Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

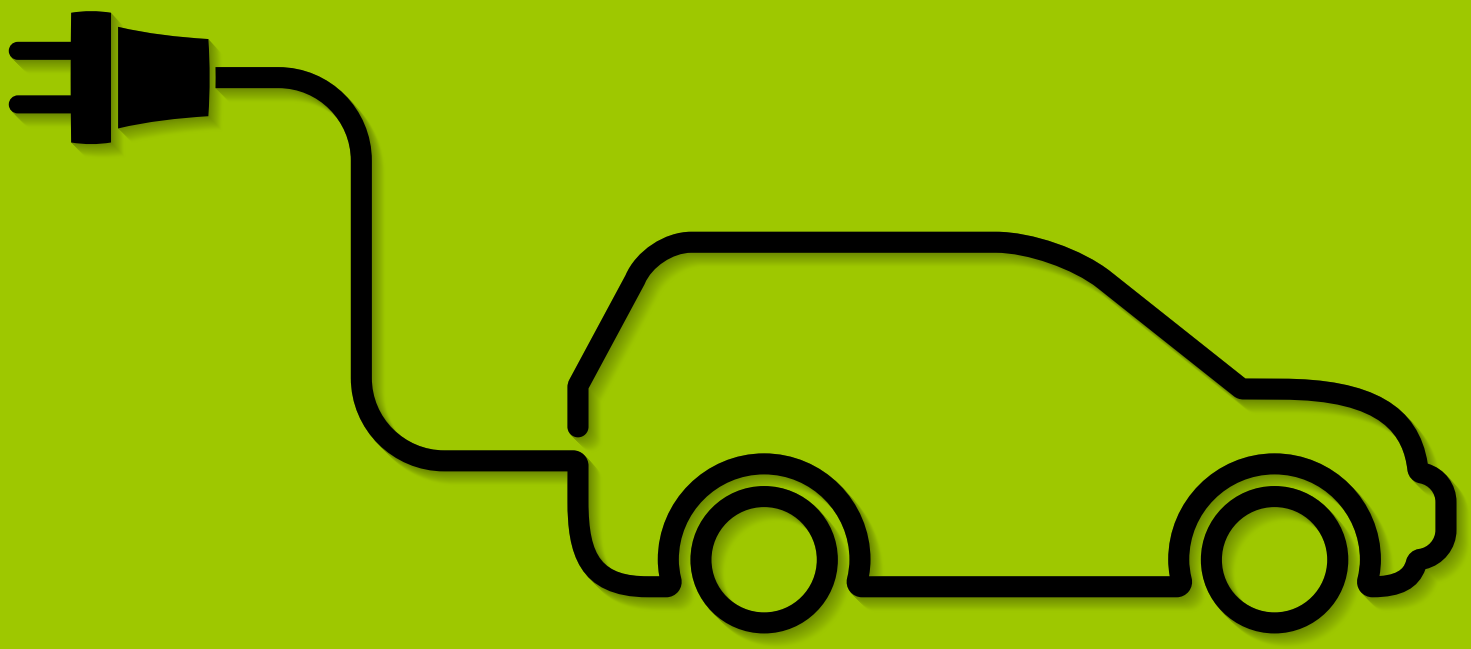
Ausgabe 03 | 21
8,– €
83480

vdiv aktuell

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

Anschluss gesucht

Mehr Ladestationen braucht das Land: So kommt die Infrastruktur in den Gebäudebestand – und die Verkehrswende ins Rollen.



- Photovoltaik
  Betreibermodelle für die WEG
- Brandschutz
  Neue Gefahr in Tiefgaragen?
- Flachdächer
  Wegweisende Tipps zur Sanierung

vdiv
Die Immobilienverwalter

4. VDIV-Sommerakademie

Endlich wieder raus! Endlich wieder netzwerken und weiterbilden!

Der VDIV Deutschland lädt zur 4. VDIV-Sommerakademie an die Mecklenburgische Seenplatte ein.

23. bis 27. August 2021 · Schlosshotel Fleesensee

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

Familienurlaub möglich!

Sollte die Veranstaltung aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden, erstatten wir Ihre Teilnahmegebühr selbstverständlich zurück.

Vertreterversammlungen, Handlungsempfehlungen und neue Prozesse

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

seit über einem Jahr leben wir mit der Corona-Pandemie und sind noch immer **weit entfernt von der Rückkehr zur Normalität.** Gänzlich untypisch für unsere Branche: der eingeschränkte direkte Austausch mit den Eigentümern. Wo sonst eine Eigentümerversammlung die nächste jagt und wichtige Entscheidungen getroffen werden, bleibt es derzeit vergleichsweise ruhig – mit gravierenden Folgen: Wichtige Beschlussfassungen bleiben auf der Strecke, die Klima- und Mobilitätswende stockt, mittelständischen Handwerksbetrieben droht infolge fehlender Aufträge die Insolvenz.

In einem alarmierenden Schreiben an die Bundesregierung forderte der VDIV Deutschland daher jüngst, die **Regelungen zum Abhalten von Eigentümerversammlungen für das Jahr 2021 im Rahmen der Notfallgesetzgebung deutlich zu lockern.** Es ist nicht nachvollziehbar, warum reine Online-Formate, wie sie während der Pandemie im Vereins- und Aktienrecht bereits explizit ermöglicht wurden, nicht auch für Eigentümerversammlungen gelten. Die Relevanz dieses Themas zeigt sich nicht nur in der medialen Resonanz auf unseren Appell, auch aus der Politik und unserer Branche haben wir hierzu viel Zustimmung erhalten. Umso bedauerlicher ist es, dass unserer Branche der Spielraum für reine Online-Formate auch in der aktuellen Krise weiterhin nicht eingeräumt wird, wie uns das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) kürzlich mitteilte. Es unterstützt allerdings **das vom VDIV Deutschland vorgeschlagene Instrument der Vertreterversammlung.** Seit Beginn der Kontaktbeschränkungen rät der Verband Immobilienverwaltungen und Eigentümergemeinschaften zu diesem Format und hat hierzu erst jüngst seinen **Flyer mit zahlreichen Praxistipps rund um Online-Versammlungen** im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aktualisiert. Mitglieder der Landesverbände können den Flyer im Intranet des VDIV Deutschland herunterladen.

Auf Umwegen kommt man eben auch ans Ziel – und damit zur energetischen **Optimierung des verwalteten Gebäudebestands.** Viele hilfreiche Ansätze sowie wichtige rechtliche und praktische Hinweise hierzu finden Sie im Schwerpunktthema dieser Ausgabe. Da auch die **E-Mobilität eine zunehmend wichtige Rolle** für Immobilienverwaltungen spielt und spielen wird, greifen wir das Thema nicht nur auf den folgenden Seiten auf. Der VDIV Deutschland hat zudem eine umfangreiche Publikation mit **praxisorientierten Handlungsempfehlungen und Beschlussvorlagen zur E-Mobilität** nach der WEG-Reform herausgegeben, die ausschließlich das komplexe und vielschichtige Thema Ladeinfrastruktur aus rechtlicher sowie kaufmännisch-technischer Sicht beleuchtet. Den 3.200 Mitgliedsunternehmen steht die Veröffentlichung **„E-Mobilität nach der WEG-Reform"** kostenfrei im Intranet des VDIV Deutschland zur Verfügung. Alle weiteren Interessenten können sie käuflich erwerben: **www.vdiv-beschlussvorlagen.de**

Die Beschlussvorlage und Handlungsempfehlung ergänzt die im Februar veröffentlichte Publikation **„Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020"** und sorgt zusammen mit den im Zuge der WEG-Reform umfassend überarbeiteten Musterverträgen für die Wohnungseigentums- sowie die Miet- und Sondereigentumsverwaltung dafür, dass Immobilienverwaltungen für ihre tägliche Praxis auf dem Laufenden sind. Zudem haben wir ausschließlich für die Mitglieder der VDIV-Landesverbände eine **„Mustervereinbarung für mobiles Arbeiten"** erstellt, da diese Arbeitsform im Zuge der Corona-Pandemie enorm an Bedeutung gewonnen hat und noch mehr gewinnen wird. Die digitale Publikation ist kostenfrei über den jeweiligen Landesverband zu beziehen und steht im Intranet des VDIV Deutschland zum Download zur Verfügung.

Am meisten fehlen vielen von uns wohl die zwischenmenschlichen Kontakte, der direkte Gedankenaustausch. Wir hoffen daher sehr, dass unsere **Sommerakademie** vom 23. bis 27. August im Schlosshotel Fleesensee sowie unser **Golf-Cup** am 17. Juni im Weimarer Land stattfinden können. Bis dahin wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre im aktuellen Magazin sowie in unserer Sonderpublikation **vdiv**DIGITAL, die erneut spannende Einblicke und innovative Impulse gibt für den erfolgreichen Weg in die Zukunft.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Jetzt handeln!
Wertvolles Wissen zur „E-Mobilität nach der WEG-Reform". Erwerb unter www.vdiv-beschlussvorlagen.de Für Mitglieder kostenfrei.

INHALT

Klarstellung: keine Umsatzsteuerbefreiung von WEG-Wärmelieferungen an Miteigentümer

Laufzeiten: Das gilt für den Abschluss von Abrechnungs- und Service-Verträgen.

Vertragsgestaltung: wichtige Vereinbarungen für die Arbeit zu Hause oder unterwegs

POLITIK & AKTUELLES

4 **Zwischenruf:** Wir brauchen die reine Online-Versammlung.

6 **29. Deutscher Verwaltertag:** Themen & Referenten

8 **Das neue WEG:** Das gilt jetzt für bauliche Veränderungen.

10 **EuGH-Urteil:** zur Umsatzsteuerpflicht von Eigentümergemeinschaften

13 **TKG-Novelle:** Was wird aus der Kostenumlage?

14 **Neuer Lehrgang:** Qualifizierung für die Wohnimmobilienverwaltung

16 **Aktuelle Meldungen**

18 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

19 **Energie**

20 **7 Tipps:** die wichtigsten Neuerungen 2021

22 **Lastmanagement:** Kosten sparen mit System

24 **Ladestationen:** Nachrüstung als Großprojekt

26 **E-Mobilität:** Dienstleistung aus einer Hand

27 **Potenziale heben:** Das Geschäftsmodell E-Mobilität

30 **Weichen stellen:** So plant man Infrastruktur zukunftsfähig.

32 **Photovoltaik:** Betreibermodelle für Eigentümergemeinschaften

36 **Vertragslaufzeiten:** Was erlaubt das neue WEG?

GEBÄUDE & TECHNIK

38 **E-Fahrzeuge:** Brandrisiko in Tiefgaragen?

40 **Service-Verträge:** Welche Laufzeiten sind erlaubt?

42 **Flachdächer:** Sanierung statt Demontage

44 **Das Hochhausdach:** ein Sonderfall für Sanierer

RECHT & STEUERN

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

55 **Arbeitsrecht:** Homeoffice & mobiles Arbeiten

VERWALTUNG & FINANZEN

58 **Betriebsschließung:** Das gilt für Gewerbemieten im Lockdown.

VDIV AKTUELL

61 **Baden-Württemberg**

62 **Berlin-Brandenburg**

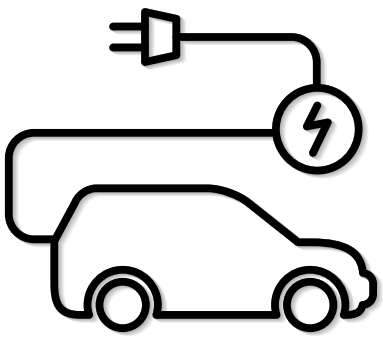
63 **Die VDIV-Landesverbände**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**

ab Seite 19

Energie für die Verkehrswende: So kommt die Ladeinfrastruktur in den Gebäudebestand.



Sanierung wird attraktiver

Für langfristige Planung gibt es einen Extrabonus.

Die neue Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) ordnet und vereinfacht die Förderlandschaft grundlegend. Unter anderem wird damit die langfristige Sanierungsplanung deutlich attraktiver: Wer die Förderung einer Sanierungsmaßnahme in einem Wohngebäude beantragt, die zugleich Teil eines zuvor erstellten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ist, erhält einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozent der Sanierungskosten. Dieser Bonus muss nicht zurückgezahlt werden, selbst wenn weitere im iSFP vorgesehene Maßnahmen nicht zur Umsetzung kommen.

Da gerade in Wohnungseigentümergemeinschaften häufig nur Einzelmaßnahmen umgesetzt oder Schadensfälle zum Anlass für entsprechende Maßnahmen genommen werden, fehlt oft die strukturierte langfristige Planung. Nun lohnt es sich, auch bei anstehenden kleineren Sanierungsmaßnahmen einen iSFP zu erstellen. Insbesondere Verwaltungen sollten etwa bei Übernahme neuer Liegenschaften prüfen, ob ein solcher Plan bereits erstellt wurde. Auch vor 2021 eingereichte Sanierungspläne behalten nach der BEG ihre Gültigkeit.

Die Neuordnung fasst die Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien zusammen und gliedert sie in Einzelmaßnahmen, Gesamtmaßnahmen Wohngebäude und Gesamtmaßnahmen Nichtwohngebäude. Ausgereicht werden sowohl Investitionszuschüsse als auch Förderkredite mit Tilgungszuschuss.

Wir **für Sie!**

AKTUELLE PUBLIKATIONEN DES VDIV DEUTSCHLAND: WIR MACHEN ZUKUNFT!

Als führender Branchenverband ist es unser Ziel, Sie bestmöglich in Ihrer Verwalterpraxis zu unterstützen. Dies sind unsere neuesten Vorlagen und Handlungsempfehlungen, mit denen Sie zeitgemäß und sicher aufgestellt sind:

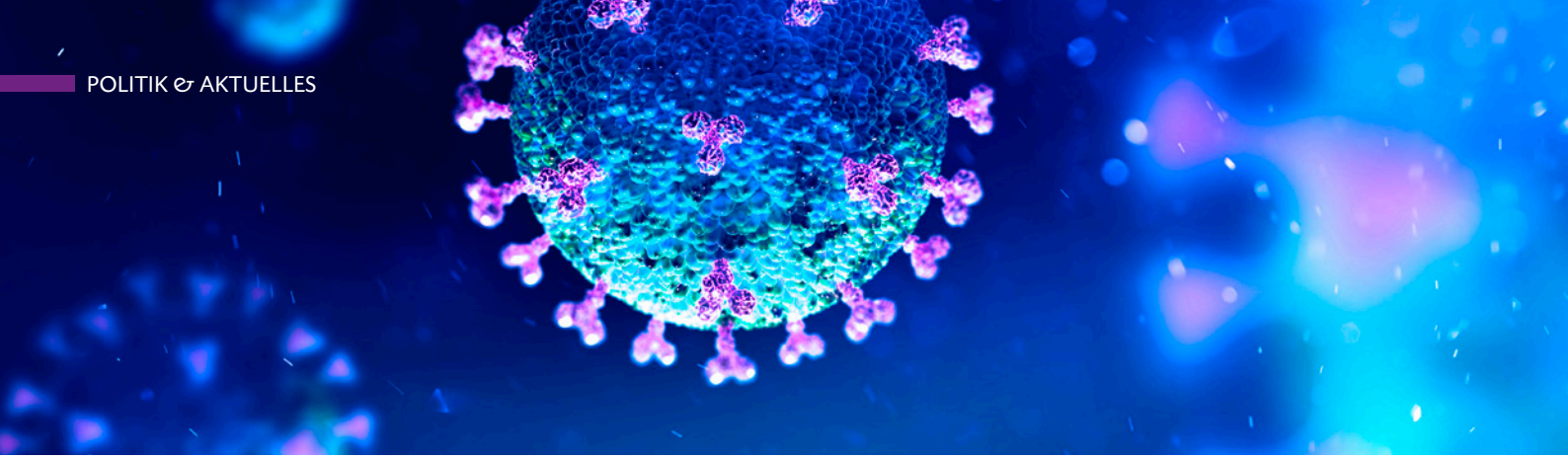
- **E-Mobilität nach der WEG-Reform***
  Handlungsempfehlungen und Beschlussvorlagen
- **Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020***
  relevante Beschlussvorlagen & Kommentierungen
- **Musterverträge nach der WEG-Reform***
  für die WEG-, Miet- und SE-Verwaltung (WEG-Verwaltervertrag in Kooperation mit Haus & Grund Deutschland)
- **Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020**
  Handlungsempfehlung und Muster für die zeitgemäße Teilungserklärung
- **Die Online-Versammlung nach der WEG-Reform**
  Praxistipps für Verwaltungen und Eigentümer – exklusiv für Mitglieder der VDIV-Landesverbände!
- **Mustervereinbarung für mobiles Arbeiten**
  Handlungsempfehlung – exklusiv für Mitglieder der VDIV-Landesverbände!

Politische Interessenvertretung

Auch politisch engagieren wir uns weiterhin als wichtigste Interessenvertretung der Branche – u. a. mit diesen jüngst fundiert vorgetragenen Stellungnahmen und Forderungen:

- **Verordnung zur Änderung der Heizkostenverordnung**
  Fristen modernisieren und Wettbewerb stärken!
- **3. Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung**
  Forderung deutlicher Nachbesserungen bei der Verlängerung von Eichfristen von Wohnungswasserzählern
- **Richtlinie für die Förderung von Pilotprojekten der Seriellen Sanierung und flankierenden Maßnahmen**
  Eigentümergemeinschaften und Privateigentümer von Mehrfamilienhäusern in den Kreis der Förderberechtigten einschließen!

* kostenfrei für Mitglieder der VDIV-Landesverbände; darüber hinaus käuflich zu erwerben unter: www.vdiv-beschlussvorlagen.de



Zwischenruf

Keine Eigentümerversammlungen, keine Ladeinfrastruktur
Keine spezifischen Förderprogramme, keine Mobilitätswende

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Im Jahr 2020 hat nur ein Bruchteil der jährlich anstehenden Eigentümerversammlungen stattgefunden, und auch in diesem Jahr werden die Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie diese wichtigen Versammlungen in ihrer klassischen Form größtenteils verhindern. „Dann wird eben nicht über die Fassadendämmung oder den Anstrich des Treppenhauses entschieden", mag sich der ein oder andere schulterzuckend denken. Dass hierdurch jedoch die Klima- und Mobilitätswende stockt und die Inhaber der rund zehn Millionen Eigentumswohnungen samt vier Millionen Stellplätzen in Deutschland von den großzügig ausgelobten und immer wieder aufgestockten Fördermitteln schlichtweg ausgeschlossen werden, ist vielen nicht bewusst.

Der Grund hierfür ist einfach: Zwar räumt das seit Dezember 2020 geltende neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) jedem Wohnungseigentümer und Mieter das Recht auf den Einbau einer E-Ladestation ein. Doch ungeachtet dieses Rechtsanspruchs muss die Eigentümergemeinschaft über den Einbau beschließen. Der richtige Rahmen hierfür ist die Eigentümerversammlung. Kann diese aber pandemiebedingt nicht stattfinden, bleibt der willige E-Mobilist auf seinem Antrag sitzen – und das jüngst erneut aufgestockte KfW-Förderprogramm läuft komplett an ihm vorbei. Denn bis Eigentümerversammlungen wieder möglich sind, dürften die Fördermittel schon längst ausgeschöpft sein.

Online-Eigentümerversammlungen dringend geboten

Abhilfe schaffen könnte ein (zeitlich begrenzter) Spielraum für Online-Eigentümerversammlungen – analog zu den im Rahmen der Notfallgesetzgebung geschaffenen Lockerungen im Vereins- und Aktienrecht. Das lässt der Gesetzgeber trotz wiederholter Appelle des VDIV Deutschland aber selbst in den aktuellen Krisenzeiten nicht zu. Hierdurch würde Wohnungseigentümern die Teilnahmemöglichkeit an der Versammlung genommen, heißt es im Bundesjustizministerium – ein Argument, das nicht haltbar ist. Schließlich ist es jedem Eigentümer unbenommen, sein Stimmrecht einschließlich Weisung auf andere Eigentümer oder den Verwalter zu übertragen – so wie bei jeder Präsenzversammlung, an der er nicht teilnehmen kann oder möchte. Wer jetzt denkt, dass das WEG doch Regelungen für Online-Versammlungen enthält, hat damit zwar Recht. Doch um die neu geschaffene Möglichkeit zur Online-Teilnahme an einer Präsenzveranstaltung in der Gemeinschaft zu nutzen, muss diese hierüber zunächst beschließen – in einer Präsenzveranstaltung.

Auflegen von spezifischen Förderprogrammen für WEG unabdingbar

Was heißt das nun für die Zukunft? Zum einen brauchen wir die zeitgemäße Online-Versammlung, damit sich Eigentümergemeinschaften auch in Pandemiezeiten intensiv über wichtige Maßnahmen wie energetische Sanierungen, Ladeinfrastruktur, altersgerechte Umbauten und vieles mehr austauschen und darüber beschließen können. Zum anderen brauchen wir spätestens nach der Bundestagswahl auch endlich speziell auf Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnittene Förderprogramme, um die Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebestand voranzubringen, vor allem aber um die Erstinvestitionsschwelle abzusenken. Dabei geht es nicht nur um Mittel für den Erwerb von Ladeinfrastruktur. Seit Jahren weist der VDIV Deutschland darauf hin, dass Eigentümergemeinschaften beim Ausbau der elektrischen Gebäudeinfrastruktur unterstützt werden müssen. Denn wenn drei, fünf oder mehr Eigentümer ihr E-Mobil gleichzeitig laden möchten, treten die Probleme schnell zutage. Und wer möchte schon sein Auto kilometerweit entfernt an der nächsten öffentlichen Ladestation auftanken, statt es wie sein Smartphone bequem zu Hause zu laden?

Foto: © Andrii Vodolazhskyi / Shutterstock.com

Veranstaltungshighlights 2021

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen und netzwerken Sie mit Kollegen sowie Partnern.

6. VDIV-Golf-Cup

17. Juni 2021 | Spa & Golf Resort Weimarer Land

Entspanntes Netzwerken auf dem Grün: Tauschen Sie sich aus, knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.
www.vdiv-management.de/golf

3. VDIV-Golf-Cup Nord

30. September 2021 | Golfanlage Warnemünde

Vom weißen Ostseestrand direkt zum Abschlag auf den Golfplatz: Genießen Sie den ganz besonderen Mix aus Sport und Netzwerken auf einem der schönsten Golfplätze Norddeutschlands.
www.vdiv-management.de/golf-nord

4. VDIV-Sommerakademie

23.–27. August 2021 | Schlosshotel Fleesensee

Sommer, Sonne, Weiterbildung: Die 4. VDIV-Sommerakademie heißt Sie herzlich willkommen! Es erwarten Sie ein informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – eine ideale Kombination.
www.vdiv.de/sommerakademie

Forum Zukunft VI

13.–14. Oktober 2021 | congress centrum Weimar

Prozessoptimierung, Digitalisierung und wirtschaftliche Benchmarks: Setzen Sie sich intensiv mit der Zukunft Ihres Unternehmens auseinander und heben Sie entscheidende Potenziale.
www.vdiv.de/forum-zukunft

29. Deutscher Verwaltertag

23.–24. September 2021 | Estrel Berlin

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

VDIV-Online-Seminare: Weiterbildung vom Schreibtisch aus

Ob im Büro oder vom Schreibtisch im Homeoffice aus: Mit unseren Online-Seminaren können Sie entscheidendes Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen klären und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern.

Alle Termine finden Sie unter: **www.vdiv.de/seminare**

Rechts-sicherheit **gewinnen!**

Hochkarätig besetzt ist es wieder, das Vortragsprogramm zum 29. Deutschen Verwaltertag, denn gesetzlich hat sich viel getan im vergangenen Jahr – ein erster Ausblick auf den bedeutendsten und zugleich größten Kongress der Branche, zu dem der VDIV Deutschland am 23. und 24. September nach Berlin einlädt.

DIE DIGITALISIERUNG VON VERWALTUNGSUNTERLAGEN

Immer mehr Verwaltungen denken darüber nach, ihre Büros papierlos zu gestalten. Aber auch für alle anderen gibt es zahlreiche Anlässe, über die Digitalisierung der Verwaltungsunterlagen nachzudenken: Was mache ich mit den Unmengen von Ordnern, die mir der Vorverwalter aushändigt? Wie dimensioniere ich künftig meine Lagerkapazität? Um diese Fragen zu beantworten, muss man sich Klarheit verschaffen, welche Unterlagen wie lange im Original (auf Papier) aufzubewahren sind, welche Unterlagen unter welchen Voraussetzungen digitalisiert werden können und was als Altpapier entsorgt werden kann. Das Referat stellt die rechtlichen Vorgaben dar und zeigt konkrete Handlungsmöglichkeiten auf:

Verwalter sollten die Entscheidung nicht allein treffen, denn die Unterlagen gehören zum Gemeinschaftsvermögen und stehen somit im Eigentum der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Eigentümer haben daher durch Beschluss den Verwalter zur Digitalisierung der Unterlagen zu ermächtigen. Eine Klausel im Verwaltervertrag genügt indessen nicht. Der Verwalter bedarf darüber hinaus einer Checkliste, dass Unterlagen wie Teilungserklärung, Pläne, Titel, Bürgschaften, Vollmachtsurkunden, aktuelle beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge sowie SEPA-Mandate im Original verwahrt werden müssen. Rechtliche Vorgaben für den Prozess der Digitalisierung hat das Bundesfinanzministerium in den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) zusammengefasst.

REFERENT
Prof. Dr. Florian Jacoby
Universitätsprofessor an der Universität Bielefeld sowie Direktor der dortigen Forschungsstelle für Immobilienrecht

DIE E-MOBILITÄT NACH DER WEG-REFORM

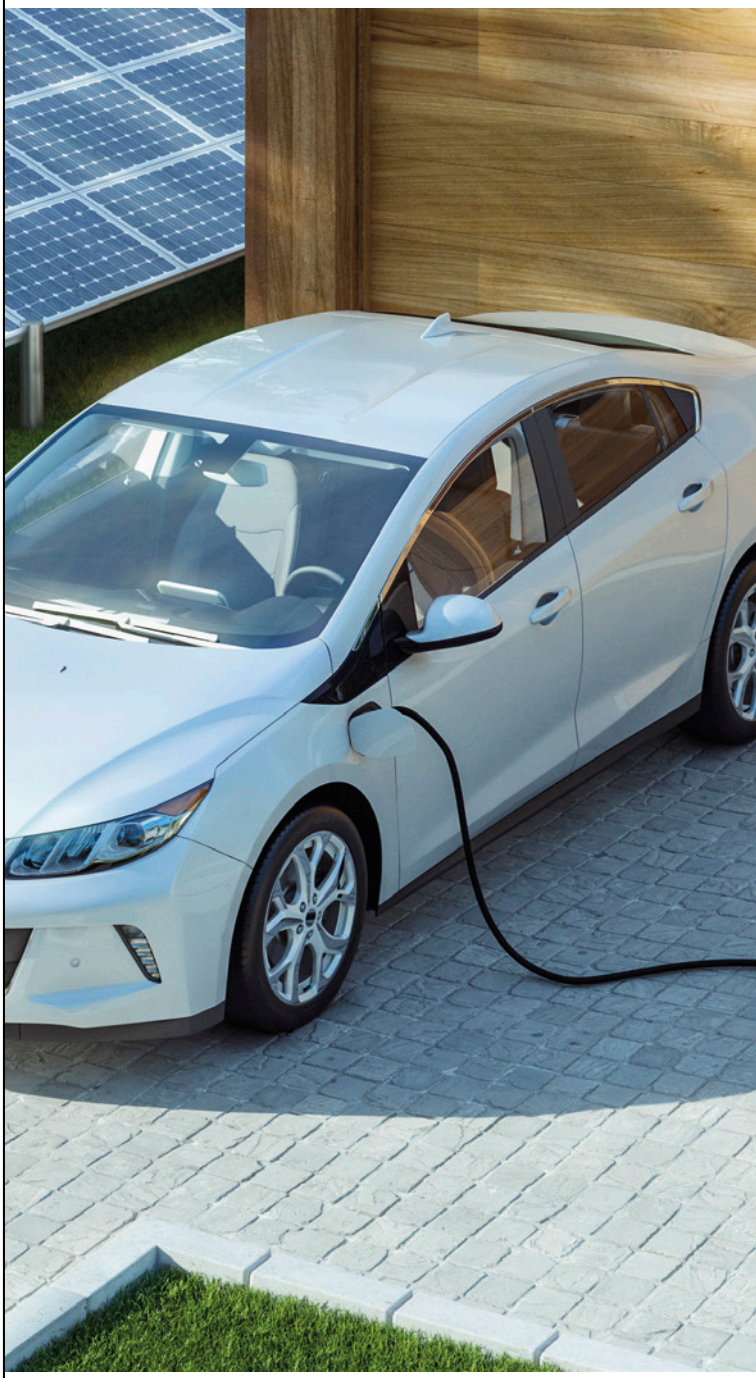
Ist es eigentlich noch richtig, zu sagen: „Wir müssen jetzt Gas geben!" Schon die genaue Reihenfolge im Namen des „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)" vom 16. Oktober 2020 (Bundesgesetzblatt 2020 I, 2187) belegt deutlich, welch große politische Bedeutung die Elektromobilität für den Gesetzgeber hatte; sie war der „(Elektro-) Motor" der Reform. Will man nunmehr – die weltweit führende Automobilnation hatte das bekanntlich jahrelang verschlafen – Elektromobilität wirklich massentauglich machen, musste es gesetzlich in der Tat dringend erleichtert werden, Ladeinfrastruktur im Immobilienbereich zu errichten, nachdem seit 2016 schon zahlreiche Vorstöße in diese Richtung im Sande verlaufen waren. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verschafft seit 1. Dezember 2020 dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gestattung eigener Maßnahmen bzw. auf deren Vornahme in seinem Interesse durch die Gemeinschaft. Unabhängig davon kann zudem eine ausbauwillige Mehrheit viel leichter als noch nach § 22 Abs. 2 WEG alte Fassung über § 20 Abs. 1 WEG fast beliebige bauliche Veränderungen durch einfachen Mehrheitsbeschluss vornehmen. Das Referat zeigt die rechtlichen Grundlagen, aber auch die Fallstricke, bietet Formulierungsvorschläge und praktische Hinweise, auch in eher abseitigen Fragen wie im Versicherungsrecht. Behandelt werden vor allem auch Kosten- und Nutzungsaspekte sowie der ganz spezielle Anpassungsanspruch aus § 21 Abs. 4 WEG.

