung	Hausgeld, tituliert à 200 Euro	Januar – April	800 Euro
	Hausgeld, nicht tituliert à 200 Euro	Mai – Juni	400 Euro
	Hausgeld, vom Zwangsverwalter zu zahlen à 200 Euro	Juli – Dezember	1.200 Euro
Zwangsverwalter	Eingezogenen Mieten à 600 Euro	Oktober – Dezember	1.800 Euro
	Mindestkosten		-1.000 Euro
	„freie“ Masse		800 Euro

Im Lichte des Verfassungsrechts

Gutachten zur Neuregelung der Verwalterabberufung im Wohnungseigentumsgesetz

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 hat in § 26 die Abberufung des Verwalters folgendermaßen neu geregelt: Der Verwalter kann nach § 26 Abs. 3 S. 1 WEG jederzeit abberufen werden, ohne dass es eines Grundes bedarf. Nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Bei der befristeten Abberufung (Abberufung in der Versammlung am 15. Juli zum 31. Dezember) ist allerdings umstritten, ob für die Berechnung der Sechsmonatsfrist auf den Abberufungsbeschluss (15. Juli) oder das Wirksamwerden der Abberufung (31. Dezember) abzustellen ist. Eine Abweichung von diesen beiden Regelungen ist nach § 26 Abs. 5 WEG weder in der Teilungserklärung noch im Verwaltervertrag möglich. Die Neuregelungen sind zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nicht ausdrücklich geregelt und umstritten ist, ob die Neuregelung sich auch auf Ver-

walterverträge erstreckt, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden sind.

Eingriff in die Privatautonomie?

Gleich nach Verabschiedung der Novelle sind wegen des Eingriffs in die Privatautonomie Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Regelung erhoben worden. Den Eigentümern könne zwar überlassen werden, den Verwalter jederzeit abberufen zu lassen, ohne wichtigen Grund dürfe dies jedoch nicht zu einer vorzeitigen Beendigung des Verwaltervertrags führen. Daher wurden die Verfasser von den Landesverbänden NRW und Hessen des VDIV Deutschland beauftragt, zu den folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Ist die durch § 26 Abs. 3 S. 2 WEG erfolgte und durch § 26 Abs. 5 WEG unabdingbare Anordnung der Beendigung des Verwaltervertrags spätestens sechs Monate nach der Abberufung verfassungswidrig?
2. Gilt die Gesetzesänderung auch für Verwalterverträge, die vor dem 1. Dezember 2020 geschlossen wurden und zum Zeitpunkt der Abberufung noch eine längere Restlaufzeit als sechs Monate aufweisen?
3. Gilt die Frist von sechs Monaten ab dem Beschluss über die Abberufung oder ab deren Wirksamwerden?

Auszug aus dem Gutachten

Die Ergebnisse dieser Prüfung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: Das Bundesverfassungsgericht räumt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung des Zivilrechts generell einen weiten Spielraum ein. Daher sind

die Hürden für die Annahme einer Verfassungswidrigkeit zivilrechtlicher Regelungen sehr hoch. Zwar besteht auch bei Eingriffen in die Vertragsfreiheit die Notwendigkeit einer Rechtfertigung, also legitime Ziele zu verfolgen und diese in verhältnismäßiger Weise umzusetzen. In Anbetracht der dem Gesetzgeber zugebilligten Beurteilungs- und Gestaltungsspielräume ist die von § 26 Abs. 3 und 5 WEG getroffene Gesamtregelung aber nicht verfassungswidrig.

Verfassungsrechtlich nicht zulässig wäre es allerdings, die Neuregelung auch auf solche Verträge anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits abgeschlossen waren. Die Ziele des Gesetzgebers rechtfertigen es nicht, nachträglich die Rechtsposition der Verwalter in dieser Weise einzuschränken.

Darüber hinaus verlangt das Verfassungsrecht eine Auslegung von § 26 Abs. 3 S. 2 WEG, dass die dort geregelte Sechsmonatsfrist erst mit Wirksamwerden der Abberufung zu laufen beginnt. Verwalter haben somit noch für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung der Verwalterstellung Anspruch auf ihre Vergütung.

DIE AUTOREN



PROF. DR. FLORIAN JACOBY

Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht an der

Universität Bielefeld



PROF. DR. VEITH MEHDE

Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaft an der Leibniz Universität

Hannover

ZUM NACHLESEN

Die Kurzfassung des Gutachtens kann über die Websites des VDIV NRW und VDIV Hessen, die das Gutachten erstellen ließen, bezogen werden:

www.vdiv-nrw.de

www.vdiv-hessen.de

VDIV Nordrhein-Westfalen

Neu: das 700. Mitglied und die Geschäftsstelle in Köln

Der VDIV NRW wächst ständig, und so waren nun auch die bisherigen Räumlichkeiten der Geschäftsstelle in Aachen zu klein geworden. Den notwendigen Umzug nahm der Vorstand zum Anlass, einen neuen und zentraleren Standort zu suchen. Die neue Geschäftsstelle liegt im Kölner Westen, in der Nähe des Autobahnkreuzes Köln-West und des Fußballstadions.

Erster Gast in der neuen Geschäftsstelle: Christian Rayermann. Sein Unternehmen wurde als 700. Mitglied des Landesverbandes mit Champagner und einer Urkunde durch Ninette vom Hagen-Isemann, die die Veranstaltungen des Verbands betreut, begrüßt. Als Geschäftsführer der Rayermann Gruppe, die mit Hauptsitz in Düsseldorf mehrere Tausend Wohnungen in

ganz NRW verwaltet, schätzt Christian Rayermann vor allem die rechtliche Unterstützung, die der VDIV NRW bietet: „Insbesondere der ständig aktualisierte WEG-Verwaltervertrag sticht durch seine transparente und übersichtliche Gestaltung hervor“, betont der Diplomingenieur und Architekt.

Stephanie Kaldenbach, Leiterin der Geschäftsstelle, freut sich nicht nur über die größeren Räumlichkeiten: „In unserem neuen Besprechungsraum können wir dank der Ausstattung mit moderner Konferenztechnik zukünftig noch besser digitale Konfe-

renzen durchführen und noch mehr digitale Angebote für unsere Mitglieder bereitstellen“. Auch die Präsenztreffen sollen wieder aufleben: Sobald die Corona-Lage es wieder zulässt, werden alle Mitglieder zu einem Tag der offenen Tür eingeladen.

Die neue Anschrift und Telefonnummer des VDIV NRW: Belvederestraße 65, 50933 Köln, Telefon: 0221 670279-0



Herzlich willkommen: Christian Rayermann und Ninette vom Hagen-Isemann in der neuen Geschäftsstelle des VDIV NRW in Köln

VDIV Baden-Württemberg

21. Gardasee-Seminar

Dem Alltag entfliehen und sich in entspannter Atmosphäre exzellent weiterbilden – darum geht es beim 21. Verwalterseminar am Gardasee von Montag, dem 30. August, bis Mittwoch, 1. September 2021. Endlich wieder ein Treffen unter Kollegen und mit Referenten! Damit heißt der VDIV BW Mitglieder und alle, die teilnehmen, willkommen zurück!

Traditionell findet das Seminar im Hotel Al Fiore in Peschiera del Garda statt. Und

wer seinen Aufenthalt vor Ort individuell verlängern möchte, hat am Donnerstag, dem 2. September, Gelegenheit zur Teilnahme an einem ganztägigen Ausflug.

Anmeldeschluss: 7. August 2021

Allen Anreisenden bietet das Seminar wieder einen spannenden Mix praxisrelevanter Themen, vorgetragen von hochkarätigen Referenten: Rechtsanwalt Thomas Hanne mann blickt auf neun Monate WEG-Reform: Wo stehen wir? Aktuelle Entwicklungen und Praxisprobleme. Dr. Olaf Riecke widmet sich den Änderungen durch das WEMoG im Mietrecht und zudem den Betriebskosten unter den Aspekten Mehrbelastungsklausel, ergänzende Vertragsauslegung und Besonderheiten bei den „sonstigen Betriebskos-

ten“. Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger erläutert „Die Verfolgung anfänglicher Baumängel im Gemeinschaftseigentum unter dem neuen WEG nach dem WEMoG – Wie verhalte ich mich als Verwalter richtig?“.

Für den Landesverband bedeutet die Wiederaufnahme der Seminarreihe auch, den Mitgliedern ein Stück der lang ersehnten Normalität zurückgeben zu können. Schon jetzt versprechen Wissensdrang, Neugier und die Lebensfreude aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein gelungenes Miteinander. Lust bekommen? Einladung, Programm und Anmeldeformular: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen – Anmeldungen werden noch bis zum 7. August entgegengenommen – ausschließlich per E-Mail an: info@vdiv-bw.de





Sonderumlage vermeiden

Oft werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig notwendig. Dann reichen bei Wohnungseigentümergeinschaften häufig die Rücklagen nicht aus, um das Vorhaben umzusetzen. Eine unbeliebte Sonderumlage droht, die zu Liquiditätseingängen bei einzelnen Eigentümer*innen führen kann.

Die Lösung: eine leistungsfähige WEG-Finanzierung. Die DKB hat dabei langjährige Erfahrung und bietet eine unkomplizierte und kostengünstige Möglichkeit, objektbezogene Investitionsvorhaben am Gemein-

schaftseigentum zu begleiten. Neben Maßnahmen zur energetischen Sanierung können alle Arten von Renovierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen realisiert werden.

Unabhängig von der Höhe der Gesamtinvestition können bis zu 80 Prozent der Kosten und bis zu 50.000 Euro pro Eigentümer*in über eine Finanzierung mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren bereitgestellt werden. Das Darlehen wird als Verbandsdarlehen ausgereicht. Es ist keine Bonitätsprüfung der einzelnen Eigentümer*innen und keine Stellung von Sicherheiten erforderlich.

Zur Antragstellung ist ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss notwendig. Interessierten Verwalter*innen empfehlen wir, sich bereits vor Planung der Eigentümerversammlung mit uns in Verbindung zu setzen. Wir erstellen für jedes Projekt ein passendes Angebot mit individuellen Konditionen. Damit Sie Planungssicherheit haben, sind unsere Angebote drei Monate gültig.

Sie beabsichtigen die Realisierung innovativer, klimafreundlicher und altersgerechter Projekte am Gemeinschaftseigentum? Dann beantragen Sie unser WEG-Zukunftsdarlehen. Damit fördern wir zukunftsweisende Investitionen am Wohnungseigentum mit besonders günstigen Konditionen.

Weitere Informationen zu diesem Thema sowie den Kontakt für Ihr individuelles Finanzierungsangebot erhalten Sie online auf [dkb.de/weg-finanzierung](https://www.dkb.de/weg-finanzierung). Wir freuen uns auf Sie!

DKB
Deutsche Kreditbank AG

BRUNATA-METRONA unterstützt E-Mobilität

Das Thema Elektromobilität nimmt Fahrt auf. Dafür sorgen eine am Klimaschutz ausgerichtete Gesetzgebung und der digitale Wandel. Die Auswirkungen sind auch in der Immobilienbranche zu spüren, die zukünftig verstärkt Ladeinfrastrukturen erstellen und betreiben muss. Elektromobilitätskonzepte werden zum elementaren Bestandteil nachhaltiger und zukunftsfähiger Quartiere und damit ein Faktor zur Zukunftssicherung von Immobilienbetreibern. Ladeinfrastrukturen in Immobilien und zusätzliche Leis-

tungen des Vermieters dienen als Anreiz für potenzielle Mieter und erhöhen die Mieterbindung.

Passend dazu weitet BRUNATA-METRONA sein Leistungsspektrum um Elektromobilitätslösungen aus. Etliche Pilotprojekte wurden in Kooperation mit der Firma cowelio bereits erfolgreich umgesetzt. In enger Zusammenarbeit mit Kunden rundet BRUNATA-METRONA gerade ein umfassendes Paket von E-Mobilitätsprodukten und -dienstleistungen ab, das die gesamte

Wertschöpfungskette abdeckt: Beratung, Planung, Verkauf, Installation, Betrieb, Service und Abrechnung von Ladeinfrastruktur nebst Ladekarten sowie auf Wunsch Lieferung von Autostrom. Dabei können Immobilienbetreiber von Komplettlösungen profitieren oder wahlweise einzelne Bausteine nutzen – maßgeschneidert auf die individuellen Kundenbedürfnisse.

**BRUNATA
METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.



Geschäftsstelle:

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

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Belvederestraße 65 • 50933 Köln
Tel. 0221 670279-0
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

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

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:

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 Redaktion: Reinhard Gerle, Dr. David Greiner, Steffen Haase, Oliver Hauner, Wolfgang D. Heckeler, Maren Herbst, Prof. Dr. Florian Jacoby, Andre Jahns, Martin Kaßler, Andrea Körner, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Gero Lücking, Benjamin Mattern, Wolfgang Mattern, Prof. Dr. Veith Mehde, Christoph Mühleib, Martin Paetow, Judith Pfeffing, Prof. Dr. Volker Römermann, Dr. Susanne Schießler, Gerhard Schmidberger, Helge Schulz, Stephan Volpp, Victoria E. Warken, Dr. Felix Wobst

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

Art Direction und Bildredaktion: Michaela Körner

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © beboy / Shutterstock.com

Titelthema: © beboy / Shutterstock.com

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

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

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

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

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

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2021

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an:

redaktion@vdivaktuell.de



FREUDE & ÄRGER DES MONATS

Wie viele Tage hat ein Monat? Es kommt darauf an, aber letztlich sind es immer zwischen 28 und 31. Monatelang konnten nun wegen der Kontaktbeschränkungen keine Eigentümerversammlungen stattfinden – dafür jetzt alle auf einmal. Denn in jeder Eigentümergemeinschaft stehen dringende und nicht länger aufschiebbare Themen, Probleme und Entscheidungen auf der Tagesordnung. Wie macht man das, wenn pro Monat trotzdem nicht mehr Abende zur Verfügung stehen? Man kann auf die Nachmittage ausweichen. Wer schon um 15:00 Uhr anfängt, kann um 17:00 Uhr bereits zur nächsten Versammlung begrüßen und den Tag mit Versammlung Nr. 3 ab 19:00 Uhr beschließen. Ob man sich als Verwalter mit dieser engen Taktung anfreunden mag, sei dahingestellt. Aber der derzeitige Termindruck führt vielleicht zum Umdenken in der Rechtsprechung über das Thema „Unzeit“. Fakt ist: Allein mit Abendterminen lässt sich der Versammlungsrückstau nicht abarbeiten. Aber vielleicht gewöhnen sich ja auch die Eigentümer auf diese Weise an andere Versammlungszeiten.

BUCHTIPP

Glücksorte in Berlin von Ute Liesenfeld

Haben Sie Ihren Glücksort schon gefunden? Haben Sie vielleicht sogar mehrere? Allen, die noch auf der Suche sind oder ihren Glücksort einfach besser kennenlernen wollen, um sich zu neuen Entdeckungen inspirieren zu lassen, sei die wunderbar-charmante und außergewöhnliche Serie „Glücksorte“ ans Herz gelegt. Und wer vorhat, dieses Jahr – was unbedingt zu empfehlen ist – zum 29. Deutschen Verwaltungstag nach Berlin zu reisen, sollte den Band „Glücksorte in Berlin“ im Gepäck haben. In der Hauptstadt findet früher oder später jeder sein Glück. Dank der Autorin Ute Liesenfeld führt die Suche gezielter zum Erfolg. Ihre Glücksmischung stellt viele Orte vor, die auch wahre Berlin-Kenner überraschen werden – von verwunschenden Brunnen über Oasen der Ruhe bis hin zu bewegendem Maskentheater stellt sie ein so ins-

pirierend vielfältiges Paket zusammen, wie nur die Hauptstadt selbst es ist: traditionsreich, unverhofft oder versteckt – in Berlin ist das Glück einfach unerschöpflich!



Ute Liesenfeld: Glücksorte in Berlin • Droste Verlag 2019 • 166 Seiten broschiert • ISBN 978-3-7700-2082-9 • 14,99 Euro



vdivaktuell **6/21** erscheint am 10. September zum **29. Deutschen Verwaltungstag** und mit u. a. folgenden Themen:

- **Wie entwickelt sich die Branche?**
- **Vergütung digitaler Leistungen**
- **Wenn die Verwaltung wechselt**
- **Tipps fürs Bewertungsmarketing**

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER



MIT ASTRA ZUKUNFT GESTALTEN.

Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

Gehen Sie keine Kompromisse ein – setzen Sie auf eine zukunftssichere Kombination aus Glasfaser und Fernsehempfang via Satellit.

Wir haben die perfekte Lösung für Sie:

offene Glasfaser-Hausnetze plus bestes Fernsehen dank optischer SAT-ZF-Anlage. Wohnwertsteigerung und hohe Mieterzufriedenheit inklusive.

Weitere Informationen finden Sie unter
wowi.astra.de

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 05 | 21

Beileger 1

in

vdIV *aktuell* 05 | 21



Lohnerhöhung ohne höhere Lohnkosten? So funktioniert's!

Mehr Netto vom Brutto: Mit Entgeltmanagement Löhne effizienter gestalten

Die Unternehmensattraktivität erhöhen und das Employer Branding fördern – für viele Immobilienverwalter ist es eine große zeitliche Herausforderung, sich strategische Gedanken zur Mitarbeiterbindung und zum Personalmanagement zu machen. Das Betrieblichen Entgeltmanagement bietet hier zahlreiche effektive Lösungen.

Lieben Sie Ihre Mitarbeiter genauso wie wir unsere?

Immobilienverwaltungen brauchen ein engagiertes Team. Wie aber können Sie in einem wettbewerbsintensiven Umfeld Loyalität sichern und Ihre Mitarbeiter belohnen, ohne die Lohnkosten zu erhöhen?

Wir haben mit dem Betrieblichen Entgeltmanagement eine ebenso einfache wie effektive Lösung gefunden – übrigens auch für unsere Mitarbeiter.



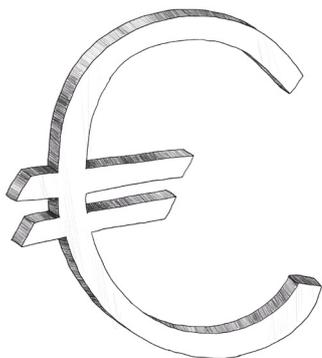
Mehr Nettolohn für die Mitarbeiter ohne höhere Lohnkosten

Der entscheidende Vorteil des Betrieblichen Entgeltmanagements ist, dass Mitarbeiter am Ende des Monats mehr Geld in der Tasche haben – ohne das Personalbudget (mit Lohnnebenkosten) zu belasten. Durch die gezielte Ausnutzung von Freibeträgen, Freigrenzen, Steuervorteilen sowie Sonderzahlungen und Förderprogrammen haben Mitarbeiter ein Gehaltsplus, ohne die Lohnnebenkosten der Immobilienverwaltung auch nur um einen Cent zu steigern.

Vorteile

- Höhere Nettoentgelte für Arbeitnehmer und Senkung der Personalkosten
- Steigerung der Motivation und Leistungsbereitschaft bei Arbeitnehmern
- Zufriedenere Mitarbeiter und niedrigere Fluktuation
- Einsparungen bei Recruiting-Kosten und Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber
- Kein signifikanter zusätzlicher Administrationsaufwand
- Personalkostenoptimierte Gestaltung bei Neueinstellungen, Lohn- bzw. Gehaltserhöhungen und Sonderzahlungen
- Digitaler Service für eine zuverlässige, kostengünstige Abwicklung
- Einfache, zeitsparende Integration in die Lohnbuchhaltung
- Rechtssicherheit durch fortlaufende Betreuung
- Automatische Anpassung bei steuerrechtlichen Änderungen





Wir tun alles für Sie, damit Sie nicht mehr alles tun müssen

Als zuverlässiger Allround-Partner und Berater für Immobilienverwaltungen hat sich INCON gezielt Gedanken zur Mitarbeitermotivation und Mitarbeiterbindung gemacht. Dabei sind wir auf das Institut für betriebliches Entgeltmanagement I.B.E. gestoßen, einen Spezialisten für Betriebliches Entgeltmanagement. Ausschließlich VDIV-Mitglieder profitieren von einmaligen Konditionen, die wir gemeinsam mit dem I.B.E. ausgearbeitet haben.

Außergewöhnliche Sonderkonditionen exklusiv für VDIV-Mitglieder

„Wir sind zum wiederholten Mal als GREAT PLACE TO WORK ausgezeichnet worden, was uns nicht zum Ausruhen, sondern zum Weitermachen motiviert.“

Um unseren Mitarbeitern Mehrwerte zu bieten, haben wir das Thema Betriebliches Entgeltmanagement analysiert und auch umgesetzt.

Da wir unseren Kunden, aber auch für die Branche generell umfassende Lösungen anbieten wollen, haben wir uns dazu entschieden, gemeinsam mit Herrn Kaßler des VDIV Deutschland einen exklusiven Rahmenvertrag mit einmaligen Konditionen für VDIV-Mitglieder anzubieten. Ganz nach dem Motto: Was für die INCON selbst gut ist, ist für unsere Kunden gerade gut genug.“

Martin Schellhorn, Geschäftsführer INCON

Neugierig geworden?

Sie möchten die Vorteile des Betrieblichen Entgeltmanagements von I.B.E. am liebsten sofort nutzen? Dann legen Sie am besten gleich los: Füllen Sie unser Online-Formular unter www.incon-vm.de/ibe aus, wir melden uns dann für ein unverbindliches Beratungsgespräch bei Ihnen.



Hier geht's zum Formular
www.incon-vm.de/ibe

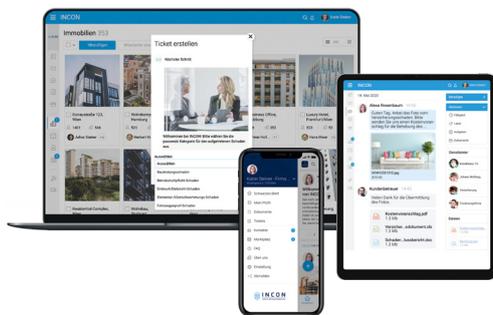
Ihr A-Team

Wer eine Immobilienverwaltung leitet, ist ständig im Einsatz und operativ stark gefordert. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, vielfältige Lösungen für Immobilienverwaltungen anzubieten, damit Sie sich auf das Wesentliche konzentrieren können.

Besonders das Thema Digitalisierung kann auch in Ihrer Immobilienverwaltung eine deutliche Effizienzsteigerung für mehr Wirtschaftlichkeit und Qualität bewirken.



Digitalisierung leicht gemacht



Das INCON-Portal

Mit dem individuell programmierten INCON-Portal haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass alles rund um das Thema Versicherungen von der INCON gemanagt werden kann. Das CRM-System verbindet die Welten der Prozesse und der Digitalisierung bei voller Transparenz.

- Jederzeit Zugriff auf die komplette Schadenakte und Checklisten
- Vollständige Verfügbarkeit aller Versicherungsdokumente
- Digitales „echtes“ und transparentes Schadenmanagement
- Digitales Schwarzes Brett mit Nachrichtenfunktion zur direkten Kommunikation
- Verfügbar auf iOS, Android und Web
- Umfassende Schnittstellen für die Anbindung an Ihr eigenes System
- Komfortable Integration Ihrer internen Prozesse in das INCON-Portal möglich

Wir tun alles für Sie, damit Sie nicht mehr alles tun müssen.



Sie möchten mehr über die zahlreichen Vorteile und Kooperationen erfahren, die Ihnen INCON als Allround-Partner rund um die Immobilienverwaltung bietet?

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

Martin Schellhorn, Geschäftsführer

Telefon: 089 / 33 00 75 - 10 20

E-Mail: martin.schellhorn@incon-vm.de



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 05 | 21

Beileger 2

in

vdIV *aktuell* 05 | 21

STAY FRESH.congress

26. August 2021

08:00 - 17:30 Uhr
im darmstadtium in Darmstadt



Fachvorträge zu
aktuellen Themen der
Immobilienwirtschaft



Integrierte Fachmesse



**Bis zu 4 anerkannte
Weiterbildungsstunden**

nach §34c Abs. 2a GewO und §15b MaBV,
geprüft durch den VDIV e.V.



Netzwerken mit Experten

Über STAY FRESH.

Seit der Gründung des STAY FRESH Kongress im Jahr 2009 hat sich das Darmstädter Event zu einer beliebten Networking-Veranstaltung für Immobilienverwalter entwickelt.

Getreu dem Namen STAY FRESH. ("Bleib frisch") bietet der Kongress seit über 10 Jahren die einzigartige Möglichkeit, sich mit Kollegen und Experten aus der Branche über aktuelle Themen und Innovationen aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft auszutauschen.

**ENTDECKEN SIE JETZT
UNSERE EXKLUSIVEN
WEITERBILDUNGSFORMATE UND
BUCHEN SIE HIER IHR TICKET!**

WWW.STAYFRESH-EVENTS.DE



TICKETKAUF RISIKOFREI

Bei Ausfall der Veranstaltung erhalten Sie Ihr Geld zurück.





H&K
Klöber

IHR
VERSICHERUNGSMAKLER

Als einer der führenden Spezialmakler der Immobilienwirtschaft haben wir uns auf Dienstleistungen im Objektverwaltungsbereich fokussiert. Wir bieten unseren Kunden als unabhängiger und freier Makler maßgeschneiderte Versicherungsprodukte sowie Dienstleistungen speziell für den Verwaltungsbetrieb an.



**SPEZIALISIERUNG AUF DIE
IMMOBILIENVERWALTUNG**



EIGENE SCHADENS SOFTWARE



PERSÖNLICHE BETREUUNG



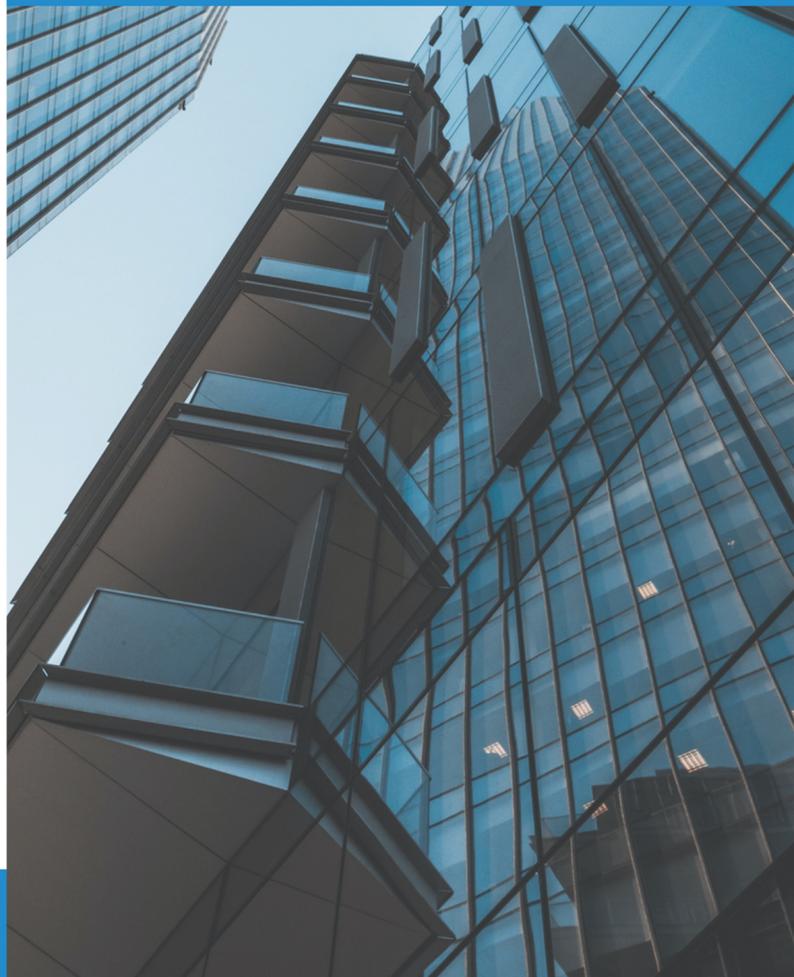
**1.000 +
ZUFRIEDENE KUNDEN**



**150.000 +
VERSICHERTE EINHEITEN**



www.hk-kloeber.de



**Ihre Bedürfnisse sind unser Antrieb,
das VERSICHERN wir Ihnen.**

Wir sind ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Darmstadt und stellen die Bedürfnisse unserer Kunden sowie eine persönliche Beratung in den Mittelpunkt. Dafür bieten wir Ihnen ein vollumfängliches Versicherungsmanagement aus einer Hand und setzen uns bedarfsgerechte und individuelle Lösungen für Sie als Ziel. Lernen Sie uns kennen unter www.hk-kloeber.de

Kooperationspartner von STAY FRESH.

Wir bei H&K Klöber leben den Netzwerkgedanken und arbeiten intensiv mit unseren zahlreichen Netzwerkpartnern der Immobilienbranche zusammen. Mit und für unsere Kunden entwickeln wir uns ständig weiter und schreiben Weiterbildung groß.

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 05 | 21

Beileger 3

in

vdIV *aktuell* 05 | 21

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

29.
DEUTSCHER VERWALTERTAG
23 | 24 SEPTEMBER 2021
BERLIN



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



die Corona-Pandemie hat unser aller Leben grundlegend auf den Kopf gestellt. Seit weit über einem Jahr sind einstige Selbstverständlichkeiten nun erstrebenswerte Ziele – ungezwungenes Beisammensein, persönliche Treffen mit Geschäftspartnern und Kollegen, hitzige Diskussionen während Eigentümerversammlungen. Deswegen ist es mir und dem VDIV Deutschland eine große Freude, dass wir auch in diesem Jahr den Deutschen Verwaltertag veranstalten.

Mit Christian Lindner, dem Bundesvorsitzenden der Freien Demokraten, und mit Prof. Dr. Hendrik Streeck als einem der bekanntesten Virologen haben wir drei Tage vor der Bundestagswahl zwei Top-Redner zu Gast. Ich kann Ihnen verraten, beide nehmen kein Blatt vor den Mund, wenn es um eine Bestandsaufnahme unserer Gesellschaft gehen wird. Generell widmen wir uns aber auch noch einmal der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die enorme Chancen für unsere Verwalterpraxis mit sich bringt.

Das Motto des 29. Deutschen Verwaltertages lautet ganz klar: **Die Zukunft gestalten**. Nutzen Sie die Möglichkeiten, welche die Digitalisierung mit sich bringt, gehen Sie neue und innovative Wege, heben Sie bisher unbekanntes Potenziale und lassen Sie sich zeigen, wie die Vergütung zukünftig steigen kann. Erfahren Sie, was „Führen auf Distanz“ bedeutet und wie dem mietenrechtlichen Regulierungswahnsinn zu begegnen ist. Vor allem aber gehen Sie nach langer Zeit wieder in den direkten Austausch mit Kollegen und Dienstleistern und lassen Sie uns gemeinsam auch feiern im vorgegebenen Rahmen.

ERFOLG IST KEIN ZUFALL

Erstklassige Referenten, zahlreiche Fachforen, spezialisierte Panels für WEG- und Mietverwaltung sowie richtungweisende Vorträge erwarten Sie beim 29. Deutschen Verwaltertag. Diskutieren Sie mit, generieren Sie Wettbewerbsvorteile und informieren Sie sich vor Ort über unser bundesweites Frauennetzwerk und unsere Erfahrungsaustausch(Erfa)-Gruppen, denn unternehmerische Erfolge kommen nicht zuletzt durch Wissenstransfer und gemeinsame neue Projekte.

GESTALTEN SIE MIT UNS IHRE ZUKUNFT!

Kosten Sie den 29. Deutschen Verwaltertag in vollen Zügen aus und maximieren Sie Ihren Erfolg: Vernetzen Sie sich bei der bundesweit größten Fachmesse, auf unserem exklusiven Festabend und unserer Warm-up-Party am Spreeufer. Der Branchenkongress des Jahres ist die ideale Plattform, um ins Gespräch zu kommen, neue unternehmerische Ansätze zu entdecken und den nächsten Schritt auf Ihrer Erfolgsleiter zu gehen.

Wir sehen uns in Berlin!

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'W.D. Heckeler'. The signature is fluid and cursive.

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Präsident des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

NOCH BESSER VERNETZEN: ABENDVERANSTALTUNGEN ZUM VERWALTERTAG

WARM-UP · 22. SEPTEMBER 2021 · 19:00 UHR

Starten Sie gemeinsam mit Kollegen und ausgesuchten Dienstleistern entspannt in das Branchenevent des Jahres – bei unserer Warm-up-Party im historischen Spreespeicher Berlin. Unmittelbar an der Spree gelegen und mit einem einzigartigen Blick auf die Berliner Oberbaumbrücke können Sie hier den Auftakt des 29. Deutschen Verwaltungertages feiern.

Nutzen Sie die Warm-up-Party als zusätzliche Netzwerkmöglichkeit, knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, und stimmen Sie sich in entspannter Atmosphäre auf das Jahresevent ein.

Mit freundlicher Unterstützung von:



FESTABEND · 23. SEPTEMBER 2021 · 19:00 UHR

Erheben Sie mit uns das Glas, und genießen Sie unseren exklusiven Festabend! Begleiten Sie Comedian Paul Panzer auf einer emotionalen Geisterbahnfahrt durch seine persönliche „Midlife-Crisis“, freuen Sie sich auf erstklassige musikalische Unterhaltung und kulinarische Genussmomente.

Hochspannung erwartet Sie bei den feierlichen Preisverleihungen. Neben NachwuchsStar und Stipendiaten küren wir den Immobilienverwalter des Jahres. Sie beeindruckten durch Nachhaltigkeit, Effizienz & Arbeitsplatzorganisation und möchten zu den Preisträgern gehören? Dann bewerben Sie sich noch bis zum 16. Juli!

Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel 1 News.



PROGRAMM

DONNERSTAG · 23. SEPTEMBER 2021

- 08:30 Uhr** **EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHAUSSTELLUNG**
- 10:00 Uhr** **ERÖFFNUNG DES 29. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**
Wolfgang D. Heckeler
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin
- 10:15 Uhr** **POLITISCHES GRUßWORT**
Christian Lindner
Bundesvorsitzender der Freien Demokraten (FDP) und Vorsitzender der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag
- 11:00 Uhr** **ES FEHLT DAS MAß. ES FEHLT DER MUT. DIE LEHREN DER COVID-PANDEMIE**
Prof. Dr. Hendrik Streeck
Virologe und Institutsdirektor, Universität Bonn
- 12:00 Uhr** **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 12:15–12:45 Uhr** **FAKULTATIV: GET-TOGETHER DES VDIV-FRAUENNETZWERKS**
- 13:00–13:30 Uhr** **FAKULTATIV: INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV**
-

PANEL WEG-RECHT

- 13:45 Uhr** **WER GEGEN WEN UND WARUM? DIE VERFOLGUNG VON STÖRERN NACH DER WEG-REFORM**
Stephan Volpp
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

PANEL MIETRECHT

- 14:30 Uhr** **SONDERNUTZUNG & SONDEREIGENTUM NACH NEUEM WEG: AUSWIRKUNGEN AUF TEILUNGSERKLÄRUNG, GRUNDBUCH UND GEMEINSCHAFT**
Prof. Dr. Stefan Hügél
Notar, Notare Grüner & Hügél, Weimar
- RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS NACH INKRAFTTRETEN DER WEG-REFORM**
Helge Schulz
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover
- MIETMINDERUNG UND PANDEMIE: WAS IST IM MIET- UND GEWERBERECHT ZU BEACHTEN?**
Anne Schlosser
Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Czink Walburg und Kollegen Rechtsanwälte, Berlin
-

- 15:15 Uhr** **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 16:00 Uhr** **FACHFOREN I–V**
- 17:30 Uhr** **ENDE DES FACHPROGRAMMS**
- 19:00 Uhr** **FESTABEND**
Einlass ab 18:30 Uhr

PROGRAMM

FREITAG · 24. SEPTEMBER 2021

- 09:00 Uhr** **AKTUELLE PROBLEME DER MIETPREISBREMSE**
Astrid Siegmund
Vorsitzende Richterin am Landgericht, Berlin
- 09:45 Uhr** **DIE DIGITALISIERUNG VON VERWALTUNGSUNTERLAGEN NACH DER WEG-REFORM**
Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld
- 10:45 Uhr** **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 11:30 Uhr** **ENTSCHEIDUNGSBEFUGNISSE DES VERWALTERS NACH NEUEM RECHT**
Dr. Felix Wobst
Notar, Gerolzhofen
- 12:45 Uhr** **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 14:00 Uhr** **FACHFOREN I-V**
- 15:15 Uhr** **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 15:45 Uhr** **ERFOLG BEGINNT IM KOPF. MISSERFOLG AUCH.**
Markus Czerner
Coach und Bestsellerautor, Viersen



- 16:30 Uhr** **RESÜMEE UND PREISVERLEIHUNG DER AUSSTELLERGEWINNE**
Wolfgang D. Heckeler
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin

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

FACHMESSE Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 100 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.

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

I. DER BLICK NACH VORN: DIE WEG-VERSAMMLUNG – HYBRID, ONLINE UND PRÄSENZ.

Seit dem 1.12.2020 lässt § 23 Abs. 1 WEG die Onlineteilnahme an Versammlungen zu. Im Vortrag geht es darum, was zulässig und was sinnvoll ist. Unter dem Eindruck der Pandemie werden auch Überlegungen zu reinen Onlineversammlungen angestellt. Ferner kommen aktuelle Probleme von Präsenzversammlungen zur Sprache, zu denen die Verweisung einzelner Materien in das neue Mehrheitsumlaufverfahren zählt.

Prof. Dr. Martin Häublein

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

II. BAULICHE MAßNAHMEN UND KOSTENTRAGUNGSPFLICHT: WORAUF IST ZU ACHTEN?

Mit dem WEMoG hat der Gesetzgeber die Beschlussquoten für bauliche Veränderungen erheblich gesenkt und einen angemessenen Ausgleich geschaffen zwischen den widerstreitenden Interessen, Wohnanlagen baulich fortzuentwickeln und finanzschwache Wohnungseigentümer vor finanzieller Überforderung zu schützen. Wie Verwalter die Neuregelungen anwenden und ihre Bedeutung für die Verwalterpraxis zeigt der Vortrag.

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin

III. MOBILITÄT NACH DER WEG-REFORM: DARF MAN JETZT NOCH AUF DAS GASPEDAL TRETEN?

Seit dem 01.12.2020 haben Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf Gestattung der Errichtung einer E-Ladestation. Die mit der Umsetzung verbundenen Probleme in Eigentümergeinschaften sind jedoch vielfältig. Was ist rechtlich, planerisch und technisch-kaufmännisch zu beachten? Wie müssen Beschlüsse gefasst werden? Und was hat es mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) auf sich?

Wolfgang Dötsch

Richter am Oberlandesgericht, Köln

IV. DAS NOVELLIERTE WEG UND DIE VERWALTERVERGÜTUNG: CHANCEN UND RISIKEN

Das Verwalterhonorar wird in der Regel – egal ob sinnvoll oder nicht – als Pauschale pro Einheit und Monat verhandelt. Wie kann man die Leistung definieren? Wie sollte man sie kalkulieren, verhandeln und den Vertrag gestalten? Rechtsanwalt Steffen Groß zeigt an praktischen Beispielen, wo welcher Spielraum besteht, wie eine Kalkulation vorbereitet werden kann und wie man erfolgreich mehr Honorar verhandelt.

Steffen Groß

Rechtsanwalt, GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

V. ARBEITNEHMER FÜHREN IM HOMEOFFICE: HERAUSFORDERUNGEN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Führen auf Distanz stellt sowohl an die Führungskraft als auch an den Mitarbeiter erhebliche neue Anforderungen. Vertrauen statt Kontrolle, richtige Zieldefinition, Einhaltung von Feedbackregeln, Verlässlichkeit und ausgezeichnete kommunikatorische Fähigkeiten sind von der Führungskraft gefordert, ein hoher Grad an Selbstorganisation und der sichere Umgang mit digitalen Arbeitsmitteln vom Mitarbeiter.

Sami Negm-Awad

Rechtsanwalt, Rechtsanwältin Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln

WEITERE INFORMATIONEN

FRAUENNETZWERK · 23. SEPTEMBER 2021 · 12:15 UHR

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



BERLIN BEI TAG UND NACHT

Berlin ist immer eine Reise wert! Ob Brückenfahrt auf der Spree, atemberaubende Aussichten vom Berliner Fernsehturm, eine Stadtrundfahrt im Doppeldeckerbus oder beste Unterhaltung auf einer der zahlreichen Berliner Theater- und Opernbühnen – lernen Sie die Vielfalt der Hauptstadt hautnah kennen.

Die Mitarbeiter des Estrel Berlin beraten Sie gern und unterstützen Sie bei der Auswahl der passenden Erlebnis-tour oder empfehlen Ihnen Opern sowie Theaterstücke, um Ihren Aufenthalt ideal abzurunden. Bitte buchen Sie direkt über den Concierge unter: **030 682 774 45** oder estrel@interklassik.net

ERFA-GRUPPEN · 23. SEPTEMBER 2021 · 13:00 UHR

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



DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 29. Deutschen Verwaltertages – jederzeit und an jedem Ort. Nach der positiven Resonanz im Vorjahr genießen Sie so wiederum spannende Netzwerk- und Teilnahmemöglichkeiten.

Vereinbaren Sie mit der App auf Wunsch ganz unkompliziert Termine mit Dienstleistern vor Ort, tauschen Sie Kontaktdaten aus – natürlich ganz ohne Visitenkarte –, und optimieren Sie Ihren Kongressbesuch. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmern digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.



VERANSTALTER

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

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 22
office@vdiv.de
www.vdiv.de

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

TAGUNGSHOTEL UND FESTABEND

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

ÜBERNACHTUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2021“ steht Ihnen bis zum 21. August 2021 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen. Die Hotelzimmer sind bis 4 Wochen vor Anreise kostenfrei stornierbar.

ANMELDUNG

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

VERANTWORTLICHE STELLE IM SINNE DER DSGVO:

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

WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 29. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Stunden. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.



DIE VERANSTALTUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



UNSERE MEDIENPARTNER:

vdiv aktuell



ANFAHRT

ANREISE MIT DER BAHN

Mit dem Veranstaltungsticket des Estrel Berlin zum Festpreis ab 54,90 Euro sparen Sie über 57% im Vergleich zum regulären Preis – abhängig von Strecke und Wagenklasse. Die Fahrkarte berechtigt zur einmaligen Hin- und Rückfahrt aus ganz Deutschland nach Berlin und beinhaltet zudem ein City-Ticket sowohl am Abfahrts- als auch am Zielbahnhof.

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

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 30,00 Euro)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 25,00 Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 20,00 Euro)

ANREISE MIT DEM FLUGZEUG

Flughafen Berlin Brandenburg (BER) | Terminal 1

ÖPNV: Regionalzug FEX, RE 7 oder RB14 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 30 Min.)
Taxi: 20 km (ca. 30 Min.; ca. 40,00 Euro)