

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 01 | 14  
8,- €  
83480

# DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

## Fehlerfrei!

Punkt für Punkt zur  
ordnungsgemäßen  
Abrechnung



### ■ Politik

Die Immobilienwirtschaft  
im Koalitionsvertrag

### ■ Verwaltung

Neue Aufgaben  
konfliktfrei übernehmen

### ■ Finanzen

Was sich ab 2014  
steuerrechtlich ändert



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

**Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.**

Als Branchenverband fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der DDIV zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltung in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner.

Die Arbeit des DDIV überzeugt jede Woche zahlreiche Immobilienverwaltungen: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neu, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden! Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

**Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!**

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Der DDIV steht für:

**1.700**

hauptberufliche  
Mitgliedsunternehmen

**30.000**

qualifizierte  
Beschäftigte

**2,3 MIO**

verwaltete  
Einheiten

**4,1 MRD  
EURO**

jährliche  
Investitionskosten

**270 MRD  
EURO**

Gesamtwert  
verwalteter Einheiten



## Was macht mich als **Verwalter interessant**, wieso sollten **Wohnungseigentümer** gerade **mein Unternehmen** zum **Verwalter bestellen**?

Diese Fragen stellen sich viele Verwalter. Wie grenze ich mich von anderen ab? Sind Abrechnungen besonders verständlich oder schnell erstellt? Eigentümerversammlungen klar und verständlich? Gut vorbereitet und vielleicht auch unterhaltsam? Oder gar kurz? Machen Sie regelmäßige Objektbegehungen und dokumentieren Sie diese kundenfreundlich? Oder sind gar die Mitarbeiter besonders freundlich und schnell in der Beschlussumsetzung? Ich weiß nicht, was Ihren Betrieb ausmacht – wünsche Ihnen aber, dass Sie es im angefangenen Jahr 2014 für sich feststellen und werberelevant für Ihr Unternehmen umsetzen können.

Sie haben Erfolg, wenn Sie sich klare und messbare Ziele setzen, daran arbeiten und diese hinterfragen. Bis wann haben Sie Abrechnungen erstellt? Schaffen Sie den 31.05. oder einen früheren Termin? Wie lange dauert der Protokollversand? Haben Sie zufriedene Kunden?

Mit diesen Fragen beschäftigen wir uns aber auch als Verband. Worauf müssen wir uns einstellen? Mit mehr als 1700 Mitgliedsunternehmen in unseren Landesverbänden tragen wir mittlerweile auch ein gehöriges Stück Verantwortung: Welche politischen Ziele vertreten wir, wie können wir aktiv unser Berufs-Image aufbessern, was zur Außenwahrnehmung beitragen, und wie qualifizieren wir uns für die Zukunft?

Als Spitzenverband der Verwalterwirtschaft wollen wir nicht nur die Qualität sichern, sondern auch die Vergütungsstrukturen am Markt optimieren und erreichen, dass Wohnungseigentümer nicht nur auf den billigsten Anbieter schießen. Die Verbandsmitgliedschaft als Qualitätsausweis muss daher noch stärker als bisher ins Bewusstsein unserer Unternehmen, aber auch in den Fokus der Eigentümer treten. Das können wir nur leisten, weil wir als Interessengemeinschaft ausschließlich den Immobilienverwalter im Fokus haben. Seine Interessen vertreten wir! Ein breit angelegtes Sammelsurium ist uns fremd. So wie manch ein Verband mitunter zu viele unterschiedliche Tätigkeitsgruppen im Visier hat, was durchaus auch schiefgehen kann.

### **Die neue Bundesregierung erkennt die bedeutende Rolle des Immobilienverwalters**

Wir freuen uns, dass die neue Bundesregierung die herausragende Rolle des Immobilienverwalters im Dreieck von Altersvorsorge, energetischer Sanierung und Professionalisierung der Branche erkannt hat und nun Zugangsvoraussetzungen implementieren möchte. Es zeigt aber auch, wie wichtig es ist, mit dem DDIV eine

starke politische Lobby in Berlin zu haben. Auch die automatisierte Einsichtnahme des Verwalters in das Datenbankgrundbuch soll geregelt werden.

Diese und viele andere Dinge mehr, wollen wir für Sie begleiten. Begleiten auch Sie uns aktiv und werden Sie als professionelle Immobilienverwaltung Mitglied in einem unserer Landesverbände. Nicht nur uns, sondern auch Ihnen wünsche ich lohnende Ziele für 2014, und verfolgen Sie sie konsequent! Vor allem wünsche ich allen Leserinnen und Lesern viel Gesundheit für die anstehenden Aufgaben der kommenden Monate.

Hinweisen möchte ich bereits heute auf den **nächsten Deutschen Verwaltertag, der in diesem Jahr am 18./19. September wieder in Berlin** stattfinden wird.

Ein besonderes Anliegen ist es mir, Ihnen mitteilen zu können, dass **DDIVaktuell**, die Fachzeitschrift für den Immobilienverwalter, nunmehr 8 Mal im Jahr erscheinen wird. Hier ist es unser Ziel, mit jeder Ausgabe ein spannendes Heft und gut aufbereitete, interessante Themen zu produzieren. Falls Sie unseren 14-tägigen Newsletter noch nicht im kostenfreien Abo haben, können Sie ihn unter [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de) bestellen.

Ich freue mich auf das kommende Jahr und jede unserer Ausgaben.

Ihr

**Steffen Haase**  
Chefredakteur

## 2. **Struktur-Umfrage** des **DDIV**

Unterstützen Sie die Verwalterbranche und nehmen Sie bis 28. Februar 2014 an unserer Umfrage teil! Der Fragebogen erfordert nur wenige Minuten Zeit, die uns helfen, brauchbare Daten zu erfassen, um Ihre Interessen auch weiterhin in Ihrem Sinne zu vertreten. Hier im Heft oder unter [www.ddiv-umfragen.de](http://www.ddiv-umfragen.de). Vielen Dank!

# Inhalt



4 Die Vereinbarungen der Großen Koalition – und was sie der Immobilienwirtschaft in Aussicht stellen.



11 Seit 1. Januar wurde die EEG-Umlage erhöht: die Fakten, der Ausblick und was dahinter steht.



36 Der Weg zur Komplettversorgung: Die wichtigsten Wärmedienstleister

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 Der Koalitionsvertrag aus Sicht der Immobilienwirtschaft
- 8 Aktuelle Meldungen
- 11 Die EEG-Umlage
- 12 Endlich beschlossen: die EnEV 2014
- 13 Der neue Energieausweis
- 14 Rückblick: das 39. Fachgespräch in Fischen
- 15 Breaking News
- 16 Veranstaltungen

## IM BLICKPUNKT

- 18 Die Mieterabrechnung 10 Tipps, die Fehler vermeiden
- 20 SEV-Jahresabrechnung zwischen WEG und Mietrecht
- 23 Expertenmeinung Zur Abgrenzung in der WEG-Abrechnung
- 24 Die Heizkostenabrechnung Rechtssicher oder fehlerhaft?

## 26 Urteile zur WEG-Abrechnung

- 28 WEG-Kontoführung Die richtige Anlageform
- 30 Abrechnungs-Software das bietet der Markt
- 34 Hilfe im Beschlussanfechtungsverfahren: Der öffentlich bestellte vereidigte Sachverständige

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 Wärmedienstleister im Überblick

## RECHT & STEUERN

- 38 Aktuelle Urteile rund um die WEG
- 42 Die Gewährleistung im WEG-Recht
- 44 Aktuelles Steuerrecht

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 47 Interview: ImmoStar 2013 Jürgen Pfeiffer
- 50 Übernahme einer neuen WEG-Verwaltung: Das ist zu beachten

## 52 Gut vorbereitet zum Bankengespräch

- 54 SEPA – die Frist läuft ab

## DDIV AKTUELL

- 55 Bayern
- 56 Baden-Württemberg
- 57 Berlin-Brandenburg
- 58 Hessen
- 59 Niedersachsen/Bremen
- 60 Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern
- 60 DDIV Online-Seminare
- 61 Die Partner des DDIV
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV
- 63 Impressum
- 64 Die letzte Seite



## „RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter!“



Zufriedene Mieter und weniger Aufwand für Sie – dank Energie und Services von RWE: Wir managen Ihren Strom, Leerstand, Ihre Wärme und vieles mehr!

Was RWE für Sie tun kann, erfahren Sie unter [www.rwe.de/wohnungswirtschaft](http://www.rwe.de/wohnungswirtschaft)

**RWE**



# Nicht jammern, sondern **bauen**

Kommentar zum Koalitionsvertrag und seinen möglichen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

von Martin Kaßler

**185** Seiten Umfang hat der im November ausgehandelte Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD. Gemessen daran fallen die für die Bau- und Immobilienwirtschaft relevanten Seiten gering aus, dürften aber in Wirkung und Bedeutung nicht zu unterschätzen sein. Die im Wahlkampf heiß gelaufene Mietpreisbremse soll tatsächlich kommen, die als Kompensation angesehene degressive AfA hingegen nicht. Quasi als „Sahnehäubchen“ ist nun eine Modernisierungumlage geplant, die nur bis zur Amortisation der Kosten beim Mieter erhoben werden soll. Fast alles, was zusätzlich Geld kosten würde, wie die Erhöhung des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogrammss oder die Wiedereinführung der degressiven AfA fiel buchstäblich in der Nacht vor Verkünden des Koalitionspapiers vom Tisch. Glaubt man einigen Verbänden und Teilen der Immobilienwirtschaft, brechen düstere Zeiten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. Ist dem so?

Zunächst einmal muss festgehalten werden, dass die neue Bundesregierung die wichtige Rolle des Verwalters im Handlungsdreieck Altersvorsorge, Energiewende und Verbraucherschutz anerkannt hat. Ausdrücklich ist die Absichtserklärung zur Einführung von Mindestqualifikationen und Pflichtversicherungen für Verwalter zu begrüßen. Dies kann nicht hoch genug gewürdigt werden. Auch die Ankündigung, die automatisierte Einsichtnahme ins Datenbankgrundbuch regeln zu wollen, ist ein Durchbruch für die

Verwalterbranche. Weiterhin soll das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm entschlackt und aufgestockt werden. Allein an diesen Aussagen wird deutlich, wie wichtig eine politische Interessenvertretung ist und dass es gut ist, dass der DDIV als der führende Verwalterverband dabei unablässig unterwegs ist. Es liegt auf der Hand, dass der Verwalterbranche insgesamt gute Zeiten bevorstehen, wenn zugleich der Professionalisierungsgrad im Unternehmen Schritt hält. Ganz anders stellt sich dies beim Makler dar. Mit dem Bestellerprinzip und einem vielerorts abnehmenden Vermittlungsvolumen (auch aufgrund der hohen Anzahl an Maklerfirmen), wird es wohl eine Marktbereinigung geben. Eigentümer werden zudem bei Wiedervermietung zukünftig mehr denn je die Leistung des Verwalters in Anspruch nehmen wollen.

## **Die angekündigte Mietpreisbremse: sozial verträgliche Mieten, Abgesang auf den Wohnungsneubau oder neuer Bauboom für Wohnungseigentum?**

Neu ist sie nicht, die Mietpreisbremse. Bereits mit dem im Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz wurde in § 558 Abs. 3 BGB eine neue Regelung zur Kappung des Preisanstiegs eingeführt. Danach bestimmen Landesregierungen per Rechtsverordnung längstens für fünf Jahre Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bereits im Wahlkampf, aber auch in den Koalitionsverhandlungen war eine flächendeckende Regelung im Gespräch, wonach

Wiedervermietungen nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürften. Glücklicherweise rückte man davon ab, wohl auch weil sich die Erkenntnis durchsetzte, dass dies nicht verfassungskonform wäre. Die bundesdeutsche Geschichte kennt bereits staatliche Eingriffe durch Mietpreisgrenzen, u.a. nach beiden Weltkriegen als erkennbar Wohnungsnot herrschte. Erst in den 1960er Jahren hob man dies dann wieder auf. Anders sieht es nun wohl aus, wenn partiell Wohnungsknappheit nachgewiesen werden kann. Verfassungsrechtler werden sich wohl die nächsten Jahre (wieder) damit beschäftigen dürfen, wie Artikel 14 des Grundgesetzes ausgelegt werden muss. Dort heißt es: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ Dort findet man aber auch die Sätze: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Lässt man zunächst die Verfassungsfrage offen und hinterfragt den Inhalt der entsprechenden Passagen im Koalitionsvertrag, bleibt einiges unklar: Wie lassen sich denn „angespannte Wohnungsmärkte“ definieren und nachweisen? Gibt es – zugegeben etwas überzeichnet – für Makler als Kompensation für das Bestellerprinzip neue Einkommensquellen, indem Wohnungsinteressenten bei einer Besichtigung in ihrer Zahl protokolliert und beglaubigt werden? Und wenn ja, wo wäre die Grenzziehung, bei 20 Interessenten pro Besichtigungstermin? Welche Indikatoren sind wirklich ausschlaggebend? Reicht der Anstieg der Nachfrage oder ist der Ausweis einer über-

proportionalen Zunahme an Modernisierungen im Vergleich zur Verringerung des Angebotes an preiswerten Wohnraum von Bedeutung? Ist es womöglich die Mietpreisentwicklung in Abgrenzung zu den Lebenshaltungskosten? Und wie lassen sich die Differenzen im Mietspiegel vernünftig daran anpassen? Das sind nur einige Fragen die einer Klärung bedürfen, was sich hinziehen dürfte.

Sollte tatsächlich ein belastbarer Kriterienkatalog gefunden werden, so muss die Ausweisung entsprechender Gebiete durch die Kommunen an einen „Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden“. Was könnten das für Maßnahmen sein, wo nachweislich eine Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum festgestellt wird? Eine rege Neubautätigkeit wäre naheliegend, wohl aber nur als Lückenbebauung. Das kann es nicht sein.

Dass die Mietpreisbremse flächendeckend Schule macht, dürfte ausgeschlossen sein. Von daher bleibt abzuwarten, ob und wie die derzeit vorliegende Absichtserklärung überhaupt in der Praxis umgesetzt werden kann. Sollte es zum faktischen Einfrieren von Mieten kommen, führt dies in der Folge dazu, dass das Angebot an neuen Mietwohnungen abnimmt und stattdessen Wohnraum nur noch zum Verkauf angeboten wird. Der Bau von selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist damit weiter attraktiv, bezahlbare Mietwohnungen für sozial schwächere Mieter entstehen dadurch nicht.

***Mieterschutz ist richtig, aber er darf nicht als „Bremshebel“ zur Verhinderung des Marktes missverstanden werden.***

### **Modernisierung nur noch bis zur Amortisation der Kosten?**

Ein weiteres Investitionshemmnis dürfte die Ankündigung im Koalitionsvertrag sein, die Modernisierungsumlage „längstens bis zur Amortisation der Material- und Handwerkerkosten“ zu begrenzen und von 11 Prozent auf 10 Prozent abzusenken. Damit wären Mieterhöhungsmöglichkeiten nur noch in Anpassung an die ortsübliche Ver-

gleichsmiete möglich. Das Ziel der Energiewende rückt damit in weite Ferne, wie auch die Berücksichtigung des demografischen Wandels. Vermieter werden sich dann bei laufenden Mietverhältnissen nur noch auf Instandhaltung und Instandsetzung begrenzen. Die bei Auszug eines Mieters vielfach vorgenommenen Modernisierungen könnten dann ebenso wenig hinreichend bei einer Wiedervermietung berücksichtigt werden. Und was passiert, wenn eine WEG beschließt, umfassend zu modernisieren, aber die Berechnungsgrundlage sich im Nachhinein als falsch herausstellt? Wer haftet dafür und wie reagieren Eigentümer und Mieter? Zählen bei Aufnahme eines Darlehens auch Zins und Tilgung zwingend zur Amortisation? Unabhängig davon werfen große Teile der Immobilienwirtschaft das Ausbleiben der degressiven AfA als weiteren Hemmschuh bei künftigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### **Grunderwerbsteuer absenken und vereinheitlichen**

Ein lang anhaltend geringes Zinsniveau, robuste Einkommen und ein anhaltender Boom in Sachwerte werden dafür sorgen, dass die Attraktivität von Immobilien weiter anhält. Allerdings sollte die Bundesregierung dafür die Rahmenbedingungen weiter verbessern. Wenn sich schon eine Große Koalition findet, dann sollte sie auch Großes leisten. CDU/CSU und SPD sind in jedem Bundesland an der Regierung beteiligt, warum denkt man nicht gemeinsam über einen bundesweit einheitlichen Grunderwerbsteuersatz nach, ohne Ausnahmetatbestände? Zwar hören bekanntlich beim Geld die Freundschaften auf, aber man kann ja im Gegenzug über kreative Gegenfinanzierungen durch den

Bund sprechen. Richtig kreativ möchte Hessen in den nächsten Jahren werden. Dass die Grunderwerbsteuer sich dort binnen zwei Jahren von 3,5 Prozent auf 5 Prozent hochgeschraubt hat, ist darunter nicht zu verstehen. Aber die Ankündigung im schwarz-grünen Koalitionsvertrag, nun auch Bauinvestoren an den Erschließungskosten für den Öffentlichen Personennahverkehr beteiligen zu wollen, ist wahrlich kreativ. Am Ende entlastet es nur Kommunen, bevorzugen öffentliche Verkehrsunternehmen und belastet Eigentümer oder Mieter.

***Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes steigt der Wohnungsneubau weiter, und das Jahr 2012 mit rund 240 000 neuen Einheiten wird weit übertroffen.***

### **Plädoyer für mehr Wohnungseigentum**

70 Prozent aller Familien hegen den Traum von einer eigenen Immobilie. Als Rückzugsort und Lebensbereich bieten die eigenen vier Wände Schutz und Komfort und geben Sicherheit bis ins hohe Alter. Bund und Länder sollten daher mehr Anreize setzen, wie sie künftig noch stärker als bisher selbstgenutztes, neugebautes und energieeffizientes Wohnungseigentum besser fördern und bezuschussen. Der Mietermarkt wäre durch Auszug in das Wohneigentum entlastet, die freiwillige Altersvorsorge gestärkt und Deutschland würde beim Wohneigentum im europäischen Vergleich nicht ewig hinterher hinken. Das zahlt sich auch aus, wenn der wirtschaftliche Aufschwung eines Tages ausbleibt. Die dann abbezahlten eigenen vier Wände entlasten die Sozialkassen, wahren den Rechtsfrieden und sind die mit Abstand beste Form der Vermögensbildung.

**Bund und Länder sollten künftig noch stärker selbstgenutztes, neugebautes und energieeffizientes Wohneigentum fördern.**

# Was erwartet die Immobilienwirtschaft?

## Der Koalitionsvertrag ...

### ... für Immobilienverwaltungen im Speziellen:

- Berufliche **Mindestanforderungen** und Pflichtversicherungen sollen verankert werden.
- Bei der Einführung des **Datenbankgrundbuches** soll die Einsichtnahme des Verwalters am elektronischen Verfahren geregelt werden.
- Geplant ist der Ausbau des **Verbraucherschutzes** in der Immobilienverwaltung.

### ... für die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen:

- **Mietpreisbremse:** Für 5 Jahre dürfen Mieten auf „angespannten Wohnungsmärkten“ bei Wiedervermietung nur um 10 Prozent im Vergleich zum Mietspiegelwert steigen, Bestandsmieten alle drei Jahre um maximal 15 Prozent. Erstvermietung in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen.
- Die **Modernisierungumlage** wird von 11 Prozent auf 10 Prozent abgesenkt. Sie darf nur so lange erhoben werden, bis sich die Modernisierungskosten amortisiert haben.
- Die **Härtefallklausel** im **Mietrecht** (§ 559 Abs. 4 BGB) soll verändert werden.
- „**Verbesserung**“ des **Wohngelds** durch Anpassung der Leistungshöhe und Miethöchstbeiträge an Mieten- und Einkommensentwicklung.
- Ein neues **Förderprogramm „Altersgerechtes Wohnen“** soll aufgelegt werden. Eine Summe wird nicht genannt.
- Das **KfW-Programm** zur energetischen Gebäudesanierung wird aufgestockt, verstetigt und deutlich vereinfacht.
- **Energieberatung** – auch für Haushalte mit geringem Einkommen – wird ausgebaut.
- Städte können **Konversionsflächen** verbilligt für den Wohnungsbau abgeben. Das Gesamtvolumen wird auf 100 Mio. Euro innerhalb von vier Jahren begrenzt.
- Die **Städtebauförderung** wird um 600 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro im Jahr angehoben.
- Für **Makler** soll künftig bei der Beauftragung das Bestellerprinzip („wer bestellt, bezahlt“) gelten, ebenso ein Sachkundenachweis.
- Der **Mietspiegel** wird realitätsnaher und auf eine „breitere Basis“ gestellt, indem der Berechnungszeitraum von 4 auf 10 Jahre erweitert wird.
- Nur noch die tatsächliche **Wohn-** bzw. **Nutzfläche** soll Grundlage für die Höhe der Miete und Betriebskosten sein. Bisher war eine Abweichung von 10 Prozent möglich.
- Bund unterstützt Länder beim **sozialen Wohnungsbau** mit jährlich 518 Mio. Euro bis Ende 2019.

### Das fiel aus dem Koalitionsvertrag wieder heraus:

- Die **degressive AfA** – im Entwurf stand, dass diese für fünf Jahre in angespannten Wohnungsmärkten eingeführt wird.
- Die „Verbesserung“ der staatlich geförderten **Eigenheimrente** („Wohn-Riester“) fiel raus.
- Nicht mehr genannt ist der Betrag von 150 Mio. Euro jährlich für das **Programm Soziale Stadt**.
- Entfallen ist die Formulierung: „Die Fördermittel des **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms** erhöhen wir verlässlich auf dann insgesamt jährlich 2 Mrd. Euro.“
- Die geplante Energie- und Heizkostenkomponente beim **Wohngeld** ist nicht mehr enthalten.

# DDIV sieht Verhandlungsergebnis zum Koalitionsvertrag gespalten



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung verbessert, Mieter und private Eigentümer benachteiligt, Energiewende ausgebremst

**D**er Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. blickt zuversichtlich auf die Arbeit der großen Koalition in den kommenden vier Jahren. Begrüßt wird die Absichtserklärung zur Einführung von Mindestqualifikationen und Pflichtversicherungen für Verwalter. Gleichzeitig kritisiert der Branchenverband Planlosigkeit im Umgang mit energetischer Sanierung und dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten.

## **Berufszugang und Versicherungspflicht für Verwalter kommen**

Fachliche Zugangsvoraussetzungen und Versicherungspflichten für Immobilienverwalter sorgen in Zukunft für mehr Qualität und Professionalität in der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. „Wir begrüßen die Ankündigung im Koalitionsvertrag, dies regeln zu wollen“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Neben festgelegten Mindestkriterien zur Ausübung der Tätigkeit ist auch die Einführung einer Vertrauensschadens-, Vermögensschadenshaftpflicht- und Berufshaftpflichtversicherung unabdingbar.

Dies trägt dem Verbraucherschutz Rechnung, kommt dem Vermögensaufbau zugute und sichert damit besser als bisher die Altersvorsorge von Millionen von Bundesbürgern.

## **Neubau, energetische Sanierungen und Investitionen in Wohnraum durch Mietpreisbremse und befristete Modernisierungumlage gestoppt**

Die Einführung einer Mietpreisbremse von 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die Senkung und Befristung der Modernisierungumlage verhindern dringend notwendige Investitionen in Wohnungsneubau und Sanierungsvorhaben. Für den DDIV ist derzeit nicht absehbar, welche Kriterien ein Maßnahmenplan beinhalten soll, der die regionale Wohnungsknappheit beheben kann. Dieser ist jedoch Voraussetzung für die Ausweisung dieser Gebiete. Eine Deckelung von Mietpreisen erweitert nicht das Angebot an preiswerten Wohnungen, sondern trägt zur Verunsicherung privater Vermieter und Wohnungseigentümer bei. Daher hält der DDIV den Vorschlag der Koalitionäre für kontraproduktiv und lehnt ihn strikt ab.

Eine weitere Konjunkturbremse sieht der DDIV mit der geplanten Absenkung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierungen auf die Bundesrepublik zukommen. Die Kürzung der Umlage auf 10 Prozent und die gleichzeitige Befristung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten werden Investitionen in entsprechende Maßnahmen ausbremsen. Das hat volkswirtschaftliche Folgen, benachteiligt Mieter wie private Vermieter und gefährdet Arbeitsplätze. Hierzu hatte der DDIV bereits im Vorfeld Stellung genommen.

## **Einsichtnahme des Verwalters beim Datenbankgrundbuch wird geregelt**

Im Entwurf des Koalitionsvertrages ist weiter vereinbart, die Einsichtnahme des Immobilienverwalters beim Datenbankgrundbuch zu regeln. Zuletzt hatte der DDIV einen Prüfauftrag erwirken können, der eine Prüfung der Einsichtnahme an technische Voraussetzungen koppelt.

## **Erleichterung von KfW-Sanierungsförderung weiterhin offen**

Der DDIV nimmt zur Kenntnis, dass die Koalitionsarbeitsgruppe die Regelung zu Erleichterungen bei Fördermittelanträgen für Wohnungseigentümergeinschaften offen lässt. In Hinblick auf 9,3 Millionen Eigentumswohnungen, von denen ein massiver Beitrag für die Energiewende im Gebäudebereich ausgeht, hofft der DDIV, im Dialog mit der künftigen Regierung und mit Verantwortlichen der KfW praktische Lösungsansätze und Verbesserungen zu entwickeln.

**Berufliche Mindestanforderungen und Versicherungspflichten für Wohnungsverwalter sind längst überfällig.**

## Neue Strukturen, neue Chancen?

Zur Eingliederung des Bauressorts ins Umweltministerium

**M**it der Eingliederung des Ressorts Bauen in das Umweltministerium liegt es nun in der Verantwortung von Ministerin Barbara Hendricks (SPD). Als Parlamentarische Staatssekretäre stehen ihr Rita Schwarzelühr-Sutter und Florian Pronold sowie Jochen Flasbarth als beamteter Staatssekretär zur Seite. Von der Immobilienbranche wird die Umstrukturierung gespannt beobachtet – auch vor dem Hintergrund, dass die Zuverlässigkeit für energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz

nun bei Barbara Hendricks liegt und die für erneuerbare Energien und Energieeffizienz beim Wirtschaftsministerium unter Leitung von SPD-Chef Sigmar Gabriel. Die Erwartungen daran, wie sich die beiden fast vollständig SPD-geführten Ressorts bei der Energiewende bewähren, sind dabei durchaus unterschiedlich. Neue Chancen böten sich, so Stimmen aus der Branche, durchaus für die energetische Gebäudesanierung, was aber Sigmar Gabriels Bereitschaft voraussetzt, die Energiewende im Gebäudebereich voranzutreiben. Erste richtungweisende Pläne für das Bauressort sollen noch zum Jahresanfang vorgestellt werden. **DDIV**aktuell wird darüber berichten.

## Legionellen: mehr als 12 Prozent positive Befunde

Die Analyseergebnisse der Messdienstleister zum Jahresende



Zentrale Trinkwasseranlagen in Mehrparteienhäusern mussten bis zum Jahresende 2013 auf Legionellen überprüft werden. Die großen Messdienstleister wie Brunata-Metrona, Ista, Kalo, Minol und Techem stellten dabei bei nahezu jeder achten Probe einen als kritisch zu betrachtenden Befall von über 101 Kolonie bildenden Einheiten (KbE) pro 100 ml Wasser fest. Duschverbote, die bei einem Befall mit über 10 000 KbE als Sofortmaßnahme verhängt werden, gab es allerdings nur selten. Hauptursache für die Verbreitung der Keime ist nach wie vor eine

zu gering eingestellte Boilertemperatur. Sie lag bei festgestellten hohen Konzentrationen im Schnitt unter 45 Grad, wobei 55 Grad vorgeschrieben sind. Stark kontaminiert waren häufig auch selten genutzte Leitungen bzw. solche, die mangels Isolierung von benachbarten Warmwasserleitungen auf bis zu 37 Grad erwärmt wurden. Auch ein fehlender hydraulischer Abgleich erwies sich in einigen Fällen als problematisch. Bei positiven Befunden besteht unbedingt Handlungsbedarf. Es ist Sache des Eigentümers oder Verwalters, den Ursachen auf den Grund zu gehen und – bei starkem Befall in Absprache mit dem Gesundheitsamt – die technischen Voraussetzung zu schaffen, um einen erneuten Befall zu verhindern. Neben der Erhöhung der Vorlauftemperatur sind die Verbesserung der Hydraulik und der Rückbau eventueller Totstrecken probate Maßnahmen.

Fotos: © Ilya Andriyanov, Robert Neumann / Shutterstock.com

## Deutlicher Anstieg der Heizkosten

**B**is zu 140 Euro mehr mussten Mieter einer durchschnittlichen Wohnung 2013 an Heizkosten aufbringen. Eine Studie des Energiedienstleisters Techem zeigt auf, dass die Kosten im Vergleich zum Vorjahr

für Haushalte mit Erdgas um 9,5 Prozent, mit Fernwärme um 10,5 Prozent und mit Öl um 22 Prozent gestiegen sind. Als Ursachen werden Witterung, Nutzerverhalten und Gebäudesubstanz angenommen – mit der Erkenntnis, dass das bisherige Engagement zur Energieeinsparung in Immobilien deutschlandweit zu wenig Wirkung zeigt.





## Wer wartet, der haftet

**Tipp:** mit gebündelten Wartungsverträgen Verantwortung delegieren

Feuerlöscher, Rolll Tore, Aufzüge, Rauchmelder, automatische Türen, Schranken und Fenster stellen Verwaltungen vor verantwortungsvolle Aufgaben. Mit der Installation ist es ja nicht getan. Die Termine für regelmäßige Wartungen müssen eingehalten werden, um die einwandfreie und gefahrlose Funktionsweise zu sichern. Wohl dem, der hier den Überblick über die Fälligkeiten und Wartungsverträge mehrerer Liegenschaften, die ordnungsgemäße Dokumentation und die Verantwortlichkeiten behält. Denn wenn etwas passiert, bekommen Mieter und Eigentümer vor Gericht immer häufiger Recht. Die Bündelung von Wartungsverträgen bei

kompetenten Fachleuten erscheint hier durchaus sinnvoll und bietet Rechtssicherheit für den Verwalter. Zudem lassen sich durch die Ausschreibung und Vergabe von Wartungsaufträgen an regionale Anbieter in der Regel auch die Kosten z. B. durch kürzere Anfahrtszeiten deutlich senken. Ein Argument, das auch bei Mehrkosten scheuenden Eigentümern überzeugend wirkt.

## Lohnuntergrenzen angehoben

Die Lohnuntergrenzen wurden ab 1. Januar 2014 für Gebäudereiniger, im Baugewerbe und für das Elektrohandwerk festgelegt. Für Innen- und Unterhaltsreinigung sind in den alten Bundesländern einschließlich Berlin mindestens 9,31 Euro pro Stunde, in den neuen Bundesländern 7,96 Euro zu zahlen, für Glas- und Fassadenreinigung in den alten Ländern und Berlin 12,33 Euro und in den neuen Ländern 10,31 Euro.

Im Baugewerbe liegt die Mindestlohngrenze in den alten Bundesländern je nach Lohngruppe zwischen 11,10 Euro und 13,95 Euro; in Berlin zwischen 11,10 Euro und 13,80 Euro und in den neuen Bundesländern einheitlich bei 10,50 Euro.

Der Mindestlohn im Elektrohandwerk wird in zwei Stufen angehoben. Seit dem 1. Januar 2014 liegt er in den alten Bundesländern bei 10,00 Euro pro Stunde, in den neuen Bundesländern und Berlin bei 9,10 Euro. Ab 2015 steigt er in den alten Ländern auf 10,10 Euro pro Stunde, in den neuen Bundesländern und Berlin auf 9,35 Euro.



## Renditestarke B-Städte

In so genannten sekundären Großstädten lassen sich für Investoren mit Immobilien höhere Renditen erzielen als an den sieben Top-Standorten – und die Schere öffnet sich. Der Abstand zwischen den in A- und B-Städten erzielten Renditen ist seit 2006 deutlich gewachsen. Im Schnitt werden in B-Städten 2,6 Prozentpunkte mehr erzielt. Bremen, Hannover und Leipzig liegen damit vor Berlin, Hamburg und München, das ergab die Studie „Secondary Cities schlagen Top 7“ der Immobilienberatungsgesellschaft Wüest & Partner im Auftrag von Vitus Immobilien in 81 Großstädten.

Fotos: © Lightspring, rangazz, spirit of america / Shutterstock.com



## Klärung WEG-spezifischer Fragen gefordert

Stellungnahme des DDIV zum BMF-Entwurf über die umsatzsteuerliche Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen

Die EEG-Novelle 2012 bringt Änderungen der umsatzsteuerlichen Behandlung von Energie, die aus Photovoltaik- und KWK-Anlagen gewonnen wird, mit sich und die Abschaffung des Eigenverbrauchsbonus'. Das Bundesministerium für Finanzen hat hierzu einen Entwurf vorgelegt, der aus Sicht des DDIV jedoch zahlreiche Fragen in Bezug auf die Rechnungsstellung von Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften offen lässt. In seiner Stellungnahme setzt sich der Verband für die Aufnahme bisher ungeklärter Fragen in den BMF-Entwurf ein. Er begrüßt dabei ausdrücklich die in der vorliegenden Fassung bestätigte Unternehmereigenschaft des Anlagenbetreibers, auch bei dezentralem Stromverbrauch. Bei Lieferung von Wärme aus KWK-Anlagen an Dritte wie Mieter einer Eigentumswohnung, die nicht Mitglied des teilrechtsfähigen Verbandes sind, wird als Bemessungsgrundlage für das zu vereinbarende Entgelt § 10 Abs. 1 UStG und demnach die Belegung mit 19% Umsatzsteuer gefordert. Im Unterschied dazu sollen Lieferungen an Mitglieder des teilrechtsfähigen Verbandes, also Wohnungseigentümer, unter § 4 Nr. 13 UStG subsummiert und steuerfrei gestellt werden. Insgesamt werden gegen die Regelungen im genannten Paragraphen gemeinschaftsrechtliche Bedenken geltend gemacht, da er lediglich auf einer Protokollerklärung zu Artikel 13 der 6. EG-Richtlinie beruht und gemeinschaftsrechtliche Vorgaben weder an dieser Stelle noch in der MwSt-SystemRL bestehen.

### Steuerliche Berücksichtigung des Empfängers

Beim Vorsteuerabzug plädiert der DDIV für die Berücksichtigung unterschiedlicher für WEGs relevanter Modelle. Die Stromlieferung an Energieversorgungsunternehmen und die Wärmelieferung an Mieter, Wohnungseigentümer sowie an juristische Personen des öffentlichen Rechts erfordern zu differenzierende Aufteilungsschlüssel. Hier kann nach Ansicht des DDIV nicht nach dem Schlüssel der erzielten Umsätze in abzugsfähige und nichtabzugsfähige Vorsteuern aufgeteilt werden, weil dies die Berechnungsgrundlage für Stromlieferungen an Energieversorger ad absurdum führen würde.

### Stichtagprinzip für BHKWs

Des weiteren bezieht sich der DDIV in diesem Zusammenhang auf eine Verfügung der Oberfinanzdirektion Karlsruhe. Derzufolge ist der Vorsteuerabzug bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts für BHKWs, die vor dem 1. Januar 2013 errichtet wurden, zulässig. Nach diesem Stichtag erbaute Anlagen erfordern eine Vorsteueraufteilung, weil für sie der Anspruch auf vollumfänglichen Vorsteuerabzug nicht mehr besteht.

Diesem Stichtagprinzip sollte auch das Schreiben des BMF Rechnung tragen, so die Stellungnahme des DDIV. Denn die analoge Anwendung der Karlsruher Verfügung würde dazu führen, dass WEGs für vor dem 1. Januar 2013 erstellte BHKWs den vollen Vorsteuerabzug geltend machen können, während für jüngere Anlagen beim Vorsteuerabzug ein abzugsfähiger und ein nichtabzugsfähiger Teil zu errechnen wäre.

## Basiszinssatz gesunken

Die Deutsche Bundesbank hat zum 1. Januar 2014 den für die Berechnung von Verzugszinsen geltenden Basiszinssatz neu festgelegt. Er liegt nun bei -0,63 Prozent und damit um 25 Prozentpunkte niedriger als vor einem halben Jahr. Die Berechnung von Verzugszinsen regelt § 288 BGB: Bei privaten Forderungen liegen sie 5 Prozentpunkten, bei gewerblichen 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

## WEG-Heizkostenablesung per Funk

Gericht stellt datenschutzrechtliche Unbedenklichkeit fest.

Das Amtsgericht Dortmund hat mit Urteil 512 C 42/13 vom 26.11.2013 entschieden, dass Eigentümer einer WEG die Ausstattung ihrer Wohnungen mit funkbasierten Heizkostenverteiler beschließen können. Der Einwand der Verletzung der Privatsphäre, weil die Verbrauchsaufzeichnung Rückschlüsse auf das Verhalten und den Aufenthalt in der Wohnung ermögliche, wurde abgewiesen. Für das Mietrecht hat der BGH bereits entschieden, dass der

Einbau von Funkverteiler zu dulden ist, weil gesundheitliche Folgen nicht zu befürchten sind. Der datenschutzrechtliche Aspekt stand in diesem Zusammenhang nun erstmalig vor Gericht – mit dem Ergebnis, dass der Einbau solcher Geräte der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Noch nicht geklärt ist, wie oft sie abgelesen werden, wer Zugriff auf die Daten haben darf und wie lange sie gespeichert werden.



# Strom wird teurer – aber um wie viel?

Die EEG-Umlage wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2014 erhöht.

von Andrea Körner

**D**ie mediale Aufgeregtheit war groß als Mitte Oktober vergangenen Jahres die vier deutschen Übertragungsnetzbetreiber wie jedes Jahr pflichtgemäß die Höhe der EEG-Umlage für das nächste Jahr bekannt gaben. Was war da nicht alles zu hören und zu lesen: Von „20% höhere Stromkosten“, über „EEG-Umlage steigt um 6,4 Cent“ bis zu „Ökostrom unbezahlbar“ und „Aus für die Energiewende“ reichten die Kommentare. Der Schock über den Preissprung von rund 10 Prozent gegenüber Anfang 2013 saß tief. Nachdem diesmal zur Jahreswende die Preissteigerungen überwiegend moderater ausfielen oder gar ganz ausblieben, hat sich die Aufregung gelegt und macht den Blick frei für eine nüchterne Betrachtung der Hintergründe.

## Die Fakten

Richtig ist, die EEG-Umlage steigt von 5,277 Cent in 2013 um 0,963 Cent auf 6,240 Cent in diesem Jahr, also tatsächlich um knapp 20 Prozent, jeweils pro Kilowattstunde. Eine Steigerung des Strompreises kann man daraus hingegen nicht zwingend ableiten, denn der Preis für Strom setzt sich aus einer ganzen Reihe von Komponenten zusammen, die unterschiedlichen Bedingungen und Wechselwirkungen unterliegen. Nur eine davon ist die EEG-Umlage. Sie wird mit den Kosten des Ausbaus der erneuerbaren Energien gleichgesetzt. Der tatsächliche Zusammenhang zwischen der Förderung regenerativer Energien und den Stromkosten stellt sich jedoch komplexer dar.

Die den Anlagenbetreibern im EEG garantierten Vergütungen liegen über den Erlösen, die für den eingespeisten Strom derzeit an der Börse erzielt werden. Die Differenz wird durch die EEG-Umlage finanziert, die auf alle Endverbraucher umgewälzt wird, sofern sie nicht durch Ausnahmeregelungen, wie sie für bestimmte Industrieunternehmen gelten, davon befreit sind.

Der für das Jahr 2014 erwartete Zubau von EEG-Anlagen trägt nur knapp zur Hälfte des Anstiegs der Umlage bei (0,44 Cent entsprechend 46 Prozent). 37 Prozent des Anstiegs (0,36 Cent) sind auf den gesunkenen Börsenstrompreis, den zweiten wesentlichen Preis-

faktor, zurückzuführen. Die Ausnahmen für die Industrie schlagen mit 15 Prozent (0,14 Cent) zu Buche. 0,3 Cent pro Kilowattstunde dienen dazu, das im vergangenen Jahr ins Defizit geratene EEG-Konto auszugleichen. Von einer gleich bleibenden Steigerungstendenz der EEG-Umlage ist also nicht unbedingt auszugehen.

Aktuell wird elektrische Energie an den Strombörsen zu erstaunlich niedrigen Preisen gehandelt. Ein Blick zurück auf die Preisentwicklung unterschiedlicher Energien in den letzten Jahren macht zudem deutlich, dass Strom hier vergleichsweise günstig abschneidet. Während Heizöl im Zeitraum 1998 bis 2012 um über 300 Prozent teurer geworden ist, Gas um 100 Prozent, Diesel um 150 Prozent und Benzin um 100 Prozent, betrug die Steigerung der Verbraucherpreise für Strom in diesem Zeitraum 66 Prozent.

Bleibt die Frage, warum die Stromrechnung in der Regel für private Verbraucher dennoch Jahr für Jahr höher ausfällt. Denn angesichts der fallenden Strombörsenpreise könnten die Anbieter die Kosten der Umlage kompensieren oder sogar überkompensieren, sprich ihre Preise senken. Wichtig ist hier der Konjunktiv: könnten – müssen nicht. Dass niedrige Energiepreise nicht immer auch den Weg zu den Verbrauchern finden, ist nicht allein dem Gewinnstreben der Versorger zuzuschreiben. Diese sind oft an langfristige Lieferverträge gebunden – zu Zeiten abgeschlossen, als der Börsenpreis höher lag. Auch andere Faktoren spielen hier hinein, z. B. Netzentgelte oder auch der Ausgleich von Fehlkalkulationen in der Vergangenheit. Die direkte Weitergabe der heute niedrigen Börsenpreise würde den Anstieg der EEG-Umlage im Endergebnis durchaus ausgleichen.

## Ausblick

Schon für das kommende Jahr wird von einer geringeren Steigerung der EEG-Umlage ausgegangen. Eine Stabilisierung der Kosten für elektrische Energie ist also durchaus im Rahmen des Möglichen. Dies nicht zuletzt deshalb, weil im Rahmen der Koalitionsvereinbarung der neuen Regierung auch die Subventionierung der Industrie in Form ihrer Befreiung von der EEG-Umlage in der Diskussion ist. Eine Beteiligung der Wirtschaft an der Finanzierung des Ausbaus der erneuerbaren Energien eröffnet hier neue Perspektiven. Eine unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfähigkeit vorgenommene Eingrenzung der Ausnahmen für Unternehmen bietet hierfür Potenziale.

# Endlich beschlossene Sache

Die Neuregelungen der EnEV 2014 und zum Energieausweis

von Andrea Körner

**B**ereits fünf Tage nachdem der Bundesrat der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) nur unter zahlreichen Auflagen zugestimmt hatte, verabschiedete das Kabinett sie in der von der Länderkammer gewünschten Fassung.

Aufklärend wirkte ein Blick nach Brüssel: Die EU-Kommission hatte die Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie 2010 in nationales Recht bereits angemahnt und hohe Geldstrafen angedroht.

Darunter fällt insbesondere der Auftrag an die Bundesregierung, die verschiedenen nebeneinander bestehenden energiesparrechtlichen Vorschriften zu vereinfachen und zusammenzuführen. Im Einzelnen sind dies Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Die Verschärfung der Neubauanforderungen in einer statt in zwei Stufen (2014 u. 2016), die 30-Jahresfrist für den Betrieb von Heizkesseln und die Erweiterung des Energieausweises um Effizienzklassen – so wie man sie bereits von Elektrogeräten kennt – gehen auf den Wunsch des Bundesrates zurück. Nach Verkündung der EnEV-Novelle im Bundesgesetzblatt tritt sie am 1. Mai 2014 in Kraft.

## Kein Aus für Nachtspeicherheizungen

Bereits im Juli 2013 war durch die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, die unter anderem auch das mit der EnEV 2009 eingeführte Verbot von Nachtspeicherheizungen wieder aufhob, die Grundlage für die Novellierung der Energieeinsparverordnung geschaffen worden. Mit der neuen Fassung der EnEV schließt die Bundesregierung nun pflichtgemäß die Umsetzung der

europäischen Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im deutschen Recht ab. Konkret bedeutet dies, dass ab 2019 öffentliche und ab 2021 privatwirtschaftliche Neubauten nur noch als Niedrigst- oder Nullenergiegebäude errichtet werden dürfen. Die jetzige Anhebung der Neubauanforderungen durch die EnEV 2014 versteht sich als ein Zwischenschritt hin zum EU-weiten Niedrigstenergie-Gebäudestandard. Die dafür gültigen energetischen Mindestanforderungen sollen bis spätestens Ende des Jahres 2016 bzw. 2018 in der EnEV definiert werden.

Auf nationaler Ebene stellt die Neufassung der EnEV einen bedeutsamen Beitrag zum Erreichen der von der Bundesregierung im Energiekonzept vom 28. September 2010 formulierten Ziele der Energiewende dar. Angestrebt wird ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand – neu und saniert – bis zum Jahr 2050. Als Instrumente zur Verfolgung dieser ambitionierten Vorgabe sollen insbesondere eine Modernisierungsoffensive für Gebäude, Anreize durch die Förderpolitik und ein Sanierungsfahrplan dienen.

Dem gegenüber stehen auf Seiten der Bauherren ab 1. Mai 2016 neue Pflichten. Hier folgt eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Änderungen im Vergleich zur noch gültigen EnEV 2009. DDIV aktuell wird sich dem Thema demnächst mit einem Sonderteil widmen.

## Das gilt für Neubauten

Erhöhte energetische Anforderungen werden ab dem 1. Januar 2016 an neue Gebäude gestellt. Der zulässige Höchstwert für die Gesamtenergieeffizienz, also den jährlichen Primärenergiebedarf, wird gegenüber der EnEV 2009 um 25 Prozent gesenkt. Damit steigen die Anforderungen an die Wärme-

dämmung. Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle, definiert als Wärmedurchgangskoeffizient, wird um durchschnittlich ca. 20 Prozent vermindert.

## Das gilt für den Bestand

Für die Sanierung bestehender Gebäude gelten diese Verschärfungen nicht. Die Anforderungen an die Modernisierung der Außenbauteile werden als bereits so anspruchsvoll erachtet, dass eine zusätzliche Verschärfung gegenüber der EnEV 2009 ein nur geringes Einsparpotenzial erwarten ließe. Die wichtigste Änderung bei Bestandsbauten ist die Ausweitung der Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel. Mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Standardheizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut wurden, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ab 1985 eingebaute Kessel müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie vom Besitzer selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss der Austausch innerhalb von zwei Jahren erfolgen.

Des Weiteren präzisiert die EnEV 2014 die bestehende Dämmpflicht zugänglicher oberster Geschossdecken. Decken über beheizten Räumen, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss grenzen und nicht die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein. Ist das Dach darüber gedämmt oder entspricht es den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes gilt auch diese Forderung als erfüllt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Gebäude, in denen der Eigentümer seit dem Stichtag 1. Februar 2002 mindestens eine Wohnung selbst nutzt.



# Verbesserte Akzeptanz und Aussagekraft

Was sich beim Energieausweis geändert hat

von Andrea Körner

Mit der Neuregelung der EnEV wird die Bedeutung des Energieausweises als Informationsquelle und Entscheidungskriterium für Mieter und Käufer aufgewertet. Er soll zukünftig für mehr Transparenz im Immobilienmarkt sorgen, Anreize zur Einsparung von Energie bieten und wird sich insofern auch auf den Wettbewerb auswirken.

Hierfür sind im Einzelnen folgende Änderungen relevant: Künftig hat der Eigentümer sicherzustellen, dass unverzüglich nach Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes ein Energieausweis ausgestellt und ihm ausgehändigt wird. Gleiches gilt für sanierte Gebäude, bei denen energetische Berechnungen des Jahres-Primärenergiebedarfs durchgeführt worden sind. Zudem erhält jeder neu ausgestellte Ausweis eine Registriernummer und Angaben zur Umsetzung des EEWärmeG. Empfehlungen für kostengünstige Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls fester Bestandteil des Energieausweises sein.

## Der Bandtacho, und was er aussagt

Der farbige Bandtacho im Energieausweis für Wohngebäude, der den Energieaufwand in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angibt, wird neu skaliert. So beginnt der rote Bereich bereits bei ca. 250 kWh/(m<sup>2</sup>a) statt wie bisher bei über 400 kWh/(m<sup>2</sup>a). Zusätzlich ist der Bandtacho in neun Energieeffizienzklassen von A+ für sehr gut, entspricht einem Wert unter 30 kWh/(m<sup>2</sup>a), bis H für sehr schlecht, entsprechend einem Wert über 250 kWh/(m<sup>2</sup>a) eingeteilt, vergleichbar mit der bisher üblichen Kennzeichnung

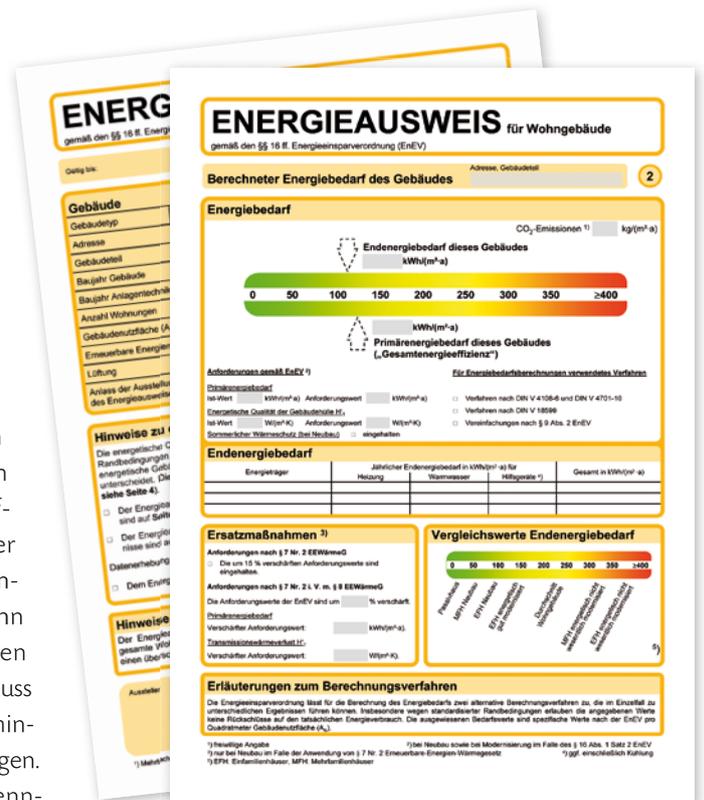
von Elektro- und Haushaltsgeräten. Die Klassen ergeben sich aus dem Energieverbrauch oder -bedarf.

Neue Pflichten werden damit auch Verkäufern und Vermietern auferlegt: Bereits bei der Besichtigung einer Immobilie müssen sie ihn Interessenten vorlegen und bei Vertragsabschluss im Original oder zumindest in Kopie aushändigen. Die energetischen Kennwerte müssen auch in Immobilienanzeigen angegeben werden. Dabei muss klar erkennbar sein, ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis handelt. Der Endenergiewert sowie der wesentliche Energieträger für Heizung, bei Wohngebäuden das Baujahr und die Energieeffizienzklasse müssen ausgewiesen sein. Verstöße gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit Geldbußen bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

## Erweiterung der Aushangpflicht

Die Auflage zum öffentlichen Aushang in behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr wird auf kleinere Gebäude erweitert und auch auf privatwirtschaftliche Bauten mit regem Publikumsverkehr wie Museen, Theater, Kinos, Hotels, Banken, Kaufhäuser usw. ausgedehnt.

Zur Stärkung des Vollzugs der EnEV werden nach EU-Vorgabe unabhängige Stichprobenkontrollen durch die Länder für Energieausweise und Berichte über die



Inspektion von Klimaanlage eingeführt. Schließlich wird mit der EnEV 2014 die Liste der Ordnungswidrigkeiten erweitert. Sie umfasst nun auch die Nachrüstpflichten im Bestand, die bisher zwar verbindlich waren, bei Nichterfüllung jedoch folgenlos blieben.

Als „eine Novelle mit Augenmaß im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit“ (Dr. Peter Ramsauer), die „anspruchsvolle und zugleich wirtschaftlich vertretbare Standards für Neubauten“ (Dr. Philipp Rösler) setze, stellt das BMVBS die EnEV 2014 in der Pressemitteilung anlässlich ihrer Verabschiedung dar. Fraglos ist die Novellierung ein Schritt zu mehr Energieeffizienz. Wirtschaft und Investoren wird sie nur überzeugen, wenn den neuen Belastungen ein angemessener Ausgleich in Form von Fördermitteln und steuerlichen Abschreibungen gegenübersteht. Der Erfolg der Energiewende im Gebäudebereich wird letztlich vom Gleichgewicht beider Aspekte abhängen.

# Immobilienverwalter diskutieren Aufgaben und Pflichten

Das 39. Fachgespräch zum Wohnungseigentumsrecht in Fischen

von Martin Kaßler

**A**ls Schnittstelle zwischen Eigentümern und der Gemeinschaft obliegen dem Verwalter vielfältige Pflichten. Diese standen zusammen mit Aufgaben und Funktionen im Mittelpunkt des diesjährigen 39. WEG-Fachgesprächs des ESWiD in Fischen. Immobilienverwalter und Juristen aus der ganzen Republik trafen sich Ende Oktober in dem beschaulichen Örtchen im Allgäu. Zum Schwerpunktthema „Verwaltung durch die Gemeinschaft – Funktion, Aufgabe und Haftung des Verwalters“ hatte der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) dazu eingeladen, Wissen zu erweitern, aufzufrischen und somit mehr Sicherheit für die tägliche Arbeit zu gewinnen.

## Obliegenheiten von Verwaltern und Eigentümern

Unter der Moderation von Prof. Werner Merle und Sabine Kuhla standen drei Tage lang rechtliche Fragen rund um das Wohnungseigentumsgesetz und vor allem die gesetzlichen Pflichten des Verwalters zur Diskussion. Der detaillierten Erörterung einzelner Obliegenheiten stellte der Berliner Professor Christian Armbrüster eine juristische Einordnung der Stellung von Gemeinschaft, Eigentümer und Verwalter voran und zeigte auch die gemeinschaftsbezogenen Aspekte auf, deren Erfüllung in der Verantwortlichkeit von Eigentümern und Verwaltern liegt. Bei der anschließenden



Betrachtung spezifischer Aufgaben und Haftungen des Verwalters standen unter anderem die Verkehrssicherungspflichten für das Gemeinschafts- und Sondereigentum, Instandsetzungspflichten und öffentliche Abgabepflichten im Fokus. Aufsehen erregte ein beispielhafter Fall aus dem Jahr 1981, bei dem ein Kind in eine Dornenhecke am Rande eines Kinderspielplatzes gefallen war. Das OLG Frankfurt hatte dafür den Verwalter in die Haftung genommen. Aufgrund der Unerfahrenheit, Unbesonnenheit und Spiellust von Kindern hätte er für die Sicherheit des Spielplatzes einen strengeren Maßstab anlegen müssen. Weitere Beispiele aus der Praxis dienten dazu, eine Vielzahl von Urteilen und die daraus resultierenden Konsequenzen für Wohnungsgemeinschaften, Eigentümer und Verwalter zu diskutieren. Auch praktische Fragen zum Verwalterwechsel wurden geklärt. In diesem Zusammenhang informierte der Kölner Rechtsanwalt Dr. Michael Casser über die nachwirkenden Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters.

## Fachausstellung und Vortragsprogramm

In den Pausen hatten die rund 500 Teilnehmer Gelegenheit, sich auf der angegliederten Fachausstellung zu Produktentwicklungen und Dienstleistungen aus den Bereichen Versicherung, Schadenssanierung und Software-Entwicklung zu informieren. Erstmals wurden neben den Fachforen des ESWiD auch eine Reihe praxisrelevanter Vorträge zu aktuellen Themen angeboten, die das Hauptprogramm komplementierten. Besonders energisch fiel die Debatte zur SEPA-Umstellung aus. Obwohl hier für Unternehmen das Ultimo für den Abschluss zum 31. Januar 2014 längst feststeht, zeigte sich vielerorts noch Handlungsbedarf. Mit großem Wissensdurst wurde auch der Komplex Legionellenbeprobung aufgenommen.

Obwohl das sonnige Herbstwetter in den Augen so manches Verwalters die Sehnsucht nach einem Ausflug in die Berge aufblitzen ließ, waren die Vorträge zu allen Themen gut besucht, und auch die Vorstellung von Maßnahmen und Möglichkeiten zur energetischen Sanierung sowie innovativer Software-Lösungen fanden große Beachtung. So zeigte sich hier wieder einmal, dass rechtliche Grundlagen, praktischer Erfahrungsaustausch und juristisches Know-how für die Arbeit des Immobilienverwalters von zentralem Interesse sind.

Das nächste und dann schon 40. Fachgespräch in Fischen findet vom 22. bis 24. Oktober 2014 statt.



# DDIV zieht positive Bilanz für 2013

**V**iel erreicht haben der Dachverband und seine Landesverbände im vergangenen Jahr und damit die Bedeutung des Immobilienverwalters für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft deutlich gestärkt.

„Ein **Vorteil** für jeden einzelnen in der Branche **professionell Tätigen,**“ so DDIV-Präsident Wolfgang Heckeler.



Die aktive Mitgestaltung der Bundespolitik, die regelmäßige Teilnahme an Anhörungen und Gesprächen, in denen der Verband seine Positionen vertreten konnte, haben die öffentliche Wahrnehmung der verantwortungsvollen Tätigkeit deutlich erhöht. Auch die Präsenz in den Medien mit den relevanten Schwerpunktthemen hat dazu entscheidend beigetragen.

Politisch trugen die Erwirkung eines Prüfantrags zum Datenbankgrundbuch über Bundestag und Bundesrat sowie die Mitwirkung am Koalitionsvertrag Früchte. Die langjährige Forderung nach Mindestqualifikationen und Versicherungspflichten sind darin verankert, und eine explizite Regelung zur automatisierten Einsichtnahme ins Datenbankgrundbuch für Verwalter in Sicht.

Zahlreiche Publikationen, Gutachten und praxisrelevante Broschüren wie zur SEPA-Einführung werden von vielen Unternehmen genutzt – ein gutes Zeichen dafür, dass der DDIV gezielt eine Berufsgruppe sinnvoll und richtig vertritt und begleitet.



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

## Breaking NEWS

### EU-Kommission will SEPA-Frist verlängern

Eine verlängerte Übergangsfrist für das SEPA-Zahlungsverfahren hat die Europäische Kommission in Brüssel am 9. Januar 2014 vorgeschlagen. Statt wie geplant zum 1. Februar 2014 soll die Umstellung auf das dann einzig zulässige Überweisungs- und Lastschriftverfahren erst zum 1. August 2014 endgültig erfolgen.

Der Hintergrund: In den letzten Monaten zeigte sich, dass der Fortschritt der Umstellung in den insgesamt 33 beteiligten Ländern durchaus unterschiedlich schnell vorangeht. Während Länder wie Finnland, Slowakei und Slowenien mit einer nahezu 100-prozentigen SEPA-Quote an der Spitze liegen, hinkt z. B. Deutschland, wo im Dezember 2013 gerade mal 32 Prozent aller Überweisungen über SEPA getätigt wurden, noch hinterher. Lediglich 31 Prozent aller deutschen Unternehmen und Vereine haben bisher die für das SEPA-Lastschriftverfahren notwendige Gläubiger-Identifikationsnummer bei der Deutschen Bundesbank beantragt. Für alle anderen könnte die Umstellung zum 1. Februar problematische Finanzengpässe mit sich bringen.

Die Vorstände der Europäischen Notenbanken wie auch die Europäische Zentralbank sind strikt gegen die verlängerte Frist und planen, entsprechend auf die jeweilige Regierung ihres Landes Einfluss zu nehmen. Denn noch ist nichts entschieden. Um wirklich in Kraft zu treten, müssen auch das Europaparlament und die Länder-Finanzministerien dem Vorschlag der EU-Kommission zustimmen. Bis dahin gilt die bisherige Rechtslage: Nach der europäischen SEPA-Verordnung von 2012 startet am 1. Februar 2014 der einheitliche europäische Zahlungsverkehr, so die Bundesregierung in einer Meldung vom 10. Januar 2014.





# 15. Kölner Verwalterforum des VNWI

Doppeljubiläum am 21./22. Februar 2014

15 Jahre VNMW – 15 Jahre Kölner Verwalterforum. Der Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V. lädt in diesem Jahr zu einem besonders attraktiven Programm ins Kölner Maternushaus: Hochkarätige Referenten, topaktuelle Themen aus dem Verwalteralltag, eine informative Fachmesse und niveauvoller

Humor ergeben einen einzigartigen Mix. Als Gastredner werden der Berliner Bezirksbürgermeister von Neukölln, Heinz Buschkowsky, sowie der Publizist und Philosoph Richard David Precht erwartet. Weitere Informationen und das Programm zur Veranstaltung sind zu finden unter: [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)

## Der Watzmann ruft!

Zu den 33. ESWiD Mietrechtstagen in Berchtesgaden

**R**osenheim war zwar seit 2011 für die zahlreichen Teilnehmer alljährlich eine Reise wert. In diesem Jahr lädt der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis aber wieder nach Berchtesgaden ein. Vom 7. bis 9. Mai 2014 dreht sich vor alpiner Kulisse alles um das Schwerpunktthema „**Die**

**Mietzahlung: Vertragsgestaltung – Sicherheit – Erhöhung – Insolvenz**“.

Das diesjährige Programm, das sich gleich zum Auftakt mit der von der Bundesregierung beschlossenen „Mietpreisbremse“ streitbar gibt, ist mit renommierten Referenten besetzt. Den verschiedenen Aspekten der vertraglichen Gestaltung zur Entgeltvereinbarung wird sich der Berliner Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter widmen. Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck

erläutert die Konsequenzen und Maßnahmen bei Verzug der Mietzahlungen. Mit den Sonderproblemen bei Empfängern von Grundsteuer setzt sich die Vizepräsidentin des Amtsgerichts Kiel, Dr. Beate Flatow, auseinander und über die Vermeidung von Verjährung und Verwirkung wird der Karlsruher Rechtsanwalt Thomas Hannemann referieren. Diesen Themenkreis ergänzend, gibt Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld unter anderem praktische Hinweise zum Verfahren bei Mieterinsolvenz. Darüber hinaus wird es auch Vorträge zur gesetzeskonformen Mieterhöhung im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen, das Mietzinsmanagement bei der Verwaltung für Dritte und einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung des BGH geben. Durch das Programm führen an allen drei Tagen moderierend Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle von der Universität Potsdam und die Hamburger Rechtsanwältin Ruth Breitholdt. Über das umfassende Vortragsprogramm hinaus bieten die Mietrechtstage auch Arbeitsgruppen, in denen unter fachlicher Leitung Fragen erörtert und Lösungen erarbeitet werden. Wie schon im Vorjahr wird eine Fachausstellung das Programm umrahmen, der dem neuen alten Veranstaltungsort angemessene zünftige bayerische Abend wird diesmal aber einen etwas anderen Akzent setzen. [www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.de)

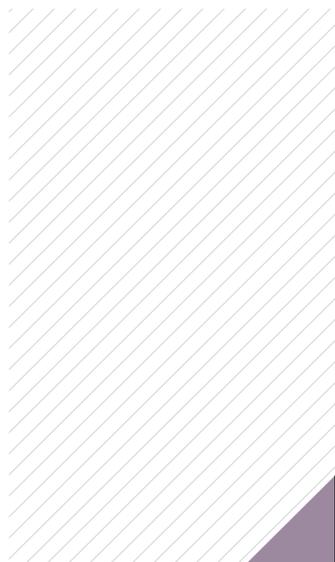


1 Treffpunkt: Kur- und Kongresshaus Berchtesgaden

2 Das Berchtesgader Fachgespräch: Schon immer mehr als ein Mietrechtsseminar

# Veranstaltungshinweise

## FEBRUAR



### Facility Management 2014

Fachmesse & Kongress rund um das Produkt- und Dienstleistungsangebot Facility Manager. Im direkten Dialog treffen Verantwortliche, Geschäftsführer und Entscheider, auf Lösungsanbieter und kompetente Partner.

**Datum:** 25. – 27.02.2014

**Ort:** Frankfurt am Main,  
Messe Frankfurt  
[www.mesago.de](http://www.mesago.de)

### IMMOBILIEN 2014

Die Schwerpunkte Gewerbe & Kongress sowie Wohnen & Eigentum bilden das gesamte Spektrum des Immobilienmarkts ab und informieren mit Fachveranstaltungen zu aktuellen Themen. Ein Treffpunkt für Branchenprofis zur Anbahnung von Geschäftskontakten.

**Datum:** 27.02. – 02.03.2014

**Ort:** Congress Center Leipzig  
[www.immobiliennmesse-leipzig.de](http://www.immobiliennmesse-leipzig.de)

### 15. EBS Immobilienkongress

Die Wohnungswirtschaft – das unterschätzte Schwergewicht. Um dieses Thema ranken sich in diesem Jahr Vorträge und Diskussionen von Professionals und Studenten.

**Datum:** 28.02.2014

**Ort:** Schloss Reichartshausen,  
Oestrich-Winkel  
[www.ebs-immobilienkongress.de](http://www.ebs-immobilienkongress.de)



### Techem Abrechnung Online: der schnelle und bequeme Weg zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Mit unserem Service **Abrechnung Online** können Sie die Kosten- und Nutzerdaten für Ihre Abrechnungen jederzeit einfach, schnell und kostenfrei online übermitteln. So sparen Sie gerade in der Abrechnungs-Hochphase jede Menge Aufwand und wertvolle Zeit. Zusätzlich sorgt die Plausibilitätsprüfung schon bei Eingabe der Daten für eine hohe Qualität. Mehr zur entspannten Abrechnung Online erfahren Sie unter:

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)  
[www.techem.de/online-abrechnung](http://www.techem.de/online-abrechnung)



**techem**  
Näher sein. Weiter denken.

**DDIV** *aktuell*

**Beileger**

Rückantwort bis zum 28. Februar 2014 bitte an



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.  
DDIV-Branchenbarometer  
Dorotheenstr. 35  
10117 Berlin

Fax: 030.300 96 79 21  
E-Mail: [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)

## Branchenbarometer 2014

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalter,

steigende Neubauzahlen und Baugenehmigungen von Eigentumswohnungen künden von positiven Zukunftsaussichten für Immobilienverwalter. Auch politisch gewinnt der Verwalter zunehmend an Profil. Erstmals hat die Bundesregierung Vorhaben zu Mindestqualifikationen, Pflichtversicherungen und Verbraucherschutz im aktuellen Koalitionsvertrag festgeschrieben.

Ungeachtet zuversichtlicher Prognosen liegen kaum Daten über die Branche der Immobilienverwalter vor. Bis heute ist weitestgehend unbekannt, wie sich die Gruppe der Verwaltungsunternehmen zusammensetzt. Einen ersten Überblick über Tätigkeitsfelder und Umsatzerwartungen gab das 1. DDIV-Branchenbarometer 2013. Diese Strukturanalyse führen wir nun zum 2. Mal erweitert durch und möchten Sie um Ihre Teilnahme bitten.

Die Umfrage enthält Fragen zum Tätigkeitsfeld selbst, den Umsatz- und Gewinnaussichten, zur Verwaltervergütung sowie zur Mitarbeiterentwicklung. Die Fragen können Sie online unter [www.ddiv-umfragen.de](http://www.ddiv-umfragen.de) oder auf den folgenden Seiten bis zum **28. Februar 2014** ausfüllen. Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie uns bitte per Fax, E-Mail oder auf postalischem Weg zu.

Bitte helfen Sie uns und der gesamten Branche belastbare Statistiken aufzubauen, auf deren Grundlage wir gemeinsam Zukunftsthemen voran bringen können. Nehmen Sie sich einige Minuten Zeit, die Fragen möglichst präzise zu beantworten.

**Selbstverständlich werden alle Daten streng vertraulich behandelt und anonymisiert. Ergebnisse werden ausschließlich nach Auswertung aller zuvor anonymisierten Datensätze veröffentlicht.**

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit per E-Mail oder unter der Telefonnummer 030.30096790 gern zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Hilfe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Kaßler'.

Martin Kaßler  
Geschäftsführer Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

## ALLGEMEINE FRAGEN

### Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?

- Einzelunternehmen  
 Personengesellschaft  
 GmbH  
 AG  
 Sonstiges, nämlich \_\_\_\_\_

### Wie viele Gesellschafter/Eigentümer sind beteiligt?

\_\_\_\_\_ Anzahl der Gesellschafter/Eigentümer Anzahl

### Ist es ein inhabergeführtes\* Unternehmen?

\* inhabergeführt, wenn der/die Gesellschafter auch operativ für das Unternehmen tätig sind (z. B. Geschäftsführung)

- ja                       nein

### Welchen räumlichen Markt deckt Ihr Unternehmen ab?

- lokal (= Stadt oder Gemeinde)  
 regional (= Landkreis)  
 überregional (= mehrere Landkreise, ggf. auch bundeslandübergreifend)  
 deutschlandweit (= drei oder mehr Bundesländer)  
 international

### Wie viele Einheiten verwaltete Ihr Unternehmen 2013?

\* Mischobjekte bitte grob aufteilen

\_\_\_\_\_ Anzahl Gesamt

davon \_\_\_\_\_ WEG-Verwaltung\*

davon \_\_\_\_\_ SE-Verwaltung\*

davon \_\_\_\_\_ Miethaus-Verwaltung\*

davon \_\_\_\_\_ Gewerbe-Verwaltung\*

davon \_\_\_\_\_ sonstige Verwaltung\*

### Wie viele Objekte/Gebäude verwaltet Ihr Unternehmen?

\_\_\_\_\_ Gesamt

### In welchem Bundesland liegt Ihr Hauptsitz?

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Baden-Württemberg      | <input type="radio"/> Niedersachsen       |
| <input type="radio"/> Bayern                 | <input type="radio"/> Nordrhein-Westfalen |
| <input type="radio"/> Berlin                 | <input type="radio"/> Rheinland-Pfalz     |
| <input type="radio"/> Brandenburg            | <input type="radio"/> Saarland            |
| <input type="radio"/> Bremen                 | <input type="radio"/> Sachsen             |
| <input type="radio"/> Hamburg                | <input type="radio"/> Sachsen-Anhalt      |
| <input type="radio"/> Hessen                 | <input type="radio"/> Schleswig-Holstein  |
| <input type="radio"/> Mecklenburg-Vorpommern | <input type="radio"/> Thüringen           |

### In welchem DDIV-Landesverband sind Sie Mitglied?

- |   |  |
|---|--|
| <input type="radio"/> VDIV Baden-Württemberg    | <input type="radio"/> VNWI (NRW)             |
| <input type="radio"/> VDIV Bayern               | <input type="radio"/> VDIV RP/Saarland       |
| <input type="radio"/> VDIV Berlin-Brandenburg   | <input type="radio"/> VDIV Mitteldeutschland |
| <input type="radio"/> VDIV Hessen               | <input type="radio"/> VDIV Sachsen-Anhalt    |
| <input type="radio"/> VDIV Niedersachsen/Bremen | <input type="radio"/> VDIV SH/HH/MV          |
| <input type="radio"/> In keinem Landesverband   |  |

## FRAGEN ZUR MITARBEITERENTWICKLUNG

### Wie viele Mitarbeiter beschäftigte Ihr Unternehmen in 2013 (Durchschnitt)?

\_\_\_\_\_ Gesamtanzahl der Mitarbeiter im Durchschnitt

davon \_\_\_\_\_ Männer

davon \_\_\_\_\_ Frauen

### Die genannte Mitarbeiterzahl lässt sich aufteilen in:

\_\_\_\_\_ Mitarbeiter Vollzeit

\_\_\_\_\_ Mitarbeiter Teilzeit (<10h)      \_\_\_\_\_ Mitarbeiter Teilzeit (<30h)

\_\_\_\_\_ Mitarbeiter Teilzeit (<20h)      \_\_\_\_\_ Mitarbeiter Teilzeit (<38h)

### Wie schätzen Sie die Mitarbeiterentwicklung in 2013 im Vergleich zu 2012 ein?

- gestiegen       gleichgeblieben       gesunken

### Sehen Sie Schwierigkeiten künftig qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen?

- Ja                       Nein

### Wenn Sie Schwierigkeiten sehen, künftig qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, in welchen Bereichen besonders?

mehrere Antworten möglich

- Führungskräfte/Geschäftsführung/Prokurist  
 Ingenieure  
 Sachbearbeiter  
 Buchhaltung  
 Techniker  
 Sekretariat  
 Bei sonstigen Mitarbeitern, z. B. \_\_\_\_\_

### Verfolgen Sie Strategien zur Mitarbeiterförderung?

mehrere Antworten möglich

- Keine Strategie  
 Ausbildungsbetrieb  
 Förderung von Studenten und Abschlussarbeiten  
 Möglichkeiten zur Teilnahme an Weiterbildungen  
 Altersteilzeit  
 Gemeinsame Ausflüge (Weihnachtsfeiern, etc.)  
 Betriebliche Altersvorsorge  
 Betriebliche Gesundheitsförderung  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

### Würden Sie ein duales Studium eines Mitarbeiters unterstützen?

- Ja                       Nein

### Wie viele Weiter- oder Fortbildungsveranstaltungen besuchen Sie oder Ihre Mitarbeiter durchschnittlich im Jahr?

\_\_\_\_\_ Anzahl Veranstaltungen

davon \_\_\_\_\_ des DDIV/der Landesverbände

davon \_\_\_\_\_ von Dienstleistern der Immobilienwirtschaft

davon \_\_\_\_\_ von anderen Seminaranbietern

### Welche Form der Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen präferieren Sie für sich und Ihre Mitarbeiter?

mehrere Antworten möglich

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Halbtagesseminar     | <input type="radio"/> Wochenendveranstaltungen    |
| <input type="radio"/> Tagesseminar         | <input type="radio"/> Onlinebasierte Seminare     |
| <input type="radio"/> Abendveranstaltungen | <input type="radio"/> Hausinterne Weiterbildungen |

### Wie werden Sie meist auf Seminare aufmerksam?

mehrere Antworten möglich

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Zeitung/(Fach-)Zeitschrift | <input type="radio"/> Website des Anbieters   |
| <input type="radio"/> E-Mailanwerbung            | <input type="radio"/> Postalische Einladungen |
| <input type="radio"/> Sonstiges _____            |   |

## FRAGEN ZU UMSATZ UND GEWINN

Welchen Jahresumsatz hat Ihr Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 realisiert?

\_\_\_\_\_ EUR Jahresumsatz 2013

Wie teilt sich der Umsatz auf die einzelnen Bereiche auf?

- \_\_\_\_\_ % WEG-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)  
 \_\_\_\_\_ % SE-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)  
 \_\_\_\_\_ % Miethaus-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)  
 \_\_\_\_\_ % Gewerbe-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)  
 \_\_\_\_\_ % Sonderleistungen Verwaltung  
 \_\_\_\_\_ % Sonstiges

Wie schätzen Sie den Umsatztrend für 2014 im Vergleich zu 2013 ein?

	>+10%	<+10%	<+5%	+/-0	<-5%	<-10%	>-10%
Jahresumsatz	<input type="radio"/>						
WEG-Verwaltung*	<input type="radio"/>						
SE-Verwaltung*	<input type="radio"/>						
Miethaus-Verwaltung*	<input type="radio"/>						
Gewerbe-Verwaltung*	<input type="radio"/>						
Sonderleistungen	<input type="radio"/>						
Sonstiges*	<input type="radio"/>						

\* ohne Sonderleistungen

Wie hoch schätzen Sie den Gewinn Ihres Unternehmens vor Steuern 2013?

\_\_\_\_\_ TEUR Gewinn 2013

Wie hoch schätzen Sie den Gewinn Ihres Unternehmens vor Steuern 2013 im Vergleich zu 2012?

>+10%	<+10%	<+5%	+/-0	<-5%	<-10%	>-10%
<input type="radio"/>						

Wie hoch schätzen Sie den Gewinnrendertrend (= Ergebnis vor Steuern) für 2014 im Vergleich zu 2013?

>+10%	<+10%	<+5%	+/-0	<-5%	<-10%	>-10%
<input type="radio"/>						

Planen Sie in 2014/2015 einen Verwaltungskauf, -verkauf oder eine familieninterne Nachfolgeregelung?

mehrere Antworten möglich

- Kein Kauf/Verkauf geplant     Familieninterne Nachfolge  
 Verkauf     Kauf

## FRAGEN ZUR WEG-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie hoch ist Ihre durchschnittliche (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei WEG-Verwaltung?

- \_\_\_\_\_ €/Einheit für WEG < 10 WE  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für WEG < 29 WE  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für WEG < 49 WE  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für WEG < 99 WE  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für WEG > 100 WE  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für Garagen innerhalb der WEG  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit für Garagen außerhalb der WEG

Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen bei der WEG-Verwaltung?

Außerordentliche Eigentümerversammlung:

- \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % der monatlichen Grundvergütung

Erhebung von Sonderumlagen:

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % des Sonderumlagebetrages

Regieaufwand für größere Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen:

- in Grundvergütung enthalten  
 nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttobaukosten

Regulierung von Versicherungsschäden:

- in Grundvergütung enthalten  
 nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % des Entschädigungsbetrages

Mahnungen (1. Mahnschreiben):

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pro Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % der monatlichen Grundvergütung

Eigentümerwechsel:

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pro Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % der monatlichen Grundvergütung

Verwalterzustimmung:

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pro Einheit oder  
 \_\_\_\_\_ % der monatlichen Grundvergütung

## FRAGEN ZUR SE-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der SE-Verwaltung vergütet?

- Pauschalbetrag pro Einheit  
 Prozentual (gekoppelt an Miete)

Wie hoch ist Ihre pauschale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei SE-Verwaltung im Durchschnitt?

- \_\_\_\_\_ €/Einheit < 10 Sondereigentumseinheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 29 Sondereigentumseinheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 49 Sondereigentumseinheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 99 Sondereigentumseinheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit > 100 Sondereigentumseinheiten

**Wie hoch ist Ihre prozentuale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei SE-Verwaltung?**

- \_\_\_\_\_ % der Nettokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttowarmmiete

**Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Zusatzleistungen bei der SE-Verwaltung?**
**Insertion:**

- in Grundvergütung enthalten       nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal

**Abschluss Mietvertrag:**

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pauschal  
 \_\_\_\_\_ % der jährlichen Mietkosten

**Übergabe/Abnahme der Wohnung:**

- in Grundvergütung enthalten       nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder

**Durchführung von Mieterhöhung:**

- in Grundvergütung enthalten  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ % des jährlichen Mieterhöhungsbetrages

**Instandhaltung:**

- in Grundvergütung enthalten       nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttobaukosten/Rechnungssumme

**Bauleitung bei aufwändigen Baumaßnahmen:**

- in Grundvergütung enthalten       nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttobaukosten

**FRAGEN ZUR MIETHAUS-VERWALTERVERGÜTUNG**
**Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Miethaus-Verwaltung vergütet?**

- Pauschalbetrag pro Einheit/Objekt  
 Prozentual (gekoppelt an Miete)

**Wie hoch ist Ihre pauschale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei der Miethaus-Verwaltung?**

- \_\_\_\_\_ €/Einheit < 10 Mietwohnungen  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 29 Mietwohnungen  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 49 Mietwohnungen  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 99 Mietwohnungen  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit > 100 Mietwohnungen

**Wie hoch ist Ihre prozentuale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei der Miethaus-Verwaltung?**

- \_\_\_\_\_ % der Nettokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttowarmmiete

**Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Zusatzleistungen bei der Miethaus-Verwaltung?**
**Insertion:**

- in Grundvergütung enthalten oder  
 nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal

**Abschluss Mietvertrag:**

- in Grundvergütung enthalten oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ % der jährlichen Mietkosten

**Übergabe/Abnahme der Wohnung:**

- in Grundvergütung enthalten oder  
 nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal

**Durchführung von Mieterhöhung:**

- in Grundvergütung enthalten oder  
 nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ % des jährlichen Mieterhöhungsbetrages

**Instandhaltung:**

- in Grundvergütung enthalten       nach Aufwand oder  
 \_\_\_\_\_ € pauschal oder  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttobaukosten/Rechnungssumme

**FRAGEN ZUR GEWERBE-VERWALTERVERGÜTUNG**
**Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Gewerbe-Verwaltung vergütet?**

- Pauschalbetrag pro Einheit/Objekt  
 Prozentual (gekoppelt an Miete)

**Wie hoch ist Ihre pauschale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei der Gewerbe-Verwaltung?**

- \_\_\_\_\_ €/Einheit < 10 Gewerbe-Einheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 29 Gewerbe-Einheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 49 Gewerbe-Einheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit < 99 Gewerbe-Einheiten  
 \_\_\_\_\_ €/Einheit > 100 Gewerbe-Einheiten

**Wie hoch ist Ihre prozentuale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei der Gewerbe-Verwaltung?**

- \_\_\_\_\_ % der Nettokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttokaltmiete  
 \_\_\_\_\_ % der Bruttowarmmiete

**Wie hoch sind Ihre (Netto-)Stundensätze zur Vergütung nach Aufwand oder sonstiger, gesonderter Zusatzleistungen im Durchschnitt?**

- \_\_\_\_\_ €/Stunde für Geschäftsführer/Inhaber/Prokurist  
 \_\_\_\_\_ €/Stunde für Ingenieur  
 \_\_\_\_\_ €/Stunde für Sachbearbeiter  
 \_\_\_\_\_ €/Stunde für Techniker  
 \_\_\_\_\_ €/Stunde für Sekretariat

**VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME!**



# 10 Tipps, um Fehler zu vermeiden die Mietabrechnung

Nicht nur die WEG-Abrechnung birgt zahlreiche Fallstricke, die aufwendige Verfahren und Verzögerungen nach sich ziehen können. Auch bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern einer WEG kommt es auf Anfechtungssicherheit, ordnungsgemäße Ausführung und die transparente Aufstellung der Kosten an, um Widersprüche und Zahlungsverzögerungen zu vermeiden. Sie wären schließlich vom Verwalter vor den Eigentümern als Vermieter zu rechtfertigen.

von Steffen Haase

## 1 Fälligkeit des Nachzahlungsanspruchs

Wurde eine formelle, ordnungsgemäße Abrechnung erstellt, wird der Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung durch den Mieter fällig. Eine Frist zur Überprüfung der Abrechnung wird dem Mieter nicht zugestanden. Bei Wohnraum, welcher der Preisbindung unterliegt, gelten die §§ 20 Abs. 4 S. 1, 4 Abs. 7 und 8 NMV sowie § 10 Abs. 2 WoBindG. Geht die Abrechnung dem Mieter bis zum 15. eines Monats zu, wird die Nachzahlung am 1. des darauf folgenden Monats fällig.

## 2 Die Abrechnungsfrist

Gemäß § 556 Absatz 3 S. 2 BGB ist unbedingt zu beachten, dass die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zu übermitteln ist. Die erste Abrechnung setzt den Lauf der Frist in Gang.

## 3 Der Abrechnungszeitraum

Mieterabrechnungen müssen im Abstand von längstens 12 Monaten gestellt werden, wobei die Vertragsparteien individuell auch kürzere Zeiträume vereinbaren können. Üblicherweise gilt das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum. In der Folge sind Abrechnungen für Mietverhältnisse, die erst im Laufe eines Kalenderjahres beginnen, anteilig für die Zeit des mieterseitig genutzten Wohnraums zu erstellen. Für Mietverhältnisse über gewerblich genutzte Räume gilt § 556 BGB nicht (weil in §§ 578 BGB nicht aufgeführt); dort sind andere Vereinbarungen möglich.

## 4 Nennung der Gesamtkosten

Dem Mieter muss die Gesamtsumme, die für einen errechneten und ausgewiesenen Posten aufgelaufen ist, mitgeteilt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Kosten dafür nicht insgesamt auf die Betriebskosten der Mieter umlegbar sind. Vorwegabzüge müssen so ausgewiesen sein, dass sie für den Mieter überprüfbar sind. Sind z. B. Teile der Hausmeistervergütung nicht umlegbar, so sind sowohl die Gesamtkosten für Hausmeisterdienste anzugeben als auch der nicht umlegbare Teil hieraus sowie der auf den Mieter umlegbare Teil.

## 5 Umlagefähigkeit der Kosten

Achten sie sorgfältig darauf, dass nicht umlagefähige Kosten den Mietern auch nicht berechnet werden. Nicht auf sie umgelegt werden können z. B. die schon in der Miete enthaltenen Verwaltungs- und Reparaturkosten. Im Abrechnungszeitraum 2013 fallen erst-

mals Kosten an, die durch die Erfüllung der Trinkwasserverordnung entstehen. Auch hier muss man differenzieren. Die regelmäßig alle drei Jahre wiederkehrende Prüfung ist umlagefähig, Nachprüfungen aufgrund eines Legionellenbefalls aber nicht und eventuelle Instandsetzungsmaßnahmen an der Wasserversorgung natürlich ebenso wenig.

## 6 Nennung von Mindestangaben

Es ist ein formaler Mangel, wenn gegen die Grundsätze für die Form der Angaben verstoßen wird. Der BGH hat diese in verschiedenen Entscheidungen aufgestellt beziehungsweise bestätigt. So muss die Abrechnung die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten, aus der die Berechnung des Mieteranteils und der Ansatz der Vorauszahlungen ersichtlich sind. Für die rechnerische Nachvollziehbarkeit ist das Verständnis eines rechtlich und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters maßgeblich, so dass eine aus sich heraus schlüssige Nachprüfung möglich ist.

## 8 Korrekte Anwendung von Verteilerschlüsseln

Eine Mieterabrechnung ist inhaltlich mangelhaft, wenn falsche Verteilerschlüssel, etwa wegen des Verstoßes gegen eine bestimmte vertragliche Vereinbarung (BGH, Urteil v. 17.11.2004, VIII ZR 115/04, WuM 2005, 61), zur Anwendung kommen. Dies ist gerade für Abrechnungen zu vermieteten Eigentumswohnungen relevant – vor allem dann, wenn mietvertragliche Regelungen mit denen der Eigentümergemeinschaft nicht in Einklang stehen.

## 9 Rückforderung von Vorschüssen

Im Falle formell nicht wirksamer Abrechnungen können Mieter eine eigene Abrechnung vorlegen und eventuell überzahlte Vorschüsse zurückfordern. Das Gleiche gilt bei inhaltlicher Unrichtigkeit. Es ist dann an ihnen, das Ergebnis auf Grund der vorliegenden Unterlagen zu schätzen und annähernd vorzutragen ist.

## 7 Erläuterung des Verteilerschlüssels

Bei sämtlichen Abrechnungspositionen ist der Verteilerschlüssel zu nennen und zu erläutern. Insbesondere Abkürzungen sind verständlich darzulegen, wie z. B. MEA für Miteigentumsanteile. Die Gesamtsumme und der Rechenweg im Dreisatz zum Mieteranteil muss nachvollziehbar sein.

## 10 Berichtigung der Abrechnung

Wenngleich der Mieter keine Korrektur einer inhaltlich falschen Abrechnung verlangen kann, steht dies dem Vermieter frei. Die Berichtigung muss aber während der Abrechnungsfrist erfolgen, weil sie später nicht mehr zulässig ist (BGH, WuM 2005, 61). Fristversäumnisse würden den Zweck der Ausschlussfrist verfehlen, wonach Mieter mit weiteren Nachforderungen nicht mehr zu rechnen brauchen.

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

### Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profilösung zum wirklich günstigen Preis.

[www.aareal-bank-fuer-verwalter.com](http://www.aareal-bank-fuer-verwalter.com)

Alles aus einer  
Hand. Kompetent,  
konsequent  
und komplett.



**Aareal Bank**

# Die **Abgrenzungen** in der wohnungseigentumsrechtlichen **Jahresabrechnung**

Stellungnahme eines Experten zum viel diskutierten Thema



Der Autor

DR. MARTIN HÄUBLEIN

**Der Professor an der Universität**

**Innsbruck unter anderem**

**für Wohn- und Immobilienrecht**

**hat jüngst für den DDIV ein**

**Gutachten zur ermieteten**

**ETW erstellt.**

**[www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)**

**S**ehr oft habe ich vor allem auf der Fischener Tagung, die insofern zu Recht den Titel „Partner im Gespräch“ trägt, aber auch anderswo erlebt, wie Verwalter, meist mit Verve, Argumente gegen die scheinbar zementierte Rechtsprechung zur Jahresabrechnung vorbrachten. Im juristischen Schrifttum findet man ebenfalls immer wieder Stimmen, die auf Unzulänglichkeiten der herrschenden Abrechnungsdoktrin hinweisen. Ein wesentliches Konfliktfeld bilden dabei Abgrenzungsposten. Mit ihrer Hilfe sollen Kosten periodengerecht abgerechnet werden. Diese Annäherung an das Leistungsprinzip erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Eigentümer die anteiligen Betriebskosten unbeanstandet auf ihre Mieter umlegen können.

Meiner Ansicht nach haben sich die Rahmenbedingungen für die Antwort auf die Frage, ob und in welchen Fällen Abgrenzungen in der Jahresabrechnung zulässig sind, in jüngster Vergangenheit verändert. Dies nicht etwa durch ein Einschreiten des Gesetzgebers, sondern durch die Rechtsprechung des BGH. Der V. Zivilsenat hat – unter Bezugnahme auf Vorarbeiten aus dem Schrifttum – anerkannt, dass die Einzelabrechnung und die Gesamtabrechnung unterschiedliche Funktionen haben und daher auch unterschiedliche Kostenansätze enthalten können (s. BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, Rn. 16). Diese Weichenstellung erlaubt es, im Rahmen der Gesamtabrechnung strikt am Einnahmen-Ausgaben-Prinzip festzuhalten, auch wenn in Einzelabrechnungen abgegrenzt wird, was etwa im Anwendungsbereich der HeizkostenV sogar geschehen muss (BGH, a. a. O.). Die Jahresabrechnung kann da-

her ihre Rechnungslegungsfunktion erfüllen und ermöglicht einen Kontenabgleich ohne großen Aufwand, weil insofern allein die Gesamtabrechnung maßgeblich ist. Damit entfällt ein wichtiges Argument derjenigen, die Abgrenzungen in der Abrechnung grundsätzlich für unzulässig halten und diese Sicht auf § 259 BGB, also auf die Rechenschaftspflicht des Verwalters stützen.

Zwar hatte sich der BGH allein zu Heiz- und Warmwasserkosten zu äußern. Für andere nach Verbrauch abzurechnende Positionen muss aber das Gleiche gelten. Haben die Eigentümer z. B. vereinbart oder beschlossen, die Kosten für Kaltwasser nach Verbrauch zu verteilen, wollen sie im Zweifel nur die Ausgaben für das unterjährig tatsächlich verbrauchte Wasser verteilen. Weder § 28 Abs. 3 WEG, der ohnehin eher unergiebig formuliert ist, noch die gesetzlichen Vorgaben für den Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG), auf dem die Abrechnung aufbaut, stehen einer entsprechenden Abgrenzung in Einzelabrechnungen entgegen.

Dem Einwand, nur eine Verteilung sämtlicher Ausgaben auf die Eigentümer sichere die Liquidität der Gemeinschaft, lässt sich durch entsprechende Rücklagenbildung begegnen (dazu jüngst Lehmann-Richter in seinem Referat anlässlich des 39. Fachgespräches in Fischen). Meines Erachtens wäre es auch nicht systemwidrig, wenn Ausgaben, die zwar nicht verbrauchsabhängig sind, aber einer Wirtschaftsperiode zugeordnet werden können, wie etwa Beiträge für die Gebäudeversicherung, in dieser unter den Eigentümern verteilt werden. Das erscheint interessengerecht und wirkt insbesondere beim Eigentümerwechsel einer Kostenbelastung entgegen, die oft als vom Zufall abhängig kritisiert wird. Die jüngsten Entwicklungen geben Anlass, diese Fragen unter dem beschriebenen Blickwinkel erneut zu diskutieren.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss, z.B.

Geprüfte/r  
**Immobilienfachwirt/in**  
(gtw/IHK)  
Vorbereitung zur IHK Prüfung  
10 Wochenendseminare



Geprüfte/r  
**Immobilien-  
Verwalter/in**  
(EBZ|gtw|DDIV)  
6 Wochenendseminare  
DDIV-angelernt  
8 Monate

**Starten Sie jetzt!**  
[www.gtw-weiterbildung.de](http://www.gtw-weiterbildung.de)

 gtw - Weiterbildung für  
die Immobilienwirtschaft  
Tel. 089/ 57 88 79  
[www.gtw-weiterbildung.de](http://www.gtw-weiterbildung.de)



# Zwischen den Stühlen



Die Jahresabrechnung für  
Sondereigentum zwischen  
WEG und Mietrecht

**B**ei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für vermietete Eigentumswohnungen auf Basis der Hausgeldabrechnung gibt es immer wieder Probleme. Zwar bildet die beschlossene Jahresabrechnung der WEG die Basis für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung. Aber die darin enthaltenen Zahlen dürfen nicht ohne Weiteres übernommen werden. Der Grund

dafür liegt in den Unterschieden beider Abrechnungen, wie sie die tabellarische Gegenüberstellung auf der nächsten Seite ausweist. Für die meisten Unterschiede lassen sich Lösungen finden, insbesondere durch entsprechende Klauseln im Mietvertrag oder durch Nachbelastungsvorbehalte. Es besteht im Bereich der Vertragsgestaltung jedoch schon angesichts der sich ständig weiterentwickelnden BGH-Rechtsprechung keine zukunfts feste Rechtssicherheit.

## Die Knackpunkte im Einzelnen:

Der **Katalog der umlagefähigen Betriebskostenarten** im Mietvertrag kann zwar über den gesetzlichen Rahmen hinaus in Wohnraummietverträgen nicht erweitert werden. Zumindest aber sollten Öffnungsklauseln verwendet werden, auf deren Grundlage Kostenarten, die später evtl. im Objekt anfallen oder gesetzlich eingeführt werden – u. U. auch deren Umlage erst später durch die Rechtsprechung anerkannt wird – in die Kostenumlage einbezogen werden dürfen. Relevant ist dies vor allem für die sonstigen Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV. Soweit dabei auch ein vom gesetzlichen Regelfall abweichender Umlagemaßstab eingeführt werden soll, muss die Klausel die Berücksichtigung des billigen Ermessens erkennen lassen. Die gravierendste Abweichung findet sich im **Abrechnungsprinzip**. Während im

WEG das Zu- und Abflussprinzip (also die Umlage der im Abrechnungszeitraum tatsächlich verauslagten Kosten, für die allein der Zeitpunkt der Rechnungsbegleichung maßgebend ist) als zwingend erachtet wird, findet im Wohnraummietrecht grundsätzlich das Verursachungs- oder Anfallprinzip (also die Umlage der im Abrechnungszeitraum verursachten Kosten ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Rechnungsbegleichung) Anwendung. Insbesondere durch den BGH ist in den letzten Jahren diese strikte Trennung aufgeweicht worden. Zwingend sind lediglich

1. die Anwendung des Zu- und Abflussprinzips im Rahmen der WEG-Gesamtjahresabrechnung und
2. des Verursachungs- oder Anfallprinzips im Rahmen der Heizkostenumlage – und zwar sowohl in den WEG-Einzelabrechnungen als auch in den Betriebskostenabrechnungen.

## Schutz vor unangemessener Benachteiligung

In Eigentümergemeinschaften, in denen zumindest die weit überwiegende Zahl der Eigentümer keine Selbstnutzer, sondern Kapitalanleger sind, kann auch über eine Erstellung der Einzelabrechnungen in sämtlichen Positionen oder zumindest hinsichtlich sämtlicher verbrauchs- bzw. verursachungsabhängiger Positionen auf



Die Autorin

NOREEN WALTHER

**Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Chemnitzer Kanzlei Strunz, Alter insbesondere in den Bereichen Wohnungseigentumsrecht sowie Wohnungs- und Gewerberaummietrecht tätig.**  
[www.strunz-alter.de](http://www.strunz-alter.de)

**Punkt für Punkt:** die wesentlichen Unterschiede beider Abrechnungen

Jahresabrechnung	Betriebskostenabrechnung
<b>Rechtsgrundlage:</b>	
§ 28 WEG, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse	§§ 535, 556 ff., 560 BGB, BetrKV, Mietvertrag, ggf. WohnflächenVO
<b>Umfang der Kostenumlage:</b>	
Umlage aller entstandenen Kosten, auch Instandhaltungs- und Instandsetzungs-, Kapital- und Verwaltungskosten	Umlage der nach § 556 Abs. 1 BGB umlagefähigen Kosten: die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, beschränkt auf die Kostenarten des § 2 BetrKV
<b>Abrechnungsprinzip:</b>	
Zu-/Abflussprinzip, jedenfalls für Gesamtabrechnung	Leistungs-/Verursachungsprinzip aber Abflussprinzip vereinbarungsfähig, wenn kein Mieterwechsel stattfindet
<b>gesetzl. Kostenverteilungsschlüssel</b>	
lt. WEG: Miteigentumsanteile	lt. § 556 a I BGB: Wohnfläche oder erfasster Verbrauch
<b>Möglichkeit abweichender Regelung:</b>	
(z. B. Umlage nach Wohnfläche) meist in Gemeinschaftsordnung  Grenze: HeizkV  Problem: keine gesetzliche Berechnungsmethode für Wohnfläche	(z. B. nach Miteigentumsanteilen) auch formularvertraglich zulässig, wenn Regelung transparent, nicht überraschend und nicht unangemessen benachteiligend; Grenze: HeizkV  Problem: Verteilung der MEA muss nicht den Anteilen der Wohnfläche entsprechen
<b>nachträgliche Änderungsmöglichkeit:</b>	
für kalte Betriebskosten: § 16 Abs. 3 WEG (einfache Stimmenmehrheit)  für Kosten der Heizung und Wassererwärmung: § 16 Abs. 3 WEG, § 6 Abs. 4 HeizkV: einfache Mehrheit bei sachlichem Grund i. S. d. HeizkV	nur wenn eine wirksame Öffnungsklausel im Mietvertrag vereinbart ist – sehr unterschiedliche Rechtsprechung  § 6 Abs. 4 HeizkV
<b>gesetzl. Abrechnungszeitraum:</b>	
§ 28 WEG: Kalenderjahr	§ 556 BGB: jährlich, auch jahresweise ab Mietvertragsbeginn möglich
<b>gesetzl. Abrechnungsfrist:</b>	
keine, nur Regeln der ordnungsgemäßen Verwaltung – ggf. einklagbar, nachholbar auch in Folgejahren	§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB: spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums, nachholbar in Folgejahren aber ggf. Verlust des Nachzahlungsanspruches
<b>Bildung von Wirtschaftseinheiten</b>	
relevant für Mehrhausanlagen, meist Bildung von Untergemeinschaften	im Mietvertrag vereinbarungsfähig, einseitiges Bestimmungsrecht streitig

der Basis des Verursachungsprinzips nachgedacht werden, was den Aufwand für den Verwalter beträchtlich erhöht. Dessen Bereitschaft, den Mehraufwand in Kauf zu nehmen, wird bei entsprechender Zusatzvergütung steigen, wenn er selbst vermietender Miteigentümer in der Gemeinschaft oder aber Sondereigentumsverwalter ist. Der BGH jedenfalls scheint dies nicht als unzulässig zu erachten, vgl. Urteil vom 12.02.2012, Az. V ZR 251/10.

Andererseits darf mietvertraglich auch das Abflussprinzip vereinbart werden, so der BGH im Urteil vom 20. Februar 2008, Az. VIII ZR 49/07. Offen gelassen hat er jedoch die Frage, ob das auch im Falle eines unterjährigen Mieterwechsels gilt, weil dann eine Belastung mit Kosten, die nicht der jeweilige Mieter verursacht hat, erfolgen kann. Da der Wohnraummieter dem Gesetzgeber besonders schutzwürdig erscheint, muss er vor unangemesse-

nen Benachteiligungen geschützt werden. Falls der BGH für die Betriebskostenabrechnung dieses Wechseljahres das Abflussprinzip als unzulässig erachtet, fragt sich der Vermieter zu Recht, wie er für ein einziges Abrechnungsjahr auf das Verursachungsprinzip umstellen – und für das nächste Jahr wieder zum Abflussprinzip zurückkehren soll. Die **Kostenverteilungs- oder Umlage-schlüssel** sind für beide Rechtsgebiete

gesetzlich normiert. Diese Vorgaben sind jedoch nicht zwingend. Sie gelten sozusagen nur, falls die Beteiligten sich auf keine andere Umlage verständigen. So können und dürfen die Mietvertragsparteien durchaus eine Kostenumlage nach Miteigentumsanteilen vereinbaren, vgl. BGH Urteil vom 19.11.2008, Az. VIII ZR 295/07. Jedoch darf der Mieter jedenfalls bei einem Formularmietvertrag hierdurch nicht unangemessen benachteiligt werden. Das erscheint schon fraglich, wenn das Verhältnis der Miteigentumsanteile nicht mit dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche übereinstimmt. Der durchschnittliche Wohnraummieter wird im Zweifel nicht einmal wissen, was ein Miteigentumsanteil ist – geschweige denn vermuten, dass dieser Umlageschlüssel für ihn deutlich ungünstiger sein kann als der gesetzliche nach Wohnfläche. Würde der Vermieter ihn aber darauf hinweisen, käme der Mietvertrag dann zustande?

Oftmals kennen selbst die Verwalter des Gemeinschaftseigentums und die Sondereigentümer die Berechnungsgrundlage für die Verteilung der Miteigentumsanteile nicht. Nur selten ist diese in den Unterlagen der Gemeinschaft offengelegt. Der gemäß § 8 WEG teilende Eigentümer kann die Anteile nach freiem Ermessen festlegen oder auch andere Erwägungen als die Größe des Sondereigentums zu Grunde legen, beispielsweise die Ausstattung oder Lage der Wohnung, vgl. Bärman/Armbrüster, Kommentar zum WEG 10. Auflage 2008, § 3 Rn. 38 ff. Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen kann dazu führen, dass Wohnungen gleicher Wohnfläche i. S. d. WohnflVO andere Miteigentumsanteile aufweisen, weil im Unterschied zu Einheiten, die schon bei Gründung der WEG einen Balkon hatten, nach der Nachrüstung keine Erhöhung der MEA vereinbart wurde. Selbst wenn der vermietende Wohnungseigentümer den in der WEG gültigen Umlageschlüssel auch im Verhältnis zu seinem Mieter vereinbaren will – er muss ihn kennen. Ein Blick ins Gesetz genügt nicht, denn häufig sind in den Gemeinschaftsordnungen andere Verteilermaßstäbe festgesetzt worden. Zudem wurden in vielen Gemeinschaften andere

Verteilerschlüssel mehrheitlich beschlossen. § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht diese Beschlüsse seit der WEG-Reform im Juli 2007. Die zuvor gefassten und gleichlautenden Beschlüsse sind jedoch unwirksam, da seinerzeit noch keine entsprechende gesetzliche Ermächtigung bestand und Abweichungen vom vereinbarten Verteilungsmaßstab nur vereinbart oder für einen feststehenden Einzelfall beschlossen werden konnten (eine Jahresabrechnung). Insoweit ist die Beschluss-Sammlung seit 2007 maßgebend.

### **Änderung des Umlageschlüssels in Mietverträgen**

Hat es der Sondereigentümer tatsächlich geschafft, den aktuellen Umlagemaßstab der WEG auch für sein Mietverhältnis zu vereinbaren, können die Eigentümer wiederum mehrheitlich eine Änderung des Umlageschlüssels für Betriebskosten im Innenverhältnis der Sondereigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG beschließen. Nach derzeitiger Rechtslage besteht kein einseitiges Änderungsrecht des Sondereigentümers gegenüber seinem Wohnraummieter hinsichtlich der entsprechenden Mietvertragsanpassung. Dies befürwortet jedoch Prof. Dr. Häublein mit einem instruktiven Regelungsvorschlag in seinem vom DDIV beauftragten Rechtsgutachten mit dem Titel „Erforderlichkeit und Möglichkeit einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht“. Aktuell kann sich der Sondereigentümer nur durch Vereinbarung eines entsprechenden Änderungsvorbehaltes im Mietvertrag absichern. Der muss jedoch transparent und offenkundig sein und zudem besondere Umstände des Einzelfalls berücksichtigen, die einer automatischen Anpassung entgegenstehen. Die Änderung darf mithin nur nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung besonders schutzwürdiger Belange des Mieters erfolgen. Die Wirksamkeit derartiger Klauseln wird vielfach in Abrede gestellt, vgl. Emmerich, ZWE 2012, 245 m. w. N. Das AG Saarbrücken hat beispielsweise im Urteil vom 12.05.2011, Az. 42 C 464/10, eine Öffnungsklausel wegen des Verstoßes gegen § 556a Abs. 3 BGB als unwirksam betrachtet. Zudem könne ein vermietender Sondereigentümer nicht einseitig den Umlageschlüssel für Müllkosten

von MEA auf Personenzahl umstellen, weil die erfasste Personenzahl nicht zwangsläufig dem unterschiedlichen Verbrauch entspreche. Nach anderer Ansicht ist auch ein formularvertraglicher Änderungsvorbehalt im Mietvertrag vereinbarungsfähig, sofern dies ausdrücklich unter einen Zumutbarkeitsvorbehalt zugunsten des Mieters gestellt wird, vgl. Lehmann-Richter ZWE 2009, 345.

Das häufig geäußerte Argument, der Sondereigentümer könne und müsse eben gegen den Beschlussvorschlag in der Versammlung stimmen, scheint angesichts des einfachen Mehrheitserfordernisses gemäß § 16 Abs. 3 WEG weniger zum Ziel als in gerichtliche Anfechtungsstreitigkeiten zu führen. Bislang ist zudem keine einschlägige Rechtsprechung veröffentlicht, aus der ersichtlich wird, inwieweit die sachlichen Gründe in der Gemeinschaft, die für eine Änderung sprechen, mit den schutzwürdigen Belangen eines einzelnen vermietenden Eigentümers in Einklang zu bringen sind, vgl. Emmerich a. a. O.

### **Kein Anspruch auf Vertragsanpassung**

Einen Anspruch des Vermieters auf Vertragsanpassung gegen den Mieter nach Beschlussfassung in der WEG zur Änderung des Umlagemaßstabs wird jedenfalls in der Rechtsprechung verneint, weil dieses Risiko allein der Vermieterseite zuzuordnen sei, vgl. AG Saarbrücken a. a. O. Soweit der Vermieter die Abrechnungsfrist des § 556a BGB gegen sich gelten lassen muss, die Abrechnung aber mangels Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nicht erstellen kann, sollte er dem Mieter die Verzögerung ankündigen und ihm mitteilen, dass er diese nicht zu vertreten hat. Gleichzeitig sollte er innerhalb der WEG sämtliche Möglichkeiten zur Durchsetzung des Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung ausschöpfen. Gegebenenfalls haftet auch der Verwalter des Gemeinschaftseigentums für eine verspätete Abrechnungserstellung, vgl. Urteil des LG Frankfurt/M. vom 14.10.2011, Az. 2/09 S 2/11. So sitzt der vermietende Wohnungseigentümer gleich an mehreren Stellen sprichwörtlich „zwischen den Stühlen“.



# Rechtssicher oder fehlerhaft?

Die klassischen Fallstricke der WEG-Heizkostenabrechnung



Der Autor  
UDO HÖLSCHER

**Der Diplom-Betriebswirt ist  
als Regionalleiter Süd beim  
Energiedienstleister ista  
Deutschland GmbH tätig.  
[www.ista.de](http://www.ista.de)**

**S**owohl für Verwalter als auch für vermietende Eigentümer kann sich die Erstellung einer rechtssicheren Abrechnung der Heizkosten innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften als große Herausforderung erweisen. Vielfältige rechtliche Details, die sich schnell als Fallstricke entpuppen können, gilt es zu beachten. Die Rahmenbedingungen dazu sind in der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und im Mietrecht festgeschrieben. Sie sind grundsätzlich zu beachten – unabhängig davon, was die Wohnungseigentümersammlung über die Verteilung der Kosten

für Wärme und Warmwasser beschlossen hat. So folgt beispielsweise aus § 3 Satz 1 HeizkostenV der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf die Installation von Verbrauchserfassungsgeräten, auch dann, wenn die WEG beispielsweise den Beschluss zur Beauftragung eines Messdienstunternehmens gefasst hat. Gemäß § 11 HeizkostenV sind von der grundsätzlichen Ausstattungspflicht allerdings Gebäude ausgeschlossen, deren Heizwärmebedarf unter 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt. Eine Ausnahme ist ebenfalls gegeben, wenn die Ausstattung mit Erfassungsgeräten nicht möglich ist, mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder wenn die WEG „überwiegend“, d. h. zu über 50 Prozent, durch erneuerbare Energien versorgt wird.

## **Wärmekostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip**

Der Bundesgerichtshof verneint darüber hinaus die Zulässigkeit einer Wärmekos-

tenabrechnung nach dem Abflussprinzip, das lediglich im Bereich der sogenannten kalten Betriebskosten – etwa für Wasser, Abwasser oder Versicherung – zulässig ist. Hier verbirgt sich ein klassischer Fallstrick: Der WEG-Verwalter darf nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs berechnen – anderenfalls ist die Abrechnung fehlerhaft. Hat eine WEG beispielsweise im vergangenen Jahr 10 000 Liter Heizöl im Wert von 20.000 Euro erworben, davon jedoch lediglich drei Viertel verbraucht, darf der Verwalter nur den Betrag von 15.000 Euro in den Einzelabrechnungen zugrunde legen und den Eigentümern anteilig berechnen. Dass insoweit auch im Rahmen einer WEG die im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Heizkosten abgerechnet werden müssen, folgt aus § 7 Abs. 2 HeizkostenV. Demnach handelt es sich bei den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage vor allem um „die

Der Maßstab für die **prozentuale**  
Verteilung von **Grund- und Verbrauchskosten** variiert regelmäßig, je nach  
Einzelfall von **50/50** bis **30/70**

Kosten der verbrauchten Brennstoffe“, so dass hier das Leistungsprinzip Anwendung finden muss (BGH VIII ZR 156/11, abgedruckt u. a. in NJW 2012, 1411 und NZM 2012, 230).

### **Einnahmen und Ausgaben geordnet und übersichtlich abrechnen**

Kommen wir zurück zum eingangs genannten Beispiel: In der Gesamtjahresabrechnung ist der Gesamtbetrag von 20.000 Euro vom Verwalter durchaus auszuweisen, und zwar ungeachtet des tatsächlichen Verbrauchs. Denn sie enthält eine geordnete und übersichtliche Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben, die für den Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein muss. Dieser Anforderung genügt die Gesamtabrechnung nur dann, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und Geldflüsse ausweist. Die Differenz von 5.000 Euro hat der Verwalter nachvollziehbar in den Abrechnungsunterlagen darzustellen, und bestenfalls sollte er sie auch erläutern.

### **Gültigkeit des Mietrechts**

Vermietet ein Eigentümer innerhalb einer WEG seine Wohneinheit und erstellt in diesem Rahmen die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter, muss er zusätzlich beachten, dass neben der HeizkostenV auch das Mietrecht – die Regelungen der §§ 535 ff. BGB – Gültigkeit hat. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung haben keine Wirkung auf das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Mieter – etwa in Hinsicht auf die Änderung des Umlagemaßstabs oder die Dauer der Abrechnungsperiode. Überdies kann der vermietende Wohnungseigentümer keine wirksame Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter abgeben, solange eine WEG die Gesamt- und insbesondere die Einzelabrechnungen für das jeweilige Wirtschaftsjahr noch nicht beschlossen hat. Ebenso wenig ist ohne diesen Beschluss der Betriebskostensaldo fällig, da die tatsächliche Höhe der auf den vermietenden Eigentümer entfallenden anteilmäßigen Betriebskosten noch in der Schwebe ist.

Ausschlaggebend für **rechtssichere** Heizkostenabrechnungen sind das Mietrecht und die Heizkostenverordnung. Seit **1. Januar 2009** ist die dritte Änderung in Kraft.

### **Der Verteilmaßstab, von Fall zu Fall eine festgelegte Größe**

Innerhalb einer WEG ist zudem zu beachten, dass der Verteilmaßstab für die Betriebskosten der Zentralheizungsanlage zwingend bei 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Grundkosten liegen muss, wenn die in § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV genannten Kriterien erfüllt sind. Das ist dann der Fall, wenn das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllt, die WEG durch eine Öl- oder Gasheizung versorgt wird und die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

### **Schätzung des Verbrauchs**

Wenn der Verbrauch für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, kommt es gemäß § 9a HeizkostenV zu einer Schätzung durch den Vermieter. Einige Instanzgerichte – so auch das Landgericht Berlin – vertreten hier die Auffassung, dass neben dem „Ob“ der Schätzung auch die Schätzgrundlage detailliert in der Abrechnung anzugeben ist. Diese Rechtsansicht ist vom Bundesgerichtshof noch nicht überprüft worden. Der BGH hat die Zulässigkeit der Schätzung zumindest hinsichtlich des Betriebsstroms der Heizungsanlage als rechtmäßig angesehen, aber auch eine Verpflichtung des Vermieters angenommen, die Schätzgrundlage dann darzulegen, wenn der Mieter den Ansatz der Schätzung bestreitet. Da jedoch andererseits die Abrechnung nachvollziehbar sein muss, das heißt dem Empfänger der Abrechnung die vorgenommenen Rechenschritte ersichtlich sein müssen, wird man entgegenhalten können,

dass die Ermittlung des geschätzten Werts schon aus der Abrechnung erkennbar sein sollte. Ob eine Einzeljahresabrechnung wegen einer darin enthaltenen Schätzung ohne Erläuterung der Schätzung anfechtbar nach WEG-Recht wäre, ist soweit ersichtlich noch nicht thematisiert worden.

## **DIE WICHTIGSTEN FAKTEN**

**WEG-Verwalter** und **vermietende Eigentümer** können sich bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung innerhalb einer WEG vor den klassischen Fallstricken nur schützen, wenn sie die genauen rechtlichen Rahmenbedingungen kennen und befolgen.

**Der WEG-Verwalter** darf nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs berechnen – anderenfalls ist die Abrechnung fehlerhaft.

**Der vermietende Wohnungseigentümer** kann keine wirksame Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter abgeben, solange die WEG die Gesamt- und die Einzelabrechnungen für das jeweilige Wirtschaftsjahr noch nicht beschlossen hat.

**Professionelle Unterstützung** bieten Messdienstleister wie die ista Deutschland GmbH an. Die damit verbundenen Kosten sind nach §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizkostenV auf die Mieter umlegbar.

Gerichtsurteile, die man kennen sollte

# Die WEG-Abrechnung

Die Highlights unter den BGH-Entscheidungen, wie das Urteil 44/09 zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage, werden in Fachpresse und Seminaren deutschlandweit verbreitet. Viele weitere sind nicht nur interessant, als Buchhalter in WEG-Verwaltungen sollte man sie kennen. Denn die Rechtsprechung prägt die Arbeit des Verwalters.

Eine Zusammenstellung in Kurzform mit Fundstellen zum Nachlesen:

von Steffen Haase

## § Umlage von Kabelkosten

Sieht die Gemeinschaftsordnung keinen anderen Maßstab vor, entspricht die Verteilung von Kabelanschlusskosten nach Miteigentumsanteilen auch dann der ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn der Kabelnetzbetreiber diese Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nach einem anderen Schlüssel bemisst (BGH, 27.09.2007, V ZB 83/07). Gleiches gilt übrigens auch für die Kosten der Verwaltung.

## § Vorlage der Jahresabrechnung

Auch das reformierte WEG regelt nicht die Fälligkeit des Anspruchs der Wohnungseigentümer zur Aufstellung und Vorlage der Jahresabrechnung. Unter Berücksichtigung der Begründung des BayObLG vom 15.03.1990 ist jedoch übereinstimmend davon auszugehen, dass der Verwalter seine Vorlagepflicht im 1. Halbjahr des Folgejahres zu erfüllen hat.

## § Maßgabe für Korrektheit

Maßgeblich für die Korrektheit einer Abrechnung ist ihre rechnerische Richtigkeit, nicht die sachliche. Auch vom Verwalter zu Unrecht getätigte Ausgaben aus gemeinschaftlichen Geldmitteln hat er in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt sowohl für vereinbarungswidrig getätigte Ausgaben als auch für eigenmächtig – ohne Beschlussfassung – bezüglich des Gemeinschaftseigentums erteilte Aufträge (BGH, 04.03.2011, 5 ZR 156/10).

## § Aufhebung des Wirtschaftsplans durch Beschluss

Durch den Abrechnungsbeschluss ist der Wirtschaftsplan als Rechtsgrundlage nicht aufgehoben. Es wird nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze eine neue Anspruchsgrundlage geschaffen. Diese richtet sich gegen den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eingetragenen Eigentümer (BGH, 30.11.1995, V ZB 16/95).

## § Altforderungen

Eine Abrechnung darf keine Altforderungen aus früheren Abrechnungen beinhalten, ansonsten ist der Beschluss zumindest teilnichtig (LG Nürnberg-Fürth, 30.11.2009).

## § Berücksichtigung gesetzlicher Änderungen

Wurde in einer Abrechnung nicht das BGH-Urteil 44/09 zu den Abrechnungsf formalien der Rücklagenzuführung beachtet, gibt es für den Verwalter kein Pardon. Sich mit unzulänglicher Darstellung durch die eingesetzte Software zu entschuldigen, hilft nicht bei fehlerhaftem Abrechnungsgenehmigungsbeschluss die gerichtliche Feststellung einer Teilungültigkeit abzuwenden. Es ist Sache des Verwalters, eine rechtsprechungskonforme Abrechnung vorzulegen. Unrichtige EDV-Ausdrucke muss er selbst korrigieren (BGH, 01.04.2011, V ZR 162/10).

## § Sonderbelastung einzelner Eigentümer

Ein Abrechnungsbeschluss mit Sonderbelastung einzelner Eigentümer ist nur anfechtbar, jedoch nicht nichtig. Der bestandskräftige Abrechnungsbeschluss ist eine eigenständige Anspruchsgrundlage im Hausgeldverfahren (OLG Hamburg, 04.06.2009, 2 Wx 30/08).

## § Übereinstimmung von Salden

Eine Abrechnung, bei der der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontostände vom Jahresanfang und Jahresende nicht übereinstimmt, ist nicht schlüssig und nachvollziehbar. Sie entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Berlin, 19.10.2012, 55 S 346/11 WEG).

## § Instandhaltungsrücklagen

Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage sind Einnahmen. Sie müssen in der Abrechnung als solche erscheinen. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn sie auf dem allgemeinen Konto eingehen und von dort ihrer Zweckbestimmung entsprechend auf ein separates Rücklagenkonto weitergeleitet werden (LG Berlin, 19.10.2012, 55 S 346/11 WEG).

## § Rücklage-Entnahmen

Ist aus Rücklagen eine Erhaltungsmaßnahme bezahlt worden, stellt diese Entnahme aus der Rücklage in der Abrechnung

keine Einnahme dar. Das Geld ist der WEG im Wirtschaftsjahr ja nicht zugeflossen. Sie ist aber auch keine Ausgabe, da der Mittelabfluss nicht durch Vorschusszahlungen der Eigentümer finanziert wurde (AG Düsseldorf, 22.10.2012, 290a C 6117/12).

### § **Teilzahlungen auf Instandhaltungsrücklage**

Ein Beschluss, nur teilweise gezahltes Geld zunächst als Beitragsleistung zur Rücklage zu verbuchen (§ 28 Abs. 1 Satz 3 WEG), widerspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung (LG Köln, 13.12.2013, 29 S 95/12).

### § **Sonderhonorare für Verwalter**

Eine Abrechnung muss nachvollziehbar und verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Jahresabrechnung nicht, wenn Sonderhonorare des Verwalters nicht erkennbar ausgewiesen sind. Dies gilt auch dann, wenn den Wohnungseigentümern nach den im Verwaltervertrag getroffenen Vereinbarungen bekannt sein müsste, dass dem Verwalter für verschiedene Tätigkeiten Sonderhonorare zustehen (LG Karlsruhe, 27.07.2010, 11 S 70/09).

### § **WEG-Jahres- vs. Betriebskostenabrechnung**

Der Umstand, dass eine wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung nicht als mietvertragliche Nebenkostenabrechnung

geltend gemacht werden kann, führt zu keinem Schadensersatzanspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft (AG Erfurt, 14.08.2013, 5 C (WEG) 51/12).

### § **Aufschlüsselung von Hausgeldzahlungen**

Die Gesamtabrechnung kann eine nähere Aufschlüsselung der im Abrechnungszeitraum eingegangenen Hausgeldzahlungen in Hinblick auf die Abrechnungszeiträume enthalten, für die sie geschuldet waren. Weil die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, sind solche Angaben aber nicht zwingend erforderlich (BGH, 11.10.2013, V ZR 271/12).

### § **Periodenfremde Zahlungen**

Die Jahresgesamtabrechnung für Wohnungseigentum ist nicht ungültig, wenn eine periodenfremde Zahlung vorliegt, die zwar nicht als Schuld mindernde Einnahme in der Jahreseinzelnabrechnung erscheint, jedoch in der erweiterten Bestandsrechnung als Teil der beschlossenen Jahresabrechnung ausgewiesen ist. Erfolgen Zahlungen nach dem maßgeblichen Stichtag, haben diese zwar bei der Ermittlung des Saldos außen vor zu bleiben, führen aber zum Erlöschen der Verbindlichkeit. In der Jahresabrechnung ist grundsätzlich der Gesamtbetrag sämtli-

cher periodenfremder Zahlungen anzugeben. Eine nähere Aufschlüsselung ist nicht notwendig. Die Erfüllung der Verbindlichkeit eines Eigentümers und die Einstellung dieser Zahlung in die Jahresabrechnung sind zu trennen. Für letztere ist einzig der tatsächliche Zugang auf dem Konto der WEG entscheidend. Die Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit ist allein auf den Anfangs- und Endbestand der Bankkonten der WEG abzustellen (LG München I, 11.04.2013, 36 S 13242/12).

### § **Einnahmen und Kontenabgleich**

Die Darstellung der Einnahmen sowie der Kontenabgleich sind ein unverzichtbarer Bestandteil jeder Jahresgesamt- wie auch der Einzelabrechnung für Wohnungseigentum. Die Jahresabrechnung muss aus sich heraus verständlich und nachprüfbar sein: Auf Zusatzinformationen außerhalb der Abrechnung kommt es nicht an (AG Dortmund, 13.04.2012, 514 C 123/11).



„Der beste Rauchmelder-service für Ihre Sicherheit – dafür sorgen wir persönlich.“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO

**KALO**  
einfach persönlicher.

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Rechtssichere Dokumentation

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 – 23775 - 0  
Fax 040 – 23775 - 555  
info@kalo.de · www.kalo.de

# Fragen

## rund um die Kontoführung

Die Anlage von WEG-Geldern ist eine zentrale und wichtige Aufgabe für Immobilienverwalter. Leider wird ihr teilweise zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

von Steffen Haase

**O**b ein Verwalter für die Gelder seiner Kunden die richtige Anlageart gewählt hat, wird auch von Verbraucherschützern immer öfter hinterfragt. Darauf sollte man vorbereitet sein. Denn wer Kontoverträge zuletzt bei Unterschrift mit der Bank zur Hand hatte, könnte Probleme haben.

### Wichtig: Vermögensabgrenzung

*Die gesetzliche Regelung findet sich in § 27 WEG Abs. 5 WEG: Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Auch zu anderen Geldern, z. B. bei Verwaltung mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften muss eine klare Abgrenzung erfolgen.*

Gemeinschaftliche Gelder sind alle von den Wohnungseigentümern aufgrund ihrer Pflicht zum Tragen von Kosten und Lasten eingezahlten Wohngeldvorauszahlungen, Sonderumlagen, Nachzahlungen, Rücklagenzahlungen, Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung und sonstige Erträge wie Zinsen.

### Wichtig: Verzinsliche Anlage

*Der Verwalter hat die Instandhaltungsrücklage grundsätzlich verzinslich anzulegen. Das ausgewählte Konto muss mündelsicher sein, d. h. es darf keinen spekulativen Charakter haben. Hier bieten sich z. B. Festgeld- und Tagesgeldkonten, aber auch das Sparbuch an.*

Für Wohnungseigentümer stellt sich die Frage der Kontosicherheit. Auch das kontoführende Institut spielt eine Rolle. Die Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) bietet zukünftig mehr Sicherheit. Die jüngste Novelle sichert WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung ab 1. Januar 2014 auch über den Betrag von 100.000 Euro hinaus ab. Eigentümergemeinschaften werden auf Grund ihrer Teilrechtsfähigkeit als Einzel-Anleger betrachtet, bisher auch im Falle eines Entschädigungsanspruchs. Künftig werden WEG-Konten als Gemeinschaftskonten geführt, bei denen alle Mitglieder der WEG als Kontoinhaber gelten. So ist die Einlage jedes Einzelnen bis zur Obergrenze von 100.000 Euro gesichert. Bei Guthaben, die über diesen Betrag hinausgehen, greifen überdies

oft private Sicherungsfonds, denen die meisten Banken angehören. Und noch eine gute Nachricht: Instandhaltungsrücklagen werden der Gesetzesänderung zufolge nicht zur Rettung maroder EU-Banken herangezogen. Eigentümergemeinschaften können also aufatmen.

### Praxis-Tipp: Strikte Kontentrennung

Der Verwalter hat für jede Gemeinschaft mindestens ein eigenes Konto anzulegen. Auch bei der Übernahme der WEG-Verwaltung bei gleichzeitiger Mietverwaltung einer Anlage müssen die Gelder getrennt werden.

Dies praktisch zu bewerkstelligen führte zumindest in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten. Einige Banken haben sich auf Kontoführungsmodelle für Immobilienverwaltungen spezialisiert. Folgende Institute bieten geeignete Lösungen an: Aareal Bank, Deutsche Bank, DKB Bank und die Hausbank München.

### Das Treuhandkonto: Für und Wider

Ein Treuhandkonto dient dazu, Vermögen zu verbuchen, das nicht dem Kontoinhaber gehört. Der hält das Konto zwar auf eigenen Namen, aber für fremde Rechnung. Dieses Modell sieht zwei Verträge vor: Den Kontovertrag zwischen Treuhänder und Bank und den Treuhandvertrag zwischen Treuhänder und Treugeber. Es gibt offene und verdeckte Treuhandkonten. Das offene Treuhandkonto wird auf den Namen des Treuhänders mit einem Zusatz zur Kennzeichnung des Treuhandverhältnisses eröffnet, z. B. so: Hausverwaltung X-GmbH, Sonderkonto WEG Y, Hauptstraße 100. Das verdeckte Treuhandkonto trägt den Namen des Treuhänders ohne Zusatz zum Treuhandverhältnis, das somit nicht erkennbar ist. Für beide Varianten gilt:

- Der wirtschaftlich Berechtigte ist anzugeben
- Name und Anschrift des Treugebers ist anzugeben
- Keine Kontoüberziehung möglich
- Kein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht seitens der Bank

- Keine Haftung der Bank für unrechtmäßige Verfügungen des Kontoinhabers
- Treugeber ohne Auskunfts- oder Verfügungsrecht
- Kontoguthaben steuerlich dem Treugeber zuzurechnen (kein Freistellungsauftrag möglich)

### Fazit: Treuhandkonten sind nur bedingt geeignet

*Aus Sicht der Eigentümer sind sie nicht ausreichend gesichert.*

Inhaber eines Treuhandkontos ist der Verwalter, was bedeutet:

- Im Falle einer Verwalter-Insolvenz fällt das Kontogeld in die Insolvenzmasse des Schuldners. Die Gemeinschaft muss ihre Rechte daran geltend machen.
- Hat der Verwalter Schulden, können Gläubiger wie auch die Bank diese Konten pfänden und die WEG muss ggf. mit einer Drittwiderspruchsklage die Freigabe gerichtlich erwirken.
- Verstirbt der Verwalter, ist die Freigabe der Konten nur per Gerichtsverfahren zu erwirken.
- Jeder Verwalterwechsel erfordert die Änderung aller Konten.

### Praxis-Tipp: Fremdgeldkonten sind besser geeignet

Sie sind pfändungs- und insolvenzsicher.

Kontoinhaber ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese wird vertreten durch den Verwalter, d.h. er hat Kontoführungsbefugnis, was in der Kontobezeichnung erkennbar ist: WEG Hauptstraße 100, vertr. durch den Verwalter xy. Ein Fremdgeldkonto bleibt auch beim Verwalterwechsel bestehen, nur der Vertretungsberechtigte wird geändert. Viele Konten, die vor der Teilrechtsfähigkeit der WEG (vor 2007) angelegt wurden, sind Treuhandkonten. Es ist ratsam, dies zu überprüfen und umzustellen.

### Die Kontenverfügung: Wer darf was?

Sie wird grundsätzlich verwaltungsintern geregelt. Bei kleineren und inhabergeführten Verwaltungen ist sie meist Chefsache. Der Vorteil, alles in seiner Hand zu haben, birgt auch einen Nachteil: Bei Ausfall des Inhabers durch Tod, Krankheit oder auch nur im Urlaub kann der Zahlungsverkehr zum Erliegen kommen – und für die Verwaltung verhängnisvoll sein.

### Praxis-Tipp: die zweite Verfügungsberechtigung

Sinnvoll ist es, eine 2. Person zu ernennen, die zumindest über die Girokonten verfügen kann.

Hier haben die Wohnungseigentümer Mitspracherecht. Laut §27 Absatz 5 Satz 2 WEG kann die Verfügung über solche Gelder durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

### Praxis-Tipp: Zusatzsicherung beim Girokonto

In der Praxis wird die Verfügungsbefugnis des Verwalters häufig dahingehend eingeschränkt, dass über die Rücklage nach dem 4-Augen-Prinzip nur mit unterschriebener Zustimmung eines Verwaltungsbeirats verfügt werden kann.

Die Einräumung der Kontovollmacht für einen Mitarbeiter birgt ein gewisses Risiko. Hier schützt eine Vertrauensschadenversicherung vor Vermögensschäden durch Unterschlagung, Untreue und Betrug, wobei Firmeninhaber und Gesellschafter in der Regel ausgeschlossen sind. Die Verwalterverbände wie viele Landesverbände im DDIV haben diese Versicherung für ihre Mitglieder abgeschlossen, die auch für Firmeninhaber und Gesellschafter gilt.

### Praxis-Tipp: Notwendige Versicherungen

Ein Verwaltungsunternehmen sollte über drei Versicherungen verfügen: Vermögensschadenshaftpflicht-, Betriebshaftpflicht und Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung.

Software **24**  
GmbH .COM

Professionelle Software-  
lösungen für die  
Immobilienwirtschaft

## Mit einem Klick Immobilien und Kunden im Blick!

- Win-CASA ab sofort noch leistungsstärker:  
Die kaufmännische Softwarelösung jetzt mit Büro- und Objektmanagement (CRM)
- Spezielle CRM-Lösung für Hausverwalter: Verbessert den Service, optimiert Arbeitsabläufe, bringt Ordnung und schafft Transparenz für zufriedene Kunden

Jetzt mit integriertem  
CRM-Modul!



→ Kostenlos und unverbindlich 30 Tage testen:

**www.win-casa.de**

## AKTUELLE SOFTWARE-ANGEBOTE FÜR VERWALTER

# Effizienter, mobiler, kundenorientierter

Mit der zunehmenden Professionalisierung der Branche steigen auch die Anforderungen, das gilt inhaltlich wie strukturell. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Veränderungen bei den Verwaltungsprogrammen, die immer voluminöser und ausgefeilter sind.

Von Oliver Mertens

**D**ie Trends bei Verwaltungs-Software heißen Effizienz und Mobilität. Weil Verwalter immer mehr technische und rechtliche Aufgaben zu erfüllen haben, müssen wiederkehrende Arbeiten weitgehend selbständig ablaufen. Hinzu kommen eine steigende Erwartungshaltung der Eigentümer und der Druck, wirtschaftlicher agieren zu müssen. Auf diese Entwicklung haben die Software-Hersteller reagiert mit der Automatisierung von Geschäftsprozessen, Workflows für bestimmte Prozesse, mobiler Nutzung, ERP (Enterprise Resource Planning) und vermehrt CRM (Customer Relationship Management).

## Die Etablierten

Die Mainzer Aareon hat für mittlere und große Immobilienverwaltungen die modulare ERP-Software **Wodis Sigma** entwickelt, die über eine reine Verwaltungs-Software hinausgeht. Sie unterstützt die Ressourcenplanung des gesamten Unternehmens. Die Software gibt es in verschiedenen Basispaketen, die mit Einzelmodulen erweitert werden können. Im Basispaket Fremdverwalter sind die Betriebskostenabrechnung, bestandsübergreifende Verarbeitungsläufe, individuell gestaltbare Abrechnungen, Vorlagen für die WEG-Versammlung, Auswertungen, Sondereigentumsverwaltung, Mietenbuchhaltung und der automatisierte Zahlungsverkehr mit dem BK01-Kontosystem der Aareal Bank enthalten. Erweitert werden kann Wodis zum Beispiel mit den Anwendungsmodulen Technik und Controlling.

[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

Mit **ALCO HOUSE** lassen sich bis zu 30 000 Wohnungseinheiten verwalten. Die mehrplatzfähige Komplett-Software des Hamburger Herstellers Alco kann Mandanten, Mietshäuser, WEGs und Gewerbeflächen oder Center verwalten. Das Programm gibt es auch als webbasierte Lösung, die den direkten Zugriff auf Daten der Hausverwaltung per Internet erlaubt. Das Workflow-orientierte Programm setzt konsequent auf Automatisierung, zum Beispiel bei

wiederkehrenden Buchungen, Miet- und Wohngeldanpassungen, Mehrwertsteueraufteilungen und Sollstellungen für Mieten und Wohngelder. Gleichzeitig erlaubt das Programm eine hohe Flexibilität für Sonderfälle und Abrechnungen. Auch Telefonate können erfasst und als Notizen in der Kundendatei hinterlegt werden. ALCO HOUSE hat eine integrierte Datensicherung.

[www.alco-immobilien.de](http://www.alco-immobilien.de)

Die bayerische DOMUS bietet für kleine Verwaltungen die Software **DOMUS 1000** an. Damit können bis zu 1 000 Miet-, WEG-, Sondereigentums- und Gewerbeeinheiten verwaltet werden. Für mittlere und große Verwaltungsunternehmen hat der Ottobrunner Hersteller **DOMUS 4000** entwickelt, mit der alle Geschäftsprozesse rund um die Verwaltung von Wohneigentum abgebildet werden können, wie Mahnwesen, Ist/Soll-Buchhaltung, eBilanz und GuV-Rechnungen. Zusätzlich erhältlich sind Module für die Kautionsabrechnung, Index-, Umsatz- und Garantiemieten sowie die Sondereigentumsverwaltung. Schnittstellen gibt es zu DATEV/DASY/REWE, FlowFact und Lexware, die Buchungen können exportiert werden. Das System ist erweiterbar um eine Büroorganisations-Software speziell für Immobilienverwalter, ein Programm zur transparenten Geschäftsdatendarstellung, und eine Budgetverwaltung für Projekte.

[www.domus-software.de](http://www.domus-software.de)

Für kleine Hausverwaltungen mit dem Fokus auf Miet- und WEG-Verwaltung gibt es die **Haufe Immobilienverwaltung**. Mit ihr kann eine unbegrenzte Anzahl von Objekten und Einheiten verwaltet werden. Die Software integriert Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Ab der Plus-Version gibt es SEPA-Unterstützung und eine netzwerkfähige Mehrplatzlösung, die Pro-Version schließt drei Arbeitsplatzlizenzen mit ein. Haufes Premium-Software ist **PowerHaus**, mit der Miet-, WEG-, Gewerbe- und Sondereigentumsverwaltung möglich ist. Das modular aufgebaute Programm hat integrierte CRM-Funktionalitäten wie die Telefonanbindung über eine TAPI-Schnittstelle, eine Archivfunktion und ein Dokumentenmanagement. Hinzu kommen

zahlreiche Schnittstellen: Aareal-Account (BK01), DATEV, GdPdU, FlowFact, SAP und MS Office. PowerHaus, das es auch als Rechenzentrumslösung (ASP) gibt, ist Windows- und Linux-kompatibel und verfügt über eine integrierte Datensicherung.

Von UTS kommt mit **KARTHAGO2000** eine IT-Lösung für mittlere und große Verwaltungsunternehmen, die es wahlweise auch als Rechenzentrumsvariante mit Online-Zugriff gibt. Die umfangreiche Software des Kölner Anbieters deckt alle Verwaltungsbereiche ab. Das Programm ist mehrmandantenfähig und verfügt über ein zentrales Adress- und Kontaktmanagement mit E-Mail- und Telefon-Schnittstelle. KARTHAGO unterstützt sämtliche Aufgaben, von der Schadensmeldung bis zur Kontrolle von Gewährleistungsfristen, mit einem Workflow. Die testierte doppelte Buchhaltung hat eine DATEV-Schnittstelle. Unter den zahlreichen Im- und Exportschnittstellen ist eine zum BK01-Verfahren der Aareal Bank inklusive BK01-Kauttionen sowie eine lernfähige Schnittstelle zum Electronic Banking für den Bankdatenimport.

[www.uts.de](http://www.uts.de)

#### Die online-basierten

Ausschließlich über den Internetbrowser wird **DKB@win** bedient. Die umfangreiche ERP-Lösung basiert auf der mySAP Business Suite und ist für Wohnungsunternehmen und Verwalter getestet. Das Programm und alle Daten liegen im DKB-Rechenzentrum. DKB@win teilt sich auf in die Bereiche Objektverwaltung, Mietenbuchhaltung,

Betriebskosten/Hausgeldabrechnung, Finanz- und Anlagenbuchhaltung, Darlehensverwaltung, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung, Zahlungsverkehr, Controlling, Instandhaltung und Bau/Projekte. Es gibt Schnittstellen für MS Office, einen Internet-Datenexport und Schnittstellen für den elektronischen Datenaustausch mit externen Abrechnern z.B. für Heizkosten, Wasserabrechnung, Müllgebühren.

[www.dkbatwin.de](http://www.dkbatwin.de)

Mit der Hausbank München bietet eine weitere wohnungswirtschaftliche Spezialbank ein Online-Programm für Verwaltungsunternehmen an. **Verwalter-Service/VS 3** ist ein Software-Paket zur Immobilienverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen. Die Branchen-Software für kaufmännische Verwaltungsarbeiten in der Miet- und WEG-Verwaltung hat Schnittstellen zu MS-Office, DATEV, CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern. Mit einer Citrix-App ist sie auch auf dem iPad nutzbar. Alle Bankumsätze werden automatisch übernommen und verbucht, auch Lastschrifteinzüge und Überweisungen sind automatisiert. Die Software und alle Daten werden permanent im eigenen Rechenzentrum gesichert und die Dokumente automatisch archiviert.

[www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)

**Immoware24** (früher AW Immoware) ist eine Online-Immobilienverwaltungs-Software des gleichnamigen Herstellers für PC (Windows) und Apple (iOS und Mac OSX), mit der kleine und mittlere Unternehmen ihre Miet-, WEG- und Sondereigentums- >

#### Professionelle Software für die Immobilienverwaltung



UTS innovative Softwaresysteme GmbH entwickelt professionelle IT-Lösungen für die Wohnungswirtschaft und Zwangsverwaltung mit den Programmen KARTHAGO 2000 und JUDIKAT.

KARTHAGO 2000 unterstützt Sie praxisnah bei der Miet-, WEG-Verwaltung und dem Facility Management. Über das Internetportal [Karthago@Online](mailto:Karthago@Online) können Sie Ihren Mietern und Eigentümern Zugriff auf Informationen gewähren und schaffen Kundennähe und Entlastung Ihrer täglichen Verwaltungsaufgaben. Speziell auf die komplexen Anforderungen der Zwangsverwaltung und Abrechnung nach § 15 der ZwVwV abgestimmt ist die Software JUDIKAT. Zu unseren langjährigen Kunden zählen namhafte Immobilienverwaltungen ebenso wie Zwangsverwaltungen, Banken sowie Wohlfahrtsverbände. Und gerne bald auch Sie.

#### UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Salierring 47-53 • 50677 Köln

Telefon 0221 – 36799-0 • Fax 0221 – 36799-99

[info@uts.de](mailto:info@uts.de)

[www.uts.de](http://www.uts.de)

**KARTHAGO 2000**

#### DOMUS 4000 –

die Softwarelösung für mittelständische und große Hausverwaltungen, die komplexe Anforderungen mit intuitiv zu be-



dienenden Funktionen umsetzt. Sie beinhaltet: Serienbriefe/Mahnungen über Microsoft Office, mehrsprachige Listen, Ist/Sollbuchhaltung, Bilanz und GuV, Sondereigentums- und Gewerbeverwaltung, Einlesen von Bankdaten, Beschlussammlung, Umsetzung BGH Urteil V ZR 44/09 und SEPA.

**DOMUS NAVI** – die Büroorganisations- und Kommunikationslösung für Ihr professionelles Immobilien-Management, die prozessübergreifendes Arbeiten ermöglicht. DOMUS NAVI zentralisiert alle Aufgaben, E-Mails, Termine, Faxe und Dokumente etc. in einem Informationssystem. Zeit- und ortsunabhängig können Sie jederzeit auf Ihr „Büro“ zugreifen. Weitere Infos finden Sie auf unserer Homepage: [www.domus-navi.de](http://www.domus-navi.de)

**DOMUS Software AG**  
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

verwaltung von Wohn- und Gewerbeinheiten verwalten können. Die Cloud-basierte Software kann ohne vorherige lokale Installation über den Internetbrowser genutzt werden. Immoware24 bietet CRM-Workflows und hat eine Exportschnittstelle. Protokolle von Eigentümerversammlungen können online erfasst und sofort auf einem Tablet-Computer unterschrieben werden. Über die Schnittstelle zum Online-Banking werden Kontoauszüge automatisiert eingebucht und Lastschriften sowie Überweisungen direkt aus der Software heraus übermittelt. Die SEPA-konforme Schnittstelle nach

dem Electronic-Banking-Internet-Communication-Standard (EBICS) ist auch für Systeme mit virtuellen Unterkonten geeignet.  
**www.immoware24.de**

Bei den hier vorgestellten Programmen und Herstellern handelt es sich um einen Auszug aus den aktuellen Marktangeboten, Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. In der Ausgabe 5/2014 werden wir uns mit Software für Immobilienverwalter in einem Sonderheft ausführlich befassen.

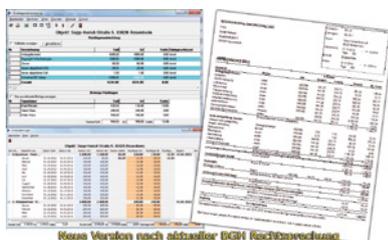
### Immobilienverwaltungs-Software im Überblick

Hersteller	Produkt	URL
Aareon AG	Wodis Sigma, GES, WohnData	www.aareon.com
Alco Computer Dienstleistungs GmbH	ALCO HOUSE	www.alco-immobilien.de
Aperco AG	HausVerwalter	www.aperco.info
Deflize und Partner GmbH	SIDOMO	www.sidomo.de
DKB IT Services GmbH	DKB-Verwalterplattform, DKB@win	www.dkbatwin.de
DOMUS Software AG	DOMUS 1000, DOMUS 4000, DOMUS OM	www.domus-software.de
ESN realis GmbH	ESN Facility-Management-Cockpit	www.esn-realis.de
FlowFact AG	FlowFact Immobilien CRM	www.flowfact.de
GAP Group	immotion	www.gap-group.de
Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH	R2000, HV2000	www.huebschmann-unternehmensberatung.de
Ges. für Systemlösungen GmbH	IMP2	www.gsl-md.de
GFAD Systemhaus AG	HausSoft	www.gfad.de



#### Capitol WEG-Abrechnung – Die Software zur Erstellung einer rechtssicheren WEG-Abrechnung

Capitol WEG - die dynamische Software für die Abrechnung von Immobilien gleich welcher Art – berücksichtigt die neue BGH-Rechtsprechung. Auch sind alle Varianten der Verbuchung zur Instandhaltungsrücklage möglich. Ob Teilzahlung oder ob anteilmäßige Anrechnung der Rücklage – Capitol WEG bietet für jeden noch so komplizierten Vorgang eine Lösung. Neben der Rechtssicherheit besticht Capitol durch hohe Flexibilität. So sind rechtzeitige Anpassungen an gesetzliche Vorgaben garantiert. Beispielhaft hierfür steht die EU-Verordnung zur Einführung des SEPA-Verfahrens (Security European Payment Area). Capitol-Kunden profitieren von einer schnellen Softwareumsetzung mit Zeitgewinn und Effizienz.



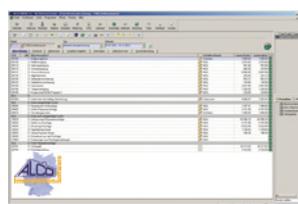
Neues Version nach aktueller BGH Rechtsprechung  
 www.capitol-weg.de

Software Capitol WEG-Abrechnung

Weitere Informationen finden Sie unter:  
**www.capitol-weg.de**

#### ALCO GmbH | Immobilienverwaltungssoftware

Unsere Aufgabe ist Ihr langfristiger Erfolg!



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft und bietet mit ALCO HOUSE 5.1 eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien. Mit ALCO HOUSE 5.1 stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, sowie eines zentralen Informations- und Dokumentenmanagementsystems weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. ALCO bietet seinen Kunden bereits seit langem die Möglichkeit der Erstellung einer WEG-Abrechnung nach den vom BGH hervorgehobenen Abrechnungsvoraussetzungen. Dank flexibler und von den Anwendern individuell zu gestaltender Abrechnungsbriefe ist das „revolutionierte“ Abrechnungsbild der WEG bereits seit langem umsetzbar.

**www.alco-immobilien.de**



Hersteller	Produkt	URL
Giesse + Partner Software GmbH	HVW3	www.giesse-erlangen.de
GIT Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH	realax	www.git.de
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG	ImmobilienVerwaltung, ImmoXpress, PowerHaus	www.haufe.de
Hausbank München eG	Verwalter-Service / VS 3	www.hausbank.de
HausPerfekt GmbH & Co KG	HausPerfekt	www.hausperfekt.de
HAWOBE Hanseatische Beratungsges. Für die Wohnungswirtschaft mbH	HV3000	www.hawobe.de
Hofele GmbH	Novalis	www.novalis-online.de
Hunsdorf & Horskara GmbH	DOMIDAT	www.domidat.de
IB Gerold Ertl	SEECO HVWin	www.ib-gertl-hv.de
IMMO DATA AG	IMMO01Data,	www.immodata.de
Immoware24 GmbH	Immoware 24	www.immoware24.de
IMS ImmoManagement Software GmbH	IMS	www.ims-mainz.de
INtexPublishing GmbH & Co KG	Intex Hausverwaltung	www.intex-publishing.de
Laser Data GmbH	IMMO-PC	www.laser-data.de
Michael Fraberger GmbH	Hausverwaltung	www.fraberger.de
Müller-Informationssysteme eK	HAUS6	www.mueller-infosys.de
NEMETSCHKEK Crem Solutions GmbH & Co KG	iX-Haus	www.crem.nemetschek.com
pfeifer-swe	HekoNeko4	www.pfeifer-swe.de
Schöttner EDV	HV Office	www.schoettneredv.de
Software 24 GmbH	Win-CASA	www.software24.com
solid IT GmbH	supream	www.solid-it.de
Sommer Informatik GmbH	Capitol WEG	www.sommer-informatik.de
UTS innovative Softwaresysteme GmbH	KARTHAGO 2000, JUDICAT	www.uts.de
Villa Software GmbH	Villa Hausverwaltung	www.villasoft.de
WAREHaus Immobilien-Informationssysteme	Hausverwaltung „easy“	www.warehouse.de
Zülw-Software und Computer GmbH	ZHAUS	www.zuelow-software.de

### iX-Haus – Die Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft



Unternehmen aus allen Bereichen der kaufmännischen Verwaltung von Immobilien schenken

uns ihr Vertrauen. Angefangen bei klassischen Verwaltern über breit aufgestellte Property- und Asset-Manager bis hin zu namhaften Kapitalgesellschaften und global agierenden Immobilienunternehmen. Wir haben den Anspruch, stets den besten Service zu bieten und dauerhaft höchste Qualität zu liefern. Dabei liegt unser Fokus auf dem direkten Kundennutzen. Die angebotenen Lösungen decken die gesamte Bandbreite des modernen kaufmännischen Immobilienmanagements ab. Nemetschek Crem Solutions ist eine hundertprozentige Tochter der NEMETSCHKEK AG, einem weltweit führenden und im TechDax gelisteten Softwarehersteller für die Architektur-, Ingenieur- und Baubranche.

Kontakt – Nemetschek Crem Solutions GmbH & Co. KG  
 Telefon: 02102 5546 0  
 Mail: info@crem.nemetschek.com  
[www.crem.nemetschek.com](http://www.crem.nemetschek.com)

### Effizienz und Komfort:

#### Der Verwalter-Service der Hausbank München.

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen. Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern. Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar. Für Fragen steht jedem Kunden ein gleich bleibender persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung.



[www.hausbank.de/immobilienwirtschaft](http://www.hausbank.de/immobilienwirtschaft)

Der öffentlich bestellte vereidigte Sachverständige kann in Beschlussanfechtungsverfahren wertvolle Hilfe leisten.



# Objektiv betrachtet

**S**achverständiger ist nicht gleich Sachverständiger. Der Begriff ist rechtlich nicht geschützt, und deshalb kann jeder ihn für sich in Anspruch nehmen. Im Unterschied zu den Selbsternannten mit nicht überprüfbarer Expertise wird der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige durch die jeweilige Kammer seines Fachgebiets berufen. Als Bewerber muss er bei der entsprechenden Kammer verschiedene Verfahren durchlaufen, in denen die fachliche und persönliche Eignung, die Fähigkeit der Gutachtenerstellung und die besondere Expertise im jeweiligen Fachgebiet geprüft wird. Bei der Ernennung zum Sachverständigen muss ein Eid geleistet werden, welcher u. a. die Grundpflichten der Objektivität, Unparteilichkeit und Weisungsfreiheit beinhaltet. Einmal bestellt, muss der Sachverständige seinen Titel auch führen. Folglich zeichnet den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus, dass er geprüfterweise über eine besondere Sachkunde auf seinem

Gebiet verfügt und rechtlich zu Objektivität und Verschwiegenheit verpflichtet ist. Des Weiteren unterliegt er der Aufsicht der Bestellungsbehörde. Im Sachgebiet der Wohnungseigentumsverwaltung gibt es bundesweit zurzeit vier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, wie dem Sachverständigenverzeichnis der IHK zu entnehmen ist. Eine von ihnen ist Astrid Schultheis, mit der wir über die Hinzuziehung bei rechtlichen Fragen in der WEG-Verwaltung sprachen.

## **Frau Schultheis, was kann ein öffentlich bestellter vereidigter Sachverständiger leisten?**

Zumeist wird er in Gerichtsverfahren zur Erstellung von Gutachten zu einem bestimmten Problem herangezogen, in welchem er seine Kernkompetenz hat. Auch für private Auftraggeber kann der Sachverständige unparteiische und objektive Begutachtungen vornehmen.

## **Warum und in welchen Fällen ist es sinnvoll, ihn hinzu zu ziehen?**

Sinnvoll ist dies immer, wenn eine außergerichtliche Einigung herbeigeführt werden

soll. Der Sachverständige kann komplexe Problemstellungen objektiv begutachten, wenn zwei Parteien gegensätzliche Position vertreten. Dieses Gutachten kann dann einen Ansatzpunkt für das weitere Vorgehen darstellen.

In meinem Fachgebiet Wohnungseigentumsverwaltung geht es fast ausschließlich um Themen des Rechnungswesens – im Speziellen um die Prüfung der Buchhaltungsunterlagen, welche einer Jahresabrechnung zu Grunde liegen.

## **Welche Rolle kommt ihm bei Beschlussanfechtungsverfahren WEG zu?**

Durch Hinzuziehung eines Sachverständigen in einem Beschlussanfechtungsverfahren sollen in der Regel belastbare Aussagen über die rechnerische Richtigkeit einer Jahresabrechnung und die Darstellung der Vermögenssituation einer Wohnungseigentümergeinschaft möglich werden.

## **Wie ist die Gewichtung eines durch einen staatlich bestellten vereidigten Sachverständigen erstellten Gutachtens vor Gericht einzuschätzen? Was kann es leisten?**

Natürlich übernimmt ein Gutachten nicht die Entscheidung des Gerichtes, es ist also nicht rechtsverbindlich. Vielmehr holt sich das Gericht über das Gutachten eine Expertise aus einem Fachgebiet zu einer bestimmten Fragestellung ein. Das Gutachten stellt folglich ein Beweismittel dar, welches durch das Gericht geprüft und bewertet wird und dadurch die Entscheidungsfindung beeinflusst.

***In welchen Fällen würden Sie die Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen dringend empfehlen und aus welchen Gründen?***

Die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Wohnungseigentumsverwaltung ist zu empfehlen, wenn zum Beispiel Fragen nach der Richtigkeit einer Jahresabrechnung oder zum Vorhandensein von Vermögenswerten nur beantwortet werden können, indem komplexe Unterlagen geprüft werden. Der Gutachter kann Fragen beantworten, die zum Beispiel nur durch den Nachvollzug von Buchungen möglich sind. Er kann dadurch Fehler aufzeigen oder Behauptungen widerlegen. Im Rahmen eines Privatgutachtens kann er außerdem Handlungsempfehlungen für eine korrekte Jahresabrechnung geben. Darüber hinaus kann man Sachverständige auch mit der Neuerstellung einer Jahresabrechnung beauftragen, wenn dies als einzige Möglichkeit erscheint, eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung herzustellen.

***Wo liegen die Risiken für den Verwalter, dessen Jahresabrechnung angefochten wird? Kann ihm ein Sachverständiger in diesem Falle helfen?***

Die Risiken des Verwalters liegen bei einer von ihm nicht ordnungsgemäß erstellten Jahresabrechnung darin, dass er im Falle einer erfolgreichen Beschlussanfechtung damit rechnen muss, die Kosten des Verfahrens alleine oder wenigstens mittragen zu müssen. Die Erstellung der Jahresabrechnung und die Führung eines ordnungsgemäßen Rechnungswesens für eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist eine Kardinalspflicht des Verwalters. Sollten sich daher Anhaltspunkte ergeben, dass eine erstellte Jahresabrechnung nicht ordnungsgemäß ist, kann der Verwalter – u. a. auch zu seiner eigenen

Absicherung – durch einen Sachverständigen prüfen lassen, ob es Gründe für eine erfolgreiche Anfechtung geben könnte. Dies eröffnet dem Verwalter die Möglichkeit, ggf. Kosten zu vermeiden, die sonst durch ein Anfechtungsverfahren anfallen würden.

***... und mit welchen Kosten ist in Zusammenhang damit bei der Beauftragung eines staatlich bestellten vereidigten Sachverständigen zu rechnen? Wer hat sie bei einem Verfahren zu tragen?***

Die Kosten eines Sachverständigen in einem WEG-Anfechtungsverfahren richten sich nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz, genauer gesagt nach § 9 JVEG. Da es sich hierbei um Verfahrenskosten handelt, werden die Kosten des Sachverständigengutachtens ebenfalls der Partei zugeordnet, die im Anfechtungsverfahren unterliegt. In Ausnahmefällen kann das Gericht gemäß § 49 Abs. 2 WEG auch dem Verwalter die Kosten auferlegen. Bei Erstellung eines Privatgutachtens oder bei Übernahme einer Rechnungsprüfung wird in der Regel mit Tagessätzen bzw. Halbtagesätzen abgerechnet. Diese sind frei zu verhandeln.

***Können Sie mit einem Beispiel aus der Praxis dienen?***

Eines meiner letzten Gutachten wurde von einem Verwalter beauftragt, bei dem der Beschluss über eine von ihm erstellte und beschlossene Jahresabrechnung schon das zweite Mal aufgehoben wurde. Er wollte nun sicher gehen, dass die neu erstellte Jahresabrechnung keine Fehler mehr aufweist. Hier war es meine Aufgabe, neben der Prüfung der rechnerischen Richtigkeit der Jahresabrechnung auch die korrekte Anwendung der Verteilungsschlüssel und

## Die objektive Begutachtung von Sachfragen – vor Gericht ein Beweismittel und hilfreich beim Anstreben außergerichtlicher Einigung.

der Zuordnungen aus der Teilungserklärung sicher zu stellen.

***Worauf ist bei der Wahl eines geeigneten Sachverständigen zu achten und wo findet man ihn?***

Da der Begriff „Sachverständiger“ nicht rechtlich geschützt ist, sollte darauf geachtet werden, wer beauftragt wird. Jeder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erhält bei seiner Bestellung einen Stempel und die Bestellsurkunde. Man sollte sich dies vorzeigen lassen, um sicher zu gehen, es auch wirklich mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu tun zu haben. Zusätzlich sollte die Fragestellung des zu prüfenden Sachverhalts im Vorfeld bekannt gegeben werden. So kann man sich vergewissern und zusichern lassen, dass für die vorliegende Problematik auch eine geeignete Qualifikation vorliegt. Gelistet sind öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige im Sachverständigenverzeichnis der Industrie- und Handelskammern (IHK). Sie sind über deren Internetportale leicht zu finden.



ASTRID SCHULTHEISS  
**Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung**  
[www.sv-wev.de](http://www.sv-wev.de)



# Markt der Möglichkeiten

Wärmelieferanten, Systemanbieter, Energieversorger, Händler und Dienstleister: Alle drängen auf den Wärmemarkt und erweitern ihr Angebot. Der Trend geht zur Komplettversorgung aus einer Hand mit Strom und Wärme inklusive Energiemanagement, Contracting und aufbereiteten Abrechnungen.

von Oliver Mertens

**D**er Markt für Wärmelieferung ist sehr heterogen. Neben einigen Großen tummeln sich viele Mittelständler und noch mehr Kleinunternehmen. Deshalb ist in den nächsten Jahren mit einer Marktberreinigung zu rechnen. Nach einer Studie von Prognos sind Gebäude von 13 bis 20 Wohneinheiten ideal für Contracting geeignet. Damit geraten Immobilienverwalter verstärkt in den Fokus der Anbieter, die aus ganz unterschiedlichen Richtungen kommen.

## Die Energieversorger

Das kompletteste Paket aus Energie und Services für die Wohnungswirtschaft bietet zurzeit **MVV Energie** an. Der Mannheimer Konzern liefert bundesweit Wärme und Strom. Durch die Bündelung von Objekten gibt es einheitliche Preise, Vertragslaufzeiten und Abrechnungen für alle Standorte. Die individuellen Abrechnungsdaten für das komplette Portfolio werden per BK01-Schnittstelle zur Verfügung gestellt. Für alle Objekte hat der Verwalter einen zentralen Ansprechpartner. Über ein Web-Portal werden Vertragsdaten und Zählerstände verwaltet und übermittelt. Automatische An- und Abmeldungen der Energieversorgung und nur noch eine Sammelrechnung vereinfachen das Verwalten von Leerstand. Darüber hinaus bietet die MVV Energie

Contracting-Leistungen von der Anlagensoptimierung über die Betriebsführung bis hin zu Finanzierung und Abrechnung. [www.mvv-energie.de](http://www.mvv-energie.de)

**Rhön Energie Fulda** beliefert bundesweit Hausverwaltungen mit Gas. Der Energieversorger bietet die gesonderte Abrechnung zum 31. Dezember und alle anderen Sonderabwicklungen. Verschiedene Liefermodelle stehen zur Wahl, zum Beispiel ein garantierter Energie-Festpreis oder der Einkauf im Tranchen-Modell. [www.re-fd.de](http://www.re-fd.de)

Die **RheinEnergie** versorgt rund 2,5 Millionen Menschen in der rheinischen Region mit Wärme, Strom und Trinkwasser. Das Unternehmen bietet die komplette Energieversorgung an – von der Erstellung eines Versorgungskonzepts über die technische Betriebsführung bis hin zur individuellen Abrechnung. Die hundertprozentige Tochter RheinEnergie Contracting plant, baut und betreibt bundesweit Heizungsanlagen. [www.rheinenergie-contracting.de](http://www.rheinenergie-contracting.de)

Der baden-württembergische Energieversorger **EnBW** hat Leistungen wie technische Beratung, Gebäude-Checks, das Vermitteln von Handwerkern und Energieberatungen vor Ort im Portfolio. Energieliefer-Contracting bietet der ehemalige Monopolist für Anlagen ab einer Leistung

von 70 kW und ein Betriebsführungs-Contracting für bestehende Heizungsanlagen. Über einen Online-Zugang können die Daten der Objekte geändert, Zählerstände übermittelt und Serviceleistungen angefordert werden. [www.enbw.de](http://www.enbw.de)

Die **GASAG** vermarktet über ihr Tochterunternehmen GASAG Contracting von den Standorten Berlin und Essen aus Energiekonzepte für die Wohnungswirtschaft. Dazu gehören Sanierung und Neubau von Energietechnik, die Wartung von Anlagen, Finanzierung, Energiebeschaffung, Fernüberwachung rund um die Uhr und das Fernauslesen der Zähler. Für die elektronische Abrechnung muss eine Schnittstelle zur ERP- oder Verwaltungs-Software programmiert werden. Die Rechnungsdaten werden dann automatisch importiert und sofort weiterverarbeitet. [www.gasag.de](http://www.gasag.de)

Die **Mainova** ist in einem Gebiet von etwa 120 Kilometern rund um Frankfurt am Main tätig. Dort vertreibt der Energieversorger Gas und Strom für Immobilienunternehmen mit Rahmenverträgen. Bei Strom und Erdgas gibt es jeweils einen Vertrag für alle Abnahmestellen, Stichtagsabrechnungen sind möglich und wahlweise Online- oder Papier-Einzelrechnungen. Mainova unterstützt den Aareon Rechnungsservice. Über ein Tochterunternehmen vertreiben

die Frankfurter Leistungen wie Energie-Contracting, Anlagenbetrieb und Energiemanagement, eine Betriebsführung rund um die Uhr und einen Aufzugs-Service. Für den Notfall können die Hessen mobile Energiezentralen zur Verfügung stellen.  
[www.mainova.de](http://www.mainova.de)

#### Die Contractoren

**URBANA** Energietechnik liefert Wärme und Strom aus dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen. Der Contractor handelt mit Gas und Strom und managt Gebäude und Anlagen. Mit den eingesetzten Blockheizkraftwerken produzieren die Hamburger in den Gebäuden Wärme und Strom. Derzeit baut das Unternehmen der KALO Gruppe eine Infrastruktur zur Eigenstromvermarktung auf.  
[www.urbana.ag](http://www.urbana.ag)

**SÜDWÄRME** hat für Wohnungseigentümergemeinschaften bundesweit zwei Modelle: Beim Anlagen-Contracting übernehmen die Unterschleißheimer Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Heizungsanlage. Finanziert wird das Modell über einen langfristigen Wärmelieferungsvertrag. Beim Betreiber-Contracting übernimmt die SÜDWÄRME den Betrieb der Heizungsanlage. Der Contractor setzt häufig regenerative Energie ein.  
[www.suedwaerme.com](http://www.suedwaerme.com)

#### Die Messdienstleister

Der Essener Wärmemessdienstleister **Ista** bietet über sein Tochterunternehmen Genek drei Contracting-Modelle an: Beim Energieliefer-Contracting, der häufigsten Contracting-Art in der Wohnungswirtschaft, stellt **Genek** die Heizungsanlage und übernimmt die Betriebsführung. Darüber hinaus bietet die Ista-Tochter ein Betriebsführungs-Contracting und ein Einspar-Contracting an.  
[www.ista.de](http://www.ista.de)

**Techem** setzt ebenfalls auf Contracting in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich zum Energieliefer-Contracting bieten die Eschborner die Ergänzung der Heizungsanlage um ein Blockheizkraftwerk an, dessen Stromproduktion ähnlich wie bei **Lichtblick** in ein virtuelles Kraftwerk ein-

gebunden wird. Techem überwacht den Betrieb, liefert Wärme kostenneutral und vermarktet den Strom.  
[www.techem.de](http://www.techem.de)

#### Der Händler

Die **goldgas**-Gruppe bietet Verwaltern individuelle Rahmenverträge für die Gas- und Stromlieferung mit langfristigen Preisgarantien. Sämtliche Verbrauchsstellen können in einem Vertrag gebündelt und laufzeitunabhängig synchronisiert werden, auf Wunsch auch mit einem einzigen Abrechnungstermin. Die Abrechnungen können speziell auf die einzelnen Bedürfnisse angepasst werden, zum Beispiel mit Stichtagsabgrenzungen bei der Erdgaslieferung.  
[www.goldgas.de](http://www.goldgas.de)

#### Der Systemlieferant

**BHK Systeme** erstellt bundesweit individuelle Energiekonzepte und installiert effiziente und umweltfreundliche Blockheizkraftwerke, die Strom und Wärme produzieren. Darüber hinaus erstellt der Systemlieferant Finanzierungs- oder Leasingmodelle und unterstützt Eigentümergemeinschaften beim Beantragen von Fördermitteln.  
[www.bhk-systeme.de](http://www.bhk-systeme.de)

#### Der Notfall-Manager

**Mobiheat** hat sich auf die temporäre Wärmelieferung bundesweit spezialisiert. Wenn die Heizungsanlage defekt ist oder saniert werden muss, kann die Ausfallzeit mit mobilen Geräten überbrückt werden. Die mobilen Heizzentralen leisten von 3 bis 2000 kW thermisch und erwärmen bis zu 12360 Liter Trinkwasser pro Stunde. Durch Abgasschalldämpfer ist die Geräuschbelastung der Wärmeerzeuger gering. Auf Wunsch kann der Brennstoff in einem zusätzlichen Heizöltank mitgeliefert werden.  
[www.mobiheat.de](http://www.mobiheat.de)

#### Energiekostenberatungen

Die Heilbronner EKB Energiekostenberatung und das Energieforum Deutschland aus Hamburg optimieren die Energieverträge. Die Unternehmen bereiten die Energieverträge aller Standorte für eine Sammelausschreibung auf, führen eine Ausschreibung durch und verhandeln nach. Alle Informationen über die Abnahmestellen sind bei der EKB über ein Online-Controlling-Tool einsehbar. Dort gibt es für alle Standorte und Energieträger Plan-Ist-Vergleiche, Vorjahresvergleiche und Informationen über die Konditionen.  
[www.ekb-online.de](http://www.ekb-online.de)  
[www.energieforum-deutschland.de](http://www.energieforum-deutschland.de)

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:  
Isabella Gnirß, Mediaberatung  
Tel.: 089 419694-32 • [ignirss@avr-verlag.de](mailto:ignirss@avr-verlag.de)

Sicherheit durch gute Vorbereitung

## BECKER & DÖRING GMBH

HAUSVERWALTUNGEN

Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit



Becker & Döring steht für TÜV-geprüfte Hausverwaltung mit bestem Service und höchster Qualität. Seit über 30 Jahren und mit mittlerweile 16 Mitarbeiter(inne)n sind wir ein verlässlicher Partner in Sachen Wohnungseigentums- und Mietverwaltung mit einem Bestand von 3.500 Wohnungen.

**Hausverwaltung zur Übernahme gesucht!**  
(bis 50 km um Wuppertal)

Garantiert wird eine diskrete Abwicklung, Personalübernahme nach Vereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Becker & Döring GmbH Hausverwaltungen,  
Herrn Holger Döring,  
Haßlinghauser Str. 163, 42279 Wuppertal  
Internet: [www.WEG-Verwalter.de](http://www.WEG-Verwalter.de)  
E-Mail: [h.doering@b-u-d.de](mailto:h.doering@b-u-d.de)  
Telefon: 0202/ 260 460 - 16

[www.WEG-Verwalter.de](http://www.WEG-Verwalter.de)

# Entscheidungen rund um das Wohneigentum

In dieser Ausgabe befassen wir uns mit der Beschlusskompetenz zur Abtretung von Beitragsansprüchen, der Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung, der Heizkostenabrechnung im Wohneigentum und der Beschlusskompetenz für die Art der Wohnungsnutzung.

## Beschlusskompetenz zur Abtretung von Beitragsansprüchen



Die Autorin

DR. SUSANNE SCHIEßER

**Dr. Susanne Schießer ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.**

[www.sibeth.com](http://www.sibeth.com)



**Was war passiert:** Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat in der Wohnungseigentümerversammlung den Beschluss gefasst, Forderungen der Gemeinschaft auf Zahlung von Wohngeld und auf Nachzahlung des sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Betrags abzutreten. Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss an und vertrat in der Klage die Auffassung, der Wohnungseigentümergeinschaft habe dazu die Beschlusskompetenz gefehlt. Das Amtsgericht hat der Klage des Wohnungseigentümers stattgegeben. Auf Berufung der beklagten übrigen Wohnungseigentümer hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

### Die Meinung des Gerichts:

Das Landgericht hat entschieden, dass die Abtretung des Anspruchs auf Zahlung von Wohngeld und auf Nachzahlung des sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Betrags eine Verwaltungsmaßnahme der Gemeinschaft ist, welche gemäß § 21 Abs. 3 WEG mehrheitlich beschlossen werden kann. Der Anspruch auf Zahlung von Wohngeld und auf Nachzahlung des sich aus der Jahresabrechnung

ergebenden Betrages steht der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigem Verband und nicht den einzelnen Wohnungseigentümern jeweils anteilig zu. Allein die Wohnungseigentümergeinschaft ist daher verfügungsbefugt und darf den Anspruch abtreten. Die Abtretung des Anspruchs ist eine Verwaltungsmaßnahme der Gemeinschaft, welche gemäß § 21 Abs. 3 WEG mehrheitlich beschlossen werden kann.

**Dokumentation:** Rechtsquelle: Landgericht Stuttgart, Urteil vom 09.01.2013 – 10 S 32/12 = ZWE 2013, 418.

### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Soll ein Anspruch auf Zahlung von Wohngeld oder auf Nachzahlung des sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Betrags abgetreten werden, so kann der Verwalter einen entsprechenden Tagesordnungspunkt in der Wohnungseigentümerversammlung aufnehmen und auf der Versammlung darüber mehrheitlich abstimmen lassen, da es sich bei der Abtretung des Anspruchs um eine Verwaltungsmaßnahme der Gemeinschaft handelt, die mehrheitlich beschlossen werden kann.

# Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung

**Was war passiert:** In der Eigentümerversammlung wurde ein Beschluss über die Jahresabrechnung 2010 gefasst. In der Jahresabrechnung stimmten die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben einerseits und der Saldo der Kontostände vom Jahresanfang und Jahresende andererseits nicht überein. Der sich ergebende Differenzbetrag von ca. 3.500 € wurde in der Jahresabrechnung nicht erläutert. Erst im Laufe des Rechtsstreites wurde der Differenzbetrag von der beklagten Verwalterin damit begründet, dass im Vorjahr Ausgaben in die Jahresabrechnung eingestellt worden seien, die tatsächlich erst im Abrechnungsjahr 2010 erfolgt seien.

Außerdem wurde die Darstellung der Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage durch die Wohnungseigentümer von der beklagten Verwalterin in der Jahresabrechnung 2010 als Ausgabe gewertet und der Betrag von der Position „Wohngeldzahlungen insgesamt“ abgezogen. Die Zahlungen der Wohnungseigentümer gingen auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft ein und wurden von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein besonderes Rücklagenkonto weitergeleitet. Die Klägerin hat den Beschluss der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung angefochten, da sie die Jahresabrechnung für nicht nachvollziehbar hielt.

**Die Meinung des Gerichts:** Der Beschluss über die Jahresabrechnung 2010 wurde für ungültig erklärt, da die Jahresabrechnung nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Eine Jahresabrechnung entspricht nur dann der ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn sie übersichtlich und aus sich heraus nachvollziehbar ist. Grundsätzlich ist eine Jahresabrechnung nur dann rechnerisch schlüssig, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontostände vom Jahresanfang und Jahresende übereinstimmt. Anderenfalls müsste die Jahresabrechnung bereits vor

der Beschlussfassung erläutert werden. Die nachträgliche Erläuterung des Differenzbetrages im Laufe des Rechtsstreits ändert nichts daran, dass die Jahresabrechnung ohne einen entsprechenden Hinweis auf den Differenzbetrag im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus sich heraus nicht verständlich war. Der Differenzbetrag hätte in der Jahresabrechnung bei den Ausgaben angegeben werden können, mit dem Hinweis, dass es sich um bereits im Vorjahr getätigte Ausgaben handelt.

Die Darstellung der Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage als Ausgabe und der Abzug des Betrages von der Position „Wohngeldzahlungen insgesamt“ widerspricht ebenfalls der ordnungsgemäßen Verwaltung. Tatsächlich erfolgte Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind, wie

Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld, Einnahmen der Gemeinschaft und müssen auch als Einnahmen in der Abrechnung erscheinen. Dass die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf dem allgemeinen Konto der Wohnungseigentümergeinschaft eingingen und von dort auf ein getrenntes Rücklagenkonto weitergeleitet wurden, macht die Summe nicht zu „Ausgaben“, da dies ein interner Vorgang ist. Anders als die Ausgaben, die in § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WEG genannt werden, führt die interne bzw. rein buchhalterische Zuordnung der Zahlungen zur Rücklage nicht zu einem Geldabfluss, sondern die Gelder bleiben der Gemeinschaft erhalten.

**Dokumentation:** Landgericht Berlin, Urteil vom 19.10.2012 – 55 S 346/11 = ZWE 2013, 374.



## RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Jahresabrechnung muss übersichtlich und aus sich heraus nachvollziehbar sein, sodass sie für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist. Schlüssig ist die Jahresabrechnung nur dann, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontenstände vom Jahresanfang und Jahresende übereinstimmt, anderenfalls sind Erläuterungen notwendig. Rücklagen stellen keine Ausgaben der Gemeinschaft, sondern Einnahmen dar und sind daher auch als solche in der Jahresabrechnung zu berücksichtigen.

# Heizkostenabrechnung im Wohnungseigentum

**Was war passiert:** Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung wurde die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 durch Mehrheitsbeschluss genehmigt. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wurden alle Zahlungen aufgenommen, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet wurden, nicht nur die Kosten für die tatsächlich bezogene Fernwärmeenergie. Die Kläger beantragten daraufhin, die Beschlüsse für ungültig zu erklären, soweit die Gesamt- und Einzelabrechnungen für die Heiz- und Warmwasserkosten genehmigt wurden.

**Die Meinung des Gerichts:** Der BGH hat der Anfechtung schlussendlich nicht stattgegeben. In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern. Darüber hinaus muss die Abrechnung den Vorgaben der HeizkostenVO entsprechen.

Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar, einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss allerdings eine Regelung der Frage herbeiführen, wie die Wohnungseigentümergeinschaft die gesetzlich vorgeschriebene verbrauchsabhängige Abrechnung vornehmen will, insbesondere welchen der möglichen Verteilungsmaßstäbe sie wählen will. Nur insoweit bedarf es für eine Abrechnung auf der Grundlage der Heizkostenverordnung einer Regelung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Ein Verstoß dagegen betrifft jedoch nur die Einzelabrechnung. Die Heizkostenverordnung schreibt eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vor.

Dem wird die Ermittlung der Kosten nach dem Zufluss-Abflussprinzip nicht gerecht. Den Vorgaben der Heizkostenverordnung wird dann entsprochen, wenn in den Einzelabrechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird.

In der Gesamtabrechnung ist nach der Meinung des Gerichts am Einnahmen-Ausgaben-Prinzip festzuhalten. Die Heizkostenverordnung erfordert keine Abweichung, da die dort vorgeschriebene verbrauchsabhängige Verteilung lediglich die Einzelabrechnungen betrifft. In der Gesamtabrechnung müssen alle tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, eingestellt werden. Dass insoweit dann keine Deckungsgleichheit zwischen Einzel- und Gesamtabrechnung mehr besteht, ist durch die unterschiedlichen Zielrichtungen begründet. Die Gesamtabrech-

nung dient der Kontrolle des Verwalters, die Einzelabrechnungen dienen hingegen der Kostenverteilung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer. Die Gesamtabrechnung genügt den Anforderungen der ordnungsgemäßen Verwaltung nur, wenn alle im betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben eingestellt werden. Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der Richtigkeit der Rechnung. Die Differenz ist jedoch in der Abrechnung aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit zu erläutern.

**Dokumentation:** Rechtsquelle: BGH, Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10 = NZM 2012, 344.

## RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraums geleisteten Zahlungen aufzunehmen, die im Zusammenhang mit Brennstoff stehen. Eines Beschlusses über die Geltung der Heizkostenverordnung bedarf es nicht. Bezüglich der Einzelabrechnungen ist jedoch eine verbrauchsabhängige Verteilung maßgeblich. Hierzu muss durch die Wohnungseigentümergeinschaft eine Regelung herbeigeführt werden, wie die Wohnungseigentümer die verbrauchsabhängige Abrechnung vornehmen wollen. Der Verwalter muss daher einen Beschluss oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer bezüglich des Verteilungsmaßstabes der Heizkosten in den Einzelabrechnungen herbeiführen.

Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich ist und mit einer verständlichen Erläuterung versehen wird. An welcher konkreten Stelle in der Gesamt- oder in der Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt, bleibt dem Verwalter überlassen. Die Darstellung muss jedoch verständlich und nachvollziehbar sein.

Hinsichtlich der Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe, enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenschlüssel zu verteilen.

# Beschlusskompetenz für Verbot der Wohnungsnutzung als Ferienwohnung

**Was war passiert:** Eine Wohnungseigentümergeinschaft klagte gegen eines ihrer Mitglieder auf Unterlassung der kurzfristigen Vermietung seiner Wohnung als Ferienwohnung an täglich bis wöchentlich wechselnde Nutzer. Die Wohnungseigentümergeinschaft stützte ihren Anspruch auf folgenden in einer Eigentümerversammlung mehrheitlich gefassten Beschluss:

TOP 11: „Die Gemeinschaft beschließt, dass Wohnungen nicht an täglich oder wöchentlich wechselnde Personen überlassen werden dürfen.“

Die Klägerin behauptete, dass sich in der fraglichen Wohnung permanent bis zu neun Gäste aufhielten, die unzumutbare Lärmbelästigungen für die Wohnung darunter verursachen würden.

**Die Meinung des Gerichts:** Das LG Berlin wies die Klage ab und knüpft damit indirekt an eine Entscheidung des BGH vom 15.01.2010 an, der die Vermietung als Ferienwohnung zur kurzzeitigen Nutzung als zulässige Wohnnutzung eingeordnet hat. Der BGH vertritt die Ansicht, dass der Begriff der „Wohnung“ aus § 1 Abs. 2 WEG weit auszulegen ist und darunter nicht nur das typische Dauerwohnen fällt, sondern auch die Nutzung einer Wohnung als Unterkunft für Feriengäste. Das Recht des Wohnungseigentümers, mit seinem Wohnungseigentum (grundsätzlich) nach Belieben zu verfahren, wird auch durch § 13 Abs. 1 WEG abgesichert, der die Vermietung ausdrücklich erlaubt. Der BGH hatte allerdings nicht deutlich klargestellt, dass eine Einschränkung der Vermietung an Feriengäste nicht nur eine Gebrauchsregelung darstellt, sondern eine Einschränkung der Nutzung des Wohneigentums. Die Klägerin wollte den Beschluss als „Gebrauchsregelung“ verstanden haben. Eine solche Regelung hätte sie gem. § 15 Abs. 2 WEG in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit wirksam beschließen können. Dieser Auslegung ist das LG Berlin

entgegengetreten. Es interpretiert den Beschluss dahingehend, dass durch ihn nicht nur der Umfang einer an sich zulässigen Nutzung durch eine Gebrauchsregelung eingeschränkt, sondern eine bestimmte Art der Wohnnutzung grundsätzlich verboten wird.

Für den gänzlichen Ausschluss der Überlassung einer Wohnung an „Kurzzeitmieter“ mangelt es den Miteigentümern folglich an der Beschlusskompetenz, weil ein Beschluss mit einer derartigen Rege-

lung nicht eine bloße Gebrauchsregelung darstellt, sondern einen teilweisen Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ihren Anspruch auf Unterlassung der Nutzung als Ferienwohnung nicht auf den unter TOP 11 gefassten Beschluss stützen, weil dieser nichtig ist.

**Dokumentation:** LG Berlin, Beschluss v. 25.06.2013 – 85 S 143/12 = NZM 2013, 686



## RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Das LG Berlin führt dadurch die Linie des OLG Frankfurt a. M. (Beschluss vom 01.11.2012) und des BGH (Urteil vom 16.11.2012, kommentiert in der DDIV aktuell 4/2013) in gewisser Weise fort, und grenzt die Möglichkeiten, den Gebrauch des Teil- oder Sondereigentums einzuschränken, ein. Nicht nur begründeten Bezeichnungen im Aufteilungsplan regelmäßig keine Beschränkungen für den künftigen Gebrauch, auch durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ist eine Beschränkung nur in gewissem Maße möglich. Für den Verwalter ist daher zu beachten, dass sich die erlaubte Art der Nutzung maßgeblich aus der Teilungserklärung selbst ergibt. Wollen die Wohnungseigentümer an der Nutzungsart etwas ändern, haben sie die Möglichkeit, eine einstimmige Vereinbarung über den künftigen Gebrauch zu schließen oder etwa unerwünschte Nutzungsformen unter einen Genehmigungsvorbehalt in der Teilungserklärung zu stellen. Speziell für Gebiete mit einem hohen Bedarf an Ferienwohnungen wie z. B. Großstädte oder Ferienregionen bedeutet die Entscheidung aber auch Rechtssicherheit für die zulässige Nutzung von Eigentumswohnungen.

# Was ist bei **Abnahme, Geltendmachung** von Gewährleistungsansprüchen und den **Zuständigkeiten für Gemeinschafts- und Sondereigentum** zu berücksichtigen?



Was ist bei Abnahme, Geltendmachung und den Zuständigkeiten für Gemeinschafts- und Sondereigentum zu berücksichtigen?

**D**ie Abnahme ist ein Begriff aus dem Werkvertragsrecht, vgl. § 640 BGB. Sofern ein Werk vertragsgemäß und mangelfrei hergestellt ist bzw. ein nur unwesentlicher Mangel vorliegt, ist der Besteller verpflichtet, das Werk abzunehmen. Mit der Abnahme geht das Vertragsverhältnis sodann vom Erfüllungsstadium in die Gewährleistungsphase über. Bei der Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage gestaltet sich die Abnahme insofern problematisch, weil sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum abgenommen werden müssen und daher neben dem Werkvertragsrecht auch die Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes zu beachten sind. Der Bauträger schuldet jedem einzelnen Erwerber gegenüber die mangelfreie Herstellung des Sonder- und die vollständige Herstellung des Gemeinschaftseigentums.

Hieraus resultieren zwei problematische Fragestellungen. Zum Einen: Wer muss das Sonder- und Gemeinschaftseigentum abnehmen? Zum Anderen: Ob und inwieweit können/müssen Sonder- und Gemeinschaftseigentum gleichzeitig abgenommen werden?

Das Sondereigentum wird i. d. R. vom jeweiligen Erwerber kurz vor Übergabe der Wohnung abgenommen. Jeder Eigentümer ist verpflichtet und berechtigt, seine (Gewährleistungs-)Rechte eigenständig wahrzunehmen. Selbstverständlich ist der Erwerber darüber hinaus berechtigt, das Recht zur Abnahme an einen von ihm ausgewählten und bevollmächtigten Dritten (ggf. Sachverständigen) zu übertragen. Eine konkludente Abnahme des sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Gemeinschaftseigentums (tragende Wände, Fenster, etc.) ist hiermit nach überwiegender Auffassung nicht verbunden, vgl. A. A. Basty, Der Bauträgervertrag, 5. Aufl., Rdnr. 899; RA Lotz in BauR 5/2008, Seite 740ff. Auch kann nicht von der Abnahme des Sondereigentums auf die Abnahme desselben Eigentümers bzgl. des Gemeinschaftseigentums geschlossen werden, vgl. OLG Schleswig IBR 2001, 410.

Das Gemeinschaftseigentum kann grundsätzlich ebenfalls nur von jedem einzelnen Eigentümer abgenommen werden. Grund für diese Annahme ist insbesondere auch der Wortlaut des § 640 BGB. Er bestimmt, dass der „Besteller“ das Werk abzunehmen hat, RA Lotz a. a. O. Besteller ist hierbei der jeweilige Erwerber, nicht jedoch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Häufig finden sich in den Bauträgerverträgen jedoch allgemeine Geschäftsbedingungen, mit deren Hilfe die Abnahme des Gemeinschaftseigentums „vergemeinschaftet/pauschal bestimmten Personen übertragen“ werden soll. Solche vorformulierten Klauseln, nach denen das ge-

meinschaftliche Eigentum z. B. vom (Erst-) Verwalter oder von einem vom Bauträger bestimmten Sachverständigen oder Dritten abgenommen werden soll, sind nach ständiger Rechtsprechung wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam, vgl. LG Hamburg IBR 2010, 458; OLG Koblenz IBR 2003, 25; OLG München IMR, OLG Schleswig IBR 2009, 655; OLG Karlsruhe IBR 2011, 641 und jetzt auch BGH 12.09.2013, VII ZR 308/12. Eine wirksame Vertretung bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum kann daher in den meisten Fällen rechtssicher nur über eine gesonderte Ermächtigung durch Vollmacht erzielt werden.

Darüber hinaus findet sich in Bauträgerverträgen häufig eine Regelung über die getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, wobei innerhalb des gemeinschaftlichen Eigentums zusätzlich zwischen der Abnahme der Außenanlage und des Gebäudes unterschieden wird. Eine solche getrennte Abnahme ist immer dann zulässig, wenn dies den baurechtlichen Voraussetzungen entspricht. Hierfür kommt es entscheidend darauf an, ob das abzunehmende Gewerk selbständig funktionsfähig (funktionale Selbständigkeit) ist. In seiner Entscheidung vom 20.08.2009 hat der BGH zum VOB-Vertrag festgestellt, dass nur für in sich abgeschlossene Teile einer Leistung, die eigenständig beurteilt werden können, eine Teilabnahme i. S. d. § 12 Nr. 2 VOB/B möglich ist. Für ein Werk, das nach § 640 BGB beurteilt werden muss (weil die VOB nicht wirksam in den Vertrag einbezogen wurde), soll dies

nach überwiegender Auffassung entsprechend gelten. Unter Berücksichtigung der oben zitierten Entscheidung des BGH dürften die gängigen Regelungen hierzu in den Bauträgerverträgen nicht zu beanstanden sein, wobei hier im Ergebnis immer auf den Einzelfall abzustellen ist.

Aus vorstehenden Überlegungen folgt darüber hinaus, dass auch die Geltendmachung und Durchsetzung einzelner Gewährleistungsrechte grundsätzlich dem einzelnen Erwerber obliegt. Dies gilt jedenfalls solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind, st. Rspr: BGH 27.06.2006, VII ZR 276/05.

Insofern kann der Erwerber die Rechte auf großen Schadensersatz oder Rücktritt selbstständig geltend machen. Sie sind insoweit nicht gemeinschaftsbezogen, vgl. BGH a. a. O.

Daneben kann der Erwerber die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums selbstständig geltend machen. Dies gilt gleichermaßen für Mängelbeseitigungsansprüche und Ansprüche auf Ersatz derjenigen Aufwendungen, die er selbst hatte, vgl. BGH a. a. O. Schlussendlich kann der einzelne Erwerber auch den Anspruch auf Kostenvorschuss gegenüber dem Bauträger geltend machen, wobei dieser auf Zahlung an die WEG gerichtet sein muss, vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05. Im Gegensatz hierzu ist die WEG für die Geltendmachung und Durchsetzung solcher Rechte von vornherein allein zuständig, die ihrer Natur nach gemeinschaftsbezogen sind und ein eigenständiges Vorgehen des einzelnen Wohnungseigentümers nicht zulassen, vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05.

Darüber hinaus kann die WEG im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräu-

ßerer durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen, vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05. Dies gilt gleichermaßen für die Geltendmachung und Durchsetzung des Anspruchs auf Kostenvorschuss bei Vorliegen eines Mangels (vgl. BGH Ur. v. 04.06.1981, Az.: VII ZR 9/90, Ur. v. 19.12.1996, Az.: VII ZR 233/95) sowie die gemeinschaftliche Durchsetzung eines auf die Beseitigung von Mängeln gerichteten Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruches, vgl. Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05.

Zieht die WEG die Geltendmachung und Durchsetzung der Ansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums per Mehrheitsbeschluss an sich, begründet sie hiermit ihre alleinige Zuständigkeit, die ein selbstständiges Vorgehen der einzelnen Eigentümer ausschließt, vgl. BGH Ur. v. 12.04.2007, Az.: VII ZR 236/05. Überstimmte oder an der Abstimmung nicht teilnehmende Eigentümer sind hieran gebunden, vgl. BGH a. a. O.

Die Frage, ob die WEG in der Folge auch die Befugnis zur Abnahme per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen oder beschließen kann, dass der Verwalter, Beirat, Sachverständige oder andere Dritte die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklären können, ist umstritten und bislang nicht höchstrichterlich entschieden.

Das Landgericht München I hat diese Möglichkeit in seinem Urteil vom 16.01.2013, Az.: 18 O 1668/11, mit der Begründung bejaht, dass in dem Beschluss über die Abnahme eine Parallele zu dem Beschluss über das An-sich-ziehen der Mängelrechte zu sehen ist, die eine einheitliche rechtliche Beurteilung

rechtfertigt. Dieser Auffassung schließen wir uns an. Wenn die Gemeinschaft per Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der Mängelrechte an sich ziehen kann, dann macht es in der Konsequenz keinen Sinn, wenn die Abnahme (nach Beseitigung der Mängel oder erstmaliger ordnungsgemäßer Herstellung) wiederum nur vom einzelnen Erwerber erklärt werden kann. Im Falle des An-sich-ziehens durch die WEG ist der einzelne Eigentümer naturgemäß nicht in die Auseinandersetzung mit dem Bauträger involviert und wird in der Regel nur im Rahmen der Eigentümerversammlungen oder durch Rundschreiben der Verwaltung oder des Beirates o. Ä. über den aktuellen Stand der Dinge informiert. Entsprechend wäre der einzelne Eigentümer in diesem Fall auch nur begrenzt in der Lage, die Abnahmefähigkeit zu beurteilen, so dass es sinnvoll erscheint, den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, die WEG per Mehrheitsbeschluss zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu berechtigen. Es bleibt abzuwarten, wie der BGH sich hierzu verhält.



#### Die Autoren

WOLFGANG MATTERN

**Der Fachanwalt für Bau-, Architekten und Steuerrecht ist schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig und geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.**

NICOLE PRENZEL

**Die Rechtsanwältin und angehende Fachanwältin ist in der Kanzlei Mattern & Kollegen für den Fachbereich Wohnungseigentum und Mietrecht zuständig. Sie berät Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften und vertritt diese auch in Prozessen. [www.mattern-partner.de](http://www.mattern-partner.de)**

# Gut zu wissen: Steuerrecht



Ein Auszug der wichtigsten Änderungen und Neuerungen 2014

## Private Nutzung von Bürotechnik

Arbeitgeber können ihren Mitarbeitern betriebseigene Computer, Smartphones und Tablets samt Software überlassen, ohne dass Arbeitnehmer diese Vorteile versteuern müssen. Das gilt auch dann, wenn man die Geräte privat nutzen darf. Diese Regelung aus dem letzten Jahr hat sogar Rückwirkung bis zum Jahr 2004, soweit der Steuerbescheid – wegen eines Einspruchs – noch nicht bestandskräftig ist.

## Meldung im elektronischen Bundesanzeiger

Kapitalgesellschaften und bestimmte Personengesellschaften, bei denen keine natürliche Person haftet, müssen ihre Jahresabschlüsse im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen. Die Abschlüsse für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2011 begonnen haben, müssen bis 31.12.2013 dort vorliegen, um ein Ordnungsgeld zu vermeiden.



Der Autor  
WOLFGANG WAWRO

**Der seit 1973 selbstständig  
tätige Steuerberater ist geschäfts-  
führende Gründungsgesellschafter  
der Wawro Steuerberatungsgesellschaft mbH, Pressesprecher  
im Steuerberaterverband Berlin-  
Brandenburg und seit 2005  
ehrenamtlicher Richter beim  
Landgericht Berlin.  
[www.wawro-online.de](http://www.wawro-online.de)**

## Neuerungen im steuerlichen Reisekostenrecht

Mit der „ersten Tätigkeitsstätte“ wird ein neuer Begriff eingeführt, der die bisherige „regelmäßige Arbeitsstätte“ des Arbeitnehmers ersetzt. Erste Tätigkeitsstätte ist jede ortsfeste betriebliche Einrichtung des Arbeitgebers, aber auch der Standort eines Kunden, wenn der Arbeitnehmer solch einem Kunden dauerhaft zugeteilt ist. Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte werden mit der Entfernungspauschale von 0,30 Euro pro Entfernungskilometer abgegolten. Alle anderen Fahrten zu einer Einrichtung des Arbeitgebers oder seiner Auftraggeber werden als Reisekosten mit einer km-Pauschale von 0,30 Euro oder den tatsächlich nachgewiesenen Fahrtkosten berücksichtigt. Die erste Tätigkeitsstätte kann vom Arbeitgeber vertraglich festgelegt werden, wenn die Zuordnung unbefristet bzw. mindestens über einen Zeitraum von 48 Monaten erfolgt. Eine Vereinfachung bringen die neuen **Verpflegungspauschalen** ab 2014; es gibt nur noch zwei Zeitintervalle mit unterschiedlichen Pauschbeträgen für Dienstreisen im Inland. Maßgeblich ist die Abwesenheitsdauer von der Wohnung. Bei einer Abwesenheit von mehr als 8 Stunden erkennt das Finanzamt künftig 12 Euro an; bei mindestens 24 Stunden beträgt die Verpflegungspauschale 24 Euro. Bei den Verpflegungspauschalen für Auslandstätigkeiten gelten entsprechend 120 bzw. 80 Prozent der nach dem Bundesreisekostengesetz geltenden Auslandstagegelder.

Bei **doppelter Haushaltsführung** aus beruflicher Veranlassung erkennt das Finanzamt ab 2014 bis zu 1.000 Euro für die Zweitwohnung an, die bisherige Begrenzung auf 60 qm für die Wohnung entfällt. Die Erstwohnung am Heimatort erfordert dann eine finanzielle Beteiligung an der Lebensführung, das bisherige Jugendzimmer im Haus der Eltern genügt nicht.

## Erhöhung der Grunderwerbssteuer

In vier Bundesländern erhöht sich ab 2014 die Grunderwerbsteuer: auf 5 % in Bremen und Niedersachsen, auf 6 % in Berlin und auf 6,5 % in Schleswig-Holstein. Maßgebend für die Entstehung der Grunderwerbsteuer ist der notarielle Kaufvertrag, unabhängig vom Lastenwechsel oder der Kaufpreisregelung.

# Einfach elektronisch?

von Wolfgang Wawro

Nach § 5b EStG müssen Unternehmen Steuerbilanzen für Wirtschaftsjahre, die mit Ablauf der Übergangsfrist nach dem 31.12.2012 begonnen haben, elektronisch an das Finanzamt übermitteln. Lediglich auf begründeten Antrag kann die Behörde auf die elektronische Übermittlung verzichten.

Der Umfang der so zu übermittelnden Daten ist in der Regel deutlich größer als in der bisherigen Form, die allerdings wesentlich fehleranfälliger war. Das wirkt sich auf das interne Rechnungswesen aus und erfordert auch vorbereitende organisatorische und technische Maßnahmen.

## Wie funktioniert die E-Bilanz?

Die Grundlage bilden gegliederte Datenschemata, so genannte Taxonomien. In ihnen werden verschiedene Positionen definiert und rechnerische Verknüpfungen hergestellt. Das Stammdatenmodul dient dabei der Übermittlung von Dokumentinformationen, während mit dem Jahresabschlussmodul Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung etc. übermittelt werden. Taxonomien werden regelmäßig auf notwendige Aktualisierung hin überprüft. Die jeweils geltende Form steht online unter [www.estuer.de](http://www.estuer.de) zum Download bereit. Für die Übermittlung des amtlich vorgeschriebenen Datensatzes ist der freie XBRL Standard (eXtensible Business Reporting Language) geeignet. Der Datenversand erfolgt authentifiziert über ELSTER anhand des Elster Rich Client (EriC) ohne digitale Signatur. Zu beachten ist, dass die Konvertierung der Daten in XBRL und ihre Übertragung an den Elster Rich Client eine eigene

Software erfordert. Um die technischen Voraussetzungen zu erfüllen, sind hier die Unternehmen selbst gefordert.

## Tipps zur Dateneingabe

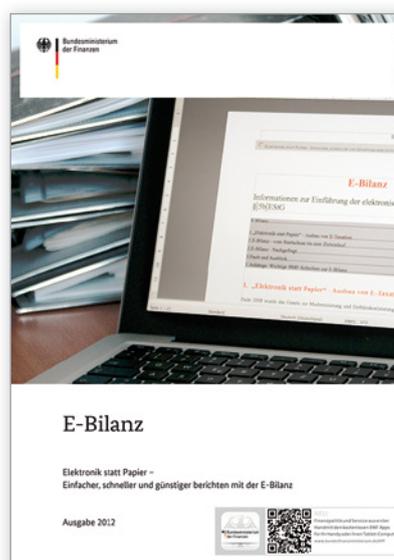
Die Gliederungstiefe für die zu übermittelnden Daten bestimmt sich vorrangig durch Mussfelder. Ein nicht mit Werten zu füllendes Mussfeld ist in der entsprechenden Position mit „leer“ bzw. „NIL“ („Not in List“) zu bezeichnen. Zur rechnerischen Prüfung dienen zudem Summenmussfelder. Auffangpositionen verhindern Eingriffe in das Buchungsverhalten. Sie sichern die rechnerische Richtigkeit, wenn Differenzierungen nicht aus der Buchführung ableitbar sind.

Der Steuerberater kann bei der Erstellung und Übermittlung der E-Bilanz helfen, z. B. wenn bei neu eingerichteten Systemen die Schnittstelle zum Datenformat XBRL noch nicht besteht und es darum geht, die Vorgaben der Taxonomie anzupassen und elektronisch zu übermitteln.

## Das ist zu beachten

Bei der Arbeitsplanung ist der anfangs recht hohe Zeitaufwand für die Erstellung taxonomiekonformer Bilanzen zu berücksichtigen. Zudem erfordert das System neue Buchhaltungskonten, so dass es Buchungen entsprechend der Taxonomie erstellt. Der Kontenplan wird so in der Regel umfangreicher. Eine Neuorganisa-

tion, die auch Chancen bietet, Neues zu konzipieren und effizientere Prozesse zu nutzen. Dennoch ist klar festzustellen, dass die Finanzverwaltung sich auf Kosten der Unternehmen vieles erleichtert und auf erweiterte Kontroll- und Überwachungsfunktionen setzt. Ob ein Vorgehen gegen die neuen Rechtspflichten im Klagewege Sinn macht, ist trotz der Belastungen und der zum Teil fragwürdigen Rechtssituation schwer einzuschätzen. Zu einer Blockade der neuen Rechtssituation ist daher nicht zu raten.



## BROSCHÜRE ZUM THEMA:

Unter dem Titel „Elektronik statt Papier – Einfacher, schneller und günstiger berichten mit der E-Bilanz“ hat das Bundesfinanzministerium eine Broschüre veröffentlicht. Sie steht im Internet zum Download bereit: [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) > Service > Publikationen

# Firmenwagen richtig steuern

## 1 %-Regelung oder Fahrtenbuch – wo geht's lang?

von Wolfgang Wawro

**F**irmenfahrzeuge werden vom Unternehmer selbst oder von Angestellten häufig auch privat genutzt. Falls eine private Nutzung ausdrücklich untersagt ist, muss dieses für das Finanzamt dokumentiert und nachweislich auch kontrolliert werden. Da sämtliche Fahrzeugkosten vom Unternehmen als Betriebsausgaben absetzbar sind, muss der Privatanteil gesondert ermittelt und vom Nutzer versteuert werden. Die einfachste Lösung der Finanzverwaltung ist die so genannte 1 %-Regelung. Sie setzt monatlich ein Prozent des Neuwagen-Brutto-Listenpreises einschließlich der Sonderausstattungen zur privaten Besteuerung an. Der zusätzliche geldwerte Vorteil für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte errechnet sich wie folgt: Pro Entfernungskilometer und Monat mit 0,03 Prozent des Preises. Für einen Neuwagen mit Listenpreis 40.000 Euro und 15 km Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstätte heißt das:

$$40.000 \text{ €} \times 1 \% = 400 \text{ Euro}$$

$$40.000 \text{ €} \times 15 \text{ km} \times 0,03 \% = 180 \text{ Euro}$$

**Zusammen 580 Euro**

Diese 580 Euro werden bei Arbeitnehmern der Lohnbemessung zugerechnet, Unternehmer selbst setzen eine entsprechende Privatentnahme an.

### Alternative: die genaue Dokumentation

Die 1 %-Regelung legt eine im Schnitt 30-prozentige private Nutzung und monatlich 15 Fahrten zur Arbeitsstätte zugrunde. Wer deutlich weniger für sich beansprucht, kann dies mit einem Fahrtenbuch nach-

weisen und so günstiger fahren. Das allerdings muss präzise geführt werden und erweist sich oft als Herausforderung. Vom Finanzamt wird es nur anerkannt, wenn die Aufzeichnungen zeitnah und lückenlos erfolgen, alle Angaben schlüssig sind und nachträgliche Änderungen auszuschließen sind. Die gefahrenen Kilometer der beruflichen oder privaten Nutzung müssen eindeutig dokumentiert sein, und zwar bei den dienstlichen Fahrten mit:

- Datum, Uhrzeit
- Kilometerstand
- Beginn und Ende jeder einzelnen betrieblich oder beruflich veranlassten Fahrt
- Ziel und Zweck der Fahrt
- Dem aufgesuchten Geschäftspartner
- deutliche Darlegung der Fahrtroute

Für Privatfahrten genügen die jeweiligen Kilometerangaben. Bei Fahrten zwischen Wohnung und Arbeit reicht wegen der Wiederholung ein Vermerk. Abkürzungen für Angaben müssen zweifelsfrei vom Prüfer erfasst werden können. Um nachträgliche Änderungen auszuschließen, muss ein Fahrtenbuch geschlossen, also als Buch oder Heft, vorliegen, nicht als lose Sammlung von Aufzeichnungen. Auch ein elektronisches Fahrtenbuch muss gewährleisten, dass Änderungen von Einträgen zwingend dokumentiert werden, was z. B. mit Excel nicht möglich ist. Gängige Software wird diesen Vorgaben in der Regel gerecht, wird aber von der Finanzverwaltung weder zertifiziert noch zugelassen. Auch wenn die technischen Voraussetzungen stimmen, hängt die Anerkennung durch das Finanzamt von der ordnungsgemäßen Bedienung der Geräte ab. Eine Zusammenfassung, was dabei zu beachten ist, enthält die Dokumentation der Oberfinanzdirektion Rheinland vom 18.02.2013: Der Betrieb, S. 489.

Wird das Fahrtenbuch nicht ordnungsgemäß geführt, kommt nachträglich die 1 %-Methode zur Anwendung.

Prüfer stellen oft fest,

- dass die eingereichten Daten auf Tankquittungen von Aufzeichnungen in Terminkalendern abweichen;
- dass Aufzeichnungen nicht zeitnah erfolgten, was durch ein uneinheitliches Schriftbild auffällt;
- dass die Angaben im Fahrtenbuch un schlüssig sind (z. B. abweichende Kilometerstände zwischen Fahrtenbuch und Werkstattrechnungen oder differierende Ortsangaben).

Bei geringen Abweichungen kann das Fahrtenbuch im Grunde anerkannt bleiben. Fallen aber häufiger Abweichungen auf, wird die Ordnungsmäßigkeit des Fahrtenbuchs aberkannt.



# Die Zukunft meint es gut mit der Branche

ImmoStar 2013, Jürgen Pfeiffer über Tendenzen, Chancen und Perspektiven der Immobilienwirtschaft.

**E**r gilt aufgrund seiner jahrzehntelangen Tätigkeit für die Aareon Gruppe als profunder Kenner der Immobilienwirtschaft. Auch für die immobilienwirtschaftliche Ausbildung von Studenten engagierte er sich maßgeblich. Als profunder Kenner der Branche schätzt er im Interview mit Martin Kaßler die zukünftigen

Herausforderungen, Entwicklungen und Möglichkeiten der Verwaltungswirtschaft ein.

*Der Immobilien- und auch der Verwaltungswirtschaft wird von vielen Seiten eine viel versprechende Zukunft vorausgesagt. Wie schätzen Sie die Entwicklung in den kommenden Jahren ein?*

Zweifellos hat die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung nicht

immer den Stellenwert, der ihr auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung zukommen müsste. Ich glaube jedoch, dass sich dies zunehmend ändert, denn Themen wie die energetische Optimierung und die demografische Veränderung mit der Konzentration in den Ballungsgebieten rücken die Immobilienwirtschaft immer stärker in den Vordergrund. Mit dem Zusammenschluss der Verbände in einer Kooperation wird dieser Trend noch verstärkt. >

## NEUAUFLAGE „KOMPENDIUM ENERGETISCHE SANIERUNG“

### Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften

Eigentümergeinschaften sind wahre Sanierungsmuffel: Nur 1,7 Prozent der Wohnungen befinden sich in einem vollmodernen Zustand und werden den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung gerecht. 70 Prozent hingegen sind völlig unsaniert. Der Großteil der Gebäude wurde vor Inkrafttreten der 1. Energiesparverordnung 1979 erbaut. Damit liegen die größten Energieverschwender im Gebäudebereich.

Hohe Energierechnungen belasten Eigentümer und Mieter. Mit der 2. erweiterten und überarbeiteten Neuauflage des Kompendiums Energetische Sanierung erhalten Immobilienverwalter und Eigentümer jetzt ein wichtiges Instrument an die Hand. Sie finden darin wertvolle Tipps zu Finanzierung, Sanierung und rechtlichen Rahmenbedingungen, Praxisberichte erfolgreicher Sanierungen, Musterbeschlüsse und u. a. folgende Inhalte:

- Energetisch Sanieren: Was lohnt sich?
- Die Energiewende und ihre Folgen für Wohnungseigentümer
- Dokumentation neuester Studienergebnisse
- Finanzierungsmöglichkeiten speziell für WEG
- Die KfW-Programme für WEG ausführlich vorgestellt
- Gesetzliche Neuerungen: MietRÄndG, EnEG 2013 und EnEV 2014
- Wertvolle Tipps über Beschlussfassungen
- Sanierungsfahrplan für WEG



Das Kompendium ist kostenfrei über die Geschäftsstelle des DDIV erhältlich:



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

**Welche Herausforderungen sehen Sie auf die Branche in den kommenden Jahren zu-**  
**kommen?**

Die energetische Sanierung, der zum Teil große Instandhaltungstau in älteren Immobilienbeständen und die sehr differenzierte Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien nach Regionen sind große Herausforderungen für die Zukunft. Bekanntermaßen gibt es heute eine große Nachfrage in den Boomregionen, und es zeichnet sich ab, dass es zunehmend Landstriche geben wird, die über massive Leerstände und Abrisskonzepte nachdenken müssen. Hier sind sicher neue Lösungsansätze gefragt.

**Sie haben die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in den vergangenen 40 Jahren intensiv begleitet und mitgestaltet. Der Großteil der Unternehmen wird heute von vielfältigen Software-Lösungen und technischen Systemen unterstützt. Wo geht es Ihrer Meinung nach hin und welche Entwicklungen werden sich durchsetzen?**

Beim Thema IT werden die Innovationszyklen immer kürzer. Die Erwartungen gerade der jüngeren Bevölkerung an die zunehmende Digitalisierung der Kommunikation bieten jedoch zusätzliche Möglichkeiten, die es zu nutzen gilt. Beispiele sind auch heute schon Vermietungs- und Mieterportale, der Einsatz mobiler Lösungen bei Gebäudeabnahmen oder die Verbreitung und Nutzung sozialer Netzwerke für die Außendarstellung. Hier ist es wichtig, dass man die Entwicklung nicht verpasst und mit der Unterstützung von starken Softwarepartnern für die Zukunft auf der sicheren Seite ist.

**Immobilienverwalter gelten hin und wieder als innovationsscheu. Apps, Blogs und Cloud Computing sind für viele noch unbekanntes Terrain. Welche technischen Instrumente sollte ein Verwaltungsunternehmen Ihrer Meinung nach unbedingt nutzen und warum?**

Nach derzeitigem Stand gibt es eine Vielzahl von Immobilienunternehmen, die die Chance von technischen Innovationen klar erkannt haben und die ihr Dienstleistungsangebot darauf eingerichtet haben. Sehr gute Beispiele findet man auch immer bei den Teilnehmern der Innovationswettbe-

werbe, z. B. bei der Wahl zum Verwalter des Jahres. Zweifellos gibt es jedoch noch ein großes Betätigungsfeld, aber ich bin sicher, dass sich die Branche verstärkt darauf einstellt, ihr Serviceangebot zu stärken. Das ergibt sich aus Umfragen bei Fachkräften aus Unternehmen, in denen das Thema IT für die Zukunft eine noch höhere Priorität erhält.

**Trotz positiver Zukunftsaussichten wird in vielen Unternehmen „der Gürtel enger geschnallt“ und der Rotstift angesetzt. Wie wird sich das auf die Dienstleister und Unternehmen der Immobilienwirtschaft auswirken?**

Bei der Frage nach den Zukunftsaussichten der Branche bin ich optimistisch. Gute Leistungen im Service und im Dienstleistungsangebot werden dabei eine große Rolle spielen. Man darf dabei nicht vergessen, dass durch die modernen Medien die Transparenz im-

mer größer wird und der fachlich kompetente Experte weiter an Bedeutung gewinnt.

**Vor wenigen Wochen wurden Sie als ImmoStar 2013 für ihr jahrzehntelanges Engagement ausgezeichnet. Welche Tipps und Hinweise würden Sie jungen Nachwuchskräften mit auf den Weg geben?**

Ein allgemein gültiges Rezept für den Erfolg gibt es sicherlich nicht. Zweifellos sind jedoch eine solide fachliche Ausbildung, Engagement und die persönliche Verlässlichkeit gute Voraussetzungen dafür. Wer Führungsaufgaben anstrebt, sollte sich seiner Vorbildfunktion bewusst sein. Ich bin der Überzeugung, dass die Immobilienbranche auch künftig große Zukunftsperspektiven bietet und ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor sein wird.

*Vielen Dank für das Interview, Herr Pfeiffer.*

**Berufliche Qualifikation, ein verinnerlichter Dienstleistungsgedanke und die Transparenz aller Vorgänge sind Wegbereiter der Zukunft.**



Seit Ende 2012 im „Unruhestand“: Jürgen Pfeiffer wurde beim 21. Verwaltertag des DDIV mit dem ImmoStar 2013 ausgezeichnet und engagiert sich nach wie vor für die Branche.

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter  
**AB SOFORT – 8× IM JAHR**  
**UND ALS MEHRFACHABO**

# DDIV*aktuell* im Abo!



**Acht mal im Jahr** alle **aktuellen Informationen** rund um die **Immobilienverwaltung** bequem **frei Haus: [www.ddivaktuell.de/abo](http://www.ddivaktuell.de/abo)**



Das neue offizielle Organ des  
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

[www.ddivaktuell.de](http://www.ddivaktuell.de)

# Reibungsloser Übergang?

In der Praxis zeigt sich, dass die Übernahme einer WEG-Verwaltung von einem Vorgänger oft nicht ganz konfliktfrei vonstatten geht. Die vereinbarten und auch gesetzlich geregelten Aufgaben sind vom neuen Verwalter aber nur dann ordnungsgemäß zu erfüllen, wenn alles sorgfältig vorbereitet und durchgeführt wird: Darauf ist bei der Übernahme einer WEG-Verwaltung zu achten.

**S**o viel vorweg: Im rechtlichen Sinne handlungsfähig ist ein neu bestellter Verwalter erst ab dem ersten Tag seiner Beauftragung. Dennoch ist es sinnvoll, einige Dinge im Vorfeld zu sichten und wichtige Unterlagen vorab in Kopie zu erhalten. Dazu gehören die Miteigentümerliste, die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sowie die Versicherungspolizen. Der Verwaltungsbeirat und informierte Eigentümer erweisen sich hierbei als hilfreiche Kontakte.

## Die Eigentümerliste als zentrales Element

Um beschlussanfechtungssicher agieren zu können, ist eine vollständige, aktuelle Eigentümerliste unumgänglich. Laut BGH



Der Autor

MARCUS GREUPNER

**Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist ausschließlich im Wohnungseigentumsrecht tätig, hält Fachvorträge für die Immobilienwirtschaft und schult Verwalter.**

kann das Gericht im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens es dem Verwalter aufgeben, eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen. Bestehen also Zweifel an der Aufstellung der Eigentümer, ist es ratsam einen vollständigen Grundbuchauszug einzuholen. Dazu ist man als Verwalter zwar nicht verpflichtet, bei werdenden WEGen wird das regelmäßige Bemühen um die aktuelle Kenntnis der Zusammensetzung der Eigentümerschaft jedoch verlangt. Zudem gehört es zu den gesetzlichen Pflichten des Verwalters, jedem Wohnungseigentümer Auskunft über Namen und Anschrift bezogen auf einen bestimmten Stichtag erteilen zu können. Sind diese Daten nicht bekannt, müssen die grundbuchrelevanten Daten in Erfahrung gebracht werden.

## Häufiger Streitpunkt: die Unterlagen des Vorverwalters

**Grundsätzlich gilt:** Der Vorverwalter muss sämtliche Unterlagen in Bezug auf die zu übergebende WEG an den neuen Verwalter im Original aushändigen. Und zwar alle, die er selbst von seinem Vorgänger erhalten hat, die er auf Grund seiner Verwaltertätigkeit erlangt hat, die während seiner Geschäftsbesorgung entstanden bzw. angefallen sind und die sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beziehen.

Nicht selten wird die Herausgabe der Unterlagen vom Vorverwalter mit dem Hinweis auf sein Zurückbehaltungsrecht wegen noch offener Vergütungsansprüche verweigert. Tatsächlich gehören sie aber der Wohnungseigentümergeinschaft und werden dem Verwalter le-

diglich treuhänderisch überlassen, auf Verlangen der Eigentümer sind sie jederzeit unverzüglich herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht insoweit nicht. Eventuell berechtigten Interessen des Vorverwalters an den Verwaltungsunterlagen trägt aber sein grundsätzliches Recht zur Einsicht bei seinem Nachfolger Rechnung – wie auch die Möglichkeit, sich Kopien zu machen. Wird die Herausgabe dennoch verweigert, ist der Anspruch nur gerichtlich durchzusetzen, nicht durch den neuen Verwalter, sondern über den Beschluss der rechtsfähigen WEG. Ein solches Verfahren ist in der Regel langwierig. Deshalb empfiehlt es sich, wenn es sich nicht um untergeordnete Dokumente handelt, neben der normalen Klage die Herausgabe auf dem Wege der einstweiligen Verfügung zu beantragen, und zwar befristet z. B. zur Anfertigung von Kopien. Denn als Hauptsache des Verfahrens müssen die Akten vor der richterlichen Entscheidung wieder beim Vorverwalter liegen.

## Bringschuld oder Holschuld?

Nicht der Vorverwalter ist verpflichtet, die Unterlagen am Sitz des neuen Verwalters zu übergeben. Der neu bestellte Verwalter muss sie bei seinem Vorgänger abholen. Klarer Fall von Holschuld. Und die wird sich der Vorverwalter in der Regel quittieren lassen. Dabei sollte der neue Verwalter sich an Ort und Stelle einen ersten Eindruck verschaffen, woraus die Unterlagen bestehen. Realistisch betrachtet, lässt sich hier nur der Erhalt einer bestimmten Anzahl von Ordnern mit der Bezeichnung „Verwaltungsunterlagen“ bestätigen.

## Kaufmännische Aspekte der Übernahme

Bei der eingehenden Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit sind diese Dokumente besonders wichtig: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Hausordnung, Eigentümerversammlungsprotokolle und Beschlussammlung, Anwesenheitslisten, Stimmzettel, Kontenblätter, Kontoauszüge, Instandhaltungsrücklagenbelege, frühere Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne, Versicherungspolice, Buchhaltungsunterlagen, Rechnungen etc. Die Verwaltungspraxis stellt viele Checklisten zur Verfügung. Für die anschließende Auswertung sind die nachwirkenden Pflichten des Vorverwalters zu beachten. So muss er auf Verlangen Auskunft geben über den Stand des Geschäfts und nach Auftragsausführung Rechenschaft ablegen. Dazu gehört auch, die Wohnungseigentümer über laufende außergerichtliche und gerichtliche Verfahren, Vertragsverhandlungen etc. vollumfänglich zu informieren und den neuen Verwalter über laufende, noch nicht abgeschlossene wirtschaftlich und rechtlich relevante Vorgänge in Kenntnis zu setzen.

Die Verwaltungspraxis zeigt allerdings, dass Vorverwalter ihre nachwirkenden Pflichten oft nicht mal ansatzweise erfüllen. Im eigenen Interesse des neuen Verwalters liegt es daher, die Unterlagen einer wirtschaftlichen und rechtlichen Auswertung zu unterziehen und insbesondere Folgendes zu prüfen:

### 1. Laufende Verträge

Welche Dauerverträge gelten noch und mit welcher Laufzeit? Sind Einsparpotenziale vorhanden? Bieten Versicherungen die notwendigen Deckungssummen? Welche Bestimmungen und Konditionen gelten für ggf. laufende Hausmeister- und Dienstleistungsverträge? Welche Konditionen gelten für eventuell bestehende längerfristige Mietverträge? Sind alle Vertragspartner bereits über den Verwalterwechsel informiert?

### 2. Beschlussammlung

Welche Beschlüsse sind wirksam, also nicht nichtig bzw. gerichtlich für unwirksam erklärt? Welche Beschlüsse wurden zwar gefasst, aber noch nicht umgesetzt? Welche

Maßnahmen zur Umsetzung sind noch erforderlich? Sind eventuell Zweitbeschlüsse zu fassen, die ältere ergänzen, modifizieren oder aufheben? Ist die Beschlussammlung vollständig und ordnungsgemäß oder besteht Ergänzungsbedarf? Eine umfassende juristische Prüfung wird hierbei nicht verlangt. Im Falle evident nichtiger Beschlüsse müssen die Wohnungseigentümer jedoch informiert werden.

### 3. Vermögenslage

Sind die Abrechnungsunterlagen vollständig? Entsprechen die Bestände des Giro- und Rücklagenkontos den Angaben in den Abrechnungsunterlagen? Stimmt der Vermögensstatus? Bestehen Hausgeldrückstände/Abrechnungsfehlbeträge? Müssen diese eingefordert werden? Liegt die ordnungsmäßige Rechnungslegung des Vorverwalters vor? Müssen Daueraufträge und Einzugsermächtigungen neu eingerichtet werden? Müssen auf Grund bestehender Unregelmäßigkeiten in den Abrechnungsunterlagen Schadensersatzansprüche gegen den bisherigen Verwalter geltend gemacht werden?

### Die finale Rechnungslegung

Zum Abschluss seiner Tätigkeit muss der Vorverwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Rechnung legen. Nicht zu verwechseln mit der Jahresabrechnung, müssen in diesem Rahmen der gesamte Ablauf und die Ergebnisse der Geschäftsführung dokumentiert werden, um den Eigentümern einen Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Situation zu verschaffen. Sie muss folgende Aspekte umfassen:

- Einnahmen und Ausgaben
- Zweck der Ausgaben
- Kontostände (Anfangs-/Endbestand)
- Entwicklung Instandhaltungsrücklage
- bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten

### Wer erstellt die Jahresabrechnung?

Hier ist klar nach dem Zeitpunkt des Verwalterwechsels zu entscheiden. Übernimmt der neue Verwalter während eines laufenden Wirtschaftsjahres die Verwaltung, so ist er zur Aufstellung der Jahresabrechnung verpflichtet. Bei Jahresabrechnungen für zurückliegende Zeiträume, die während seiner Tätigkeit gar nicht oder nicht ordnungsgemäß erstellt wurden, bleibt aber der Vorverwalter in der Pflicht. Endet die Amtszeit des Vorverwalters zum 31.12. eines Jahres, ist er nach herrschender Meinung nicht mehr zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet – vorausgesetzt, die Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung ist in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder vertraglich nicht abweichend geregelt.

### Last but not least: die technischen Aspekte

In Hinblick darauf, dass die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum ohnehin mit der Verpflichtung zur Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustands bei einer mindestens einmal jährlichen Begehung verbunden ist, sollte eine detaillierte Objektbesichtigung gleich am Anfang stehen. Die Dokumentation empfiehlt sich in schriftlicher Form und mit Fotos. Wichtig ist hier vor allem die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben:

- Legionellenprüfung
- Trinkwasserverordnung
- Nachrüstpflichten EnEV 2009/2014
- Rauchwarnmelder
- ordnungsgemäßes Vorliegen von Brandschutzunterlagen, Wartungsbüchern, Strang-/Leitungs- und Schließplänen
- Zählersituation in der Gemeinschaft mit Haupt- und Unterzählern einschließlich der ordnungsgemäßen Eichung

Weil Vorverwalter nachwirkende Pflichten oft nicht erfüllen, ist Sorgfalt angebracht.

# Transparenz schaffen – Kompetenz beweisen – Vertrauen bilden

So gehen Sie bestens gerüstet ins Bankengespräch.

**D**ie zielgerichtete Vorbereitung ist einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren für den erfolgreichen Verlauf eines Bankengesprächs. Je besser Sie vorbereitet sind, desto besser stehen die Chancen, eigene Interessen durchzusetzen. Neben den aktuellen Informationen zur Unternehmenssituation sollten auch anstehende betriebsrelevante Ereignisse und Veränderungen angesprochen werden.

Mit dem Bankengespräch verfolgen Unternehmen insbesondere ein Ziel: Vertrauen in das Unternehmen und sein Management zu bilden. Es ist die elementare Grundlage der Geschäftsbeziehung zwischen Bank und Unternehmen, und das Bankengespräch bietet die große Chance, eine Vertrauensbeziehung noch zu stärken. Vertrauen lässt sich durch Transparenz über die aktuelle Unternehmenssituation sowie die zukünftige Entwicklung herstellen. Im Vordergrund stehen hierbei verlässliche und aussagekräftige Zahlen zur finanziellen Situation. Insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten lässt sich Vertrauen auch dadurch gewinnen,



Der Autor  
TORSTEN ADAM

**Geschäftsführer der ARTEMIS Group, die mittelständische Unternehmen bei Finanzierungen, Transaktionen und allen kaufmännischen Fragestellungen vor, während und nach solchen Vorhaben – insbesondere im Bereich Immobilien – berät.**  
[www.artemis-group.com](http://www.artemis-group.com)

dass neben einer offenen Kommunikation klare Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- oder Liquiditätslage definiert und umgesetzt werden.

#### Tipps zur Vorbereitung: Das sollten Sie beachten

Vereinbaren Sie den Gesprächstermin rechtzeitig. Bereiten Sie sich professionell und umfassend auf das Gespräch vor.

- Behalten Sie das Ziel des Gesprächs vor Augen.
- Treten Sie selbstsicher und beharrlich auf.
- Sprechen Sie von sich aus das Thema öffentliche Fördermittel an.
- Überlegen Sie, welche Sicherheiten Sie für einen Kredit anbieten können.

#### Gut vorbereitet heißt: nicht mit leeren Händen

Ein Bankengespräch zielt in der Regel darauf ab, die Kreditwürdigkeit zu untermauern, sie noch zu erhöhen oder – ganz konkret einen Kredit bewilligt zu bekommen. Eine professionell erstellte Bankenpräsentation darf dann nicht fehlen. Sie sollte im Wesentlichen Folgendes enthalten:

- Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des letzten Geschäftsjahres
- Aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)
- Kurz- und mittelfristige Unternehmensplanung
- Darstellung wesentlicher Entwicklungen im Unternehmen
- Erklärung von Abweichungen zur Planung
- Aussagen zur Marktentwicklung und Positionierung am Markt

Sollte eine negative Unternehmensentwicklung aufgetreten sein, empfiehlt es sich, zusätzlich folgende Punkte aufzubereiten:

- Ursachen für die negative Entwicklung
- eingeleitete Maßnahmen
- Roadmap zur Umsetzung der Maßnahmen

Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage umfasst idealerweise nicht nur die aktuellen Zahlen, sondern auch die Zahlen der letzten beiden Jahre. Darüber hinaus sollten die wesentlichen Bilanz- und GuV-Positionen erörtert werden. Zur kurz- und mittelfristigen Unternehmensplanung gehören idealerweise eine

strukturierte Ertragsplanung sowie die Liquiditätssituation und Investitionsvorhaben. Sicherlich wird es sich auszahlen, dabei darauf zu achten, dass die Planungen untereinander abgestimmt und widerspruchsfrei sind. Günstig ist es, im Rahmen der Investitionsplanung bereits darauf einzugehen, welche Pläne für die Finanzierung der Investition schon bestehen und dabei Art, Höhe, Nutzen, Wirtschaftlichkeit, Eigenmittel und Sicherheiten darzulegen.

### Das Rating – nicht in Stein gemeißelt

Die Banken führen zur Bonitätsbeurteilung ein Rating von Unternehmen durch. Sollte diese Bewertung bereits durchgeführt worden

#### Dies Fragen sollten Sie sich stellen – und beantworten können

##### Zur Vermögenslage:

- Wieso hat sich die Investitionstätigkeit verändert?
- Warum wurden Abschreibungsmethoden geändert?
- Wie ist es zum starken Aufbau von Vorräten und Lagerbeständen gekommen?
- Welche Ursachen haben hohe Wertberichtigungen?
- Wieso haben sich die Zahlungsziele verschlechtert?

##### Zur Finanzlage:

- Warum haben hohe Entnahmen stattgefunden?
- Was ist die Ursache für die Verschlechterung der Liquiditätssituation? (z. B. hohe Inanspruchnahme von Kontokorrentlinien)
- Warum haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten erhöht?

##### Zur Ertragslage:

- Was ist die Ursache für Umsatzrückgänge?
- Warum haben sich wesentliche Aufwandspositionen (z. B. für Material/Personal) erhöht?
- Wie reagiert das Unternehmen auf den ggf. auftretenden Verlust?
- Welche Investitionsvorhaben stehen an, und wie sollen diese finanziert werden?
- Gibt es signifikante Abhängigkeiten von Lieferanten und/oder Kunden?
- Wie sieht die Nachfolgeregelung aus (bei Unternehmern ab 55 Jahre)?
- Wie hat sich der Markt verändert, und welche Auswirkungen zeigen sich für das Unternehmen?

## Gute Vorbereitung ist das A und O für das konstruktive Gespräch mit dem Bankberater auf Augenhöhe

sein, können eventuell kritisch bewertete Punkte (z. B. Eigenkapitalausstattung) der Vorjahre genauer analysiert werden. Hinweisen kann man in diesem Zusammenhang auf Maßnahmen, die bereits zur Verbesserung umgesetzt werden, um mögliche Ratingverbesserungen zu erzielen. Denn das Rating hat direkten Einfluss auf die Gewährung von Krediten und entsprechende Konditionen.

### Ihre Sicherheiten – das Pfund in Ihrer Hand

Wurden in den Vorjahren für Kredite Sicherheiten wie z. B. Immobilien oder Wertpapiere bei der Bank hinterlegt, ist es von Vorteil, im Vorfeld genau zu betrachten, wie sich deren Werte entwickelt haben. Haben sich die Werte der Sicherheiten deutlich verringert, kann von Seiten der Banken die Forderung entstehen, weitere Sicherheiten bereitzustellen. Darauf gilt es vorbereitet zu sein. Im entgegengesetzten Fall, der positiven Wertentwicklung, lohnt es sich, auch die Möglichkeit der Freigabe von Sicherheiten zu thematisieren.

### Fragen stellen – Fordern Sie Ihre Bank

Neben der Aufbereitung von Informationen über das eigene Unternehmen empfiehlt es sich, sich im Vorfeld genau mit den Themen zu befassen, zu denen Sie sich Informationen von Ihrer Bank erwarten. Dazu zählen beispielsweise Benchmarkdaten aus der Branche, Erläuterungen zum Rating, Einschätzung des Marktes usw. So ist man gut gewappnet, um selbst gezielt die richtigen Fragen zu stellen und bei Bedarf auch nachzuhaken. Darüber hinaus gilt es im Vorfeld zu evaluieren, ob folgende Themengebiete adressiert werden sollen:

- Einsatz von Fördermitteln (Neuerungen)
- Optimierungsmöglichkeiten im Zahlungsverkehr
- Optimierungsmöglichkeiten in der aktuellen Finanzierung
- Ansatzpunkte für die Ratingverbesserung

Das Bankengespräch bietet Unternehmen bei professioneller Vorbereitung die Möglichkeit, die eigene Position der Bank gegenüber zu stärken, gezielt Informationen zu erhalten und so die Chancen für die Umsetzung der eigenen Vorhaben signifikant zu erhöhen.



# Trotz Fristverlängerung – der **SEPA-Countdown** läuft

Im Vergleich zur gesamten Unternehmenslandschaft in Deutschland scheint die Branche der Wohnungswirtschaft gut im Umstellungsplan zu liegen. Wohl auch, weil die maßgeblichen Systemanbieter hier rechtzeitig ihre Hausaufgaben gemacht haben.

**D**ie genauen Zahlen liegen noch nicht vor. Aber in den Monaten Dezember und Januar sollte sich – gemessen an den bisherigen Werten – ein vielfach höheres Aufkommen an SEPA-Zahlungen zeigen. Zeigen müssen, denn ab 1. Februar wird es keine Alternative mehr geben. Betrachtet man den Anteil der SEPA-Zahlungen in Deutschland im dritten Quartal 2013, wirkte das Umstellungsengagement der hiesigen Unternehmen ermutigend: Laut EZB-Statistik waren gerade einmal 0,6 Prozent der eingereichten Lastschriften und 14 Prozent der Überweisungen auf SEPA-Zahlwegen versandt worden.



Der Autor

JÖRG MATHEIS

**Der im Geschäftsbereich  
Wohnungswirtschaft der  
Aareal Bank Tätige ist für  
interne und externe Kommunikation von Produkten und  
Leistungen zuständig.  
[www.Aareal-Bank.com](http://www.Aareal-Bank.com)**

## Die Wohnungswirtschaft ist insgesamt gut vorbereitet

Bei der Aareal Bank, die mit weit über 2700 wohnungswirtschaftlichen Geschäftspartnern einen bedeutenden Teil des Zahlungsverkehrs der Branche abwickelt, kommt man auf wesentlich beruhigendere Werte: Deutlich über die Hälfte aller angewiesenen Zahlungen werden im Kontoführungssystem als SEPA-Zahlungen angewiesen. Bereits Anfang November lag der SEPA-Anteil an Lastschriften bei über 50 Prozent, noch höhere Werte hatten die SEPA-Überweisungen von Mieten, Hausgeld etc. Für den überwiegenden Teil der noch nicht umgestellten Kunden gilt, dass deren Migrationstermin feststeht und Komplikationen aufgrund der bisherigen Erfahrungen kaum zu erwarten sind.

## Mit Komplikationen ist kaum zu rechnen

Das liegt zum einen daran, dass die Systemanbieter der Branche und auch die Aareal Bank die betroffenen Anwendungen früh und umfassend auf die neuen technischen Anforderungen vorbereitet haben, aber auch daran, dass die Akteure der Branche sich frühzeitig für die notwendigen projekthaften Erfordernisse sensibilisieren ließen. Aareal Bank-Kunden wurden beispielsweise schon seit Ende 2012 intensiv und regelmäßig mit Anschreiben und Broschüren, in Workshops und individuellen Gesprächen informiert und bei der Umstellung begleitet.

## Versäumnisse jetzt nachholen

Sollte der Vorschlag der EU-Kommission zur Fristverlängerung bis 1. August nicht durch-

gehen, muss der Starttermin keine Panik verursachen. Wer sich noch nicht für einen Termin zur Umstellung entschieden hat, muss dringend Bank und Systempartner kontaktieren. In aller Regel wird man dort gut beraten und auch die erforderliche technische Unterstützung erhalten, um die unvermeidlichen Vorarbeiten einer Umstellung noch zu bewältigen. Dazu gehören etwa die Umstellung der Kundendaten auf IBAN/BIC, das Etablieren einer Mandatsstruktur für das Lastschriftverfahren und die entsprechende Kommunikation mit den Geschäftspartnern.

Die Anpassung der IT und der internen Prozesse z.B. an die veränderten Vorlaufzeiten für Lastschriften wird dabei ohne Zweifel auch das Einspielen eines neuen Software-Releases erfordern.



## DDIV-PUBLIKATION: Die SEPA-Umstellung ab 1. Februar 2014. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen

Die 70-seitige Broschüre enthält Musterschreiben, Anwendungstipps, Planung- und Umsetzungshilfen sowie Beiträge von Fachleuten aus Banken und Unternehmen, die relevante Verwalter ERP-Systeme anbieten. Sie kann in gedruckter Form für 17,85 Euro bestellt werden und steht auch kostenlos zum Download als PDF zur Verfügung:

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) > Service > Publikationen

## VDIV Bayern **Kompakt**

### > 6. Münchner Immobilienforum für Verwalter, Verwaltungsbeiräte und Hausmeister war ein voller Erfolg!

Am 08. und 09. November trafen sich knapp 500 Vertreter aus allen Branchen der Immobilienlandschaft zum bereits 6. Münchner Immobilienforum im Künstlerhaus. Es wurde wieder ein spannendes und auf die Zielgruppen abgestimmtes Themen-Potpourri geboten. Welche

Auswirkungen hat die Mietrechtsreform auf die WEG-Verwaltung? Elementarschäden – das Risiko der Zukunft? Brand und Brandschutz in Gebäuden sowie die Rauchmelder beschäftigten die Teilnehmer. Auch die Aussteller konnten sich wegen des regen Interesses nicht

beklagen. Insbesondere die am Samstag anwesenden mehr als 300 Verwaltungsbeiräte waren extrem wissbegierig! Ein Teil der Vorträge steht auf der Homepage [www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de) noch bis Mitte Februar zum Download zur Verfügung!



Rechtsanwalt Michael Koch, Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V., in der Fragerunde der Beiräte.

### > Bayerische Seminarhighlights 2014



Als Seminaranbieter hat sich der VDIV Bayern schon lange einen Namen gemacht. Immer häufiger wurden Seminare auch von Interessenten weit über die Grenzen Bayerns hinaus gebucht. Eine positive Entwicklung, die sich von Jahr zu Jahr fortsetzt. Die Zahl der Teilnehmer steigt, und daher wurde das Angebot für das Jahr 2014 entsprechend ergänzt und aktualisiert. Alle Termine für das erste Halbjahr sind sowohl im aktuellen Seminar kalender zu finden, als auch auf der

neuen Homepage [www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de) – mit der Möglichkeit, sich auch direkt für die entsprechenden Themen anzumelden. Bei Interesse an den Seminaren des VDIV Bayern e.V. können der Seminar kalender sowie der Wandkalender mit allen Terminen per E-Mail kostenfrei angefordert werden: [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)

Alle Seminare werden auch in Form von Inhouse-Schulungen angeboten. Entsprechende Anfragen nimmt die Geschäftsstelle gerne entgegen: Telefon 089 - 59 10 91.

### > Netzwerken in Bayern – Jahresabschlussveranstaltung

Erstmals fand die Jahresabschlussveranstaltung in München auf dem Nockherberg statt. Die Wahl der Location war ein voller Erfolg. Auch bei diesem geselligen Miteinander am 12.12.2013 wurde der VDIV Bayern wieder einmal seinem guten Ruf als Seminaranbieter mit einer geballten Ladung an Fachthemen für Immobilienverwalter voll gerecht. Ein Update zu den wichtigsten Themen wie SEPA, Rauchwarnmelder und Wärmehändler, Fenster im Wohnungseigentum,

Versicherungsschäden im Sondereigentum, Schimmel in der Wohnung und die Eigenmächtigkeit bei baulichen Veränderungen gehörten auf dem Nockherberg dazu! Natürlich gab es für die Verwalter auch genügend Zeit sich auszutauschen und bei kulinarischen Leckereien kurz vor dem stressigen Jahresabschluss noch mal kurz Energie zu tanken. Alle Vorträge sowie den Jahresbericht des VDIV Bayern sind im Mitgliederbereich unter [www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de) zu finden.



Mehr als 200 Verwalter und Partner kamen auf dem Nockherberg zusammen.

## 23. Verwalter-Workshop

**S**tatt eines Generalthemas wie sonst üblich, widmete sich der diesjährige Verwalter-Workshop am 28. und 29. November den so genannten „Knackpunkten“ der Wohnungseigentumsverwaltung. Drei Themen – drei Workshops, die mit ihren jeweiligen Referenten qualifiziert besetzt waren, gaben den insgesamt 230 Teilnehmern hinreichend Gelegenheit, sich mit der ihnen eigenen Problematik auseinanderzusetzen und eigene Erfahrungen untereinander auszutauschen.

Rechtsanwalt Horst Müller von der Münchner Kanzlei Müller & Hillmayer GbR befasste sich in seiner Arbeitsgruppe mit der begrifflichen Einordnung und rechtlichen

Abgrenzung von baulicher Veränderung, Modernisierung und modernisierender Instandsetzung vor dem Hintergrund der Verwalter-Workshop Beschlussfassung zu § 16 Abs. 2, 3, 4 WEG zu Nutzungen, Lasten und Kosten.

Steffen Haase, Geschäftsführer der Augsburger Haase & Partner Immobilienverwaltung, informierte praxisnah über die Anforderungen an die Erstellung einer rechtssicheren Wohngeldabrechnung. Und last not least widmete sich Rechtsanwalt Stephan Volpp (Kanzlei Bächle-Riediger-Kehrer, Stuttgart) den rechtlichen Konsequenzen der ab 1. Januar 2015 in Baden-Württemberg geltenden Rauchwarnmelderpflicht in Bestands-

gebäuden – ein Thema, dem auf Grund seiner Aktualität höchstes Interesse zuteil wurde. Nicht zuletzt, weil der Verband für seine Mitglieder hierzu einen Vorschlag für einen Musterbeschluss erarbeitet hatte, der im Rahmen des Verwalter-Workshops vorgestellt wurde.

Umrahmt wurde die zweitägige Veranstaltung im Kronenzentrum, Bietigheim-Bissingen, von einer

umfassenden Fachausstellung zahlreicher Partner der Wohnungswirtschaft. Die teilnehmenden Verbandsmitglieder, ihre Mitarbeiter sowie weitere Vertreter der Wohnungswirtschaft wurden von den Vorstandsmitgliedern des VDIV Baden-Württemberg e.V., Anton Schuster und Gottfried Bock, willkommen geheißen und ins Thema eingeführt. Schon traditionell richtete der Oberbürgermeister von Bietigheim-Bissingen, Jürgen Kessing, zur Eröffnung sein Grußwort an alle, die der Einladung gefolgt waren.



1



2



3



4

1 VDIV Vorstandsmitglied Anton Schuster vor dem restlos gefüllten Plenum

2 Einführung ins Thema durch VDIV Vorstandsmitglied Gottfried Bock

3 Grußwort des Oberbürgermeisters von Bietigheim-Bissingen, Jürgen Kessing.

4 Lebhaftes Interesse: der Workshop Rauchwarnmelder von Stephan Volpp

## Verbandsjustiziar mit **neuer Kanzlei**

Ab 1. Januar 2014 steht Rechtsanwalt Stephan Volpp Mitgliedern des VDIV Baden-Württemberg von der neu gegründeten Kanzlei Rechtsanwälte Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp aus zur Verfügung. Die für

Mitglieder kostenlose telefonische Beratung in Fragen des Wohnungseigentumsrechts, des Mietrechts und des privaten Baurechts ist zu den üblichen Bürozeiten zu erreichen: Telefon: 0711-252730. [www.kfhv-anwaelte.de](http://www.kfhv-anwaelte.de)



Verbandsjustiziar  
Stephan Volpp

## Etabliertes **Berlin-Brandenburger Verwalterforum** wieder ein **voller Erfolg**

**F**ür die Immobilienverwalter in Berlin und Brandenburg sowie die kooperierenden Firmenvertreter ist der Besuch des fachlich anerkannten Berlin-Brandenburger Verwalterforums inzwischen gute Tradition. Auch in seiner 4. Auflage bot es den mehr als 100 Teilnehmern am 12. November 2013 aktuelle und brisante Themen der Immobilienwirtschaft. Am schon bewährten Ort, dem Ludwig-Erhard-Haus in der Mitte Berlins, unweit des Zoologischen Gartens, war es dem Vorstandsvorsitzenden gemeinsam mit dem Unternehmen Techem als Mitveranstalter erneut gelungen, kompetente Referenten für vielfältige Themenfelder der Branche zu gewinnen.

### **Erfolgreiche Kooperation mit Techem**

Einleitend betonte die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß die wachsende Bedeutung von Fachtagungen in der Immobilienverwaltung und ihre positive Auswirkung auf die Mitgliederzahlen der Verbände. In ihrem Kommentar zu den Ergebnissen des Zensus 2011 hob sie den bundesweit mit 25 Prozent hohen Wohneigentumsanteil hervor. Mit Bezug auf das aktuelle Branchenbarometer des DDIV, einer Befragung von 200 Mitgliedsunterneh-

men, stellte sie die regionale Verankerung der Unternehmen, die GmbH als häufigste Form der Unternehmensorganisation sowie die Spezialisierung auf die WEG-Verwaltung heraus und betonte die vielfältigen rechtlichen und technischen Herausforderungen für Immobilienverwalter. Diesem Punkt trugen auch die Schwerpunktthemen des Verwalterforums Rechnung.

### **Berufliche Qualifikation des Verwalters im Fokus**

In einem Grußwort informierte Dr. Jan-Marco Luczak, MdB und Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, über die aktuellen politischen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und hob dabei die Bedeutung der beruflichen Qualifikation für Verwalter hervor. Im ersten Beitrag referierte Rechtsanwalt Uwe Wanderer über aktuelle Rechtsprechungen des BGH und ihre Auswirkungen für WEG-Verwalter, wobei das Thema „Schäden an Versorgungsleitungen“ auf besonderes Interesse stieß. Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV, widmete sich höchst aktuell der Berufspolitik. Mit seinem Beitrag unter dem Titel „Von der Kreisklasse in die Bundesliga“ forderte er die klare Regulierung des Berufsbildes Immobilien-



verwalter durch Ausbildungsverbände und Gesetzgebung. Bisher fehlt es an bundesweit definierten Ausbildungs- und Zugangsvoraussetzungen, was mittelfristig zu Engpässen beim qualifizierten Nachwuchs führen könnte und insofern die Aufwertung des Berufstandes zwingend notwendig macht. Der DDIV sieht hier eine seiner dringlichsten Aufgaben. Als erfreulich bezeichnete Kaßler die zunehmende Einflussnahme des Verbandes auf wohnungspolitische Entscheidungen, z. B. bei der Verlängerung der Legionellen-Beprobungsfrist auf drei Jahre und der Verhinderung von Verschärfungen der EnEV. Den Vortrag zur WEG-Rechtsprechung ergänzend informierte Rechtsanwältin Ruth Breiholdt über aktuelle BGH-Urteile zum Mietrecht, unter anderem zu Fragen der Tierhaltung in Mietwohnungen.

### Mietrechtkonforme Contracting-Lösungen

Peter Gerhardt stellte als Vertreter von Techem Wärmeservice-Lösungen für WEG und Mietwohnungen unter Bezug auf § 556c BGB vor. Das im Februar verabschiedete Mietrechtsänderungsgesetz legt die Weitergabe von Contracting-Kosten bei einer Umstellung der Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis ohne erforderliche Zustimmung der Mieter fest. Der eigens dafür eingeführte § 556c BGB erlaubt die Kostenumlage jedoch nur dann, wenn Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage, aus einem Wärmenetz oder im Rahmen eines Betriebsführungs-Contracting über eine bereits vorhandene Heizungsanlage geliefert wird. Deren Jahresnutzungsgrad muss schon vor der Umstellung mindestens 80 Prozent betragen und darf die Kosten der Wärmelieferung sowie die Betriebskosten für die bisherige

Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen, für den Mieter also kostenneutral sein.

### Beteiligung der Fachfirmen am Diskurs

Eine Besonderheit des Verwalterforums war die Integration der begleitenden Ausstellung in den Konferenzraum, was den Fachfirmen die direkte Teilnahme an der Veranstaltung und auch an Diskussionen ermöglicht. Sie konnten sich zudem in zwei 15-minütigen Zeitfenstern vor den Kaffeepausen direkt an die Teilnehmer wenden, was bei den Aussteller großen Anklang fand und durchaus zur Nachahmung empfohlen werden kann.

Jenseits von Recht und Verwaltung ging es nach der Mittagspause im zweiten Teil des Forums weiter: Der Berliner Stiltrainer® Jan Schaumann erläuterte humorvoll und praxisnah die Bedeutung „Des ersten Eindrucks“ für erfolgreiche

Verwalter. Um gravierende Baumängel, beispielsweise in der Gebäudestatik, die Verwalter nicht selten durch ihre Kostenintensität und folgende Rechtsstreitigkeiten vor große Herausforderungen stellen, ging es im Vortrag von Prof. Dr. Dirk Werner. Der Prüflingenieur für Bautechnik widmete sich der Gesamtproblematik von Feuchtigkeits- und Bauschäden in Tiefgaragen und erläuterte wesentliche Aspekte der Schadensermittlung und -bewertung anhand konkreter Fälle.

Abschließend kommentierte Dr. Oliver Elzer vom Kammergericht Berlin in ebenso gewohnter wie hoch geschätzter Weise aktuelle Urteile zur Immobilienwirtschaft. Als Mitglied des Vorstandsvorstands lobte Roswitha Pihan-Schmitt in ihrem Schlusswort die Qualität der Beiträge und die kompetente Diskussion. Sie kündigte die Weiterführung des Verwalterforums an – mit breiter Unterstützung des Fachpublikums.

## VDIV Hessen

# 5. Fachtagung bei Viessmann, Allendorf

**D**ank guter Unterstützung und großzügiger Gastfreundschaft der Veranstaltungspartner Viessmann und Techem lud der VDIV Hessen zur herbstlichen Fachtagung im Unternehmenssitz der Viessmann Werke GmbH & Co. KG nach Allendorf/Eder.

Verbandsvorstand Werner Merkel und Gastgeber Dieter-Georg Joschko konnten rund 60 Teilnehmer – Neulinge und alte Hasen – begrüßen, die sich über Themengebiete wie den Einsatz von BHKW in der Modernisierung, verwaltungsrelevante Probleme der Gebäudeversicherung, Wärmeservice-Lösungen gemäß aktueller Mietrechtsänderung und das BGH-Urteil zum Einbau von Rauchwarnmeldern nach HBO informieren wollten.

Schon traditionell erzielte die Auftaktbesichtigung der Viessmann-Werke den allgemeinen Aha-Effekt. Dieter-Georg Joschko führte als Vertreter der Viessmann Werke mit ausführlichen Erklärungen durch die einzelnen Fertigungsstadien von Brennwertkesseln, Wärmepumpen u. v. m.

Im Anschluss führten Vorträge der versierten Referenten von Viessmann und Techem zu angeregten Diskussionen – vor, während und nach den Ausführungen. Oft schon gleich mit eingebunden in die Gespräche wurde Rechtsanwältin Ruth Breiholdt von der Hamburger Kanzlei Breiholdt Nierhaus Schmidt, die mit umfassendem Hintergrundwissen wertvolle Beiträge zur rechtlichen Umsetzung des Leitfadens zur Energie-Einsparung, Optimierung und Modernisierung nach geltendem Miet- und WEG-Recht leistete.

### Nachhaltigkeit energetischer Modernisierung für Mietsachen

Die ineinandergreifenden vorangehenden Beiträge boten Anlass genug, sowohl im Miet- als auch im Wohnungseigentumsrecht die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung und deren Notwendigkeit für die Nachhaltigkeit in Bezug auf Mietsachen zu erläutern. Auch die Auslegung des Modernisierungsbegriffs im Spannungsfeld Wohnungseigentum vs. Mietrecht stellte sie dar, nicht ohne das immer wieder auflodernde Thema Betriebskostenabrechnung und -vorauszahlung mit einzubeziehen.

Mit seinen Ausführungen unter dem Titel „Versicherungen schaffen Verwalterprobleme“, lockerte Werner Merkel, das komplexe Thema auf. Der Vorstandsvorsitzende des VDIV Hessen e.V. erläuterte die aktuelle Lage der Versicherung mit

Blick auf den Markt der Gebäudeversicherungen und gab schlüssige Tipps, worauf Verwalter bei Prämien erhöhungen, SB-Vereinbarungen, Vertragskündigungen achten sollten. Dabei ging er insbesondere auch auf die Verpflichtungen der Eigentümergeinschaften (§ 58 Obliegenheitsverletzung), die für beide Seiten wichtige Risiko- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, z. B. durch eine Schadensverlaufsaufstellung (Versicherungsprämie vs. geleistete Schadenserstattungen) ein.

### Lebhafte Diskussion über Rauchwarnmelder

Mit ihrem zweiten Vortrag, zugleich dem letzten des Tages, in dem Ruth Breiholdt auf Rauchwarnmelder und das aktuelle BGH-Urteil einging, regte sie einen lebhaften Austausch unter den Anwesenden an. Stichworte wie duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme, Öffnungsklausel im Mietvertrag, Umlagekosten der Anmietung, Beschlusskompetenz der WEG, Gemeinschafts-, Sonder- und Alleineigentum sowie „Umsetzung der

gesetzlichen Vorgabe als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung“ wurden dabei dankbar aufgegriffen. Die daran anknüpfenden Gespräche zwischen Referenten und Teilnehmern wollten auch nach der offiziellen Verabschiedung und dem Abschluss der erfolgreichen Veranstaltung nur schwerlich ein Ende finden. Fazit: Die Wahl der Themen hatte wieder einmal die Belange des Verwalteralltags auf den Punkt getroffen. Allen Beteiligten, den beiden unterstützenden Unternehmen und den Referenten, ist für ihren persönlichen Einsatz für das Gelingen einer Veranstaltung auf fachlich hohem Niveau sehr zu danken. Der Fortsetzung im kommenden Jahr kann man schon jetzt mit Freude entgegensehen.



Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen, und Dieter-Georg Joschko, Key-Account-Manager der Viessmann Werke GmbH & Co. KG

## VDIV Niedersachsen/Bremen

### 4. Bremer Verwalterforum

Am 31. Oktober 2013 war es wieder soweit: Das Bremer Verwalterforum wurde eröffnet. Nach einer schwungvollen Begrüßung durch den geschäftsführenden Vorstand Thomas Eick wandte sich Rechtsanwalt Michael Drasdo aus Neuss an die über 100 Teilnehmer und sensibilisierte sie in zwei Vortragsblöcken für die Abläufe und Fallstricke im Tagesgeschäft einer WEG-Verwaltung bei Eingang einer Klage. Es folgten wertvolle Tipps und Anregungen, aber auch mahnende Worte, die von den Teilnehmern wissbegierig aufgesogen wurden. Rechtsanwalt, Helge Schulz gab aus unterschiedlichen thematischen Perspektiven einen Über-

blick über die neuste Rechtsprechung im Mietrecht. Wesentlicher Punkt hierbei: die Kündigung und die Erläuterung der aktuellen Gesetzeslage anhand von Beispielen. Ralf Stenzel sprach als Abteilungsleiter Vertrieb des DDIV Partnerunternehmens MVV Energie AG über Entwicklungen am Strom- und Gasmarkt. Weitere Beiträge widmeten sich dem Thema Brandvorsorge und Brandschadenbeseitigung. Vor allem die ebenso beeindruckenden wie erschreckenden Ausführungen von Rolf Strobel, Brandamtsrat der Feuerwehr Stuttgart, über Brände in Tiefgaragen rüttelte die Teilnehmer wach und zeigte die Notwendigkeit sorgsamer Wartung von Brandschutzeinrichtungen und der Einhaltung der Brandschutzvorschriften auf. In diesen Zusammenhang passend stellte die Objek-



Michael Drasdo: Fachanwalt für Miet- und Eigentumsrecht

tus GmbH ihren Service rund um Rauchwarnmelder vor, und mit der Expertise der Belfor Deutschland GmbH bekamen die Zuhörer auch einen Handlungsleitfaden für den Umgang mit Brandschäden. Wie in jedem Jahr gab es auch diesmal einen Preis zu gewinnen. Als Siegerin der Ausstellerrallye freut sich Martina Schiementz aus Bremen über einen Gutschein im Wert von 100 Euro. Ein besonderer Dank gilt den Ausstellern, ohne die das 4. Bremer Verwalterforum nicht stattgefunden hätte.

## VDIV Schleswig-Holstein

## VDIV schließt Kooperationsvertrag mit Investitionsbank Schleswig-Holstein

**D**er Landesverband Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern hat im November einen Kooperationsvertrag mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) geschlossen. Er beinhaltet neben der Organisation und Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen und Seminare auch den gegenseitigen regelmäßigen

Informationsaustausch. Erklärtes Ziel ist es, die Qualität der Immobilienverwaltung zu sichern und weiter zu verbessern. Mit der IB.SH konnte der VDIV einen starken Partner gewinnen. Die IB.SH hat mit IB.WEGfinanz ein Produkt für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften entwickelt, das speziell deren Problemstellungen berücksichtigt. Durch die Einbeziehung des Verwalters und eine vereinfachte Kreditprüfung

wird erreicht, dass der einzelne Wohnungseigentümer nur für sich selbst eine Darlehensverpflichtung eingeht und die günstigen KfW-Fördermittel auch für Kreditbeträge zwischen 2.500 und 25.000 Euro erhält. Die IB.SH und der Immobilienverwalter sorgen zusammen für eine Strukturierung und Koordinierung der gesamten Investition. Im Ergebnis wird die Modernisierungsmaßnahme dadurch für alle Beteiligten überschaubar, realisierbar und rentabel.

## Online-Seminare – mit einem starken Partner über die Grenzen Bayerns hinaus!

**S**peziell auf Immobilienverwalter zugeschnittene Themen, praxisnah aufbereitet und durch erfahrene Referenten aus ganz Deutschland präsentiert – dafür stehen sowohl des Unternehmens Haufe als auch der VDIV Bayern. Beide bieten seit einigen Jahren unabhängig voneinander Online-Seminare an!

Die komplette Seminarbeschreibung finden Sie unter <http://online-training-immobilien.haufe.de/?> oder unter [www.vdiv-bayern.de/onlineseminare](http://www.vdiv-bayern.de/onlineseminare)

Mitglieder des bayerischen Landesverbandes melden sich wie gewohnt über die Internetseite [www.vdiv-bayern.de/onlineseminare](http://www.vdiv-bayern.de/onlineseminare) an und erhalten vergünstigte Konditionen!

### Folgende Seminare erwarten Sie im ersten Quartal 2014:

#### 23.01.2014 ab 14:00 Uhr

Eigentümerversammlung 2014

Referent: Steffen Haase, Vorsitzender VDIV Bayern e.V.

#### Ab 11.02.14

Grundkurs WEG-Verwaltung – Vier Module!

Referent: Steffen Haase, Vorsitzender VDIV Bayern e.V.

#### 20.02.14 ab 14:00 Uhr

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Referent: Thomas Hannemann, Rechtsanwalt

#### 11.03.14 ab 14:00 Uhr

WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Referent: Thomas Hannemann, Rechtsanwalt

## WLAN-Offensive von Kabel Deutschland

# Highspeed-Internet jetzt auch unterwegs

**S**martphone, Tablet und Notebook sind ständige Begleiter geworden. Die Nutzung des mobilen Internet boomt. Der Kabelnetzbetreiber Kabel Deutschland hat im Jahr 2012 gemeinsam mit der Medienanstalt Berlin-Brandenburg (mabb) das Pilotprojekt „Public WiFi“ gestartet. In Berlin und Potsdam wurde der WLAN-Dienst erfolgreich mit rund 100 öffentlichen Hotspots gestartet. Mittlerweile gibt es deutschlandweit mehr als 600 öffentliche Hotspots.



Christian Biechteler, Kabel Deutschland Vertriebsdirektor Großkunden und Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen, Berlin/Brandenburg.

*Herr Biechteler, welche Ziele verfolgt Kabel Deutschland mit der WLAN-Offensive?*

Die zunehmende Nutzung von Smartphones und Tablets machen auch unterwegs einen leistungsfähigen Internetzugang unverzichtbar. Die normalen Mobilfunkzugänge oder deren enthaltenes Datenvolumen reichen für manche Anwendungen nicht mehr aus. Kabel Deutschland ermöglicht mit dem neuen WLAN-Dienst Surfen mit hoher Geschwindigkeit. Die Basis ist unser leistungsstarkes Glasfaser-Koaxial-Kabelnetz, das ideal geeignet ist, um große Bandbreiten in bester Qualität zu transportieren.

*Wo werden die Hotspots von Kabel Deutschland in den jeweiligen Städten aufgebaut? Und wie funktioniert die Technik?*

Die WLAN-Hotspots werden an Standorten platziert, an denen sich viele Menschen aufhalten. Wir setzen auf die eigenen Verteilerkästen sogenannte WLAN-Hauben, unter denen jeweils ein leistungsfähiger WLAN-Router steckt, der

einen Radius von rund 150 Metern abdeckt. Innerhalb dieses Umkreises können Nutzer mobil im Internet surfen.

*Wie viel kostet die WLAN-Nutzung? Müssen sich Nutzer für den Dienst registrieren?*

In den WLAN-Städten kann aktuell jeder Nutzer pro Tag 30 Minuten kostenfrei surfen. Kunden von Kabel Deutschland können die Hotspots nach einmaliger Anmeldung in der momentanen Erprobungsphase zeitlich unbegrenzt und kostenlos nutzen. Mit der „Hotspotfinder“-App und über die Webseite [www.hotspot.kabeldeutschland.de](http://www.hotspot.kabeldeutschland.de) sind die WLAN-Hotspots einfach zu finden. Im Hotspot ist der Nutzer nach nur einem Klick online.



**Kabel Deutschland**

## SIND SIE AUF DEM NEUESTEN STAND?

Nutzen Sie unsere DDIV-Praxishilfen und Verwalterverträge um rechtssicher und kompetent aufzutreten. Unser Fachwissen steht Ihnen schnell und unkompliziert unter [www.ddiv.de/shop](http://www.ddiv.de/shop) oder per E-mail an [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de) zur Verfügung.

### „DDIV-Verwalterverträge überzeugen“ (Immobilienzeitung)

Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei | Verträge in Form von Worddokumenten zum Download

- Vertrag zur Verwaltung von Sondereigentum € 59 \*
- Vertrag zur Verwaltung von Wohngebäuden € 59 \*
- Vertrag über die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum € 94 \*  
(Lang- und Kurzfassung)

### DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 17,85 \*
- ZMR Sonderheft 2011/Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 17,85 \*
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 49 \*
- Kompendium Energetische Sanierung. Jetzt in der 2. überarbeiteten Auflage. kostenfrei

\* inkl. MwSt.



DDIVservice GmbH

## Umwelt-Engagement bringt Erfolge

Als langjährig tätiger Dienstleister im Bereich Wasser-, Feuchte- und Schimmelschäden hat **AllTroSan** nicht nur durch die aktive Mitarbeit bei der Gestaltung von Richtlinien und dem Ingangsetzen verbandsübergreifender Dialoge und Kooperationen seinen Beitrag zur Verbesserung der gemeinsamen Schadensbehebung aller Beteiligten erbracht. Als eines von sieben Gründungsmitgliedern des Urban Mining e. V. haben wir unserem ganzheitli-

chen Umweltengagement eine völlig neue Ausrichtung geben können. Gemeinsam mit unseren anderen Vereinsmitgliedern haben wir es auf unsere Fahnen geschrieben, ein neues Bewusstsein für die tausende von Tonnen der in unseren Gebäuden schlummernden Ressourcenschätze zu schaffen. Gigantischen Rohstoffminen gleich, gilt es, diese langfristig wiederzuverwerten und sie als Antrieb für ein neues Wirtschaftendenken zu nutzen: Dem Aufbruch in eine ökologiebasierte Überflusgesellschaft. Verwirrt? Was soll das? Für uns ist es **typisch**

**AllTroSan:** Im Dialog miteinander wollen wir auch aus der Perspektive eines kleinen Mittelständlers Zukunft gestalten. Beraten, Helfen, Nutzen: Wir sind so. Fragen zum Thema? [ernst.baumann@alltrosan.de](mailto:ernst.baumann@alltrosan.de) oder direkt: [www.urban-mining-verein.de](http://www.urban-mining-verein.de). Übrigens: **Wir können auch trocken.**



Als Gründungsmitglied freuen wir uns über diese Auszeichnung

## Zeit, Geld und Nerven sparen: mit Immoware24

Immoware24 optimiert die Immobilienverwaltung. „Ein Immobilien-Spezialist ist kein IT-Experte: Wir kümmern uns mittels Cloud darum, dass die IT-Infrastruktur läuft, dass Daten gesichert werden, dass Updates automatisch eingespielt werden. Der Verwalter konzentriert sich auf sein Kerngeschäft“, erklärt Christoph Klein, Geschäftsführer des Software-Spezialisten Immoware24 GmbH. Ob zehn oder mehr als 5 000 Verwaltungseinheiten – ob Mietverwaltung, WEG-Verwaltung oder Sonderei-

gentumsverwaltung: Die cloud-basierte Verwaltungssoftware Immoware24 vereinfacht die Arbeitsprozesse enorm und ist intuitiv zu bedienen.

Mit dem neuesten Produkt-Update präsentiert Immoware24 jetzt komfortable Online-Banking-Features: Über eine Schnittstelle zum Online-Banking liest Immoware24 automatisiert Kontoauszüge ein und übermittelt aus der Software heraus Lastschriften und Überweisungen. Die Schnittstelle ist SEPA-konform: Bei der Umstellung auf SEPA unterstützt ein virtueller Assistent die User. Weiteres High-

light ist die automatisierte Verbuchung von Zahlungsein- und Zahlungsausgängen. Außerdem können Protokolle bei Eigentümer-Versammlungen online erfasst und sofort auf einem Tablet-Computer unterschrieben werden. Ein E-Mail-Client, der sämtliche E-Mails automatisch den jeweiligen Mietern, Eigentümern, Handwerkern oder Versorgern zuordnet, wird es ab dem Frühjahr 2014 geben. [www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)



## mevivo – (r)evolutioniert das technische Bestandsmanagement

Die neue analysSuite der wowiconsult GmbH ist ein innovatives Tool für die mobile Verwaltung des technischen Bestands. Es umfasst viele neue Anwendungen und unternehmensspezifische Erweiterungen zur bautechnischen Aufnahme von Gebäuden mit Verkehrssicherung. Dazu gehören u. a. Ein Management-Cockpit mit allen entscheidenden Kennzahlen, die für Berichte, Auswertungen und strategische Entscheidungen erforderlich sind. Mit mevivo

lassen sich Stammdaten für 29 Baugruppen anhand nur weniger Geometriedaten erfassen. So lassen sich Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Aufzüge, energetische Elemente, Balkone etc. zugleich in vier Kategorien von gut bis schlecht bewerten. Neben der automatischen Kalkulation nach DIN 276 ist auch die direkte Darstellung der Instandhaltungskosten und -maßnahmen sowie der Kosten für die energetische Sanierung von Fassade (WDVS), Keller- und Dachdämmung, Fenstern und Türen möglich. Ebenfalls enthalten ist die Erfassung

der Verkehrssicherungspflichten mit den vorgesehenen Intervallen und die mobile Kontrolle mit dokumentierenden Protokollen etc. Schnittstellen zu gängigen kaufmännischen Verwalterprogrammen machen mevivo leicht integrierbar in alle relevanten Abläufe – modern, dynamisch, mobil! [www.wowiconsult.eu](http://www.wowiconsult.eu)





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### **Geschäftsstelle:**

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.  
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin  
Tel.: 030-3009679-0  
info@ddiv.de • www.ddiv.de  
Geschäftsführer: Martin Kaßler

# Mitgliedsverbände

#### **Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.**

Sonnenstraße 11 • 80331 München  
Tel. 089-553916  
info@immobilienverwalter-bayern.de  
www.vdiv-bayern.de  
Geschäftsführer: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

#### **Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.**

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin  
Tel. 030-27907090  
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de  
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Roswitha Pihan-Schmitt  
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

#### **Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.**

Dreiherrensteinplatz 16 •  
63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102-5745216  
Hausverwalter@Hausverwalter.de  
www.Hausverwalter.de  
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel  
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

#### **Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.**

Gneisenastraße 10 • 30629 Hannover  
Tel. 0511-2139873  
info@vdiv-nds-bremen.de  
www.vdiv-nds-bremen.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Thomas Eick  
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

#### **Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.**

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241-8901200  
info@vnwi.de • www.vnwi.de  
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser  
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621-5610638

#### **Geschäftsstelle Dirmstein:**

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238-9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorstandsvorsitzender:  
Oliver Philipp Kehry

#### **Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.**

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden  
Tel. 0351-255070  
info@immobilienverwalter-  
mitteldeutschland.de  
www.immobilienverwalter-  
mitteldeutschland.de  
Vorsitzender: Dr. Joachim Näke  
Geschäftsführerin GmbH: Ilona Kühnel

#### **Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.**

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg  
Tel. 0391-5558948  
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de  
Geschäftsführender Vorstand: Peter 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:**

Friedrich-Ebert-Damm 111 A •  
22047 Hamburg  
Tel. 040-69691168

#### **Geschäftsstelle**

**Mecklenburg-Vorpommern:**  
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
<b>Chefredaktion:</b>	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
<b>Verlag und Redaktionsanschrift:</b>	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
<b>Geschäftsführung:</b>	Thomas Klocke, Alfred Schwan
<b>Redaktionsleitung:</b>	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
<b>Projektleitung:</b>	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
<b>Redaktionsbeirat:</b>	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
<b>Autoren dieser Ausgabe:</b>	Thorsten Adam, Marcus Greupner, Steffen Haase, Prof. Martin Häublein, Udo Hölscher, Martin Kaßler, Andrea Körner, Jörg Matheis, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Nicole Prenzel, Dr. Susanne Schießler, Noreen Walther, Wolfgang Wawro
<b>Anzeigenleitung:</b>	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
<b>Art Direction:</b>	Patricia Fuchs
<b>Grafik:</b>	Simone Popp, Marius Kauer, Kerstin Hoffmann
<b>Composing:</b>	Stefan Samabor
<b>Titelbild:</b>	© Melpomene / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
<b>Auflagenhöhe:</b>	12.500 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Liefere- rung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

**Hinweis:** Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

#### **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 2014



# WIR LIEBEN FEEDBACK

und freuen uns über Ihre Reaktionen. Kaum ist eine Ausgabe bei Ihnen angekommen – wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen, aber die Artikel auch von den Lesern kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir dabei das Thema „Leser fragen – Experten antworten“ auf. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir greifen diese dann gerne auf und nehmen Stellung dazu.

Ich hoffe, Sie sind gut ins neue Jahr gestartet und haben die SEPA-Umstellung problemlos und unkompliziert umsetzen können. Vielleicht hatten Sie über die Feiertage auch das Notrufhandy Ihrer Immobilienverwaltung bei sich. Dann hatten Sie hoffentlich ein störungsfreies Weihnachtsfest. Es stellt sich hierbei oft die Frage nach dem Sinn oder Unsinn der ständigen Erreichbarkeit. Mir erzählte

dieser Tage ein Vermögensverwalter von den Gepflogenheiten seiner Kunden, gerade in Zeiten von Feiertagen und Ferien, Termine abends und auch spätabends zu verlangen. So weit sind wir zum Glück noch nicht und sollten es auch nicht kommen lassen.

## Lob & Tadel

**G**efreut habe ich mich über ruhige Tage zum Jahreswechsel. Eine E-Mail-freie Zeit. Nicht weil ich meinen Account abgestellt habe, nein, es kamen einfach keine. Und das ist ein gutes Zeichen. Man kann noch ohne, und es gibt Zeiten, in denen die Verwaltung keine übergeordnete Rolle spielt. Man beschäftigt sich mehr mit der Familie und sich selbst.

Geärgert habe ich mich über mein örtliches Grundbuchamt. In einer Wohngeldsache mussten wir noch 2013 Klage einreichen.

Wichtig dafür war festzustellen, wer wann als Eigentümer eingetragen war. Ich stand vor verschlossener Tür, da nur von 8 – 12 Uhr geöffnet war. Ärgerlich. Umso ärgerlicher, dass man diesen banalen Vorgang noch nicht online erledigen kann. Aber noch viel mehr als über die Öffnungszeiten habe ich mich über den BVI geärgert. Wie kann ein „Verwalterverband“ die Auffassung vertreten, die Online-Einsichtnahme bürde dem Verwalter nur neue Aufgaben auf? Allein der Aspekt der Arbeitserleichterung für den Verwalter ist ein großer Nutzwert. Die technischen Möglichkeiten wie die Anforderungen schreiten voran und es gilt zu optimieren. Das Datenbankgrundbuch wird für uns frühestens 2020 Realität – vernünftig, bereits heute die Weichen zu stellen.

## BUCHBESPRECHUNG

### > Schwemmholz von Ulrich Ritzel

Kommissar Berndorf kann nicht auf allzu viele Freunde zählen, weder in der Polizei noch in der Politik und schon gar nicht im Baugewerbe. Was zuerst aussieht wie ein Brandanschlag von Neonazis auf die Unterkunft italienischer Bauarbeiter, zieht immer weitere Kreise bis in die beste Ulmer Society – oder steckt gar die ehrenwerte Gesellschaft dahinter? Ulrich Ritzel bestellt sein Personal mit umsichtiger Raffinesse. Die Besetzungsliste findet sich übrigens auf der Innenseite der Umschlagklappen. Das „Verzeichnis wichtiger Personen“ versammelt sie alle: die Akteure im Gericht, die Montagsrunde der Rotarier, die Poli-

zisten im Neuen Bau oder das politische Personal im Dunst der Staatspartei. Bereits die Figuren lassen auf die Geschichte schließen. Ritzel verschachtelt die Story zu Höchstspannung. Scheinbare Nebenschauplätze werden plötzlich zentral, Verbindungen eröffnen sich. Mit unbändiger Lust platziert Ritzel Mord und Rache, Vergewaltigung und Kindesentführung in Tiefgaragen, auf Hanfeldern, Bauernhöfen und Bootshäuschen am Bodensee. Dabei bedient er sich der ganzen Palette an Mordwerkzeugen, dass es eine Freude ist. Dem sympathischen Kommissar gereicht es zur Ehre, dass nicht alle Untaten geahndet werden. Die messerscharfe Spur verliert sich zwischen Schwemmholz im Bodensee. Viel Spaß.

Schwemmholz von Ulrich Ritzel  
Taschenbuch, 416 Seiten  
btb Verlag, ISBN: 978-3442728015  
10,00 Euro





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV Premium-Partner



## DDIV Kooperations-Partner



# Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im ersten Halbjahr 2013 haben im Durchschnitt 13,6 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 63% der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore Media Metrix, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Jan. bis Juni 2013

PROFITIEREN SIE VON  
DER INTENSIVSTEN  
NUTZUNG!

63%

Der Marktführer

Immonet  
10%

Immowelt  
13%

Sonstige  
14%

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

IMMOBILIEN  
SCOUT 24

**Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien**