

vdiv aktuell



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

Leitlinien

Die Jahresabrechnung 2021: Mit der WEG-Novelle gibt es neue Regeln. So setzt man sie rechtssicher um.



■ Messdienste
Neue Angebote für
die WEG-Verwaltung

■ Energieausweise
Ab Mai gelten neue
Anforderungen

■ E-Mobilität
Mehr Fördergeld
für Ladestationen



SAVE THE DATE

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG

23.-24. SEPTEMBER 2021

ESTREL BERLIN • CONVENTION HALL

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Im Zeichen der WEG-Reform: Jahresabrechnung, Mustervertrag und Verwalterpraxis



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

Weihnachten und Silvester sind für viele von uns wegen des erneuten Lockdowns und der Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie ruhiger verlaufen als zuvor. Ich hoffe, Sie sind unter den veränderten Vorzeichen sicher ins neue Jahr gekommen, für das ich Ihnen

alles Gute, betriebswirtschaftlichen Erfolg, aber vor allem Gesundheit für Sie und Ihre Familie wünsche.

Vor genau einem Jahr schrieb ich an dieser Stelle, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den lange erwarteten Referentenentwurf zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorgelegt hat. Zwölf Monate später ist **das umfassend novellierte WEG**, auf das der VDIV Deutschland über Jahre hingewirkt hat, in Kraft. Der Großteil der weitreichenden Neuregelungen gilt bereits seit dem 1. Dezember 2020 für Ihre Verwalterpraxis, doch es gibt auch **einige Übergangsregelungen**, die wir Ihnen auf Seite 9 übersichtlich erläutern. Da die Reform das über viele Jahre praktizierte Recht in großen Bereichen grundlegend verändert, ist das neue WEG auch Anfang 2021 ein **wesentlicher Schwerpunkt der Weiterbildungsangebote** des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände. Ich kann Ihnen diese Seminare nur wärmstens empfehlen, um die Neuerungen vollumfänglich umzusetzen und auch weiterhin rechtssicher zu agieren.

Zudem starten wir mit dieser Ausgabe der **vdiv aktuell** eine spannende und abwechslungsreiche **Informationsreihe zur WEG-Reform**. Es ist mir eine große Freude, dass wir hierfür mit Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst die zwei Experten gewinnen konnten, die gemeinsam mit Ministerialrat Wolfram Marx im Bundesjustizministerium der Reform ihren Stempel aufdrückten. Ich bin mir sicher, dass Sie bei der Lektüre dieser und der nächsten Ausgaben einen hohen Erkenntnisgewinn haben werden.

Ans Herz legen möchte ich Ihnen zudem unseren neuen **Mustervertrag für die Wohnungseigentumsverwaltung**, den wir gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland erarbeitet haben. Er berücksichtigt die im Rahmen der Gesetzesreform veränderten Vorgaben sowie die Entwicklung der Rechtspre-

chung, um die **Zusammenarbeit von Eigentümern und Verwaltungen** auch vertraglich auf eine gute Basis zu stellen. Dieser gemeinsame Mustervertrag ist ein Novum. Aber beiden Verbänden war es wichtig, ein deutlich sichtbares Zeichen zu setzen, dass nur im konstruktiven Miteinander die neuen Herausforderungen angenommen werden können. Mitglieder der VDIV-Landesverbände können den Mustervertrag mitsamt Erläuterungen und Hinweisen, Vollmacht und Mustervereinbarung zur Datenverarbeitung kostenlos im Intranet des VDIV Deutschland herunterladen.

Pünktlich mit dem Jahreswechsel startet für uns Verwalter die Abrechnungssaison. Grund genug, sie zum **Schwerpunktthema der aktuellen Ausgabe** zu machen. Denn auch hier wirkt sich die WEG-Reform deutlich auf Ihre Verwalterpraxis aus. Mit zahlreichen Tipps rund um den neu eingeführten Vermögensbericht, wertvollen Informationen zu Abrechnung und Abrechnungsgenehmigungsbeschluss sowie Hintergrundinformationen zu rechtskonformer Abrechnungssoftware und vielen weiteren Aspekten machen wir Sie fit für diese spannende Phase.

Das erste Quartal ist zudem die Zeit für die größte und wichtigste Branchenumfrage. Der VDIV Deutschland erstellt in diesem Jahr bereits **das 9. VDIV-Branchenbarometer** und damit das Standardwerk zur wirtschaftlichen Entwicklung von Immobilienverwaltungen. Nehmen Sie teil, und nutzen Sie die Ergebnisse für einen betriebswirtschaftlichen Abgleich branchenspezifischer Kennziffern. **Das Beantworten der Fragen lohnt sich für Sie gleich doppelt:** Denn wie in den Vorjahren wird die Auswertung nur den Teilnehmern der Umfrage kostenlos zur Verfügung gestellt – und mit etwas Glück gewinnen Sie eines von drei **Kompakttickets für den 29. Deutschen Verwaltertag** am 23. und 24. September 2021. Den Online-Fragebogen finden Sie unter www.vdiv.de/branchenbarometer.

Ich bedanke mich für Ihre Teilnahme und wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

INHALT



6 Meilenstein: Die WEG-Reform macht auch vor dem Finanzwesen der Gemeinschaft nicht Halt.



54 Vereinbarungssache: Kann man Personal mit Fortbildung vertraglich ans Unternehmen binden?



60 Stimmt die Richtung? Der Berliner Mietendeckel und der Wohnungsmarkt

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Nachgefragt:**
Wie sinnvoll ist das Umwandlungsverbot?
- 6 Das neue WEG:**
Änderungen am Finanzwesen
- 9 Was gilt ab wann:**
die Übergangsregeln
- 10 Aktuelle Meldungen**
- 12 Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 13 WEG-Abrechnung**
- 14 11 Tipps rund um den neuen Vermögensbericht**
- 16 Die Jahresabrechnung:**
So will's das neue WEG.
- 18 Neuauflage:** Bald kommt die Musterabrechnung 3.0.
- 20 Betriebskosten:**
Abrechnung zwischen WEG- und Mietrecht
- 22 Abrechnungssoftware:**
Wer ist schon up to date?

- 24 Was nun?** Wenn die Abrechnung 2019 noch nicht beschlossen ist.
- 26 Eigentümerwechsel:**
Wer zahlt nach, wer kassiert?
- 28 Heizkosten:**
Kommt endlich die neue Verordnung?
- 30 Verbrauchskosten selbst abrechnen:** Zahlt sich das aus?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 32 Vereinfachung:** Der Weg ist frei für die Breitbandversorgung.
- 34 Neuer Service:**
Fensterwartung aus einer Hand
- 36 Neu geregelt:** der Energieausweis nach neuem GEG
- 38 Ablesen, abrechnen & mehr:**
Was Messdienste heute bieten.
- 42 Mobilitätswende jetzt:**
die Schlüsselrolle der Immobilien

RECHT & STEUERN

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

- 54 Arbeitsrecht:**
rund um die Kosten für Fortbildung

- 56 Steuerrecht:**
Was ändert sich in diesem Jahr?

VERWALTUNG & FINANZEN

- 58 Organ der Gemeinschaft:**
die neue Stellung der Verwaltung
- 60 Weniger Angebote:**
So wirkt der Mietendeckel in Berlin.

VDIV AKTUELL

- 61 Bayern**
- 62 Berlin-Brandenburg**
- 63 Die VDIV-Landesverbände**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**



ab Seite

13

Rechtssicher durchstarten: Nun beginnt die Abrechnungssaison.

SAVE THE DATE

4. VDIV-Sommerakademie

3. bis 7. Mai 2021 · Schlosshotel Fleesensee

**Jetzt schon Termin vormerken für
Sommer, Sonne, Weiterbildung!**

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



Sinkt das Angebot, **steigen** die Preise

Wie sinnvoll ist es, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gesetzlich zu beschränken?

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Am 4. November 2020 hat das Bundeskabinett den Entwurf für das Baulandmobilisierungsgesetz im Rahmen der geplanten Novelle des Baugesetzbuches beschlossen. Darin enthalten ist auch ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwand-

lung von Miet- in Eigentumswohnungen, der kurz zuvor nach Protesten der CDU-Fraktion im Bundestag ersatzlos gestrichen worden war. Wo künftig eine Genehmigung für die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung einzuholen ist, sollen die Landesregierungen per Rechtsverordnung bestimmen.

Herr Dr. Luczak, wie stehen Sie zu dem politisch durchaus umstrittenen Schritt, über das Baulandmobilisierungsgesetz künftig die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erheblich einzuschränken?

Ich halte das für ein falsches Signal. Deutschland ist bei der Eigentumsquote bereits heute Schlusslicht in Europa. Dabei ist der Traum vom Eigenheim für viele Menschen auch hierzulande ein großer Wunsch, das zeigt nicht zuletzt der große Erfolg des Baukindergeldes. Vier von fünf Deutschen haben diesen Traum, aber zu wenige können ihn verwirklichen.

Wir sollten daher die Eigentumsbildung insbesondere für junge Familien stärker fördern und es ihnen ermöglichen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Das Umwandlungsverbot verhindert aber genau das, weil sich dadurch das Angebot an Eigentumswohnungen weiter verringert. In der Folge steigen die Preise, und noch weniger Menschen können sich ein Eigenheim leisten. Eigentumsbildung wird so erschwert, Mietersein zementiert und der Traum vieler zum Zerplatzen

gebracht. Das passt mit unserer Politik, die Bildung von Eigentum zu fördern, nicht zusammen, sondern ist kontraproduktiv. Wir können nicht beim Baukindergeld viele Milliarden Euro in die Hand nehmen, auf der anderen Seite aber das Entstehen von Eigentumswohnungen verbieten. Das ist widersprüchlich und kostet Glaubwürdigkeit.

In der Vergangenheit haben vielfach Mieter ihr Vorkaufsrecht genutzt, um im Rahmen der Umwandlung Wohneigentum zu erwerben und so einen wichtigen Beitrag zu ihrer privaten Altersvorsorge zu leisten. Sind Missstände bekannt, die eine solche Regelung rechtfertigen, oder ist die Entscheidung für



Zum Interview empfing Dr. Jan-Marco Luczak Martin Kaßler in seinem Büro.

NACHGEFRAGT



Dr. Jan-Marco Luczak

Der WEG- und Mietrechtsexperte Dr. Jan-Marco Luczak ist Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Recht und

Verbraucherschutz. Seit 2009 ist er Mitglied des Deutschen Bundestages und wurde im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg direkt gewählt. In diesem Wahlkreis wird er im kommenden Jahr erneut als Direktkandidat für seine Partei um den Einzug in den Bundestag kämpfen und dabei gegen Kevin Kühnert, SPD, und Renate Künast, Bündnis 90/Die Grünen, antreten. Gemeinsam mit Sebastian Steineke als zuständigem Berichterstatter verhandelte Jan-Marco Luczak für die Unionsfraktion im Deutschen Bundestag die jüngst in Kraft getretene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.

ein Umwandlungsverbot eher von Stimmungen getragen denn von Analysen?

Viele Befürworter des Umwandlungsverbots spielen mit den Ängsten der Menschen vor Verdrängung. Das ist politisch durchschaubar und am Ende zynisch. Richtig ist, dass im Falle einer Umwandlung der Kündigungsschutz für Mieter nicht etwa sinkt, sondern im Gegenteil: er steigt. In Berlin beispielsweise ist eine Eigenbedarfskündigung in Milieuschutzgebieten für mindestens zehn Jahre ausgeschlossen. Und auch danach kann nicht etwa ohne Weiteres wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.



Die **Eigentumsbildung** insbesondere junger **Familien** stärker **unterstützen**.

den. Es greift das reguläre Rechtsregime, der Eigentümer muss Eigenbedarf anmelden, nachweisen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen. Gerichte sind zum Schutze der Mieter dabei zu Recht streng.

Viele umgewandelte Eigentumswohnungen sind zudem Teil privater Altersvorsorge, die auf den Einnahmen aus der Vermietung dieser Wohnungen basiert. Diese Wohnungen werden also gerade nicht selbst genutzt, sondern weiter vermietet. Der Vermieter hat also gar kein Interesse, die Wohnung zu kündigen, sondern ist im Gegenteil an einem langfristigen und stabilen Mietverhältnis interessiert. Die Gleichung, Umwandlung bedeutet Kündigung und Verdrängung, geht daher nicht auf.

Außerdem haben Mieter im Falle der Anwendung die Möglichkeit, ihr gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht auszuüben. Da vermietete Wohnungen in aller Regel preisgünstiger sind als unvermietete, kann dies eine gute Gelegenheit zur Eigentumsbildung für Mieter sein. Diese Chance wird den Menschen durch das Umwandlungsverbot genommen.

Das finde ich auch aus Mietersicht problematisch, weil diese sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden im angestammten Wohnviertel nicht mehr erfüllen können.

Laut IW Köln ist die Wohneigentumsbildung aufgrund der niedrigen Zinsen häufig mit geringeren Wohnkosten verbunden als das Wohnen zur Miete. Für die breite Bevölkerung sind neu errichtete Eigentumswohnungen allerdings oft finanziell nicht tragbar. Teilen Sie die Einschätzung des VDIV Deutschland, dass durch ein Umwandlungsverbot weniger erschwingliches Wohneigentum am Markt sein wird?

Das ist definitiv so. Denn das Umwandlungsverbot trifft ja genau das Angebot an Bestandswohnungen, die gegenüber neu errichteten Eigentumswohnungen erschwinglicher sind.

In der Folge werden weniger Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten. Es ist ein einfacher marktwirtschaftlicher Mechanismus: Sinkt das Angebot, steigen die Preise. Schon heute können sich viele Menschen, gerade in Ballungsgebieten und großen Städten, Eigentum nur noch sehr schwer leisten. Das sollten wir nicht noch zusätzlich erschweren.

Statt Verbotsdebatten zu führen und Eigentumsbildung zu konterkarieren, sollten wir besser ein Programm auflegen, das mehr Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt, ihre Wohnung zu kaufen. Das ist besser, als die Entstehung von Eigentum zu verbieten. Im Falle der Umwandlung haben Mieter ein Vorkaufsrecht. Sie haben also die Chance zur Bildung von Wohneigentum. Das sollten wir gezielt – etwa durch Eigenkapital ersetzende Darlehen – fördern und unterstützen. Ich bin im Übrigen sehr dafür, dass auch die Länder ihre Verantwortung wahrnehmen und nicht weiter an der Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer drehen. Wir als Union setzen uns für einen familienfreundlichen Freibetrag beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums ein. Das würde vielen Menschen helfen, über die Hürde des fehlenden Eigenkapitals zu kommen. Leider warten wir hier immer noch auf Vorschläge von SPD-Finanzminister Scholz, obwohl wir das im Koalitionsvertrag verankert haben.

Wie schätzen Sie die Chance ein, dass das Umwandlungsverbot im weiteren parlamentarischen Verfahren doch noch fällt?

An meiner Kritik hat sich nichts geändert. Auch viele Kolleginnen und Kollegen in der Unionsfraktion teilen diese Kritik. Uns geht es sehr grundsätzlich darum, Eigentumsbildung nicht zu erschweren. Deswegen ist für mich klar, dass die Regelungen zum Umwandlungsverbot nicht so bleiben können wie sie sind. Wir werden im parlamentarischen Verfahren klären müssen, wie wir Eigentumsbildung weiter fördern und ermöglichen und gleichzeitig die Ängste von Mietern vor Verdrängung ernst nehmen können.

Das neue WEG

FOLGE 1: Das ändert die
Reform am Finanzwesen.

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

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) macht auch vor dem Finanzwesen der Gemeinschaft nicht Halt. § 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), der Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung regelt, wurde neu gefasst. Er lautet seit 1. Dezember 2020 wie folgt:

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Trennung zwischen Zahlenwerken und Beschluss

Die wichtigste Neuerung liegt darin, dass die Zahlenwerke, also der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung, künftig rechtlich zu trennen sind von den Beschlüssen, die gefasst werden. Denn es wird nicht mehr „über den Wirtschaftsplan“ oder „über die Jahresabrechnung“ beschlossen, sondern nur noch über die zu zahlenden Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) und die zu zahlenden Nachschüsse bzw. – im Fall der Überdeckung – über die Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG).

Beispiel

Zur Veranschaulichung: Eine Gemeinschaft besteht aus den Wohnungseigentümern A (Miteigentumsanteil: 20/100), B (Miteigentumsanteil: 30/100) und C (Miteigentumsanteil: 50/100). Es fallen voraussichtlich nur Ausgaben für die Brandversicherung (800 Euro) und die Abfallbeseitigung (1.000 Euro) an. Der Erhaltungsrücklage sollen 3.000 Euro zugeführt werden; weitere Rücklagen wurden nicht beschlossen. Die Kostentragung richtet sich nach Miteigentumsanteilen.

Von den Ausgaben haben folglich A 360 Euro, B 540 Euro und C 900 Euro zu tragen und von der Zuführung zur Erhaltungsrücklage A 600 Euro, B 900 Euro und C 1.500 Euro.

Musterbeschluss

Der schulmäßige Wortlaut des Beschlusses nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG würde lauten: „Es werden folgende monatlich jeweils im Voraus fällige Vorschüsse beschlossen:

Eigentümer	Vorschuss zur Kostentragung	Vorschuss zur Erhaltungsrücklage
A	30 Euro	50 Euro
B	45 Euro	75 Euro
C	75 Euro	125 Euro

Der Beschluss gilt ab Januar 2021. Er gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.“

Beschlossen wird also nur noch über die „nackten“ Zahlen, nämlich die Beträge, die die Wohnungseigentümer zur Kostentragung bzw. zu Rücklagen zu leisten haben. Alle anderen Inhalte, die nach § 28 Abs. 1 S. 2 WEG lediglich „darüber hinaus“ im Wirtschaftsplan enthalten sind, sind nicht Beschlussgegenstand. Das gilt für die Ansätze im Gesamtwirtschaftsplan und die angewandten Verteilerschlüssel. Kurz: Beschlussgegenstand ist nur das Ergebnis in Euro, die Werte und Rechenoperationen aber, auf denen dieses Ergebnis beruht, sind es nicht.

Nach Ablauf des Jahres 2021 stellt sich heraus, dass die Ausgaben bei insgesamt 2.000 Euro lagen, weil die Eingangstür für 200 Euro repariert werden musste. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll unverändert bei 3.000 Euro liegen.

Musterbeschluss

Der schulmäßige Wortlaut des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG würde lauten: „Es werden folgende Nachschüsse für das Jahr 2021 beschlossen:

Eigentümer	Nachschuss zur Kostentragung
A	40 Euro
B	60 Euro
C	100 Euro

Die Nachschüsse sind innerhalb von zwei Wochen fällig.“

Beschlossen werden also wiederum nur die Nachschüsse, aber nicht „die Jahresabrechnung“.

Folgen für die Anfechtbarkeit

Die gesetzlichen Änderungen haben enorme Auswirkungen auf die Anfechtbarkeit von Beschlüssen. Denn in der Vergangenheit konnte der Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ bzw. „über die Jahresabrechnung“ grundsätzlich immer erfolgreich gerichtlich angegriffen werden, wenn das Zahlenwerk irgendeinen Fehler enthielt. Fehlte zum Beispiel ein Kontostand in der Jahresabrechnung, wurde der Beschluss auf Anfechtungsklage hin aufgehoben. Das war insbesondere dann ärgerlich, wenn die Nachschüsse, die die Wohnungseigentümer zahlen sollten, korrekt waren. Damit ist nach der Reform Schluss: Ein Beschluss kann künftig nur noch erfolgreich angefochten werden, wenn er an einem sog. zahlungspflichtrelevanten Mangel leidet, wenn der klagende Wohnungseigentümer also geltend macht, dass der Betrag, den er zahlen muss, zu hoch ist. Denn Beschlussgegenstand sind nur noch diese Beträge. Eine erfolgreiche Anfechtung scheidet dagegen aus, wenn lediglich die formalen Anforderungen an die Darstellung nicht eingehalten wurden. Es war nämlich gerade das Ziel des Gesetzgebers,

Das **Ziel: Streitigkeiten** über
Wirtschaftsplan und Jahres-
abrechnung **reduzieren**

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|VDIV Deutschland)

Lehrgangsstart ab Frühjahr 2021 – Präsenz oder Online-Seminar

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Monatliche Infoabende (online)

www.gtw.de





die Streitigkeiten über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu reduzieren.

Bedeutung der Zahlenwerke

Die Pflicht des Verwalters, korrekte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen, wird durch die Reform aber natürlich nicht beseitigt (vgl. § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG). Weiterhin hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf. Diesen Anspruch kann er auch gerichtlich geltend machen, nur eben nicht mehr durch Anfechtung des Beschlusses, sondern im Wege einer Leistungsklage gegen die Gemeinschaft auf Korrektur des Zahlenwerks.

Bei Inhalt und Aufbau der Zahlenwerke hat sich wenig geändert: Der Wirtschaftsplan muss wie bisher einen Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne enthalten. Etwas entschlackt wurde die Jahresabrechnung. Das Gesetz verlangt nicht mehr zwingend, dass die Konten- und Rücklagenstände aufzunehmen sind, denn sie sind Teil des Vermögensberichts. Freilich bleibt es jedem Verwalter unbenommen – auch zur Selbstkontrolle –, die entsprechenden Daten weiter anzugeben.

Der Vermögensbericht

Den Wohnungseigentümern ist künftig einmal jährlich ein Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Der Vermögensbericht muss den Stand der Rücklagen und des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten (§ 28 Abs. 4 WEG). Eine bestimmte Form sieht das Gesetz dafür nicht vor, es genügt deshalb notfalls auch eine Excel-Liste. Empfehlenswert ist es, den Vermögensbericht zusammen mit der Jahresabrechnung zu übersenden.

Angegeben werden muss stets der Stand der Bankkonten und der Erhaltungsrücklage sowie etwaiger Sonderrücklagen, und zwar jeweils der Ist-Stand. Außenstände auf die Rücklage sind nicht ein-

zubeziehen. Wurden Mittel entnommen, z. B. zur Liquiditätssicherung, sind sie abzuziehen.

Neben diesen „Geldpositionen“ sind auch alle Vermögensgegenstände, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet sind, anzugeben, insbesondere Grundstücke und bewegliche Sachen, die ihr gehören (z. B. Rasenmäher), und Forderungen (z. B. offene Hausgeldforderungen). Anzugeben sind zudem alle Verbindlichkeiten (z. B. noch nicht getilgte Kredite).

Eine Ausnahme besteht jedoch für unwesentliche Vermögensgegenstände. Sie müssen nicht aufgeführt werden. Unwesentlich ist ein Gegen-

stand, wenn er für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich ist. Sinnvoll dürfte es sein, dafür an die steuerrechtliche Grenze für sog. geringwertige Wirtschaftsgüter von derzeit 800 Euro nach § 6 Abs. 2 S. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) anzuknüpfen, wobei für Kleinstgemeinschaften (bis acht Einheiten) der halbe Wert (400 Euro) und bei sehr großen Gemeinschaften (über 100 Einheiten) der doppelte Wert (1.600 Euro) anzusetzen ist.

In keinem Fall erforderlich ist eine Bewertung der Vermögensgegenstände. Deshalb genügt es, Geldforderungen und -verbindlichkeiten mit ihrem Nennbetrag anzugeben (z. B. „Darlehen der Sparkasse Berlin, Stand: 1.517,00 Euro“) und sonstige Rechte und Sachen zu benennen (z. B. „Aufsitzrasenmäher John Deere X354“), ggf. unter Angabe der Menge (z. B. „Heizöl 12.300 Liter“).

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. Dem Finanzwesen ist das gesamte Kapitel 10 gewidmet.

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



Was gilt ab wann?

Zum Übergangsrecht des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes:
Welche Übergangsvorschriften sind zu berücksichtigen?

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

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit dem 1. Dezember 2020 in Kraft. Der Großteil der weitreichenden Neuerungen ist mit dem Stichtag direkt umzusetzen und die Verwalterpraxis entsprechend anzupassen, doch – wie bei jeder Gesetzesreform – gelten auch einige Übergangsregelungen. Wir stellen Ihnen einige Änderungen vor.

Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG)

Die WEG-Reform 2020 setzt hinsichtlich der alten vertraglichen Vereinbarungen und Gemeinschaftsordnungen auf eine flexible Lösung. § 47 WEG sieht hier eine Auslegung der jeweiligen Gemeinschaftsordnung im Einzelfall vor: „Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.“

Aus Gründen der Rechtssicherheit gilt also die Regelvermutung, dass sich im Zweifel die gesetzliche Neuregelung gegenüber einer Altvereinbarung durchsetzt.

Fünffährige Übergangszeit bei Beschlüssen mit Vereinbarungsinhalt (§ 48 WEG)

Die neue Eintragungspflicht von Beschlüssen mit Vereinbarungsinhalt nach § 5 Abs. 4, § 3

Abs. 2 sowie § 10 Abs. 3 WEG, die auf einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung beruhen, gilt nicht nur zukunftsbezogen, sondern rückwirkend auch für alte Beschlüsse. Dies ergibt sich aus § 48 Abs. 1 S. 1 WEG. Zur Milderung der Rückwirkung gibt es jedoch gemäß § 48 Abs. 1 S. 2 WEG eine fünfjährige Übergangszeit, verbunden mit einer Erleichterung, diese Eintragung alter Beschlüsse tatsächlich durchführen zu können, siehe § 48 Abs. 1 S. 3 WEG.

Grundbucheintragungspflicht von Veräußerungsbeschränkungen und Haftung für Altschulden (§ 48 WEG)

Nach dem neuen § 7 Abs. 3 S. 2 WEG sind Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden ausdrücklich im Grundbuch einzutragen. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist nicht gestattet. Während dies für Veräußerungsbeschränkungen schon bislang in der Wohnungsgrundbuchverfügung so geregelt war, handelt es sich bei der ausdrücklichen Eintragung der Haftung von Sondernachfolgern für Altschulden um eine Neuerung. Diese Eintragungspflicht gilt nun rückwirkend auch für alle Altregelungen, verbunden mit der fünfjährigen Übergangszeit nach § 48 Abs. 3 WEG. So kann das Grundbuch lückenlos verlässlich gemacht werden.

Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters (§ 48 WEG)

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG wurde gemäß § 48 Abs. 4 WEG hinausgeschoben, um Zeit für den Erhalt und das Verfahren der Zertifizierung zu schaffen. Der Anspruch entsteht erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes und damit ab dem 1. Dezember 2022. Darüber hinaus gelten Verwalter, die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bestellt wurden, gegenüber den Eigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifiziert, ohne dass es einer Prüfung bedarf. Damit soll ein erhöhter Bestandschutz gewährleistet werden.

Im Übrigen sind die den Verwalter betreffenden Regelungen, also insbesondere § 26 Abs. 3 und § 27 WEG, seit dem Inkrafttreten des Gesetzes anzuwenden, also auch dann, wenn ein Verwalter schon zuvor bestellt wurde. Soweit eine Abberufung nach neuem Recht ohne wichtigen Grund erfolgt, endet ein vor Inkrafttreten des novellierten WEG abgeschlossener Verwaltervertrag nicht sofort, sondern auflösend bedingt nach Ablauf von sechs Monaten. Etwaige Koppelungsklauseln in Altverträgen sind deshalb restriktiv auszulegen.



Start der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die energetische Gebäudeförderung wird übersichtlicher.

Mit der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) strukturiert die Bundesregierung ab 2021 ihre energetische Gebäudeförderung neu. Die BEG bündelt die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich – darunter das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt – in einem modernisierten, vereinfachten und weiterentwickelten Förderangebot. Hauseigentümer können sich künftig mit nur einem Antrag um alle für sie in Frage kommenden Förderangebote bewerben.

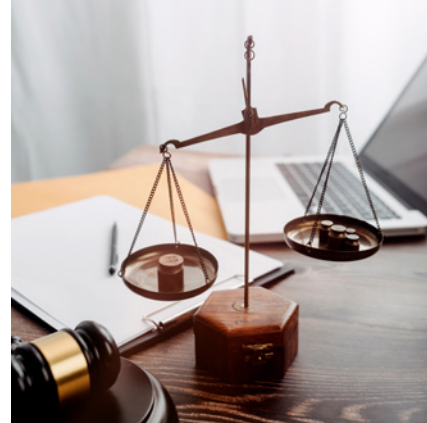
Die BEG ist ein Kernelement des nationalen Klimaschutzprogramms 2030 und besteht aus drei Teilprogrammen, die jeweils in einer Zuschussvariante und einer Kreditvariante angeboten werden. Mit den Programmen werden Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden (BEG WG) bzw. Nichtwohngebäuden (BEG NWG) sowie Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden (BEG EM) gefördert.

Am 1. Januar 2021 startete die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Gefördert werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme. Die BEG NWG und BEG WG (Zuschuss- und Kreditvariante) sowie die BEG EM in der Kreditvariante sind zur Durchführung durch die KfW für Sommer 2021 geplant.

Teils steigt die Förderquote

Bei der Entscheidung, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollten, unterstützt die „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ bzw. die „Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN)“ mit einem Zuschuss in Höhe von 80 Prozent. Für die Umsetzung von Maßnahmen aus einem geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) gibt es künftig fünf Prozentpunkte mehr Zuschuss. Bei neuen Heizungen steigt die Förderquote damit auf bis zu 50 Prozent der Kosten, bei Dämmmaßnahmen, neuen Fenstern und Lüftungsanlagen erhöht sich der Zuschuss auf bis zu 25 Prozent.

Anträge für eine Förderung müssen vor Maßnahmenbeginn beim BAFA gestellt werden. Die neue Richtlinie EBN ersetzt ab Januar 2021 die Förderung für die „Energieberatung im Mittelstand (EBM)“ und „Energieberatung für Nichtwohngebäude von Kommunen und gemeinnützigen Organisationen (EBK)“.



Zensusgesetz seit Dezember in Kraft

Volkszählung auf 15. Mai 2022 verschoben

Am 9. Dezember wurde das „Gesetz zur Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 und zur Änderung des Aufenthaltsgesetzes“ im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, seit 10. Dezember ist es in Kraft. Neuer Stichtag für die Volkszählung ist der 15. Mai 2022.

Geplant war der Zensus ursprünglich für den 16. Mai 2021. Der VDI Deutschland hatte auf die Verschiebung gedrängt, da Bund, Länder und Kommunen, Immobilienverwaltungen und Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie die notwendigen Vorbereitungen kaum leisten können. Die Erhebungsmerkmale sind im Zensus 2022 deutlich umfangreicher als beim Vorgänger 2011. Zudem verfügen Immobilienverwalter als Auskunftspflichtige im Unterschied zu Bestandshaltern in der Regel nicht über alle relevanten Informationen zu Gebäuden und Wohnungen.

Mit dem Gesetz wurde die Bundesregierung zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Anpassungen vorzunehmen, falls wegen der Corona-Pandemie „oder anderer zwingender Gründe“ eine weitere Verschiebung erforderlich werden sollte.

EU-Klimaziel 2030 deutlich verschärft

Treibhausgase sollen um 55 Prozent reduziert werden.

Nach intensiven Verhandlungen hat die Europäische Union Mitte Dezember ihr Klimaziel für 2030 angehoben. Um mindestens 55 Prozent unter den Wert von 1990 soll der Ausstoß von Treibhausgasen sinken – bislang waren 40 Prozent weniger angestrebt. Das Klimaziel 2030 ist eine wichtige Etappe, um in der EU bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Um alle Treibhausgase zu vermeiden oder zu speichern sind u. a. die zeitnahe Abkehr von Kohle, Öl und Gas, die Mobilitätswende und die energetische Sanierung von Millionen Immobilien notwendig.

Um die Mitgliedsstaaten bei den Milliardeninvestitionen zu unterstützen, ist ein Modernisierungsfonds geplant, der aus Einnahmen aus dem Emissionshandel gespeist wird, sowie ein Fonds für gerechten Wandel. Darüber hinaus soll der 750 Milliarden Euro schwere Corona-Aufbaufonds zu mindestens 30 Prozent zur Umsetzung der Klimaziele genutzt werden.



Gewerbemieten: Folgen des Lockdowns

Gerichte urteilen unterschiedlich.

Kommt der coronabedingte Lockdown für betroffene Unternehmen der Entziehung der Geschäftsgrundlage gleich? Und können sich Mieter von Gewerberäumen darauf berufen, um eine Senkung der Miete zu verlangen? Schon die im Frühjahr 2020 angeordneten ersten Maßnahmen waren für Einzelhandel und Gastronomie mit erheblichen Umsatzeinbußen verbunden. Dennoch konnten sich die wenigsten Unternehmen mit dieser Forderung durchsetzen. Die Vermieter haben sich auf die herrschende Meinung berufen, dass die angeordneten Schließungen keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage darstellten. Mittlerweile haben diese Fälle auch die Gerichte beschäftigt – mit durchaus unterschiedlichen Ergebnissen: Es liege kein Mangel der Mietsache nach § 536 Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vor, entschied das Landgericht Frankfurt mit Urteil vom 2. Oktober 2020 (Az. 2-15 O 23/20), und insofern sei wegen eines vorübergehenden finanziellen Engpasses auch keine Mietminde-

rung gerechtfertigt. Schon zuvor hatten die Landgerichte in Heidelberg und Zweibrücken ähnlich geurteilt. In Anlehnung an ein BGH-Urteil vom 20. Oktober 1999, Az. XII ZR 297/97, entschieden sie, dass kein Mietmangel vorliege, solange die Mietfläche grundsätzlich uneingeschränkt nutzbar ist. Das sei im Rahmen der Maßnahmen zu COVID-19 der Fall.

Zum Anspruch auf Vertragsanpassung

Anders sahen das die Richter am Landgericht München I. Sie entschieden mit Bezug auf ein Urteil des Deutschen Reichsgerichts aus dem Jahr 1915, dass die Unbrauchbarkeit einer Mietsache auch aus einer behördlichen Verfügung resultieren kann, und bejahten wegen des Mietmangels das Recht auf Mietminderung, Az. 3 O 4495/20. Als unzumutbare Beeinträchtigung bewertete auch eine andere Kammer des gleichen Gerichts die vollständige Schließung in einem anderen Fall, und zwar unabhängig davon, ob dem Mieter deshalb die

Insolvenz drohe. Hier stand am Ende eine Vertragsanpassung, die die Miete für eineinhalb Monate um die Hälfte reduzierte, Az. 34 O 6013/20. Bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung bleibt die Rechtslage bislang uneindeutig.

Auswirkungen auf das Mietrecht könnte aber der Beschluss des Bundestags vom 17. Dezember 2020 haben. So sollen aufgrund von COVID-19 angeordnete Schließungen künftig regelmäßig als „Störung der Geschäftsgrundlage“ (§ 313 BGB) gelten und eine Anpassung des Miet- oder Pachtvertrages ermöglichen. Immobilienwirtschaftliche Verbände warnen vor schwerwiegenden Fehlinterpretationen. Denn ein Automatismus, dass Gewerbemietler bei coronabedingten Maßnahmen eine Reduzierung der Miete oder eine sonstige Vertragsanpassung verlangen können, ist mit der Neuregelung nicht verbunden – entscheidend sind weiterhin die Umstände des Einzelfalls, auf deren Basis eine interessengerechte Lösung für beide Seiten gefunden werden muss.

Bayern beschließt Grundsteuergesetz

Flächen- statt Wertmodell

Nach Baden-Württemberg geht auch Bayern wie angekündigt einen eigenen Weg zur Neuberechnung der Grundsteuer. Der auf einer Sondersitzung am 6. Dezember vom Kabinett beschlossene Gesetzesentwurf sieht vor, dass sich die Höhe der Steuer nur nach Grundstücksfläche (vier Cent pro Quadratmeter) und Gebäudefläche (50 Cent pro Quadratmeter), der Nutzung sowie dem von den Kommunen festgesetzten Hebesatz berechnet.

Für Wohnflächen beinhaltet der Entwurf einen Abschlag von 30 Prozent, auch für besonders große Grundstücke sowie für Denkmäler und den sozialen Wohnungsbau sind Abschlagsmöglichkeiten vorgesehen. Laut Finanzminister Albert Füracker (CSU) führe ein wertabhängiges Modell, wie vom Bund vorgeschlagen, bei steigenden Grundstückspreisen zu regelmäßigen, automatischen Steuererhöhungen „durch die Hintertür“. Eine Grundsteuer C für brachliegende, aber baureife Grundstücke soll offenbar nicht erhoben werden.

Das Ende 2019 vom Bund verabschiedete Grundsteuer-Gesetz bezieht in die Neubewertung von Grundstücken neben Fläche und Bodenrichtwert auch die Immobilienart, Nettokaltmiete, Gebäudefläche und das Gebäudealter mit ein. Die Bundesländer haben die Wahl, dieses Modell ab 2025 zu übernehmen, oder mit einem eigenen Gesetz von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen



Rückgang bei Baugenehmigungen

Weniger Eigentumswohnungen, dafür Zweifamilienhäuser im Plus

Im Oktober 2020 wurde laut Statistischem Bundesamt der Bau von 30.631 Wohnungen genehmigt – 3,6 Prozent weniger als im Vorjahresmonat. Besonders deutlich fiel der Rückgang bei Eigentumswohnungen aus: Hier wurden nur 6.500 Einheiten genehmigt und damit 15 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Ein deutliches Plus verzeichneten lediglich Zweifamilienhäuser. Hier stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 444 bzw. um 23,6 Prozent – der höchste Anstieg in einem Oktober in den vergangenen 20 Jahren, wie Destatis bekanntgab. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser stieg um 1,7 Prozent, die für Mehrfamilienhäuser sank um 10,8 Prozent.

Trotz des insgesamt festzustellenden Rückgangs an genehmigten Wohnungen im Oktober 2020 ergibt sich für den Gesamtzeitraum seit Jahresbeginn ein Plus von 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Allerdings nimmt auch der Bauüberhang weiter zu, denn die Zahl der neu genehmigten Wohnungen bleibt höher als die Zahl der Fertigstellungen.

•• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN ••

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> 4. VDIV-Sommerakademie

Datum/Ort 3. – 7.5.2021, Schlosshotel Fleesensee

Anmeldung www.vdiv.de/sommerakademie

> Forum Zukunft VI

Datum/Ort 1. – 2.6.2021, congress centrum weimarhalle

Anmeldung www.vdiv.de/forum-zukunft

Online-Vielfalt

Ob im Büro oder vom 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.

DIE WEG- ABRECHNUNG

Sicheres Geleit durch neue Regeln

VDIV ZUM THEMA

Mit Know-how gut durchstarten

Ab Jahresbeginn wird abgerechnet. Für Verwaltungen ohne hin eine fordernde Aufgabe.

WEG- und Einzelabrechnungen, Betriebs- und Nebenkosten – all das soll aus verschiedensten Gründen den Eigentümern zeitig vorliegen. In diesem Jahr sorgt das modernisierte Wohnungseigentumsgesetz für eine besondere Herausforderung mit neuen Regeln, die es rechtssicher umzusetzen gilt. Anfänglich ergeben sich daraus zahllose Fragen: Was, wenn auch über die Abrechnung für das Jahr 2019 wegen Corona noch nicht beschlossen werden konnte?

Kann meine Software die neuen Anforderungen schon umsetzen? Wie ist das Zahlenwerk aufzubereiten? Das sind nur einige Beispiele. Auf den folgenden Seiten haben wir Experten gebeten, diese und viele weitere Aspekte der Abrechnung zu beleuchten und Tipps für die Verwalterspraxis zu geben. Lassen Sie sich davon inspirieren – für einen erfolgreichen Abschluss, mit dem Sie bei Ihrer Eigentümerschaft gut und sicher landen.

11 TIPS

rund um den neuen Vermögensbericht

Was gehört rein, und warum ist das so?

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

Alles neu macht der Mai. Nicht im Jahre 2020. Für die Immobilienverwaltung markierte in dem Jahr der Dezember den Start in eine neue Zeitrechnung. Mit Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wagt der Gesetzgeber einen Grand Slam, der auch das Finanzwesen der Gemeinschaft in ein neues Licht taucht. Jährlich ist ein Vermögensbericht zu erstellen, der Aufschluss über die finanzielle Lage der Gemeinschaft geben soll. Dabei gibt es einiges zu beachten, vor nicht zu bewältigende Herausforderungen stellt die neue Anforderung Verwaltungen aber nicht. Der vielfach bereits etablierte Status, der mit der Abrechnung erstellt wird, kann weitestgehend weiterverwendet werden. Er bedarf lediglich der Ergänzung in übersichtlichem Maß. Details werden Rechtsprechung und Literatur klären. Einstweilen können Verwaltungen entspannt bleiben.

1

Das sagt das Gesetz

Nach § 28 Abs. 4 WEG hat die Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Erhaltungsrücklagen und weiterer beschlossener Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Anfechtungsklage genügt es deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile des Gesamtwirtschaftsplans oder der Gesamtabrechnung fehlerhaft sind, solange sich solche Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirken. Insbesondere die Gesamtabrechnung, die auch Informations- und Kontrollfunktion über das Handeln des Verwalters hatte, wird in ihrer Bedeutung entschlackt. Diese Funktionen erfüllt nun der Vermögensbericht.

2

Die Zielsetzung

Die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung soll verringert werden. Dafür wird der Beschlussgegenstand der Abrechnung und des Wirtschaftsplans jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert. Für den Erfolg einer

3

Der Stand der Rücklagen

Darzustellen sind der Stand der Erhaltungsrücklage gem. § 19 II Nr. 4 WEG sowie weiterer beschlossener Rücklagen, etwa Sonderrücklagen für Liquidität, Prozesskosten oder Folgekosten baulicher Veränderungen, die gemäß § 19 WEG beschlossen werden können, daneben der Stand

der Bankkonten der Gemeinschaft.
Anzugeben ist der tatsächliche Stand der einzelnen Konten zum 31. Dezember des Berichtsjahres.

4

Das Gemeinschafts- vermögen

Zum Vermögen zählen alle beweglichen und unbeweglichen Sachen, Forderungen (Aktiva) und Verbindlichkeiten (Passiva) sowie sonstige Rechte der Gemeinschaft. Sonder- und Gemeinschaftseigentum fallen dagegen nicht unter das Gemeinschaftsvermögen. Sie werden dem Vermögen der Wohnungseigentümer zugeschrieben.

5

Die Aktiva

Zu den Forderungen zählen insbesondere Beitragsansprüche der Gemeinschaft gegen Wohnungseigentümer aus Wirtschaftsplänen, Sonderumlagen, Jahresabrechnungen, Schadensersatzansprüche oder auch titulierte Prozesskosten. Sie sind auch dann in den Bericht aufzunehmen, wenn sie außerhalb des Berichtszeitraums entstanden, aber noch nicht erfüllt sind.

Daneben werden Forderungen gegen Dritte, etwa Versicherungen, Versorgungsunternehmen sowie Finanz- und Sozialversicherungsträger, in Betracht gezogen.

6

Die Passiva

Die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft umfassen insbesondere

Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Erstattung von Abrechnungsguthaben, Überzahlungen aus Wirtschaftsplänen oder Aufwendungsersatzansprüche von Verwaltungsbeiräten. Im Außenverhältnis sind dies Zahlungsansprüche von Handwerkern, Banken, Versicherungen etc.

7

Sonstiges Vermögen

Nicht verbrauchte Brennstoffvorräte sowie bewegliche Sachen wie etwa Aufsitzrasenmäher, Kehrgeräte, Werkzeug oder Verbrauchsmaterialien zählen beispielhaft zum sonstigen Vermögen der Gemeinschaft. Sie sind mithin namentlich in den Bericht aufzunehmen. Bei der Beschaffung der Informationen über die Zusammenstellung der beweglichen Sachen kann man versuchen, den Verwaltungsbeirat, der den Verwalter gemäß § 29 Abs. 2 WEG bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt, um Hilfe zu bitten. Die Inventarliste des Verwaltungsbeirats kann zum Bestandteil des Vermögensberichts gemacht werden.

8

Die Darstellung des Vermögens

Die Bestandteile des Vermögens bedürfen keiner Bewertung. Bei Forderungen und Verbindlichkeiten reicht die Angabe des Betrags, bei beweglichen Sachen, z. B. Rasenmähern, die namentliche Nennung.

9

Das wesentliche Vermögen

Die Gesetzesbegründung zur Frage, was das wesentliche Vermögen ist, ist zurückhaltend. Sie definiert nur, wann Gegenstände des Vermögens unwesentlich sind. Dies soll dann der Fall sein, wenn sie für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich sind. Kleinstvorräte an Leuchtmitteln, Streumaterialien u. Ä. bewegen sich – unabhängig von der Größe des Wohnungseigentumsobjekts – ohne Weiteres außerhalb der Darstellungspflicht.

10

Form und Frist

Der Bericht ist erstmals nach Ablauf für das Jahr 2020 in Textform zu erstellen. Das Gesetz schreibt dafür keine Frist vor. Es ist möglich, den Bericht gemeinsam mit der Abrechnung zu erstellen. Er sollte aber spätestens bis zum Beginn der nachfolgenden Berichtsperiode vorliegen.

11

Fehler im Bericht

Fehlerhafte Angaben schlagen nicht auf die Genehmigung von Wirtschaftsplan und Abrechnung durch. Sie begründen lediglich Berichtigungs- und Ergänzungsansprüche der Wohnungseigentümer, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Schuldnerin des Berichts richten. Der Verwalter fertigt den Bericht in Ausübung seiner Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft aus.

Die Jahresabrechnung

Aufbau, Inhalt und Beschlussfassung nach dem neuen WEG

In der alten Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG a. F.) regelte § 28 Abs. 3 die Pflicht des Verwalters, nach „Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen“. Inhalt, Umfang oder Ausgestaltung dieser Abrechnung regelte das Gesetz nicht. So gingen die Auffassungen darüber, was in der Abrechnung zu regeln sei, weit auseinander. Letztlich war sogar umstritten, worüber die Eigentümer mit dem Abrechnungsbeschluss überhaupt entschieden – Abrechnungssumme, Abrechnungssaldo oder Abrechnungsspitze.

Die Neufassung des § 28 WEG ist deutlich konkreter. Nicht alle Fragen klärt die Norm, stellt aber einige Grundsätze auf. Nach dem Wortlaut des § 28 Abs. 2 S. 2 WEG hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufzustellen – dies ist die Jahresabrechnung. Die Beschlussfassung gibt § 28 Abs. 2 S. 1 WEG vor: „Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“.

Gewichtige Klarstellungen

In dieser sprachlichen Unterscheidung stecken für die Praxis gewichtige Klarstellungen. Der Verwalter erstellt die Abrechnung über den Wirtschaftsplan und berücksichtigt hierbei die Einnahmen und Ausgaben. Anhand dieser Abrechnung lässt sich erkennen, ob die im Wirtschaftsplan festgelegten Vorschüsse auskömmlich, zu niedrig oder gar zu hoch angesetzt waren. Die Differenzen zwischen den Zahlungen laut

Wirtschaftsplan und der Abrechnung bilden die sogenannte „Abrechnungsspitze“. Hierüber beschließen die Eigentümer – § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beendet den oben beschriebenen Meinungsstreit.

Somit stehen Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze als die wesentlichen Steuerungselemente der Finanzen in der Eigentümergemeinschaft nebeneinander. Einmal im Wirtschaftsplan beschlossene Zahlungsverpflichtungen bleiben bestehen, und durch den Beschluss über die Abrechnungsspitze werden nur Verpflichtungen der Eigentümer zur Nachzahlung oder Erstattungen an sie geregelt.

Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze

Über die Abrechnung selbst beschließen die Eigentümer hingegen nicht. Die vom Verwalter erstellte Abrechnung dient als Grundlage für den Beschluss über die Spitze. Beschlossen wird aber nur über die Spitze, nicht über die Abrechnung. Diese Klarstellung wird erhebliche Auswirkungen auf die Anfechtungspraxis haben. Da nur über die Abrechnungsspitze beschlossen wird, können nur Fehler einer Abrechnung als Begründung einer Anfechtungsklage herangezogen werden, die auch wirklich Auswirkungen auf die Abrechnungsspitze haben. Fehler in der Abrechnung, die sich hierauf nicht auswirken, bleiben unbeachtlich, eben weil über sie nicht beschlossen wird. Passé sind also Prozesse, in denen deklaratorische Mitteilungen in der Abrechnung zur Anfechtung derselben führten, weil diese Mitteilungen „dort nicht hingehörten“. Natürlich kann ein Eigentümer bei Fehlern die inhaltliche Korrektur einer Abrechnung verlangen (und dies ggf. auch einklagen). Wirken sich die Fehler in der Abrechnung aber auf die Abrechnungsspitze nicht aus, dann führen sie auch nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Abrechnungsspitze.

Das gehört in die Abrechnung.

Wie bisher hat der Verwalter die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen zu erstellen. Inhalt der Abrechnungen sind die Einnahmen und Ausgaben (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG). Es bleibt insofern auch bei dem derzeit bestehenden Prinzip der Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung, nur die tatsächlichen Zahlungsströme sind aufzunehmen, diese aber vollständig.

DER AUTOR



HELGE SCHULZ

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

www.kanzleiwedler.de

Weiterhin sind die Einnahmen und Ausgaben nach Sach- und Personengruppen zu gliedern. Forderungen gehören nicht in die Abrechnung. Abgrenzungen sind nach wie vor unzulässig, bis auf die wenigen Bereiche, in denen sie Pflicht sind (z. B. nach Heizkostenverordnung).

Der Vermögensbericht

Neben der Abrechnung hat der Verwalter nun nach Ablauf eines Kalenderjahres auch einen Vermögensbericht zu erstellen (§ 28 Abs. 4 WEG). Dieser Vermögensbericht wird im Abrechnungswesen eine wichtige Funktion einnehmen. Während die Abrechnung selbst über Einnahmen und Ausgaben informiert, hat der Vermögensbericht bilanziellen Charakter. Die darin gemachten Angaben ergänzen die Abrechnung.

Hier finden sich Inhalte wieder, die bislang zwingend den Abrechnungen zugewiesen wurden, dort aber nun nicht mehr verlangt werden. Zum Vermögensbericht gehören die „Rücklagen und eine Auf-

Musterbeschluss

Die Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze kann sich am Gesetzeswortlaut orientieren. „Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, wie sie sich aus den mit der Einladung übermittelten Abrechnungen (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen vom XY.AZ.2020) ergeben“. Aber auch „die Eigentümer beschließen die Abrechnungsspitzen aus der mit der Einladung übermittelten Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen vom XY.AZ.2020“ sollte als Beschlusstext ausreichend sein. An dem Umstand, dass die Unterlagen, die nicht selbst im Beschlusstext genannt sind, ausreichend bestimmt in Bezug genommen werden müssen, hat sich nichts geändert. Teilweise werden sehr strenge Anforderungen an die Beschlusstexte vertreten. Wer dem folgt, nimmt die Anzahl der Einzelabrechnungen in den Beschlusstext auf – letztlich kann auch eine tabellarische Auflistung der jeweiligen Abrechnungsspitzen zum Inhalt des Beschlusses werden.

Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze als finanzielle Steuerungselemente

stellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens“ (§ 28 Abs. 4 WEG). Hier wird also die Rücklage (die an die Stelle der früheren Instandhaltungsrückstellung tritt) dargestellt. Es handelt sich um die Angabe des tatsächlich vorhandenen Vermögens (Ist-Zustand). Da aber Forderungen zur Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens gehören, gehören auch sie in den Vermögensbericht. Es sind auch die Rückstände zur Rücklage aufzuführen. Ferner sind die Anfangs- und Endbestände der Konten aufzunehmen.

In den Vermögensbericht gehören mithin die Bankkonten sowie sonstige Kassenbestände, Forderungen und Verbindlichkeiten. Letztere umfassen vertragliche Ansprüche und Verpflichtungen, aber auch solche, denen Schadenersatz zugrunde liegt. Zudem sind Vermögenswerte wie bewegliche Güter oder Immobilien der Gemeinschaft aufzunehmen, wozu auch angeschafftes Verbrauchsmaterial gehört.

Eine Abgrenzung bildet allerdings das Kriterium, dass es sich um wesentliches Gemeinschaftsvermögen handeln muss. Unwesentliche Güter können daher vernachlässigt werden. Was unter „wesentlich“ zu verstehen ist, lässt das Gesetz offen, und gerade bei Sachgütern wird dies zu diskutieren sein. Der finanzielle Wert kann hierfür maßgeblich sein, muss es aber nicht – es wird auf den Einzelfall ankommen. Da aber ohnehin nur eine Aufstellung verlangt wird, wird eine Auflistung der Vermögensgegenstände genügen, und nicht zwingend muss diese auch bilanziell bewertet werden. Beispielsweise wird die für die Eigentümergemeinschaft angeschaffte Müllpresse als solche in der Auflistung erscheinen, und auch etwa noch vorhandenes Heizöl ist mit Mengen- (nicht mit Wert-) Angabe in diese Auflistung aufzunehmen, das Bankkonto hingegen mit Summen, dem Anfangs- und Endbestand.

Der Vermögensbericht ist „jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen“ (§ 28 Abs. 4 WEG). Mithin sollte er mit der Abrechnung erstellt werden und dann den Eigentümern vor der Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze zugeleitet werden. Nichts spricht dagegen, dies in elektronischer Form zu tun.

Bereits in Vorbereitung

In Kürze wird der VDIV NRW eine neue Musterabrechnung vorlegen. Maßgeblich ist der neue § 28 – was sich ändert und was nicht.

Zur Enttäuschung vieler beinhaltet auch der neue § 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) keine detaillierten Angaben zur Gestaltung der Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer. Er bildet vielmehr die Finanzierungssystematik einer Eigentümergemeinschaft ab und lässt Gestaltungsspielräume zu. § 28 Abs. 1 und Abs. 2 WEG bestätigen die zentrale Rolle des Wirtschaftsplans für die Finanzierung der Eigentümergemeinschaft, die

Jahresabrechnung dient nur der Anpassung der Vorschüsse.

Also keine Neuigkeiten für Verwaltungen: § 28 Abs. 1 und Abs. 2 WEG-neu verstehen sich nur als konsequente Umsetzung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zum „alten“ § 28 WEG. Die WEG-Novelle beendet nur deutlich die immer noch häufig anzutreffende Praxis, mit der Jahresabrechnung eine eher an „Mieterdenke“ erinnernde Erwartungshaltung der Eigentümer an eine „gerechte“ Abrechnung zu bedienen, was auch die bisher zu beobachtende

Unsterblichkeit des Abrechnungssaldos erklärt.

Der Beschlussgegenstand

Aber sowohl § 28 Abs. 1 S. 1 als auch Abs. 2 S. 1 WEG-neu stellen klar, dass Gegenstand der Beschlüsse nur die Festlegung des Betrags der Vorschüsse (Einzelwirtschaftsplan) bzw. des Betrags der Abrechnungsspitze (Einzelabrechnung) ist. Was bedeutet das für die Beschlussformulierung?

- Der gängige Beschluss über die Verabschiedung der Einzelabrechnungen kann bestehen bleiben, wenn die Einzelabrechnung konkret benannt wird (z. B. Druckdatum) und die Abrechnungsspitze deutlich ausweist.
- Der Beschluss kann auch präzisiert werden und die Verabschiedung „der in den Einzelabrechnungen aus-

DIE AUTOREN



DR. MICHAEL CASSER
ASTRID SCHULTHEIS

Die beiden Vorstandsmitglieder des VDIV NRW sind Verfasser der von ihrem Landesverband herausgegebenen WEG-Musterabrechnung.

gewiesenen Nachschüsse oder Anpassungen der Vorschüsse“ benennen.

- Es kann auch nur eine Auflistung zum Beschlussgegenstand gemacht werden, die für jede Einheit die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse als Betrag ausweist. Dies ist für kleine und übersichtliche Eigentümergemeinschaften eine Empfehlung.

Die Einengung des Beschlussgegenstands führt dazu, dass sich Beschlussanfechtungen nur noch gegen den unzutreffenden Ausweis der Abrechnungsspitze richten können. Formelle Rügen, die keine Auswirkungen auf den Betrag der Abrechnungsspitze haben, können nicht mehr zur Begründung vorgebracht werden.

Bedeutet dies, dass Verwalter künftig nur noch den Betrag der Abrechnungsspitze bekannt geben müssen und Jahresabrechnungen auf ein Miniformat schrumpfen? Nein, es muss weiter eine Gesamt- und eine Einzelabrechnung geben, aus der sich die Abrechnungsspitze ableitet. Soweit sich dort Fehler befinden, die das Abrechnungsergebnis beeinflussen, sind diese auch nach neuem Recht relevant.

BGH-Urteil zur Darstellungsform der Musterabrechnung

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang ein aktuelles Urteil des BGH zur Darstellungs-

form der Jahresabrechnung (BGH, Urteil vom 25.9.2020, Az. V ZR 80/19). Der BGH bestätigt ausdrücklich die in den Musterabrechnungen 1.0 und 2.0 des VNWI (jetzt VDIV NRW) gewählten Formen der Gesamtabrechnung (Einnahmen- und Ausgabenabrechnung) sowie der Rücklagenentwicklung. Auch wenn sich eine Anfechtung nur noch gegen betragsrelevante Mängel der Jahresabrechnung richten kann, verbleibt der Anspruch jedes einzelnen Eigentümers auf eine nachvollziehbare Gesamt- und Einzelabrechnung, den er notfalls durch eine (jetzt formal gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richtende) Leistungsklage geltend machen kann.

Die 2021 erscheinende Musterabrechnung 3.0 wird daher insoweit nur wenige Modifikationen enthalten, bisherige Darstellungsformen können weiterverwandt werden. Sie wird vor allem ein geändertes Muster für die Darstellung der Rücklagen enthalten, weil diese auch Bestandteil des Vermögensberichts sein werden – womit wir bei der wirklichen Änderung für den Verwalter sind, dem Vermögensbericht. Dieser ist zwar formal nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, in der Praxis wird er aber als solcher erwartet und durch den Verwalter mit der Jahresabrechnung vorgelegt werden.

Vom Finanzstatus zum Vermögensbericht

Bisher kannte die Verwalterpraxis den Vermögensstatus oder

Finanzstatus. In der Branche bestand Uneinigkeit, welchen Inhalt ein Vermögensstatus hat und ob er gleichzusetzen ist mit einem Finanzstatus. Die Intention des Gesetzgebers für den Vermögensbericht ist, den Eigentümern übersichtlich und leicht nachvollziehbar die wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft transparent zu machen. An diesem Maßstab muss sich die inhaltliche Gestaltung des Vermögensberichts orientieren.

Die reine Übernahme von Angaben aus der Jahresabrechnung reicht daher nicht. Ein erheblicher Teil muss aus dem hinter der Jahresabrechnung liegenden Rechenwerk und einer Nebenbuchhaltung gewonnen werden. Diese Nebenbuchhaltung umfasst zum Beispiel die Erfassung von Forderungen gegenüber Dritten für Ausgaben, die in der Jahresabrechnung bereits verteilt wurden und damit in der Hauptbuchhaltung nicht mehr erkennbar sind. Auch Sicherheitseinbehalte gegenüber Handwerkern, die nach Ablauf der Gewährleistung auszus zahlen sind, sind anzugeben und dies ggf. auch über mehrere Jahre. Diese Angaben sind „händisch“ zu ergänzen.

Die Musterabrechnung 3.0 wird hierfür – ebenso wie bisher die Musterabrechnung 1.0 hinsichtlich der „Ist“-Rückstellung und die Musterabrechnung 2.0 hinsichtlich der Ermittlung der verfügbaren Rücklage – ein Gerüst zur Erstellung einer möglichst rechtssicheren Abrechnung liefern.



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



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

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

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

Harmonisierung mit dem WEG?

Die neue Betriebskostenabrechnung in der Sondereigentumsverwaltung

Vermietende Sonder- oder Teileigentümer sind in einer rechtlich schwierigen Situation. Die Rechte und Pflichten, die sie gegenüber den anderen Eigentümern bzw. dem Verband erfüllen oder einfordern können, sind nicht immer identisch mit den Rechten und Pflichten gegenüber ihren Mietern. Denen ist es erst einmal egal, was in der Teilungserklärung steht oder was die Eigentümer vereinbart oder beschlossen haben. Für sie ist allein der Inhalt ihres Mietvertrages ausschlaggebend. Zumindest in Teilaspekten sorgt das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) für Abhilfe, z. B. in dem besonders konflikträchtigen Bereich der Umlage und der Abrechnung von Betriebskosten.

Worum geht es?

Grundsätzlich können Vermieter und Mieter den Umlagemaßstab frei festlegen. Dabei wurde es bisher schon für zulässig gehalten, auch den Maßstab „Miteigentumsanteile“ (MEA) zu vereinbaren (BGH, Urteil vom 19.11.2008, Az. VIII ZR 295/07). Steht im Vertrag nichts zum Umlageschlüssel, galt bisher nach § 556a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Wohnflächenmaßstab.

Vermietende Eigentümer können also bei Abschluss des Mietvertrages für einen Gleichlauf der Abrechnungsmaßstäbe sorgen. Tun sie das nicht, haben sie ein Problem. Schwierig wurde es bisher auch, wenn sich der Umlageschlüssel der Eigentümergemein-

schaft im Laufe der Zeit änderte. Denn das schlug grundsätzlich nur dann auf den Mietvertrag durch, wenn von einem verbrauchsunabhängigen auf einen verbrauchsabhängigen Maßstab gewechselt wurde, z. B. vom Maßstab MEA zu Verbrauch. In diesem Fall gestattete § 556a Abs. 1 BGB Vermietern die einseitige Umstellung. Ansonsten waren sie fortan gezwungen, aus der Jahresabrechnung eine eigene Mieterabrechnung zu entwickeln, was sie vor allem dann vor Probleme stellte, wenn der Flächenmaßstab galt. Denn die Flächen der anderen Eigentumswohnungen in der Anlage sind den Miteigentümern nicht unbedingt bekannt. Zudem kann diese Praxis dazu führen, dass Vermieter von ihren Mietern höhere Kosten erstattet bekommen, als sie selbst an den Verband der Eigentümer gezahlt haben – ein dem Betriebskostenbegriff des BGB eigentlich fremdes Ergebnis.

Künftig gilt stets der
unter **Eigentümern**
vereinbarte Schlüssel.

Abhilfe soll seit dem 1. Dezember 2020 der neue § 556 Abs. 3 BGB schaffen. Danach gilt – immer unter der Voraussetzung, dass im Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist – zwischen den Mietvertragsparteien immer der „jeweils“ zwischen den Wohnungseigentümern geltende Maßstab.

Was bedeutet das?

Nehmen wir an, im Mietvertrag sind die Betriebskosten nach Fläche umzulegen, innerhalb der Eigentümergemeinschaft jedoch nach Miteigentumsanteilen. Nach bisherigem Recht konnte der Vermieter seine Mieterabrechnung nicht einfach aus der WEG-Jahresabrechnung übernehmen. Er musste seine eigene Abrechnung mit dem Flächenmaßstab erstellen. Die Flächen aller

DER AUTOR



STEFAN LÖFFLAD

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei W+R Jennißen und Partner.
www.wir-jennissen.de

Änderungen gelten ohne Hinweis darauf per Gesetz.

anderen Wohnungen oder Teileigentumseinheiten musste er sich irgendwie beschaffen. Seit 1. Dezember 2020 würde der MEA-Maßstab automatisch auch im Mietverhältnis gelten, und zwar schon für die Abrechnung 2019, falls diese noch nicht erstellt wäre. Das Gleiche gilt, wenn die Eigentümergeinschaft künftig einen anderen Maßstab beschließt: Auch den hätte der vermietende Eigentümer in „seinem“ Mietverhältnis anzuwenden. Der Vermieter müsste den Mieter auch nicht extra auf den geänderten Maßstab hinweisen. Denn der gilt ja nun per Gesetz.

Allerdings gibt es zwei Ausnahmen: Erstens darf im Mietvertrag nichts anderes vereinbart sein. Wer also eines der Vertragsmuster des VDIV NRW verwendet, ist auf der sicheren Seite. Zweitens gilt der von der Eigentümergeinschaft vereinbarte Maßstab ausnahmsweise dann nicht, wenn er „billigem Ermessen“ widersprechen würde. Denn einen solchen Maßstab sollen die Eigentümer auch künftig nicht zulasten von Mietern beschließen können. Würden die Eigentümer also z. B. die künftige Umlage der Wasserkosten nach Anzahl der Wohnungen beschließen, wäre dieser Maßstab im Mietverhältnis nicht anzuwenden, weil er nicht billigem Ermessen entspricht.

Der neue § 556a Abs. 3 BGB selbst sieht keine Änderungsfrist vor. Er bestimmt nur, dass der „jeweils geltende“ Maßstab auch im Mietverhältnis anzuwenden ist. Das wird man dahingehend verstehen müssen, dass der Maßstab der Eigentümergeinschaft grundsätzlich

für die gleichen Abrechnungszeiträume anwendbar ist wie innerhalb der WEG-Jahresabrechnung. Denn nur so wird letztlich der Zweck des Gesetzes erreicht, der nach Ansicht des Gesetzgebers darin liegen soll, „unnötige Friktionen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht“ abzubauen und die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung zu harmonisieren. Nach diesem Verständnis wird die Erstellung der Mieterabrechnung tatsächlich vereinfacht: Vermieter wenden einfach den Schlüssel an, der für die jeweilige Abrechnungsposition innerhalb der Eigentümergeinschaft anzuwendende ist, ohne eventuelle Änderungen dem Mieter vorher mitteilen zu müssen.

Die Tücken im Detail

Was soll z. B. gelten, wenn die Eigentümergeinschaft tatsächlich rückwirkend für abgelaufene Abrechnungszeiträume den Umlagemaßstab ändert? Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (BGH) wäre ein solcher Beschluss nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Mangels Anfechtung würde er in Bestandskraft erwachsen und wäre anzuwenden – nach dem neuen § 556a Abs. 3 BGB auch im Mietverhältnis. Das könnte dazu führen, dass Vermieter theoretisch auch jetzt noch alte Abrechnungen ändern müssten, obwohl sie längst erstellt und sogar ausgeglichen sind.

Fazit

Das neue Recht sorgt tatsächlich in einem Teilbereich für einen Gleichlauf zwischen Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht und damit für Vereinfachung. Es schafft aber auch neue Probleme, die die Abrechnungspraxis in den nächsten Jahren beschäftigen werden. Es bleibt also spannend.



DIGITALE WEG-VERSAMMLUNG

DOMUS

Die digitale WEG-Versammlung von DOMUS bietet Verwaltern über einen virtuellen Konferenzraum die Möglichkeit, auch WEG-Mitglieder in die jährlichen Versammlungen einzubinden, die nicht persönlich vor Ort sind.

Vertreten durch individuelle Avatare können die WEG-Mitglieder abstimmen, miteinander kommunizieren und interagieren, als wären sie selbst anwesend.

digitale-eigentuemerversammlung.domus-software.de

Schon auf dem neuesten Stand?

Wie sich die Anbieter von Abrechnungssoftware auf das neu gefasste Wohnungseigentumsgesetz einstellen.

Von Andrea Körner

In diesem Jahr müssen sich Immobilienverwaltungen bei den Jahresabrechnungen an die Regeln des neu gefassten § 28 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) halten. Demzufolge wandern wesentliche Inhalte der Gesamtjahresabrechnung in den zu erstellenden Vermögensbericht, der nun auch Forderungen der Gemeinschaft, Verbindlichkeiten und Vermö-

gensgegenstände beinhalten muss. Somit spielen nicht mehr nur Daten aus Kontenbewegungen eine Rolle, sondern auch Inventarlisten. Im Vermögensstatus müssen diese Gegenstände ausgewiesen, wenn auch nicht bewertet werden. Des Weiteren beschließen die Eigentümer künftig nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen. Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung der Abrechnungsspitze. **vdv**^{aktuell} wollte wissen, inwie-

fern gängige Abrechnungssoftware dabei schon unterstützen kann, weil sie die neuen Vorgaben bereits abbildet. 20 Anbieter haben wir dazu befragt, zehn gaben Auskunft zum Status quo ihrer Software. Einen Überblick über das sicherlich nicht repräsentative Ergebnis der Erhebung bietet die Tabelle.

Besonderheiten

Nicht alle Rückmeldungen ließen sich in die Tabelle einpflegen. Auffallend häufig aber gaben die

	Für § 28 WEG-neu vorbereitet	Wesentliche Anpassung	Verfügbar ab	Änderung für Anwender
Aareon Wodis Yuneo & Wodis Sigma	ja	Einrichtung des Schriftguts	sofort	Neben der Abrechnung selbst wird noch ein weiteres Dokument abgerufen, das inhaltlich die Anforderungen des § 28 erfüllt.
Aareon RELion	ja	keine	sofort	Bei bisheriger entsprechender Organisation keine
SAP-Lösungen & Blue Eagle	ja	Begrifflichkeiten in der WEG-Abrechnung, Vermögensbericht, Inventar	Anfang 2021	Vermögensbericht und Inventarpflege
Deflize Sidomo	überwiegend ja	Begrifflichkeiten, Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Vermögensbericht	1. Quartal 2021	Bestimmte Werte wie „Sonstige“ Vermögenswerte und Klassifizierungen im Kontenplan muss der Anwender vornehmen.
DOMUS	ja	Begrifflichkeiten und Funktionen zur Beschlussfähigkeit	April 2021	Alle Anpassungen als Standard voreingestellt.
GFAD haussoft	ja	Erfassung und Listung von Vermögensgegenständen bei Belegeingang, Vorschau Vermögensstatus	Januar 2021	Vermögensstatus wird nicht mehr optional, sondern automatisch ausgegeben.
Haufe Power-Haus & axera	ja	Begrifflichkeiten, Vermögensbericht	Januar 2021	Bei Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung im Grunde nichts
IMS Wohnungsmanager.de	ja	Vermögensbericht	sofort	Funktion zur Änderung der Begrifflichkeiten
Laser Data IMMO-PC	ja	Begrifflichkeiten	Januar 2021	Geänderte Begrifflichkeiten können nach eigenen Wünschen oder nach Vorgaben geändert werden.
Villa Software GmbH Villa soft	ja	Begrifflichkeiten, Inventarliste zu Vermögensstatus	Januar 2021	Statt eines Vermögensstatus nach VDIV-Musterabrechnung kann ein einfacher Vermögensbericht in der Abrechnung ausgegeben werden.
web-hv.com webhv3	ja	Liquiditätsübersicht	sofort	Inventarliste

Befragten an, dass derzeit keinerlei Anpassungsbedarf der Software an den neuen § 28 WEG gesehen werde, weil sie die Anforderungen ohnehin schon seit Langem erfülle. Insbesondere auf die kaufmännische Buchhaltung ausgelegte Software ermögliche es wegen der integrierten doppelten Buchführung schon immer, auch einen Vermögensstatus zu erstellen. Zu nennen sind hier beispielsweise INTex Hausverwaltung PLUS als cloudbasierte Lösung, die monatlich aktualisiert und bei Bedarf auch kurzfristig gepflegt und erweitert wird. Auch bei web-hv.com beruft man sich auf die Möglichkeiten der kaufmännischen Buchhaltung, mit der „Erträge, Aufwendungen sowie Vermögen und Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesen“ werden. Selbst künftige Verbindlichkeiten werden bereits

berücksichtigt, um zu vermeiden, dass sie doppelt verplant werden. Schon vor fünf Jahren hat die GFAD Systemhaus AG den Vermögensstatus in haussoft integriert, sodass es aktuell eher um die Optimierung der Nutzerfreundlichkeit geht.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anbieter sich auf die neue Gesetzeslage gut vorbereitet zeigen. Neu eingeführte Begrifflichkeiten dürften die meisten Software-Lösungen bereits abbilden. Dennoch stehen alle gleichermaßen vor einer neuen Situation, zu der Meinungsstand und Rechtsprechung sich mit der

Umsetzung in der Praxis erst noch entwickeln werden. Bei Haufe gibt man an, auf relevante Änderungen schnellstmöglich durch Anpassungen in PowerHaus und axera zu reagieren.

Bei diesen Software-Lösungen sind schon jetzt fundierte Informationen für die tägliche Arbeit inklusive. Dazu gehören der WEMoG-Wegweiser zu den wichtigsten Änderungen, das WEMoG-Lexikon und über 80 neue Arbeitshilfen, zum Beispiel Beschlussmuster zur Gestattung privilegierter und nicht privilegierter Bauvorhaben.

Die **weitere Entwicklung** wird der **Praxis** mit dem **Gesetz** folgen.

EED adé

Hallo EcoTrend – die neue Verbrauchsinformation.

Die Vorgaben der Energie Effizienz Direktive (EED) werden in der neuen Heizkostenverordnung umgesetzt. Mit ista EcoTrend erfüllen Sie die Anforderungen mit Leichtigkeit. So sind Sie auf der sicheren Seite und genießen vollen Service.

Erfahren Sie mehr über EcoTrend unter:
ista.de/ecotrend

ECOTREND



Alles auf Anfang

Was, wenn die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2019 wegen Corona 2020 ausfiel und 2021 nachgeholt werden muss?

Die 2020 wegen der Corona-Pandemie ausgefallene Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2019 muss 2021 nachgeholt werden. Ohne Übergangsvorschriften sind dabei die neuen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu beachten – insbesondere die Darstellung der Abrechnungsspitze und des Vermögensberichtes.

Bei der Jahresabrechnung handelt es sich weiter nicht um eine Bilanz, sondern um eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung, die aus sich heraus verständlich und plausibel sein muss (BGH-Urteil vom 27.10.2017, Az. V ZR 189/16). Jeder Eigentümer hat gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, und kann ihn gemäß § 43 (2) Nr. 2 WEG n. F. auch gerichtlich durchsetzen.

Anpassungen vornehmen

Wie bisher besteht die Abrechnung einerseits aus einer

Gesamtabrechnung und einer Einzelabrechnung für jeden Eigentümer. Des Weiteren besteht künftig gemäß § 28 (4) WEG n. F. eine Verpflichtung des Verwalters, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Erhaltungsrücklage und gegebenenfalls weiterer Rücklagen enthält. Mit einer Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens, also sämtlicher Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer und gegen Dritte, sämtliche Verbindlichkeiten, z. B. Bankdarlehen, und sonstige Vermögenswerte, z. B. Brennstoffvorräte, wurden wesentliche Inhalte der bisherigen Gesamtjahresabrechnung in den Vermögensbericht verschoben.

Demgegenüber dient nach § 28 (2) WEG n. F. die Jahreseinzelnabrechnung der endgültigen Festlegung der Hausgeldbeiträge der Wirtschaftsperiode. Die Formulierung „Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ stellt klar, dass Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung die Abrechnungsspitze sein wird. Dies entspricht auch der Rechtslage der herrschenden Meinung (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 31.5.2017, Az. II-13 S 135/16; LG Dortmund, Beschluss vom 5.10.2016, Az. I S 205/16). Da die Beiträge der Wohnungseigentümer festzusetzen sind, ergibt sich zugleich, dass die Abrechnungsspitze und nicht das Abrechnungswerk als solches Gegenstand des Beschlusses ist. Sämtliche Fehler einer Jahresab-

rechnung, die sich nicht auf die tatsächliche Zahllast der Wohnungseigentümer auswirken, sind nicht mehr als Anfechtungsgrund zu berücksichtigen.

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich weiterhin um den Saldo zwischen den nach dem Wirtschaftsplan kalkulierten Vorschüssen und den tatsächlichen Kosten. Nicht dagegen geht es um die Differenz aus den tatsächlichen Ist-Zahlungen und den angefallenen Ausgaben. Der Unterschied wird deutlich, wenn der Eigentümer nicht alle Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan geleistet hat, sodass sich bei einer Gegenüberstellung mit den angefallenen Kosten ein Rückstand ergäbe, während eine Saldierung mit den Ist-Zahlungen ohne Weiteres positiv ausfallen könnte.

Keine Sonderregelung für Abrechnungen der Vorjahre

Änderungen für die Praxis ergeben sich auch, wenn bereits die positive oder negative Abrechnungsspitze ausgewiesen wurde. Jetzt geht es nicht um Guthaben, sondern um eine Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, damit einem Sondernachfolger kein fiktives Guthaben zusteht. Weiter gelten die neuen Regelungen nicht nur für die im Jahre 2021 zu beschließenden Jahresabrechnungen 2020, sondern auch für die Abrechnungen 2019 oder früher, die aufgrund der Corona Pandemie oder aus anderen Gründen nicht vor der Neuregelung beschlossen wurden, da es keine Sonderregelung für Abrechnungen der Vorjahre gibt.

DER AUTOR



KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigen-

tumsrecht ist in Essen tätig.
www.ra-klaus-eichhorn.de

iMMO-PC wird 30 !

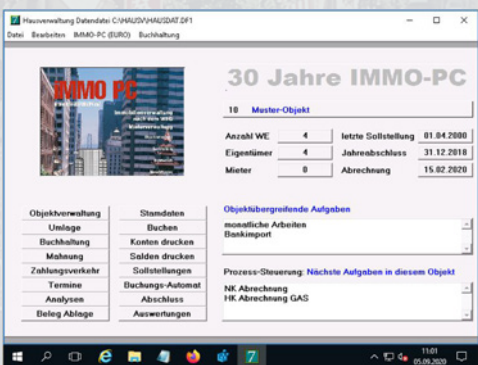
iMMO-PC

**Die neue Generation
der Hausverwaltungssoftware ist da**

Auch auf dem iPad ...



in der virtuellen Servercloud



**Laser Data GmbH
Moselweinstr. 53
56814 Ediger-Eller
Tel. 02675 - 911 638**

**30 Jahre Erfahrung
30 Jahre Innovation
30 Jahre high-tech-software
30 Jahre Zuverlässigkeit**

Rechtzeitig zu unserem 30-jährigen Programm-Jubiläum haben wir eine Programmversion fertig gestellt, die auch auf dem iPad in einer **virtuellen Server Cloud** läuft. Auf dem Windows PC zoomen die Bildschirmmasken auf Großbildschirmen auf, auf dem iPad ist eine kompakte Darstellung gegeben. Der komplette Funktionsumfang ist auch auf dem iPad möglich.

Rechtssichere Abrechnungen nach den Empfehlungen des VNWI e.V. und Vermögensberichte nach dem neuen WEG sind selbstverständlich.

Super-Modul Bankimport mit genialem Lernsystem, Turbo-Server und dynamische Ablaufanalyse zur Prozess-Steuerung auch von großen Verwaltungen steigern die Arbeitseffizienz nachhaltig.

Home-Office leicht gemacht, ein großer Schritt in die Zukunft... gehen Sie in die Zukunft ... jetzt

Nutzen Sie die Jubiläumspreise bis Februar

Die Fälligkeitstheorie

Zu den Rechten und Pflichten aus Abrechnungsspitzen
bei unterjährigem Eigentümerwechsel.
Kurz: Wer kassiert, wer zahlt nach?

Wird eine Wohnung während eines laufenden Wirtschaftsjahres veräußert, stellt sich die Frage, ab wann der Erwerber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Zahlung der Vorschüsse gemäß § 28 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schuldet und wer Berechtigter bzw. Verpflichteter aus einer positiven bzw. negativen Abrechnungsspitze im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG ist, die nach Ablauf des Wirtschaftsjahres in einer Eigentümerversammlung durch Beschluss begründet wird. Die zum „alten“ Recht vorliegende Rechtsprechung hat dies klar und eindeutig geregelt. Bei einer Veräußerung der Wohnung ist mit Ausnahme des Ersterwerbs vom

DER AUTOR



BURKHARD RÜSCHER

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für
Miet- und WEG-
Recht, Kanzlei

SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater,
München
www.snp-online.de

Bauträger/Aufteiler der Zeitpunkt der Eintragung der Auflassung maßgebend, also die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Erwerber haftet für rückständige Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG und für Nachschüsse im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG nur insoweit, als diese nach seinem Eintrag als Eigentümer im Grundbuch fällig geworden sind, selbst wenn sie bereits vor dem Erwerb entstanden sind (BGH NJW 2018, 2044; BGH NJW 1996, 725; OLG Köln NZM 2002, 351). Dies gilt bei jeder Erwerbsart, wobei zu beachten ist, dass in bestimmten Fällen auch ein Eigentumserwerb außerhalb des Grundbuchs in Betracht kommt (z. B. Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Erbfall). Der Veräußerer hingegen haftet auch nach seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG, die während des Zeitraums, als er noch als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen war, fällig geworden, von ihm aber nicht vollständig erbracht worden sind, selbst wenn die Nachschüsse für das betroffene Wirtschaftsjahr im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG erst nach seinem Ausscheiden beschlossen werden (BGH NJW 1996, 725). Der

Erwerber haftet auch dann nicht für rückständige Vorschüsse des Veräußerers, selbst wenn er den Beschluss über die Festlegung der Nachschüsse, die fälschlicherweise auch die rückständigen Vorschüsse des Veräußerers enthalten, nicht anfechtet; die Haftung des Veräußerers für rückständige Vorschüsse entfällt durch deren (rechtswidrige) Aufnahme in die Nachschüsse nicht (vgl. BGH NZM 1999, 1101; BGHZ 131, 228).

Zur Beschlusskompetenz

Sollten die Eigentümer beschließen, das ein Erwerber auch für Vorschüsse haftet, die vor der Eigentumsumschreibung zur Zahlung fällig geworden sind, wäre solch ein Beschluss nichtig (BGH NJW 1988, 1910; BGH NJW 2000, 3500; OLG Stuttgart NJW-RR 2005, 812); die Eigentümerversammlung hat nicht die Beschlusskompetenz, eine Erwerberhaftung durch Beschluss zu begründen, nicht einmal für einen konkreten Einzelfall (Nachschüsse für ein konkretes Wirtschaftsjahr), weil es sich insoweit um einen Beschluss zugunsten Dritter handelt. Eine Erwerberhaftung für Zahlungsrückstände des Veräußerers kann nur durch Gemeinschaftsordnung (ein Eigentümerbeschluss wäre nichtig!)

rechtswirksam begründet werden (BGH NJW 1994, 2950); dies gilt jedoch nicht für den Fall des Erwerbs in der Zwangsversteigerung (BGHZ 99, 358). Gemäß § 48 Abs. 3 WEG sind solche Rechtsnachfolgeklauseln bis zum 31. Dezember 2025 in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Entsprechendes gilt für ein Guthaben, d. h. für „die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG. Stellt sich nach Ablauf des Wirtschaftsjahres heraus, dass die Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG zu hoch waren, da geringere Kosten angefallen sind als im Wirtschaftsplan kalkuliert und prognostiziert, steht das Guthaben dem Erwerber zu, sofern er zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, denn erst mit der Beschlussfassung entsteht der Anspruch auf das Guthaben.

Beispiele zur Verdeutlichung

Für eine Wohnung waren im Wirtschaftsjahr 2019 monatliche Vorschüsse in Höhe von 100 Euro zu leisten, jeweils fällig am 3. jedes Monats. Der Eigentümer veräußert diese Wohnung am 10. August 2019. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgt am 20. September 2019. Für September 2019 wird der Vorschuss nicht bezahlt. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2019 wird für die Wohnung die Einzelabrechnung erstellt, mit anteiligen Kosten in Höhe von 1.500 Euro. Davon abgezogen werden die im Wirtschaftsjahr 2019 geleisteten Vorschüsse von 1.100 Euro, sodass sich für die Wohnung ein Fehlbetrag in Höhe von 400 Euro ergibt, über den im Jahr 2020 beschlossen wird. Von wem kann die Eigentümergemeinschaft diesen Fehlbetrag nun verlangen? Den Nachschuss von 300 Euro (anteilige Kosten von 1.500 Euro abzüglich Soll-Vorschüsse in Höhe von 1.200

Euro = Abrechnungsspitze) schuldet der Erwerber, da er zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Nachschüsse bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Den rückständigen Vorschuss in Höhe von 100 Euro für September schuldet hingegen nach wie vor der Veräußerer, da er zum Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Forderung (3. September 2019) nach Grundbuch noch Eigentümer war.

In einem zweiten Beispiel gilt zunächst der gleiche Sachverhalt, allerdings mit anteiligen Kosten von nur 900 Euro für die Wohnung. So bestünde eigentlich ein Guthaben von 300 Euro (Anpassung der Vorschüsse von 1.200 Euro auf den tatsächlichen Anteil von 900 Euro), über das im Jahr 2020 beschlossen wird. Da gemäß § 28 Abs. 2 WEG über „die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ beschlossen wird, erlischt der Anspruch auf den rückständigen Vorschuss von 100 Euro für September, und die Abrechnungsspitze von 300 Euro wird auf 200 Euro angepasst. Obwohl die (im Nachhinein zu hohen) Vorschüsse vom Veräußerer geleistet worden sind, hat die Eigentümergemeinschaft das Guthaben von 200 Euro an den Erwerber zu zahlen, da dieser zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch stand. Das seit 1. Dezember 2020 geltende WEG führt hier zu einer Klarstellung und zu Rechtssicherheit, denn nach bisheriger Rechtslage war umstritten, ob der Veräußerer den rückständigen Vorschuss von 100 Euro zu zahlen hat, während der Erwerber 300 Euro ausgezahlt bekäme.

Zu Vereinbarungen im Kaufvertrag

Im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist es unerheblich, was Veräußerer und Erwerber insoweit im Kaufvertrag vereinbaren. Ist darin – wie häu-

fig – vereinbart, dass Besitz, Nutzen und Lasten mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber übergehen, hat dies keine Auswirkungen auf das Außenverhältnis, d. h. auf das Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für sie ist ausschließlich das Datum der Eigentumsumschreibung im Grundbuch maßgeblich. Hiervon abweichende Regelungen im Kaufvertrag gelten ausschließlich für das Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber.

Demzufolge obliegt es auch ausschließlich den Vertragsparteien, im Kaufvertrag etwaige Stichtagsregelungen zu treffen. Möchte der Veräußerer sicherstellen, dass ihm ein etwaiges Guthaben aus dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr zusteht, muss er mit dem Erwerber eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag vereinbaren. Gleiches gilt für den Erwerber, wenn er eine Haftung für die gesamte Abrechnungsspitze vermeiden möchte.

Durch das seit dem 1. Dezember 2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz ändert sich an der dargestellten Rechtslage mit Ausnahme beim Beispiel 2 nichts. Es gilt unverändert die Fälligkeitstheorie. Für anteilige Beiträge haftet gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Eine Ausnahme hiervon besteht nur im Falle des Erwerbs vom Bauträger/Aufteiler; in diesem Ausnahmefall haftet der Ersterwerber gemäß § 8 Abs. 3 WEG bereits dann für die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu leistenden Beiträge, sobald ein Erwerbsvertrag vorliegt, zugunsten des Erwerbers eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und dem Erwerber der Besitz an der von ihm erworbenen Wohnung übergeben worden ist; aber auch dies ist nichts Neues.

Heizkosten- verordnung 2021

Darauf müssen sich Immobilien-
verwaltungen einstellen.



Alle Jahre wieder! So könnte man mit Blick auf die 2021 kommenden neuen Verordnungen und Regelungen selbst jetzt im Januar noch klangvoll einstimmen. Man kann es aber auch konkreter ausdrücken und sagen: Bei der Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten bleibt vieles beim Alten, und manches wird anders. Immobilienverwaltungen sind deshalb gut beraten, sich über die Änderungen umfassend zu informieren, damit sie für das neue Jahr gut aufgestellt sind. Einen verlässlichen Partner finden sie dabei in ihrem Messdienstleister. DEUMESS hat als Verband der mittelständischen Messdienstunternehmen daran einen gewichtigen Anteil. Denn schon lange bereitet er seine über 150 bundesweit vertretenen Mitgliedsunternehmen intensiv vor allem auf die

in diesem Jahr höchstwahrscheinlich in Kraft tretende novellierte Heizkostenverordnung (HKVO) vor und leistet zugleich wichtige Aufklärungsarbeit für Immobilieneigentümer und Hausverwaltungen. Soviel ist schon jetzt sicher: Die Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten wird digitaler, transparenter und kundenfreundlicher.

Was lange währt, wird endlich Novelle?

Ursprünglich war das Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung bereits für Oktober 2020 vorgesehen. Denn mit der europäischen Energie-Effizienz-Richtlinie (EED) sowie dem im Oktober 2019 durch das Kabinett auf den Weg gebrachten Gebäudeenergiegesetz (GEG) war die inhaltliche Grundlage dafür längst gelegt. Dass die HKVO bis heute immer noch nicht final novelliert wurde, hat viele Gründe. Grundsätzlich ändert dies aber nichts an ihrem weitreichenden inhaltlichen Charakter, der eine intensive Beschäftigung mit der Thematik notwendig macht. Die mit Sicherheit in naher Zukunft überarbeitete HKVO bildet den rechtlichen Rahmen für die tägliche Arbeit von Messdienstunternehmen und hat in dieser Form konkrete Auswirkungen auf Immobilieneigentümer und Hausverwaltungen. Denn mit der neuen Verordnung wird nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Energieeinsparung bei Wärme und Warmwasser geleistet. Gleichzeitig entsteht aufgrund der Digitalisierung mehr Wettbewerb in der Messdienstbranche. Mehr

DER AUTOR



DIPL.-ING. HARTMUT MICHELS

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

www.deumess.de

Transparenz bei Ablesung und Abrechnung sowie der komfortablere Wechsel des Messdienstleisters sind nur einige Vorteile, die es hier zu nennen gilt.

Fernablesung, das Ende nerviger Ortstermine

Schon in naher Zukunft werden sich Wohnungsmieter wundern, warum der Messdienstleister keinen Termin mehr vereinbart, um die Zähler in der Wohnung abzulesen. Der für beide Seiten oft anstrengende Prozess der Terminfindung gehört schon bald der Vergangenheit an. Denn mit der Umstellung der Erfassungsgeräte auf digitale Fernablesung ist das Betreten der Mieterwohnung nicht mehr notwendig. Damit dies möglich wird, müssen alle neu installierten Wasser- und Wärmezähler sowie Heizkostenverteiler funktfähig und somit fernablesbar sein. Die bis dahin installierten und nicht fernablesbaren Zähler beziehungsweise Verteiler dürfen ab diesem Datum bis zur gesetzlich definierten Übergangsfrist im Jahr 2027 weiter betrieben werden und müssen danach aber durch fernablesbare Geräte ersetzt sein.

Standardisierte Technik und

Datenverarbeitung als Marktöffner

Auf den ersten Blick profitieren insbesondere Mieter vom neuen Komfort digitaler Datenübertragungen. Der tatsächliche Energieverbrauch kann damit zeitnah und vollkommen transparent jederzeit eingesehen werden. Kurzfristige Anpassungen des Heiz- und Lüftungsverhaltens sparen also bares Geld. Das Potenzial für Immobilienverwaltungen hingegen ist aber um ein Vielfaches höher, wenn einige grundlegende Überlegungen berücksichtigt werden. Zu empfehlen ist, beim Austausch beziehungsweise bei der Neuinstallation der Messgeräte auf interoperable Technik Wert zu legen. Ebenso wichtig ist die Verwendung eines branchenüblichen Funkstandards. Der Gesetzgeber tut gut daran, standardisierte Technik und Funktechniken für die Datenablesung zu fordern. Eigentümer und Verwaltung werden so gleich in zweifacher Hinsicht unabhängig: Es wird damit möglich, Messgeräte mehrerer Anbieter zu verwenden, und zugleich wird auch der Wechsel zu einem anderen Messdienstunternehmen einfacher. Zu erwarten ist, dass mit der Festschreibung

der Interoperabilität ein für alle Beteiligten positiver Wettbewerb um die beste Technik, ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis sowie guten Service zum Vorteil der Immobilienverwaltungen entsteht.

Daten- und Zukunftssicherheit gleichermaßen von Bedeutung

Die mittelständischen Messdienstunternehmen stellen sich schon länger diesem Wettbewerb und sind dank der umfangreichen Weiterbildungen in der DEUMESS-Akademie bestens auf die novellierte Heizkostenverordnung vorbereitet. Vor allem bei der Fernablesung sowie den kontinuierlich einsehbaren Verbrauchsdaten bedarf es aus Sicht der Verbandsmitglieder einer gemeinsamen Lösung aller Marktteilnehmer. Einzellösungen eines Großanbieters können weder die Interoperabilität der Geräte sowie eine standardisierte Verarbeitung der Daten gewährleisten, noch sind diese beim wichtigen Thema Datenschutz hilfreich. Denn effizientes digitales Datenmanagement erfordert eine leistungsstarke Verschlüsselung, die sich dauerhaft den sich schnell verändernden technischen Spezifikationen anpasst. Ein einzelner Anbieter – und sei er noch so groß – wird dies nicht bewerkstelligen können.

Darüber hinaus spielt auch die Zukunftssicherheit eine große Rolle. Mit den digital generierten Daten wird es möglich, völlig neuartige Anwendungen zu schaffen, die bisher so nicht denkbar waren. Dank der zeitnahen Erfassung der Verbrauchswerte bekommen Immobilienverwaltungen einen detaillierten Überblick, wo in ihrem Bestand aufgrund erhöhter Verbrauchswerte eventuell Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, beziehungsweise wie sich kürzlich durchgeführte Modernisierungsarbeiten direkt auswirken. Wo man in der Vergangenheit erst nach der nächsten Abrechnung sehen konnte, ob sich der Verbrauch im Objekt positiv verändert hat, kann man das in Zukunft sprichwörtlich ab dem ersten Tag genau erkennen. Eigentümer und Verwaltungen können ihre Bestände dahingehend nahezu ohne Zeitverlust optimieren. Mittelständische Messdienstunternehmen sind dann nicht mehr nur Datenerfasser, sondern positionieren sich als leistungsstarke Schnittstelle für die Immobilienentwicklung.

Sie möchten Mehraufwand und zeitliche Verzögerungen vermeiden?

Ihr Ansprechpartner:
Mario Goldack-Ebert
Leitung Wohnungswirtschaft
T 0 79 31 9 61 89-24
goldack@contigo-energie.de

Contigo Energie AG
Massenbergstraße 11, 44787 Bochum
www.contigo-energie.de

Alle Abrechnungen fest im Griff

Die Gasabrechnung für Ihre Liegenschaften muss rechtzeitig und fehlerfrei erfolgen, damit Sie Ihre Folgegeschäfte und Eigentümerversammlungen planmäßig durchführen können. Damit dies gelingt, gibt es CONTIGO.

Ganz individuell auf Sie und Ihre Abrechnungszyklen abgestimmt: Wir erstellen die Gasabrechnung vollumfänglich, stichtagsgenau und fehlerfrei. Sollte sich doch einmal ein Zahldreher einschleichen, sind wir persönlich für Sie erreichbar. Bei uns verfügen Sie über einen festen Ansprechpartner, der sich stets für Ihre Anliegen einsetzt.



CONTIGO

Wir nehmen Energie persönlich.

Lukrativ, aber nicht ohne!

Die Heizkostenabrechnung selbst zu erstellen, kann sich auszahlen, aber man muss sich durchbeißen.

Als ich 1997 ein kleines Verwaltungsunternehmen übernommen hatte, dachte ich an alles, nur nicht daran, die Heizkostenabrechnung selbst zu erstellen. Wozu gibt es schließlich Fachfirmen, die das können? Als dann 1998 die Abrechnungsperiode begann, lief zunächst alles nach Plan: Die beauftragten Unternehmen hatten mitgeteilt, dass und wann sie zur Zählerablesung kommen, die Bewohner sollten dann bitte anwesend sein. Dieser vereinbarte Termin allerdings wurde leider nicht eingehalten, und zwar bei mindestens der Hälfte der Häuser in meinem Verwaltungsbestand. In der Folge stand bei mir das Telefon nicht mehr still, Nachfragen meinerseits bei den Dienstleistern bleiben jedoch unbeantwortet.

Drei Wochen später: der nächste Ablesetermin. Der wurde verein-

barungsgemäß eingehalten, aber nicht alle Bewohner hatten sich dafür einen weiteren Urlaubstag genommen. Wieder konnten nur die Zählerstände weniger Wohnungen abgelesen werden, weitere Termine wurden vereinbart – und als Nachablesung in Rechnung gestellt.

Kommt Zeit, kommt Rat?

Nun war das bis dahin vielleicht nur unglücklich gelaufen, eine Verkettung ungünstiger Umstände, zudem eine Ausnahme, und sicherlich bieten viele Dienstleister einen guten, verlässlichen und reibungslosen Service. Ich hatte schon an diesem Punkt das Gefühl, dass ich mir solchen Ärger künftig ersparen möchte. Als im März alle Unterlagen zur Erstellung der Heizkostenabrechnung beisammen waren, füllte ich die mir zugesandten Belege aus und schickte sie an die Fachfirmen. Es wurde August, und ich hatte ich noch immer keine Heizkostenabrechnungen. Meine Versuche, nach ihrem Verbleib zu fragen, scheiterten daran, dass ich beim Durchstellen von den Telefonzentralen der Dienstleister zum zuständigen Sachbearbeiter mehrfach aus der Leitung flog – bis ich mein Anliegen direkt dort vorbrachte und zu meiner Überraschung die Auskunft bekam, zunächst müssten erst einmal die „großen“ Hausverwaltungen bedient werden, es werde noch etwas dauern. Ich erhielt

meine ersten Abrechnungen Ende August, die letzten Anfang Oktober. Natürlich gab es Fehler: Die Korrektur wegen eines vom Eigentümer nicht mitgeteilten Mieterwechsels nahm dann schon mal drei bis vier Wochen in Anspruch.

Auf der Suche nach einer bedarfsgerechten Lösung

Nun fing ich an, mich selbst mit der Materie zu beschäftigen. Die Suche nach einem entsprechenden Lehrgang gestaltete sich schwierig, weil es kaum Anbieter gab, letztlich war sie aber erfolgreich. Zum ersten Mal erfuhr ich nun etwas über Heizkörper und ihre Größen, was ein KC-Wert ist, ein Faktor und was ein Anschlusswert. Auch wie Heizkostenverteiler angebracht werden sollten, warum das so ist und auch welche Auswirkungen es hat, wenn man ihre Position am Heizkörper verändert.

Da ich im darauffolgenden Jahr die Verwaltung einiger Liegenschaften zusätzlich übernommen hatte, waren dort andere, regional tätige Messdienste mit der Abrechnung der Heizkosten beauftragt. Um es kurz zu machen: Deutlich besser lief das auch nicht, und mein Ärger wuchs beträchtlich. Hinzu kam ein weiterer Aspekt: Als WEG-Verwalter musste ich alle Daten zusammenstellen, die Energiekosten, die Heiznebenkosten, die Mieterwechsel. Meine Angaben fanden sich

DER AUTOR



AXEL EWEN
Der Geschäftsführer der Idee Hausverwaltung GmbH in Schmelz ist Vorstandsmitglied im VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland.
www.hausverwalter-saar.de

dann genau so auf der Abrechnung wieder. Hatte ich beispielsweise den Strom vergessen oder einen Messwert fehlerhaft angegeben, musste ich auf meine Kosten eine neue Abrechnung bestellen. Noch ein Ärgernis.

Hilfreiche Kontakte

Inzwischen hatte ich auf Verwaltermessen Kontakte zu Lieferanten von Messeinrichtungen geknüpft und auch zu Software-Anbietern. Im Jahr 1999 ließ ich in den Eigentümerversammlungen beschließen, dass die Heizkostenabrechnung künftig von mir erstellt werden durften. Erstaunlicherweise stimmten alle Gemeinschaften dafür. Ich kaufte Software und Messeinrichtungen und installierte sie. Im nächsten Jahr lasen wir die Messwerte selbst ab – und erstaunlicherweise waren die meisten Bewohner zum vereinbarten Termin tatsächlich zu Hause, von den wenigen Ausnahmen, die man sowieso niemals antrifft, einmal abgesehen.

Weniger Stress, mehr Umsatz

Von diesem Jahr an hatte ich als Verwalter deutlich weniger Stress.

Meine Eigentümerversammlungen konnte ich im April einberufen. Der von einem Eigentümer leider nicht gemeldete Mieterwechsel war in der Abrechnung binnen wenigen Minuten korrigiert – teils noch während der Versammlung, um sie dem Eigentümer direkt aushändigen zu können.

Und es gab noch einen positiven Nebeneffekt: Ich verdiente Geld damit. Für mein noch junges Unternehmen konnte ich das gut gebrauchen – und im Laufe der Jahre entwickelte sich dieser Geschäftsbereich erfolgreicher als die Hausverwaltung selbst. Es dauerte nicht lange, bis Anfragen der für uns tätigen Handwerksbetriebe kamen: Sie hätten ein Problem mit ihrer Abrechnung, und ich würde so etwas doch machen. Auch Eigentümer kleiner Liegenschaften ließen ihre Abrechnungen von mir erstellen. Die ein oder andere Mietverwaltung in meinem Portfolio kam auf diese Weise zustande, während mir die WEG-Verwaltung so manchen Abrechnungsauftrag für die Heizkosten einbrachte – eine insgesamt sehr erfreuliche

Entwicklung. Heute sind die Vermietung der Messgeräte und die Erstellung der Heizkostenabrechnungen weitere wichtige Standbeine meines Unternehmens, die sich finanziell rechnen. Der für mich aber wichtigste Aspekt: Ablesetermine und Änderungen an Rechnungen habe ich selbst in der Hand. Das spart eine Menge Zeit, in der ich mich um andere Dinge kümmern kann.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Meine nicht ganz so optimalen Erfahrungen mit Messdiensten sind sicherlich nicht repräsentativ für die Branche mit ihren vielfältigen auf die Anforderungen vieler Immobilienverwaltungen zugeschnittenen Angeboten. Wer aber den Zeitaufwand und die Mühe nicht scheut, sich mit den erforderlichen technischen Zusammenhängen auseinanderzusetzen, sich in die Materie einzuarbeiten und zudem personell hinreichend aufgestellt ist, der kann mit selbst erstellten Heizkostenabrechnungen durchaus hinzugewinnen. Richtig lukrativ wird's meines Erachtens ab 1.000 verwalteten Einheiten.

Digital vermieten für Immobilienprofis

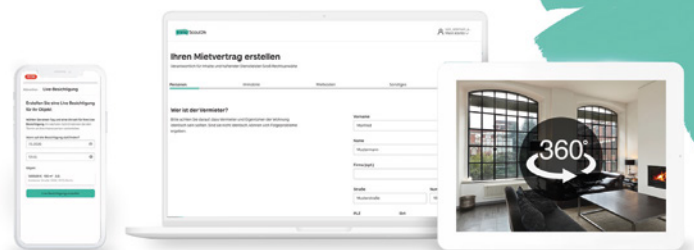
- ✓ Digitaler Mietvertrag
- ✓ Live-Besichtigung per App
- ✓ Virtuelle 360°-Touren
- ✓ Online-Vermarktung Ihres Immobilienbestands

Jetzt in unseren neuen Mitgliedschaften - bis zum 28.02.21 buchen und bis zu 50% Rabatt* sichern.



Jetzt Angebot ansehen
<https://s.is24.de/angebot>

* Die Höhe des Rabatts variiert je nach Objektanzahl und Region des Kunden.



Immo
Scout24

Per WEG-Novelle zur Digitalisierung

Wohnungseigentümer, Eigentümergemeinschaften und Immobilienverwalter bekommen mehr Spielraum bei Entscheidungen zu Modernisierungsmaßnahmen wie Glasfaseranschlüssen.

Die am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Gesetzesnovelle ist die erste wirkliche Neugestaltung des seit 1951 mehr oder minder unveränderten Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Eine der wichtigsten Neuerungen betrifft die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum: Nach § 20 Abs. 1 WEG-neu sind diese jetzt mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer ankommt. Zudem hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ihm Modernisierungen auf eigene Kosten wie etwa der Zugang zu einem schnellen Internetanschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 2 WEG-neu).

Dass bauliche Maßnahmen nun endlich flexibler als bisher beschlossen und umgesetzt werden können, ist Herausforderung und Chance zugleich. Denn nicht jedes Modernisierungsvorhaben ist automatisch eine Investition, die sich langfristig rentiert. Das gilt ganz besonders im Hinblick auf Investitionen in die Breitbandversorgung.

DER AUTOR



CHRISTOPH MÜHLEIB
Geschäftsführer ASTRA
Deutschland GmbH

Das Gigabitzeitalter erfordert hohe Bandbreiten

Die im Zuge der Corona-Pandemie verhängten Kontaktbeschränkungen haben auch in Deutschland für einen wahren Digitalisierungsschub gesorgt. So hat sich beispielsweise gezeigt, dass sich Homeoffice und Homeschooling zeitgleich in einem Haushalt ohne einen Internetzugang mit schnellen Up- und Download-Geschwindigkeiten als problematisch erweisen. Auch Smart Home und intelligentes Gebäudemanagement setzen die Verfügbarkeit hoher Bandbreiten voraus. Doch welche Art der Breitbandversorgung ist die beste? Welche Technologie hat das größte Zukunftspotenzial?

Vectoring ist nur kurzfristig eine Lösung

Die Vectoring-Technologie ist eine Performance-Erweiterung bestehender VDSL-Netze, die bis zum Verteilerkasten auf der Straße aus Glasfaserleitungen bestehen (FTTC). Auf dem Weg vom Verteilerkasten ins Gebäude kommt es aufgrund der weiterhin genutzten Kupferkabel jedoch zu einem Absinken der Datenrate. Ursache dafür ist neben der Entfernung, die das Signal zurücklegt, auch die Beschaffenheit der Leitung. Die besteht nämlich aus vielen Kabelbündeln. Wenn mehrere Kupferader-Paare zusammenlaufen, kommt es zu elektromechanischen Störungen bzw. Signalüberlagerungen, die den Datenfluss behindern. Vectoring sorgt dafür, diese Störeinflüsse zu reduzieren, sodass sich die Datenrate verbessert. Da Kupferkabel in ihrer Leistungsfähigkeit materialbedingt nach oben hin begrenzt sind, lässt sich die Performance von Glasfaserleitungen aber auch mit Vectoring nicht einmal annähernd erreichen.

Zukunftstechnologie Glasfaser

Kurzfristig mag Vectoring als sinnvolle Lösung für schnelleres Internet erscheinen. Auf lange Sicht ist diese Technologie Glasfasernetzen bis ins Gebäude (FTTB) oder gar bis in die Wohnung (FTTH) aber klar unterlegen. Das hängt damit zusammen, dass Glasfaser anders als Kupfer eine störungsfreie Datenübertragung auch über weite Distanzen gewährleistet. Noch entscheidender aber ist, dass Glasfaser nahezu unbegrenzte Bandbreiten liefert. Neben Highspeed-Internet können so auch eine intelligente Gebäudesteuerung und Smart-Home-Dienste ohne Performance-Einbußen genutzt werden.

Mehr Leistung, weniger Kosten, gut für die Umwelt

- Die Übertragung von Lichtsignalen über Glasfaser bietet eine superschnelle und störungsfreie Datenübertragung bei nahezu unbegrenzter Bandbreite.
- Im Vergleich zu Kupfer- oder Koaxnetzen lassen sich bei hausinternen Glasfasernetzen etwa 40 Prozent Materialkosten einsparen.
- Im Netzbetrieb reduzieren sich die Energiekosten um etwa 85 Prozent. Auf diese Weise trägt Glasfaser auch mit dazu bei, die CO₂-Emissionen zu minimieren.



Kooperation für bedarfsgerechte Lösungen

Gemeinsam mit den Partnern Glasfaser-ABC und HUBER+SUHNER Bktel bietet die ASTRA Deutschland GmbH zukunfts-sichere Glasfaser-Satelliten-Lösungen mit Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung. Unabhängig von der Projektgröße geht es dabei stets um das Ziel, superschnelles Glasfaser-Internet mit allen Vorteilen einer optischen SAT-ZF-Übertragung zu bündeln und Eigentümergemeinschaften so maßge-schneiderte, rentable Konzepte für Mehr-familienhäuser zur Verfügung zu stellen. Anders als bei anderen Anbietern sind die Glasfaserhaushalte dank Open Access hier nicht an Bundle-Pakete gebunden. Jede Wohnung wird mit vier Glasfaseradern aus-gestattet und das Satellitensignal über eine Faser digital und komplett verlustfrei bis in die Wohnung gespeist. Für welche Dienste die übrigen drei Glasfaseradern genutzt werden, bleibt den einzelnen Haushalten überlassen. So können sie Telefonie, Internet oder Smart-Home-Dienste frei nach dem besten Preis-Leistungsverhältnis wählen.

Auf Zukunftssicherheit setzen

Neben schnellem Internet wünschen sich Eigentümer und deren Mieter auch eine zeitgemäße TV-Versorgung. Neue techno-logische Standards wie HD, UHD und in naher Zukunft 8K erfordern ebenfalls hohe Bandbreiten.

Tipp:

Nutzen Sie als Verwalter Ihre neuen Freiheiten, und prüfen Sie, ob die existierende Breitband- und TV-Versorgung den Bedürfnissen der Eigentümergemeinschaft wirklich entspricht.

versorgung über Glasfaser. Dabei wird das TV-Signal via Satellit empfangen und per Glasfaser verlustfrei weitergeleitet. So las-sen sich über eine einzige Satellitenanlage tausende Haushalte zuverlässig versorgen. Zudem ist SAT-TV auch bei Internetausfall noch vorhanden und absolut bandbreiten-neutral. Eigentümer profitieren davon, dass die Fassaden der Wohngebäude intakt blei-ben und der Wohnwert steigt, und die Mieter dürfen sich über Highspeed-Internet sowie Fernsehen mit enormer Programmvietfalt in bester Bild- und Tonqualität freuen, zu fai-ren Konditionen.

Die optische SAT-ZF-Übertragung ist hier gegenüber anderen Empfangswegen klar im Vorteil. Denn sie kombiniert die Vorzüge des Satellitenfernsehens mit der Internet-

Open-Access-Angebote lassen **Nutzern freie Wahl** bei Telefonie, Internet und Smart-Home-Diensten.



Energetische Balkon-sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (C_{fl}-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



WestWood Kunststofftechnik GmbH
Tel.: 0 57 02 / 83 92 - 0 · www.westwood.de



Je länger, je lieber

Die regelmäßige fachmännische Wartung von Fenstern und Türen kann Kosten senken, Verschleiß minimieren und ihre Lebensdauer verlängern.



Wer sein Auto nicht regelmäßig zur Wartung in die Werkstatt gibt, riskiert vorzeitigen Verschleiß. Bei Fenstern und Türen in Gebäuden ist das ähnlich, denn auch sie werden selbst durch sachgemäßen Gebrauch strapaziert, nicht zuletzt wegen des inzwischen sehr hohen Gewichts der Fensterflügel mit energiesparenden Mehrfachverglasungen. Im Neubau stehen zudem die Gewährleistungsansprüche auf dem Spiel, wenn die vom Fensterhersteller vorgeschriebenen meist jährlichen Wartungen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Ein Thema ist das auch für Verwaltungen, für die es in diesem Zusammenhang darum geht, inwieweit sie sich selbst und ihre Kunden vor

relevanten Haftungsrisiken bzw. dem Verlust von Gewährleistungsansprüchen schützen, gut gewartete Gebäudeteile mit entsprechend längerer Lebensdauer zum Werterhalt einer Immobilie beitragen und letztlich, wie man erforderliche Maßnahmen ebenso effektiv wie effizient umsetzt.

Die Informationspflicht in der Immobilienverwaltung

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum 1. Dezember 2020 wurden die Entscheidungskompetenzen der Verwaltung erweitert. Daraus ergibt sich nun vermutlich die Möglichkeit, auch eigenständig über die Umsetzung der Wartung von Fenstern und Türen zu entscheiden, zumal diese während der ersten Jahre nach Fertigstellung nicht zu erheblichen Zahlungsverpflichtungen führen dürfte (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Zu empfehlen ist WEG-Verwaltungen dennoch, eine Beschlussvorlage zu erarbeiten, mit der die Eigentümergemeinschaft ausdrücklich erklärt, ob sie mit der Beauftragung eines qualifizierten Wartungsunternehmens einverstanden ist, oder eben nicht. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kommen Verwaltungen damit der Informationspflicht nach, die sie von der Verantwortung für Schäden oder den Verlust von Gewährleistungsansprüchen, die aus einer unterlassenen Wartung resultieren, befreit.

Verantwortlich ist eine Verwaltung auch für die zeitnahe Instandsetzung von beschädigten Fenstern und Türen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde. Sind ihr Schäden bekannt geworden und hat sie diese nicht beheben lassen, so können ihr die Kosten für spätere, meist teure Instandsetzungsmaßnahmen zur Last gelegt werden. Es liegt daher eindeutig auch in ihrem Interesse, Fenster und Türen regelmäßig warten zu lassen und dies effizient zu organisieren.

Die rechtssichere Dokumentation

Verwalter sollten darauf achten, dass sie vom beauftragten Wartungsspezialisten eine auf das einzelne Bauteil bezogene Dokumentation der Termine, Befunde und ausgeführten Arbeiten erhalten. Eine bloße Liste mit den in einem Objekt festgestellten Mängeln ist als juristisch belastbarer Nachweis der ordentlichen Wartung in der Regel nicht ausreichend. Die bundesweit tätige Roto Professional Service GmbH bietet hierzu unter der Marke „Service Friends“ ein umfassendes und auch herstellerübergreifendes Dienstleistungspaket an – von der qualifizierten Wartung von Fenstern und Türen über die Behebung von Mängeln bis hin zur auf alle Elemente bezogenen digitalen Dokumentation, Terminkoordination mit den Bewohnern inklusive.

DER AUTOR



DR. CHRISTIAN FADEN

Geschäftsführer der Roto Professional Service GmbH. Das Dienstleistungsunternehmen ist bundesweit unter der Marke „Service Friends“ u. a. in der Fenster-, Dachfenster und Türenwartung tätig.
www.roto-professional-service.de

Planmäßige Wartung von Anfang an

Gerade bei Übernahme einer neuen Verwaltung kommt es für alle Beteiligten auf eine umfassende Bestandsaufnahme des Objekts an, wozu auch die Begutachtung aller Fenster und Türen vom Keller bis zum Dach gehört. Zu erfassen ist eine Zustandsbeschreibung jedes einzelnen Bauteils, Mängel und Abweichungen vom Sollzustand sind sauber zu dokumentieren, um der Verwaltung eine spätere Planungsgrundlage für Wartungen zu ermöglichen – ggf. auch eine Kostenvorschau zu bieten für zu beseitigende Mängel. Bei Service Friends erstellt man auf Wunsch auch einen Wartungsplan für einzelne Objekte oder den kompletten Verwaltungsbestand.

Was auch für regelmäßige Wartungen spricht, ist, dass deren Kosten in der Regel auf die Mieter umgelegt werden können, die für Instandhaltungsmaßnah-

men jedoch nicht. So lässt sich nicht nur der Verschleiß beispielsweise von Beschlagbauteilen reduzieren, sondern auch kostenbewusst wirtschaften – für Eigentümer ein überzeugendes Argument. Sinnvoll ist es, Eigentümergemeinschaften diese Zusammenhänge eingehend zu erläutern. Die „Service Friends“ bieten auch das mit an. Auf Wunsch stellen sich die Mitarbeiter aus dem Service den Fragen der Eigentümer und legen dar, welche Arbeiten ausgeführt werden müssen, und welche Folgen das Ausbleiben regelmäßiger Wartungen haben kann. Insbesondere wenn es um technische Details geht, kann dies für Verwalter eine wertvolle Unterstützung sein, genau wie beispielsweise die Terminvereinbarung mit Bewohnern und Nutzern über das DSGVO-konforme Internet-Tool, mit dem sich die zeitintensive Terminkoordination zwischen Dienstleister und Mieter ganz einfach an den Dienstleister delegieren lässt.

Erfahrung und Qualifikation

Grundsätzlich schreibt der Gesetzgeber nicht vor, über welche Qualifikationen ein Unternehmen verfügen muss, das die Wartung von Fenstern und Türen übernimmt. Der beauftragte Betrieb haftet aber für deren ordnungsgemäße Durchführung und für mögliche Folgeschäden. Umso wichtiger ist es, umfassendes technisches Know-how voraussetzen zu können. Monteure sollten als Schreiner, Mechaniker oder Elektrofachhandwerker qualifiziert sein, um möglichst schon beim ersten Ortstermin in der Lage zu sein, ein Problem an Fenstern und Türen aller Marken kostenoptimiert zu lösen, wenn nötig passende Ersatzteile anzufordern oder Alternativlösungen zur Umrüstung zu entwickeln, wenn diese nicht mehr lieferbar sind. Im Sinne der Risikominimierung für alle Beteiligten ist es, sich nicht nur für regelmäßige sorgfältige Wartung von Fenstern und Türen zu entscheiden, sondern auch für einen vertrauenswürdigen Partner.

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

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



Internet • TV • Telefon



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

Der Energieausweis nach GEG

Noch läuft die Übergangsfrist, ab 1. Mai aber gelten neue Anforderungen für die Ausstellung neuer Gebäude-Energieausweise.

Er ist der Steckbrief eines Wohngebäudes: der Energieausweis. Mit verschiedenen Kennziffern macht er die Energieeffizienz eines Gebäudes transparent und Immobilien damit vergleichbar. Mieter und Käufer können auf dieser Basis besser einschätzen, welche Energieverbräuche und -kosten sie erwarten. Das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) definiert neue Anforderungen an die Neuausstellung von Energieausweisen. Was bedeutet das für Eigentümer, Vermieter und Verwaltungen, worauf ist zu achten?

Neue energetische Anforderungen

Mit dem Gebäudeenergiegesetz werden die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich neu geregelt. Es führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen und steht in Zusammenhang mit der EU-Gebäuderichtlinie. Zielsetzung des GEG ist, dass Energie im Gebäude möglichst sparsam eingesetzt wird und zunehmend erneuerbare Energien genutzt werden, um Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb zu erzeugen. Gleichzeitig verankert das Gesetz die staatliche Förderung für erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung. Darüber hinaus stellt es erweiterte Anforderungen an die Neuausstellung von Gebäude-Energieausweisen, für die der Gesetzgeber eine Übergangsfrist bis zum 30. April 2021 einräumt. Mit geänderten Berechnungen und Angaben zu den CO₂-Emissionen eines Gebäudes sollen Energieausweise zukünftig noch

belastbarer werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler dazu verpflichtet, zur Immobilienvermarktung einen Energieausweis vorzulegen.

Kennwerte zur Beurteilung der Energieeffizienz

Der Energieausweis weist den energetischen Zustand und die Energieeffizienz einer Immobilie aus. Er stuft ein, wie gut ein Gebäude geeignet ist, Wärmeverluste und damit Energiekosten gering zu halten. So gibt er beispielsweise Kauf- oder Mietinteressenten Hinweise zu den zu erwartenden Kosten für Heizung und Warmwasser.

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, die beide von Fachleuten erstellt werden müssen: Den verbrauchsorientierten Energieausweis, dessen Basis der erfasste und klimabereinigte Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre bildet, und das bedarfsorientierte Pendant, welches den theoretischen Energiebedarf des Gebäudes angibt. Letzterer wird auf Grundlage der analysierten Beschaffenheit der Gebäudehülle sowie der Heizungsanlage erstellt. Sowohl der Verbrauchs- als auch der Bedarfsausweis bleiben künftig weiter bestehen, jeweils mit einer Gültigkeit von zehn Jahren.

Neue Anforderungen an den Gebäude-Steckbrief

Das überarbeitete GEG stellt höhere Anforderungen an die Aussteller von Energieausweisen, für deren Erfüllung sie auf umfang-



DER AUTOR



MARKUS SCHAEFER

Product Manager der Techem Energy Services GmbH

reiche Angaben des Eigentümers angewiesen sind. Zudem erfolgt eine detaillierte Ermittlung der Treibhausgasemission des Gebäudes. Neben Informationen zu Dämmung, Fenstern und Heizungen sind ab Mai 2021 inspektionspflichtige Klimaanlagen sowie durchgeführte Sanierungen genau anzugeben.

Servicedienstleister wie Techem unterstützen bei der Ermittlung und Erstellung des verbrauchsorientierten Energieausweises. Zur Beurteilung der Immobilie muss künftig eine Vor-Ort-Begehung durch den Aussteller des Energieausweises erfolgen. Alternativ erlaubt der Gesetzgeber das Einsenden von Bildaufnahmen, die es dem Energieberater ermöglichen, die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zu beurteilen. Dazu zählen unter anderem Bilder von Fassade, Fenstern, Dach bzw. oberster Geschossdecke, der Kellerdecke bei unbeheizten Kellern, der Heizungsanlage inkl. Heizrohren in unbeheizten Kellern, identifizierten energetischen Schwachstellen des Objektes oder angebauten, umgebauten oder modernisierten Gebäudeteilen.

Die neuen Anforderungen an den Energieausweis erhöhen den Aufwand und die Kosten für Immobilienbesitzer. Durch die vom Gesetzgeber eingeräumte Übergangsfrist fallen Ausweise, die bis zu diesem Zeitpunkt fertiggestellt sind, unter die bisherigen Anforderungen und sind nach Ausstellung wieder zehn Jahre gültig. Eigentümer sollten prüfen, ob sie diese Option nutzen und schon jetzt eine Neuausstellung beantragen, wenn sie auf die neuen Angaben im Energieausweis nicht angewiesen sind, weil sie beispielsweise durch kürzlich umgesetzte Sanierung ein sehr energieeffizientes Gebäude betreiben.

Präzisere Modernisierungsempfehlungen und mehr Informationen

Durch die detailliertere Abfrage der Daten bieten Energieausweise Immobilienbesitzern künftig deutlich mehr Informationen. Darüber hinaus ermöglichen sie präzisere Modernisierungsempfehlungen im geringinvestiven Bereich durch den Aussteller des Energieausweises. Diese Maßnahmen sollen Eigentümer in die Lage versetzen, selbst einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, durch die Energie und langfristig Kosten gespart werden. Die enthaltenen Modernisierungsempfehlungen bilden eine wichtige Grundlage für die energetische Sanierung von Wohngebäuden und damit zur Erreichung der Klimaziele. Auch Techem berät heute schon zielgerichtet zu Möglichkeiten der Energieeffizienzsteigerung – für die Wärmewende im Gebäudesektor.

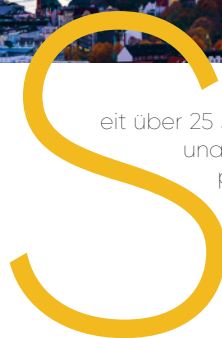
Option: **Neuen Ausweis**
noch **vor Mai** beantragen.



Wir bei der DHV Plus verfolgen das Ziel, Deutschlands größte und beste unabhängige Hausverwaltung zu werden. Begleiten Sie uns auf dem Weg dorthin.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Sprechen Sie Herrn Krahmer gerne für einen ersten Austausch an.

Deutsche Hausverwaltung Plus GmbH
Neuer Kamp 25 - 20359 Hamburg
Geschäftsführung Kai Krahmer und Frank Kagerer
+49 176 4394 2577 - kkrahmer@dhvplus.de - www.dhvplus.de



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

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

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

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



Für die ZUKUNFT gerüstet

Die Messdienstleister stellen sich auf neue Verordnungen ein: die Services der Partner des VDIV Deutschland für Eigentümergemeinschaften und ihre Verwaltungen.

Von Andrea Körner

Digitale Prozesse ermöglichen effizienteres Arbeiten. Insbesondere im Bereich der Abrechnungen führen digitale Lösungen zu schnelleren und weniger fehleranfälligen Ergebnissen. Die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) sieht vor, dass künftig nur noch fernauslesbare Mess- und Erfassungstechnik zu installieren ist. Auch wenn Deutschland es versäumt hat, die Richtlinie bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umzusetzen, wird die Pflicht zeitnah kommen – voraussichtlich im Frühjahr 2021. Spätestens bis Ende 2026 sind dann sämtliche Liegenschaften mit Funkmesstechnik auszustatten.

Aus der EED ergibt sich zudem eine weitere Verpflichtung, die den Einsatz von Funkmesstechnik erfordert: die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI), mit der Wohnungsnutzer künftig auch unterjährig über ihr Verbrauchsverhalten bei Wasser und Energie zu informieren sind.

Über die Erfüllung gesetzlicher Pflichten hinaus hat die Funkmesstechnik auch prozessuale Vorteile. Dank der elektronischen Datenübertragung sowie der integrierten Datenvalidierung werden Fehler im Ableseprozess vermieden, und die Heiz- und Betriebskostenabrechnung kann rechtssicher und schneller als zuvor bereitgestellt werden. Die Ablesung vor Ort und die damit verbundene jährliche

Terminvereinbarung mit Wohnungsnutzern entfällt.

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) haben sich seit 1. Dezember 2020 die Voraussetzungen für bauliche Veränderungen geändert. Bislang konnten diese durch das Veto einzelner Eigentümer verhindert werden. Künftig reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss – allerdings tragen die Kosten für die Maßnahmen nur die Eigentümer, die dafür gestimmt haben. Sinnvoll ist es also, die zukunftsfähige Ablesetechnologie auf die Agenda der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen. Welche Möglichkeiten es dafür gibt, zeigen die Beispiele der VDIV-Deutschland-Partner.

KALO: DIGITAL UND EFFIZIENT ZUR SCHNELLEN UND FEHLERFREIEN ABRECHNUNG

Die KALORIMETA GmbH bietet Kunden bereits seit geraumer Zeit alle Bausteine, die für eine digitale Verbrauchserfassung ohne die Ablesung vor Ort nötig sind: fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler sowie die entsprechende Funkinfrastruktur. Mittels AMR-Technologie (Automatic Meter Reading) werden die Verbrauchsdaten aus den Liegenschaften automatisch und verschlüsselt an Kalo gefunkt. Mit dem funkbasierten Submetering sind Wohnungseigentümer und Verwaltung auf eine kommende gesetzliche Vorgabe vorbereitet: die novellierte EED.

Der Einbau von Smart Meter Gateways (SMGW) und die damit mögliche Verknüpfung von Stromverbrauchsmessung (Metering) und Submetering ist zurzeit die Königsdisziplin im Bereich der digitalisierten Messdienstleistung. In diesem Jahr wird Kalo den größten optionalen Rollout von SMGW umsetzen und den gesamten Liegenschaftsbestand der GWG-Gruppe ausstatten. Durch die Bündelung der Verbräuche von Wasser, Wärme und Strom werden doppelte Aufwände vermieden, Kosten und Zeit gespart und der Weg zur klimaintelligenten Immobilie geebnet. Das SMGW wird dabei zur zentralen Kommunikationseinheit im Gebäude und zur Grundlage für weitere dienstleister- und anwendungsübergreifende digitale Mehrwerte.

Mit dem Ziel, Abrechnungen in der Regel innerhalb von sieben Tagen zu erstellen, gehört Kalo zu den schnellsten Anbietern in diesem Bereich. Das kann steuerliche Vorteile haben: Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) zählen auch Leistungen des Messdienstunternehmens. So können z. B. Lohnkosten für den Einbau, die Reparatur oder die Wartung von Messgeräten Steuerermäßigungen von 20 Prozent der Aufwendungen bewirken. Voraus-

gesetzt, die Heizkostenabrechnung wird rechtzeitig in der Eigentümerversammlung beschlossen, um sie als Teil der Hausgeldabrechnung steuerlich geltend machen zu können.

Online-Portal für Verwaltung und Bewohner

Für ein effizientes und komfortables Liegenschaftsmanagement bietet Kalo Kunden ein Online-Portal. Es ist offen für alle Informationen, die über funkauslesbare bzw. ferninspizierbare Geräte gesendet werden. Auch die Verwaltung der unterjährigen Verbrauchsinformation kann künftig darüber gesteuert werden. Aktuell bietet es die Möglichkeit, Informationen aus den Bereichen Verbrauchsanalyse, Rauchwarnmelder und Legionellenprüfung abzurufen. Des Weiteren ist das bewährte Online-Angebot des Datenaustauschs und der Abrechnung Teil des Kundenportals. Viele Informationen, die die Kunden im Portal eingeben bzw. einsehen, können als Excel- oder PDF-Datei heruntergeladen werden. Übersichtlich und nutzerfreundlich gestaltet, ermöglicht es ein unkompliziertes und effizientes Arbeiten.

Auch für Wohnungsnutzer stellt Kalo ein Online-Portal bereit, das Einsicht in die eigenen Verbräuche von Wasser und Energie. So wird die Verpflichtung zur unterjährigen Verbrauchsinformation auf digitalem Weg einfach, bequem und ohne großen Aufwand für Verwaltung und Eigentümer erfüllt. Zusätzlich erhalten Bewohner mit der App „Home“ die Möglichkeit, ihre Verbrauchsdaten mobil abzurufen. Dazu gibt es Tipps zum Einsparen von Energie und Wasser sowie den Kennzahlenvergleich, der das eigene Verbrauchsverhalten mit dem anderer Haushalte in Relation setzt.

Zum Komplett-Service gehört bei Kalo schon seit über zehn Jahren ein umfassendes Rauchwarnmelder-Paket. Dazu gehören neben der Gerätetechnologie auch die Montage, die rechtssichere jährliche Inspektion und die entsprechende Dokumentation. Geräte mit kompletter Ferninspektion kommen ganz ohne

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



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbau-bestandes 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*
A R C H I V

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



www.archiv.vdivaktuell.de

Sichtprüfung aus. Alle wichtigen Geräteparameter können einmal im Jahr aus der Ferne inspiziert werden, ohne dass dafür eine Wohnung betreten werden muss.

ISTA: RECHTSSICHERE UND EED-KONFORME DIGITALE LÖSUNG

Mit Blick auf die Anforderungen der EED bietet ista als Immobiliendienstleister Lösungen an, mit denen Wohnungseigentümer schon jetzt den kommenden Regelungen gerecht werden, und das in den meisten Fällen sogar ohne Umbaumaßnahmen. Wo Wohnungsnutzer künftig verpflichtend unterjährig Verbrauchsdaten erhalten müssen, unterstützt ista Eigentümer und Verwaltungen mit der digitalen Lösung EcoTrend. Über sie erhalten Bewohner automatisch jeden Monat eine Verbrauchsinformation – je nach Wunsch per App, Web-App oder per E-Mail. Die Information enthält visualisierte Verbräuche und Kostentrends für Wärme und Warmwasser. Selbstverständlich werden dabei die strengen Anforderungen der Heizkostenverordnung und des Datenschutzes erfüllt.

Datenpflege übers Webportal

Die Grundlage für die regelmäßige Verbrauchsinformation bilden eine fernauslesbare Mess- und Verteiltechnik sowie gepflegte Nutzer- und Bewohnerdaten. Zugang zum ista Webportal erhalten Eigentümer mit ista „einfachSmart“. So können sie die Bewohnerdaten für jede Liegenschaft rund um die Uhr online pflegen. Bei ista „einfachSmart“ sind alle Geräte digital miteinander vernetzt. Die bidirektionale Datenübertragung erlaubt eine automatische, auf den Stichtag genaue Verbrauchsdatenerfassung und -übertragung, ohne die Liegenschaft betreten zu müssen. Liegenschaften, wo die dafür erforderliche Funktechnik bereits installiert ist, sind für die

künftigen Anforderungen der EED gerüstet, sodass keine baulichen Veränderungen mehr erforderlich sind.

BRUNATA: ONLINE-PORTAL MIT VIELFÄLTIGEM MEHRWERT

Noch vor einem Jahr wurden viele digitale Lösungen als progressiv angesehen – heute gelten sie schon wegen Corona als zwingende Voraussetzung für reibungsloses Arbeiten. Mit digitalen Lösungen unterstützt BRUNATA-METRONA Verwaltungen bei akuten Herausforderungen während der Pandemie, langfristig sind sie aber vor allem ein Hilfsmittel für mehr Effizienz und Nachhaltigkeit.

Der Prozess, Energieverbräuche zunehmend mithilfe funkbasierter Geräte zu erfassen, wurde bereits vor Jahren in Gang gesetzt. Neuen Schub hat er durch die EED bekommen – und wird die bekannten Vorzüge für Verwaltungen und Wohnungsnutzer mit sich bringen, in Zeiten der Pandemie auch den, dass mit den Zählerablesungen vor Ort zudem persönliche Kontakte und damit verbundene Infektionsrisiken entfallen.

Über die Messausstattung hinaus lassen sich auch Rauchwarnmelder in das Funksystem integrieren. Deren Inspektion erfolgt ebenfalls aus der Ferne, ohne die Bewohner an Termine zu binden.

Zunehmende Bedeutung gewinnt für Hausverwalter das Online-Portal. Je nach Ausbaustufe lässt sich dort der aktuelle Status von Aufträgen abfragen, auch die Planung von Maßnahmen rund um die Liegenschaft ist möglich. Beispielsweise sind anhand der Verbrauchsübersicht Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen visualisierbar, Leckagen zu erkennen, und auch der Schimmelbildung durch mangelhaftes Heizverhalten kann man vorbeugen.

Erhöhte Effizienz, weniger Fehler

Ein weiterer Baustein der Digitalisierung ist der Datenaustausch mit Messdienstleistern. Die direkte Übertragung von Kosten- und Nutzerdaten bzw. von Abrechnungsergebnissen zwischen Immobilienverwaltung und Messdienstleister spart Zeit und Aufwand. Ein durchgängig digitalisierter Prozess bringt nicht nur erhebliche Zeitgewinne mit sich, sondern eliminiert auch Medienbrüche und dadurch Übertragungsfehler, ein erheblicher Mehrwert. Gerade die Identifikation und die Beseitigung von Fehlerquellen gestaltet sich in klassischen Verwaltungsabläufen bekanntlich zeitintensiv und mühsam.

Portal und Datenaustausch leisten einen gemeinsamen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Große Mengen Papier können eingespart werden, und die digitalen Prozesse gestalten sich so nicht nur effizienter, sondern schonen auch wertvolle Ressourcen.

Mit dem Ziel, Verwaltungen zu entlasten, setzt BRUNATA-METRONA auf modernste Infrastruktur, die kontinuierlich an aktuelle technische und gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst wird. Um auch Herausforderungen wie der derzeitigen Ausnahmesituation begegnen zu können, bedarf es über eine sichergestellte Funktionalität der IT-Systeme hinaus aber auch des persönlichen Kontakts zu fachlich gut geschulten Mitarbeitern. Auch darauf legt man bei Brunata großen Wert.

AAREAL METER: ZÄHLERSTÄNDE MOBIL ERFASSEN

Eine neue digitale Lösung zum Erfassen und Weiterverarbeiten von Zählerständen hat die Aareal Bank AG in Kooperation mit der auf mobile Datenerfassung spezialisierten pixolus GmbH entwickelt: Aareal Meter dient Unternehmen der Energie- und Wohnungswirtschaft zur Digitalisierung und deutlich effizienteren Gestaltung der



bislang zeitaufwendigen und fehleranfälligen Zählerablesung. Dafür stehen ihnen seit Ende vergangenen Jahres ein digitales Auftragsportal sowie eine Ableser-App zur Verfügung.

Erfassung der Zählerstände per Smartphone-Kamera

Aareal Meter nutzt das digitale Auftragsportal zur Disposition und die Ableser-App zum Erfassen der Verbrauchsdaten am Verbrauchszähler mithilfe der Smartphone-Kamera. Die App informiert Ableser, welche Verbrauchswerte sie wann und wo erfassen sollen. Mittels Barcode-Scan wird der Zähler korrekt zugeordnet. Das Erfassen erfolgt per automatischer Scan-Funktion. Zudem wird jede Ablesung durch ein Belegfoto dokumentiert und im System hinterlegt. So lassen sich Zweifelsfälle einfach klären.

Zentrale Plattform für das Verarbeiten der Daten durch Wohnungsunternehmen, Immobilienverwalter und Ablesedienstleister ist das Aareal Meter-Auftragsportal. Über die cloudbasierte Plattform werden Auftragsdaten der Versorger importiert, Objekt- und Zählerdaten verwaltet sowie Ableseaufträge an die Mobilgeräte der Hausmeister und Ablesedienstleister disponiert. Die Nutzer können im Portal jederzeit den Ablesestatus einsehen und die Daten verwalten. Dank automatischer Synchronisierung zwischen App und Portal gelangen beispielsweise Informationen über defekte oder neu installierte Zähler direkt aus der Liegenschaft zum Disponenten. Solche Updates komplettieren die Datenbasis.

In zwölf Monaten zum marktreifen Produkt

Aareal Meter ist das Ergebnis der strategischen Zusammenarbeit der Aareal Bank und pixolus, einem auf mobile Datenerfassung spezialisierten Start-up. Gemeinsam wurde damit ein neuer digitaler Marktstandard geschaffen, der sich durch Effizienz, Zuverlässigkeit und Transparenz auszeichnet. Zugleich erhöht Aareal Meter den Service-Standard für Energiedienstleister und Vermieter. Im Fokus stand die Anwenderfreundlichkeit: Die Nutzung der App ist intuitiv, manuelle Dateneingaben und damit das Fehlerpotenzial sind auf ein Minimum reduziert. Disponenten sehen im Dashboard des Webportals insbesondere den aktuellen Bearbeitungsstatus und steuern mit wenigen Klicks den gesamten Prozess.

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.)

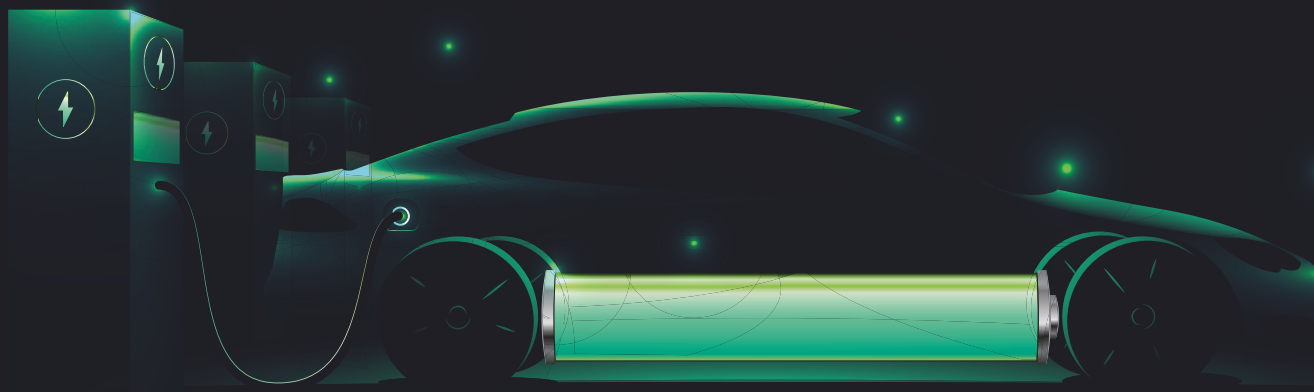
www.vdivaktuell.de/abonnement/



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

Schlüsselrolle

Immobilien treiben die Mobilitätswende voran. Wie man jetzt von Fördergeldern profitiert.



Mit der Elektromobilität stehen nicht nur der Automobilbranche Jahre des Wandels ins Haus. Auch die Immobilienwirtschaft muss sich auf die neue Art der Mobilität einstellen. Getrieben wird diese Entwicklung von neuen Förderprogrammen, durch die Gesetzgebung und Verordnungen auf europäischer und staatlicher Ebene. Dazu gehören etwa das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG).

DER AUTOR



SVEN NEUMANN

Key Account Manager beim Technologieunternehmen The Mobility House, das Lösungen für den Einstieg in die Elektromobilität

anbietet.

www.mobilityhouse.com

So fordert der Gesetzgeber, bei Neubauten und umfassenden Renovierungen auch Ladeinfrastruktur für Elektroautos zu berücksichtigen. Für Immobilienverwaltungen scheint dies auf den ersten Blick mit Mehraufwand verbunden zu sein – der sich langfristig allerdings auf mehreren Ebenen auszahlen wird. Denn selten sind Investitionen in Zukunftstechnologien so risikolos wie bei der Elektromobilität: Der Umstieg auf Elektroautos ist politisch beschlossen, die Fahrzeugmodelle der Hersteller werden immer vielfältiger und günstiger, die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung steigt von Tag zu Tag. Im November 2020 wurden 28.965 Elektrofahrzeuge neu zugelassen, ein Anstieg um 522,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.

Immobilieeigentümer, -verwaltungen, Eigentümergemeinschaften, Projektentwickler und das Baugewerbe insgesamt können davon ausgehen, dass eine installierte Ladeinfrastruktur zur Steigerung des Objektwerts beiträgt. Damit können sich die Investitionskosten für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ladelösung schnell wieder amortisieren.

Mit Fördergeldern besser fahren

Hinzu kommt, dass der Bund im Rahmen eines neuen Förderprogramms nun erstmals auch die Installation intelligenter privater Ladestationen an Wohngebäuden bezuschusst. Die Förderung gilt für den „Erwerb und die Errichtung einer fabrikneuen, nicht öffentlich zugänglichen Ladestation inklusive des Anschlusses (Netzanschluss) sowie damit verbundene notwendige Nebenarbeiten an Stellplätzen von bestehenden Wohngebäuden in Deutschland“, heißt es im KfW-Merkblatt. Beantragen können sie Eigentümer und Mieter sowie Eigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Bauträger seit dem 24. November 2020. Der Zuschuss beträgt pauschal 900 Euro pro Ladepunkt und muss vor Erwerb der Ladestation bei der KfW beantragt werden. Pro Ladepunkt heißt explizit, dass z. B. Doppellader mit Anschlüssen für zwei Elektroautos mit 1.800 Euro gefördert werden oder dass Wohnungseigentümergemeinschaften, die zehn Ladepunkte auf einmal aufbauen, 9.000 Euro erhalten. Ein Grund mehr, sich jetzt mit der Planung und dem Aufbau einer

Es lohnt sich, sich jetzt mit der **Nachrüstung von Ladestationen** zu befassen.

Lademöglichkeit zu beschäftigen, um von dieser Förderung zu profitieren.

Aller Anfang: gute Planung

Das Ziel ist die Errichtung einer zuverlässig funktionierenden und zukunftssicher ausgelegten Ladeinfrastruktur, welche die heutigen Anforderungen erfüllt, aber auch den künftig anstehenden Elektroauto-Markthochlauf bereits berücksichtigt, und das zu möglichst überschaubaren Kosten für Aufbau und Betrieb. Um das zu erreichen und die optimale Lösung für eine Immobilie zu finden, ist eine gute Planung unerlässlich.

Der Aufbau von Ladeinfrastruktur umfasst sehr viel mehr, als „nur“ einige Wallboxen an die Wand zu schrauben und zu verkabeln. Gerade in größeren Immobilien stellt eine optimale Ladelösung ein weit verzweigtes Ökosystem mit etlichen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten dar. Gleich zu Beginn sollten daher grundlegende Fragen wie diese geklärt werden: Wie viele Stellplätze sollen elektrifiziert werden – heute und in Zukunft? Welche Ladestationen werden allen Anforderungen gerecht und sind zugleich zukunftsicher? Welche Ladeleistung wird benötigt,

und welche ist vorhanden? Oder aber: Soll ein Lade- und Energiemanagement zur Reduzierung der Investitions- und laufenden Kosten implementiert werden? Generell gilt: Wer schon heute die Zukunft im Blick hat, erspart sich später womöglich wesentlich höhere Änderungskosten.

Elektrotechnisch gibt es unterschiedliche Optionen für den Aufbau von Ladelösungen. Nahe liegend ist es, die Ladestationen mit dem Stromzähler in der jeweils zugehörigen Wohnung zu koppeln. Das allerdings bringt wegen der langen und komplizierten Kabelwege höhere Kosten mit sich, verteuert den Betrieb und erschwert eine intelligente und netzdienliche Steuerung der Ladevorgänge deutlich. Optimal hingegen ist es, die gesamte Ladeinfrastruktur von den Wohnungen abzukoppeln und schon direkt hinter dem Netzanschluss einen eigenen E-Mobilitätsabgang einzurichten.

Dies ermöglicht den Einsatz eines intelligent steuerbaren Lade- und Energiemanagementsystems und ist maßgeblich für Kosteneinsparungen bei Installation und Betrieb. Trotz der Trennung von den jeweiligen Wohnungen wird der Ladestrom der Nutzer mit dieser Lösung auf den Cent genau digital abgerechnet.

Intelligentes Lastmanagement senkt Kosten

Sollen mehrere Elektroautos in oder an einem Gebäude laden, ist ein Lastmanagementsystem unabdingbar und ab einer Gesamtleistung von 12 kVA (entspricht bereits einer 11 kW starken Wallbox) gesetzlich vorgeschrieben. Lastmanagement bedeutet, die verfügbare Ladeleistung unter Berücksichtigung der gesamten Gebäudelast optimal auf alle zu ladenden Elektroautos zu verteilen. Auf diese Weise wird der Netzanschluss nicht überlastet und Leistungsspitzen können zusammen mit Investitions- und Betriebskosten reduziert werden. Ein weiterer Pluspunkt: Um die pauschale Bundesförderung von 900 Euro pro Ladepunkt vollständig zu erhalten, was abgelehnt wird, wenn die Gesamt-

Ein **Lastmanagement** ist ab einer **Gesamtleistung** von **12 kVA** vorgeschrieben.

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer Funkmesstechnik erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf





Einsparpotenziale für Eigentümer und Wertzuwachs der Immobilie

kosten den Zuschussbetrag unterschreiten, kann unter anderem auch ein Lade- und Energiemanagementsystem berücksichtigt werden. Bei entsprechender Schnittstellenarchitektur der Ladelösung ist auch die Integration anderer gebäudetechnischer Systeme, etwa einer Photovoltaik-Anlage, jederzeit möglich. Eigentümer können hierbei auch Einsparpotenziale nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) einplanen, wonach Nutzer von E-Fahrzeugen von niedrigeren Netzentgelten profitieren, wenn sie die Zustimmung zu einer netzdienlichen Steuerung ihrer Ladeeinrichtung erteilen.

Full Service oder selbst betreiben?

Generell gibt es für Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur zwei Möglichkeiten: das Auslagern an einen externen Full-Service-Anbieter oder eine Kooperation mit einem Anbieter von E-Mobility-Lösungen, womit Immobilienverwaltungen selbst zum Betreiber werden. Jede Option hat Vorteile.

Bei der Auslagerung an einen Full-Service-Anbieter bleibt der selbst zu erbringende Aufwand überschaubar, da sich dieser eigen-

ständig um Aufbau und Betrieb kümmert. Dabei können Kunden allerdings nur wenig Einfluss auf die Ausgestaltung der Ladelösung und mögliche Optimierungen nehmen. Über einen langfristigen Gestattungsvertrag mit dem Dienstleister und regelmäßige Zahlungen werden alle Leistungen rund um die Ladelösung abgegolten.

In Zusammenarbeit mit einem E-Mobility-Lösungsanbieter kann die Ladelösung sowohl gemeinsam als auch weitestgehend in Eigenregie aufgebaut und betrieben werden. Zwar ist der Initialaufwand hier etwas höher, Kunden behalten aber jederzeit die Entscheidungsfreiheit, die Ladeinfrastruktur flexibel, herstellernerneutral und modular an wachsende Anforderungen anzupassen. Ein weiterer Vorteil: Kunden profitieren voll von Einsparpotenzialen beim Aufbau und Betrieb der Ladelösung. Eine selbst

installierte Ladeinfrastruktur steigert zudem nachhaltig den Wert der Immobilie.

Vehicle to Grid, die Zukunft

Neben der Wertsteigerung birgt die Installation einer Ladelösung noch weiteres Potenzial, das erst in einigen Jahren zum Tragen kommen wird: Vehicle to Grid (V2G), also vom Fahrzeug zum Netz, nutzt die Fahrzeugbatterien dafür, den Strom auch wieder ans Netz abzugeben, etwa um Lastspitzen auszugleichen. Derartige Dienste werden Netzbetreiber zukünftig großzügig entlohnen. Diese Technologie, mit der pro Jahr und Fahrzeug ein hoher dreistelliger Betrag erwirtschaftet werden kann, wird in einigen Pilotprojekten bereits von The Mobility House getestet. Die Branche geht davon aus, dass bis zum Jahr 2025 die gesetzlichen Rahmenbedingungen für V2G geschaffen sind und die Technologie auch für private Nutzer erschwinglich geworden ist. Die Elektromobilität stellt somit auch für Immobilienverwaltungen eine große Chance dar, die sich mit dem breiten Roll-out der Elektromobilität und der intelligenten Vernetzung der Sektoren der Energiewirtschaft noch weiter potenzieren werden.

Perspektivisch kann die **private Ladestation** zum **Wirtschaftsfaktor** werden.

vdivaktuell

STELLEN- MARKT

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Harald Huber

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



WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT

MITGLIEDER DER
VDIV-LANDESVERBÄNDE ERHALTEN
10 % SONDERRABATT

UTS
innovative Softwaresysteme

NEUES JAHR, NEUER JOB?

Mit dem Verwalten von Miet- & WEG-Objekten in KARTHAGO oder einer ähnlichen Software kennst Du Dich gut aus, aber die Sorgen und Probleme der Mieter und Eigentümer zu lösen, erfüllt Dich nicht mehr so richtig?

Dann wechsle doch die Perspektive!
Gestalte mit uns gemeinsam die digitale Zukunft der Immobilienverwaltung
als Kundenberater/in für KARTHAGO (m/w/d)!

Bei UTS kannst Du Dein Know-how dafür einsetzen, um anderen Verwaltungen dabei zu helfen, mit unserer Software noch effizienter zu arbeiten. Freu Dich auf:

- ein sympathisches Team
- spannende neue Aufgaben
- flexible Arbeitszeiten
- und einen zeitlich unbefristeten Job



Zum Jobangebot:

[https://www.uts.de/
ueber-uns/stellenangebote/
support-mitarbeiter/](https://www.uts.de/ueber-uns/stellenangebote/support-mitarbeiter/)

KARTHAGO

Aktuelle Urteile

Um Auswirkungen der Gesetze zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie auf die Rechtmäßigkeit der Verwaltungstätigkeit ging es diesmal vor Gericht sowie um Rechte und Pflichten von Verwaltungen.

WIRKUNG DER VERWALTERBESTELLUNG KRAFT COVID-19-GESETZES

(OLG Hamm, Urteil vom 5.8.2020 – Az. I-15 W 266/20)

► DAS THEMA

Die COVID-19-Pandemie ist mittlerweile fest in der Rechtsprechung angekommen. So hatte sich das Oberlandesgericht Hamm in vorliegendem Fall mit dem Thema der Verwalterbestellung zu beschäftigen. Konkret ging es um die Anwendbarkeit des am 28. März 2020 in Kraft getretenen Art. 2 § 6

Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMOG), wonach eine Verwalterbestellung bis zur Neubestellung in den Fällen fingiert wird, in denen keine Eigentümerversammlung stattfinden konnte. Mit dieser Norm reagierte der Gesetzgeber darauf, dass durch die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen und -verbote Eigentümerversammlungen nur noch unter starken Beschränkungen oder gar nicht mehr zulässig waren.

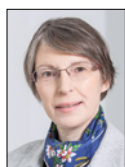
Jedoch endete die Verwalterbestellung zum 31. Dezember 2019.

Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung ab. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat keinen Erfolg. Das OLG Hamm begründet diese Entscheidung wie folgt:

Der dem Grundbuchamt vorzulegende Nachweis setzt nicht nur die Vorlage einer notariell beurkundeten Zustimmungserklärung einer als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auftretenden Person voraus, sondern auch den Nachweis, dass die die Zustimmungserklärung abgebende Person im Zeitpunkt dieser Erklärung tatsächlich Verwalter des Wohnungseigentums war. Dieser Nachweis ist unterblieben, da das vorgelegte Protokoll nur auswies, dass die Bestellung der Verwaltung am 31. Dezember 2019 auslief.

Die Bestellung der Verwaltung zum Zeitpunkt der Zustimmungserklärung folgt auch

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

nicht aus Art. 2 § 6 Abs. 1 COVMG, der da lautet: „Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.“

Denn das COVMG trat erst zum 28. März 2020 und somit 15 Tage nach Abgabe der Zustimmungserklärung in Kraft. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass die Vorschrift in diesem Fall (nur) dazu führt, dass der vormalige Verwalter mit Beginn des 28. März 2020 kraft Gesetzes wieder ins Amt gehoben worden ist. Daraus folgt aber nicht, dass der Verwalter mit Inkrafttreten des Gesetzes auch rückwirkend als bestellt anzusehen ist, sodass er sich ununterbrochen im Amt befunden hat. Vielmehr endet in diesem Fall die verwalterlose Zeit am 28. März 2020. Die Intention des Geset-

zes ist es ausschließlich, eine krisenbedingte Regelung zu treffen. Für eine Rückwirkung finden sich keine Anhaltspunkte. Für den

vorliegenden Fall folgt daraus, dass die vor Inkrafttreten des COVMG erklärte Verwalterzustimmung erneut zu erklären ist.

VERWALTERSTRATEGIE

Das COVMG bleibt bis zum 31. Dezember 2021 in Kraft. So lange greift diese Bestellungsfiktion; die Verwaltung kann und darf so lange weiter agieren, bis sie neu bestellt oder abberufen wird. Für diejenigen Verwaltungen, die nur bis zum 31. Dezember 2019 bestellt waren, gilt das ebenso wie für alle Verwaltungen, deren Bestellung im Laufe dieser Zeitperiode ausläuft und keine neue Bestellung oder Abberufung erfolgt (ist). Erstere müssen sich jedoch der Tatsache bewusst sein, dass sie aufgrund der Tatsache, dass das COVMG erst ab dem 28. März 2020 in Kraft ist, im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2020 und dem 27. März 2020 nicht bestellt waren und in diesem Zeitraum daher keine (rechts-) wirksamen Handlungen vornehmen konnten. Weder das Gesetz noch die Gesetzesbegründung geben einen Hinweis auf eine rückwirkende Bestellungsfiktion.



SAVE THE DATE

Forum Zukunft VI
1.-2. Juni 2021 · Weimar

**Jetzt schon Termin vormerken und
Zukunft sichern!**

wertvolle Impulse · erstklassiges Ambiente
Top-Referenten · spannende Diskussionen

ZUR VERKÜNDUNG VON BESCHLÜSSEN ÜBER BAULICHE VERÄNDERUNGEN DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

(BGH, Urteil vom 29.5.2020 – Az. V ZR 141/19)

► DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte hier über besondere Rechte und Pflichten des Verwalters zu entscheiden – genauer: zu der Frage, ob dieser pflichtwidrig handelt, wenn er einen mehrheitlich gefassten Beschluss über bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums verkündet, obwohl es eine Gegenstimme gab, weil ein Wohnungseigentümer durch die Maßnahme besonders benachteiligt wäre. Zu welchem Zeitpunkt muss eine Prüfung dieser Benachteiligung stattfinden?

► DER FALL

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung am 20. Mai 2011 die Beklagte war. In dieser Versammlung, an der die Kläger und andere Wohnungseigentümer nicht teilnahmen, wurden zu TOP 2 jeweils mit einer Gegenstimme zwei Beschlüsse gefasst. Zum einen wurde der von einer Teileigentümerin geplante Umbau ihres Einkaufszentrums im Hinblick auf die damit verbundenen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums genehmigt. Zum anderen wurde die Erhebung einer Sonderumlage für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Der Geschäftsführer der Beklagten verkündete das Zustandekommen beider Beschlüsse.

Der Wohnungseigentümer, der jeweils dagegen gestimmt hatte, focht beide Beschlüsse an. In diesem Anfechtungsverfahren waren die Kläger des vorliegenden Rechtsstreits aufseiten der Beklagten beteiligt und ließen sich durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten. Das Amtsgericht gab der Klage bezogen auf den Beschluss über die Sonderumlage statt und wies sie im Übrigen ab. Gegen die Abweisung der auf den

Beschluss über die Genehmigung bezogenen Anfechtungsklage wandte sich der klagende Wohnungseigentümer mit der Berufung. Das Berufungsverfahren endete mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung.

Das Landgericht legte die Kosten des Verfahrens insgesamt den beklagten Wohnungseigentümern auf und führte zur Begründung u. a. aus, dass auch der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit für ungültig zu erklären gewesen wäre, weil das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes durch den Umbau erheblich umgestaltet werde und es hierfür der Zustimmung aller Eigentümer bedurft hätte, diejenige des klagenden Wohnungseigentümers jedoch gefehlt habe.

Gestützt auf die Ansicht, der Geschäftsführer der Beklagten hätte das Zustandekommen der Beschlüsse nicht verkünden dürfen, verlangen die Kläger von der Beklagten den Ersatz der ihnen in dem Beschlussanfechtungsverfahren entstandenen Kosten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Der BGH wies die Revision ab und begründete diese Entscheidung wie folgt: Die Revision war teilweise unzulässig und ist, soweit sie zulässig ist, unbegründet. Der Beklagte hat im Zusammenhang mit der Verkündung des Genehmigungsbeschlusses keine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt, der Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfaltet, vgl. § 280 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf einer einfachen Mehrheit. Diese war vorliegend erreicht. Allerdings hatte ein Eigentümer, der über das in § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt war, seine Zustimmung versagt. Daher kommt es hier darauf an, welche Pflichten einen Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter im Zusammenhang mit Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG in der Eigentümerversammlung treffen.

Einigkeit besteht darüber, dass die in § 24 Abs. 7 S. 2 Nr. 1 WEG genannte Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter konstitutive und inhaltsfixierende Bedeutung hat; es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Beschlusses.

Keine Einigkeit herrscht hingegen über die Frage, ob der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss über eine bauliche Veränderung verkünden darf, wenn zwar die einfache Stimmenmehrheit erreicht ist, aber die erforderliche Zustimmung einzelner nachteilig betroffener Wohnungseigentümer fehlt. Dem BGH zufolge betrifft das Zustimmungserfordernis nicht die von dem Versammlungsleiter zu prüfende Stimmabgabe, sondern es stellt vielmehr eine materielle Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung dar. Der Versammlungsleiter ist deshalb jedenfalls berechtigt, bei erreichter einfacher Mehrheit ein positives Beschlussergebnis zu verkünden, auch wenn eine gemäß § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden ist. Denn die Pflichten, die den Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter bei

WEG-RECHT

der Verkündung des Beschlussergebnisses treffen, müssen von seinen Pflichten bei der Vorbereitung der Eigentümerversammlung und im Vorfeld der Beschlussfassung unterschieden werden.

Das Zustimmungserfordernis ist als besondere Vorgabe für die ordnungsmäßige Verwaltung anzusehen. Im Rahmen der Eigentümerversammlung kann daher weder die erforderliche Tatsachenermittlung noch die wertende Betrachtung erfolgen. Hierfür bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung, die nicht erst bei Verkündung des Beschlusses, sondern im Vorfeld der Eigentümerversammlung erfolgen muss. Anhaltspunkte dafür, dass der Verwalter vorliegend seinen Aufklärungs- und Hinweispflichten im Vorfeld der Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nachgekommen war

(z. B. Prüfung, ob einzelne Wohnungseigentümer – und ggf. welche – ihre Zustimmung erteilen müssen, Information der Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über

das Ergebnis seiner Prüfung, ggf. Hinweis auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko), wurden nicht vorgetragen und ergeben sich auch sonst aus keinen Anhaltspunkten.

VERWALTERSTRATEGIE

In dieser Entscheidung trifft der BGH eine zeitliche Abstufung der Handlungspflichten des Verwalters: Ist er in ausreichendem Maße seinen Hinweis- und Prüfungspflichten im Vorfeld eines Beschlusses über bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nachgekommen, reicht für eine Verkündung des Beschlusses in der Versammlung das Vorliegen der einfachen Mehrheit, um ein pflichtgemäßes Handeln zu garantieren. Weitere Pflichten bestehen zu diesem Zeitpunkt nicht. Es obliegt somit den Wohnungseigentümern selbst, dem Verwalter im Vorfeld der Eigentümerversammlung besondere Belastungen durch die anstehende Beschlussfassung aufzuzeigen, um diesem eine entsprechende Prüfung im Vorfeld zu ermöglichen und zu erleichtern.

9. VDIV-Branchenbarometer

Die Jahresumfrage der Immobilienverwalterwirtschaft



Betriebswirtschaftliche Potenziale heben | zukunftsorientiert ausrichten | branchenspezifische Kennziffern abgleichen | eigene betriebliche Schwerpunkte schärfen | langfristig profitieren

Ergebnisse nur für Teilnehmer der Umfrage kostenfrei!

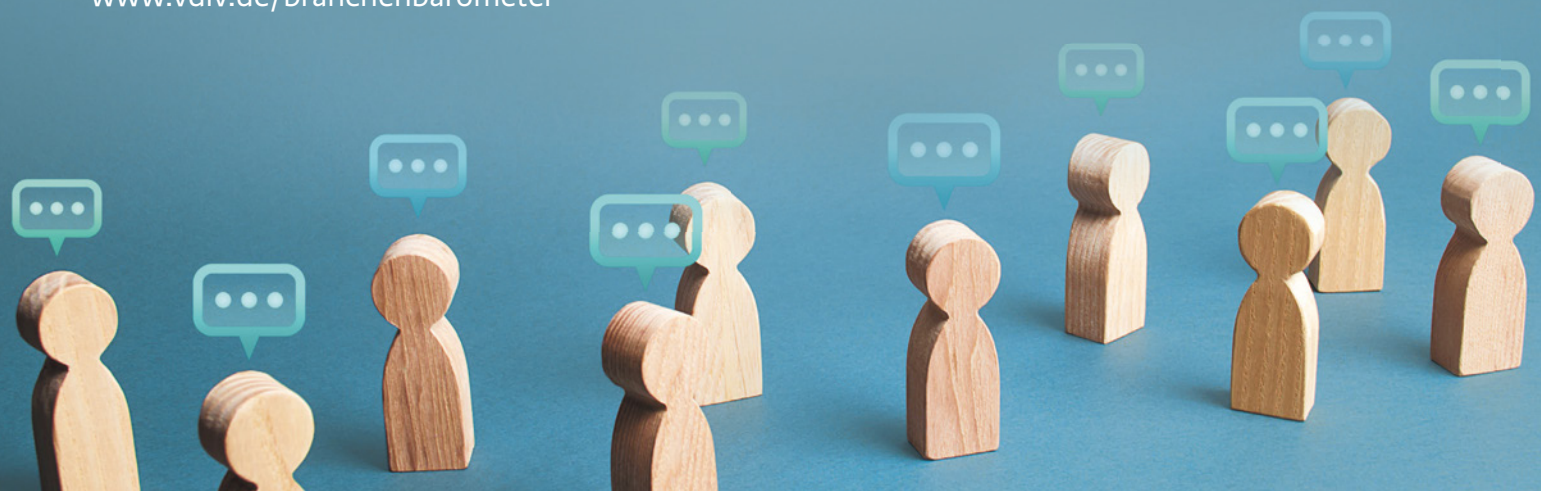
www.vdiv.de/branchenbarometer



Bis 31. März 2021

teilnehmen und gewinnen:

Wir verlosen 3 Kompakttickets für den 29. Deutschen Verwaltertag am 23. und 24. September 2021 in Berlin!



Aktuelle Urteile

Abgrenzungsfragen beschäftigten die Gerichte gleich in zwei Fällen: einmal in Bezug auf den Umfang einer Modernisierung, einmal in Bezug auf Schönheitsreparaturen.

UMFASSENDE MODERNISIERUNG ALS AUSNAHME VON DER MIETPREISBREMSE

(BGH, Beschluss vom 27.5.2020 – Az. VIII ZR 73/19, Vorinstanz LG Berlin, Urteil vom 20.3.2019 – Az. 66 S 95/18; sich daran anschließend LG Berlin vom 10.10.2019 – Az. 65 S 107/19)

► DAS THEMA

Die Mietpreisbremse wird mindestens in den nächsten fünf Jahren noch ein wesentliches Thema im Wohnraummietrecht bleiben, da die meisten Bundesländer die Ende 2020 auslaufenden Verordnungen verlängert haben oder noch verlängern werden, und diese Verordnungen bzw. ihre Begründungen nunmehr auch in allen Bundesländern für wirksam erachtet werden, bzw. Begründungen nachgelegt wurden. Die Mietpreisbremse gilt also in den meisten Großstädten, insbesondere in Berlin. Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof (BGH) in mehreren Urteilen positiv über die Inkasobefugnis von Internet-Unternehmen wie

(vormals) „Lexfox“ entschieden, die nach der Mietpreisbremse überzahlte Mieten für die Mieter äußerst kostengünstig geltend machen. Darüber hinaus wurde die Mietpreisbremse durch gesetzliche Änderungen im Bundesgesetz verschärft, insbesondere können Mieter überzahlte Mieten nach einer entsprechenden Rüge für bis zu 30 Monate zurückverlangen.

Umso mehr suchen Vermieter daher nach Möglichkeiten, dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse zu entkommen. Diese gilt nicht bei Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden. Ebenso ist die Mietpreisbremse nicht auf

die erste Vermietung „nach umfassender Modernisierung“ anzuwenden, § 556f S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). In mehreren Entscheidungen haben die Berufungskammern des Landgerichts Berlin und der BGH dieses Merkmal nun sehr eng ausgelegt.

► DER FALL

Der BGH äußerte sich zum Thema im Rahmen eines Beschlusses, mit dem er ankündigte, die Revision zu verwerfen, diese wurde daraufhin zurückgenommen. Der beklagte Vermieter hatte geltend gemacht, dass bei der vermieteten Wohnung eine Ausnahme von der Mietpreisbremse gegeben sei, da die Wohnung unmittelbar vor der Vermietung umfassend modernisiert wurde. Der Vermieter hatte ausweislich der kurzen Sachverhaltsangaben die Fußböden erneuert sowie Küche und Bad verlegt und damit alle Anschlüsse und die Elektroinstallation erneuert. Maßnahmen an der Heizung, an den Fenstern oder energetische Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Ausführlicher schildert das Urteil des LG Berlin die dort vorgenommenen Maßnahmen: Hier hatte der Vermieter Maurerarbeiten vornehmen lassen und dabei auch die Elektroleitungen unter Putz verlegen



lassen, alte Einbauschränke und Küchenschränke abgebrochen und Vorarbeiten für Bodenbeläge, Fliesen und Unterböden vorgenommen, des Weiteren die Fliesen in Bad und Küche ausgetauscht und den verfliesenen Bereich erweitert, Schreinerarbeiten an den vorhandenen Fenstern und Türen ausgeführt und den vorhandenen Parkettboden abschleifen lassen.

Der BGH gibt in seiner Entscheidung nun eine Definition der „umfassenden Modernisierung“ im Sinne des § 556f BGB: Umfassend ist eine Modernisierung nach dieser Definition nur, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen solchen Umfang ausweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Damit ist nicht nur ein quantitativer Aufwand erfasst, sondern auch die qualitative Auswirkung auf die Gesamtwohnung. Hinsichtlich der quantitativen Auswirkung müssen die Kosten für die Modernisierungsarbeiten etwa ein Drittel der Kosten für einen Neubau erreichen. Die qualitativen Auswirkungen umfassen eine Verbesserung der Wohnung in wesentlichen Bereichen, insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften. Das LG Berlin zieht darüber hinaus eine Parallele zu den Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß § 555b BGB Grundlage für eine Modernisierungsmieterhöhung

sein können, die also insbesondere positive energetische oder sonstige nachhaltige Auswirkungen haben.

In beiden Urteilen lag nach dieser Definition keine umfassende Modernisierung vor, obwohl der quantitative Faktor, der Betrag in Höhe von ca. einem Drittel der Neubaukosten, durchaus vom Vermieter investiert worden war. Nach der sehr detailreichen Entscheidung des LG Berlin müssen hier von Instandhaltungskosten noch abgezogen werden. Jedenfalls die qualitativen Auswir-

kungen auf den Standard der Wohnung waren in beiden Fällen nicht erreicht. Insbesondere waren Arbeiten in so wesentlichen Bereichen wie Heizung, Fenster und Dämmung oder sonstige energetische Maßnahmen nicht vorgenommen worden. Lediglich die Unterputzlegung der Elektroleitungen und die Erweiterung der verfliesenen Fläche ließ das Landgericht als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 556f BGB gelten. Diese Kostenposition war jedoch viel zu gering, und im Ergebnis fehlen auch die qualitativen Auswirkungen.

VERWALTERSTRATEGIE

In Gebieten mit geltender Mietpreisbremse sollte bei der Neuvermietung von älteren Wohnungen die anzusetzende Miete sehr genau geprüft werden. Die Ausnahme der „umfassenden Modernisierung“ nach § 556f BGB dürfte nach diesen beiden Entscheidungen nicht sehr häufig vorliegen. Es bleibt dann zu überlegen, ob eine sogenannte dargestellte fiktive Modernisierungsmieterhöhung berechnet werden kann, die nach § 556e Abs. 2 BGB ebenfalls zu einer Erhöhung der nach Mietpreisbremse anzusetzenden Miete führen kann. Die Berechnung einer solchen fiktiven Modernisierungsmieterhöhung hat das LG Berlin im Fortgang seines Urteils vom 10. Oktober 2019 durchgeführt, auch hier waren bei Weitem nicht alle aufgeführten Kosten zu berücksichtigen, die meisten entfielen auf nicht relevante Instandhaltungen und Erneuerungen. Werden diese Berechnungen nicht genau und mit großer kaufmännischer Vorsicht durchgeführt, geht der Vermieter erhebliche Risiken ein, einen gewissen Teil der Miete zurückzahlen zu müssen und zukünftig nur noch einen deutlich geringeren Teil der ursprünglich kalkulierten Miete zu erhalten.

ZUR ABGRENZUNG ZWISCHEN SCHÖNHEITSREPARATUREN UND SCHADENSERSATZ

(LG Wuppertal, Urteil vom 16.7.2020 – Az. 9 S 18/20)

► DAS THEMA

Schönheitsreparaturen sind ein ewiges Thema für die Rechtsprechung. Im Laufe des letzten Jahrzehnts wurden Klauseln zu Schönheitsreparaturen in Formularverträgen sehr häufig schon aufgrund ihres Inhalts

(starre Fristen, Quotenabgeltungsklausel, Endrenovierungsklausel) für unwirksam erklärt. In den letzten fünf Jahren trat die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zur unrenovierten Übergabe einer Wohnung hinzu, welche bei fehlen-

dem Ausgleich für den Mieter eine ansonsten wirksame Schönheitsreparaturklausel ebenfalls unwirksam machen kann. Umso wichtiger wird die Abgrenzung zwischen Schönheitsreparaturen einerseits und Schadensersatz bei Beschädigung andererseits.



Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters bleibt unberührt, auch wenn die Schönheitsreparaturklausel im Vertrag unwirksam ist. Das nun veröffentlichte Berufungsurteil des Landgerichts Wuppertal wirft ein Schlaglicht auf diese Abgrenzung und auf die Folgen eines Schadensersatzanspruchs bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel.

► DER FALL

Der Mietvertrag enthielt zu den Schönheitsreparaturen folgende Klausel: „Die Wohnung wird vollständig renoviert, Decken und Wände mit Raufaser versehen übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung mit weiß gestrichenen Wänden zurückzugeben.“ Diese Schönheitsreparaturklausel ist, was im Urteil nur ganz kurz begründet wird, nach einhelliger Meinung aus verschiedensten Gründen unwirksam: Zum einen enthält sie die Pflicht zur Endrenovierung, völlig unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Zum anderen enthält sie die Verpflichtung, die Wohnung „weiß gestrichen“ (im süddeutschen Raum „geweißelt“) zurückzugeben, was die freie Farbwahl des Mieters während der Mietzeit zu stark einschränkt, da sich der Mieter auch schon während des Mietverhältnisses durch diese Pflichten bei der Rückgabe in seiner Farbwahl beeinflussen lassen könnte.

Im vorliegenden Fall hatte sich der Mieter allerdings nicht hiervon beeinflussen lassen: Er hatte zahlreiche Wände der Wohnung in

kräftigen Farben dekoriert, die obendrein noch als Latex-Farben aufgebracht worden waren. Darüber hinaus fanden sich in der gesamten Wohnung 126 Dübellöcher. Die Tapeten in der Küche waren mit Heißkleberpunkten versehen. Trotz einer Nachfristsetzung hatten die Mieter diese Schäden nicht beseitigt.

Das Gericht erkennt dem Vermieter einen Schadensersatzanspruch zu. Zwar waren die Mieter nicht verpflichtet, die normalen Schönheitsreparaturen durchzuführen, da die Klausel dem oben Ausgeführten zufolge unwirksam war. Allerdings hätten sie die Wohnung so herrichten müssen, dass nach

der Rückgabe normale Schönheitsreparaturen, also das Überstreichen der Wände, ausgereicht hätten. Der Mehraufwand wurde dem Vermieter als Schadensersatz zugesprochen, also die Kosten für die Beseitigung der Dübellöcher, die Behebung des Tapetenschadens und die Vorarbeiten, die für das Überstreichen der kräftigen Latex-Farben notwendig waren. In freier Schätzung, die dem Gericht nach § 287 Zivilprozessordnung (ZPO) erlaubt ist, veranschlagte die Kammer den Mehraufwand mit der Hälfte der geltend gemachten Malerrechnung.

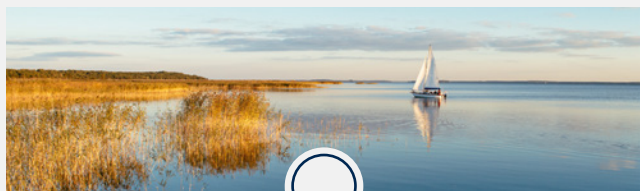
Der Vermieter hatte allerdings auch auf zweimonatigen Mietausfall geklagt, weil die Wohnung bei Rückgabe nicht wieder vermietbar gewesen sei und die Vornahme der Malerarbeiten diese Zeit in Anspruch genommen habe. Den Mietausfall lehnt das Gericht allerdings mit dem Hinweis auf die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln ab. Die Schönheitsreparaturen fielen aufgrund der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel sowieso dem Vermieter zur Last, sie hätten nach Ansicht des Gerichts nicht weniger Zeit in Anspruch genommen, wenn diese Vorarbeiten nicht hätten ausgeführt werden müssen. Der Mietausfall ging deshalb voll zulasten des Vermieters.

VERWALTERSTRATEGIE

Um einen Anspruch auf Schönheitsreparaturen zu haben, sollten neueste Formular-Mietverträge verwendet werden, die dem Mieter relativ viel Freiheit lassen und auch bei Mietende eher unpräzise wirken. Andere Formulierungen sind jedoch inzwischen nicht mehr wirksam. Zur zukünftigen Entwicklung bei den Schönheitsreparaturen ist anzumerken, dass die Literatur und Instanzgerichte immer wieder die Umlagefähigkeit von Schönheitsreparaturen ganz grundsätzlich angreifen. Auch die bislang üblichen und angemessenen Renovierungszeiten von drei, fünf, acht Jahren, je nach Art der Räume, sollten deutlich verlängert werden, da heutige Materialien sehr viel widerstandsfähiger sind. Umso wichtiger wird daher die Bewertung, ob eine Veränderung der Wohnung noch unter Schönheitsreparaturen oder bereits unter Beschädigung fällt. Auch der BGH hatte die Verwendung von kräftigen Wandfarben bzw. das fehlende Überstreichen dieser kräftig getönten Wände bei Ende der Mietzeit bereits als Beschädigung eingeordnet (BGH, Urteil vom 6.11.2013 – Az. VIII ZR 416/12).

Veranstaltungshighlights 2021

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



4. VDIV-Sommerakademie

3.-7. Mai 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



29. Deutscher Verwaltertäg

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-verwaltertäg.de



Forum Zukunft VI

1.-2. Juni 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

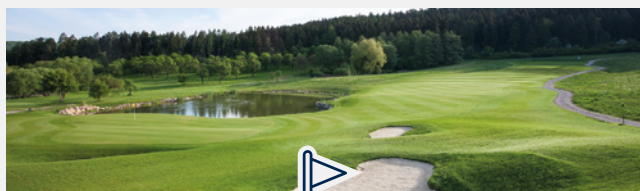


3. VDIV-Golf-Cup Nord

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



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



Erstklassige Weiterbildung

Das ganze Jahr über umfassend und auf den Punkt informiert werden Sie zudem mit unserem vielfältigen Seminarangebot: praxisrelevante Themen – erfahrene Referenten.

Entdecken Sie unser abwechslungsreiches Angebot:

www.vdiv.de/seminare



Was gilt?

Zur Wirksamkeit von
Fortbildungsvereinbarungen
mit Rückzahlungsklausel

Die stetig wachsenden Anforderungen im globalisierten Wettbewerb verlangen von Unternehmen und ihren Beschäftigten eine beständige Weiterentwicklung, die häufig nur durch qualifizierende Aus- und Fortbildungen erreicht werden kann. Oft bieten Unternehmen ihren Beschäftigten an, die Kosten hierfür zu übernehmen. Im Gegenzug soll sichergestellt werden, dass Mitarbeiter nach Abschluss einer Fortbildung dem Unternehmen für eine bestimmte Zeit erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, werden sog. Fortbildungsvereinbarungen geschlossen, in denen sich Mitarbeiter

zur Rückzahlung der Fortbildungskosten verpflichten, wenn sie vor Ablauf eines bestimmten Zeitraums aus dem Arbeitsverhältnis ausscheiden. Solche Rückzahlungsklauseln sind zwar grundsätzlich zulässig, häufig aber unwirksam, weil sie zu einer – aus Sicht der Arbeitsgerichte – unangemessenen Benachteiligung der Mitarbeiter führen. Dem Arbeitgeber obliegt dabei die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen sich die Wirksamkeit der Rückzahlungsklausel ergibt.

Der Vorteil für Arbeitnehmer

Eine Rückzahlungsvereinbarung ist grundsätzlich nur möglich, wenn die Fortbildungsmaßnahme für Arbeitnehmer von „geldwertem“ Vorteil ist, etwa weil damit beim bisherigen Arbeitgeber die Voraussetzungen einer höheren Vergütung durch beruflichen Aufstieg erfüllt sind oder sich die erworbenen Kenntnisse auch anderweitig nutzbar machen lassen. Betrifft die Fortbildung ausschließlich betriebspezifische Anforderungen, können die hierfür angefallenen Kosten bei einem vorzeitigen Ausscheiden von Arbeitnehmern nicht zurückverlangt werden.

Zeitpunkt und Umstände der Vereinbarung

Die Vereinbarung muss zwingend vor Beginn der Fortbildung geschlossen werden. Hat die Fortbildung bereits begonnen,

ist eine sodann geschlossene Vereinbarung unangemessen benachteiligend und damit unwirksam.

Vorsicht: AGB-Kontrolle!

In aller Regel wird eine solche Vereinbarung im Arbeitsvertrag oder – was häufiger der Fall sein dürfte – als Zusatzvereinbarung vom Arbeitgeber vorgelegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG) handelt es sich damit um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gegenüber einem Verbraucher, bei denen auch die einmalige Verwendung genügt.

Nach § 308 Nr. 7 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist eine Bestimmung in den AGB unwirksam, wenn der Arbeitgeber für den Fall, dass eine Partei den Arbeitsvertrag kündigt, einen unangemessen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann. Darüber hinaus muss die Vereinbarung hinreichend transparent sein; sie darf nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Arbeitnehmers führen. Eine dagegen verstoßende Klausel ist per se unwirksam.

Einzelne Kosten möglichst genau bezeichnen

Eine Rückzahlungsklausel ist nur dann als transparent anzusehen, wenn die zu erstattenden Kosten dem Grunde und der Höhe nach so exakt wie möglich angegeben sind. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Positio-

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

nen klar bezeichnet sind (z. B. Lehrgangsgebühren, Fahrt-, Unterbringungs-, und Verpflegungskosten) und es nachvollziehbar ist, nach welchen Parametern die Kosten zu berechnen sind (z. B. Kilometerpauschalen für Fahrtkosten, Tagessätze für Übernachtungs- und Verpflegungskosten). Bezieht sich die Rückzahlungsverpflichtung dagegen allgemein auf „Kosten der Fortbildung“, folgt daraus ein unangemessener Beurteilungsspielraum für den Arbeitgeber. Letztlich müssen Arbeitnehmer von vornherein zumindest ungefähr ersehen können, in welcher Höhe eine Rückzahlungspflicht auf sie zukommt.

Dauer der Bindungswirkung

Die Dauer der Bindung muss so bemessen sein, dass daraus kein unangemessener Nachteil für den Arbeitnehmer entsteht. Dies ergibt sich in erster Linie aus der Dauer der Aus- oder Fortbildungsmaßnahme aber aus ihrer Qualität. Bei einer Aus- oder Fortbildung, während der die Verpflichtung zur Arbeitsleistung unter Fortzahlung der Bezüge aufgehoben ist, gelten grundsätzlich folgende Zeiträume als angemessen:

- Dauer bis zu einem Monat:
Bindung bis zu sechs Monate
- Dauer bis zu zwei Monate:
Bindung bis zu einem Jahr
- Dauer drei bis fünf Monate:
Bindung bis zu zwei Jahre
- Dauer sechs Monate bis zu einem Jahr: Bindung bis zu drei Jahre
- Dauer mehr als zwei Jahre:
Bindung bis zu fünf Jahre

Abweichungen sind möglich, wenn die Ausbildung besonders kostspielig ist oder

dem Arbeitnehmer überdurchschnittliche Vorteile bringt. Andererseits kann bei geringerem Kostenaufwand des Arbeitgebers eine kürzere Bindungsfrist angemessen sein. Erfolgt die Fortbildung außerhalb der Arbeitszeit – etwa am Abend oder am Wochenende –, sind für die zulässige Bindungsdauer die Kriterien „Höhe der Kosten“ und „Qualität“ ausschlaggebend.

Der Grund des vorzeitigen Ausscheidens

Unangemessen benachteiligend sind Klauseln, die nicht nach dem Grund des vorzeitigen Ausscheidens unterscheiden, da sie auch Fälle erfassen, in denen dieser in der Sphäre des Arbeitgebers liegt und Arbeitnehmer nicht durch eigene Betriebstreue einer Erstattungsverpflichtung entgehen können. Aber auch Formulierungen, die zwar an die Eigenkündigung des Arbeitnehmers anknüpfen, jedoch nicht danach unterscheiden, ob der Grund für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses im Verantwortungsbereich des Arbeitnehmers oder des Arbeitgebers liegt, sind unwirksam. Darüber hinaus kann eine Rückzahlungsverpflichtung unangemessen benachteiligend sein, wenn sie nicht danach unterscheidet, ob der aus der Sphäre des Arbeitnehmers stammende Kündigungsgrund (etwa bei Krankheit) auch tatsächlich von diesem zu vertreten ist.

Die nicht bestandene Abschlussprüfung

Ähnliches gilt, wenn ein Mitarbeiter das Ziel der Aus- oder Fortbildung verfehlt hat, weil er die Abschlussprüfung nicht besteht. Der Grund hierfür muss allein im Verantwortungsbereich des Mitarbeiters liegen, etwa bei schuldhaftem Fernbleiben von den jeweiligen Kursen. Besteht der Mitarbeiter die Prüfung nicht, weil er etwa durch Krankheit an einer intensiven Vorbereitung gehin-

dert war, wird er durch die dadurch bedingte Rückzahlung unangemessen benachteiligt. Entsprechendes gilt, wenn der Mitarbeiter trotz aller Anstrengungen in der Abschlussprüfung scheitert.

Die Höhe der Rückzahlung

Der Arbeitgeber kann nur den vereinbarten Betrag zurückfordern, seien es nun die Kosten der Weiterbildung selbst oder die fortgezahlte Vergütung. Begrenzt wird die Höhe der Rückforderung auf die tatsächlich entstandenen Kosten. Um die Angemessenheit zu wahren, muss sich der Rückzahlungsbetrag mindern, je länger der Mitarbeiter nach Abschluss der Fortbildung im Unternehmen bleibt. Der Arbeitgeber befindet sich auf der sicheren Seite, wenn die Klausel eine ratierliche Kürzung des Rückzahlungsbetrages pro Monat des Verbleibs im Betrieb nach Ende der Aus- oder Fortbildung vorsieht.

FAZIT

Den richtigen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen zu finden, gleicht oft einem Drahtseilakt; schon ein kleiner Fehler kann zur Unwirksamkeit führen. Ein Rückzahlungsanspruch gegen den Arbeitnehmer besteht dann nicht. Mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelung sollte sich eine Fortbildungsvereinbarung mit Rückzahlungsklausel daher stets am jeweiligen Einzelfall und den dazu aufgestellten Grundsätzen der Rechtsprechung orientieren.



Zum Jahresbeginn 2021

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer

Wirklich berauschend war 2020 wohl eher nicht. Zumindest jedoch war die Bundesregierung im abgelaufenen Jahr recht aktiv, neue gesetzliche Regelungen für 2021 zu kreieren. Insbesondere die Corona-Pandemie erforderte neben Einschränkungen für die Bundesbürger auch wirtschaftliche und steuerliche Neuerungen. Absehbar ist, dass der Gesetzgeber wohl auch 2021 nicht zur Ruhe kommen wird, keineswegs nur wegen anstehender Wahlen.

Termine und Fristen

Die Steuererklärungen für 2019 sind überfällig bei denjenigen, die sie für sich selbst erstellen. Hier galt nämlich der 31. Juli 2020 als Frist. Neu ist, dass automatisch ein Säumniszuschlag anfällt, mindestens 25 Euro pro Monat. Bei Beauftragung einer Steuerkanzlei

kann die Erklärung prinzipiell bis 28. Februar 2021 eingereicht werden; wegen Corona ausnahmsweise bis 31. März 2021. Angesichts der im vergangenen Jahr verbreiteten Einkommensausfälle ist es umso sinnvoller, eine Steuererklärung 2020 abzugeben, um Steuererstattungsansprüche wahrzunehmen.

Abzüge und Entlastungen

Arbeitgeber können an ihre Mitarbeiter Corona-Sonderzahlungen in Höhe von max. 1.500 Euro steuer- und sozialversicherungsfrei leisten. Zusätzlich zum Arbeitslohn sollen so besondere Leistungen begünstigt werden. Diese Regelung galt seit 1. Juli 2020 und wurde bis zum 30. Juni 2021 verlängert, allerdings gilt sie ausdrücklich nicht im ersten Halbjahr 2021, soweit die Summe bereits 2020 ausgeschöpft wurde!

Eher enttäuschend: der neue steuerliche Abzugstatbestand für die Tätigkeit im Homeoffice. Zwar spart man Zeit und Geld, weil der Weg zur Arbeit entfällt, das Provisorium Küchentisch oder Kinderzimmer weckt jedoch die Sehnsucht nach dem angestammten Büroplatz. Sehr anerkennend haben sich die Finanzbehörden dafür nicht gezeigt: Fünf Euro bewilligt das Finanzamt pro Arbeitstag im Homeoffice, maximal 600 Euro im Kalenderjahr, die häufig in der Werbungskostenpauschale untergehen. Wer auf dem Weg zur Arbeit mit Auto oder ÖPNV mehr als 20 Entfernungskilometer zurücklegt, bekommt meist

mehr als sechs Euro pro Tag, und das für jeden Arbeitstag, nicht nur für 120 Tage im Jahr.

Gewürdigt wird immerhin ehrenamtliches Engagement: Der Ehrenamtsfreibetrag wird ab 2021 als Pauschale von 720 auf 840 Euro angehoben – bei Tätigkeiten für gemeinnützige, kirchliche oder öffentliche Einrichtungen. Die Übungsleiterpauschale für Ausbilder, Erzieher, die Pflege kranker, alter oder behinderter Menschen erhöht sich von 2.400 auf 3.000 Euro pro Jahr – in beiden Fällen ist eine ehrenamtliche und nebenberufliche Tätigkeit vorausgesetzt. Wurde eine Übungsleiterpauschale gewährt, darf für dieselbe Tätigkeit keine Ehrenamtspauschale beansprucht werden – und umgekehrt.

Die Förderung der E-Mobilität wurde für reine E-Fahrzeuge als Firmenwagen erhöht. Schon bisher wurden E-Fahrzeuge begünstigt. Der geldwerte Vorteil aus der privaten Nutzung wurde mit 0,25 Prozent des Listenpreises oder bei Fahrtenbuchnachweis mit 0,25 Prozent der Kosten angesetzt, bei Verbrennern oder Hybriden 1 Prozent bzw. 0,5 Prozent der Aufwendungen. Galt der 0,25-Prozent-Ansatz bisher nur bis zum Kaufpreis von 40.000 Euro, wurde dieser nun auf 60.000 Euro erhöht. Am 8. Juli 2020 wurde für reine E-Fahrzeuge die Innovationsprämie in Höhe von bis zu 9.000 Euro eingeführt, für Plug-in-Hybride max. 6.750 Euro. Beim Kauf solcher Fahrzeuge ab 2022 sind Richtwerte

DER AUTOR



WOLFGANG WAWRO

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

für Schadstoffausstoß oder Mindestreichweiten einzuhalten. Auch bei der Gewerbesteuer erfolgen Entlastungen für die Nutzung von Elektro- und Hybridfahrzeugen.

Der gesetzliche Mindestlohn von 9,35 Euro/Stunde im Jahr 2020 wird erhöht: zum 1. Januar 2021 auf 9,50 Euro, zum 1. Juli 2021 auf 9,60 Euro, zum 1. Januar 2022 auf 9,82 Euro und zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro. Ausgenommen davon sind Jugendliche unter 18 Jahren ohne abgeschlossene Berufsausbildung, Auszubildende, Langzeitarbeitslose während der ersten sechs Monate und Praktikanten.

Das bisher deutlich genutzte Kurzarbeitergeld soll von 12 auf 24 Monate verlängert werden und die Sozialversicherungsbeiträge, die bei Kurzarbeit gezahlt werden müssen, sollen bis 30. Juni 2021 voll durch die Bundesagentur für Arbeit erstattet werden. Für das zweite Halbjahr 2021 werden die Beiträge zu 50 Prozent erstattet, wenn mit der Kurzarbeit bis 30. Januar 2021 begonnen wurde.

Für 2020 ergibt sich für jedes Kind, für das mindestens einen Monat ein Anspruch auf Kindergeld bestand, ein Einmalbetrag von 300 Euro. Ab 2021 gelten die folgenden steuerlichen Entlastungen:

- Erhöhung des Grundfreibetrags auf 9.744 Euro
- Anhebung des Kinderfreibetrags auf 4.194 Euro je Elternteil
- Erhöhung des Kindergeldes für das erste und zweite Kind auf 219 Euro, für das dritte Kind auf 225 Euro und für jedes weitere Kind auf 250 Euro monatlich

Die Verzinsung von Steuerzahlungen beträgt gesetzlich weiterhin sechs Prozent. Das wurde selbst von der Finanzverwaltung als zweifelhaft angesehen, und der Bundesfinanzhof hatte schon vor längerer Zeit beschlossen,

eine Aussetzung der Vollziehung (AdV) vorzunehmen. Die Ämter entsprechen auf Antrag einer AdV. Das Bundesverfassungsgericht (BverfG) hat bisher noch keine Entscheidung getroffen, obwohl dort mehrere Verfahren diesbezüglich anhängig sind.

Bei der Einkommensteuer ist für Eheleute die gemeinsame Veranlagung und der Splittingtarif in den überwiegenden Fällen günstiger als eine Einzelveranlagung, die nach dem Grundtarif abgerechnet wird. Allerdings kann in Einzelfällen unter bestimmten Bedingungen eine Einzelveranlagung für jeden Ehepartner erfolgen, wenn Gründe vorliegen, die zusammen zu einer geringeren Steuerlast führen. Entscheidungshilfe bieten hier Steuerberechnungsprogramme oder Steuerberater.

Altersvorsorge und Krankenversicherung

Die Riesterförderung mit Altersvorsorgezulage und Sonderausgabenabzug gilt nicht nur für Arbeitnehmer. Auch Unternehmer, die mit einem riesterbegünstigten Partner verheiratet sind, können mit einem privaten Riestervertrag eine Zulage bekommen, wenn der Partner rentenversicherungspflichtig beschäftigt oder verbeamtet ist. Selbst ein Minijob mit eigenem Beitragsanteil zur Rentenversicherung genügt. Jeder Riester-Sparer kann bis 175 Euro (Eheleute bis 350 Euro) Zulage erhalten, für jedes Kind zusätzlich bis zu 300 Euro, für vor 2008 geborene Kinder aber nur max. 185 Euro. Es ist abzuwägen, wie sich die Rendite zeigt.

Privat Krankenversicherte haben die Möglichkeit, ihre Beiträge im Voraus zu zahlen. Bis zu zweieinhalb Jahre vorausgezahlte Beiträge lassen sich neben den für das laufende Jahr entrichteten Beiträgen steuerlich bei den Sonderausgaben absetzen. Das erhöht die Steuerentlastung durch hohen Sonderausgabenabzug und ermöglicht in den vorausgezahlten Jahrgängen, die übrigen Versicherungen bei den Sonderausgaben abzusetzen, die sonst ganz oder teilweise

keine Berücksichtigung finden würden. Einige Krankenversicherungsgesellschaften räumen sogar Nachlässe auf die Vorauszahlungen ein. Die Steuerentlastung über drei Jahre ist durchaus erheblich.

Kapitalanlagen und Geldgeschäfte

Die Geldwäscheprävention wurde 2020 verschärft. Grenzüberschreitende Gestaltungen, die steuerliche Vorteile nach strukturiertem Plan durchführen, unterliegen einer Meldepflicht. Die Meldepflicht ist prinzipiell vom Intermediär, der eine grenzüberschreitende Steuergestaltung plant, umsetzt und bereitstellt, vorzunehmen. Steuerberater und Rechtsanwälte unterliegen der Verschwiegenheitspflicht und müssen deshalb der Meldepflicht nicht nachkommen. Für Gestaltungen ab August 2020 ist der Anzeigepflicht innerhalb von 30 Tagen nachzukommen!

Auslandsbeziehungen bedürfen einer Dokumentation. Mitteilungspflichten für grenzüberschreitende Steuergestaltungen sollen künftig nach Vorschlag der EU-Kommission gemeldet werden.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen sind unbedingt auch ausländische Kapitaleinkünfte dem Finanzamt zu deklarieren. Die ausländischen Geldinstitute melden den deutschen Finanzbehörden inzwischen umfänglich Kontrolldaten.

Bei der Verlustanrechnung von bzw. bei geringen Einkünften aus Geldanlagen ist es sinnvoll, alle Erträge, auch solche, die der Abgeltungsteuer bereits unterlagen, dem Finanzamt zu deklarieren und die Güntigerprüfung in der Anlage KAP zu beantragen. Wenn die individuell sich ergebende Einkommensteuer unter 25 Prozent liegt, kann die Abgeltungsteuer ganz oder teilweise zu einer Erstattung führen.

Für Unternehmer ist es notwendig, das Datenschutzrecht zu achten. Denn seit Ablauf der Fristen zur Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind bereits 2018 umfangreich vier- bis fünfstelligen Bußgelder durch die Gerichte verhängt worden. Allein die Aufnahme von Daten in die Kundenkartei ist eine datenschutzrechtlich relevante Verarbeitung.

Tipp: Wegen verbreiteter **Einkommensausfälle** lohnt die **Steuererklärung** fürs **Corona-Jahr**.

Der fast **allmächtige** WEG-Verwalter!

Die neuen Regeln zur rechtsfähigen Gemeinschaft und der Stellung des Verwalters

Mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 haben sich für WEG-Verwaltungen erhebliche Änderungen ergeben, die sich nicht auf inhaltliche Fragen beschränken, sondern insbesondere auch die Stellung des Verwalters und seine Befugnisse betreffen. Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich ausschließlich mit der Rechtsstellung des Verwalters. Seinen Aufgabenbereich wird eine der kommenden Ausgaben dieses Magazins beleuchten.

Zum Vergleich: die alte Rechtslage

Gemäß § 20 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz alte Fassung (WEG a. F.) oblag die Verwaltung den Wohnungseigentümern und dem Verwalter. Der Verwalter war weisungsgebundener Sachwalter des gemeinschaftlichen Vermögens und insbesondere Vollzugsorgan. Die Befugnisse und Aufgaben des Verwalters waren in § 27 WEG a. F. geregelt. Gemäß § 27 Abs. 4 WEG a. F. konnten die der Verwaltung nach § 27 Abs. 1 – 3 WEG a. F. obliegenden Aufgaben und Befugnisse weder durch Vereinbarung noch durch Beschluss eingeschränkt werden.

DER AUTOR



OLAF LINKE

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Wanderer und Partner.

www.wir-wanderer.de

Im Außenverhältnis bestand nur eine stark eingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis. In den meisten Fällen bedurfte die Verwaltung für jede nach außen gerichtete Handlung einer gesonderten Ermächtigung durch Vereinbarung oder Beschluss. Im Hinblick auf den Schutz des Rechtsverkehrs war dies misslich, da Vertragspartner Existenz und Wirksamkeit einer solchen Ermächtigung kaum feststellen konnten. Daneben bestand auch für die Verwaltung Unsicherheit, da bei ungenügender oder fehlender Beschlussfassung eine eigene Haftung als Vertreter ohne Vertretungsmacht infrage kam.

Die Rechtslage nach WEMoG

Die seit 1. Dezember 2020 gültige Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) schafft in vielerlei Fragen Klarheit, löst jedoch nicht alle Probleme.

Mit Inkrafttreten des WEMoG wird die Verwaltung zum Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Gemäß § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht mehr den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, sondern der Wohnungseigentümergemeinschaft selbst. Die Verwaltung nimmt nicht mehr in eigener Person Verwaltungsaufgaben wahr (vergleiche § 20 Abs. 1 WEG a. F.), sondern wird als gesetzlicher Vertreter für die Gemeinschaft tätig. Eine Vertretung der einzelnen Eigentümer ist nicht mehr vorgesehen. Insbesondere ist der Verwalter auch nicht mehr Zustellungsvertreter für diese (vergleiche § 45 Abs. 1 WEG a. F.). Da die rechtsfähige Gemeinschaft anstelle der einzelnen Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr teilnimmt, ist eine Vertretung auch nicht mehr erforderlich.

Nahezu allumfassende Vertretungsmacht

Der Umfang der Vertretungsmacht wird durch den neuen § 9b Abs. 1 S. 1 WEG definiert. Danach ist die Verwaltung gegenüber Dritten uneingeschränkt befugt, die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Sie kann mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft vertragliche Bindungen eingehen, so z. B. Versorgungs- und Versicherungsverträge abschließen, einen Hauswart einstellen und Handwerksunternehmen beauftragen. Sie kann Verträge kündigen, ohne dass es zur Wirksamkeit der Kündigung einer gesonderten Beschlussfassung bedarf. In Erweiterung der bisher bereits bestehenden Vertretungsbefugnis in Passivprozessen kann die Verwaltung nunmehr auch ohne gesonderten Beschluss Klageverfahren aktiv anstrengen, z. B. Wohngeldverfahren einleiten. Diese Befugnisse bestehen unabhängig vom wirtschaftlichen Volumen. Lediglich bei der Aufnahme von Krediten und dem Erwerb von Grundstücken bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Eine interne Beschränkung der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber gemäß § 9b Abs. 1 S. 3 WEG unwirksam. Ein Dritter kann sich nicht darauf berufen, dass die Gemeinschaft hinsichtlich des konkreten Vorgehens keinen Beschluss gefasst oder die Verwaltung ihre internen Befugnisse übertreten hätte.

Diese Vorschrift bezweckt den Schutz des Rechtsverkehrs. Kein Vertragspartner muss sich bei Abschluss eines Vertrages mehr der Unsicherheit ausgesetzt sehen, dass der Verwalter ohne hinreichende Voll-

macht gehandelt hat und er gegebenenfalls seine Honorarforderung nicht gegen die i. d. R. finanzstarke Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen kann. Und auch der Einwand in Klageverfahren, dass der Verwaltung keine Klageermächtigung durch den Verband erteilt worden wäre, ist obsolet.

Aus Sicht der Verwaltung ist es lediglich noch erforderlich deutlich zu machen, dass in Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft gehandelt wurde. Regelmäßig wird hierfür ein Vertretungszusatz genügen (vergleiche OLG Saarbrücken, Urteil vom 31.10.2006, Az. 4 U 612/05).

Das Innenverhältnis und der Aufgabenbereich

§ 9 Abs. 1 WEG regelt die Befugnisse/Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis. Zu unterscheiden hiervon ist das Innenverhältnis. Die Aufgaben und Befugnisse insoweit werden in § 27 WEG

geregelt. Der neue § 27 Abs. 1 WEG verzichtet vollständig auf den bisherigen Katalog, weist aber nun eine Besonderheit auf: Im Gegensatz zu § 27 Abs. 4 WEG a. F. sieht der neue § 27 Abs. 2 WEG vor, dass Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden können.

Folgen und Handlungsempfehlungen

Bemerkenswert ist insoweit, dass der nahezu uneingeschränkten Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis eine sehr kleinteilige Anweisung im Innenverhältnis nach Maßgabe von Beschlüssen im Sinne von § 27 Abs. 2 WEG gegenüberstehen kann. Hieraus resultiert, dass die Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis unter Umständen weitergehend verpflichtet, als dies nach den internen Regelungen zulässig war. Dies führt zu einer gewissen Schadenseneignis. Nach bisherigem Recht

konnte der Verwalter im Wesentlichen nur vertragliche Bindungen auf der Basis von Beschlussfassungen eingehen, sodass eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft wegen „ungewollter Verträge“ eher selten infrage kam. Eine allzu großzügige Handhabung der Vertretungsbefugnis nach neuem Recht kann dazu führen, dass der Verwaltung hinterher vorgeworfen wird, die eingegangenen Bindungen seien von einer internen Weisung nicht gedeckt. Zwar muss die Verwaltung nicht befürchten, vom Vertragspartner auf Erfüllung in Anspruch genommen zu werden. Soweit der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Übertretung einer internen Weisung aber ein Schaden erwächst, kann dies zu Regressen führen. Unbeschadet der nahezu allumfassenden Vertretungsmacht im Außenverhältnis ist daher – zumindest wenn Maßnahmen von nicht unerheblicher Bedeutung durchgeführt werden sollen – zu empfehlen, sich eine Weisung im Beschlusswege einzuholen.

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-Kompodium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften
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-Landesverbände: € 39 (zzgl. MwSt.)

Muster-Verwalterverträge (Stand: August 2019)

Zum Download | Für VDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)
€ 89 (zzgl. MwSt.)



Mietverwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 59 (zzgl. MwSt.)



SE-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)



www.vdiv-management.de



Wie wirkt der **Mietendeckel**?

Eine Analyse von ImmoScout24 zeigt die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes seit Einführung des Landesgesetzes.

Seit dem 23. November 2020 ist die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels in Kraft. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hatte zuvor den Eilantrag von Vermietern gegen das seit 23. Februar 2020 gültige neue Landesgesetz zurückgewiesen. Nun sind die Mieten für rund eineinhalb Millionen Berliner Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren – mit welchen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt? ImmoScout24 hat Angebot, Nachfrage und Preise auf dem Berliner Wohnungsmarkt analysiert und zusammengefasst, was dort von Oktober 2019 bis Oktober 2020 passiert ist.

Kaum Entlastung, dafür kontinuierlich sinkendes Angebot

Innerhalb eines Jahres – von Oktober 2019 bis Oktober 2020 – sanken die Angebotsmieten für vom Mietendeckel betroffene Wohnungen um 1,4 Prozent, von durch-

schnittlich 12,82 Euro pro Quadratmeter auf 12,64 Euro. In den Monaten Juli bis September zeigte sich ein noch deutlicher Rückgang um bis zu fünf Prozent. Der Mietendeckel zeigt Wirkung.

Eine parallele Entwicklung zeigt sich anhand einer eingehenden Datenanalyse. Das Gesamtangebot an Mietwohnungen auf ImmoScout24 verringerte sich innerhalb des Betrachtungszeitraums um 37 Prozent. Dieser Effekt wurde fast vollständig durch Bestandsmietwohnungen hervorgerufen, die vor 2014 fertiggestellt wurden und demnach vom Mietendeckel betroffen sind. In diesem Segment sank das Angebot im selben Zeitraum um 58,9 Prozent. Neubauwohnungen, die nicht vom Mietendeckel betroffen sind (Fertigstellung nach 2014), wurden auf ImmoScout24 hingegen mit einem Plus von neun Prozent verstärkt angeboten.

Konträre Entwicklung beim Wohnimmobilien-Angebot in anderen Großstädten

Dass diese Entwicklung keine Begleiterscheinung der Corona-Pandemie oder anderer Einflussfaktoren ist, zeigt ein Blick auf die anderen Top-6-Metropolen in Deutschland. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart nahm das Angebot von Wohnimmobilien auf ImmoScout24 im gleichen Zeitraum deutlich zu, das Gesamtangebot an Mietwohnungen stieg um 50,6 Prozent. Auch

das Angebot an Mietwohnungen, die vor 2014 fertiggestellt wurden, stieg in diesen Städten um 45,4 Prozent.

Weniger Angebot stößt auf anhaltend hohe Nachfrage

Angesichts des gesunkenen Angebots von Mietwohnungen in Berlin explodierte seit Februar 2020 die Zahl der Kontaktanfragen pro Inserat für Wohnungen mit Fertigstellung vor 2014 um einen dreistelligen Prozentwert. Im September 2020 lag er bei 172 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Demnach stieg der Nachfragedruck für die vorhandenen Mietangebote enorm. Immobiliensuchende haben es also schwerer denn je, in Berlin eine Mietwohnung zu finden.

Angebot und Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter

Im gleichen Zeitraum nahm das Gesamtangebot an Eigentumswohnungen in Berlin auf ImmoScout24 um 14,5 Prozent zu – für nach 2014 fertiggestellte sogar um 21,2 Prozent. Der zeitgleiche deutliche Angebotsrückgang bei Mietwohnungen legt die Vermutung nahe, dass Eigentümer Wohnungen verstärkt zum Verkauf anbieten, anstatt weiterhin selbst zu vermieten. In der Konsequenz scheint der Mietendeckel dem Berliner Wohnungsmarkt demnach in großem Umfang Mietwohnungen zu entziehen.

Weitere Informationen:

<https://s.is24.de/mietendeckel>

DER AUTOR



ALEXANDER KYAS

Junior Product Marketing
Manager ImmoScout24

Aktuelles aus Bayern

Ein verrücktes und ereignisreiches Jahr liegt hinter uns! Die Krise als Chance nutzen – das hatte sich der bayerische Landesverband für das Jahr 2020 groß auf die Fahne geschrieben und sich schnell der neuen Situation einer drohenden Pandemie angepasst.

Allein in den letzten drei Monaten des vergangenen Jahres haben die wegen der besonderen Gegebenheiten als Online-Seminare angebotenen Veranstaltungen zur Fortbildung mehr als 3.000 Mitglieder und Externe erreicht. Das komplette Seminarprogramm wie auch die Immobilienforen des Landesverbandes – mit Unterstützung und Einbindung seiner Partnerunternehmen – sowie die Verwaltertrefe und -stammtische fanden online statt. Die positiven Rückmeldungen vonseiten der Teilnehmer bestätigen, dass damit der richtige Weg eingeschlagen wurde. Und so finden sich auch im bereits durchgeplanten Seminarprogramm für das erste Halbjahr 2021

ausschließlich Online-Angebote – vorerst, denn sobald Präsenzveranstaltungen wieder stattfinden dürfen, werden auch die Seminare des VDIV Bayern als Hybridveranstaltungen angeboten, um künftig den Ansprüchen aller Teilnehmer gerecht zu werden.

Was 2020 wichtig war

Die Website des VDIV Bayern hat ein neues Gesicht bekommen, und insbesondere der Mitgliederbereich wurde technisch auf den neuesten Stand gebracht – mit deutlich verbesserter Benutzerfreundlichkeit. Mehr als 30 Mitgliederinformationen zur aktuellen Gesetzeslage im Zusammenhang mit der Eindämmung der COVID-19-Pandemie wurden versandt. Zudem gibt es zur Einbindung der Partnerunternehmen auch in Zeiten von Kontaktbeschränkungen neuerdings eine Online-Sprechstunde, und auch via Facebook kann man sich inzwischen ein Bild von den Leistungen und Angeboten der Kooperationspartner machen. Diese Facebook-Präsentationen werden in diesem Jahr

noch intensiviert und Verbandsmitglieder gezielt darauf hingewiesen.

Neue Rekorde aufgestellt

Bedeuteten im Jahr 2019 insgesamt 3.000 Seminarteilnehmer einen Rekord, konnte diese Marke im vergangenen Jahr sogar geknackt werden: Knapp 4.500 Teilnehmer nutzten die Fortbildungsveranstaltungen des VDIV Bayern. Und noch eine erfreuliche Nachricht: Mehr als 50 neue Mitglieder schlossen sich im Krisenjahr dem Verband an. Alles in allem also wirklich ein verrücktes, aber dennoch auch erfolgreiches Jahr 2020. Zu hoffen ist auf ein nicht ganz so turbulenten Jahr 2021 und auf ein Wiedersehen mit Kollegen, Mitgliedern und Partnern.

Das komplette Seminarprogramm des VDIV Bayern findet sich auf der Website des Landesverbandes: www.vdiv-bayern.de

Interessenten können auch den Seminarkalender fürs kommende Jahr anfordern, per E-Mail an: info@vdiv-bayern.de

Foto: © mattalli / Shutterstock.com

vdivnewsletter – auf dem neuesten Stand!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

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

www.vdiv.de/newsletter





VDIV Berlin-Brandenburg

Herbst-Workshop & Kompaktseminar

Nach langer Corona-Pause konnte der traditionelle Herbst-Workshop am 7. Oktober zur Freude des Vorstands des VDIV BB als Präsenzveranstaltung im Intercity Hotel in Schönefeld stattfinden, und so war er auch bis auf den letzten Platz ausgebucht.

Die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß begrüßte die Teilnehmer und berichtete über viele Neuigkeiten aus der Branche. Im Workshop selbst ging es ums Mietrecht, insbesondere um den Zustand der Mietsache und seine Auswirkungen im Vertragsverhältnis. Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied des Landesverbandes Volker Grundmann, Kanzlei Grundmann Immobilienanwälte, erläuterte unter anderem welche Weichen im Wesentlichen für die wechselseitigen Ansprüche der Vertragsparteien bereits zu Mietbeginn gestellt werden können. Das besondere Augenmerk lag hier auf der sorgfältigen Dokumentation des Zustandes einer Wohnung bei der Übergabe sowie auf anfänglichen Mängeln, den Übergabeprotokollen und Schönheitsreparaturen.

Die Premium-Partner des Verbandes nutzten die Gelegenheit, endlich wieder mit den anwesenden Verwaltern ins Gespräch zu kommen. Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Sylvia Pruß die Pronoxa GmbH als neuen Partner, die sich und ihre Leistungen den Teilnehmern präsentierte. Abschließend verabschiedete die geschäftsführende Vorständin Roswitha Pihan-

Schmitt die Teilnehmer unter Hinweis auf das bevorstehende Kompaktseminar zur WEG-Reform am 9. Oktober im selben Hotel.

Kompaktseminar WEG-Reform

Mehr als 50 Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, sich über die Neuerungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu informieren. Als eins der derzeit wichtigsten und komplexesten Themen beschäftigt die WEG-Reform alle Verwaltungen. So hatte sich der Vorstand des Landesverbandes entschlossen, allen Interessierten im Rahmen eines Kompaktseminars einen Einblick in die gesetzlichen Neuerungen zu geben und Auswirkungen auf die tägliche Arbeit aufzuzeigen.

Rechtsanwalt Volker Grundmann gab hierzu nicht nur einen Überblick, er referierte auch für alle verständlich und in Kürze über die Tiefe der Reform, von der Begründungsphase einer Eigentümergemeinschaft über die Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit bis zur Erleichterung baulicher Maßnahmen – um nur einen kleinen Teil zu nennen. Auch die zahlreichen Fragen der Teilnehmer zu diesem so wichtigen Thema wurden eingehend beantwortet. Resümierend freut sich der Vorstand des Landesverbandes, dass beide Veranstaltungen bereits nach wenigen Tagen mehr als ausgebucht waren, sodass sogar eine Warteliste entstand. Nicht zuletzt deshalb sind bereits weitere Workshops und Seminare zur WEG-Reform geplant.



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:	Babette Albrecht-Metzger, Dr. Michael Casser, Klaus Eichhorn, Axel Ewen, Dr. Christian Faden, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, And- rea Körner, Alexander Kyas, Christoph Mühleib, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Olaf Linke, Stefan Löffel, Hartmut Michels, Sven Neumann, Burkhard Rüscher, Markus Schaefer, Dr. Susanne Schießer, Astrid Schultheis, Helge Schulz, Tobias Schwartz, Stephan Volpp, Victoria E. Warken, Wolf- gang Wawro, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst
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:	© Tharin kaewkanya / Shutterstock.com
Titelthema:	© Tharin kaewkanya / 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). Liefere- rung frei Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitglieds- schaft. 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

ZUM JAHRESAUFTAKT

Sie blicken hoffentlich gerade auf schöne und erholsame Feiertage zurück. Insbesondere die ruhige Zeit „zwischen den Jahren“ ist ja immer auch eine gute Gelegenheit, Bilanz zu ziehen und auf das vergangene Jahr zurückzublicken. Bei der Rückschau auf 2020 wird vielen vermutlich der Sinn danach stehen, Königin Elisabeth II. zu zitieren: In ihrer Rede anlässlich Ihres 40-jährigen Thronjubiläums bezeichnete sie seinerzeit das Jahr 1992 als ihr persönliches „annus horribilis“. Nach mehreren Tragödien und schmerzlichen materiellen wie auch immateriellen Verlusten in dichter Folge prägte die Queen damit die Redewendung vom „wahrhaft schrecklichen Jahr“. Wer wollte dem bezogen auf das vergangene Jahr widersprechen? Die COVID-19-Pandemie und ihre Folgen für Wirtschaft und Gesellschaft, ja, für jeden Einzelnen von uns, sind bis tief hinein ins Private gravierend – von jenen, die unmittelbar von der Krankheit betroffen sind, gar nicht zu reden.

Elisabeth II. empfahl sich selbst und allen, die gravierende Schicksalsschläge erfahren, dreierlei zu pflegen: Güte, Sinn für Humor und Verständnis füreinander. Dem schließen wir uns an, und wir wünschen ein erfolgreicherer, produktiveres Jahr 2021. Wir sind da, wenn Sie uns brauchen, und freuen uns auf den weiteren Austausch mit Ihnen – und verweisen auf unseren mit Bedacht und ganz in diesem Sinne ausgewählten ersten Buchtipps dieses Jahres.



BUCHTIPP

Die Macht Ihres Unterbewusstseins: Das Original von Dr. Joseph Murphy

Dr. Joseph Murphy gilt als Wegbereiter des positiven Denkens, seine Bücher haben sich millionenfach verkauft. Sein vor 50 Jahren veröffentlichter Weltbestseller „Die Macht Ihres Unterbewusstseins“ hat bis heute nichts an Aktualität verloren. Denn unser Unterbewusstsein ist weitaus mächtiger, als wir annehmen – in ihm liegt der Schlüssel zum Glück. Unsere eigenen Gedanken entscheiden über Erfolg oder Niederlage, und nur wer in der Lage ist, sein Unterbewusstsein positiv zu beeinflussen, kann Schwächen in Stärken umwandeln und Herausforderungen mit

Zuversicht meistern. Berufliche, private und gesundheitliche Hürden lassen sich überwinden, weil der Inhalt unseres Denkens und Glaubens unsere Persönlichkeit prägt, unser Leben gestaltet und unsere Zukunft bestimmt.



Dr. Joseph Murphy: Die Macht Ihres Unterbewusstseins: Das Original • Ariston Verlag 2016 • Gebunden, 320 Seiten • ISBN: 978-3-424-20166-6 • 22 Euro



vdivaktuell 2/21

erscheint am 9. März mit dem Titel **Eigentümerversammlung** und u. a. folgenden Themen:

- Das ändert das neue WEG
- Online-Versammlung
- Beschlussfassung
- Mehrheitserfordernisse

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.



Sie profitieren von mehr Zeitersparnis. Und Ihre Kunden vom besseren Service. Mit dem neuen Portal24.

Exklusiv für alle Immoware24 User: Das neue Portal24 für Mieter & Eigentümer. Dieses bietet Ihnen Funktionen, die Ihre Kunden glücklicher machen werden, wie z. B. der KI-basierte Chatbot, der Probleme und Vorfälle im Haus automatisch entgegennimmt. Außerdem Features, durch die Sie immens Zeit sparen werden: So zieht das Portal24 alle Daten direkt aus Ihrem Verwaltungssystem Immoware24, d. h. Sie haben keine doppelte Datenhaltung wie bei anderen Portalen. Im Portal24 bleibt immer alles aktuell – und vor allem synchron.

Jetzt Immoware24 unverbindlich testen & Portal24 kennenlernen!
www.immoware24.de/portal24-vdiv



Scannen & mehr erfahren.

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 01 | 21

Beileger

in

vdIV*aktuell* 01 | 21



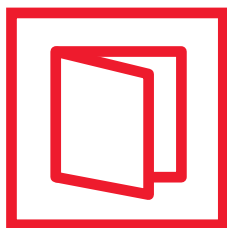
PREMIUM-
PARTNER
Bund

Empfohlen vom
Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland

WARTUNG FÜR FENSTER UND TÜREN

So sichern Sie Gewährleistungs-
ansprüche und verlängern die
Nutzungsdauer.

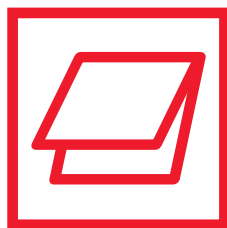




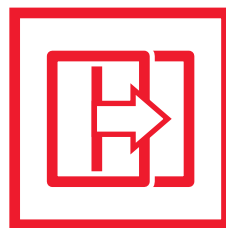
Fenster



Haustüren

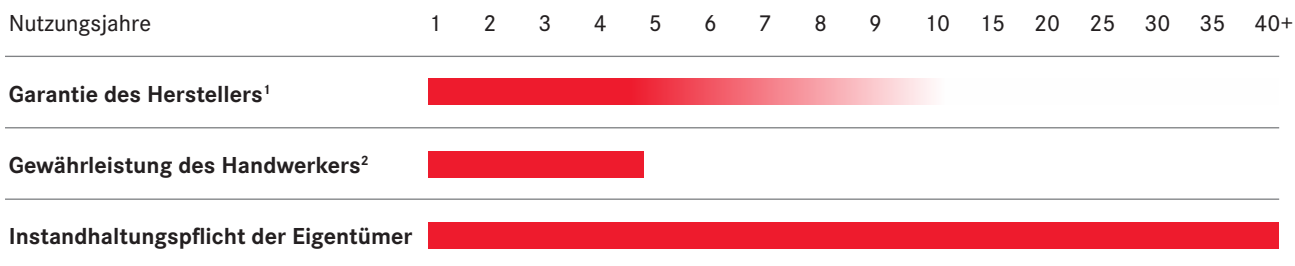


Dachfenster



Schiebeelement

Gut gepflegte und regelmäßig gewartete Fenster, Türen und Dachfenster können ein sehr langes Leben haben. Voraussetzung dafür ist jedoch eine von Beginn an regelmäßig durchgeführte Wartung.



Ansprüche in der Garantie- und Gewährleistungsphase sichern

In den ersten vier bis fünf Jahren nach Wohnungsübergabe haben Sie als Eigentümer einer Neubauwohnung einen Gewährleistungsanspruch für alle berechtigten Mängel an Ihren Fenstern und Türen sowie gegebenenfalls zusätzliche Garantieansprüche gegenüber dem Hersteller. Diese Ansprüche gelten allerdings nur, wenn Sie die Wartungshinweise der Hersteller und des Montagebetriebes beachten. Das müssen Sie im Zweifel nachweisen können.

Ohne Wartung droht der Verlust von Garantie- und Gewährleistungsansprüchen. Es lohnt sich also Fenster und Türen gerade in den ersten Jahren regelmäßig zu warten.

Werte langfristig erhalten und Folgekosten vermeiden

Auch nach Ablauf der Garantie- und Gewährleistungsphase können Sie sicherstellen, dass Ihre Fenster jahrzehntelang zuverlässig arbeiten. Achten Sie darauf, dass alle Fenster leichtgängig bleiben, korrekt schließen und keine großen Schleifspuren an den Beschlägen entstehen.

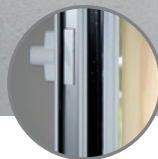
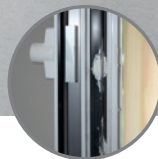
Durch regelmäßige Fensterwartung können mögliche Schäden und Fehlfunktionen schon frühzeitig erkannt und beseitigt werden. So vermeiden Sie hohe Folgekosten.

¹ | Herstellerabhängig

² | Gemäß § 634 BGB

Das leistet die professionelle Fensterwartung:

- 1** Beschlag geölt
- 2** Beschlag/Fenster eingestellt
- 3** Scherenlager geprüft
- 4** Ecklager geprüft
- 5** Fenstergriff-Schrauben nachgestellt
- 6** Versiegelung Glas geprüft
- 7** Anschlussfugen geprüft
- 8** Anpressdruck geprüft



Wir warten und reparieren auch Dachfenster, Haustüren und Wohnungseingangstüren.

Ein guter Wartungsvertrag entlastet Sie dauerhaft

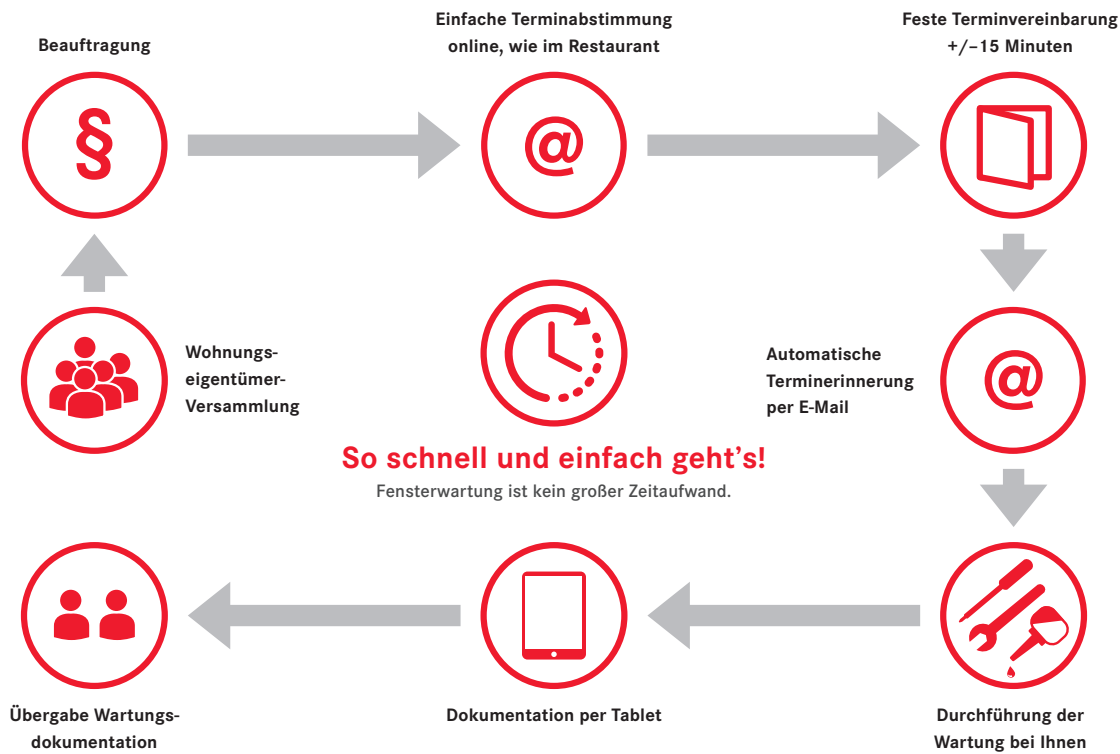
Wenn Ihre Fenster, Türen und Dachfenster erst einmal stabil und korrekt eingestellt sind, dann reicht es bei normaler Nutzung in der Regel aus, alle ein bis zwei Jahre eine Wartung durchzuführen, um Ihre Werte langfristig zu erhalten. Die Kosten dafür sind gering und zahlen sich über eine um 10 bis 15 Jahre verlängerte Nutzungsdauer voll aus. Lassen Sie sich ein Angebot erstellen.

Das Leistungsspektrum der Service Friends

- Bestandsaufnahme beim Verwalterwechsel
- Wartung und Reparatur von Fenstern, Türen, Dachfenstern
- Nachrüstung von Einbruchssicherungen
- Fenster und Türen tauschen
- Verglasung tauschen
- Rollläden ergänzen und elektrifizieren
- Insektenschutz auf Maß ergänzen

Ihre Vorteile

- + Komfort**
Kein Ärgern mehr über undichte, klemmende und schwergängige Fenster
- + Energieeffizienz**
Gut eingestellte Fenster und intakte Dichtungen reduzieren den Energieverbrauch
- + Wirtschaftlichkeit**
Präventive Wartung ist immer günstiger und sichert die Gewährleistung
- + Einfache Terminfindung**
Online-Terminbuchungsportal wie beim Restaurantbesuch
- + Schlanke Prozesse**
Schnelle und geübte Wartung durch erfahrene Experten, umfangreiche Dokumentation



Ausgewählte Service-Friends

Wiedemann

Sicherheitsbeschläge GmbH
Schlägerstraße 6
30171 Hannover
Telefon: +49 511 70897 0
buhl@wiedemann-sicherheit.de
www.wiedemann-sicherheit.de

Schirmmacher Sicherheits- und Fenstertechnik GmbH

Rhein-Ruhr-Gebiet und Köln-Bonn (Zentrale):
Karl-Benz-Straße 8 | 51588 Nümbrecht
Telefon: +49 2293 81615 0
Rhein-Main-Gebiet:
Pfaffenwiese 47b | 65931 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 30065575
info@schirmmacher-sicherheitstechnik.de
www.schirmmacher-sicherheitstechnik.de

Frank Sicherheits- und Fenstertechnik GmbH

Wilhelm-Frank-Platz 1
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: +49 711 2528642 0
info@frank-sf.de
www.frank-sf.de

Wollenberg Sicherheits- und Fenstertechnik GmbH

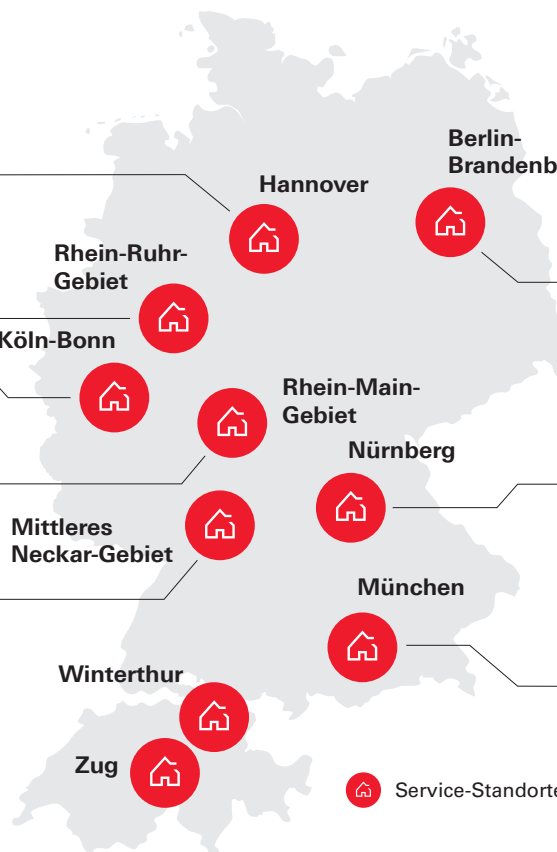
Zehlendorf:
Wupperstr. 10 | Gebäude F4
14167 Berlin
Telefon: +49 30 8866957 0
Mahlsdorf:
Donizettistraße 17 | 12623 Berlin
Telefon: +49 30 5670149 6
info@sicher-wollenberg.de
www.sicher-wollenberg.de

Wicklein Kundendienst GmbH

Nibelungenstraße 15
90530 Röthenbach b. St. Wolfgang
Telefon: +49 9129 90780 0
info@wicklein-kundendienst.de
www.wicklein-kundendienst.de

Pfeil & Söhne Service GmbH

Hohenrechbergstraße 8
81245 München
Telefon: +49 89 8633024
info@pfeil-und-soehne.de
www.pfeil-und-soehne.de



Service Friends

Roto Frank Professional Service GmbH

Wilhelm-Frank-Platz 1
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: +49 711 7598 2222
Info@service-friends.de
www.service-friends.de