Zudem wird es um die neuen bußgeldbewehrten öffentlich-rechtlichen Vorgaben in Sachen Ladeinfrastruktur aus dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) gehen. Die Umsetzung dieser öffentlich-rechtlichen Auflagen hat die Gemeinschaft über § 19 Abs. 1 WEG als Erhaltungsmaßnahme zu beschließen.

Im Überblick wird schließlich auch auf die weitgehend – aber nicht ganz – parallelen Ansprüche des Mieters aus § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eingegangen, vor allem auf Fragen zur wohnungseigentumsrechtlichen Um- und Durchsetzung in vermieteten Teil- und Wohnungseigentumseinheiten.

REFERENT
Wolfgang Dötsch
Richter am Oberlandesgericht Köln, mit Schwerpunkten im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie im Versicherungs-, Verfahrens- und allgemeinen Zivilrecht

Minol Drive
powered by GP JOULE CONNECT



Der Einstieg in die Elektromobilität war für die Wohnungswirtschaft noch nie so einfach.

Echte Mehrwerte für Verwalter, Vermieter und Bewohner:

- Modulares Baukastensystem rund um alle Leistungen der modernen Mobilität.
- Skalierbar von der einfachen Ladesäule bis zur Quartierslösung.
- Sharing-Lösungen für E-Bikes & E-Autos.

minol.de/drive

Das neue WEG

FOLGE 3: Bauliche Veränderungen

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

In der Vergangenheit waren bauliche Veränderungen nur unter sehr engen Voraussetzungen zulässig. In der Regel mussten alle Wohnungseigentümer oder zumindest ein großer Teil von ihnen zustimmen, damit das gemeinschaftliche Eigentum über bloße Erhaltungsmaßnahmen hinaus verändert werden konnte. Weil das alte Recht dadurch sehr veränderungsfeindlich war, hat sich der Gesetzgeber für eine vollständige Neuregelung entschieden. Dabei stand er vor dem Problem, die widerstreitenden Interessen in einen angemessenen Ausgleich zu bringen, insbesondere das – auch öffentliche – Interesse an der baulichen Fortentwicklung von Wohnanlagen mit dem Schutz finanzschwacher Wohnungseigentümer vor finanzieller Überforderung. Auf diesen Ausgleich zielen die vollständig neugefassten und im Einzelnen durchaus komplexen Vorschriften der §§ 20 und 21 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,

2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,

3. dem Einbruchsschutz und

4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Die Gestaltungsmacht der Mehrheit

Im Ausgangspunkt ist die neue Rechtslage ganz einfach: Alle baulichen Veränderungen können mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden (vgl. § 20 Abs. 1 WEG). Das Bestandsinteresse wird also – anders als früher – nicht höher bewertet als das Veränderungsinteresse. Mehrheitlich gefasste Baubeschlüsse sind erst dann rechtswidrig, wenn sie die Wohnanlage grundlegend

Alle **baulichen Veränderungen** können mit **einfacher Mehrheit** beschlossen werden.

Formulierungsvorschläge

Soll eine Baumaßnahme nur von einem Teil der Wohnungseigentümer finanziert und genutzt werden, könnte dieser Doppel-Beschluss etwa wie folgt lauten (vgl. VDIV-Beschlussvorlagen):

(1) Die Eigentümer beschließen folgende bauliche Veränderung: [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum].

(2) Die Kosten der unter (1) beschlossenen Maßnahme einschließlich aller Folgekosten tragen die Eigentümer der Einheiten Nr. X, Y nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Nur den Eigentümern dieser Einheiten stehen auch die neuen durch diese Maßnahme geschaffenen Nutzungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu.

Soll eine Baumaßnahme nach dem Willen der Mehrheit von allen Wohnungseigentümern finanziert und genutzt werden, könnte der Doppel-Beschluss etwa wie folgt lauten (vgl. VDIV-Beschlussvorlagen):

(1) Die Eigentümer beschließen folgende bauliche Veränderung: [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum] unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten und Nutzungen auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.

(2) Die Kosten und Nutzungen der vorstehenden Maßnahme werden auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.

umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen (vgl. § 20 Abs. 4 WEG). Der Gestaltungsspielraum der Mehrheit ist dementsprechend weit.

Schutz vor finanzieller Überlastung

Der Schutz der überstimmten Minderheit wird durch eine differenzierte und durchaus komplexe Kostentragung gewährleistet: Nur Maßnahmen, die unter § 21 Abs. 2 WEG fallen, sind durch alle Wohnungseigentümer zu finanzieren. Das sind zum einen die Maßnahmen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG); das leuchtet ein, profitiert doch jeder Wohnungseigentümer von diesen Maßnahmen selbst auch wieder finanziell. Daneben sind die Kosten von allen Wohnungseigentümern zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und zugleich mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wird (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG). Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Maßnahmen, die von einer so großen Mehrheit getragen werden, sinnvoll und im Interesse aller Wohnungseigentümer sind. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Die Maßnahme darf nicht mit unangemessenen Kosten verbunden sein, wobei es auf das Verhältnis des Aufwands zum Nutzen ankommt. An den Kosten aller anderen Maßnahmen muss sich die überstimmte Minderheit dagegen nicht beteiligen (§ 21 Abs. 3 S. 1 WEG). Die Nutzungsbefugnis verläuft dabei parallel zur Kostentragung: Nur wer Kosten trägt, darf die bauliche Verbesserung auch nutzen (vgl. § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 2 WEG).

Man sieht: Es ist gar nicht so einfach, herauszufinden, welche Wohnungseigentümer welche Baumaßnahmen finanzieren müssen und sie anschließend nutzen dürfen. Insbesondere kann Streit über die Frage entstehen, ob eine Maßnahme unter § 21 Abs. 2 WEG fällt und deshalb von allen Wohnungseigentümern finanziert werden muss. Die Mehrheit wird wahrscheinlich dazu neigen, von einer Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer auszugehen, die überstimmte Minderheit eher nicht. Für viele Wohnungseigentümer wird die Kostenfrage zudem entscheidend dafür sein, wie sie sich zu der baulichen Veränderung positionieren. Für die Praxis empfiehlt sich deshalb, jeden Baubeschluss mit einem Beschluss über die Kosten- und Nutzentragung zu verbinden. Die dafür notwendige Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 21 Abs. 5 S. 1 WEG. Wenn ein solcher Beschluss bestandskräftig wird, steht die Kosten- und Nutzentragung endgültig fest. Im besten Fall kann dadurch nach einem Monat Rechtssicherheit geschaffen werden.

Privilegierte Maßnahmen

Jeder Wohnungseigentümer kann auf eigene Kosten bauliche Veränderungen für folgende Zwecke verlangen (§ 20 Abs. 2 WEG): Barrierereduzierung, Elektromobilität, Einbruchsschutz, Glasfaserausbau. Die Mehrheit ist verpflichtet, einen entsprechenden Baubeschluss zu fassen. Tut sie das nicht, kann der Wohnungseigentümer Beschlussersetzungsklage erheben.

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

Neuer **Handlungsspielraum**

Ein Urteil des EuGH ermöglicht Eigentümergemeinschaften den Vorsteuerabzug bei Heizungsanschaffung und -instandhaltung.

Von Alois Reutlinger, Steuerberater in der Kanzlei prvw Reutlinger GmbH, Rosenfeld, und verschiedener Landesverbände des VDIV

Die Lieferung von Wärme durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) an die Mitglieder dieser Gemeinschaft ist nicht von der Mehrwertsteuer befreit. So urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) am 17. Dezember 2020 in der Rechtssache C-449/19. Darum ging es:

Im Jahr 2012 errichtete die WEG Tevesstraße ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Im weiteren Verlauf wurden in den Umsatzsteuervoranmeldungen für März bis September 2012 die gesamten Vorsteuerbeträge aus den Anschaffungs- und Unterhaltskosten des BHKW bei der Finanzverwaltung geltend gemacht. Daraufhin führte diese eine Umsatzsteuersonderprüfung bei der WEG Tevesstraße durch und reduzierte den Vorsteuerabzug auf 28 Prozent, da ihrer Ansicht nach die Lieferung von Wärme und Warmwasser gemäß § 4 Nr. 13 Umsatzsteuergesetz (UStG) von der Umsatzsteuer befreit sei und deshalb nicht dem Vorsteuerabzug unterliege. Bereits im Einspruchsverfahren haben wir umfassend dargelegt, dass nach unserer Rechtsauffassung § 4 Nr. 13 UStG keine Grundlage in der Mehrwertsteuersystemrichtlinie habe und somit europarechtswidrig sei. In der Einspruchsentscheidung des Finanzamtes blieben alle von uns vorgetragenen rechtlichen Ausführungen unbeachtet, und der Einspruch wurde als zwar zulässig, aber nicht begründet zurückgewiesen. Die WEG hat daraufhin mehrheitlich beschlossen, dass Klage beim Finanzgericht Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, eingelegt werden soll.

Der Verfahrensverlauf

Im Dezember 2016 wurde beim Finanzgericht Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, die Klage gegen das Finanzamt eingereicht. Hier wurde umfassend dargelegt, dass nach unserer Rechtsauffassung und nach der Auffassung verschiedener Kom-

Klärung der Frage: Ist § 4 Nr. 13 UStG mit **europäischem Recht vereinbar?**

Foto: © r.classen / Shutterstock.com

Unternehmereigenschaft einer WEG und wirtschaftliche **Tätigkeit infrage gestellt**

mentatoren § 4 Nr. 13 UStG nicht europarechtskonform sei, da eine entsprechende Ermächtigungsvorschrift in den Mehrwertsteuersystemrichtlinien nicht vorhanden ist. Nach dem Austausch zahlreicher Schriftsätze und Versuchen, eine tatsächliche außergerichtliche Verständigung mit dem Finanzamt zu erzielen, die jedoch alle scheiterten, fand im September 2018 die Verhandlung vor dem Finanzgericht Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, statt. In einem umfassenden Plädoyer haben wir noch einmal dargelegt, dass nach unserer Rechtsauffassung §4 Nr. 13 UStG nicht mit dem europäischen Recht vereinbar ist. Daraufhin wurde die Verhandlung unterbrochen, anschließend fortgesetzt und folgender Beschluss durch den vorsitzenden Richter Prof. Dr. Manfred Muhler verkündet: „Das Verfahren wird ausgesetzt. Zur Klärung der Frage, ob § 4 Nr. 13 UStG mit europäischem Recht vereinbar ist, wird die Sache dem Gerichtshof der Europäischen Union vorgelegt."

Sowohl die Bundesrepublik Deutschland als auch die Europäische Union wurden vom EuGH aufgefordert, zu den aufgeworfenen Rechtsfragen umfassend Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Bundesrepublik Deutschland führte zu Widersprüchlichkeiten in der bis dato vorgenommenen steuerrechtlichen Behandlung, da sie die Unternehmereigenschaft einer WEG und ihre wirtschaftliche Tätigkeit infrage stellt. Mit diesen Ausführungen wurden selbst von der Bundesrepublik Zweifel an § 4 Nr. 13 UStG ersichtlich. Wäre nach Ansicht des Gesetzgebers von Anfang an die Unternehmereigenschaft und die wirtschaftliche Tätigkeit zu keinem Zeitpunkt gegeben gewesen, hätte es des § 4 Nr. 13 UStG nie bedurft. Eine Steuerbefreiung ist nämlich nur dann notwendig, wenn man im Vorfeld zu der Rechtsauffassung kommt, dass die Unternehmereigenschaft erfüllt, die wirtschaftliche Tätigkeit damit bejaht wird, und deshalb steuerpflichtige Lieferungen und Leistungen generiert werden. Im Schlussantrag hob der Generalanwalt hervor, die Richtlinie 2006/112 sei dahingehend auszulegen, dass sie den Vorschriften des nationalen Rechts entgegenstehe, soweit in der Gegenleistung, die die WEG für die Lieferung von Wärme erhält, zur Gänze oder teilweise die Lieferung von Wärme für im Sondereigentum stehende Teile des Grundstücks Berücksichtigung findet. Damit war bereits ein Grundstein für das Urteil des EuGH gelegt.

vdiv
Die Immobilienverwalter

WERDEN SIE
IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2021!

NACHHALTIGKEIT, EFFIZIENZ & ARBEITSPLATZORGANISATION:
DER MODERNE IMMOBILIENMANAGER

BEWERBEN SIE SICH BIS ZUM 16. JULI 2021:
WWW.IMMOBILIENVERWALTER-DES-JAHRES.DE

Klarstellung des EuGH: **keine Umsatzsteuerbefreiung** für Lieferung von Wärme

Das Urteil des EuGH vom 17. Dezember 2020 erkennt wie folgt für Recht: Art. 135 Abs. 1 lit. 1 der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem in der durch die Richtlinie 2009/162/EU des Rates vom 22. Dezember 2009 geänderten Fassung ist dahingehend auszulegen, dass er einer nationalen Regelung entgegensteht, nach der die Lieferung von Wärme durch eine WEG an die Eigentümer, die Mitglieder dieser Gemeinschaft sind, von der Mehrwertsteuer befreit ist.

Damit ist durch den EuGH klargestellt, dass die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen nicht von der Umsatzsteuer befreit ist. Somit unterliegen diese Lieferungen dem Regelsteuersatz von derzeit 19 Prozent, sofern bei sehr kleinen WEG nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG gewählt werden kann.

Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

Nach der Veröffentlichung der Pressemitteilung des EuGH zum Urteil in Luxemburg herrschte teils die irrige Meinung vor, dass dieses Urteil nur auf Wohnungseigentümergemeinschaften anzuwenden sei, die ein BHKW betreiben. Eine diesbezügliche Einschränkung geht aus dem Urteil nicht hervor. Vielmehr ist es so, dass alle Eigentümergemeinschaften, die eine Heizung betreiben und Wärme und Warmwasser an die Eigentümer liefern, von diesem Urteil betroffen sind. In vielen Fällen werden sich zwar die abzuführende Umsatzsteuer und die abzugsfähige Vorsteuer gegenseitig eliminieren und zu einer Umsatzsteuerzahllast von null Euro oder marginalen Beträgen führen, jedoch ergibt sich eine ganz andere Sichtweise, wenn in einem Kalenderjahr Kosten für größere Anschaffungen bzw. die Herstellung von Heizungsanlagen und ihre Instandhaltung angefallen sind. In solchen Fallkonstellationen ist die Umsatzsteuer aus Eingangsumsätzen als Vorsteuer abzugsfähig und führt zu teils erheblichen Erstattungsbeträgen durch die Finanzverwaltung.

Für kleinere Wohnungseigentümergemeinschaften kann gegebenenfalls ein Wahlrecht ausgeübt werden, indem die Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 UStG gewählt wird. Da hier die jährlichen Umsatzgrenzen von 17.500 Euro und ab 1. Januar 2020 in Höhe von 22.000 Euro zu beachten sind, werden nur wenige WEG in diese Größenordnung einzuordnen sein. Die Anwendung oder die Wahl der Regelbesteuerung hat nicht nur die Auslösung von derzeit 19 Prozent Umsatzsteuer zur Folge, sondern berechtigt Eigentümergemeinschaften gemäß § 15 UStG auch zum Vorsteuerabzug aus diesen Eingangsumsätzen. In diesem Zusammenhang wird sich für viele Verwaltungsunternehmen die Frage stellen, ob für Heizungssanierungen der letzten Jahre ein Vorsteuerabzug noch nachgeholt werden kann und ob dies auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Steuerrechtlich betrachtet können diese abzugsfähigen Vorsteuerbeträge unter Berücksichtigung der sogenannten Festsetzungsverjährung und des Berichtigungszeitraums nach § 15a UStG bei der Finanzverwaltung noch geltend gemacht werden. Wir empfehlen im Einzelfall eine steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Beratung einzuholen, da es sehr unterschiedliche Fallgestaltungen gibt, die in diesem Artikel nicht allumfassend dargestellt werden können.

Beispiel Erneuerung der Heizungsanlage

Eine WEG plant die Erneuerung einer Heizungsanlage zur Eigenversorgung. Nach Beschlussfassung erfolgt die Investition in Höhe von 100.000 Euro zuzüglich 19.000 Euro Umsatzsteuer.

Nach der bisherigen Rechtslage ist die Lieferung von Wärme der WEG an die Wohnungseigentümer und Teileigentümer von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 13 UStG). Aufgrund dessen ist der Vorsteuerabzug von 19.000 Euro nicht möglich. Das UStG schließt einen Vorsteuerabzug aus, soweit von der Umsatzsteuer befreite Ausgangsumsätze vorliegen.

Mit Wegfall des § 4 Nr. 13 UStG erbringt die WEG in der Wärmelieferung an die Wohnungseigentümer und Teileigentümer nun umsatzsteuerpflichtige Lieferungen. Folglich steht ihr aus der Investition grundsätzlich der volle Vorsteuerabzug zu, in diesem Fall 19.000 Euro. Als Konsequenz daraus hat die WEG nun einen Finanzierungsbedarf in Höhe von nur noch 100.000 Euro statt 119.000 Euro. Die Zahlungen für Wärme an die WEG unterliegen jedoch der Umsatzsteuer von 19 Prozent.

Eigentümergemeinschaften steht der **volle Vorsteuerabzug** aus Investitionen zu.

Foto: © Photo Oz / Shutterstock.com

Verabschiedung der **TKG-Novelle** steht kurz bevor

Geplante Änderungen im Betriebskostenrecht und ihre Auswirkungen auf Vermieter, Mieter und Verwaltungsunternehmen

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Ende Dezember 2020 hat die Bundesregierung nach langen Diskussionen endlich einen Entwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) verabschiedet, der die Vorgaben der EU-Richtlinie 2018/1972 vom 11. Dezember 2018 umsetzt. Beabsichtigt sind eine Stärkung des Verbraucherschutzes und zugunsten des Wettbewerbs verbesserte Rahmenbedingungen. Der Gesetzentwurf beinhaltet in Art. 14 TKMoG-E die vollständige Abschaffung der Betriebskostenumlage nach § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Mieter, die bisher die Kosten ihres TV-Kabelanschlusses über die Betriebskosten ihrer Mietwohnung zahlen, sollen das Recht erhalten, diesen Anschluss nach einer zweijährigen Übergangsfrist zu kündigen. Der Plan, dass Vermieter die Kabelfernsehgebühren nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umlegen dürfen, stieß jedoch im Bundesrat auf Widerstand. Denn mit der Streichung der Umlagefähigkeit entfiele ein etabliertes Finanzierungsinstrument zur Schaffung von Netzinfrastrukturen mit sehr hoher Kapazität, insbesondere der Glasfaseranschlüsse bis in die Wohnungen (FTTH) für Privathaushalte.

Umlagefähigkeit garantiert günstige Preise für Mieter.

Bislang war durch die Umlagefähigkeit der Kosten des Inhaus-Breitbandnetzes gewährleistet, dass alle Bewohner eines Hauses an Telekommunikationsdiensten teilhaben können. Vermieter und Kabelnetzbetreiber schlossen mit 10 bis 15 Jahren langfristig laufende Verträge zu attraktiven Sammelkonditionen für ein gesamtes Wohnobjekt und mit garantierten hohen Anschlusszahlen. Die beauftragten Verwaltungsunternehmen konnten die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach § 2 Nr. 15 BetrkV einfach auf alle Mieter des Hauses anteilig günstig umlegen.

Vermietern und Verwaltern drohen höherer Zeit- und Kostenaufwand.

Die Abschaffung des sogenannten Nebenkostenprivilegs hätte enorm nachteilige Folgen, die dem eigentlichen Ziel des Gesetzes zuwiderlaufen: Das kostengünstige Sammelinkasso wäre nicht mehr möglich, und Mieter würden mit Mehrkosten von 100 bis 200 Euro pro Jahr belastet. Haushalte, für deren Unterkunft (Miet- plus Betriebskosten) der Sozialhilfeträger aufkommt, müssten diese Aufwendungen fortan aus den verbleibenden Eigenmitteln zahlen oder auf die Grundversorgung mit öffentlich-rechtlichem Fernsehen verzichten.

Der Abschluss von Einzelverträgen wird auch für Vermieter und vor allem für Verwalter zeitlich, organisatorisch und finanziell deutlich aufwendiger, da jeder Mieter mit dem von ihm gewählten Kabelnetzbetreiber die technische Infrastruktur im Haus individuell einrichten und warten lassen muss. Der Verwaltungsaufwand wird damit erheblich steigen. In der Folge werden die Aufgaben der Verwaltungsunternehmen deutlich zunehmen, was sich wiederum in der zu vereinbarenden Vergütung niederschlagen wird.

Modernisierung der Umlagefähigkeit als praxistauglicher Kompromiss

Es ist damit unverzichtbar, die Umlagefähigkeit der Kosten des Betriebs von Breitbandnetzen nach § 2 Nr. 15 BetrKV so anzupassen, dass der flächendeckende Glasfaserausbau beschleunigt wird. Denkbar wäre die Einführung eines Kündigungsrechts, um Mietern den individuellen Ausstieg aus der Nutzung des Breitbandanschlusses (Opt-Out-Recht) zu ermöglichen. Außerdem bedarf es eines entschädigungslosen Sonderkündigungsrechts für Verträge mit Telekommunikationsunternehmen, die auf Abrechnungsbasis der Betriebskostenverordnung abgeschlossen wurden. Es bleibt abzuwarten, was die noch laufende Diskussion und Prüfung anderer Folgeregelungen bringt und ob sich im Endeffekt eine Alternative zum Auslaufen der Umlagefähigkeit im Gesetz wiederfindet.

Die **Umlagefähigkeit** der **Breitbandkosten** gesetzlich **anpassen,** um den flächendeckenden **Glasfaserausbau** zu **beschleunigen.**

Zertifikatslehrgang Wohnimmobilienverwaltung

Auf Initiative des VDIV Deutschland beginnt Ende Juni 2021 die Basisqualifizierung für die Wohnimmobilienverwaltung mit IHK-Zertifikat „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung".

Von Judith Pfeffing, Referentin Bildung und Projekte VDIV Deutschland

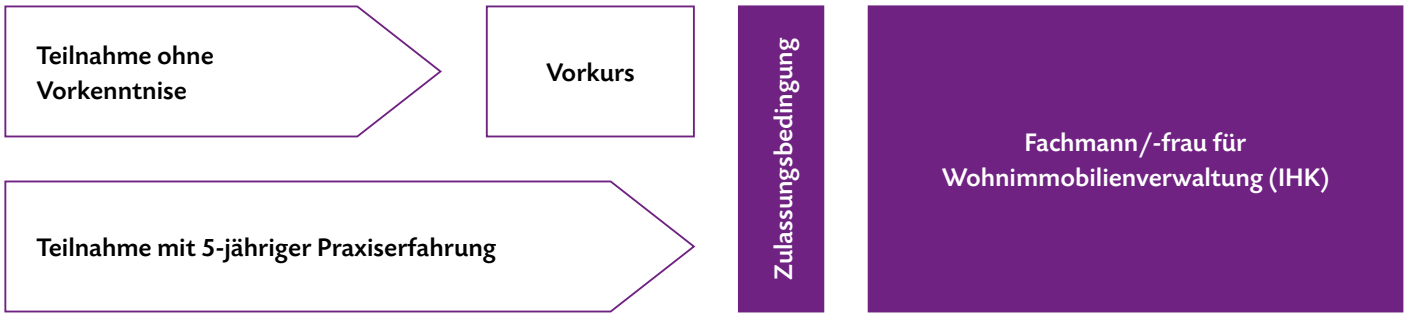
Seit der letzten Überarbeitung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) wird für die gewerbliche Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung eine permanente Weiterbildung gefordert. Das am 1. August 2018 in Kraft getretene Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler sieht in § 34 c Gewerbeordnung (GewO) neben einer verpflichtenden Haftpflichtversicherung lediglich eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden vor, der innerhalb eines dreijährigen Zeitraums regelmäßig nachzukommen ist. Allerdings hat es der Gesetzgeber versäumt, einen entsprechenden Sachkundenachweis als Zugangsvoraussetzung für die Wohnimmobilienverwaltung vorzusehen. Das ist insbesondere im Vergleich zu anderen regulierten Berufen der 34er-Paragrafen in der Gewerbeordnung, die den Nachweis der Sachkunde für die Versicherungs-, Finanzanlagen- und Immobiliardarlehensvermittlung regeln, erstaunlich.

Diese fehlende Basisqualifizierung wird der Bedeutung und zunehmenden Komplexität des Tätigkeitsfeldes der Wohnimmobilienverwaltung nicht gerecht. Die Anforderungen an die berufliche Handlungsfähigkeit wandeln sich stetig. Gesellschaftliche Entwicklungen wie die Digitalisierung, der Klimawandel und demografische Veränderungen prägen auch das Tätigkeitsfeld der Wohnimmobilienverwaltung nachhaltig.

Regelmäßige Weiterbildung ermöglicht den Erhalt und eine Erweiterung beruflicher Kompetenzen und Fähigkeiten, allerdings

Berufliche Weiterbildung baut auf bestehenden **Basisqualifikationen** auf.

Foto: © djile / Shutterstock.com



nur auf Basis grundlegender Sachkenntnisse, denn berufliche Weiterbildung baut auf bestehenden Basisqualifikationen auf.

Nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können Wohnungseigentümer künftig den Nachweis einer Zertifizierung einfordern. So sieht es das umfassend reformierte Gesetz vor. Die neue Norm ist eine Konsequenz aus den erweiterten Befugnissen von Immobilienverwaltungen. Sie schafft erstmalig einen einheitlichen Standard zum Nachweis der notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Fähigkeiten in der Wohnungseigentumsverwaltung. Die Zertifizierungspflicht wird am 1. Dezember 2022 wirksam. War bei Inkrafttreten des neuen WEG am 1. Dezember 2020 der Verwalter bereits vertraglich bestellt, so können die Eigentümer die Vorlage einer Zertifizierung ab dem 1. Juni 2024 verlangen.

Lehrgang „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung" mit IHK-Zertifikat inklusive Prüfungs-Airbag für die langfristige Sicherung der Anerkennung

Auf Initiative des VDIV Deutschland wurde im vergangenen Jahr in Kooperation mit GOING PUBLIC! und der IHK Frankfurt am Main der Lehrgang „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung (IHK)" entwickelt, der es Immobilienverwaltern ermöglicht, notwendige Basisqualifikationen nachzuweisen. Die Auswahl der Lehrgangsinhalte basiert auf Anlage 1 der MaBV. Eine Anrechnung auf die Weiterbildungspflicht nach § 34 c GewO ist entsprechend gewährleistet.

Eingangsvoraussetzung ist eine mindestens fünfjährige praktische Berufstätigkeit im Bereich der Wohnimmobilienverwaltung. Wer diese nicht belegen kann, hat die Möglichkeit, fehlende Vorkenntnisse und damit die Zulassungsberechtigung durch einen Vorkurs des VDIV Deutschland zu erlangen.

Die Bedeutung fundierter Online-Weiterbildung, die unabhängig vom Ort des Lernens die berufliche Qualifizierung ermöglicht und sich gut in den Arbeitsalltag integrieren lässt, steigt. Entsprechend wurden sowohl der VDIV-Vorkurs als auch der Lehrgang „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung" als Blended-Learning-Format konzipiert. Die Fachkenntnisse werden in Präsenz- und Online-Seminaren sowie mit Web-Based-Trainings (WBTs) vermittelt.

Der VDIV-Vorkurs „Geprüfte/r Wohnimmobilienverwalter/in (VDIV)" umfasst 78 Unterrichtseinheiten (UE) à 45 Minuten, der vertiefende Zertifikatslehrgang 62 UE. Bei erfolgreicher Teilnahme erhalten Absolventen das Zertifikat der IHK „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung (IHK)".

Berücksichtigung der Zertifizierungspflicht ab 1. Dezember 2022: der IHK-Prüfungs-Airbag

Die hohe Qualität der Weiterbildung ist durch das IHK-Zertifikat belegt. Es ist bei Redaktionsschluss allerdings nicht auszuschließen, dass künftig zusätzlich der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen IHK-Sachkundeprüfung verlangt wird, die es derzeit noch nicht gibt. Alle Teilnehmer des Lehrgangs erhalten daher einen zusätzlichen Prüfungs-Airbag, damit sie sich ggf. gezielt auf diese Prüfung vorbereiten können. Der Prüfungs-Airbag beinhaltet eine erneute Freischaltung zum eLearning-bereich und dem dort enthaltenen Trainingsbereich sowie ggf. einen gesonderten Online-Trainingstag zur Vorbereitung auf eine eventuelle mündliche Prüfung. Der Prüfungs-Airbag ist eine kostenfreie Zusatzleistung, um die Lehrgangsteilnehmer vollständig abzusichern.

Weitere Informationen zu den Inhalten und Durchführungsvarianten des Lehrgangs sowie die Buchungsmöglichkeit:
www.vdiv.de/sachkunde

AUF EINEN BLICK

Nachweis der individuellen Sachkunde: „Fachmann/Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung (IHK)" auf Initiative des VDIV Deutschland

- inkl. IHK-Prüfungs-Airbag
- Weiterbildungsnachweis über die absolvierten Weiterbildungszeiten und -themen
- Eingangsvoraussetzungen: mindestens fünfjährige Berufspraxis oder Vorkurs „Geprüfte/r Wohnimmobilienverwalter/in" vom VDIV geprüft
- Sonderkonditionen für Mitglieder der VDIV-Landesverbände

Druckfrisch und zum Download

Die neue VDIV-Partnerbroschüre ist erschienen.

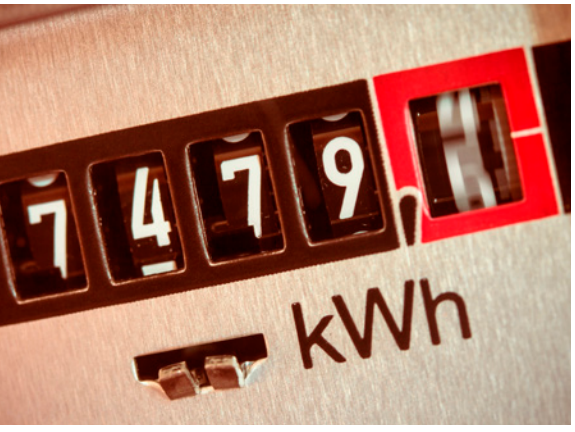
Starke Partner – starkes Netzwerk: Komplett aktualisiert ist die nunmehr zehnte Ausgabe der VDIV-Partnerbroschüre erschienen. Sie stellt Dienstleistungen, Produkte und Serviceangebote der Premium- und Kooperationspartner vor und erweist sich somit als hilfreiches Nachschlagewerk im Alltag. Mitglieder der VDIV-Landesverbände erhalten die Broschüre auf dem Postweg. Sie steht außerdem kostenfrei als PDF zum Download online: **www.vdiv.de/partner**

Smart-Meter-Einbau gestoppt

Gericht zweifelt ordnungsgemäße Zertifizierung verfügbarer Geräte an.

Gesetzlich vorgesehen ist, dass bis zum Jahr 2032 alle analogen Stromzähler durch intelligente digitale Stromzähler ersetzt werden. Die in diesem Zusammenhang für eine sichere Datenübertragung eingesetzten Smart Meter Gateways müssen zuvor vom Bonner Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziert werden. Da smarte Stromzähler nicht nur Verbrauchsdaten übermitteln, sondern über sie auch die Steuerung der Stromversorgung denkbar ist, gelten besondere Anforderungen für die Datensicherheit.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat den Anfang 2020 gestarteten Rollout nun überraschend gestoppt: Die verfügbaren Geräte genügten den gesetzlichen Anforderungen nicht, die Verpflichtung zum Einbau sei auszusetzen, weil die am Markt angebotenen Gateways nicht für die vorgeschriebene Interoperabilität zertifiziert seien, und das auch gar nicht möglich sei. Für den Datenaustausch mit anderen Systemen unterschiedlichen Typs oder anderer Hersteller seien sie nicht geeignet. Damit traf das Gericht am 5. März 2021 eine Eilentscheidung für einen Kläger, dessen Hauptsacheverfahren noch am Verwaltungsgericht Köln anhängig ist. Das Aachener Unternehmen, das ebenfalls Smart Meter Gateways anbietet, hatte dagegen geklagt, dass die Lizenzierung durch das BSI lediglich die Montage von Geräten bestimmter Hersteller zulässt. Zu prüfen ist nun, ob bei der Lizensierung der Smart Meter Gateways gesetzlich hinreichende technische Standards angelegt wurden.



Handlungsempfehlung E-Ladestationen

VDIV veröffentlicht spezialisierte Beschlussvorlagen.

Der VDIV Deutschland hat eine Handlungsempfehlung herausgegeben, die sich speziell dem Einbau von E-Ladestationen in Wohnungseigentümergemeinschaften widmet – aus rechtlicher sowie kaufmännisch-technischer Sicht. Die Handlungsempfehlung „E-Mobilität nach der WEG-Reform" enthält umfassende Vorlagen für entsprechende Beschlussfassungen einschließlich Regelungen zu Kostentragung und Nutzungsrechten sowie einen Überblick über Fördermöglichkeiten. Sie vermittelt Immobilienverwaltungen das notwendige Grundverständnis der Materie, um mit Wohnungseigentümern und ausführenden Firmen auf Augenhöhe zu kommunizieren. Zudem beantwortet sie häufig gestellte Fragen zur Elektrifizierung von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen sowie zum Versicherungs- und Brandschutz. Als praktische Arbeitshilfe im Tagesgeschäft von Immobilienverwaltungen werden sich die in der Broschüre ebenfalls enthaltenen Formulierungsalternativen erweisen. Mit ihnen lassen sich Beschlussfassungen den jeweiligen Erfordernissen anpassen.

Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei im Intranet des VDIV Deutschland zur Verfügung. Darüber hinaus ist sie käuflich zu erwerben:
www.vdiv-beschlussvorlagen.de

Fotos: © Lisa-S, Oleh11 / Shutterstock.com

Mehr Fördergeld für private Ladestationen

Der Bund stockt die Fördermittel um 100 Mio. Euro auf.

Die Förderung der Installation privater Ladestationen für Elektroautos in und an Wohngebäuden wird um weitere 100 Mio. Euro aufgestockt und dadurch verlängert. Damit stehen insgesamt 400 Mio. Euro an Bundesmitteln zur Verfügung.

Seit Ende November läuft das Zuschussprogramm, das Erwerb und Errichtung neuer Ladestationen einschließlich des Anschlusses an das Stromnetz mit 900 Euro pro Ladepunkt unterstützt. Fördergelder in Höhe von rund 270 Mio. Euro für mehr als 300.000 Ladepunkte wurden dem BMVI zufolge bis Ende Februar 2021 bereits beantragt. Der VDIV Deutschland hatte erst kürzlich u. a. davor gewarnt, dass Wohnungseigentümer gegenüber Eigentümern von Ein- oder Zweifamilienhäusern bei einem begrenzten Etat der Wallbox-Förderung vielfach das Nachsehen haben könnten, wenn entsprechende Beschlüsse in der Eigentümerversammlung zu spät gefasst werden. Die Aufstockung dürfte hier zumindest leichte Entlastung bringen.

Ziel verfehlt

Die angestrebte Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor wurde nicht erreicht.

Der Endenergieverbrauch im Gebäudesektor ist 2019 um 4,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit werde das Einsparziel für 2020, den Wert von 2008 um 20 Prozent zu unterschreiten, nicht erreicht werden können, erklärt die Bundesregierung im achten Monitoring-Bericht „Die Energie der Zukunft", den sie als Unterrichtung vorgelegt hat. Die bisherige Senkung von einem Prozent jährlich konnte somit nicht weiter eingehalten werden. Neue Impulse setzen soll nun beispielsweise die Renovierungsstrategie für Gebäude. Auch der CO_2-Preis soll Anreize schaffen, Gebäude energiebewusst umzurüsten und zu sanieren. Die daraus erzielten Einnahmen sollen u. a. zur Förderung von Investitionen in klimafreundlichen Verkehr und energieeffiziente Gebäude genutzt werden.

CONTIGO
Wir nehmen Energie persönlich.

Geringere Kosten, mehr Zeit

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

Nutzen Sie die derzeit attraktive Marktlage und vereinbaren Sie einen Termin!

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

Contigo Energie AG
Massenbergstr. 11, 44787 Bochum

www.contigo-energie.de

Die WEG-Novelle verstehen

Der VDIV NRW bietet Lehrvideos zum neuen Wohnungseigentumsgesetz.

Die Tatsache, dass derzeit keine Präsenzveranstaltungen möglich sind, nahm der nordrhein-westfälische Landesverband zum Anlass, das Angebot an Online-Seminaren durch ein neues Format zu ergänzen. In einer Ausnahmeproduktion entstanden ausführliche Lehrvideos zum neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die es Verbandsmitgliedern ermöglichen, sich mit der komplexen Materie auseinanderzusetzen. Im Gespräch führen Dr. Felix Wobst, Mitverfasser des neuen WEG, und Rechtsanwalt Dr. Michael Casser erklärend und mit Fragestellungen aus der Praxis durch die wesentlichen Gesetzesänderungen, von der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen über die neue Stellung des Verwalters bis hin zu den Neuregelungen für bauliche Veränderungen und den entsprechen Kostenbeschlüssen.

Die Videos umfassen insgesamt mehr als vier Stunden und sind in drei Staffeln gegliedert. Ein Teaser auf der Homepage des VDIV NRW vermittelt einen Eindruck von der Gestaltung.
www.vdiv-nrw.de/mediathek

••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN ••

Aareon Live – Pioneering Work

Interaktives Digital-Event am 10. Juni 2021

Schon zum zweiten Mal trifft sich die Immobilienbranche digital bei Aareon Live am 10. Juni 2021. Unter dem Dachthema „Pioneering Work" steht dieses Jahr die praktische Pionierarbeit im Fokus des interaktiven Digital-Events. Innovative Technologien erleichtern den Arbeitsalltag in Immobilienunternehmen. Die Teilnehmer entdecken, welchen Mehrwert die neuen Lösungen bieten, welche Chancen sie eröffnen – aber auch, wie Aareon gemeinsam mit den Unternehmen aus der Praxis heraus neue Ideen entwickelt und umsetzt. Darüber hinaus erfahren sie, wie man ein solides Fundament für eine pionierfreundliche Unternehmenskultur legt – und sie loten gemeinsam mit Aareon aus, welche Pionierleistungen in der Post-Corona-Ära mit ihrer hybriden Arbeitswelt gefragt sein werden.

Auf dem hochkarätig besetzten Programm stehen wieder inspirierende Beiträge prominenter Redner aus Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft, die den Blick auf die Herausforderungen der Zukunft schärfen. Das kostenfreie Event wird von einer virtuellen Ausstellung begleitet, in der die Besucher „Pioneering Work" erleben können. Weitere Informationen:
www.aareon-live.de

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

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

> 6. VDIV-Golf-Cup
Datum/Ort: 17.6.2021, Spa & Golf Resort Weimarer Land, Blankenhain
Anmeldung: www.vdiv-management.de/golf

> 4. VDIV-Sommerakademie
Datum/Ort: 23. – 27.8.2021, Schlosshotel Fleesensee
Anmeldung: www.vdiv.de/sommerakademie

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

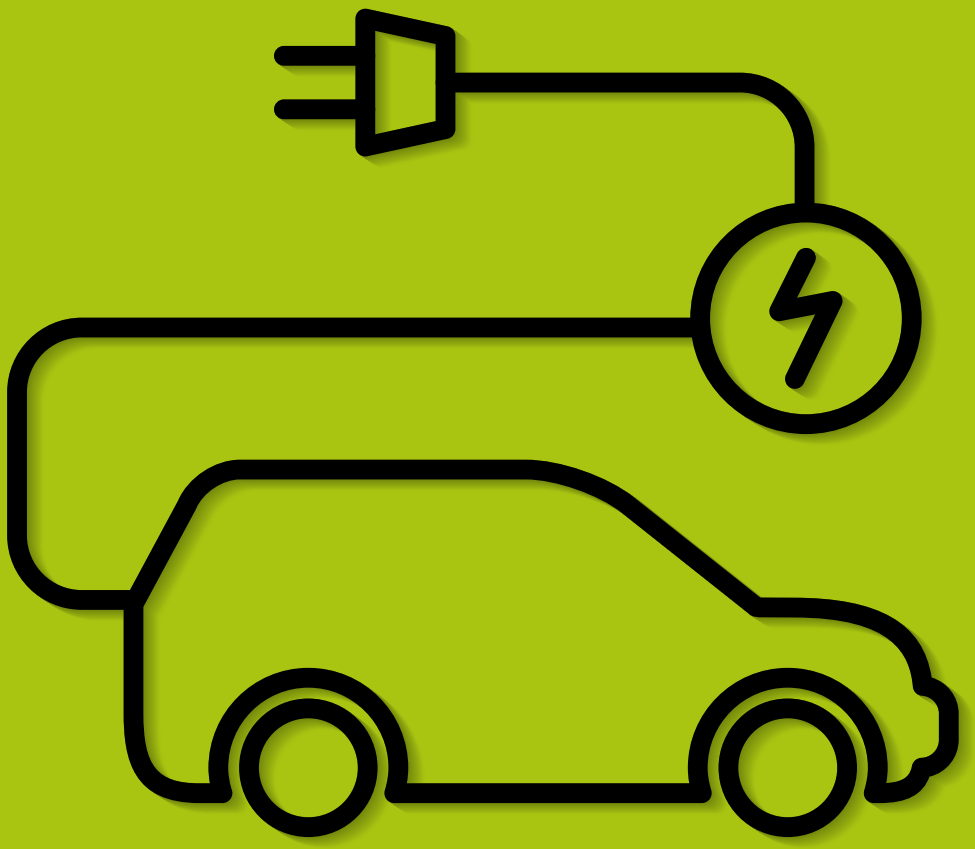
> 20. Mitteldeutsches Verwalterforum
Datum/Ort: 14./15.6.2021, H4 Hotel Leipzig
Anmeldung: www.vdiv-mitteldeutschland.de/veranstaltungen

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.

Foto: © Passatic / Shutterstock.com; VDIV NRW

ENERGIE

Den Anschluss nicht verpassen



VDIV ZUM THEMA

Ein Beitrag zur Verkehrswende

Eigentümer und Mieter haben heute einen Rechtsanspruch darauf, ihren Stellplatz – auf eigene Kosten – mit einer Ladestation für E-Fahrzeuge auszurüsten. So will es das novellierte Wohnungseigentumsgesetz. Je mehr Bewohner sich hierfür interessieren, desto größer wird die Herausforderung für Immobilienverwaltungen in Eigentümergemeinschaften, technischen „Wildwuchs" zu vermeiden und den sicheren Ausbau der Infrastruktur im Gebäudebestand zu begleiten. Dabei wird sowohl rechtliches als auch technisches Grundwissen gefragt sein – Anlass genug, der Elektromobilität und der so dringend benötigten privaten Ladeinfrastruktur den Themenschwerpunkt dieses Magazins zu widmen. Die folgenden Seiten sind Ihr Leitfaden zur E-Mobilität. Lassen Sie sich inspirieren. Es gibt immer einen Weg, also bloß nicht verzagen.

Foto: © sumkinn / Shutterstock.com

7 TIPPS:

die wichtigsten Neuerungen 2021 zum Umgang mit Energieträgern

Von Arne Strobel, Architekt FH, Energieberater, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Archi.Net Ingenieur-Service GmbH

Das große Themenfeld Energie ist auf der politischen Agenda seit Jahren und Jahrzehnten zu Recht weit oben angesiedelt. Nationale wie EU-weite Gesetze, Verordnungen, Regelungen und Verbote werden laufend aktualisiert und erweitert. Dies sind in diesem Jahr die wichtigsten Neuregelungen und ihre Auswirkungen auf den Gebäudebestand, seine Nutzer und die Eigentümer:

1
GEG, das Gebäudeenergiegesetz

Die Regelungen des GEG zeigen sicherlich die direkteste Wirkung auf den Gebäudebestand in Deutschland. Seit 1. November 2020 ist es in Kraft. Als Zusammenführung und Ersatz des vormaligen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), des Erneuerbare-Energien Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) bildet es das zentrale Regelwerk für die bauliche und anlagentechnische Ausstattung von Bestands- und Neubauten.

Maßgeblich ist der möglichst sparsame Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom. Alle Veränderungen oder Neueinbauten, die die Energiebilanz eines Gebäudes beeinflussen, müssen hinsichtlich der Regelungen des GEG geprüft und darauf abgestimmt werden.

2
EEG, das Erneuerbare-Energien-Gesetz

Das EEG ist und bleibt das zentrale Steuerungsinstrument für den Ausbau erneuerbarer Energien in Deutschland. Es zielt darauf ab, die Energieversorgung umzubauen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung bis 2050 auf mindestens 80 Prozent zu steigern.

Mit der Konkretisierung und Novellierung 2021 wird zunächst ein Zwischenziel formuliert, wonach bis zum Jahr 2030 die Stromversorgung zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien stammen soll. Ab 2050 soll die gesamte Stromproduktion treibhausgasneutral gestaltet werden können, sowohl die inländische Erzeugung als auch Importe. Für den Gebäudebestand, die Nutzer und Eigentümer kann dies bedeuten, dass in Zukunft verstärkt auf Photovoltaik- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen gesetzt wird.

3
GEIG, das Gebäude-Elektromobilitäts-infrastruktur-Gesetz

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie liegt aktuell als Referentenentwurf vor. Bis Mitte 2021 soll er nach erfolgter Feinabstimmung in Kraft treten.

Grundsätzlich geht es dabei um verbindliche Vorgaben, um die Errichtung bzw. Nachrüstung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an Stellplätzen in oder an Gebäuden zu forcieren. Für ab März 2021 errichtete Neubau-

ten sollen sie verpflichtend sein. Unterschiedliche Regelungen in Bezug auf die Zahl und die Art der zu installierenden Ladepunkte gibt es je nach Gebäudetyp, also Wohn- oder Gewerbeobjekt.

Den Ausbau von Ladeinfrastruktur unterstützt auch das novellierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das Eigentümern einen Anspruch auf die Errichtung einer Ladestation auf eigene Kosten einräumt.

4
BEHG, das Brennstoffemissionshandelsgesetz

Seit dem 1. Januar 2021 wird auf in Verkehr gebrachte Brennstoffe, die CO_2-Emissionen verursachen, ein sogenannter CO_2-Preis erhoben. Das gilt z. B. für Erd- und Flüssiggas, für Heizöl und Kraftstoffe. Gedacht ist die CO_2-Abgabe als Beitrag zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz. Eingezogene Überschüsse sollen an Bürger und Betriebe zurückgegeben werden, in Form von höherem Wohngeld, als Pendlerpauschale und zur Senkung der EEG-Umlage.

Die CO_2-Abgabe wird für alle konventionellen Energieträger erhoben. So wird politisch gesteuert für weite Teile der Bevölkerung wie auch für Wirtschaftsbetriebe der Unterschied zu erneuerbaren Energien deutlich spürbar. Der Aufschlag wird in die Energiepreise eingerechnet und ist für Energieversorger gesetzlich vorgeschrieben. Bis 2025 wird der CO_2-Preis kontinuierlich steigen und nach demokratischem Prinzip allen Beziehern konventioneller Energieträger auferlegt.

5
BEG, die Bundesförderung für effiziente Gebäude

Seit 1. Januar 2021 bündelt die Bundesförderung für effiziente Gebäude verschiedene Förderprogramme zur energetischen Sanierung von Gebäuden, und zwar von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Haupt-Fördergeber sind die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Sie verteilen die beziehbaren Programme neu, sodass letztlich bis 2023 alle Anträge für Zuschussförderungen beim BAFA, alle Anträge für Förderkredite bei der KfW-Bank bearbeitet und ausgezahlt werden.

Seit Jahresbeginn hat das BAFA das Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen“ übernommen, das einen Großteil aller bisherigen Antragstellungen in Deutschland auf sich vereint. Optimiert wurden in diesem Zuge die Konditionen je nach Zahl der Wohneinheiten und auch das Fachplaner-Honorar. Insgesamt eine deutliche Verbesserung der Anreize, insbesondere für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden.

6
Das EU-Energielabel für Elektrogeräte

Zum 1. März 2021 wurde das neue EU-Label für die Energieeffizienz von Elektrogeräten im Handel eingeführt. Es besteht nunmehr aus einer Skala von A bis G. Bislang eher verwirrende Kategorien wie A+++ verschwinden. Für Verbraucher soll dies übersichtlicher sein. Da zudem strengere Messverfahren für die Energieeffizienz von Elektrogeräten wie Kühlschränken, Wasch- und Spülmaschinen eingesetzt werden, ist damit zu rechnen, dass ehemals sehr effiziente Geräte künftig schlechter eingestuft werden.

Wie die CO_2-Bepreisung hat auch diese Umstellung für Konsumenten eine erzieherische Wirkung, die zum Kauf von möglichst effizienten Geräten motivieren soll.

7
Das EU-weite Einweg-Plastik-Verbot

Zum 1. Juli 2021 wird die bereits Ende 2018 abgestimmte Regelung europaweit verbindlich und untersagt die Herstellung bestimmter Einweg-Gegenstände aus PVC, die nicht recyclebar sind oder naturgemäß oft im Mischabfall entsorgt werden, etwa Geschirr, Besteck und Trinkhalme.

Wahrnehmbar auswirken wird sich dieses Verbot insbesondere bei der Entsorgung und dem Umgang mit kurzlebigen Produkten. Zu erwarten ist eine deutliche Entlastung in Bezug auf Müllaufkommen, -abfuhr, -entsorgung, -transport und dem damit verbundenen Energieaufwand.

Volle Ladung

Elektromobilität, Ladestationen, Lastmanagement:
Wie man mit System Kosten spart und für die Zukunft plant.

Bereits im Jahr 2030 werden nahezu 40 Prozent aller Pkw-Neuzulassungen in Deutschland auf reine Elektrofahrzeuge und Plug-in-Hybride entfallen, das prognostizieren die Unternehmensberater und Marktforscher von Deloitte. Dieser Wandel schlägt Wellen – nicht nur im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und in Eigenheimen, sondern zunehmend auch im Wohnungsbau. Immer mehr Privatfahrzeuge und elektrische Geschäftswagen müssen geladen werden – und das passiert bisher vor allem im Bereich der privaten Wohnung.

Worum geht es?

Im herkömmlichen Eigenheim, dessen Bewohner Elektroautos nutzen, muss der Netzanschluss die zusätzliche Leistung für ein bis zwei Wallboxen bereitstellen. Das stellt meist kein Problem dar. Anders im Mehrfamilienhaus: Hier werden zahlreiche Ladepunkte mit einem Netzanschluss verbunden. Hinzu kommt eine heterogene und sich immer wieder verändernde Nutzerstruktur – mit besonderen Anforderungen an das Management der Ladepunkte:

Werden mehrere Ladestationen gleichzeitig an einem Netzanschluss betrieben, führt das zu erheblichen elektrischen Lasten. Hausanschlüsse und andere Komponenten der elektrischen Infrastruktur sind nicht immer auf diese zusätzliche Last ausgelegt. Ein entsprechender Ausbau kann recht kostspielig sein.

Mieter und Eigentümer in Mehrfamilienhäusern nutzen unterschiedliche E-Fahrzeugtypen und können auf Ladestationen unterschiedlicher Hersteller setzen. Folglich sollte die Infrastruktur im Haus den flexiblen und parallelen Betrieb unterschiedlichster Ladelösungen zulassen.

Angestellte mit Dienstwagen können auf bestimmte Wallboxen angewiesen sein, die ihr Arbeitgeber vorgibt. Der Grund: Bei Fahrzeugflotten werden oft Dienstleister mit der Erfassung und Abrechnung des Ladestroms für E-Fahrzeuge beauftragt – ähnlich wie bei der Tankkarte für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor. Will man seinen Geschäftswagen dann aber auch zu Hause laden, ist man auf einen bestimmten Wallbox-Typ angewiesen, über den die Abrechnung funktioniert. Dieser Aspekt wird künftig eine wichtige Rolle spielen, denn der Anteil gewerblich genutzter Neufahrzeuge lag 2019 in Deutschland bei über 65 Prozent.

DER AUTOR

FABIAN WYSSMANN
Leiter Marketing ad interim
ecocoach AG
www.ecocoach.com

Foto: © ecocoach

Entsprechend hoch könnte die Zahl der Flottenfahrzeuge sein, für die ein bestimmter Ladesäulen-Typ vorgeschrieben ist.

Was Lastmanagement-systeme tun

Naheliegend erscheint es zunächst, den Netzanschluss und die übrige elektrische Infrastruktur im Haus so weit aufzurüsten, dass stets ausreichend Leistung für alle Ladestationen und Verbraucher vorhanden ist. Das hätte allerdings erhebliche Ausbaukosten zur Folge. Nun ist die Zahl der Elektrofahrzeuge derzeit noch gering, wird aber künftig stark steigen. Also muss der Netzanschluss stufenweise ausgebaut oder von Anfang an bereits auf die endgültige Leistungsstufe für alle zukünftigen Ladepunkte gebracht werden. Auch das hat Kosten zur Folge.

Einen Ausweg aus dem Dilemma stellen Lastmanagementsysteme dar: Sie verhindern die Überlastung des Netzanschlusses, indem sie Ladestationen nötigenfalls abschalten oder ihre Leistungsaufnahme verringern. Dadurch muss der Netzanschluss deutlich weniger zusätzliche Leistung bereitstellen, der Investitionsbedarf sinkt erheblich, wobei meist deutlich mehr eingespart werden kann als das Lastmanagement kostet.

Statisch oder dynamisch?

Beim statischen Lastmanagement wird ein bestimmter Teil der Leistung des Netzanschlusses verbindlich für den Verbrauch im Gebäude reserviert. Dieser Anteil bleibt stets konstant – daher die Bezeichnung „statisch". Der Nachteil: Die mögliche Gesamtleistung der Ladepunkte wird auch dann reduziert, wenn im Haus weniger Energie verbraucht wird als angenommen. So kann es vorkommen, dass manches Auto nur langsam geladen wird, weil insbesondere nachts die Ladeleistung unnötig stark eingeschränkt wird, obwohl eigentlich ausreichend Kapazität verfügbar ist.

Im Unterschied dazu erfasst ein dynamisches Lastmanagementsystem, wieviel Strom tatsächlich durch die Ladestationen genutzt werden kann, ohne dass allgemeine elektrische Verbraucher im Haus, etwa Heizungspumpen, beeinträchtigt werden. Für Ladevorgänge steht immer die maximal verfügbare Leistung bereit.

Ausgewählte Lastmanagementsysteme wie der von der Schweizer ecocoach AG entwickelte ecoChargingCoach gehen noch einen Schritt weiter: Sie können einerseits Batteriespeicher mit einbinden und bieten andererseits die Möglichkeit, ein Energiemanagement für das gesamte Gebäude zu integrieren.

Technologieoffenheit beugt Problemen vor

Vor dem Hintergrund der sehr heterogenen Nutzerstrukturen in Wohngebäuden sollte ein Lastmanagementsystem hier flexibel genug sein, um allen Fahrzeug- und Nutzertypen gerecht zu werden. Ist es auf bestimmte Wallbox- oder Ladesäulentypen beschränkt, sind Probleme vorprogrammiert.

Diese Technologieoffenheit sollte auch die Schnittstellen zu Abrechnungssystemen und den sogenannten Backends der Anbieter von Ladetechnik umfassen. Das versetzt Vermieter wie Verwaltungen als Betreiber in die Lage, Verbräuche flexibel und effizient auslesen und mit der eigenen Abrechnungssoftware verarbeiten zu können – und im nächsten Schritt können Stellplatznutzer ihre Ladestation per App z. B. für Besucher freischalten.

Lastmanagement auf Schweizer Art

Das Lastmagementsystem ecoChargingCoach wurde von der ecocoach AG mit Sitz in der Schweiz entwickelt. Dazu entschloss man sich, als sich für ein Quartier, das von der Unternehmensgruppe entwickelt wurde, keine passende Lösung fand. Hard- und Software des Systems wurden gezielt auf die Anforderungen der E-Mobilität und die Praxis der Wohnungswirtschaft ausgelegt. Dazu gehören wahlweise statisches oder dynamisches Lastmanagement, Technologieoffenheit, Flexibilität, einfache Bedienbarkeit und die Möglichkeit der Integration von Batteriespeichersystemen.

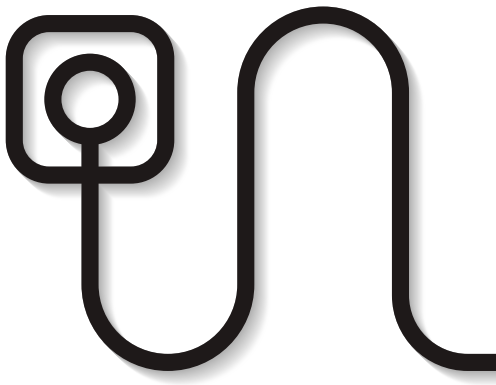
homevoice

Die Hausverwaltungssoftware der nächsten Generation!

www.homevoice.io/kennenlernen

Raus aus dem:

Von null auf 81 in einem Jahr



Großprojekt: In drei Tiefgaragen sollen alle Stellplätze mit Ladepunkten für E-Fahrzeuge ausgestattet werden.

Projektpartner gesucht: „Wir verwalten die Liegenschaft einer Eigentümergemeinschaft mit drei Tiefgaragen für insgesamt 81 Pkw in Berlin. Wir möchten Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos ausrüsten und suchen einen Projektpartner zur Erstellung des Ladekonzeptes, inklusive Lade- und Energiemanagement sowie Installation, zudem Know-how bei Förderung und Abrechnung." So oder ähnlich lauten derzeit viele Anfragen von Unternehmen, die Infrastruktur für Elektroautos planen, aufbauen und betreiben wollen. Diese hier enthält bereits grundlegende Informationen und ist ein erster Schritt von vielen, die bis zur Installation von Ladestationen noch notwendig sind.

„Beim ersten Projekt ist der Aufwand nicht unwesentlich", das weiß Ingo Karbe, Geschäftsführer der Karbe Immobilien aus Neuruppin, mittlerweile, aber auch, dass es sich lohnt, sich eingehend damit zu beschäftigen, weil Elektromobilität derzeit so massiv zunimmt: um mehr als 200 Prozent im vergangenen Jahr. Aktuell plant Karbe die Installation von 81 Ladepunkten in drei Tiefgaragen, eine elf Kilowatt (kW) starke Wallbox an jedem Stellplatz. Für seine Verwaltung ist es das erste E-Mobility-Projekt in dieser Größenordnung. Dennoch empfand er es als reizvolle Aufgabe, den Markt zu sondieren und zu klären, ob es trotz eines begrenzten Netzanschlusses technisch überhaupt machbar ist, dass alle Elektroautos auch zuverlässig laden können, die größte technische Hürde des geplanten Ausbaus.

Den gemeinsamen Nenner finden

Der wichtigste Tipp, den Immobilienverwalter wie Karbe von unabhängigen Ladeinfrastruktur-Anbietern erhalten, lautet meist: Streben Sie eine ganzheitliche und zukunftsfähige Lösung an, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse von verschiedenen Eigentümer- und Mietparteien auf einen möglichst großen gemeinsamen Nenner bringt und die zudem in weiteren Ausbaustufen oder bei Renovierungen flexibel erweitert oder angepasst werden kann. Dafür müssen zunächst einige wichtige Informationen gesammelt werden, etwa in Bezug auf die Netzkapazität: Wie viele Ladestationen werden aktuell benötigt, wie viele könnten es in Zukunft sein – etwa bei Komplettausbau aller Stellplätze? Welche maximale Leistung je Ladepunkt wird gewünscht? Habe ich Platz für einen eigenen E-Mobilitätszähler? Wie hoch ist bei Bestandsimmobilien die maximale Netzanschlussleistung und wieviel Leistung ist nach Abzug der Gebäudelast noch verfügbar?

Das herauszufinden, kostete Zeit, denn leider fehlt es bislang an brauchbaren Beratungs- und Informationsangeboten. Zwar werde der Kauf von E-Autos und der Aufbau der Ladeinfrastruktur zum Teil recht großzügig gefördert, die erforderliche Beratungsleistung aber käme dabei noch zu kurz. Einen Überblick, welche Bundesländer diese bezuschussen, gibt es hier: https://t1p.de/n0xr

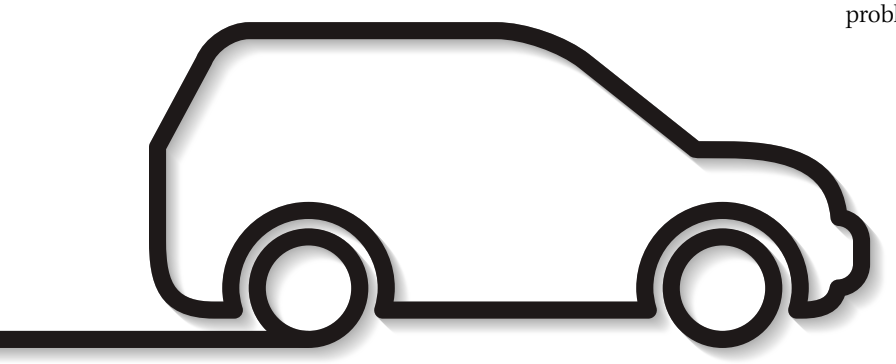
Ohne Lastmanagement geht es nicht

Karbe wurde auch ohne Hinzuziehung eines Experten schnell klar, dass der Aufbau von jeweils mehr als zwei Dutzend Wallboxen in drei Tiefgaragen ohne Lastmanagement nicht umsetzbar ist. Bei seiner Suche nach

DER AUTOR

SVEN NEUMANN
Key Account Manager Immobilien beim Technologieunternehmen The Mobility House, Anbieter intelligenter Lösungen für den Einstieg in die E-Mobilität
www.mobilityhouse.com

Foto: © sunkinn / Shutterstock.com



Energiemanagements lassen sich beim geplanten Vollausbau in den drei Tiefgaragen alle Ladeanforderungen problemlos erfüllen. Das System kann die erforderliche Spitzenlast für die Elektromobilität im Vergleich zum ungesteuerten Laden um etwa 75 Prozent auf gut 50 kW je Tiefgarage senken. Um an allen Ladestationen die Mindestleistung gewährleisten zu können, wird in den drei Gebäudeteilen die Erhöhung der Netzanschlussleistung auf jeweils 250 Ampere (A) empfohlen, was gut 170 kW für Elektromobilität und Gebäudelast entspricht.

einem geeigneten System stieß er auf den herstellerunabhängigen Ladelösungsanbieter The Mobility House.

Der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) rät dazu, schon ab drei elektrifizierten Stellplätzen ein dynamisches Lastmanagement vorzusehen. Ein solches System ermöglicht es, dass alle Fahrzeuge heute und in Zukunft sicher und zuverlässig geladen werden können, und zugleich vermeidet es durch zeitlichen Versatz von Ladevorgängen oder intelligente Anpassung der Ladeströme die Überlastung von Netzanschluss und Leitungen. So lassen sich unnötig hohe Investitionen in die Infrastruktur umgehen.

The Mobility House folgt der VDI-Empfehlung und setzt mit ChargePilot auf ein System, mit dem sich im Vergleich zu ungesteuerten Ladevorgängen pro Ladepunkt im Schnitt 240 Euro jährlich an Netzentgelten einsparen lassen. Mitunter sogar noch mehr. Das zeigt ein Kundenbeispiel des Technolgieunternehmens aus der Praxis: In einer Tiefgarage wurden 70 Wallboxen mit jeweils 22 kW installiert. Für den zuverlässigen Betrieb benötigen sie eine Netzanschlussleistung von 150 kW, im Schnitt also nur rund zwei kW je Ladepunkt. Mit dem Lademanagement konnten beim Netzausbau einmalig gut 80.000 Euro eingespart werden – und im Vergleich zum ungesteuerten Ladebetrieb jährlich noch einmal bis zu 50.000 Euro.

Sinnvoll ist dieser Ansatz auch für das E-Mobility-Projekt der Karbe Immobilien: Mithilfe des Lade- und

Fördergelder und Abrechnung

Weil der Bund derzeit intelligent steuerbare Ladelösungen im privaten Bereich mit 900 Euro pro Ladepunkt fördert, lassen sich die Kosten deutlich senken. Zu empfehlen ist es, schon früh in der Planung auch alltägliche Erfordernisse zu bedenken: Wer übernimmt die Abrechnung des Ladestroms? Dies kann über die Hausverwaltung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgen oder alternativ über einen automatisierten Abrechnungsservice. Ein gutes System bietet dazu umfassende Funktionen zur Überwachung und für statistische Zwecke, um den reibungslosen Betrieb mit centgenauer Abrechnung des Ladestroms zu gewährleisten. Karbe etwa kann die Abrechnung der Ladepunkte unkompliziert auf Grundlage der einzelnen Verbrauchsdaten vornehmen.

All dies hat Verwalter Karbe im Vorfeld mit dem Verwaltungsbeirat und den Wohnungseigentümern geklärt und gemeinsam mit ihnen und dem Ladeinfrastruktur-Anbieter passende Lösungen gefunden. Gut vier Monate sind dafür vergangen, und noch ist der Abstimmungsprozess nicht beendet. Über die Beauftragung müssen die Eigentümer erst noch in einer Versammlung entscheiden, und die Installation wird weitere drei Monate in Anspruch nehmen. Gut ein Jahr also von der ersten Idee bis zum ersten Ladevorgang – und die KfW-Förderung wird die Konsensfindung hoffentlich beschleunigen. Bei 81 Wallboxen und einem Förderbetrag von 900 Euro pro Ladepunkt reduzieren sich die Gesamtkosten deutlich.

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

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

Alle Module ein Preis – keine versteckten Kosten! Jetzt testen »
Mehr Informationen zu den Leistungen und Testzugang unter:
www.wohnungsmanager.de

Aus einer Hand

Mit einem modular aufgebauten Angebot unterstützt Minol die Wohnungswirtschaft beim Ausbau von Ladeinfrastruktur.

Für den Ausbau privater Ladeinfrastruktur spielt insbesondere die Wohnungswirtschaft aktuell eine große Rolle. Gesetze und Fördermöglichkeiten unterstützen das Bestreben, die Verkehrswende über den Gebäudesektor voranzubringen. Das Thema Elektromobilität ist seit einigen Jahren eines der am heißesten diskutierten in Deutschland. Im Jahr 2020 wurden bundesweit rund 194.000 Elektrofahrzeuge neu zugelassen und damit ein neuer Rekord aufgestellt. Auch Bund und Länder haben den Ausbau von Ladeinfrastruktur vorangetrieben. Prämien, Förderungen und Zuschüsse verlocken zum Kauf eines Fahrzeuges mit Elektromotor. Studien des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft zeigen, dass 65 Prozent der Deutschen es bevorzugen würden, ihr E-Auto zu Hause zu laden. Daher machen sich viele schon vor dem Autokauf Gedanken über eine eigene Lademöglichkeit zu Hause. Die Forderungen nach privater Ladeinfrastruktur richten sich nicht nur an den Gesetzgeber, sondern auch an die Wohnungswirtschaft und zwingen diese, zu handeln.

DIE AUTORIN

GABRIELA SALOMON M.SC.
Produktmanagerin Minol Messtechnik
www.minol.de/drive

Gesetze beachten

Für den Ausbau der Ladeinfrastruktur in Deutschland sind vor allem zwei Gesetzesneuheiten relevant: Im März 2021 wurde das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verabschiedet. Es sieht vor, dass in Neubauten oder bei größeren Renovierungen alle Stellplätze mit Leerrohren für Ladeinfrastruktur ausgestattet sein müssen. Dies gilt ab fünf Stellplätzen. Ausnahmen gelten etwa, wenn die Kosten der Infrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten. Das GEIG sieht im „Quartiersansatz" zudem Leitungsinfrastruktur und Ladepunkte vor, die liegenschaftsübergreifend ganzen Wohnvierteln zur Verfügung stehen.

Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 erleichtert den Ausbau der Ladeinfrastruktur erheblich: Für bauliche Veränderungen wie die Installation einer Wallbox reicht die einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft. Zudem haben Mieter nun das Recht auf die Einrichtung einer persönlichen Lademöglichkeit. Hierbei kann der Vermieter die Installation übernehmen, die Kosten trägt aber meistens der Nutzer. Nach Auszug müssen in Absprache die baulichen Veränderungen rückgängig gemacht werden.

Fördermittel nutzen

Der Staat unterstützt beim Ausbau von Ladeinfrastruktur finanziell. Die KfW-Bank fördert beispielsweise den Kauf und die Installation privater Ladeinfrastruktur an privat genutzten Stellplätzen in Wohngebäuden mit jeweils 900 Euro. Zudem können Verbraucher beim Neukauf eines E-Autos bis zu 9.000 Euro sparen. Grundsätzlich gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten für den Kauf von E-Autos und Ladeinfrastruktur, die je nach Bundesland und Kommune unterschiedlich gestaltet sind.

Professionell beraten lassen

Wenn es um das Thema Ladeinfrastruktur und Elektroinstallationen geht, sollten Wohnungsunternehmen professionelle Beratung einholen. Die Begleitung des Projektes von der Planung bis zur Umsetzung ist dabei besonders wichtig, um später keine bösen Überraschungen zu erleben. Mit dem Baukastensystem Minol Drive – powered by GP JOULE CONNECT wurde ein Angebot geschaffen, das speziell auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft abgestimmt ist. Experten bieten Bausteine von der Beratung und (elektro-) technischen Planung über die Beschaffung und Installation der Infrastruktur vor Ort bis hin zu Betrieb, Service und Wartung sowie der Einrichtung von Sharing-Modellen. Auch die Abrechnung und der Kundenservice für die Endnutzer kommen dabei aus einer Hand.

65 Prozent der Deutschen möchten ihr Fahrzeug zu Hause laden.

Potenziale heben

Auf der Suche nach neuen Erlösquellen: Mit der neuen Mobilität entstehen neue Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft.

In Zeiten von Mietpreisbremsen und restriktiveren Vorgaben für Sanierungsumlagen stellt sich für die Wohnungswirtschaft zunehmend die Frage, wie sich mit wohnnahen Services Erlöse auch jenseits der Kaltmiete erzielen lassen. In Eigenregie erbrachte gebäudebezogene Dienstleistungen, etwa Reinigungs-, Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten, dienen schon länger dazu. Neu ist, dass der direkte Zugang zu den eigenen Mietern verstärkt bedient wird, um Endkundenprodukte zu vermarkten, die bislang von Dritten angeboten werden. Dazu gehören u. a. Stromverträge, Internet und Telefonie, Smart-Home- und Assisted-Living-Lösungen – ein Rundum-sorglos-Paket aus einer Hand für zeitgemäßes und attraktives Wohnen. Auch quartiersbezogene Services gewinnen an Bedeutung.

DER AUTOR

MICHAEL JAHN
Senior Manager, Leiter Kompetenzteam Smart Cities, PricewaterhouseCoopers Deutschland

Mobilität im Umbruch

Die anhaltende Urbanisierung – im Jahr 2030 werden ca. 80 Prozent der bundesdeutschen Bevölkerung in Städten leben, 2050 bereits 85 Prozent – erhöht das städtische Verkehrsaufkommen massiv. Wo der Klimawandel zur raschen Umstellung auf klimaneutrale Antriebe zwingt, bringt die Digitalisierung neue Technologien wie autonomes Fahren hervor und ermöglicht neuen Wettbewerbern mit innovativen Angeboten den Markteintritt. Mobilität ist ein Wachstumsmarkt.

Vier Trends prägen die Zukunft.

Elektromobilität: Nach Schätzungen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) sind im Jahr 2030 über 90 Prozent der in Europa neu zugelassenen Fahrzeuge teil- oder vollelektrifiziert. Damit einher geht ein massiver Bedarf an Ladeinfrastruktur, Netzservices und effizienter Zahlungsabwicklung.

Sharing: Die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen aller Art wird sich mittelfristig auch abseits der Metropolen etablieren und die Mobilitätsangebote in städtischen Randgebieten sowie im ländlichen Raum verbessern. 2030 werden schätzungsweise bereits 35 Prozent der gefahrenen Kilometer auf diese Weise zurückgelegt.

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

Mietkautionskonten
- einfache Online-Bearbeitung

BfW
Bank für Wohnungswirtschaft AG

Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

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

Digitale Reise: Experten schätzen den Markt im Jahr 2030 auf 375 Milliarden Euro.

Digitale Reise bedeutet, dass unterschiedlichste Transportangebote zu einem Mobilitätsdienst zusammengefasst werden. Mobility-as-a-Service-Plattformen (MaaS) bieten aus einer Hand intermodale Tür-zu-Tür-Lösungen inklusive Routeninformation, Ticketing und Abrechnung. Die Unternehmensberatung Strategy& schätzt das Potenzial des MaaS-Marktes in der Europäischen Union im Jahr 2030 auf 375 Mrd. Euro.

Automatisierung: Die Revolutionierung der Mobilität bis hin zum fahrerlosen Fahren ist keine Fiktion mehr. Teilautonomie wird bereits serienmäßig angeboten, vollautonomes Fahren ist in Sichtweite. PwC schätzt, dass 2030 ca. 40 Prozent der Personenkilometer autonom gefahren werden.

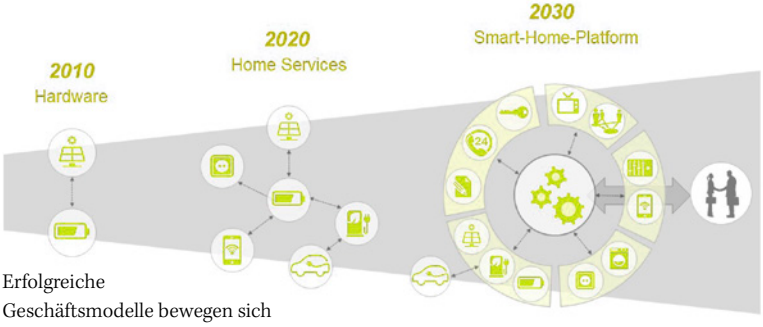
Chancen für die Wohnungswirtschaft
Als Geschäftsfeld hat die Wohnungswirtschaft die Mobilität – über die Stellplatzvermietung hinaus – bisher kaum im Visier. Dabei legen die Elektromobilität und der im neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verankerte Ausbau von Ladeinfrastruktur dies nahe. Neben dem Aufbau und Betrieb von Ladestationen – in Eigenregie oder in Kooperation, z. B. mit einem Energieversorger – sind weitere Geschäftsmodelle denkbar. Für Immobilienunternehmen, die bereits Strom an ihre Mieter vermarkten, sind der Verkauf und die Abrechnung von Ladestrom nur logische weitere Schritte. Bei einer jährlichen Fahrleistung von 15.000 Kilometern und Stromkosten von fünf Euro je 100 Kilometer liegt das Erlöspotenzial rechnerisch bei 750 Euro pro Fahrzeug und Jahr – vorausgesetzt, Nutzer laden überwiegend zu Hause.

Auch die Einbindung der Fahrzeug-Akkus als temporäre Energiespeicher in die Energieversorgung des Gebäudes und – im nächsten Schritt – in das örtliche Stromnetz birgt mit steigender Zahl der Elektrofahrzeuge mittelfristig Potenzial – unterstützt vom Trend zur dezentralen Energieversorgung. Die hierfür erforderlichen bi-direktionalen Ladepunkte sind allerdings im Vergleich zu den uni-direktionalen aktuell noch recht teuer. Zu unterscheiden ist zwischen Vehicle-to-Home- (V2H) und Vehicle-to-Grid-Anwendungen (V2G).

V2H zielt auf die Optimierung der Stromkosten im Gebäude ab: Wenn Strom im Gebäude über dezentrale Anlagen (z. B. photovoltaisch) produziert wird, kann sich die Einbindung von Fahrzeug-Akkus in die Netzstruktur lohnen. Zum einen wird überschüssiger Solarstrom zum Aufladen der Akkus genutzt. Zum anderen ist die in den Akkus gespeicherte Energie zur Energieversorgung des Gebäudes verfügbar, sofern die Fahrzeughalter entsprechende Kapazitäten freigeben. Kommerziell interessant ist die Bereitstellung der gespeicherten Energie zur Ausnutzung von Tarifschwankungen bei zeitvariablen Stromtarifen, dem sogenannten „Peak-Shaving“ zur Senkung der Stromkosten.

V2G steht für die Integration des Fahrzeug-Akkus in das öffentliche Stromnetz: Der gespeicherte Strom dient dem Netzbetreiber zur Steuerung der optimalen Netzauslastung, etwa bei Verbrauchsspitzen, bei Stromschwankungen, bei Überproduktion oder als Reserve. Auch hier liegen Arbitrage-Potenziale durch schwankende Strompreise. Es ist davon auszugehen, dass Netzbetreiber bereit sind, für diese netzdienlichen Services zu zahlen. Davon profitieren sowohl Fahrzeughalter als auch Betreiber von Ladeinfrastruktur.

Der Mehrwert aus Bereitstellung und Betrieb der Ladeinfrastruktur, dem Ladestromverkauf sowie V2H- und V2G-Anwendungen bewegt sich im vierstelligen Euro-Bereich pro Jahr und Fahrzeug, und je nach Geschäftsmodell kann auch die Immobilienwirtschaft daran partizipieren.



Erfolgreiche Geschäftsmodelle bewegen sich von der Hardware weg, hin zum Eco-System.

Ein weiteres Feld, das Chancen für die Wohnungswirtschaft bietet, ist Park-Sharing: Per App lässt sich die Auslastung von Bewohner-Stellplätzen durch „Untervermietung“ an Dritte optimieren, was zusätzliche Erlöse je Stellplatz generiert. Ein Teil davon kann als die Parkplatzmiete mindernd weitergegeben werden, sodass Eigentümer und Mieter davon profitieren.

In größeren Quartieren sind Sharing-Angebote für Fahrräder, Cargo-Bikes oder auch stationsgebundene Kleinfahrzeuge vorstellbar. Wegweisend ist hier der Gebäudekomplex BRF Viva im schwedischen Göteborg: Innovative Mobilitätsangebote wurden in die Planung einbezogen, Parkplätze für private Pkw gibt es nicht. Über eine MaaS-App haben Bewohner Zugriff auf Leih-Fahrräder, den Carpool oder den öffentlichen Personennahverkehr, deren Kosten teils in der Miete enthalten sind. Insbesondere die zunehmende Automatisierung birgt weitere Potenziale für zusätzliche Services, etwa autonome Quartiers-Shuttles oder autonomes Valet-Parken.

Ausblick

Klassische Geschäftsmodelle, die auf Vertrieb und Installation von Hardware (z. B. Ladeinfrastruktur) abzielen, werden auf lange Sicht nicht bestehen. Geld wird schon heute mit Leistungen rund um die Hardware selbst verdient. Hersteller, Energieversorger, Telekommunikationsanbieter und Wohnungswirtschaft konkurrieren mit integrierten Serviceangeboten um Kunden. Künftig werden sich vor allem Geschäftsmodelle durchsetzen, die einen übergreifenden Plattformansatz verfolgen und sich als Manager eines Ökosystems rund um das Wohnen positionieren – digital, sektorübergreifend und kundenzentriert.

Mit der zunehmenden Automatisierung wächst das Potenzial zusätzlicher Services rund ums Wohnen.

Grafik: © PwC

E-LADEN AN IHREN AUTOPARKSYSTEMEN

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

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

Es geht um mehr

Die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ist nur ein Baustein der Gebäudekonnektivität, die für die Zukunft gerüstet ist.

Der Bundestag hat das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) beschlossen, um den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge zu beschleunigen. Verbraucher sollen schon in naher Zukunft an ihrem Wohnort, am Arbeitsplatz sowie bei alltäglichen Besorgungen ausreichend Ladestationen vorfinden. Künftig sind Hauseigentümer und Bauherrn verpflichtet, Ladeinfrastruktur für E-Autos vorzuhalten. Bei der Aus- und Nachrüstung wird es dabei darauf ankommen, nicht in Aktionismus zu verfallen, sondern über die aktuellen Anforderungen hinaus das Gesamtbild der Gebäudedigitalisierung und -automation im Blick zu haben.

Die Nachhaltigkeitsstrategie

Zur für die Ladeinfrastruktur notwendigen digitalen Infrastruktur gehört auch die sichere und stabile Vernetzung aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen, die für die Installation, den Betrieb und die Steuerung von Ladepunkten nötig sind. Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) kommen in anderen Bereichen weitere neue Anforderungen auf Eigentümer von Bestands- oder Neubauten zu. Entscheidend ist deshalb, vor der Planung aufwändiger Einzellösungen – z. B. für Ladeinfrastruktur – mit Weitblick zu agieren und von Beginn an die Weichen für eine technologieneutrale, multifunktionale und erweiterbare Infrastruktur zu stellen.

Digitalisierung und Automation

Die neuen Gesetze sowie die vom Bund angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 erfordern ein Umdenken der gesamten Immobilienbranche: Liegenschaften müssen mithilfe der Digitalisierung zukunftsfähig gemacht werden. Ganzheitliches, energieeffizientes Gebäudemanagement wird die automatische Überwachung des gesamten Gebäudezustands und die Steuerung der Gebäudetechnik aus der Ferne umfassen – vom Wasserzähler über die Regelventile der Heizung bis hin zur vorausschauenden Wartung der Aufzuganlage und der Verbrauchsmessung an der E-Ladestation.

Mit Weitblick die Weichen für eine technologieneutrale, multifunktionale und erweiterbare Infrastruktur stellen

DER AUTOR

DR. SEBASTIAN GROß
Der Leiter Digitales Gebäudemanagement, Vodafone GmbH, verantwortet die Produktentwicklung und den Ausbau des Partner-Ökosystems von Gebäudekonnektivität 4.0

Foto: © sumkinn / Shutterstock.com

Eine Frage leistungsstarker Gebäudekonnektivität

Eine Lösung, die die dafür insgesamt notwendige digitale Infrastruktur umfasst, für alle Anwendungen offen ist und mit nahezu jedem Smart-Sensor kommunizieren kann, heißt bei Vodafone Gebäudekonnektivität 4.0. Sie eignet sich gleichermaßen für den Gebäudebestand wie auch für Neubauten. Damit treten transparente Prozesse an die Stelle redundanter Datensammler, Funknetze oder verschiedener parallel laufender Software-Systeme. Indem Infrastruktur und Datenplattform von den smarten Anwendungen getrennt sind, können Anwendungen und Partner unabhängig gewählt werden. Eigene Anwendungen lassen sich ebenso problemlos aufsetzen, wie fertige Lösungen von Drittanbietern integriert werden oder bestehende Partner (z. B. Messdienstleister) die Infrastruktur mitnutzen können.

Sinnvolle Datennutzung

Weil Gebäudekonnektivität 4.0 keine Datenfilterung vornimmt, behalten Eigentümer oder ihre Verwaltung die Kontrolle über das System und damit die Datenhoheit für die Liegenschaft. Sämtliche Informationen aus den Anwendungen sind für sie bestimmt, und nur sie entscheiden über deren Nutzung.

Zur Gebäudekonnektivität 4.0 gehört als Infrastrukturleistung auch die neutrale Datenspeicherung, die die Installation und den Betrieb von 24/7-fähigen GK-Hubs sowie die Einrichtung eines Zugangs zur IW-Cloud umfasst. Mithilfe der IW-Cloud, in der alle Fäden zusammenlaufen, werden die gesammelten Daten nutzerfreundlich dargestellt, sodass sie als Basis für künftige Entscheidungen genutzt werden können.

Auf lange Sicht bringt Gebäudekonnektivität 4.0 das Internet der Dinge (IoT) und Künstliche Intelligenz (KI) in Gebäude und Liegenschaften. Eine offene und multifunktionale Infrastruktur im Gebäude steigert mit jeder zusätzlichen Anwendung und jedem ergänzten Sensor die Effizienz und bringt zugleich maximale Flexibilität mit sich, wenn künftig neue Anwendungen für weitere Anforderungen implementiert werden sollen.

Das notwendige Umdenken in der Immobilienwirtschaft erfordert auch, neue Wege in der Zusammenarbeit aller Akteure zu gehen, indem die Immobilienwirtschaft, Dienstleister und auch Start-ups zusammengeführt und gemeinsam Lösungen technologieneutral entwickelt werden. Dies geschieht heute schon, z. B. mit dem Vodafone Accelerator-Programm UPLIFT, das marktreifen IoT- oder Cloud-Start-ups den Marktzugang und die Skalierung erleichtert, und auch durch die gemeinsame Teilnahme mit Kunden aus der Immobilienwirtschaft an der SmartUpYourBuilding Challenge 2021.

Multifunktionale Infrastruktur steigert die Effizienz und ebnet den Weg für neue Anwendungen.

Eigentlich ganz einfach

Für Hauseigentümer ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach keine große Sache. Für Eigentümergemeinschaften gestaltet sich das bekanntlich deutlich komplizierter. Eine Orientierungshilfe.

Von Andrea Körner

Ohne Rechts- und Steuerberatung geht es nicht! Dabei wäre es ja nur konsequent, die Ladestation fürs E-Auto mit Solarstrom aus eigener Produktion zu speisen. Mit den rechtlichen Hürden aufgrund der Unternehmereigenschaft von Eigentümergemeinschaften (WEG) und den steuerlichen sowie administrativen Widrigkeiten wegen der nicht gegebenen Personenidentität einer WEG als Anlagenbetreiberin und den zu beliefernden Miteigentümern haben sich bereits mehrere Autoren in diesem Magazin auseinandergesetzt. Eine Chance, dass es künftig einfacher wird, könnte die EU-Richtlinie 2018/2001 bieten. Das sogenannte Prosumer-Recht, in dem es darum geht, dass Konsumenten in bestimmten Bereichen auch zugleich Produzenten sein können, muss bis zum 30. Juni 2021 in nationales Recht umgesetzt werden, um eine rechtlich risikoarme, attraktive und gemeinschaftliche Eigenversorgung mit Strom zu ermöglichen. Derzeit geltendes Recht macht Privatleuten die gemeinschaftliche Eigenversorgung ohne Rechtsbruch nahezu unmöglich.

Tatsächlich scheint der Gedanke, Strom auf dem eigenen Dach selbst zu produzieren, für Eigentümergemeinschaften eher idealistisch zu sein. Der Wunsch, sich von den Energielieferanten unabhängig zu machen, autark zu sein, gar Geld zu sparen und bestenfalls die Fahrt mit dem E-Mobil noch umweltfreundlicher zu gestalten, ist recht komplex in der Umsetzung – zumal rein regenerativ gewonnener Strom mit einem entsprechenden Versorgungsvertrag ja ohnehin aus der Steckdose kommt. Aber: Das Konzept Photovoltaik an sich ist ein Gewinn für Umwelt- und Klimaschutz. Jede sonst nicht genutzte Dachfläche, auf der eine Photovoltaikanlage (PVA) Platz findet und betrieben wird, somit eine gute Sache.

Dass es dennoch wirtschaftlich umsetzbare Betriebskonzepte für PV-Anlagen in Eigentümergemeinschaften gibt, zeigt ein Leitfaden, den die Energieagentur Regio Freiburg aufgelegt hat. „Solar-WEG: Schritt für Schritt“ gibt einen Überblick über die gängigsten Betreibermodelle für Photovoltaik in WEG – und den dafür erforderlichen Aufwand.

Gemeinschaftsstromlieferung

Ein Konzept, das sich mit sehr geringem Aufwand umsetzen lässt, ist demnach die auf den Gemeinschaftsstrom begrenzte Eigenversorgung. Dazu finanziert und betreibt die WEG die PVA, und der gewonnene Strom, der für Allgemeinstrom, also

Foto: © sunkinn / Shutterstock.com

Licht und Aufzug, Wärmepumpe, Raumlufttechnik sowie Kälte-/Klimageräte verwendet wird, wird in diesem Fall als Eigenversorgung anerkannt. Voraussetzung: Die gespeisten Geräte werden von der WEG selbstverantwortlich betrieben. Nicht genutzter Strom fließt ins öffentliche Netz und wird nach Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütet. Licht und Aufzug bekommen einen Zweirichtungszähler, an den auch die PVA angeschlossen ist. Bei Anlagen mit einer Leistung von mehr als zehn Kilowatt peak (kWp), ist für den Eigenverbrauch die reduzierte EEG-Umlage von 40 Prozent zu zahlen. Wird die EU-Richtlinie auf nationaler Ebene umgesetzt, ließe sich dieses Betriebskonzept vielleicht sogar umstellen, sodass alle Wohnparteien mit dem selbst erzeugten Strom versorgt werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Zur Umsetzung kauft und betreibt die WEG die PVA als Gemeinschaftsanlage zur Mitversorgung des Allgemeinstroms. Das senkt die Nebenkosten, weil weniger Strom vom externen Energieversorger bezogen wird. In der Nebenkostenabrechnung werden Einnahmen aus der Einspeisung von Überschüssen ins öffentliche Netz mit EEG-Vergütung ebenso aufgeführt wie die umlagefähigen Kosten für die Wartung der Anlage. Ein wirtschaftlicher und gewinnorientierter Betrieb ist möglich, eine Rendite während der Betriebszeit der Anlage erzielbar.

Die Volleinspeisung

Ebenfalls sehr geringen Aufwand erfordert dieses Modell: Der gesamte selbst erzeugte PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist, also nicht im Gebäude verbraucht. Damit wird er mit dem nach EEG aktuell gültigen Satz vergütet, und das garantiert für 20 Jahre und das Jahr der Inbetriebnahme.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Bei den heutigen, typischerweise anzusetzenden Kosten für die Errichtung und ab einer Leistung von rund acht kWp amortisiert sich die Anlage schon vor der angesetzten Abschreibungsdauer von 20 Jahren und kann somit auch wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden, heißt es im Leitfaden.

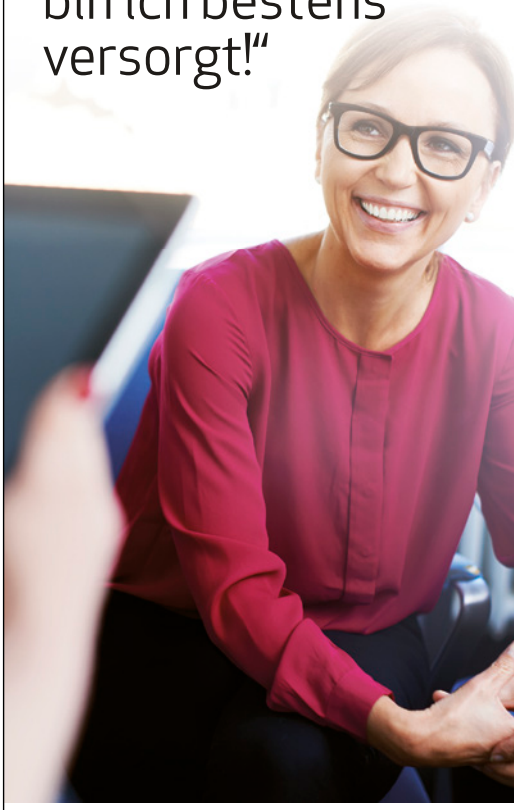
Das Nebenkostenmodell

Verfügt eine WEG über einen gemeinsamen geeichten Stromzähler als Netzanschlusspunkt, lässt sich das

Auch eine Volleinspeisung ins öffentliche Stromnetz kann sich rechnen.

MONTANA
Voller Energie

„Mit Erdgas und Strom bin ich bestens versorgt!“



Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner
- ✓ Mehrfach ausgezeichnet

Einbau von Ladelösungen in Tiefgaragen? Sprechen Sie uns an!

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

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

Machbarer Trick: die gesamten Stromkosten auf die Nebenkosten aller Bewohner umlegen.

gesamte Gebäude mit PV-Strom versorgen. Ein einfacher Trick: Die gesamten Stromkosten des Hauses werden intern entsprechend umgelegt. So wird auch der PV-Strom über die Nebenkosten abgerechnet. Die PVA gehört als Teil des Gebäudes der Gemeinschaft. Lehnt eine Partei die Eigenversorgung ab oder will den Stromversorger wechseln, kann dies über ein Summenzählerkonzept extra abgerechnet werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Da in diesem Fall die Personenidentität nicht gegeben ist, sollte vorsorglich die volle EEG-Umlage gezahlt werden. Sie könnte sonst rückwirkend für die gesamte Lebensdauer der Anlage nachgefordert werden. Ein gewinnorientierter Betrieb ist mit diesem Modell dennoch möglich und auch die Erzielung einer Rendite über die Gesamtlaufzeit der PVA.

Die Anlage vermieten

Als Anlageneignerin kann die WEG eine oder auch mehrere PVA an eine Wohnpartei zu einem unabhängig von der Produktion festgesetzten Preis vermieten und ihr damit den Anlagenbetrieb übertragen. Sie nutzt die Eigenversorgung und trägt auch das Risiko. Über einen Service-Vertrag lässt sich aber die technische Betriebsführung an die Anlagenbesitzerin zurückgeben. Dafür bedarf es pro Anlage und Partei eines Zweirichtungszählers.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Bei Anlagen mit mehr als zehn kWp Leistung ist die auf 40 Prozent verminderte EEG-Umlage für den Eigenverbrauch zu entrichten. Der PVA-Mieter wird durch die Überschusseinspeisung steuerlich zum Unternehmer, somit umsatz- und einkommensteuerpflichtig, es sei denn, er unterfällt der Kleinunternehmerregelung oder stellt eine negative Gewinnerzielungsprognose. Die PVA selbst lässt sich dennoch wirtschaftlich gewinnorientiert betreiben, mit über die Gesamtlaufzeit zu erzielender Rendite. Dem Leitfaden zufolge ist dieses Modell als Kapitalanlage für WEG geeignet, wenn der Gemeinschaftsstrombedarf gering ist, nur eine oder einzelne Wohnparteien Interesse an einer PVA haben oder der Strombedarf des Anlagenmieters besonders hoch ist.

Die Dachpacht

Die WEG verpachtet Dachfläche an einzelne Wohnparteien oder einen externen Investor. Der oder die Pächter betreiben die PVA und versorgen sich selbst, sofern Personenidentität besteht, oder speisen den Strom ins öffentliche Netz ein. Bei Eigenversorgung aus Anlagen mit weniger als zehn kWp Leistung entfällt die EEG-Umlage, darüber gilt der reduzierte Satz. Wie bei der Anlagenvermietung werden Betreiber zu Unternehmern und entsprechend steuerpflichtig.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Die Einnahmen aus der Verpachtung der Dachfläche können steuerlich wie Mieteinnahmen behandelt werden und kommen der WEG zugute, die hier lediglich als Vermieterin auftritt.

Contracting

Hier kommt ein Investor ins Spiel, der eine Dachfläche nutzt, um eine PVA zu erreichten und zu betreiben. Dafür erhält die WEG eine Dachpacht, oder sie wird an dem mit der Anlage erzielten Gewinn beteiligt bzw. erhält als Gegenleistung eine vergünstigte Stromversorgung.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Dieses Modell, das für die WEG praktisch mit keinerlei Aufwand verbunden ist, eignet sich dem Leitfaden zufolge für Gemeinschaften ab 30 Wohneinheiten und große Dachflächen ab 250 Quadratmeter Fläche.

Vollstromlieferung

Hier wird es nun schon aufwändiger. Verzichtet man jedoch auf die Mieterstromförderung, entfallen vielfältige Pflichten. Für den Eigenverbrauch ist in diesem Fall die volle EEG-Umlage zu zahlen, weil eben keine Personenidentität von Anlagenbetreiber und Nutzern besteht. Erforderlich ist auch ein Zählerkonzept, das die Verbräuche von Netz- und PV-Strom separat und für jede Partei erfassen kann. Das Summenzählermodell eignet sich dafür insofern, weil die Umrüstkosten relativ gering sind und im Falle eines Anbieterwechsels für Ergänzungsstrom kein Umbau der Bezugszähler für die Wohnparteien fällig wird. Geeignet ist das Modell für Gemeinschaften mit mehr als zehn Selbstversorgern, zudem ist wegen der Komplexität zur Hinzuziehung eines externen Dienstleisters für die Umsetzung zu raten.

Wer auf Fördergelder verzichtet, kann sich viel Aufwand sparen.

Die Rentabilität des Anlagenbetriebs ist auch ohne Mieterstromförderung gegeben.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Auch ohne Inanspruchnahme der Mieterstromförderung ist ein rentabler Anlagenbetrieb über die Gesamtlaufzeit möglich, sogar mit Gewinnerzielung.

Der Weg zur Mieterstromförderung
Will man die Mieterstromförderung für dieses Konzept in Anspruch nehmen, was unter bestimmten Bedingungen möglich ist, übernimmt die WEG die Komplettversorgung aller Parteien im Haus und erhält damit den Status eines Energieversorgungsunternehmens – mit allen Konsequenzen: Verbraucher erhalten eine Gesamtstromrechnung vom Anlagenbetreiber, und der Strompreis darf maximal 90 Prozent des Grundversorgungstarifs betragen. Um gefördert zu werden, dürfen Anlagen maximal 100 kWp Leistung haben, und mindestens 40 Prozent der Gebäudefläche müssen Wohnzwecken dienen. Hinzu kommen weitere Pflichten, etwa Meldungen bei Versorgungsnetzbetreibern, Bundesnetzagentur und Übertragungsnetzbetreiber etc., u. a. ist für den Eigenverbrauch die volle EEG-Umlage zu entrichten. Zur Umsetzung dieses Modells sollten mindestens 15 Parteien im Haus die Eigenversorgung mit PV-Strom wünschen, und es ist zu empfehlen, einen externen Dienstleistungspartner, z. B. Stadtwerke, miteinzubeziehen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: Wer den Aufwand nicht scheut, kann mit diesem Modell innerhalb der Gesamtlaufzeit der Anlage eine Rendite erzielen und sie wirtschaftlich gewinnorientiert betreiben.

ZUR VERTIEFUNG
Den Leitfaden „Solar-WEG: Schritt für Schritt“ zu den Betriebskonzepten für Photovoltaikanlagen in Eigentümergemeinschaften gibt es online auf der Website der gemeinnützigen Klimaschutzagentur Bremer Energie-Konsenz GmbH:
https://t1p.de/2dcr

ANZEIGE

Bild: Michael Fousert auf Unsplash

Damit E-Mobilität nicht zum Albtraum wird
Ende 2021 wird es in Deutschland über 1 Mio. Elektroautos geben. 85 % davon werden im privaten Umfeld geladen. Aufgrund der neuen Gesetze WEMoG und GEIG liegt die Hauptlast zum Aufbau von Ladeinfrastruktur nun bei Hausverwaltungen. Ihre Aufgabe ist es, Anfragen von Eigentümern und Mietern kompetent zu beantworten, die gesetzlichen Vorgaben zum Individualanspruch und zur Gebäudeausrüstung mit Ladeinfrastruktur umzusetzen, rechtssichere Beschlüsse herbeizuführen, für Zukunftstauglichkeit, Netzstabilität sowie für sicheren Betrieb und eichrechtskonforme Abrechnung zu sorgen. Die eMobile Academy unterstützt Sie dabei mit speziellen § 34c GewO-Kursen und einem Netzwerk aus zertifizierten Partnern.
emobile-academy.de

ANZEIGE

Bild ca. 90 x 55 mm

Hier könnten Sie Ihr Unternehmen vorstellen:

Headline
inkl. Leerzeichen

Informationen unter Tel. 089 419694-32

que volorendi omnit optasperibus et accusaerum autae net ut lacit quae volent experum et pror magnihit que ma que volupta teniatiam quam quid quibus. Corendicid estis res accus expe excernate paribearume pelest vol excernate paribearume pelest voloribus, velit volupta dem velitio stius. Epelecerum atibus mil magn volupta dem velitio stius. Epelece que ma que vo quam quid quibus. Corendicid estis res accus expe excernate paribearume pelest vol excernate paribearume pelest voloribus, velit volupta dem velitio stius.

Darf der das jetzt?

Bemächtigt das reformierte Wohnungseigentumsgesetz Verwalter zum Abschluss längerfristiger Verträge?

Mit der am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurden die Kompetenzen des bestellten Verwalters des Gemeinschaftseigentums neu geregelt. Während ihm bislang kaum eigene Entscheidungskompetenzen zustanden, gilt nunmehr: Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind, § 27 Abs. 1 WEG. Dies umfasst auch eigene Entscheidungen und Vertragsabschlüsse ohne vorherigen Beschluss der Eigentümer.

Was ist von untergeordneter Bedeutung?

Aber sowohl für die Eigentümer als auch für jeden Verwalter wird es zukünftig sehr schwer sein zu ermitteln, ob eine Maßnahme von untergeordneter Bedeutung im Sinne dieses neuen Gesetzes ist oder nicht. Der Gesetzgeber erklärt in der Gesetzesbegründung, das müsse in jeder Gemeinschaft einzeln beurteilt werden. Eine Rolle spielen die Finanzausstattung der Gemeinschaft, die Größe der Gemeinschaft, die Streitträchtigkeit, die Laufzeit des Vertrages u.v.m.[1]

Ausgehend davon, dass formularmäßige Laufzeitvereinbarungen mit Verbrauchern über die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen gemäß § 309 Nr. 9 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam sind, soweit der Verbraucher durch die Klausel für länger als zwei Jahre gebunden wird, überschreiten Verträge mit mehrjährigen Laufzeiten nach der Vorstellung des Gesetzgebers offenbar eine Zumutbarkeitsgrenze. Die Bestimmung gilt für den Bezug von Strom, Öl und Gas, nicht aber für den Bezug von Fernwärme, weil der Gesetzgeber insoweit mit § 32 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) eine vorrangige Regelung getroffen hat, die Laufzeiten bis zu zehn Jahren erlaubt.

Die Verbrauchereigenschaft der Eigentümergemeinschaft

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Eigentümergemeinschaft als Verbraucher gilt. Der BGH hatte 2013[2] entschieden, dass dies der Fall ist, wenn auch Verbraucher zu den Mitgliedern zählen, also zumindest ein Wohnungseigentum neben Teileigentumseinhei-

DER AUTOR

MARTIN ALTER
Der Rechtsanwalt ist Partner der Kanzlei Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB, Chemnitz, Vorstandsmitglied im Kooperationsverbund unabhängiger Messdienstunternehmen e. V., Beiratsmitglied des DEUMESS e. V., Mitglied des Forum Contracting e. V. und Mitgründer der MTI-EnTraSys GmbH.

Foto: © sumkinn / Shutterstock.com

Durch Beschlussfassung grundlegende Klärung der Handlungsbefugnis herbeiführen

ten besteht. Der Gesetzgeber betrachtet sogar die nunmehr gemäß § 9 a WEG zulässige Ein-Personen-Eigentümergemeinschaft als Verbraucher, sodass die §§ 305 ff. BGB gelten, wenn die Gemeinschaft auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet ist.[3]

Der Verwalter kann daher die Eigentümergemeinschaft – ob mit oder ohne Beschluss – ohnehin beim Bezug von Strom, Gas und Öl nicht länger als zwei Jahre formularvertraglich binden, sehr wohl dagegen für den Bezug von Fernwärme. Nach außen hin, also dem Energieversorger gegenüber, gilt er kraft Gesetzes als zum Vertragsschluss im Namen der Eigentümergemeinschaft befugt, §§ 9 a, 9 b Abs. 1 WEG. Mit einem gesonderten Beschluss muss sich der Verwalter im Einzelfall nur noch gegenüber Dritten legitimieren, wenn ein Darlehens- oder Grundstückskaufvertrag geschlossen werden soll, § 9 b WEG.

Im Innenverhältnis zur Gemeinschaft handelt der Verwalter dagegen ordnungswidrig und macht sich deshalb auch regresspflichtig, wenn er seine Entscheidungskompetenzen überschreitet.

Ausnahme Fernwärme

Der Abschluss eines Fernwärmevertrages von mehr als zwei Jahren wird sicher nicht von untergeordneter Bedeutung sein und deshalb stets im Innenverhältnis eines Beschlusses bedürfen.

Ob ein Vertrag mit einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren noch der Alleinentscheidungskompetenz des Verwalters unterfällt, muss im Einzelfall anhand obiger Kriterien beurteilt werden. Ein zweites begrenzendes Element ist jedoch gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, dass der Vertrag zu keinen erheblichen finanziellen Verpflichtungen führt. Auch das ist nicht näher definiert. Erste Vermutungen in der Literatur tendieren zu einer Orientierung am Volumen von zwei bis fünf Prozent der Wirtschaftsplansumme im Durchschnitt der letzten drei Jahre.[4]

Der Verwalter sollte Haftungsrisiken wegen unklarer Ermächtigungsreichweite vermeiden, auch die Eigentümer sollten klar nachvollziehen können, in welchen Fällen der Verwalter ohne ihr Wissen handeln wird. Der Verwalter sollte deshalb Beschlussvorschläge zur grundlegenden Klärung unterbreiten, unter welchen Voraussetzungen die Verwaltung ohne Beschluss handeln können soll, somit unnötige zusätzliche unterjährige Eigentümerversammlungen erspart werden, und in welchen Fällen zunächst eine Beschlussfassung erfolgen soll. Das empfiehlt auch der Gesetzgeber, § 27 Abs. 2 WEG.

---

1 BT-Drucksache 19/22634
2 Az. VIII ZR 243/13
3 BT-Drs. 19/18791, S. 45
4 Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 477; Schultzky ZWE 2021, 62

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:

22 °C

BOSCH
Technik fürs Leben

▶ Ganz ohne Muckis den CO_2-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

Bosch kann einfach Heizung!

www.bosch-einfach-heizen.de

Noch Fragen: bit.ly/WW_BT oder QR-Code scannen:

Aufklärung hilft

Sind E-Autos in Tiefgaragen brandgefährlich? Das gilt für den Brandschutz:

Als im Jahr 2018 in einem Parkhaus in Shanghai ein weißer Tesla Model S plötzlich in Flammen steht, geht der Vorfall als Videoclip viral um die Welt – und Teslas Börsenwert büßt etwa drei Milliarden US-Dollar ein. Die Brandursache hat der Hersteller mittlerweile durch ein Software-Update für die Einstellungen der Batterieladung und das Wärmemanagement beseitigt.

Für Schlagzeilen sorgte vor Jahren auch die Frage, ob Feuerwehren Brände in Häusern mit Solaranlagen überhaupt löschen könnten. Der Einsatz von Löschflüssigkeit bei bestehender elektrischer Spannung der Anlage könnte die Einsatzkräfte selbst in Gefahr bringen.

Ja, auch E-Autos können brennen und ein brennender Akku ist eine Herausforderung für die Feuerwehr. Und nein, die Feuerwehr lässt in Brand geratene Gebäude mit Solaranlagen nicht einfach abbrennen. Tatsächlich gehört es zur Tagesordnung, stetig mit neuen Herausforderungen konfrontiert zu werden. Die fortschreitende Technisierung bringt es mit sich, und durch enge Zusammenarbeit mit Forschung, Industrie und Schulungszentren sind Feuerwehren an den Umgang damit gewöhnt.

DER AUTOR

ROLF STROBEL
Brandamtsrat der Berufsfeuerwehr Stuttgart, Brandschutzbeauftragter, Keynote Speaker, Trainer und Berater
www.etc-strobel.de

Zurück zu den E-Fahrzeugen: Natürlich schätzen wir einen Akku der Größe, wie er für Autos gebraucht wird, als gefährlich ein. Was aber ist mit den vielen kleinen elektrisch betriebenen Geräten, mit denen wir uns täglich umgeben – und deren Akkus wir bedenkenlos zu Hause laden? Das Handy nachts direkt neben dem Bett, den E-Scooter im Wohnungsflur, der eigentlich ein Rettungsweg ist. Was passieren kann, wenn der Akku eines E-Scooters während des Ladens „durchgeht", zeigt eindrucksvoll ein Youtube-Film: https://t1p.de/qrmq

Gefahrenquelle Akku

Den Gefahren und Risiken, die mit Akkus verbunden sind, widmen sich bereits viele Fachartikel. Als kritisch gelten Beschädigungen und der Ladevorgang. Hier kann es zum „Thermal Runaway" kommen, dem thermischen Durchgehen: Kommt es zu einem Kurzschluss in einer Akkuzelle, entstehen Wärme und giftige Gase. Die Wärme sorgt dafür, dass weitere Zellen durchgehen und in der Folge der ganze Akkupack. Diese Reaktion ist schwer zu bremsen oder zu unterbrechen, sodass es durch die weitere Wärmeentwicklung zur Ausbreitung von Bränden im Umfeld kommt.

Autobrände sind für Feuerwehren alltäglich und stellen sie nicht erst seit der Diskussion über die Gefahren der E-Mobilität vor Herausforderungen. Tatsächlich hat sich auch der Fahrzeugbau weiterentwickelt: Karosserien bestehen aus Leichtmetalllegierungen und Kunststoffen, die ein anderes Brandverhalten an den Tag legen und deutlich schwerer zu löschen sind als das konventionelle Blech. Eine Untersuchung des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) zu den Risiken alternativ angetriebener Fahrzeuge kommt zu dem Ergebnis, dass die normative Brandlast von Pkw unabhängig von der Antriebsart als gleich zu betrachten ist, des Weiteren hat der Energiespeicher im Brandfall je nach Fahrzeugtyp einen Anteil von nur 15 bis 20 Prozent des Gesamtheizwertes. Warum dann die Diskussion über Brandrisiken von E-Autos?

Das zentrale Problem

Der große Unterschied zu konventionellen Antrieben ist, dass ein brennender Akku, sobald der Thermal Runaway gestartet ist, lediglich durch langfristige Kühlung gelöscht werden kann. Hier liegt das zentrale Problem: Der Akku ist im Pkw-Unterboden verbaut und schlecht zugänglich. Eine nachhaltige Kühlung kann in der Regel nur erfolgen, indem der Akku ausgebaut oder das komplette Fahrzeug in einem Wasserbecken versenkt wird. Brennt ein Pkw auf der Straße, ist das denkbar. Einige Feuerwehren verfügen bereits über entsprechende Container. Steht das Fahrzeug aber in einer Tiefgarage, wird es schwieriger. Hier fehlt es noch an Erfahrungen, um geeignete Strategien zu entwickeln. Denkbar wäre, E-Fahrzeuge ab Werk mit entsprechenden Vorrichtungen zu versehen, die das Fluten der Akkus ermöglichen. Auch die Installation von Lösch- und Kühlanlagen für Stellplätze in Gebäuden oder die komplette räumliche Abtrennung der Ladebereiche wären zielführend.

Brände in Tiefgaragen

Brände in Tiefgaragen haben immer eine Ausbruchstelle. Das kann ein Pkw sein oder verbotenerweise gelagerte Gegenstände. Direkt an der Brandausbruchstelle brennen Pkw in der Regel komplett aus. Die Brandausbreitung in einer Tiefgarage erfolgt dann über die Wärmestrahlung durch heißen Rauch. Weiter entfernt stehende Fahrzeuge geraten so von oben herab in Brand. Davon ist der Akku eines E-Fahrzeugs genauso wenig betroffen wie der Kraftstofftank eines Verbrenners. Die Brandausbreitung in Tiefgaragen veran-

Das größte **Brandrisiko** in **Tiefgaragen** liegt in auf die **Schnelle** geschaffenen **Lösungen** der **Marke Eigenbau.**

schaulicht dieser Youtube-Film: https://t1p.de/k032

Brände in Tiefgaragen sind für die Feuerwehr also immer eine große Herausforderung, auch ohne eingestellte E-Fahrzeuge. Ihr Gefahrenpotenzial liegt in der Ausbreitung durch heißen Rauch, schlechten Sichtverhältnissen und extrem großer Hitze, häufig erhöhter Brandlast durch gelagerte Gegenstände, nicht fachgerecht verschlossene Kabel- und Rohrdurchführungen sowie offen gehaltene Brandschutztüren an den Schleusen zu den Treppenräumen. Tragende Wände, Decken und Stützen in Tiefgaragen sind in der Regel feuerbeständig ausgeführt. Das heißt, sie bewahren ihre geplante Tragfähigkeit über 90 Minuten Brandeinwirkung. Das erfordert es, einen Brand innerhalb dieser 90 Minuten unter Kontrolle zu bringen. Dieses Problem wurde bereits erkannt und unabhängig von den Besonderheiten der E-Mobilität aktuell zum Anlass genommen, die Mustergaragenverordnung auf Bundesebene zu überarbeiten.

Selbst gemachte Gefahrenquellen

Häufig trifft man im Einsatz aber auf selbstgemachte Gefahrenquellen: bauliche Mängel, nicht genehmigte Veränderungen und falsche Nutzung. Meist sind es verboten gelagerte Gegenstände, nicht abgedichtete Kabel- und Rohrdurchführungen sowie defekte Brand- und Rauchschutztüren.

Mit Blick auf die E-Mobilität birgt der Ladevorgang das größte Risiko. Dies nicht etwa wegen des möglichen Thermal Runaways, sondern eher wegen der auf die Schnelle geschaffenen Lösungen Marke Eigenbau. So mancher Stellplatzeigner bohrt mal eben ein Loch durch die Wand seines Kellers nebenan und zieht ein Kabel durch, um sein E-Fahrzeug laden zu können. Wer weiß schon, welche Leistung und welchen Kabelquerschnitt das erfordert?! Wird der Strom dann noch photovoltaisch erzeugt, um dem eigentlichen Anspruch der Verkehrswende gerecht zu werden, wird ein Stromspeicher gebraucht – der dann mangels geeigneter Räume im Gebäude in einem freien Eck ebenfalls in der Tiefgarage landet.

Für solche Gefahrenquellen gilt es Nutzer und Eigentümer zu sensibilisieren. Dazu reicht es nicht, einfach Gesetze und Vorschriften zu zitieren oder in Eigentümerversammlungen darauf hinzuweisen. Man muss aufklären über Gefahren, ihre Auswirkungen und wie man sie verhindern kann – das lässt sich auch in einem Online-Seminar vermitteln.

SICHERE LADESTATION

Darauf ist zu achten:

- ganzheitliche Planung von der Einspeisung bis zur Wallbox durch ein kompetentes Fachunternehmen
- Begehung der kompletten Tiefgarage durch einen Fachmann, um bestehende Mängel zu erkennen und zu beseitigen
- Sensibilisieren der Mieter und Eigentümer

Psst… Wir halten dicht!

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

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne GmbH®

Tiefbau mit Tradition

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

vdiv aktuell ARCHIV

Hier finden Sie ALLE FACHBEITRÄGE aus vdiv aktuell seit 2013!

www.archiv.vdivaktuell.de

Auf immer und ewig?

Was gilt für die Laufzeiten von Abrechnungs- und Rauchwarnmelder-Serviceverträgen?

Regelmäßig gehen mit der Pflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft zur verbrauchsabhängigen Abrechnung und zum Einbau von Rauchwarnmeldern entsprechende Mess- und Wartungsverpflichtungen einher. Werden diese Verpflichtungen auf einen Servicedienstleister ausgelagert, so ist die Vertragslaufzeit durch Gesetz und Rechtsprechung begrenzt. Inwieweit kann die Eigentümergemeinschaft in zeitlicher Hinsicht wirksam an einen Servicevertrag gebunden werden?

Bestandteil der ordnungsmäßigen Verwaltung durch die Eigentümergemeinschaft ist die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung, § 28 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hierbei hat die Verwaltung die Grundsätze der verbrauchsabhängigen Abrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten zu beachten, § 3 S. 1 Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Notwendige Voraussetzung der Abrechnung ist daher die tatsächliche Verbrauchserfassung, §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizkostenV.

Soweit nach den landesrechtlichen Vorschriften eine öffentlich-rechtliche Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht, korrespondiert diese mit einer Wartungsverpflichtung. Die Wohnungseigentümergemeinschaft trägt Sorge für die Funktionsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums (so auch Landgericht (LG) Hamburg, ZWE 2017, 330). Gemäß DIN 14676 ist mindestens einmal jährlich eine Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder durchzuführen. Diese umfasst eine Sichtprüfung auf mechanische Beschädigungen und das Freiliegen der Raucheintrittsöffnungen, einen Batteriewechsel sowie einen Probealarm (Amtsgericht (AG) Lübeck NZM 2008, 929).

Der Verwalter kann als Handlungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die erforderlichen Mess- und Wartungsarbeiten Fachunternehmen beauftragen. Ob es hierzu einer gesonderten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bedarf oder ein solcher Vertragsabschluss von der Befugnis des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gedeckt ist, kann nur im Einzelfall anhand der Erheblichkeit der Verpflichtungen für die Gemeinschaft entschieden werden (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 27 Rn. 29; Vertrag zur Wartung der Messgeräte als Verpflichtung von untergeordneter Bedeutung: Lindner, ZWE 2015, 442).

Abrechnungs- und Ableseserviceverträge

Wird ein Dritter mit der Abrechnung und Verbrauchserfassung beauftragt, so liegt ein typengemischter Vertrag mit Werkvertrags-, Dienstleistungs- und ggf. Mietvertragselementen vor. Die rechtliche Behandlung kann daher im Einzelfall unterschiedlich erfolgen. Regelmäßig haben Verträge über

DIE AUTOREN

FRANZISKA BORDT
Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Bub Memminger & Partner, München, tätig.

MARCO J. SCHWARZ
Der Rechtsanwalt ist Vorstandsvorsitzender und Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.

Foto: © KANOWA / Shutterstock.com

Eine **Klausel** ist nach § 307 BGB **unwirksam,** wenn sie den **Vertragspartner** unangemessen **benachteiligt.**

die Abrechnung und Verbrauchserfassung sowie die Überlassung von Verbrauchserfassungsgeräten ihren Schwerpunkt im Bereich des Werkvertrages. Charakteristisch ist die Erbringung der erfolgsorientierten Abrechnungsleistung. Die Überlassung der Verbrauchserfassungsgeräte als mietrechtliches Element und die Verbrauchserfassung als Dienstleistung spielen nur eine untergeordnete Rolle (LG Hamburg BeckRS 2014, 20101).

Rauchwarnmelder-Serviceverträge

Rauchwarnmelder-Serviceverträge als Wartungsverträge finden ihren Schwerpunkt im Werkvertragsrecht. Geschuldet ist nach dem Willen der Vertragsparteien, §§ 133, 157 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), regelmäßig eine erfolgsorientierte Leistung, und die Voraussetzungen der Instandhaltung der DIN 14676 sind einzuhalten.

Die Laufzeit der Verträge

Wird die Laufzeit eines Abrechnungs- und Ablese-Servicevertrags sowie eines Wartungsvertrages von den Vertragsparteien nicht im Einzelnen ausgehandelt, so unterliegen die Laufzeitklauseln der AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB. Der gesetzliche Prüfungsumfang unterscheidet sich danach, ob ein Vertrag mit einem Verbraucher oder einem Unternehmer geschlossen wird.

Vertragsschluss mit Verbrauchern

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist einem Verbraucher nach § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie das Rechtsgeschäft zu keinem gewerblichen, selbstständigen beruflichen Zweck abschließt (BGH NZM 2015, 665). Etwas anderes kann gelten, wenn die Verwaltung nicht offenkundig im Namen der Eigentümergemeinschaft handelt (LG Bielefeld BeckRS 2014, 10382; BGH NJW-RR 2012, 626).

Eine Klausel ist grundsätzlich unwirksam, wenn das Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, den Verbraucher länger als zwei Jahre bindet, § 309 Nr. 9 lit. a) BGB, oder eine stillschweigende Verlängerung eines mit einer begrenzten Laufzeit geschlossenen Vertrages um jeweils mehr als ein Jahr vorsieht, § 309 Nr. 9 lit. b) BGB.

Da sowohl die Abrechnungs-Service- als auch die Wartungsverträge als Werkverträge unter § 309 Nr. 9 lit. a) und lit. b) BGB fallen, ist die Vereinbarung einer längeren Laufzeit als zwei Jahre (AG Mainz NJW-RR 1998, 732: Unwirksamkeit einer achtjährigen Laufzeitklausel; BGH BeckRS 2008, 2884: Unwirksamkeit einer Zehn-Jahres-Laufzeit) und die stillschweigende Verlängerung um mehr als ein Jahr nicht wirksam. Die Laufzeit von zwei Jahren beginnt hierbei mit dem Abschluss des Vertrages und nicht mit dem Zeitpunkt der erstmaligen Leistungserbringung (BGH NJW 2013, 926). Ein Vertrag, der eine Bindung von über zwei Jahren oder eine stillschweigende Verlängerung um jeweils mehr als ein Jahr – somit auch eine unbefristete Verlängerung – beinhaltet, sollte daher nicht geschlossen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass § 309 Nr. 9 lit. a) und lit. b) BGB nur Höchstfristen enthalten. Kommen weitere Umstände hinzu, so kann eine Klausel auch bei kürzeren Fristen gegen § 307 BGB verstoßen und unwirksam sein.

Vertragsschluss mit Unternehmern

Wird der Vertrag ohne die Beteiligung eines Verbrauchers geschlossen, so misst sich die Wirksamkeit der Klausel allein an dem weniger strengen Maßstab des § 307 BGB. Eine Klausel ist nach § 307 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligt. Dies wurde im Rahmen einer einzelfallbezogenen Abwägung der schützenswerten Interessen bejaht, bspw. bei einer zehnjährigen Laufzeitklausel über die Wartung einer Telefonanlage, wenn dem Verwender ein nachträgliches Recht zur Preisanpassung ohne entsprechende Lösungsmöglichkeit des Kunden vom Vertrag zusteht (BGH NJW 2003, 886). Hingegen wurde ein vierjähriger Miet- und Wartungsvertrag über ein Kopiergerät allein aufgrund der Überschreitung der Höchstlaufzeit des § 309 Nr. 9 lit. a) BGB nicht als unangemessen angesehen (Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf NJW-RR 2012, 629).

Die Indivdiualvereinbarung

Außerhalb der strengen AGB-Kontrolle sind Laufzeitvereinbarungen insbesondere dann unwirksam, wenn sie sittenwidrig sind, eine Vertragspartei derart in ihrer persönlichen Freiheit und Selbstständigkeit beschränkt wird, dass sie wirtschaftlich geknebelt und dem Vertragspartner regelrecht ausgeliefert ist (BGH NJW-RR 1997, 942). Die individuelle Vereinbarung einer Vertragslaufzeit ist in der Praxis unüblich, die Mess- und Wartungsunternehmen bedienen sich in der Regel eines Standardklauselwerkes, das sie für eine Vielzahl ihrer Verträge verwenden.

Die Rechtsfolge

Unwirksame Laufzeitklauseln können nicht auf ein zulässiges Maß reduziert werden (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion; BGH NJW-RR 2012, 249; BGH NJW 2006, 1059). An ihre Stelle tritt grundsätzlich das dispositive Gesetzesrecht. So tritt an die Stelle der unwirksamen Laufzeitklausel bei Abrechnungs- und Ablese-Serviceverträgen § 621 BGB: Der Vertrag ist unbefristet und jederzeit kündbar (AG Mainz NJW-RR 1998, 732). Gleiches gilt für Wartungsverträge (BGH NJW-RR 1997, 942).

Unwirksame Laufzeitklauseln können **nicht** auf ein **zulässiges Maß reduziert** werden.

Sanieren statt demontieren

Bei der Leckageortung und Sanierung von Flachdächern zahlen sich durchdachte Lösungen aus.

1

Der kostenintensive Abriss eines schadhaften Flachdachs kann in vielen Fällen vermieden werden. Spezielle Leckortungs- und Trocknungstechniken machen's möglich. Keine andere Dachform ist so vielfältig zu gestalten und zu nutzen wie das Flachdach. Der architektonische Spielraum geht dabei Hand in Hand mit der Erfüllung notwendiger Anforderungen an die Konstruktion in Bezug auf Statik, Dämmung und Abdichtung. Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie mechanische Beanspruchung wirken nachhaltig auf die Haltbarkeit ein – und das macht Flachdächer auch besonders schadenanfällig, wobei die Suche nach der jeweiligen Schadensursache meist sehr komplex ist. Viele Schäden zeigen sich erst Jahre später, wenn z. B. Wasser ins Gebäude eindringt, sich die Mineralwolldämmung zersetzt, die Dämmwirkung nachlässt oder Schimmelpilz entstanden ist.

Die Schadenbegutachtung

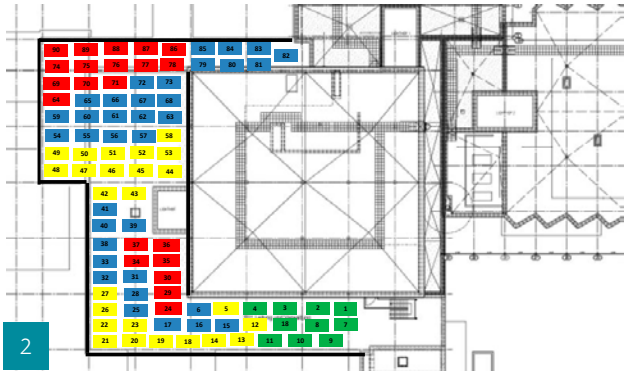
So vielseitig Flachdächer in Größe, Art und Nutzung konstruiert sein können, so unterschiedlich sind auch die Schadensbilder. Um so wichtiger ist es, ein klares Bild von der Schadensursache und dem Ausmaß der Durchfeuchtung zu gewinnen, um auf dieser Basis eine geeignete wirtschaftliche Sanierungslösung zu entwickeln. Am Anfang steht dabei immer die Dachbegehung mit detaillierter optischer Überprüfung des Aufbaus, insbesondere von Lichtbändern, Rohrdurchgängen, Bewegungsfugen, Fallrohren, der Unterkonstruktion, der verbauten Dämmmaterialien sowie der Abdichtungsoberbeläge. Eine sichere Beurteilung erfordert oft auch eine Bauteilöffnung an definierten Stellen.

Methoden der Leckageortung

Undichtigkeiten an einem Flachdach zu orten, ist deutlich komplexer als bei anderen Dachformen. Eine Reihe technischer Messmethoden sind verfügbar, die oft kombiniert eingesetzt werden müssen, um eine Dichtigkeitsprüfung mit punktgenauer Ursachenermittlung zu gewährleisten.

Bei den meisten Schadensfällen erfolgt im ersten Schritt eine Feuchtemessung mit dem sogenannten Neutronensondenverfahren. Es eignet sich hervorragend, um schwer zu ermittelnde Leckagen einzugrenzen, und liefert mit der zerstörungsfreien Messtiefe von bis zu 30 Zentimetern präzise Erkenntnisse über den tatsächlichen Feuchtegrad und die -verteilung in der Konstruktion. Zudem ist das Verfahren bei den meisten Flachdächern und den darin verbauten Dämmschichten einsetzbar. Da die abschließende richtige Auswertung der Ergebnisse äußerst komplex ist, bedarf es einer speziellen Qualifikation der Ausführenden. Sie müssen die Wirkweisen des Messverfahrens sehr genau kennen und zudem die notwendige bautechnische Fachkunde besitzen, um Fehlmessungen und daraus resultierende falsche Analysen zu vermeiden. Erfasst werden die Messergebnisse in einem Rasterprotokoll, der sogenannten Feuchtekartierung. Sie stellt die Feuchtegrade farblich skaliert dar und bildet die Basis für die Entwicklung des Trocknungskonzepts sowie für anschließende Sanierungsmaßnahmen.

Gegenüber herkömmlichen Messverfahren bietet der Einsatz einer solchen Messsonde den entscheidenden Vorteil, dass die Zahl der notwendigen Sondieröffnungen in der Dachkonstruktion auf ein Minimum reduziert werden kann. Je nach Anforderung und Komplexität werden bisweilen auch weitere Ortungstechniken ergänzend angewandt, z. B. das Rauchgas- und Tracergas-Verfahren, das Elektroimpuls- oder das Endoskop-Verfahren.



2

Fotos: © Ingenieurbüro Tobias Ritzer

DER AUTOR

MARTIN PAETOW
Der Diplom-Betriebswirt leitet den Bereich Vertrieb, Unternehmensentwicklung der Ingenieurbüro Tobias Ritzer GmbH, Spezialunternehmen für Messtechnik, technische Trocknungskonzepte, Bautrocknung, Asbestsanierung, bundesweite Groß- und Komplexschadensanierungen.
www.big-damage.de

3

Ein Beispiel aus der Praxis

Ist die Undichtigkeit mithilfe der kombinierten Messmethoden gefunden und fachmännisch repariert worden, stellt sich oft die Frage, wie sich Dachkonstruktion und Dämmung am besten trocknen lassen – manchmal mit überraschendem Ergebnis, wie das folgende Beispiel zeigt. Hier konnte die von einem Drittanbieter geplante Kahlschlagsanierung durch ein Substanz erhaltendes Trocknungskonzept verhindert werden:

Das aus Metallprofilen, Sperrholzplatten und Zwischenraumdämmungen komplex konstruierte Flachdach eines Multiplex-Kinos wurde durch einen massiven Hagelschaden stark geschädigt. Auf einer Fläche von rund 1.300 Quadratmetern zeigte die Dachhaut unzählige Hageleinschläge und Risse. Schnee- und Regen führten in der Folge zu starker Durchfeuchtung der Sperrholzplatten und der Mineralwolldämmungen.

Zur ersten Schadenaufnahme wurde im Vorfeld eine intensive Begehung der Konstruktion durchgeführt – in Verbindung mit Feuchtemessungen im Troxler-Neutronensondenverfahren sowie weiteren dielektrischen Oberflächenmessungen zur Feuchtebestimmung in den Schichten und den unterschiedlichen Materialien. Ergänzend wurden in ausgewählten Teilbereichen kleine Öffnungen der Konstruktionen vorgenommen, um Rückschlüsse auf den tatsächlichen Dachaufbau und den Grad der Beschädigung zu ziehen. Die detaillierte und beprobte Analyse – insbesondere der noch trocknungsfähigen Mineralwolle und der Sperrholzplatten – ergab, dass die komplette Dachkonstruktion mit einem innovativen Sanierungskonzept nachhaltig zu retten war.

Alle Trocknungsmaßnahmen wurden im sogenannten Vakuumverfahren mit speziellen Hochleistungspumpen durchgeführt. Zwischenmessungen im Neutronensondenverfahren dokumentierten den sicheren Sanierungsfortschritt. Um die optimale Trocknung in allen Lagen der Profile zu gewährleisten, kam eine eigens entwickelte Technik zum Einsatz: Mehr als 300 konisch geformte „Eindreher" wurden in die Dachkonstruktion eingebaut, um den notwendigen Luftdurchgang innerhalb der Trapezbleche wie auch in den mit Mineralwolle gefüllten Zwischenräumen sicherzustellen. Gleichzeitig wurde über spezielle Trocknungsstutzen Luft zwischen Sperrholzplatten und Dachhaut eingebracht. Über einen Zeitraum von vier Wochen wurde die dafür genutzte Hochleistungs-Vakuumtechnik in mehreren Folienzelten auf der Dachfläche witterungsgeschützt untergebracht. Das komplette Dach konnte in seiner ursprünglichen Bauart und Funktion erhalten werden – ohne Demontage und kostenintensiven Neuaufbau.

1 Präzise Messergebnisse bis 30 Zentimeter Tiefe liefert die Neutronensonde zerstörungsfrei.

2 Basis für weitere Maßnahmen: Das Rasterprotokoll macht Feuchtegrade über eine Farbskala sichtbar, von Grün = trocken über Gelb und Blau nach Rot = stark feucht.

3 Über Eindrehstutzen wird Luft zur Trocknung zwischen Sperrholzplatten und Dachhaut eingebracht. Folienzelte schützen die Hochleistungs-Vakuumtechnik vor Witterung.

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

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

ENERGIE FÜR MEHR.

GETEC

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM

Höchst anspruchsvoll

Für die Sanierung von Hochhausdächern gelten besondere Anforderungen, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz.

Hohe Gebäude wirken schon seit Menschengedenken faszinierend auf ihre Betrachter. Die biblische Überlieferung des Turmbaus zu Babel beschreibt erstmalig den Versuch, ein turmartiges Bauwerk zu errichten, das wir heute umgangssprachlich als Hochhaus bezeichnen.

Mit der Erfindung des Sicherheitsaufzugs im Jahr 1852 begann der industrielle Siegeszug der Hochhäuser. Heute prägen Wolkenkratzer mit Höhen jenseits der 150 Meter das Bild vieler Metropolen. Hochhäuser mit nach der Musterbauordnung (MBO) definierten Höhen des obersten Fußbodens ab 22 Meter sind dagegen keine Seltenheit mehr. Mischnutzungen liegen im Trend und sind selbst in kleineren Städten immer häufiger anzutreffen. Die klassische Bauweise besteht mehrheitlich aus kubischen Elementen und wird für Wohn- und Geschäftsräume genutzt. Den obersten Abschluss bildet in der Regel ein Flachdach.

Für Sonderbauten gelten besondere Regeln

Hochhäuser gelten als sogenannte Sonderbauten mit besonderen Anforderungen an Bau, Betrieb und Instandsetzung. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden in der Muster-Hochhaus-Richtlinie beschrieben und durch die Länder umgesetzt. In der Regel handelt es sich hierbei um Belange des Brandschutzes und der Statik.

Dem Brandschutz kommt eine besondere Bedeutung zu, da im Brandfall die Rettung in Hochhäusern Feuerwehren vor eine schwierige Aufgabe stellt: Während bei niedrigeren Gebäuden der zweite Rettungsweg häufig über das Anleitern sichergestellt werden kann, ist dies bei Hochhäusern nicht mehr möglich. Der verheerende Brand am Londoner Grenfell Tower im Jahr 2017 hat die zuständigen Behörden für die Einhaltung der technischen Anforderungen sensibilisiert. Ihre frühzeitige Einbindung in die Sanierungsplanung schon während der Vor- und Ausführungsplanung ist unablässig. Sanierungen an Hochhausdächern sind besonders anspruchsvoll, weil vielfältige Anforderungen erfüllt werden müssen – in Bezug auf Brandschutz, Wärmeschutz, Entwässerung, Windsogsicherung, Höhentransport und Witterung.

Erhöhte Brandschutzanforderungen

Die erhöhten Brandschutzanforderungen betreffen den gesamten Dachaufbau und sind über die gesamte Dachfläche anzuwenden. Während bei niedrigeren Gebäuden häufig noch der Einbau von schwer entflammbaren Baustoffen wie Hartschaumplatten möglich ist, müssen diese Bauteile an Hochhausdächern aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Folgt man den

DER AUTOR

STEPHAN MÖLLER
Der Geschäftsführer der FACHPLANUNG-DACH GmbH ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk und für das Zimmerhandwerk.

Foto: © canadastock / Shutterstock.com

baurechtlichen Anforderungen, so gilt für Dämmungen, dass die Baustoffe nicht brennbar auszuführen sind, was die zur Auswahl stehenden Produktgruppen erheblich einschränkt. Geeignet sind Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern, Schaumglas oder Mineraldämmplatten, und sie sind in der Regel in der Beschaffung und der Verarbeitung teurer, besitzen aber im Vergleich zu den Hartschäumen schlechtere Dämmeigenschaften. Auch Bauteile, welche die Dachdecke durchdringen, zum Beispiel Dachabläufe und Entlüftungsleitungen, müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke entsprechen. Diese beträgt bei Gebäuden von mehr als 60 Meter Höhe 120 Minuten. Ihre Montage erfordert besondere Maßnahmen: Überhöhungen an den Rändern der Dächer, die aus Kostengründen häufig aus Holz hergestellt werden, sind bei Hochhäusern ebenfalls aus nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Die Dachhaut besteht gewöhnlich aus Abdichtungsbahnen. Deren Stoffeigenschaften müssen beständig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sein, was jedoch ihre Brandlast erhöht. Daher ist eine solche Dachhaut mit einer mindestens fünf Zentimeter dicken Schicht aus mineralischen Baustoffen dauerhaft zu bedecken. Die häufig auf Flachdächern verwendete Kiesschicht ist auf Hochhäusern nicht ohne Weiteres umsetzbar. Hierfür sind besondere Berechnungen und Nachweise zur Verwehsicherheit erforderlich. Entsprechend der Gebäudegeometrie ist die Verwehsicherheit in einzelnen Fällen nur noch durch großformatige Betonplatten sicherzustellen. Die schlechteren Dämmeigenschaften und die zusätzlichen Schichten oberhalb der Dachhaut wirken sich auf die Dicke des gesamten Dachaufbaus aus und müssen auf alle An- und Abschlüsse übertragen werden.

Die **erhöhten Brandschutzanforderungen** gelten für den **gesamten Dachaufbau.**

Leider teuer

Bereits die Umsetzung der erhöhten Brandschutzanforderungen hat zur Folge, dass die Herstellungskosten für den Dachbau im Verhältnis zu Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze deutlich teurer ausfallen. Grenzen an das Hochhaus niedrigere Dächer an, so sind auch hier erhöhte Anforderungen an den Brandschutz zu beachten. Auf den Dachflächen installierte technische Anlagen und Bauteile sind in der Sanierungsplanung bereits frühzeitig auf ihre Eignung zu prüfen.

Die Dimensionierung der eingesetzten Dämmstoffe erfolgt nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Für bestehende Wohngebäude mit Flachdächern liegt der Schwellenwert bei einem Wärmedurchgangskoeffizient (W/(m²K)) von ≤ U = 0,20 W/(m²K), was bei einzusetzenden Dämmstoffen eine Mindeststärke von ca. 20 Zentimeter ergibt. Gewöhnlich wird über den Dämmstoff noch zusätzlich das für Flachdächer notwendige Gefälle von zwei Prozent erzeugt. Hierfür werden die Dämmplatten werkseitig passend zu den Abmessungen der Dachfläche in Keile geschnitten und vom Dachdecker planmäßig verlegt. Durch das Gefälle sind Dämmstoffstärken an Hochpunkten von mehr als 30 Zentimeter keine Seltenheit. Der Gefälleverlauf ist bei der Planung aller An- und Abschlüsse insbesondere der Dachränder zu berücksichtigen.

Statik und Windsog

Alle am Dach verlegten Bauteile müssen mit dem Untergrund derart verbunden werden, dass die auftretenden Windsogkräfte sicher abgeleitet werden. Zu diesem Zweck sind objektbezogene statische Nachweise erforderlich, welche bereits während der Planung und späteren Bauausführung erbracht werden müssen.

Da Hochhäuser sich naturgemäß meist in räumlichen Umgebungen mit enger Bebauung befinden, ist die Umsetzung von Bauarbeiten grundsätzlich erschwert. Die den Dachdeckern regulär zur Verfügung stehenden Höhentransportmittel kommen bei Hochhäusern technisch leicht an ihre Grenzen. In solchen Fällen kommen häufig Zahnstangenaufzüge zum Einsatz. Die Montage der Aufzüge ist auf Grund der Fassadengestaltung oft kompliziert und bedarf der umfassenden Planung. Höhentransport und Transportvolumen sind im Vergleich langsamer und räumlich begrenzt.

Das Hochhaus als Sonderbau stellt bei der Dachsanierung vergleichsweise hohe Anforderungen an die zu verwendenden Baustoffe, die handwerkliche Ausführung und die Planung. Um den erforderlichen Sicherheitsaspekten und den technischen Notwendigkeiten Rechnung zu tragen, ist eine frühzeitige Planung durch erfahrene Fachleute unerlässlich.

Planung, Baustoffe und handwerkliche Ausführung **führen zu höheren Kosten.**

Sanierung mit technischer Exzellenz

- Zerstörungsfreie Messtechnik
- Technische Trocknungen
- Flachdach Leckageortung
- Trocknung von Dachdämmungen
- Wiederherstellung aller Gewerke

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

Nürnberg | Frankfurt | Weißenburg | Regensburg | München | Bundesweit: Komplex-und Spezialschäden

Ingenieurbüro Tobias Ritzer GmbH
BRAND- UND WASSERSCHADEN SANIERUNG

WEG-RECHT

Aktuelle Urteile

Um die Auslegung des § 10 Abs. 2 WEG zur Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts ging es diesmal vor Gericht und u. a. um die Bedeutung korrekt formulierter Beschlussfassungen.

BEREINIGUNG EINES „GEBURTSFEHLERS“ IN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

(BGH, Urteil vom 22.3.2019 – Az. V ZR 298/16)

DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich im Rahmen dieses Falls mit der Auslegung des § 10 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu befassen – nach alter Fassung: § 10 Abs. 2 S. 3 –, wonach jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Kläger ist Eigentümer des Teileigentums G30, einer Garage. In § 17 des Teilungsvertrags in der Form des Nachtrags vom 29. Oktober 1985 (nachfolgend: TV) ist festgelegt, dass „dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechts G30 die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Abstellräume I, II und III sowie der Wasch- und Trockenräume A und B zusteht“.

In diesen Räumlichkeiten befinden sich 18 (vermietete) Wohnungen. Im Jahr 2004 genehmigten die übrigen damaligen Wohnungseigentümer mit notariellen Urkunden die Teilung des Miteigentumsanteils des Klägers in 18 Anteile mit der jeweiligen Begründung von Sondereigentum an den Wohnungen. Zu dem grundbuchrechtlichen Vollzug kam es nicht, weil dem Kläger kein Sondereigentum, sondern nur ein Sondernutzungsrecht an den Räumen zusteht.

Mit rechtskräftigem Urteil wurde im Jahr 2015 auf Klage einer Wohnungseigentümerin hin festgestellt, dass die Räume ausschließlich in der durch die Teilungserklä-

DIE AUTORINNEN

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

VICTORIA E. WARKEN
Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.
www.asd-law.com

Foto: © Freedomz / Shutterstock.com

rung beschriebenen Form genutzt werden dürfen. Ferner wurde der Kläger ebenfalls im Jahr 2015 auf Klage zweier anderer Wohnungseigentümer hin rechtskräftig dazu verurteilt, es zu unterlassen, die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen.

Der Kläger hatte die Zustimmung zur Berichtigung des Teilungsvertrags sowie des Nachtrags dahingehend verlangt, dass „dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums G30 [...] die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Räume I, II und III sowie der Räume A und B" zusteht.

Das Amtsgericht Göttingen hat die Klage als unzulässig, das Landgericht Braunschweig die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die vom Senat zugelassene Revision hatte insoweit Erfolg, als die Berufung hinsichtlich der abgewiesenen Klage gegen die Wohnungseigentümer zurückgewiesen worden ist. Im Umfang der Aufhebung ist die Sache zurückverwiesen worden.

Der BGH führt aus, dass ein Anspruch des Klägers auf Änderung der Teilungserklärung gegen die übrigen Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 2 WEG (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG a. F.) nicht verneint werden kann. Das Berufungsgericht hat nach Ansicht des BGH rechtsfehlerfrei festgestellt, dass § 17 TV die Berechtigung zu einer Wohnnutzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume nicht im Weg der Auslegung entnommen werden kann. Grundsätzlich hat eine ggf. ergänzende Auslegung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung Vorrang vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 WEG. Demnach ist die in § 17 TV gewählte Bezeichnung „Abstell-, Wasch- und Trockenräume" als Zweckbestimmung anzusehen.

Rechtsfehlerhaft hingegen ging das Berufungsgericht davon aus, dass ein Anspruch des Klägers auf Änderung der in § 17 TV enthaltenen Zweckbestimmung nicht von § 10 Abs. 2 WEG umfasst sei. Zwar kann keine sachenrechtliche Zuordnung Gegenstand einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG sein – eine Änderung des Inhalts eines dinglichen Sondernutzungsrechts bzw. dessen dauerhafte Aufhebung hingegen schon. In beiden Fällen bleibt die sachenrechtliche Zuordnung des Nutzungsgegenstands zum Gemeinschaftseigentum unverändert. Eine solche Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts ist hier Gegenstand der Klage. Der Kläger strebt eine Änderung der Zweckbestimmung der seinem Sondernutzungsrecht zugewiesenen Räume in einer Weise an, dass diese bewohnt werden dürfen.

Auch aus anderen Gründen ist § 10 Abs. 2 WEG einschlägig. So verlangt die Norm „schwerwiegende Gründe" für eine Anpassung der Gemeinschaftsordnung. Eine Anpassung kommt demnach auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler). Schwerwiegende Gründe i. S. d. § 10 Abs. 2 WEG, die ein Festhalten an der geltenden Regelung unbillig erscheinen lassen, können deshalb vorliegen, wenn die durch die Gemeinschaftsordnung vorgegebene Zweckbestimmung eine Nutzung einer Sondereigentumseinheit ausschließt, die nach der baulichen Ausstattung der betroffenen Räume möglich ist, und wenn ferner objektive Umstände dafürsprechen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer diese Nutzung eröffnet werden sollte.

Die Voraussetzungen hierfür lassen sich wie folgt zusammenfassen: Zuerst müsste die erforderliche bauliche Ausstattung der betreffenden Räume schon bei der Aufteilung in Wohnungseigentum vorhanden gewesen oder im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufteilung erfolgt sein. Dies muss von den übrigen Wohnungseigentümern hingenommen worden sein. Weiterhin müssten objektive Umstände vorliegen, die darauf hindeuten, dass die bestehende Regelung die tatsächlich eröffnete Nutzung der Räume nicht wiedergibt. Zudem liegen schwerwiegende Gründe nur dann vor, wenn die aufgrund der verlangten Änderung der Zweckbestimmung mögliche Nutzung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. Und schließlich muss die nach der bestehenden Zweckbestimmung zulässige Nutzung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen Einheit führen, die durch die Änderung der Zweckbestimmung behoben werden kann. Liegen nach all dem schwerwiegende Gründe vor, hat abschließend eine Abwägung der Interessen des Klägers mit denen der übrigen Wohnungseigentümer zu erfolgen. Nach diesen Voraussetzungen konnte dem Kläger ein Änderungsanspruch auf der Grundlage des § 10 Abs. 2 WEG nicht versagt werden. Das Berufungsurteil konnte daher keinen Bestand haben.

VERWALTERSTRATEGIE

Das vorliegende Urteil ist in zweifacher Hinsicht interessant: Zum einen diskutiert der BGH die Voraussetzungen für die Anpassung einer Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 2 WEG. Das Wissen um diese Voraussetzungen ermöglicht der Verwaltung im Rahmen ihrer Arbeit eine umfassende Beratung der Wohnungseigentümer in dem Fall, dass ein Eigentümer eine entsprechende Anpassung verlangt. Zum anderen zeigt es die Bedeutung einer klaren, unmissverständlich formulierten Vereinbarung. Es obliegt den Verwaltungen, gerichtliche Entscheidungen wie diese durch klare Formulierungen von Vereinbarungen, aber auch von Beschlüssen und sonstigen schriftlichen Abfassungen, aus denen Wohnungseigentümer Ansprüche bzw. Rechte herleiten könnten, zu vermeiden.

WEG-RECHT

UMFANG DER PRÜFUNG DER VERWALTERBESTELLUNG BEI VERWALTERZUSTIMMUNG

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.10.2020 – Az. 3 Wx 182/20)

DAS THEMA

Im Rahmen einer erstrebten Eigentumsumschreibung hatte sich das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf mit der Frage zu befassen, ob das Grundbuchamt wegen einer unstreitig verfahrensfehlerhaft erfolgten Verwalterbestellung die Eigentumsumschreibung verweigern darf, wenn diese unter dem Vorbehalt der Verwalterzustimmung steht.

DER FALL

Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer eines 55,621/1.000 Miteigentumsanteils an einem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im zweiten Obergeschoss links mit Kellerraum sowie eines 55,541/1.000 Miteigentumsanteils an demselben Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im selben Haus, ebenfalls im zweiten Obergeschoss rechts, ebenfalls mit Kellerraum. Es ist mit dinglicher Wirkung vereinbart und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen, dass die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters bedarf.

Im März 2020 veräußerte der Beteiligte zu 1 den gesamten Grundbesitz an die Beteiligten zu 2 und zu 3. Anschließend beantragten die Beteiligten u. a. die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligten zu 2 und 3 unter Beifügung der Zustimmungserklärung des Verwalters aus dem April 2020. Die Verwalterbestellung wiesen sie durch Beilegung eines Protokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2016 vor, in dem es heißt: „Die Bestellung der Verwaltung endet zum 31.12.2016; durch ein Versehen hat die Verwaltung jedoch keinen TOP zur Verwalterbestellung ab dem 01.01.2017 in die Tagesordnung aufgenommen. Herr [.] stellt daher den Antrag zur Geschäftsordnung, einen TOP 7 mit der Beschlussformulierung ‚Beschlussfassung über die Bestellung der Verwaltung ab dem 1. Januar 2017' aufzunehmen. Der Antrag wird per mehrheitlichem Handzeichen angenommen." Die anwesenden 944,59/1.000 Stimmanteile bestellten sodann den Verwalter erneut.

Mit Zwischenverfügung vom 8. Juli 2020 teilte das Grundbuchamt den Beteiligten mit, dass die Verwalterbestellung unwirksam sei, weil es versäumt worden sei, die Verwalterbestellung vorab auf die Tagesordnung zu setzen. Da nicht alle Stimmanteile anwesend gewesen seien, hätte der Tagesordnungspunkt nicht nachträglich aufgenommen werden dürfen. Einer offensichtlichen Nichtigkeit der Bestellung müsse das Grundbuchamt nachgehen. Das Grundbuchamt hat den Beteiligten aufgegeben, gemäß § 29 Grundbuchordnung (GBO) eine ordnungsgemäße Verwalterbestellung sowie die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bzw. die Genehmigung der bereits erfolgten Zustimmung nachzuweisen. Gegebenenfalls könnten auch alle Miteigentümer der Veräußerung zustimmen.

Die Beteiligten lehnten dies ab und legten, da das Grundbuchamt seine Zwischenverfügung aufrecht erhielt, Beschwerde ein. Sie machten geltend, der trotz fehlerhafter Einberufung gefasste Beschluss sei nach ganz herrschender Meinung nur anfechtbar, nicht nichtig. Zudem wäre es aufgrund der Mehrheitsverhältnisse auch ohne den Formfehler zu der Beschlussfassung gekommen. Sofern feststehe, dass es bei ordnungsgemäßer Ladung zu demselben Beschluss gekommen wäre, sei der Verstoß unbeachtlich.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem OLG zur Entscheidung vorgelegt. Dies stellte fest, dass die Beschwerde allein deshalb bereits Erfolg hat, weil die Zwischenverfügung nicht hätte ergehen bzw. durch Nichtabhilfe hätte bestätigt werden dürfen und daher aus formellen Gründen aufzuheben ist. Die inhaltliche Unzulässigkeit der Zwischenverfügung ergibt sich daraus, dass die Beteiligten ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben haben, dass sie nicht

Foto: © Africa Studio / Shutterstock.com

gewillt waren, das vom Grundbuchamt gesehene Eintragungshindernis zu beseitigen. In einem solchen Fall gehe das mit der Zwischenverfügung angestrebte Verbesserungsverfahren ins Leere. Das richtige Mittel der Wahl wäre eine direkte Entscheidung des Grundbuchamts über den Eintragungsantrag gewesen.

Als kurzes orbiter dictum fügte das OLG an, dass der Antrag der Beteiligten in der Sache erfolgversprechend ist, denn gemäß § 12 Abs. 1, Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. V. m. dem als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragenen Zustimmungserfordernis ist die Veräußerung des Wohnungseigentums unwirksam, bis die Zustimmung des Verwalters erteilt ist. Diese Zustimmung wurde nachgewiesen. Zwar hat das Grundbuchamt zu Recht die Verwalterbestellung als verfahrensfehlerhaft gerügt, doch führt dies lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, nicht hingegen zu dessen Nichtigkeit. Auch liegt kein Fall einer bewussten Umgehung des Mitwirkungsrechts des an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmenden Miteigentümers vor.

VERWALTERSTRATEGIE

Im vorliegenden Beschluss ließ es sich das OLG Düsseldorf nicht nehmen, in einem rechtsunverbindlichen Zusatz (orbiter dictum) zu diskutieren, welche Rechtsfolge eine fehlerhafte bzw. fehlende Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung hat, die mit der Ladung zur Eigentümerversammlung versandt wird. Das OLG bekräftigt, dass diese lediglich zur Anfechtbarkeit führt, vgl. § 23 Abs. 4 WEG – und zwar deswegen, weil die Regelung in § 23 Abs. 2 WEG kein zwingendes Recht darstellt, sondern durch Vereinbarung abgeändert werden kann. Die WEG-Reform ändert hieran nichts, da sowohl § 12 Abs. 1, Abs. 3 WEG als auch § 23 Abs. 2, Abs. 4 WEG nach wie vor denselben Wortlaut haben und somit weiterhin anwendbar sind.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter **www.vdiv-management.de** oder per E-Mail an **bestellung@vdiv.de** zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet: **www.vdiv.de**

VDIV-Praxishilfen

ZMR Sonderheft 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Kompendium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften
3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

VDIV-Branchenbarometer

8. VDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2020
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249 (zzgl. MwSt.)
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149 (zzgl. MwSt.)
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79 (zzgl. MwSt.)
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbande: € 39 (zzgl. MwSt.)

Muster-Verwalterverträge

Zum Download | Für VDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei

WEG-Verwaltung (Stand: Januar 2021)
Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen nach der WEG-Reform 2020
€ 99 (zzgl. MwSt.)

Mietverwaltung (Stand: März 2021)
Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 69 (zzgl. MwSt.)

SE-Verwaltung (Stand: März 2021)
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 69 (zzgl. MwSt.)

vdiv Die Immobilienverwalter

www.vdiv-management.de

Bei allen Verträgen sind Muster für Verwaltervollmacht und zum Datenschutz sowie umfangreiche Ausfüllhinweise enthalten.
VDIV Management GmbH · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin · www.vdiv-management.de · 030 300 96 79 0

MIETRECHT

Aktuelle Urteile

Wann besteht Anspruch auf eine komplette Neuberechnung der Nebenkosten? Und wann rechtfertigt Modernisierung eine Ausnahme von der Mietpreisbremse? Zwei BGH-Entscheide:

KEIN ANSPRUCH AUF NEUBERECHNUNG DER NEBENKOSTEN BEI FORMELLER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT

(BGH, Urteil vom 20.1.2021 – Az. XII ZR 40/20)

DAS THEMA

Der beim Bundesgerichtshof (BGH) für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat hat in den letzten Jahren die Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Nebenkostenabrechnungen deutlich gesenkt – und damit die Voraussetzung für die Einhaltung der nur im Wohnraummietrecht geltenden Jahresfrist nach § 556 Abs. 3 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im Gewerberaummietrecht, für das der XII. Senat zuständig ist, spielt diese Frist nur dann eine Rolle, wenn sie ausdrücklich vertraglich vereinbart ist. Sind die formellen Voraussetzungen einer Nebenkostenabrechnung allerdings nicht eingehalten, haben Mieter Anspruch auf eine Neuberechnung der gesamten Nebenkosten. Handelt es sich dagegen nur um materielle Fehler der Abrechnung, müssen nur diese einzelnen Positionen der Höhe nach berichtigt werden, und die Nebenkostenabrechnung muss nicht neu erteilt werden. Hier gab nun die Klage eines Großmieters auf Neuberechnung der Nebenkosten dem Gewerbe-Mietsenat des BGH Gelegenheit, seine Rechtsprechung auf die des VIII. Senats abzustimmen und zu detaillieren.

DER FALL

Der Mieter, ein Bundesland, hatte nach Ende eines Mietverhältnisses Klage auf Neuerteilung der Abrechnungen der Nebenkosten für mehrere Jahre erhoben. Problematisch war, dass die Gesamtfläche des Objekts durch An- und Umbauten teilweise auch innerhalb des Abrechnungsjahres variiert wurde. Auch wurden unterschiedliche Flächenarten angesetzt: nicht alle Flächen zu 100 Prozent in den Gesamtanteilen, manche mit einem niedrigeren Anteil. Des Weiteren war das Gesamtobjekt in drei Einzelobjekte aufgeteilt, für die durchgängig getrennte Vorauszahlungen erhoben worden waren, deren Aufteilung aber erst im Laufe der Revision beanstandet worden war.

Der BGH hat ebenso wie die Berufungsinstanz die Klage des Mieters abgewiesen, ein Anspruch auf vollständige Neuabrechnung der gesamten Nebenkosten besteht nicht. Voraussetzung für einen solchen Anspruch wäre zum einen eine formell nicht ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung. Zum anderen muss sich dieser formelle Fehler durch die gesamte Abrechnung ziehen

Foto: © create jobs 51 / Shutterstock.com

und nicht nur einzelne Kostenpositionen betreffen. Wenn diese jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, und lediglich Einzelpositionen müssten neu berechnet werden (was allerdings einen entsprechenden Klageantrag des Mieters voraussetzen würde, der hier nicht gestellt war).

Hinsichtlich der formellen Voraussetzungen einer Nebenkostenabrechnung schließt sich der XII. Senat wörtlich den Vorgaben des VIII. Senats an: Die Nebenkostenabrechnung muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also zumindest eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und eventuell eine Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthalten.

Beim Umlageschlüssel genügt es jedoch, dass sich einzelne Angaben entweder dem Mietvertrag oder auch einer der Nebenkostenabrechnung beigefügten Erläuterung entnehmen lassen. Ob diese so erläuterten Angaben – hier die Flächenangaben – tatsächlich zutreffen, berührt nur die materielle Richtigkeit der Abrechnung.

Hinsichtlich der Flächenänderungen durch An- und Umbauten führt der BGH aus, dass es hierbei genügt, wenn die Abrechnung trotz variierender Zahlen rechnerisch nachvollziehbar bleibt. Abweichungen der Flächen führen daher auch nur zu materiellen Fehlern, die keine Neuberechnung rechtfertigen können. Im entschiedenen Fall wurden zudem Flächen unterschiedlich gewichtet, was gerade bei Gewerberäumen üblich ist. Der BGH verweist insofern auf die DIN 277, die bereits zwischen verschiedenen Flächenarten differenziert. Wie die Flächen gewichtet und berechnet werden, muss aus der Abrechnung selbst nicht hervorgehen. Es genügt, dass der Vermieter auf Anforderung des Mieters diese Berechnung und Gewichtung offenlegt. Im entschiedenen Fall waren die mit weniger als 100 Prozent gewichteten Flächen mit dem Kürzel „ST" gekennzeichnet worden. Aus der Abrechnung selbst ging allerdings nicht hervor, wie diese Flächen dann gewichtet wurden. Dies ergab sich nur aus einem beigefügten Informationsblatt, in dem die Besonderheiten der einzelnen Kostenpositionen erläutert und die jeweils zugrunde gelegten Flächenmaßstäbe genannt waren. Das Beifügen einer solchen Zusatzinformation zur Abrechnung genügt.

MIETRECHT

Ob die Aufteilung des Gesamtobjekts in drei Abrechnungseinheiten der formalen Ordnungsmäßigkeit genügt und nachvollziehbar ist, musste der BGH nicht entscheiden. Diesen Einwand verwirft er wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben, da er erst in der Revisionsinstanz vorgebracht worden war. Vorher hatte der Mieter den Ansatz von drei getrennten Vorauszahlungen für die drei getrennten Objekte niemals hinterfragt und auch weder während des Mietverhältnisses noch im Laufe des Prozesses eine diesbezügliche Aufschlüsselung oder Erläuterung verlangt. Daher konnte er sich auf diesen Einwand in der Revisionsinstanz nicht mehr stützen.

Die Klage auf Neuabrechnung wurde daher rechtskräftig abgewiesen. Andere Anträge, etwa auf Neuberechnung nur einzelner Positionen oder spezifizierte Zahlungsanträge für die Auszahlung angeblich errechneter weiterer Guthaben, hatte der Mieter nicht gestellt.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung ist insbesondere bei Gewerbe- oder gemischt genutzten Objekten komplex, die Erleichterungen des BGH für die formelle Ordnungsmäßigkeit der Nebenkostenabrechnungen sind daher in der Praxis sicher willkommen. Vor allem dürfen weitere Informationen zu den oft komplexen Umlagemaßstäben und Flächengewichtungen in zusätzliche Informationsblätter ausgelagert werden und müssen nicht in die Abrechnung integriert werden, die dadurch unübersichtlich würde.

Mit einer formell ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung ist jedoch nur der Anspruch des Mieters auf vollständige Neuberechnung vermieden bzw. im Wohnraummietrecht die Ausschlussfrist von einem Jahr ab Ende des Abrechnungszeitraums gewahrt. Eine Klage auf Rückzahlung von angeblichen Guthaben wegen angeblicher materieller Unrichtigkeit der Abrechnung ist damit noch lange nicht entschieden. Allerdings obliegt es dem Mieter, diese Berechnungen vorzunehmen und konkrete Rückzahlungsansprüche einzuklagen. In diesem Fall sind Vermieter verpflichtet, Mietern Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu gewähren und auf Anforderung alle weiteren Informationen zur Abrechnung zur Verfügung zu stellen.

UMFASSENDE MODERNISIERUNG NUR BEI WESENTLICHEM BAUAUFWAND IN WESENTLICHEN BAUBEREICHEN

(BGH, Urteil vom 11.11.2020 – Az. VIII ZR 369/18)

DAS THEMA

Die Mietpreisbremse und ihre Ausnahmen bieten reichlich Stoff für höchstrichterliche Rechtsprechung und damit auch regelmäßig für diese Rubrik, zuletzt in **vdiv**aktuell 1/21. Darin ging es um einen Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) vom Mai 2020 und ein Urteil der 65. Kammer des Landgerichts (LG) Berlin. Nur ein halbes Jahr später hat der BGH die Gelegenheit genutzt, um anhand eines Urteils der 63. Kammer des LG Berlin die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Mietpreisbremse nach § 556f S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bei umfassender Modernisierung sehr genau zu präzisieren und die Begrifflichkeiten der Modernisierung im Rahmen der Mietpreisbremse mit den Tatbeständen der Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 555 ff. BGB abzustimmen.

DER FALL

Die Mieter hatten auf Rückzahlung von angeblich überhöhter Miete nach der Mietpreisbremse geklagt. Der Vermieter hatte dagegen eingewandt, dass die Mietpreisbremse nach § 556f S. 2 BGB auf diesen Mietvertrag nicht anwendbar sei, da es sich um eine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung handele. Der Vermieter hatte während des Leerstands unstreitig die Elektrik erneuert, die vormals über Putz liegenden Heizungsrohre in den Fußboden verlegt, in

Foto: © XXLPhoto / Shutterstock.com

Küche und Bad Fliesen und in den übrigen Räumen Parkett verlegt, die sanitären Anlagen im Bad erneuert und erstmals eine Küche eingebaut. Des Weiteren hatte er noch während des Vormietverhältnisses, aber weniger als drei Jahre vor Beginn dieses Mietvertrags, die Heizung erneuert. Für all diese Maßnahmen hatte der Vermieter unstreitig einen Betrag von fast 60.000 Euro bzw. 682,59 Euro pro Quadratmeter aufgewendet. Das Berufungsgericht hatte die Rückzahlungsklage der Mieter abgewiesen, weil es dafürhielt, dass damit ein Drittel der Neubaukosten erreicht sei, die der Kläger mit 2.000 Euro pro Quadratmeter, das Amtsgericht nur mit 1.486 Euro pro Quadratmeter (jeweils ohne Grundstücksanteil) angesetzt hatte. Das Berufungsgericht hatte dabei die gesamten Aufwendungen angesetzt – unter Bezugnahme auf § 16 Abs. 3 S. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), der einen Abzug von Aufwendungen für gleichzeitig durchgeführte Instandsetzungen nicht vorsieht. Des Weiteren hatte das Berufungsgericht berücksichtigt, dass eine energetische Sanierung (Austausch der Holzkasten-Doppelfenster und Außendämmung der Fassade) aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich war.

Der BGH betrachtete die Revision als begründet und verwies das Urteil zur weiteren Beweisaufnahme und Entscheidung zurück an das Berufungsgericht. Zwar gibt der BGH dem Berufungsgericht insoweit recht, als zur Ermittlung des

vdiv*aktuell* im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdiv*aktuell*-Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?

Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von vdiv*aktuell* zu Sonderkonditionen im Abonnement:

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

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

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

www.vdivaktuell.de/abonnement/

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

MIETRECHT

wesentlichen Bauaufwands auf § 17 II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) und § 16 WoFG zurückgegriffen und hierfür ein Drittel der Neubaukosten ohne Grundstücksanteil angesetzt werden muss. Er präzisiert, dass diese Neubaukosten von Region zu Region differieren können und dies anhand statistischer Erhebungen ermittelt und durch den Tatrichter auf Grundlage solcher objektivierbaren Zahlen geschätzt werden könne.

In den wesentlichen Bauaufwand dürfen jedoch nur Modernisierungskosten einfließen, wie sie auch für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 555 ff BGB angesetzt werden können. Kosten für reine Instandhaltungsmaßnahmen sind herauszurechnen, § 16 WoFG ist insoweit nicht anzuwenden. Der BGH präzisiert zunächst, welche Kosten in den Vergleich nach § 556f S. 2 BGB einzustellen sind: nur jene, die auf Modernisierungsmaßnahmen des Katalogs aus § 555b BGB beruhen. Kosten für die Wiederherstellung eines bisherigen mangelfreien Zustands scheiden daher aus. Auch Kosten für die Modernisierung von älteren Bauteilen, die schon während eines nicht unerheblichen Zeitraums ihrer Gesamtlebensdauer abgenutzt wurden, sind zu einem Teil der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und damit herauszurechnen. Hierzu verweist der BGH auf sein ausführliches Urteil zur „modernisierenden Instandsetzung" vom Juni 2020 (BGH VIII ZR 81/19).

Die Gleichsetzung des Begriffes der Modernisierung im Rahmen der Mietpreisbremse und im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung begründet der BGH damit, dass es sich bei § 556f S. 2 BGB um eine enge Ausnahme von der Mietpreisbremse handelt, und zwar um eine, die im Zusammenhang mit der anderen Ausnahmeregelung von der Mietpreisbremse, § 556e BGB, zu sehen ist. § 556e BGB erlaubt Vermietern eine Überschreitung der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete in der Höhe, in der eine Modernisierungsmieterhöhung gerechtfertigt wäre; sie setzt daher umfassende Berechnungen voraus. Die nach Höhe des zu fordernden Betrags und nach den zeitlichen Auswirkungen weit darüber hinausgehende Ausnahmeregelung des § 556f BGB kann daher keine geringeren Voraussetzungen haben.

Auch die qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen detailliert der BGH nochmals. Hier stellt er ausdrücklich dar, dass alle zu wertenden Baumaßnahmen immer im maßgeblichen Zeitraum, also nach Ende des Vormietverhältnisses, während des Leerstands durchgeführt werden müssen, sodass hier die bereits unter dem Vormietverhältnis durchgeführte Heizungsmodernisierung nicht gewertet werden konnte.

Sodann nennt der BGH fünf Bereiche, in denen die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen verbessert werden muss, wobei in mehreren, jedoch nicht notwendigerweise in jedem der wesentlichen Bereiche Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften eine qualitative Verbesserung erfolgen muss, die die Gleichstellung mit einem Neubau rechtfertigt. Werden energetische Maßnahmen nicht durchgeführt, weil sie z. B. wie hier aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich waren, müssen in mehreren anderen Bereichen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Schließlich hebt der BGH hervor, dass die quantitative Prüfung des wesentlichen Bauaufwandes und die qualitativen Auswirkungen auf den Wohnungszustand gleich zu gewichten sind.

Da das Berufungsgericht mit Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH zur Wohnungsbauförderung und unter Außerachtlassung der Begrifflichkeiten der Modernisierungsmieterhöhung unbesehen die Gesamtkosten angesetzt hatte, musste die Sache zur weiteren Sachverhaltsermittlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH verweist ganz am Schluss seines Urteils nochmals darauf, dass die Mietpreisbremse für das Land Berlin vom 28. April 2015 wirksam ist, wie ein BGH Urteil vom Juli 2019 (VIII ZR 130/18) bereits bestätigt hat. Mit Verordnung vom 19. Mai 2020 wurde die Mietpreisbremse in Berlin bis Mai 2025 verlängert; andere Bundesländer wie Bayern und Hessen gingen ebenfalls in die Verlängerung.

Vermietern bleibt also auch im Rahmen der Ausnahmeregelung des § 556f BGB nicht erspart, eine genaue Berechnung der Modernisierungskosten unter Abzug von Instandsetzungskosten und Kosten der „modernisierenden Instandsetzung" vorzulegen und dabei auch den Zeitpunkt der Modernisierung (nach Ende des Vormietverhältnisses) zu berücksichtigen. Sodann ist zu prüfen, ob diese Kosten auch für Modernisierungsmaßnahmen in den wesentlichen, vom BGH aufgeführten Bereichen angefallen sind und hier zum Neubaustandard geführt haben. Die umfassende Ausnahme von der Mietpreisbremse nach § 556f BGB greift nur noch, wenn die dann verbleibenden Kosten ein Drittel der Neubaukosten übersteigen. Ist dies nicht der Fall, kann auf Basis der bereits angestellten Berechnungen jedoch relativ leicht auf die weitere Ausnahmevorschrift des § 556e BGB zurückgegriffen werden, der einen Modernisierungsaufschlag auf die sich nach Mietpreisbremse ergebende Höchstmiete erlaubt. Die umfassenden Kostenberechnungen müssen allerdings in beiden Fällen angestellt werden.

Ein Modell **mit Zukunft**

Zur vertraglichen Gestaltung von Homeoffice und mobilem Arbeiten

Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie ist in vielen Unternehmen das Arbeiten aus dem Homeoffice zur Selbstverständlichkeit geworden. Der Anteil der Beschäftigten, die ihre Arbeit nun von zu Hause oder von einem anderen Ort aus verrichten, ist stark angestiegen.

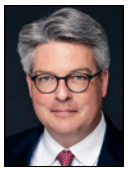
Eine ausdrücklich auf das Homeoffice zugeschnittene gesetzliche Regelung existiert bislang nicht. Zwar hat das Bundesarbeitsministerium nach jahrelanger Diskussion den „Entwurf eines Gesetzes zur mobilen Arbeit" präsentiert, der den Anspruch auf Homeoffice vorsah. Dieser ist jedoch im Kanzleramt auf Ablehnung gestoßen. Es ist aber zu erwarten, dass sich Homeoffice auch über die Pandemie hinaus aufseiten der Arbeitnehmer und Arbeitgeber weiterhin großer Beliebtheit erfreuen wird. Aus der Verschmelzung des betrieblichen und privaten Bereichs entstehen insbesondere arbeits- und datenschutzrechtliche Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Möchten Arbeitgeber und Arbeitnehmer das nun erprobte Modell fortsetzen, sollte hierfür rechtzeitig eine vertragliche Grundlage geschaffen, resp. „nachjustiert" werden.

Zur Begriffserklärung

Die Begriffe Homeoffice, mobiles Arbeiten und Telearbeit werden regelmäßig synonym verwendet. Dabei bestehen durchaus Unterschiede: Die fast altertümlich anmutende Telearbeit ist der Oberbegriff für Tätigkeiten, die nicht ortsgebunden sind, eigenverantwortlich durchgeführt werden und weitgehend unter Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologie erledigt werden können. Telearbeitsplätze im Sinne der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sind vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten, für die der Arbeitgeber eine mit den Beschäftigten vereinbarte wöchentliche Arbeitszeit und die Dauer der Einrichtung festgelegt hat.

Bei mobiler Arbeit erbringt der Arbeitnehmer die Telearbeit ohne festen Arbeitsplatz an einem ausschließlich durch ihn festgelegten Ort, etwa im Zug oder im Café. Wird Telearbeit zumindest teilweise in der Wohnung des Beschäftigten verrichtet, spricht man von Homeoffice.

DIE AUTOREN



TOBIAS SCHWARTZ
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht, Geschäftsführer der LKC Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München-Bogenhausen

MATTHIAS WIßMACH
Rechtsanwalt in derselben Kanzlei
www.lkc-recht.de

Foto: © Undrey / Shutterstock.com

dr. adams consulting
SEIT 2005

Wir **bewerten**, **vermitteln** und **beraten** für Verkäufer und Käufer von Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen.

www.**adamsconsulting**.de

Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir seit dem Jahr 2005 auf Unternehmensbewertungen und die vollumfängliche Begleitung von Transaktionsprozessen spezialisiert.

vdiv Kooperationspartner Bund

Je nachdem, welche Form der außerbetrieblichen Arbeit gewählt wird, können sich unterschiedliche Regelungsbedürfnisse ergeben. So ist etwa für das Homeoffice aufgrund des in Art. 13 Grundgesetz (GG) festgeschriebenen Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung eine vertragliche Grundlage erforderlich. Auch bei den Anforderungen des Arbeitsschutzes ergeben sich Differenzen.

Die Arbeitszeit

Die Regelungen des Arbeitszeitgesetzes (ArbZG) sind nicht auf die betriebliche Arbeitsstätte beschränkt. Gestaltung und Kontrolle erweisen sich oft als schwierig, auch weil der Wunsch der Beschäftigten nach Homeoffice oft mit der Vorstellung von flexibleren Arbeitszeiten einhergeht.

Schon in Anbetracht drohender Bußgelder (§ 22 ArbZG) – in Extremfällen sogar von Freiheitsstrafen (§ 23 ArbZG) – sollten Arbeitgeber die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeitgrenzen beachten. Die tägliche Höchstarbeitszeit, Pausen und Ruhezeiten sind zu wahren. Da die Verantwortung hierfür beim Arbeitgeber liegt und nicht pauschal auf Beschäftigte abgewälzt werden kann, sollte eine vertragliche Vereinbarung präzise Vorgaben über die Einhaltung der Vorgaben des ArbZG enthalten. Ferner müssen Arbeitgeber die Arbeit so organisieren, dass Verstöße möglichst ausgeschlossen werden. Ansonsten kann Homeoffice zu einem steten Quell von Arbeitszeitrechtsverstößen werden.

Gleichzeitig sollte die Einhaltung des ArbZG regelmäßig, zumindest stichprobenartig, überprüft werden. Die Pflicht zur Zeiterfassung kann der Arbeitgeber an den Beschäftigten delegieren. Sie beschränkt sich derzeit auf diejenige Arbeitszeit, die über acht Stunden hinausgeht (§ 16 Abs. 2 ArbZG). Sowohl bei der Dokumentation als auch bei der Kontrolle können sich Arbeitgeber technischer Lösungen bedienen.

Zum Arbeitsschutz

Arbeitgeber sind nach § 3 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) verpflichtet, die für den Arbeitsschutz erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Sie haben die Arbeit so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Leben und Gesundheit möglichst vermieden wird (§ 4 ArbSchG).

Die im ArbSchG festgelegten Grundsätze werden durch die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) konkretisiert, die außerhalb des Betriebs jedoch nur für den Fall des Telearbeitsplatzes gelten, also nur dann, wenn der häusliche Bildschirmarbeitsplatz durch den Arbeitgeber eingerichtet wurde.

Es obliegt dann dem Arbeitgeber, durch eine Gefährdungsbeurteilung festzustellen, ob der heimische Arbeitsplatz für die auszuübende Tätigkeit geeignet ist. So ist etwa darauf zu achten, dass der Arbeitsplatz ergonomisch eingerichtet ist und gesundheitsgefährdende Risiken in der Umgebung erkannt und beseitigt werden. Mit Einverständnis des Beschäftigten kann der Arbeitgeber eine Ortsbesichtigung durchführen, im Allgemeinen dürfte eine ausführliche Befragung „aus der Ferne" über die Arbeitsumgebung ausreichen.

Stellt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer lediglich einen Laptop zur Verfügung und lässt ihm hinsichtlich der Tätigkeitsstätte freie Wahl, finden die Vorschriften der ArbStättV keine Anwendung. Zwar ist auch dann prinzipiell noch eine Gefährdungsbeurteilung anzustellen, aufgrund der Besonderheiten dieser Beschäftigungsform reicht es aber aus, typische Gefahren zu identifizieren und den Mitarbeiter hierüber aufzuklären.

Eine Homeoffice-Vereinbarung sollte zumindest einen Hinweis an den Arbeitnehmer enthalten, dass er gesetzlich zum Eigenschutz (§ 15 ArbSchG) und zur Meldung unmittelbarer erheblicher Gefahren (§ 16 ArbSchG) verpflichtet ist.

Datenschutz und Geschäftsgeheimnisse

Auch wenn Arbeitnehmer ihre Tätigkeit außerhalb des Betriebs verrichten und dabei personenbezogene Daten verarbeiten, bleibt der Arbeitgeber datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 Nr. 7 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Er hat durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen ein angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten.

Im Homeoffice ist dies oft schwierig, da regelmäßig auch unbefugte Dritte Zugang zu den Arbeitsräumen haben können oder der Datenaustausch nicht hinreichend gesichert ist. Schon aus letzterem Grund sollten die Arbeitsmittel (Laptop, Drucker) grundsätzlich vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellt und mit geeigneten Schutzmechanismen (Verschlüsselung, Einrichtung von VPN) ausgerüstet werden.

Gefährdet ist auch der Schutz vertraulicher und sensibler Unternehmensdaten bzw. von Betriebs- oder Geschäftsgeheimnissen. Nach dem Geschäftsgeheimnisschutzgesetz (GeschGehG) geschützte Geschäftsgeheimnisse liegen überhaupt nur dann vor, wenn sie Gegenstand angemessener Geheimhaltungsmaßnahmen sind (§ 2 Abs. 2 lit. b GeschGehG). Fehlt es an solchen Maßnahmen, können Arbeitgeber für sich auch weitgehend keinen Schutz beanspruchen.

Genaue Vorgaben für Beschäftigte können in einer Homeoffice-Richtlinie gemacht werden. Eine solche benennt dann konkret,

Foto: © Undrey / Shutterstock.com

welche Endgeräte genutzt werden, welche Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten sind – vom Blickschutzfilter über technische Kopier-/Löschbeschränkungen für externe Datenträger bis zum Verbot des Ausdrucks von Unterlagen –, welche Kommunikationsmöglichkeiten genutzt werden dürfen und wie sich der Beschäftigte bei einem Datenschutzvorfall oder dem Verlust eines Datenträgers zu verhalten hat. Des Weiteren sollte die Entsorgung von geschäftlichen Unterlagen im Hausmüll untersagt werden.

Die Arbeitsmittel

Arbeitgeber haben Beschäftigten grundsätzlich die erforderlichen Arbeitsmittel zur Verfügung zu stellen und die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu können auch das Mobiliar fürs Arbeitszimmer, Strom- und Heizkosten sowie eine Beteiligung an den Mietkosten zählen. Die Parteien können jedoch vereinbaren, dass diese Kosten bereits durch das Grundgehalt gedeckt sind. Alternativ ist auch eine monatliche Kostenpauschale denkbar.

Betriebliche Übung verhindern

Wer seinen Beschäftigten auch nach der Pandemie erlaubt, ganz oder regelmäßig außerhalb des Betriebs zu arbeiten, ohne dass hierüber eine konkrete Vereinbarung getroffen wurde, läuft Gefahr, eine betriebliche Übung zu begründen. Darunter versteht man allgemein die regelmäßige Wiederholung bestimmter Verhaltensweisen des Arbeitgebers, aus denen Arbeitnehmer schließen können, dass ihnen eine Leistung oder Vergünstigung auf Dauer gewährt werden soll. In diesen Fällen kann ein Anspruch des Beschäftigten auf Beibehaltung des Homeoffice entstehen. Deshalb sollte in die Homeoffice-Vereinbarung ein Freiwilligkeitsvorbehalt aufgenommen werden. Alternativ ist auch eine Widerrufsklausel denkbar. In jedem Fall sollte unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit geregelt werden, in welchen Fällen der Arbeitnehmer wieder im Betrieb zu arbeiten hat und wie lange im Voraus ihm dies angekündigt werden muss.

FAZIT

Die flexible Arbeit im Homeoffice oder an einem anderen Ort außerhalb der Betriebsstätte kann für beide Parteien von Vorteil sein. Um dauerhaft Streitigkeiten und Haftungsrisiken zu vermeiden, ist diese Arbeitsform jedoch auf eine vertragliche Grundlage zu stellen, die von vornherein keine Zweifel an den gegenseitigen Rechten und Pflichten zulässt.

vdiv aktuell

STELLEN-MARKT

SWIA Wohnungsverwaltung GmbH

Die SWIA Wohnungsverwaltung GmbH, mit Sitz in Stuttgart, ist als Asset- und Property-Manager für rd. 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in West- und Süddeutschland verantwortlich. Wir übernehmen für unsere Kunden alle immobilien –, finanzierungs- und buchhaltungsspezifischen Aufgaben.

Zum 01.07.2021 suchen wir einen Immobilienkaufmann (m/w/d) in Voll- / oder Teilzeit (mind. 25 Std. pro Woche)

IHREN ZUKÜNFTIGEN AUFGABEN SIND:

- Ganzheitliche Betreuung von Bestandswohnanlagen
- Vollständige (Objekt-) Datenübernahme der von unseren Kunden angekauften Wohnanlagen (inkl. EDV – Erfassung)
- Überwachung und Umsetzung von mietvertraglichen Vereinbarungen
- Mieteingangskontrolle- und Mahnwesen, sowie fortgesetzt die Begleitung der gerichtlichen Rechtsverfolgung, in Abstimmung mit den beauftragten Rechtsanwälten
- Prüfen und Umsetzen von Mieterhöhungen
- Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten sowie Anpassung der Vorauszahlungen
- Steuerung der Hausmeisterserviceunternehmen
- Gewährleistung der laufenden, ordnungsgemäßen Instandhaltung und Koordination der Handwerker
- Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen / baulichen Veränderungen
- Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- Bearbeitung von Versicherungsfällen

DAS BRINGEN SIE MIT:

- Abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) oder kaufmännische Ausbildung mit mehrjähriger immobilienspezifischer Berufserfahrung
- Freude an dem kundenorientierten Arbeiten
- Eigeninitiative und Lernfähigkeit
- Teamflächigkeit und Zuverlässigkeit
- Organisation- und Kommunikationsfähigkeit

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine abwechslungsreiche und interessante Tätigkeit
- Verantwortung vom ersten Arbeitstag bei gleichzeitig fundierter Einarbeitung
- Mitarbeit in einem motivierten und zielstrebigen Team
- Leistungsgerechte Bezahlung, mit üblichen Sozialleistungen
- Außerbetriebliche Weiterbildungsmöglichkeiten

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie an die SWIA Wohnungsverwaltung GmbH, Königstraße 20 in 70173 Stuttgart, Geschäftsführung, Herrn Fabian Staiger, fabian.staiger@swia-wv.de, T: 0711-12046894; www.swia-wv.de

Und sie **berühren** sie doch!

Das besagt die Neuregelung zur Geschäftsgrundlage von Gewerbemietverträgen bei coronabedingten Betriebsschließungen.

Der Bundestag hat am 17. Dezember 2020 zwei Neuregelungen für Gewerbemietverhältnisse in der Corona-Pandemie beschlossen. Diese Neuregelungen sind seit 1. Januar 2021 in Kraft.

Bei Mietverträgen über Gewerberäume wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nunmehr gesetzlich vermutet, dass staatliche Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Geschäftsgrundlage des Gewerbemietvertrages berühren. Dies vermutet das BGB neuerdings dann, wenn die Mietfläche durch staatliche Maßnahmen für den Betrieb des Mieters nicht mehr verwendbar ist oder nur noch mit erheblichen Einschränkungen verwendet werden kann. Gemeint sind die angeordneten Betriebsschließungen im Einzelhandel, bei körpernahen Dienstleistungen, für Hotels und Restaurants etc.. Diese Betriebsschließungen greifen in die Wirtschafts- und Berufsfreiheit der betroffenen Gewerbebetriebe ein. Es werden Grundrechte beschränkt und zur Pandemiebekämpfung ganze Branchen in ihrer Existenz gefährdet.

Das erscheint zunächst gerecht

Im Lockdown soll der betroffene Gewerbebetrieb auch nicht mehr die vereinbarte Gewerbemiete zahlen müssen. Der Mieter soll vom Vermieter vielmehr eine Anpassung des Vertrags verlangen können. Diese Anpassung ist dann die Reduktion oder der Erlass der vereinbarten Miete. Die Anpassung ist dann – äußerstenfalls – vielleicht auch eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters für den eine feste Laufzeit aufweisenden Gewerbemietvertrag. Neben den anderen staatlichen Hilfen, neben Kurzarbeitergeld und der befristeten Aussetzung der Insolvenzantragspflicht sollen Gewerbebetriebe so weiter deutlich von den Folgen der Pandemie entlastet werden. Der Gedanke dahinter: Die Pandemie betrifft alle, und ihre Folgen sollen daher auch alle tragen.

Verträge müssen eingehalten werden, oder?

So einfach sind die Dinge aber (leider) nicht. Im BGB gibt es – aus gutem Grund – den strikten Grundsatz, dass Verträge unbedingt einzuhalten sind. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage mit dem Recht zur Anpassung eines fest geschlossenen Vertrages ist eine ganz enge Ausnahme. Das BGB formuliert – und dies gilt nach der Neuregelung auch weiter – drei strenge Voraussetzungen dieses Anpassungsrechts: Es muss (1.) eine schwerwiegende Veränderung von Umständen geben, die für beide Parteien Grundlage des vorher geschlossenen Vertrages waren. Hätten die Parteien diese Umstände gekannt, hätten sie den Vertrag gar nicht oder ganz anders abgeschlossen. Allein das Vorliegen dieser ersten Voraussetzung wird jetzt bei pandemiebedingten Betriebsschließungen zugunsten des Gewerbemieters vermutet. Das hat

DER AUTOR

DR. FRANK STOLLHOFF
Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist Partner der Kanzlei TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB Rechtsanwaltsgesellschaft, Berlin.
www.ts-law.de

Foto: © FooTToo / Shutterstock.com

die Rechtsprechung im Gewerbemietrecht aber auch schon vorher so gesehen. Von daher bedarf es der neuen gesetzlichen Regelung nicht. Die anderen zwei Voraussetzungen des Anpassungsrechts regelt das neue Gesetz nicht. Und das ist gerade das Problem: Es darf (2.) kein Risiko eintreten, das dem Vertrag zufolge eine Partei zu tragen hat. Im Gewerbemietrecht gibt es aber immer eine vertraglich klar vereinbarte Risikoverteilung. Das Betriebsrisiko des Gewerbetriebs und das Verwendungsrisiko für die Mieträume trägt immer der Gewerbemieter. Dies muss in unserer Wirtschaftsordnung auch so sein. Die dritte Voraussetzung eines Vertragsanpassungsrechts ist (3.) die absolute Unzumutbarkeit der unveränderten Fortführung des Vertrages, d. h. die Existenzgefährung des Gewerbemieters. Auch hier hilft die neue gesetzliche Vermutung nicht. Es wird gerade nicht gesetzlich vermutet – und das geht auch ohne Einzelfallprüfung gar nicht –, dass die wirtschaftliche Existenz des Gewerbemieters durch die pandemiebedingten Betriebsschließungen gefährdet ist.

Schnelle Hilfe durch Gerichte?

Dies alles muss im Prozess nach wie vor der Gewerbemieter darlegen und beweisen. Diese Beweisführung vor Gericht ist aufwendig. Sie erfordert eine Betrachtung der wirtschaftlichen Situation des Gewerbemieters vor und in der Pandemie, die Kompensation durch staatliche Corona-Hilfen, das mögliche Ausweichen auf Online-Handel usw.. Dies ist vor Gericht durch Sachverständigengutachten zu beweisen. Diese Beweisaufnahmen dauern Monate, manchmal auch Jahre. Die Beweislast trägt nach wie vor der Gewerbemieter. Dieser Beweis wird vielleicht kleinen Fachgeschäften und Boutiquen gelingen, nicht aber ganzen Ladenketten.

Was im Einzelfall anzupassen ist, wurde nicht gesetzlich geregelt. Wann welche coronabedingten Beschränkungen bei welcher wirtschaftlichen Lage des Gewerbemieters zu welcher Mietreduktion führen, entscheiden immer noch die Gerichte. Auch dies ist misslich. Zwar sieht die Neuregelung vor, dass Streitigkeiten vor Gericht in Gewerbeverhältnissen, die durch die COVID-19-Pandemie betroffen sind, beschleunigt werden. Das Gesetz betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung (EGZPO) formuliert

Staatliche Maßnahmen zur **Bekämpfung** der Pandemie berühren die **Geschäftsgrundlage des Gewerbemietvertrages.**

hierzu in § 44 Abs. 1 und 2, dass derartige Verfahren „beschleunigt zu behandeln" sind, ferner, dass vor Gericht „ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden (soll)".

Der eigentlich gute Gedanke dahinter ist, dass die Gerichte möglichst früh helfen sollen, wenn die Verhandlungen von Vermieter und Mieter über eine Anpassung der Gewerbemiete nicht vorankommen. Solche Beschleunigungsregelungen bringen aber fast immer mehr Nachteile als Vorteile mit sich. Denn durch solche Regelungen werden die Parteien animiert, gerade nicht zu verhandeln, sondern schnell die Gerichte einzuschalten, die hierdurch ebenso schnell überlastet werden.

Erste Gerichtsentscheidungen liegen vor.

Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe bestätigte mit Urteil vom 24. Februar 2021, Az. 7 U 109/20, eine Entscheidung des Landgerichts (LG) Heidelberg. Das hatte in erster Instanz entschieden, dass Geschäftsraummieter, im entschiedenen Fall eine große Handelskette, auch während coronabedingten Schließungsanordnungen in aller Regel verpflichtet sind, die vereinbarte Miete weiter zu zahlen. Das OLG Karlsruhe hat die hiergegen gerichtete Berufung des Mieters zurückgewiesen. Das Berufungsurteil stellt fest, dass coronabedingte Schließungsanordnungen eine Unzumutbarkeit zur Weiterzahlung der vollständigen Gewerbemiete aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage grundsätzlich begründen können. Dies setzt jedoch voraus, dass die Inanspruchnahme des Mieters zu einer Vernichtung seiner Existenz führen würde oder sein wirtschaftliches Fortkommen zumindest schwerwiegend beeinträchtigt und auch die Interessenlage des Vermieters eine Vertragsanpassung erlaubt. Dies wurde im entschiedenen Fall verneint.

Das OLG Dresden hat mit Urteil vom 24. Februar 2021, Az. 5 U 1782/20, ein erstinstanzliches Urteil des LG Chemnitz für ein von einer Schließungsanordnung betroffenes Textil-Einzelhandelsgeschäft korrigiert. Während das LG Chemnitz den Einzelhändler zur Zahlung der vollständigen Miete verurteilt hatte, hat das OLG Dresden festgestellt, dass auf Grundlage der durch die Schließungsanordnung ausgelösten Störung der Geschäftsgrundlage eine Reduktion der Kaltmiete um 50 Prozent gerechtfertigt sei. Dies deshalb, weil auch die weiteren Voraussetzungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage im entschiedenen Fall vorlagen.

Leerstand ist derzeit **keine Alternative** zur gütlichen Einigung, denn **Neuvermietungen sind nicht in Sicht.**

Wirksame Marktmechanismen

Seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 wurde das Thema gut vom Markt geregelt. Wirksame Marktmechanismen gibt es auch aufseiten der Gewerbevermieter. Sie interessiert die langfristige Rendite. Hochwertige Gewerbeobjekte werden oft mit treuhänderisch überlassenen Anlagemitteln errichtet oder erworben. Die Investitionskosten sind enorm. Es besteht eine lange Kapitalbindungsdauer, die Investition rechnet sich nur über die Zeit.

Vor diesem Hintergrund sind Gewerbevermieter immer freiwillig bereit, ihren Mietern weitreichende Zugeständnisse zu machen. Denn die Alternative zu einem konstruktiven Umgang und einer gütlichen Einigung mit dem Mieter ist der Leerstand. Leerstand in Pandemiezeiten ist zu vermeiden, denn Neuvermietungen sind nicht in Sicht. Leerstand bedeutet für Gewerbevermieter auch immer den Zwang zum kostenintensiven Umbau des Mietobjekts. Die hierdurch entstehenden Mietausfälle und die Kosten sind immer höher als eine COVID-19-bedingte befristete Reduktion der Gewerbemiete. Von daher sind Gewerbevermieter stets daran interessiert, ihre bisherigen Gewerbemieter zu halten und Leerstands-, Umbau- und Neuvermietungskosten zu vermeiden. Dies hat im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 überaus gut funktioniert. Wenn im äußerst selten gebliebenen Einzelfall keine einvernehmliche Regelung erzielbar war, konnten die Gerichte immer noch angerufen werden. Die jetzige Neuregelung ändert daran nichts.

Viele Gewerbevermieter machen **freiwillig Zugeständnisse.**

Foto: © giggsy25 / Shutterstock.com

VDIV Baden-Württemberg

Initiative Young Professionals

Wanted: Neue Köpfe, mutige Vorantreiber, Initiatoren und Inspirationsgeber gesucht!

Nie zuvor haben wir uns so viele Gedanken darüber gemacht, wie wir in Zukunft arbeiten wollen, was unsere Arbeitswelt bestimmt und wie wir sie weiterentwickeln können. Die digitalen Anforderungen wachsen, die Zahl der Nachwuchskräfte hingegen sinkt. Umso wichtiger ist es daher in diesen Zeiten, die nächste Generation zu fördern und ihr Perspektiven zu bieten.

Und genau das tun die Young Professionals des VDIV Baden-Württemberg. Sie suchen neue Köpfe und Ideen, mutige Vorantreiber, Initiatoren und Inspirationsgeber, die Lust haben, sich neben ihrem Beruf zu engagieren.

Die Young Professionals sind ein bereits beachtlich gewachsenes Netzwerk, das stetig weiter wächst, jede Herausforderung annimmt und eine Plattform für die Immobilienwirtschaft von morgen schaffen kann. Zu erreichen ist dieses Ziel aber nur gemeinsam – indem auch Youngster der Branche dazu angeregt werden, in ihrer freien Zeit an der Gestaltung von Perspektiven für Nachwuchskräfte mitzuwirken. Zu diesem Zweck sind in diesem Jahr vielfältige Veranstaltungen, Möglichkeiten zum Interessenaustausch und das ein oder andere spannende Online-Seminar geplant, an denen Immobilienverwaltungen und ihre Mitarbeiter teilnehmen können. Es geht darum, die Zukunft zu gestalten, und dazu sind neue Gesichter in den Reihen der schon aktiven Macher herzlich willkommen.
Kontaktaufnahme über Maxim Isamuchamedow, M. Sc., MI – Real Estate & Finance
E-Mail: youngprofessionals@vdiv-bw.de
WhatsApp: 0173 6851235

Der Veranstaltungskalender steht auf der Homepage der Young Professionals VDIV Baden-Württemberg e.V. zum Download: www.yp.vdiv-bw.de

Virtuelle Beiratsschulung

Zu einer virtuellen Schulung für Verwaltungsbeiräte am Freitag, 12. März 2021, hatte der VDIV Baden-Württemberg eingeladen. Mitglieder des Landesverbandes hatten die Möglichkeit, ihre Beiräte kostenlos für die Schulung anzumelden. Innerhalb weniger Tage war die zweieinhalbstündige Schulung mit 500 Teilnehmern restlos ausgebucht.

Foto: © SFIO CRACHO / Shutterstock.com

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßte die Teilnehmer und moderierte die Veranstaltung. Das weitere Programm gestaltete sich wie folgt: Matthias Bär, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, referierte zum Thema Elektromobilität in der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dem Brandschutz in Garagen und der Novellierung der Garagenverordnung in Baden-Württemberg widmete sich Anna Harbach, TÜV SÜD Industrie Service GmbH. Im Hauptvortrag ging es darum, was sich für Verwaltungsbeiräte durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 ändert, und das erläuterte Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte PartG mbH, Karlsruhe.

Wegen der großen Nachfrage war bereits eine zweite Schulung für den 18. März anberaumt, die ebenfalls mit 500 Teilnehmern im Vorfeld komplett ausgebucht war.

Fortbildungszertifikate 2020 für 204 Mitglieder

Der Qualitätsanspruch des VDIV Baden-Württemberg zeigt sich seit vielen Jahren in der Umsetzung konkreter Maßnahmen. So bietet der Landesverband seinen Mitgliedern unter anderem vielfältige Möglichkeiten, sich Fortbildungszertifikate zu „erarbeiten". Dahinter steht das Prinzip der freiwilligen Selbstkontrolle: Für die Teilnahme an jeder Veranstaltung des VDIV BW bzw. des VDIV Deutschland wird eine bestimmte Zahl an Punkten vergeben. Mitgliedsunternehmen, die auf diese Weise mindestens 100 Punkte innerhalb eines Kalenderjahrs erreicht haben, erhalten ein Fortbildungszertifikat. Damit möchte der Verband das Engagement derjenigen honorieren, die gewissenhaft der freiwilligen Selbstverpflichtung zur ständigen Weiterbildung nachkommen. Die Fortbildungsveranstaltungen werden wie folgt bewertet:

- Stammtisch: 15 Punkte
- Online-Seminare: 5 – 30 Punkte
- Ganztagsseminare: 30 Punkte
- Deutscher Verwaltertag: 40 Punkte
- Mehrtagesseminare: 40 Punkte

Fortbildungszertifikat 2020

Besondere Auszeichnung an

Max Mustermann

für vorbildliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter im Kalenderjahr 2020.

Ausgestellt vom Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

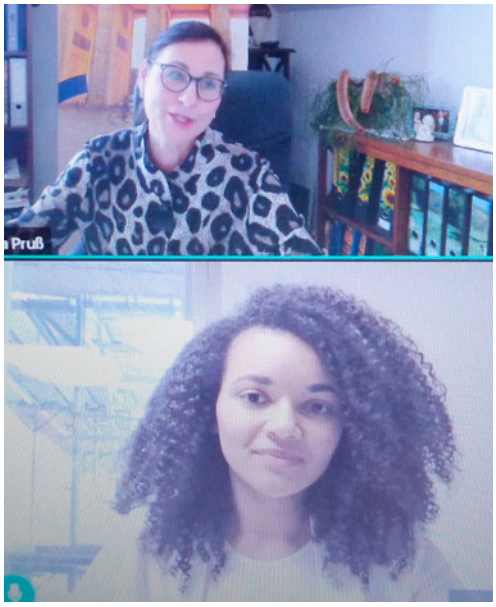
Bietigheim-Bissingen, Dezember 2020

Erfreulich viele Mitgliedsunternehmen haben auch im Jahr 2020 an den Veranstaltungen teilgenommen – 204 von ihnen erreichten die für die Zertifizierung erforderliche Mindestpunktzahl und erhielten dafür ihre besondere Auszeichnung. Geradezu vorbildlich schnitten die besten Drei ab: Gesellschaft für Wirtschaftsdienste und Anlagenberatung mbH, Stuttgart, mit 570 Punkten: Hausverwaltung Herrmann, Biberach, 470 Punkte; SW Hausverwaltungsgesellschaft, Stuttgart, 350 Punkte.

VDIV Berlin-Brandenburg

Der Landesverband begrüßt sein **200. Mitglied**

Eigentlich wie bei einer Präsenzveranstaltung: Am 23. Februar begrüßte Sylvia Pruß als Vorstandsvorsitzende des Berlin-Brandenburger Landesverbandes die Teilnehmer des Online-Seminars zur WEG-Reform sehr herzlich – und hieß auch gleich stolz die C⌀P wotum GmbH als 200. Mitglied willkommen. Als Vertreterin der Berliner Immobilienverwaltung hatte sich Tamara Bischoff dem Seminar zugeschaltet und freute sich über die Aufnahme in den Verband. Wegen der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen erhielt sie ihren Begrüßungs-Blumenstrauß per Boten.



Online: Die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß begrüßt mit Tamara Bischoff die C⌀P wotum GmbH als 200. Mitglied des VDIV BB.

Die WEG-Reform, die am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, ist in diesem Jahr für viele Immobilienverwalter das Thema Nummer eins, insbesondere in Vorbereitung der anstehenden Eigentümerversammlungen. Rechtsanwalt Dr. Thomas Hansen referierte unter anderem über die Bestellung des Verwalters und die gesetzlich neu geschaffene Möglichkeit seiner Abberufung ohne wichtigen Grund, über bauliche Veränderungen und die Option, an Eigentümerversammlungen online teilzunehmen. Selbstverständlich konnten die Teilnehmer auch Fragen stellen, wovon sie im Chat so rege Gebrauch machten, dass die für das Seminar geplante Zeit trotz Verlängerung bei Weitem nicht reichte. Eine Fortsetzung wird es daher im Mai geben, so hat es der Vorstand bereits fest geplant.

Das Schlusswort hatte wie gewohnt Roswitha Pihan-Schmitt als geschäftsführende Vorständin. Sie dankte allen Teilnehmern und wies auch gleich auf die kommenden Veranstaltungen des Verbandes hin. Weitere Informationen und Anmeldung: **www.vdiv-bb.de**

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

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142 76-296
info@vdiv-bw.de • www.vdiv-bw.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.
Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030 27907090
info@vdivbb.de
www.vdiv-bb.de
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.
Warmbüchenstr. 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.
Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241 51835040
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 255070
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: Martin Alter, Franziska Bordt, Dr. Sebastian Groß, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Michael Jahn, Martin Kaßler, Andrea Körner, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Stephan Möller, Sven Neumann, Martin Paetow, Judith Pfeffing, Alois Reutlinger, Gabriela Salomon, Dr. Susanne Schießer, Tobias Schwartz, Marco J. Schwarz, Dr. Frank Stollhoff, Arne Strobel, Rolf Strobel, Victoria E. Warken, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst, Fabian Wyssmann

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

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © sumkinn / Shutterstock.com

Titelthema: © sumkinn / 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

BUCH- & GENUSSTIPP

Hard Land von Benedict Wells & Cuvée Rosé 2019 von Bretz

Missouri, 1985: Um vor den Problemen zu Hause zu fliehen, nimmt der fünfzehnjährige Sam einen Ferienjob in einem alten Kino an, und einen magischen Sommer lang ist alles auf den Kopf gestellt. Er findet Freunde, verliebt sich und entdeckt die Geheimnisse seiner Heimatstadt. Zum ersten Mal ist er kein unscheinbarer Außenseiter mehr. Bis etwas passiert, das ihn zwingt, erwachsen zu werden. Eine Hommage an Coming-of-Age-Filme der Achtzigerjahre wie „The Breakfast Club" und „Stand By Me" ist diese Geschichte eines Sommers, den man nie mehr vergisst. Und was gehört zu einem unvergesslichen Sommer? Der passende Wein!

Für schöne Sommerabende ist der Bretz Cuvée Rosé 2019 eine Empfehlung. Freuen Sie sich auf einen wunderbaren Roségenuss vom Weingut Bretz in Rheinhessen. Jungwinzerin Victoria und ihr Vater Horst haben sich hier einmal mehr selbst übertroffen. Die am Bechtolsheimer Petersberg gewachsenen Trauben aus Merlot, Portugieser und Dornfelder wurden zu einer außergewöhnlichen Cuvée vinifiziert, die das perfekte Sommergefühl einfängt: Pink fließt sie ins Glas, so intensiv wie der Fruchtgenuss, den dieser Eindruck verspricht, und sieht verlockend sommerlich aus. Ausgeprägte Aromen von Erdbeere, Brombeere, Cassis und Himbeere betören die Nase und zeigen sich fruchtig am Gaumen. Das Spiel von Süße und Säure ist perfekt ausgewogen, das gesamte Auftreten frisch und elegant. Lang bleibt der Rosé auf der Zunge und weckt die Vorfreude auf den nächsten Schluck – und auf das nächste Kapitel im Buch.

Benedict Wells: Hard Land • Diogenes 2021 • Hardcover, 352 Seiten • ISBN 978-3-257-07148-1 • 24 Euro

ZITAT DES MONATS

Karl Valentin, mit bürgerlichem Namen Valentin Ludwig Fey, lebte von 1882 bis 1948, war ein deutscher Komiker, Volkssänger, Autor und Filmproduzent. Er beeinflusste mit seinem Humor zahlreiche Künstler, darunter Bertolt Brecht, Samuel Beckett, Loriot, Gerhard Polt und Helge Schneider. Er lebte in München und kann zu den Münchner Originalen gezählt werden. Am Münchner Viktualienmarkt findet man den Karl-Valentin-Brunnen. Besonders treffend erscheinen gerade heute die folgenden Zeilen von ihm:

Über kurz oder lang kann das
nimmer länger so weitergehen,
ausser es dauert noch länger,
dann kann man nur sagen,
es braucht halt alles seine Zeit,
und Zeit wär's, dass es bald anders wird.

vdiv*aktuell* **4/21** erscheint am 28. Mai mit dem Titel **Mietverwaltung** und u. a. folgenden Themen:

- **Sondervergütung Mietverwaltung**
- **Gewerbemietverträge**
- **Aufzugmanagement**
- **digitale Wohnungsübergaben**

Fotos: © VOJTa Herout, Lallanan / Shutterstock.com

VDIV-Partnernetzwerk

www.vdiv.de

VDIV-PREMIUMPARTNER

Aareon
ASTRA
CONTIGO – Wir nehmen Energie persönlich.
DKB – Deutsche Kreditbank AG
DOMUS
EKB – Wir unterstützen.
etg24 – intelligenter verwalten
GETEC
Giesse + Partner Software GmbH
ImmoScout24
INCON Versicherungsmakler
Unteligy – digital power people
ista
KALO – einfach persönlicher.
Minol
MV
PANTAENIUS – Unternehmensversicherungen
PYUR
Roto – Das Dachfenster.
Schindler
techem
Partner der Immobilienwirtschaft

VDIV-KOOPERATIONSPARTNER

Aareal – YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.
ABILITY – simplify IT!
ALCO Immobiliensoftware
ANIMUS
auctores
BALCO – www.balco.de
BELFOR
B&O
BOSCH – Technik fürs Leben | Einfach. Heizen. Mit Bosch.
BRUNATA METRONA – Einfach. Mehr. Qualität.
Buderus
casavi
Chapps®
DOMCURA KSH
dr. adams consulting
EBZ Akademie
eurofins | Umwelt
facilioo
HARTUNG & LUDWIG – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
immoapp gmbh
Immomio
IMMOWARE24
KONE – Aufzüge Rolltreppen Automatiktüren
LETTER SCAN – Digitalisierung & Datenschutz
PETERS
Plentific
pronoxa – SCHADEN- & PROJEKTMANAGEMENT
RIDACOM
SALTO – inspired access
SCALARA
SIMPLIFA – AUFZÜGE. BEURTEILEN. OPTIMIEREN. BETREUEN.
svt
Sykosch.
T-Mobile – ERLEBEN, WAS VERBINDET.
TERCENUM AG – Datenschutz & Informationssicherheit
THE MOBILITY HOUSE
UTS – innovative Softwaresysteme
VULCAVO
WestWood®
wibo – Immer ein Grad besser.
wowikom GRUPPE

VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.

vdiv
Die Immobilienverwalter

SAVE THE DATE

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG

23 | 24 SEPTEMBER 2021

ESTREL BERLIN | CONVENTION HALL

IMPULSE FÜR DIE UNTERNEHMERISCHE ZUKUNFT | ERSTKLASSIGE REFERENTEN | BEWEGENDE UND INNOVATIVE THEMEN

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE