

# DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

## Perfekt aufgeteilt



Die Jahresabrechnungen stehen an.  
Mit diesen Tipps gibt's  
kein Vertun.

### ■ Heizung

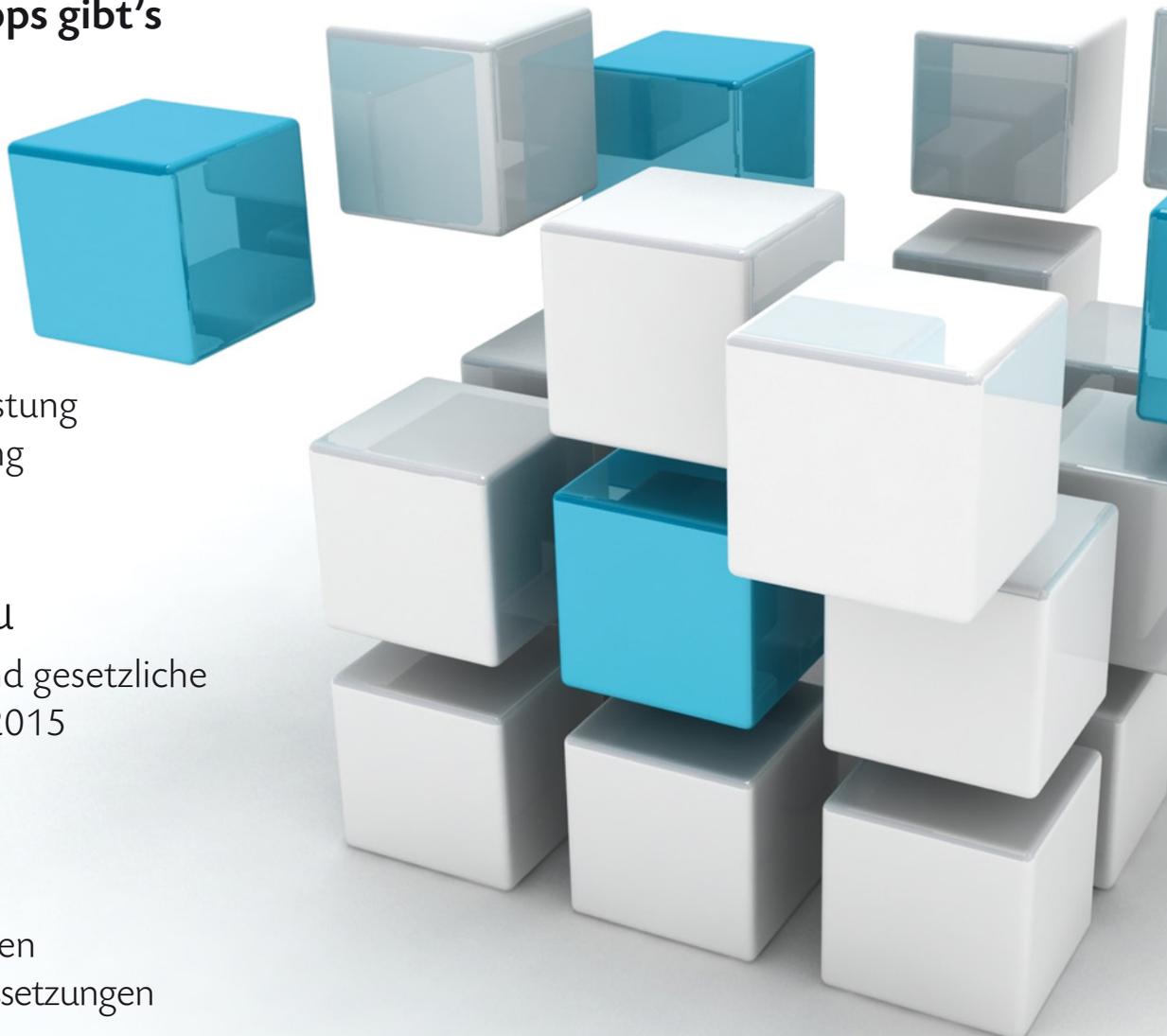
Von Dienstleistung  
bis Abrechnung

### ■ Das ist neu

Steuerliche und gesetzliche  
Änderungen 2015

### ■ DDIV

Aktuelles zu den  
Zugangsvoraussetzungen



# Ihr Immobilienspezialist unter den Energieversorgern Deutschlands.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.

Unsere Partner



Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:

 [vertrieb@goldgas.de](mailto:vertrieb@goldgas.de)

 0800 - 350 350 2

## Neues zum Jahresauftakt: DDIV Branchenbarometer, politische Perspektiven und viel Arbeit



Liebe Leserinnen und Leser, liebe Verwalter,

das neue Jahr hat kaum begonnen, schon dreht sich das Hamsterrad wie gewohnt weiter. Ich hoffe, dass Sie ruhige Feiertage hatten und gut ins neue Jahr gestartet sind. Wir stecken nun wieder mitten in den Abrechnungen, und auch die Eigentümersammlungen haben schon gleich wieder Hochsaison.

Wie viele hatten sie schon? Wie viele dürfen sie noch? Erfreuen wir uns – gemessen an der Stückzahl – am Unternehmensumsatz. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter führt gerade wieder eine **Umfrage zu Branchen Kennzahlen** bei Verwaltern durch. Beteiligen Sie sich! Diese Eckdaten werden für uns immer wichtiger. Sie sind nicht nur für den Verwalter interessant, sondern helfen uns auch bei der politischen Durchsetzung unserer Ziele. Und hier arbeiten wir intensiv für Sie und die gesamte Branche.

Am 15.12.14 fand im Bundeswirtschaftsministerium wieder ein „Runder Tisch“ zu den **Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwalter und Makler** statt. Für die Immobilienverwalter hat der DDIV die Federführung übertragen bekommen. Und das ist gut und richtig. Ich gehe davon aus, dass der Fach- und Sachkundenachweis sowie die Versicherungspflicht noch in diesem Jahr beschlossen werden. Eine Erfolgsgeschichte der letzten zwei Jahre. Wie ich so mancher Verlautbarung entnehme, schmücken sich jetzt viele andere mit diesen fremden Federn. Sollen sie, wir aber wissen, dass der DDIV hier die treibende Kraft ist, war und bleibt.

Mit **DDIVaktuell** starten wir 2015 bereits ins dritte Jahr. Für die Vereinten Nationen ist es das „Internationale Jahr des Lichts“, mit dem seine elementare Bedeutung als Lebensvoraussetzung für Menschen, Tiere und Pflanzen, aber auch als zentraler Bestandteil von Wissenschaft und Kultur gewürdigt werden soll.

Passend dazu wollen auch wir Licht ins **Thema Abrechnung bringen**. Daher starten wir wie gewohnt mit dem Schwerpunktthema Abrechnung ins neue

Jahr, zumal es ja derzeit auch alle Verwalter beschäftigt. Wiederholen wollen wir uns nicht, dafür aber neue und interessante Aspekte beleuchten. Manch einer mag daran verzweifeln, aber die Rechtsprechung zum Thema bietet Jahr für Jahr Neues, was dann oft auch 15 Jahre später noch nicht zu allen durchgedrungen ist. Erstaunlich. Umso deutlicher wird, wie wichtig das Thema Fortbildung ist. Einige unserer Landesverbände führen für ihre Mitglieder einen **Fortbildungsnachweis mit Zertifikat**. Das ist der richtige Weg. Und auch wenn ihn die Bundesgesetzgebung wohl nicht verpflichtend einschlägt – als Verband der Immobilienverwalter verfolgen wir ihn konsequent weiter. Denn auch zukünftig wird und muss sich der Verbandsverwalter von der Masse abheben.

Wenn Sie dieses Heft durchblättern, werden Sie eine Veränderung bemerken: Das Titelthema werden wir zukünftig stärker fokussieren, denn es ist unser Ziel, das Magazin für Verwalter immer attraktiver und freundlicher zu gestalten. Derzeit vielleicht noch etwas WEG-lastig, werden wir zukünftig auch der Mietverwaltung mehr Gewicht geben. Generell sind wir an Ihren Erfahrungsberichten interessiert. Beteiligen Sie sich!

Auf ein schönes und erfrischendes Jahr 2015 freut sich

Ihr

Steffen Haase

### DIE DDIV-JAHRESUMFRAGE

Wie setzt sich die Verwalterbranche zusammen? Wie entwickeln sich Umsatz, Vergütung und Mitarbeiterzahlen? Das 3. DDIV-Branchenbarometer erhebt die Eckdaten der Branche und unterstützt die Verbandsarbeit. Helfen Sie uns. Es dauert nur 10 Minuten. Der Fragebogen liegt dieser Ausgabe bei. Nutzen Sie ihn oder den Online-Fragebogen unter [www.ddiv.de/umfrage](http://www.ddiv.de/umfrage)

# Inhalt



Neue Zielgruppen für energetisches Sanieren erschließen: Florian Pronold im Interview



Heizen allein genügt nicht: Wenn's schimmelt, ist Feuchtigkeit im Spiel.



Anwaltskosten im WEG-Wirtschaftsplan: So entschied der BGH

## POLITIK & AKTUELLES

### 4 Interview:

PSs Florian Pronold zu Plänen des BMUB

### 7 Aktuelle Meldungen

### 10 Zugangsvoraussetzungen: Umsetzung naht

## TITELTHEMA

### 15 Titelthema – Die Jahresabrechnung

### 16 10 Marketing-Tipps zur Jahresabrechnung

### 18 Faktor X: Wie Wärmemesser ticken

### 20 Abrechnung: Saldo oder Spitze?

### 23 Jahresabrechnung: So entschieden die Gerichte

### 26 Spezialfall Einrohrheizung

### 30 EDV-gestützte Verwaltung: gestern, heute, übermorgen

### 33 Software-Umstellung: Schritt für Schritt

## GEBÄUDE & TECHNIK

### 36 Meldepflicht: das neue Mess- und Eichgesetz

### 38 Retter in der Not: mobile Heizdienstleister

### 40 Contracting – wo lohnt sich das?

### 42 Schimmelschäden – vermeiden und richtig behandeln

### 44 Leuchtmittel: So kann man sparen

## RECHT & STEUERN

### 46 Aktuelle Urteile rund um die WEG

### 50 Was ändert sich 2015? Neue Gesetze und Steuern

## VERWALTUNG & FINANZEN

### 54 Barrierefrei sanieren – auch finanziell

## DDIV AKTUELL

### 56 Bayern

### 58 Berlin-Brandenburg

### 59 Mitteldeutschland

### 60 Hessen

### 61 Die Partner des DDIV

### 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

### 63 Impressum

### 64 Die letzte Seite

ab 15

Neue Gestaltung: Alle Aspekte zum Titelthema erkennen Sie jetzt auf einen Blick.





## Zinsen für Immobilienkredite weiter auf Rekordtief

Die Europäische Zentralbank setzt die Politik des billigen Geldes fort und hat zum Jahresende den Leitzinssatz bei 0,05 Prozent belassen. Die Zinssätze für zehnjährige Immobilienkredite sind derzeit für rund 1,65 Prozent effektiv erhältlich. Für eine Monatsrate von 1.000 Euro lässt sich ein Darlehen über knapp 330.000 Euro aufnehmen. Experten rechnen damit, dass die Finanzierungsbedingungen kurzfristig günstig bleiben.

### Immer mehr Single-Haushalte

Im Jahr 2013 gab es in Deutschland 16,2 Millionen Haushalte, die ausschließlich von einer Person bewohnt wurden. Damit waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) von allen 39,9 Millionen Haushalten rund 41 Prozent Einpersonenhaushalte. Vor 20 Jahren lag der Anteil noch bei 34 Prozent. Das zeigen die Ergebnisse des Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Deutschland und Europa.

## DEMOGRAFISCHER WANDEL SCHAFFT WOHNBEDARF

Das Institut für Bauforschung e.V. Hannover hat im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. im Rahmen einer Metastudie 14 ausgewählte wissenschaftliche Untersuchungen auf der Basis konkreter Kriterien zum demografischen Wandel und deren Auswirkungen auf das Wohnen und den künftigen Wohnbedarf vergleichend gegenübergestellt. Der Fokus der Analyse liegt auf den selbstnutzenden Eigentümern, die mit 15,6 Millionen Wohnungen 40 Prozent des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Ein zentrales Ergebnis der Analyse: Für die nächsten 15 bis 20 Jahre ist mit einer erheblichen Versorgungslücke an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungsangeboten zu rechnen. 2025 werden mindestens zwei Millionen seniorengerechte neue Wohnungen gebraucht – bis dahin pro Jahr mindestens 100.000. Darüber hinaus sind neue Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen entsprechend den vielschichtigen Bedürfnissen der Älteren zu berücksichtigen.

Foto: © Andrey Popov / Shutterstock.com

# 5,2 Prozent mehr Wohnungen

Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 5,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort.

In reinen Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2014 insgesamt 184.200 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Von dieser Zunahme profitierten allein Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+9,8 Prozent), bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Trend rückläufig.



Wolfgang D. Heckeler

## DDIV ab sofort im BID-Vorstand

Als ständiges Mitglied im Vorstand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland wurde DDIV-Präsident

Wolfgang D. Heckeler benannt. In dieser Funktion gestaltet Heckeler künftig aktiv die politische Ausrichtung der bundesweiten Arbeitsgemeinschaft sowie deren inhaltliche Positionen mit und vertritt neben den Anliegen des DDIV ab sofort auch die Verbände vdp und bsi. So werden Anliegen und Interessen professioneller Unternehmen der Haus- und Immobilienverwaltung stärker als bisher in der BID repräsentiert: die Professionalisierung der Branche und der nachhaltige Verbraucherschutz in der Wohnungsverwaltung. Auf Initiative des DDIV arbeiten die zuständigen Ministerien mit Hochdruck an einem Entwurf zur Einführung von Mindestqualifikationen und Versicherungspflichten für treuhänderisch tätige Verwalter. In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland sind die Verbände BFW, bsi, DDIV, GdW, ivd, vdp, und ZIA organisiert, um die gemeinsamen inhaltlichen Positionen stärker in der Öffentlichkeit zu vertreten. Gegenüber der Politik und Wirtschaft versteht sich die BID als durchsetzungsfähiger Partner in immobilienwirtschaftlichen Belangen.



# Die Ziele des **BMUB**

In regelmäßigen Abständen befragt **DDIVaktuell** politische Entscheider. Den Auftakt in 2015 macht der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold (SPD) vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Der DDIV steht in einem sehr guten Austausch mit der Hausleitung des Ministeriums und ist für die gesamte Verwalterbranche auch Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Interview Martin Kaßler

## **Herr PSts Pronold, was sind die wichtigsten politischen Vorhaben des BMUB in 2015?**

Zentral sind für mich zwei Bereiche: der Klimaschutz und das bezahlbare Wohnen. Beim Klimaschutz steuern wir 2015 auf die entscheidende Klimakonferenz in Paris zu, wo wir ein weltweites Abkommen erreichen wollen. Außerdem werden wir unser nationales Aktionsprogramm Klimaschutz umsetzen, das wir gerade im Kabinett beschlossen haben. Und beim Wohnen werden wir mit unserem Bündnis dafür sorgen, Wohnen und Bauen wieder bezahlbar zu machen. Mit

der Mietpreisbremse können wir im ersten Schritt die Symptome lindern. Jetzt geht es darum, auch die Ursachen des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten zu lindern.

**Nach aktueller Prognose wird das Energiewendeziel 2020 voraussichtlich nicht ganz erreicht. Unbestritten ist, dass der Gebäudereich einen Großteil zum Gelingen der Energiewende beiträgt. Besonders schleppend allerdings geht es bei WEG voran. Wie stellen Sie sicher, dass diese rund 9 Mio. Wohnungen, die fast ein Viertel des**

**gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland umfassen, energetisch modernisiert werden? Welche konkreten Maßnahmen planen Sie, um WEG zum Sanieren zu motivieren?**

Eines vorweg: Wir sind auf einem guten Weg, unsere Klima- und Energieziele insgesamt zu erreichen. Mit unserem Aktionsprogramm Klimaschutz können wir es schaffen, die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Dazu tragen alle Sektoren bei, auch wenn die Größe der Beiträge natürlich variiert. Für uns als Um-

# Mit der **steuerlichen Förderung** von energetischen Gebäudesanierungen **zusätzliche Zielgruppen** erschließen.

welt- und Bauministerium sind die Klimaschutzbeiträge des Gebäudebereichs und der Stadtentwicklung ein großes Anliegen. Das schließt Wohnungseigentümergeinschaften explizit mit ein.

Unser Aktionsprogramm und der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz des Wirtschaftsministeriums enthalten vielschichtige Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und damit auch von WEG-Immobilien. Konkret bedeutet dies: Das erfolgreiche CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW wird um 200 Mio. Euro auf insgesamt 2 Mrd. Euro pro Jahr aufgestockt. Gleichzeitig wollen wir mit der steuerlichen Förderung von energetischen Gebäudesanierungen zusätzliche Zielgruppen erschließen. Vorgesehen ist hierfür ein Volumen von 1 Mrd. Euro pro Jahr bis 2019. Allein für die Gebäudesanierung stehen damit 3 Mrd. Euro pro Jahr bereit. Außerdem wird beispielsweise die Richtlinie zur Vor-Ort-Beratung so novelliert, dass auch die Energieberatung bei WEG gefördert wird. Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Maßnahmen im Aktionsplan Energieeffizienz werden wir vor allem die energetische Quartierssanierung voranbringen. Damit erschließen

wir erhebliche Potenziale, um Stadtteile zu erneuern, zum altersgerechten und bezahlbaren Wohnen beizutragen und zugleich dem Klimaschutz zu dienen.

*Das BMUB hat das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vorgestellt. Unter anderem ist eine Bildungsinitiative für Gebäudeeffizienz vorgesehen, in deren Rahmen die berufliche Aus- und Weiterbildung von Handwerkern beim Thema energetisches Bauen und Sanieren gefördert werden soll. Eine gemeinsame Untersuchung von DDIV und KfW 2014 ergab jedoch, dass auch Hausverwalter und Eigentümer nur mäßig über die Vielfalt, den Einsatz und die Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen informiert sind. Planen Sie eine Ausweitung der Bildungsinitiative beispielsweise auf Hausverwalter?*

Zunächst einmal muss die berufliche Aus- und Weiterbildung der am Bau Beschäftigten im Fokus stehen. Denn nur mit gut ausgebildeten Handwerkern und Planern kann die „Wärmewende“ gelingen. Gute Effizienzpolitik lebt zudem von Information und Transparenz, Wissenslücken verhindern oft die nötigen Effizienzmaßnahmen. Selbstverständlich müssen wir neben den Baufachleuten beispielsweise auch die Hausverwalter sinnvoll einbinden.

*Um das Informationsniveau und die Bereitschaft zum energetischen Sanieren zu erhöhen, regt der DDIV eine bundesweite Aufklärungskampagne für Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter ähnlich der Hauswende an. Wie stehen Sie dazu?*

Wir haben das Thema im Blick und im Aktionsprogramm Klimaschutz einen innovativen Ideenwettbewerb vorgesehen. Vertreter verschiedener Fachdisziplinen sollen so nach neuen kommunikativen Lösungsansätzen suchen, die die Bereit-



**PSts Florian Pronold,  
BMUB**

Der 42-Jährige war bis zu seiner Ernennung zum Parlamentarischen Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Jahr 2013 als Rechtsanwalt tätig. Er ist seit 2002 Mitglied des Bundestages und heute Mitglied im SPD-Parteivorstand sowie des SPD-Präsidiums.

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

## 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 Profillösung zum wirklich günstigen Preis.

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



**Aareal Bank**

schaft für das klimafreundliche und energiesparende Bauen erhöhen.

**Der vorgestellte Aktionsplan sieht vor, im Rahmen energetischer Stadtsanierung künftig so genannte „Kümmerer“ als Sanierungsmanager zu fördern. Was der „Kümmerer“ fürs Quartier, ist der Verwalter für eine WEG – er schlägt Sanierungsmaßnahmen vor, erstellt Umsetzungs- und Finanzierungspläne und begleitet die Prozesse von der Planung bis zur Übergabe – teilweise ohne Vergütung durch die WEG. Wie stehen Sie zu dem Vorschlag, einen Sanierungsbonus für Verwalter, ähnlich der Sondervergütung für Energieberater, auszureichen, wenn sie Prozesse energetischer oder altersgerechter Modernisierungen begleiten?**

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ wurde am 15. November 2011 aufgelegt. Der Auftrag des darin geförderten Sanierungsmanagers ist nicht mit dem eines Verwalters von WEG vergleichbar. Sanierungsmanager können befristet, das heißt bis zu drei Jahre zur Umsetzung der energetischen Maßnahmen im Quartier gefördert werden. Sie haben schon durch die Einbeziehung von Eigentümern, Mietern und weiteren Betroffenen im Quartier wesentlich umfassendere Aufgaben als WEG-Verwalter. Diese werden durch die WEG selbst mit einem entsprechenden Vertrag langfristig für die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie eingesetzt und vergütet.

Energetische und altersgerechte Modernisierung sind jedoch auch wichtige Aufgaben für WEG. Es stehen für die WEG die Energieberatung der Verbraucherzentralen, die Vor-Ort-Beratung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sowie die KfW-geförderte Baubegleitung bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Für die altersgerechte Sanierung stehen die Wohnberatungsstellen der Länder, die Sachverständigen des Handwerks für Barrierefreiheit oder Barriereabbau sowie die Fachunternehmen des Handwerks bereit.

Neu ist ab 1. März 2015 in der Vor-Ort-Beratung eine Zuwendung in Höhe von



maximal 500 Euro pro Beratung bei WEG. Dieser Zuschuss wird gewährt, wenn die Berater den Energieberatungsbericht im Rahmen von Eigentümerversammlungen oder Sitzungen des Beirats zusätzlich erläutern. Allerdings sollten grundsätzlich auch die Verwalter bestimmte Qualifizierungsanforderungen erfüllen können. Dies gilt auch im Hinblick auf energetische Maßnahmen. Im Übrigen ist es dem Verwalter freigestellt, eine Sondervergütung zu vereinbaren; dies ist auch nicht unüblich.

**Zugangsvoraussetzungen für Haus- und Immobilienverwalter kommen, das kündigte das BMUB beim immobilienwirtschaftlichen Dialog Mitte Oktober an. Neben einem Fach- und Sachkundenachweis soll die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung als Voraussetzung für die Verwaltertätigkeit festgeschrieben werden. Im Koalitionsvertrag ist jedoch die Rede von Pflichtversicherungen, im Plural also. Ist die Einführung der Vertrauensschadenversicherung und der Berufshaftpflichtversicherung ebenfalls geplant?**

Wir sind selbstverständlich bestrebt, Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen. Gesetzliche Regelungen, die berufliche Mindestanforderungen für Wohnungseigentumsverwalter schaffen, müssen sich aber an den Grundrechten unserer Verfassung messen lassen und hier insbesondere am Grundrecht auf freie Berufsausübung. Berufszugangsregelungen müssen daher immer so aus-

gestaltet werden, dass sie nicht über das zur Zielerreichung erforderliche Maß hinausgehen und unverhältnismäßig sind. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer Pflichtversicherung dient dem Zweck, die Wohnungseigentümer vor finanziellen Schäden zu schützen, die durch eine fehlerhafte Berufsausübung des Wohnungseigentumsverwalters entstehen können. Dieser Schutz wird durch eine Berufshaftpflichtversicherung gewährleistet. Darüber hinaus gehende Versicherungen, wie eine Vertrauensschadenversicherung oder eine Betriebshaftpflichtversicherung, mögen im Einzelfall für den Verwalter sinnvoll sein, gleichwohl halten wir es nach sorgfältiger Prüfung nicht für erforderlich und verhältnismäßig, sie als Pflichtversicherung vorzuschreiben und als Erlaubnisvoraussetzung auszugestalten. Denn hier gibt es einfachere und unbürokratischere Möglichkeiten, um einen noch weitergehenden Schutz der Wohnungseigentümer zu erreichen. So bietet sich z. B. zur Absicherung einer Wohnungseigentümergeinschaft vor Unterschlagungen durch den Verwalter schon jetzt die Einrichtung eines offenen Fremdkontos oder der Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung durch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst an. Zudem gehe ich davon aus, dass Unterschlagungen durch Wohnungseigentumsverwalter die absolute Ausnahme sind, auch wenn es in der Vergangenheit den ein oder anderen spektakulären Fall gegeben hat.

# Neue Pläne zur Energieeffizienz

Bundesregierung setzt auf Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit, Information und Förderung stellen Eigentümer mehr in den Fokus.



**E**s sei das umfangreichste Maßnahmenpaket, das je eine Bundesregierung zum Klimaschutz vorgelegt hat, so Bundesumweltministerin Barbara Hendricks, soll sicherstellen, dass Deutschland seine Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert. Den größten Anteil macht die Energieeffizienz aus, für das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) vorgelegt hat. Für die Umsetzung des Aktionsprogramms setzt die Bundesregierung sowohl auf ein regelmäßiges Monitoring mit einem jährlichen Klimaschutzbericht, als auch auf die Beteiligung aller Akteure – Länder, Kommunen, gesellschaftliche Gruppen und Verbände.

## Mehr Fördergelder für CO<sub>2</sub>-Sanierungsmaßnahmen

Die Förderprogramme zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung werden kontinuierlich weiterentwickelt. So soll es durch einen neuen Online-Antrags- und Zusageprozess ab 2015 einfacher werden, einen KfW-Förderkredit zu beantragen. Bisher stellt der Bund für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm 1,8 Milliarden Euro bereit. Auch sollen in diesem Jahr weitere 200 Millionen Euro hinzukommen, womit dann jährlich zwei Milliarden Euro für energieeffizientes Bauen und Sanieren zur Verfügung stünden. Zudem sollen zumindest private Haus- und Wohnungseigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, energetische Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen. Ob es sich da-

bei um Einzel- oder Gesamtmaßnahmen handelt, spielt keine Rolle. Ausschlaggebend ist, dass die Maßnahmen entweder die Energieeffizienz steigern oder erneuerbare Energien als Wärmequellen nutzen. Die steuerliche Förderung erfolgt unabhängig vom Jahreseinkommen durch Abzug von der Einkommenssteuerschuld (progressionsunabhängig) über zehn Jahre. Die Voraussetzungen für den steuerlichen Abzug werden am CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ausgerichtet. Insgesamt stellt der Staat dafür ab 2015 jährlich eine Milliarde Euro über einen Zeitraum von fünf Jahren bereit. Zur Umsetzung stehen noch Gespräche des Bundes mit den Ländern an, mit dem Ziel, spätestens Ende Februar 2015 eine finale Entscheidung zu treffen.

## Mehr Angebote zur Energieberatung vor Ort

Bereits im Vorfeld, schon Ende Oktober, wurde der Ausbau der Beratungsangebote angestoßen und nun im Zusammenhang mit NAPE erneut thematisiert. Insbesondere privaten Haushalten und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) soll ein Mix aus Beratung, Kommunikation, Aufklärung, Fördermaßnahmen und Standards für Neuanlagen „Lust auf Energieeffizienz“ machen. Deshalb wird die sogenannte „Vor-Ort-Beratung“ zum 1. März 2015 gestärkt und verbessert und die Förderung erhöht – von bisher 50 Prozent der Beratungskosten auf künftig 60 Prozent. Der Förderhöchstbetrag wird von 400 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 800 Euro sowie für Gebäude ab drei Wohneinheiten auf 1.100 Euro angehoben. Bei WEG erhalten

Energieberater ab März 2015 für ihren Mehraufwand zusätzlich bis zu 500 Euro. Die Immobilienwirtschaft begrüßt das Konzept, Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, politisch und gesellschaftlich akzeptierte Anreizsysteme sowie Informationen in den Mittelpunkt der Debatte zu stellen. Dies zeigt, dass die Bedeutung der WEG für wichtige Sanierungsprozesse erkannt wurde. Die Beauftragung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und die Aufstockung von Fördermitteln sind ein erster wichtiger Ansatz. Davon unabhängig fordert der DDIV jedoch auch stärkere Anreize für Verwalter, energetische Sanierungsprozesse anzustoßen. Denn die Praxis zeigt, durch die Vor-Ort-Beratung werden diese nicht initiiert.

## Die Forderungen des DDIV

Der DDIV begrüßt die Ankündigung des Bundes, den Blick für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu schärfen, ebenso wie die Erhöhung des Förder Volumens und die Einführung der steuerlichen Abschreibung. Angesichts der Einbeziehung von Nichtwohngebäuden in die Förderung scheint hier jedoch Nachbesserungsbedarf zu bestehen – auch und gerade was die speziellen Belange von WEG angeht. Es steht zu befürchten, dass sie aufgrund zeitaufwändiger Abstimmungsprozesse bei der Beantragung von KfW-Mitteln leer ausgehen. Insbesondere muss in die Förderprogramme der Immobilienverwalter als „echter“ Treiber von Sanierungsprozessen mit aufgenommen werden. Ohne Sonderhonorare, ähnlich denen für Energieberater, wird die Sanierungsrate nicht signifikant steigen.

## Experten-Kritik an Mietpreisbremse

Sachverständige betonen Nachbesserungsbedarf.

Die Bundesregierung hält bei der Mietpreisbremse in wesentlichen Teilen an ihrem Gesetzentwurf fest, für den der Bundesrat eine Reihe von Änderungen gefordert hatte. Geprüft werden soll der Vorschlag, dass Mieter eine überhöhte Miete auch rückwirkend zurückfordern können. Allerdings dürften zurückliegende Sachverhalte nicht nach Vertragsende noch zum Streitpunkt werden.

In der öffentlichen Anhörung des Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Bundestags Anfang Dezember stimmten verschiedene Sachverständige dem Ziel des Gesetzentwurfs zwar zu, kritisierten aber, dass er die Ursache

des Wohnungsmangels und der hohen Mieten nicht bekämpfe. Insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenz war den Sachverständigen zu ungenau, ein qualifizierter Mietspiegel sei besser geeignet. Gefordert wurden ergänzend die dauerhafte Erhöhung der Städtebauförderung des Bundes, eine genauere Definition der Begriffe „Modernisierung“ und „angespannter Wohnungsmarkt“ und die Bereitstellung eines qualifizierten Mietspiegels als belastbare Vergleichsgröße. Kritisiert wurde, dass der Gesetzentwurf Vermieter unter Generalverdacht stelle, Mieten unseriös zu kalkulieren. Zudem erlaube es die geplante Regelung, Vormieten, die über der ortsüblichen Vergleichs-



miete plus zehn Prozent lägen, bei Wiedervermietung als gesetzt festzulegen.

Begrüßt wurde die Ausnahme der Neubauten als wichtigste Veränderung des Gesetzentwurfs, ebenso, und zwar einstimmig, die Beibehaltung des Paragraphen fünf des Wirtschaftsstrafgesetzbuches. Dieser erlaubt Bußgelder für Vermieter, falls diese Mieten um mehr als 20 Prozent erhöhen.

## Steuerfalle Grunderwerbsteuer

Erhebung oft auch für Bauleistungen

Die Grunderwerbsteuer kann zu einer tückischen Steuerfalle werden, wenn das Finanzamt sie nicht nur für den Immobilienerwerb, sondern auch für die Bauleistungen erhebt. Hintergrund ist eine steuerliche Besonderheit: Besteht ein Zusammenhang zwischen Grundstückskauf- und Bauvertrag, können die Finanzbehörden den kompletten Vorgang als einheitliches Vertragswerk werten. Der Fiskus erhebt die Grunderwerbsteuer dann auf den Komplettpreis und nicht nur auf den Grundstückskauf. Bauherren und Käufer können in diesem Zusammenhang jedoch auch auf eine positive Rechtsprechung hoffen. Das Niedersächsische Finanzgericht sieht in der bisherigen Praxis der Finanzbehörden eine unrechtmäßige Doppelbesteuerung, schließlich werden die Bauleistungen sowohl der Umsatzsteuer als auch der Grunderwerbsteuer unterworfen. Nach Ansicht der Richter verstößt die Doppelbesteuerung unter anderem gegen europäisches Recht. Zurzeit ist ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig, das Bauherren künftig steuerlich spürbar entlasten könnte (BFH, Az. II R 22/13).

Zu Jahresbeginn erhöhten bereits Nordrhein-Westfalen und das Saarland auf die gemeinsam mit Schleswig-Holstein gesetzte Höchstmarke von 6,5 Prozent. Auch das Land Brandenburg plant ab Sommer 2015 eine Anhebung von derzeit fünf auf 6,5 Prozent.

## Eine Frage der Haftung

Das neue Mindestlohngesetz bringt nicht nur neue Pflichten für den Verwalter (siehe dazu Seite 50), sondern setzt Verwalter neuen Haftungsrisiken aus. Das Gesetz sieht eine verschuldensunabhängige Haftung vor, die vertraglich nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Verwalter, die die Mindestlohnvorgaben nicht beachten, haften ggf. wenn sie sich zur Erfüllung eigener Pflichten (z. B. Aufstellung der Betriebsnebenkostenabrechnung) eines Dritten bedienen. Sie haften hingegen nach Auffassung des DDIV nicht, wenn zur Umsetzung eines WEG-Beschlusses ein Unternehmen beauftragt wird und dessen Mitarbeiter nicht mind. 8,50 Euro/Stunde erhalten. Das Haftungsrisiko lässt sich erheblich mindern, indem höchste Sorgfalt bei der Auftragsvergabe angewendet und eine Freistellungsklausel vereinbart wird. Weitere Details, Formulierungsvorschläge und Formularvorlagen können Sie der Handlungsempfehlung des DDIV, die über die Landesverbände oder beim DDIV abrufbar ist, entnehmen. Zugleich erscheint ein ausführlicher Artikel in der nächsten DDIVaktuell-Ausgabe.

## Bundesverfassungsgericht zur Erbschaftsteuer

Privilegien für Firmenerben verstoßen gegen Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes

Das Bundesverfassungsgericht entschied am 17.12.2014 darüber, ob die Vergünstigungen für betriebliche Vermögen im Erb- oder Schenkungsfall mit dem Gleichheitsgrundsatz im Grundgesetz vereinbar sind. Mit dem verkündeten Urteil hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts §§ 13 a und 13 b und § 19 Abs. 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) für verfassungswidrig erklärt. Die Vorschriften sind zunächst weiter anwendbar; der Gesetzgeber muss bis 30. Juni 2016 eine Neuregelung treffen. Zwar liegt es im Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers, kleine und mittlere Unternehmen, die in personaler Verantwortung geführt werden, zur Sicherung ihres Bestands und zur Erhaltung der Arbeitsplätze steuerlich zu begünstigen. Die Privilegierung betrieblichen Vermögens ist jedoch unverhältnismäßig, soweit sie über den Bereich kleiner und mittlerer Unternehmen hinausgreift, ohne eine Bedürfnisprüfung vorzusehen. Ebenfalls unverhältnismäßig sind die Freistellung von Betrieben mit bis zu 20 Beschäftigten von der Einhaltung einer Mindestlohnsumme und die Verschonung betrieblichen Vermögens mit einem Verwaltungsvermögensanteil bis zu 50 Prozent. §§ 13 a und 13 b ErbStG sind auch insoweit verfassungswidrig, als sie Gestaltungen zulassen, die zu nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlungen führen. Die genannten Verfassungsverstöße haben zur Folge, dass die vorgelegten Regelungen insgesamt mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar sind.

## Aufforderung zu weiteren Investitionen

1. Forum des Bündnisses bezahlbares Wohnen und Bauen

Ungeachtet der Zuwachsraten im Wohnungsbau hat Bundesbauministerin Barbara Hendricks die Bauwirtschaft zu weiteren Investitionen aufgefordert. „Zwar hat die Wohnungsbautätigkeit wieder zugenommen. Wir sind auf einem guten Weg. Aber das reicht noch nicht. Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbaren Wohnungsbau,“ sagte Hendricks zur Eröffnung des Forums „Rahmenbedingungen und Herausforderungen für mehr Wohnungsbau“ in Berlin. Dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben sich wohnungs- und bauwirtschaftliche Verbände, Länder und Kommunen angeschlossen. Sie wollen gemeinsam Voraussetzungen für mehr Investitionen schaffen. Dabei sollen wirtschaftliches Handeln und soziale Ziele vor dem Hintergrund regionaler Besonderheiten in Einklang gebracht werden. Zum ersten Bündnis-Forum Anfang Dezember waren neben den Bündnis-Mitgliedern und -Partnern auch die interessierte Fachöffentlichkeit aus Wohnungswirtschaft, Politik und Finanzsektor eingeladen, mit dem Ziel, in den kommenden Monaten vorhandene Instrumente auf den Prüfstand zu stellen, sie weiterzuentwickeln und neue, innovative Lösungen für Zukunftsaufgaben zu finden.

## Wohngeld-Etat um 100 Mio. Euro gekürzt

Bundeshaushalt 2015 reduziert Erstentwurf

Ende November hat der Deutsche Bundestag den Bundeshaushalt für 2015 beschlossen. Der Wohngeld-Etat wurde damit im Vergleich zum Erstentwurf um 100 Mio. Euro reduziert: statt der veranschlagten 630 Mio. Euro lediglich 530 Mio. Damit steigt das Budget für das kommende Jahr um 30 Mio. Euro. Der Deutsche Mieterbund zeigte sich verärgert: Die im Koalitionsvertrag angekündigte Erhöhung des Wohngeldes würde der „schwarzen Null“ geopfert. Vereinbart war, die Leistungen des Wohngeldes deutlich zu verbessern, Höhe und Höchstbeträge den Bestandsmieten- und der Einkommensentwicklung anzupassen. Das Wohngeld wird von Bund und Ländern je zur Hälfte finanziert. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes erhalten derzeit rund 780 000 einkommensschwache Haushalte einen staatlichen Zuschuss zum Wohnen – im Schnitt 114 Euro. Fast 50 Prozent der Wohngeldempfänger sind Rentnerhaushalte. Vom Wohngeld profitieren Bürger, die ein geringes Einkommen haben, aber nicht Hartz IV beziehen.

# Fach- und Sachkundenachweis für Verwalter wird zur Pflicht

Haus- und Immobilienverwalter arbeiten mit immensen Vermögenswerten: Geht man von Durchschnittswerten aus, verwaltet ein Mitarbeiter etwa 400 Wohneinheiten à 90 qm mit einer monatlichen Instandhaltungsrücklage von 1 Euro pro qm – und legt damit im Jahr über 430.000 Euro im Namen verschiedener Eigentümer an.

Von Martin Kaßler

**B**ei fünf Mitarbeitern sind dies bereits Instandhaltungsrücklagen in Höhe von über 2 Mio. Euro. Hinzu kommen die Immobilien selbst, die erhalten und deren Wert möglichst gesteigert werden soll. Im Alltag werden noch höhere Geldvolumina verwaltet. So betreuen Hausverwalter Mietkonten für Eigentümer, verwalten die Hausgelder von WEG für kurzfristige Instandhaltungen und berechnen und erheben Sonderumlagen für größere Sanierungsprojekte.

Hinsichtlich Verantwortung und Umfang wird die Tätigkeit der Haus- und Immobilienverwalter oft deutlich unterschätzt. Aktuell werden jedoch über 42 Prozent aller Wohnungen in Deutschland – insgesamt 18 Mio. Wohnungen privater Eigentümer – vielfältig verwaltet. Darunter fallen 9 Mio. Eigentumswohnungen sowie 9 Mio. Mietwohnungen in Häusern privater Eigentümer. Aus dem Bestand der Eigentumswohnungen heraus werden weitere 5,5 Mio. Wohnungen vermietet, etliche davon in Sondereigentumsverwaltung. Allein diese Fakten sprechen dafür, dass die Einführung von Mindestqualifikationen und Versicherungspflichten für Wohnungsverwalter zwingend geboten ist. Der Koalitionsvertrag hat hierzu eine klare Aussage getroffen. Damit zeigt sich aber auch, dass eine starke politische Interessenvertretung durchaus etwas bewirken kann. Der DDIV als die Interessenvertre-



DDIV Geschäftsführer Martin Kaßler: Sachkundenachweis wertet die Tätigkeit auf.

terung von Haus- und Immobilienverwaltungen wurde in den letzten Jahren nicht müde, dieses Thema ganz oben auf seine Agenda zu setzen. Mit Erfolg, wie sich jetzt zeigt. Zunehmend setzt sich in Politik, Gesetzgebung und Medien durch, was für eine zentrale Rolle der Immobilienverwalter in unserer Gesellschaft einnimmt. Dabei spreche ich nicht über die mögliche Durchsetzung der Hausordnung oder das Schlichten von Streitigkeiten zwischen Eigentümern und Mietern. Nein, es geht um weit mehr. Pathetisch gesprochen geht es um die Zukunft unserer Gesellschaft. Eine Energiewende mit einem klimaneutralen Gebäudebereich wird angestrebt, ein barrierearmer Umbau steht auf der Agenda, und der Bundesbürger soll zusätzlich fürs

Alter vorsorgen. Weit über die Hälfte der durchschnittlichen Lebenszeit verbringen wir zudem in unseren eigenen vier Wänden, der Wohnung oder dem Haus – zugleich Lebensmittelpunkt, Ausgangs- und Rückzugsort. Immer „irgendwie“ dabei ist die Haus- und Immobilienverwaltung.

## Ein paar Zahlen zum Einstieg

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gibt es deutschlandweit rund 22.800 Immobilienverwalter. Davon erwirtschaften 26 Prozent einen Jahresumsatz bis max. 50.000 Euro, 20 Prozent einen Umsatz bis max. 100.000 Euro und weitere knapp 25 Prozent einen Umsatz von bis zu 250.000 Euro. Oder anders formuliert: 5 Prozent aller Unternehmen erbringen

## Es geht auch um die **gesellschaftspolitische Aufwertung** von Immobilienverwaltungen.

72 Prozent des Gesamtumsatzes. Zwar lassen die Umsatzklassen zunächst keinen Schluss zu, ob eine neben- oder hauptberufliche Tätigkeit vorliegt, allerdings steht fest, dass der Markt vorwiegend kleinteilig und regional aufgestellt ist. Zwar gehen mehr als 50 Prozent der Unternehmen von einer schrumpfenden Zahl von Verwaltungen aus, jedoch zeigen amtliche Statistiken, dass sich dies momentan noch nicht im Markt widerspiegelt. Unbestritten hingegen ist eine andere Einschätzung: 98 Prozent aller Unternehmen konstatieren deutlich gestiegene Anforderungen an ihre Tätigkeit, und 75 Prozent sehen den Verwalter in einer veränderten, zugleich anspruchsvollen Funktion. 93 Prozent sind daher für die Einführung von Zugangsvoraussetzungen

zur Tätigkeit. Das sind nur einige Ergebnisse einer InWIS/DDIV-Studie von 2011, die noch einmal den Handlungsbedarf aufzeigten und neue Impulse freisetzen, u. a. in Form von Gutachten, parlamentarischen Gesprächen, fraktionsübergreifenden Initiativen und einer intensiven Medienarbeit. Die intensive Lobbyarbeit bereitete letztlich den Boden dafür, dass die Politik hellhörig wurde, was sich im Koalitionsvertrag niederschlug: „Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Makler verankern.“ Der Koalitionsvertrag sieht zudem noch Verbesserungen bei der Teilnahme am automatisierten Datenbankgrundbuchverfahren sowie der Beantragung von WEG-Fördermitteln bei der Kreditanstalt

für Wiederaufbau (KfW) vor. Der DDIV als die Interessenvertretung hat maßgeblichen Anteil an diesen Erfolgen.

### **Erster Umsetzungsvorschlag der Bundesregierung liegt vor**

Nunmehr wurde ein erster konkreter Umsetzungsvorschlag vorgelegt. Zur Umsetzung der Koalitionsvereinbarung soll es für WEG-Verwalter eine Erlaubnisvoraussetzung in § 34 c der Gewerbeordnung (GewO) geben. Die Regelungen sollen sich an denen des bestehenden § 34 d GewO für Versicherungsvermittler und des § 34 f GewO für Finanzanlagenvermittler orientieren. Die weitere Forderung des DDIV, auch den Mietverwalter und nicht nur den WEG-Verwalter vom Fach- und Sachkundeerfordernis zu erfassen, ist noch offen, obwohl große Schnittmengen mit dem WEG-Verwalter bestehen.

Die allgemeine Ankündigung erfolgte zunächst im Rahmen des immobilien- >

## Ich hab mich von meinem Ableser getrennt.

Mehr Komfort. Mehr Privatsphäre. Verbrauchsdaten für Energie und Wasser erfasst man heute mittels Fernauslesung – mit dem Funksystem von ista.

[www.ista.de/funk](http://www.ista.de/funk)



ista Deutschland GmbH ■ Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02 ■ [info@ista.de](mailto:info@ista.de) ■ [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

## GRÖSSENKLASSE DER VERWALTUNGSUNTERNEHMEN 2012

Größenklasse in €	Anzahl der Unternehmen	Anzahl (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatzanteil (in %)
Über 17.500 bis 50.000	5.919	25,94	191,4	1,09
50.000 bis 100.000	4.653	20,39	335,9	1,91
100.000 bis 250.000	5.571	24,42	888,0	5,04
250.000 bis 500.000	2.780	12,18	976,0	5,54
500.000 bis 1 Mio.	1.744	7,64	1.216,1	6,91
1 Mio. bis 2 Mio.	971	4,26	1.349,1	7,66
2 Mio. bis 5 Mio.	698	3,06	2.244,4	12,18
5 Mio. bis 10 Mio.	263	1,15	1.822,2	10,35
10 Mio. bis 25 Mio.	141	0,62	2.076,7	11,8
25 Mio. bis 50 Mio.	48	0,21	1.719,2	9,77
50 Mio. bis 100 Mio.	14	0,06	962,2	5,47
100 Mio. bis über 250 Mio.	14	0,06	3.923,7	22,29
<b>Gesamt</b>	<b>22.816</b>	<b>100,00</b>	<b>17.605</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2014): Umsatzsteuerstatistik 2012

wirtschaftlichen Dialogs des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Da allerdings die beabsichtigten Mindestanforderungen in der Gewerbeordnung festgehalten werden, liegt die Federführung beim Bundesministerium für Wirtschaft, das an dieser Stelle eng mit dem BMUB zusammenarbeitet.

Mittlerweile als sicher gelten die Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises sowie einer Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung. Neben einem amtlichen Führungszeugnis sind auch eine externe Bonitätsauskunft oder eine Selbstauskunft zu den Vermögensverhältnissen möglich, die durch eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und eine Insolvenz-Freiheits-Bestätigung zu ergänzen sind. Die Einführung einer Betriebshaftpflicht- und einer Vertrauensschadensversicherung wird in Hinblick auf die durch Artikel 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit als problematisch angesehen, da diese eine höhere Barriere darstellen würde und somit auf eine Berufszugangsregel hinauslaufen würde. Dies ist nach Ansicht des BMWi verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen. Der DDIV widerspricht je-

doch dieser Auffassung und sieht aus Verbraucherschutzperspektive vor allem die Betriebshaftpflichtversicherung als unabdingbar an.

Die Bundesregierung erkennt damit an, dass ohne eine ausreichende Qualifizierung der Immobilienverwalter und eine entsprechende Würdigung von Eigentümergemeinschaften große gesellschaftspolitische Prozesse und Herausforderungen im Gebäudebestand nicht denkbar sind. Die Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen, die tagtägliche Verwalterpraxis sind, nehmen an Komplexität und Menge weiter zu, so dass folgerichtig auch der Verbraucherschutz erhöht werden muss. Denn mit dem Altersvermögensgesetz von 2001 sind die Bürger aufgefordert, sich verstärkt ihrer Altersvorsorge anzunehmen. Seitdem boomt der Neubau, und die Wohneigentumsquote steigt. Ein Ende ist nicht abzusehen. Auch die

Mietpreisbremse wird diese Entwicklung nicht stoppen. Dagegen stehen schon die niedrigen Bauzinsen.

Allein mit der angekündigten Umsetzung stärkt der Gesetzgeber die Position des Immobilienverwalters und weist ihm eine entscheidende Rolle in der Vermögensverwaltung zu. Daran gekoppelt dürfte auch die Erkenntnis sein, wonach eine treuhänderische Verwaltung im Hinblick auf Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge zunehmend vor dem Hintergrund der qualitativen Dienstleistung und des Verbraucherschutzes zu sehen sind. In diese Überlegungen fließen auch energetische Anforderungen des Gesetzgebers an den Wohngebäudebereich mit ein.

### Was beinhaltet ein Fach- und Sachkundenachweis, und wo kann er abgelegt werden?

Einem dem DDIV vorliegenden ersten Eckpunktepapier ist zu entnehmen, dass ein Sachkundenachweis das zentrale Element der Mindestanforderungen an den Verwalter bildet. Unter Federführung des DDIV werden derzeit dem BMWi Vorschläge unterbreitet, welche Themenbereiche dieser Nachweis umfassen soll.

Der Sachkundenachweis wird sich an den Regelungen der GewO und den Ausführungsverordnungen für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler orientieren. Wie dies aufeinander abzustimmen ist, welche Inhalte und Verfahren zur Anwendung kommen, wird in der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Bautreuer (MaBV) geregelt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Industrie- und Handelskammern die Sachkunde abnehmen.

Vorbereitungskurse werden nicht verpflichtend eingeführt. Es reicht aus, den

**Gesetzliche Verpflichtung zur Weiterbildung ist derzeit nicht geplant.**

## Die Umsetzung **stärkt** die **Position** des **Verwalters**, auch als Treuhänder von Vermögen.

Nachweis vor der IHK abzulegen. Sollten Anwärter durchfallen, so besteht die Möglichkeit einer Nachprüfung, und zwar so lange, bis der Abschluss erfolgreich ist. Profitieren wird davon wohl immer die IHK, die eine entsprechende Wiederholungs-Prüfungsgebühr erheben wird. Völlig offen ist, ob es nur eine schriftliche oder zusätzlich auch eine mündliche Eignungsprüfung geben wird. Als sicher gilt jedoch, dass erfahrene Praktiker die IHK-Prüfungskommissionen bereichern sollen. Wer Zeit und Interesse hat, sollte daher zeitnah auf „seine“ IHK zugehen und seine Bereitschaft zur Mitarbeit signalisieren.

Ein bundesweites Register für geprüfte und zertifizierte Verwalter wird es nicht

geben, da offenbar der Bürokratieaufwand zu hoch wäre. Ergänzend hierfür sei auf die Dienstleister-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoVO) verwiesen. Danach muss der Verwalter nachweisen, dass er über entsprechende Nachweise zur Ausübung der Tätigkeit verfügt und diese entsprechend schriftlich festhält.

### **Ist eine „Alte Hasen-Regelung“ vorstellbar, und wann kommen Mindestanforderungen?**

Eine „Alte-Hasen-Regelung“ soll eingeführt werden. Dies dürfte auch die Akzeptanz einer Sach- und Fachkunderegelung bei bereits tätigen Maklern und Hausverwaltern erhöhen. Über die genaue Ausgestaltung wird derzeit diskutiert. Eine

Fünf-, besser noch Sechs-Jahres-Frist wird in Erwägung gezogen. Das bedeutet, wer länger als fünf oder sechs Jahre tätig ist, muss keine Prüfung ablegen.

Derzeit ist damit zu rechnen, dass die gesetzliche Umsetzung zum 1. Januar 2016 in Kraft tritt. Dabei ist aber zu beachten, dass den örtlichen IHK mindestens 12 oder 18 Monate Zeit verbleiben, um sich auf die neuen gesetzlichen Regelungen einzustellen. Das bedeutet, dass die Sachkundeprüfungen ab spätestens Mitte 2017 abgenommen werden.

### **Welche Abschlüsse ersetzen einen Sachkundenachweis, und gibt es eine Pflicht zur Fortbildung?**

Staatlich anerkannte Aus- und Weiterbildungsabschlüsse (z. B. Immobilienkaufmann/Immobilienfachwirt) sollen der IHK-Sachkundeprüfung gleichgestellt werden. Entscheidend ist der Nachweis einer der Tätigkeit angemessenen Ausbildung >



**KALO**  
*einfach persönlicher.*

„Mit über 1 Mio. Rauchwarnmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit



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

unter Berücksichtigung der Erlangung technischer, rechtlicher und buchhalterischer Befähigungen. Die Anerkennung eines Aus- und Weiterbildungsabschlusses privater Bildungseinrichtungen bleibt fraglich. Dies könnte ebenso für Studienabschlüsse privater Hochschulen und Universitäten gelten. Im Einzelfall wird es jedoch davon abhängen, ob derartige Abschlüsse den staatlichen gleichgestellt werden.

Der Nachweis einer laufenden, einschlägigen Fort- bzw. Weiterbildung wird wohl derzeit gesetzgeberisch nicht geplant und gilt als unverhältnismäßig. Auch der DIHK spricht sich aufgrund des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwands dagegen aus. Hier gilt es jedoch, weiter Überzeugungsarbeit zu leisten, da das Anforderungsprofil an die Tätigkeit des Verwalters stetig steigt, sich wandelt und fortentwickelt, zudem mit großer Verantwortung verbunden ist. In anderen Branchen wird dies längst praktiziert. So müssen Bus- und Lkw-Fahrer alle fünf Jahre an einer Fortbildung gemäß dem Berufskraftfahrer-Qualifikations-Gesetz (BKrFQG) teilnehmen. Diese gesetzliche Verpflichtung gilt seit dem 10. September 2008 (Personenverkehr) beziehungsweise seit dem 10. September 2009 (Güterverkehr). Sie betrifft alle Fahrer, die gewerbliche Fahrten durchführen und mit Fahrzeugen der Klassen C/CE, C1/C1E, D/DE, D1/D1E unterwegs sind. Die Fortbildung hat einen Umfang von 35 Stunden à 60 Minuten.

### Und was passiert mit dem Immobilienmakler?

Derzeit verhandelt der Deutsche Bundestag über die einzuführende Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für Makler. Es ist davon auszugehen, dass bis auf wenige Ausnahmen Provisionen künftig vom Vermieter zu leisten sind. Die Maklerverbände sind sich hier jedoch nicht einig, ob sie dieses Prinzip grundsätzlich begrüßen oder ablehnen. So verhält es sich auch mit der Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises und einer Pflichtversicherung für den Makler. BVFI und ivd unterstützen dies, der RDM

hingegen lehnt dies ab und hat dazu auch eine gutachterliche Stellungnahme von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub eingeholt. Darin wird einem Sachkundenachweis massiv widersprochen, da die Hauptaufgabe des Maklers darin bestehe, den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines dem konkreten Maklerauftrag entsprechenden Vertrages herbeizuführen, er somit nur als „Vermittler“ auftritt. Dagegen sind die Aufgaben des Immobilienverwalters sehr breit gefächert und gekennzeichnet durch „komplexe Dienstleistungen“. Eine Empfehlung, die in derselben Weise die Anforderungsprofile für Verwalter und Makler regeln soll, sei daher aus sich heraus schon „verfehlt“. Es gilt aber als sicher, dass auch für den Makler ein Sachkundenachweis und eine Haftpflichtversicherung kommen werden.

### Zugangsvoraussetzungen für Verwalter: Kann die Branche davon profitieren?

Die Einführung einer Erlaubnisvoraussetzung ist längst überfällig und bietet dem qualifizierten Verwalter vielfältige Vorteile. Zunächst kann die Tätigkeit nicht mehr schutzlos ausgeübt werden, auch wenn die Einstiegshürde noch marginal erscheint. Aber sie ist ein Anfang auf dem Weg zu mehr Professionalität, an dessen Ende der Ausbildungsberuf WEG-Immobilienkauffrau/-mann stehen wird. Der Gesetzgeber hat auch identifiziert, dass er ohne die Unterstützung und die Qualität der Verwalterdienstleistung weder dem Verbraucherschutz gerecht wird, noch seine klimapolitischen Ziele im Gebäudebestand erreichen kann. Somit rückt der Verwalter endlich ins Licht, und die Tätigkeit wird aufgewertet. Die politische Aufmerksamkeit eröffnet aber auch weitere Optionen. Der Verwalter kann als Vermittler zwischen Eigentümer/Mieter und Politik agieren. Das wird er noch besser können, wenn die Politik künftig Anreize schafft, so z. B. in Form eines Sonderhonorars bei der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln, analog zum Energieberater oder in Form von staatlich subventionierten Weiterbildungsmaßnahmen im energetischen Bereich. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Mit Blick in die Zukunft ist anzunehmen, dass gut aufgestellte Unternehmen gerade auch durch die Einführung von Mindestanforderungen an die Tätigkeit nachhaltig profitieren. Denn Image und Vergütungsstrukturen steigen in der Folge. Auch wird es möglich, perspektivisch an einem eigenen Berufsbild zu arbeiten, was sich positiv auf den abzeichnenden Fachkräftemangel auswirkt und zudem höhere Verdienstmöglichkeiten eröffnet. Kurzum: Die Stellung des Immobilienverwalters gewinnt an Wertigkeit. Dabei bin ich fest davon überzeugt, dass Bund und Länder künftig bei der Ausgestaltung von Verordnungen und Gesetzen verstärkt auf die komplexen Belange und einzigartigen Realitäten von Wohnungseigentümergeinschaften Rücksicht nehmen. Das kann dazu führen, das Streitpotential zwischen WEG/Mieter und Verwalter zu minimieren und neue Ressourcen in den Verwaltungen zu erschließen.

Möglich wird dies durch eine starke und über alle Unternehmensgrößen hinweg profunde Interessenvertretung in Bund und Ländern. Der DDIV und seine Landesverbände leisten dies. Allein in den vergangenen vier Jahren stieg die Zahl der Mitgliedsunternehmen von 1350 auf 1800.

### Welche Inhalte könnte ein Fach- und Sachkundenachweis umfassen?

- Allgemeine Rechtsgrundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Technische Grundlagen (Einholung von Kostenvoranschlägen, Rechnungsprüfung etc.)
- Vermietung von Wohnimmobilien/ Grundlagen der Mietverwaltung
- Versicherungen
- Bewirtschaftung von Wohnimmobilien
- WEG-Recht

# Die Jahres-abrechnung

Anspruchsvolle Pflicht und Aushängeschild des Verwalters – und deshalb gilt es, den Durchblick zu behalten.

## DDIV ZUM THEMA

### *Freude* oder *Frust?*

### *Rückzahlung* oder *Nachforderung?*

**G**erade die seit Jahren steigenden Energiepreise lassen die Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer und Mieter immer häufiger zur Hiobsbotschaft werden. Doch nicht nur steigende Kosten können zum Streitpunkt werden. Überall lauern Tücken für Verwalter: Welcher ist der richtige Verteilerschlüssel und wie wird dieser konkret begründet? Welche Kosten dürfen auf die Mieter umgelegt werden, welche nicht? Und wann muss die Abrechnung spätestens erstellt, Eigentümern und Mietern zugesandt und etwaige Nachzahlungen getätigt werden? Alle inhaltlichen Fragen sollten unbedingt vorab geklärt und so mögliche Fallstricke aus dem Weg geräumt werden. Denn schließlich ist die Jahresabrechnung für Verwalter gesetzliche Pflicht und Aushängeschild zugleich. Transparent, nachvollziehbar, übersichtlich und inhaltlich wie rechnerisch korrekt, steht sie doch stellvertretend für die Arbeitsweise der Verwaltung, eben unangreifbar und rechtssicher. Wie Sie das sicherstellen und mögliche Stolpersteine aus dem Weg räumen, erläutern Fachleute auf den folgenden Seiten.

# 10 Marketing-Tipps rund um die Jahresabrechnung

Die Abrechnung, eine Hauptleistung des Verwalters, ist auch für den Eigentümer von besonderer Bedeutung. Klar und verständlich soll sie sein, das Wesentliche sofort erkennbar machen. Auf dem „Bierdeckel“ geht das nicht mehr. Vom heute mehrseitigen Werk profitiert die Papier- und Druckerindustrie. Was also spielt neben der reinen Buchhaltung eine Rolle?

Von Steffen Haase

## 1 DER TERMIN

Kunden wünschen die Abrechnung schnellstmöglich, spätestens Ende Mai. Die Rechtsprechung räumt mehr Zeit ein – aber der Kunde zählt. Informieren Sie daher frühzeitig über den Versammlungstermin, damit Kunden wissen, die Abrechnung steht an. Das stellt sie zufrieden und reduziert telefonische Nachfragen. Als ideales Medium hierfür bietet sich E-Mail an. Auch wenn es zeitlich einmal nicht so gut läuft: Ein offenes Wort gegenüber Kunden ist immer der richtige Weg. Jeder weiß, dass die Zahl der Anrufe mit Nachfragen zur Abrechnung ab Mitte Mai drastisch steigt.

## DIE ERLÄUTERUNG

Haben Ihre Eigentümer nur Fragezeichen vor Augen, wenn sie die Abrechnung lesen, und verstehen nichts? Dann hilft vielleicht eine kurze selbst verfasste „Erläuterung der Abrechnung“. Wesentliche Informationen und wo was zu finden ist lassen sich gut auf ein, zwei Seiten zusammengefasst der Abrechnung beilegen oder im Internet bereitstellen. Dieser Service bietet sich insbesondere nach einer erfolgten Softwareumstellung an.

## 2 DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGABEN

Der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter hat eine Musterabrechnung herausgegeben. Verwenden Sie sie, denn sie enthält alle erforderlichen Angaben und ist klar gegliedert.

## DAS ERGEBNIS

Das interessiert den Eigentümer am meisten! Oft wird es auf Seite 3 oder 6 versteckt. Stellen Sie es auf die erste Seite und beginnen dann erst mit der Abrechnung. Ist dies nicht möglich, kann ein farbiger Druck oder eine spezielle Markierung hilfreich sein. Es muss auf jeden Fall schnell und einfach auffindbar sein. Sicher ist: Sieht der Eigentümer erst das Ergebnis, beschäftigt er sich weniger mit den Zahlen. Sucht er lange nach dem Abrechnungsergebnis, stellen sich für ihn umso mehr Fragen.

## 3

## 4

## KLÄRUNG VON FRAGEN

Fragen zur Abrechnung sollten im Vorfeld der Eigentümerversammlung geklärt werden. Das verschlankt die Eigentümerversammlung. Wichtig ist, dass Fragen auch zeitnah geklärt werden. Bei größeren Betrieben bieten sich hier eine Service-Nummer oder auch spezielle, evtl. verlängerte Sprechzeiten an.

## DIE MIETER-ABRECHNUNG

Wie mache ich aus einer WEG-Abrechnung eine Mieterabrechnung? Ein spannendes Thema, bei dem viele Eigentümer Fehler machen. Aber auch Verwalter. Kritisch und kein guter Marketing-Tipp ist es, gleich eine Mieterabrechnung mit der WEG-Abrechnung zu versenden. Diese ist nicht auf den individuellen Mietvertrag abgestimmt und birgt daher viele Fehlerquellen.

## DIE ZÜGIGE ABWICKLUNG

Der Prozess der Abrechnung sollte zeitnah nach der Eigentümerversammlung auch abgeschlossen werden. Sprich: Nach der Beschlussfassung ist es wichtig, dass die Abrechnung zeitnah verbucht wird und die Ergebnisse der Abrechnung ausgeschüttet oder eingezogen werden. Eigentümer sehen wenig von der Arbeit des Verwalters. Das Wenige aber sollte zeitnah und reibungslos erfolgen.

## AUFKLÄRUNG

Wieso ist alles so kompliziert geworden? Klären Sie ihre Eigentümer auf. Verständnis auf beiden Seiten fördert die gute Zusammenarbeit. Das kann über Seminare gelöst werden oder mit Fachinformationen, wie sie z. B. Infobroschüren oder die Sonderpublikation **DDIVaktuell Verwaltungsbeirat** enthalten.

# 6

# 8

## DAS SERVICE-ANGEBOT

Kundenfreundlicher ist es, anzubieten, mit entsprechender Vereinbarung und angemessener Vergütung die Mieterabrechnung selbst zu erstellen. Das Beauftragungsformular dazu kann bei Versand der Abrechnung beigelegt werden.

# 10

## VORTEILE HERAUSSTELLEN

Abrechnungszahlen können auch Marketing sein. Sie erzielen für Ihre Gemeinschaften Einsparungen durch gute Rahmenverträge und Einkaufskonditionen? Dann sprechen Sie auch drüber. Ob mit der Abrechnung, der Einladung zur Versammlung oder spätestens im Bericht des Verwalters sollten für die Gemeinschaft erzielte Vorteile deutlich aufgezeigt werden, denn sie sprechen für die Verwaltung durch Ihr Unternehmen.

## DOMUS

gemeinsam  
Zukunft  
gestalten



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



# Faktor X

Umrechnungsfaktoren sind wesentlicher Bestandteil nahezu jeder Heizkostenabrechnung und eine der häufigsten Ursachen für Fragen von Eigentümern und Mietern.

**S**eit über 30 Jahren sorgt die Heizkostenverordnung für eine verbrauchs-gerechte Abrechnung der Energiekosten und gibt Mietern damit gleichzeitig einen Anreiz, sparsamer mit Heizenergie umzugehen. Der Grundsatz „Jeder zahlt nur das, was er tatsächlich verbraucht“ führt allerdings auch dazu, dass die Nutzer sehr genau darauf achten, ob die Heizkostenabrechnung korrekt ist. Ein Punkt, mit dem Immobilienverwalter regelmäßig konfrontiert werden, sind die beim Einsatz von Heizkostenverteilern aufgeführten Umrechnungsfaktoren. Sie haben einen wesentlichen Einfluss auf die Genauigkeit und Rechtssicherheit der Heizkostenabrechnung. Was viele nicht wissen: Änderungen am System Heizkörper/Heizkostenverteiler führen fast immer auch zur Anpassung des Umrechnungsfaktors – und dafür gibt es gute Gründe.

**Der Einsatz von Heizkostenverteilern**  
Voraussetzung für eine genaue Abrechnung ist die präzise Erfassung des indi-



Der Autor  
JÜRGEN MESSERSCHMIDT  
**Produktmanager bei der ista  
Deutschland GmbH**  
[www.ista.de](http://www.ista.de)

viduellen Wärmeverbrauchs der Nutzer. Hierfür werden in der Regel an den Heizkörpern Heizkostenverteiler montiert. Diese erfassen mit ihren Sensoren die Temperatur der Heizkörperoberfläche sowie der Raumluft und stellen diese in Form eines dimensionslosen Anzeigewerts dar. Die Temperaturdifferenz ist der Maßstab für die Wärmeabgabe des Heizkörpers. Bei der Abrechnung wird der verbrauchsabhängige Anteil der Heizkosten durch die Summe der Verbrauchswerte aller Heizkostenverteiler im Haus dividiert (= Kostenfaktor pro Verbrauchswert). Die einzelnen Verbrauchswerte je Nutzer werden nun mit diesem Kostenfaktor multipliziert und ergeben den individuellen verbrauchsabhängigen Anteil der Heizkosten. Grundsätzlich unterscheidet man bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs über Heizkostenverteiler zwei Messprinzipien: Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, und elektronische Heizkostenverteiler. Letztere arbeiten zudem entweder nach dem Einfühler- oder Zweifühler-Messprinzip. Angesichts des größeren Funktionsumfangs bis hin zur Funkfern-auslesung verdrängen elektronische Heizkostenverteiler zunehmend die auf Verdunstung basierende Variante.

## Umrechnungsfaktoren korrigieren Anzeigewerte

Das Erfassen des anteiligen Wärmeverbrauchs über Heizkostenverteiler ist ein Messhilfsverfahren. Anders als Wärmehilfszähler, die den Verbrauch in physikalischen

Einheiten anzeigen, erfassen Heizkostenverteiler lediglich die Oberflächentemperatur des Heizkörpers und die Dauer der Wärmeabgabe. Hierzu bestehen sie aus einem Gehäuseunterteil, das wärmeleitend mit dem Heizkörper verbunden wird, und einem Oberteil, das zum Schutz vor Manipulationen verplombt ist und die zur Erfassung notwendigen Komponenten enthält. Bei einem elektronischen Heizkostenverteiler sind dies etwa Mess-Sensor(en), Rechenwerk, Anzeigeeinrichtung und Batterie. Charakteristisch für Heizkostenverteiler

ist, dass sie Bewertungsfaktoren benötigen, mit denen die über eine Heizperiode aufgelaufenen Anzeigewerte gewichtet werden müssen. In diesem Zusammenhang ist zunächst die Normwärmeleistung des Heizkörpers zu nennen. Maßgeblich

hierfür sind die jeweilige Bauart und Größe. Da der Heizkostenverteiler lediglich die Oberflächentemperatur am Montagepunkt erfasst, bleiben diese beiden wichtigen

Der Heizkörpertyp hat wesentlichen Einfluss auf die Montageart des Heizkostenverteilers – und damit auch auf den Wärmeübergang.

Die **Umrechnung** erfolgt auf **Basis** solider **Erfahrungswerte**.



Wenn sich die Umrechnungsfaktoren in der Heizkostenabrechnung ändern, wirft dies bei Eigentümern und Mietern oft Fragen auf.

Merkmale unberücksichtigt. So können sich für zwei Heizkörper gleicher Bauart aber unterschiedlicher Größe bei identischer Oberflächentemperatur dieselben Anzeigewerte ergeben. Dabei ist die Wärmeabgabe des größeren Heizkörpers natürlich höher. Die zweite wesentliche Einflussgröße ist der Wärmeübergang zwischen Heizkörper und Heizkostenverteiler. So ergeben sich bei zwei Heizkörpern unterschiedlicher Bauart (z. B. ein Plattenheizkörper aus Stahlblech und ein Gliederheizkörper aus Gusseisen) bei gleicher Betriebsweise und identischer Normwärmeleistung unterschiedliche Anzeigewerte. Dies liegt daran, dass der Wärmeübergang von der Kontaktfläche am Unterteil des Heizkostenverters zum Heizkörper beim Gusseisen-Gliederheizkörper schlechter ist, was zu einem geringeren Anzeigewert führt.

Für eine korrekte Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs müssen also sowohl die Normwärmeleistung des Heizkörpers als auch der Wärmeübergang zwischen Heizkörper und Heizkostenverteiler berücksichtigt werden. Dies geschieht über

den Messdienstleister für jeden Heizkostenverteiler individuell ermittelt. Dabei werden Hersteller und Typ des Heizkörpers identifiziert und ein Aufmaß vorgenommen. Auf Basis dieser Daten kann der Messdienstleister dann die Normwärmeleistung über die eigene Heizkörperdatenbank bestimmen. In die Bestimmung des Bewertungsfaktors für den Wärmeübergang wiederum fließt die Bauart des Heizkörpers und des Heizkostenverters, sowie dessen Montagepunkt und -art ein. Die Messdienstleister führen hier sehr umfangreiche Mess- und Versuchsreihen durch, in denen der Wärmeübergang für jeden Heizkostenverteiler und die vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten empirisch ermittelt werden.

Aus den Bewertungsfaktoren für Wärmeleistung und Wärmeübergang werden dann wiederum die Umrechnungsfaktoren für die Heizkostenabrechnung errechnet. Ausschlaggebend für deren Güte ist die verfügbare Datenbasis beim Messdienstleister. Insbesondere die großen Anbieter betreiben hier einen erheblichen Aufwand, um sicher zu stellen, dass Eigentümer und Mieter eine korrekte und rechtssichere Heizkostenabrechnung erhalten.

den sogenannten Umrechnungsfaktor, mit dem der Anzeigewert des Heizkostenverters in der Heizkostenabrechnung multipliziert wird. Die möglichst präzise Bestimmung der Umrechnungsfaktoren hat also wesentlichen Einfluss auf die Genauigkeit der Heizkostenabrechnung.

### **Datenbasis bestimmt Genauigkeit**

Die jeweiligen Bewertungsfaktoren werden im Rahmen der Montage des Heizkostenverters durch

Wichtig ist die  
**Qualität** der  
Datenbasis beim  
**Messdienstleister.**

## **PRAXISTIPP**

### **Häufige Ursachen für neue Umrechnungsfaktoren**

*Jedes Jahr, nachdem Eigentümer und Mieter ihre Heizkostenabrechnungen erhalten haben, werden Immobilienverwalter dazu mit Fragen konfrontiert – insbesondere wenn sich die Umrechnungsfaktoren geändert haben. Kennt man die Gründe dafür, relativieren sich viele Einwände, die auf den ersten Blick vielleicht berechtigt erscheinen:*

*Wird etwa ein defekter oder beschädigter Heizkostenverteiler ausgetauscht, so kommt hier aufgrund des langen Nutzungszeitraums häufig ein Nachfolgemodell zum Einsatz. Dadurch kann sich ggf. der Wärmeübergang ändern, was wiederum die Anpassung des Umrechnungsfaktors erforderlich macht.*

*Dies gilt ebenfalls, wenn ältere Heizkostenverteiler komplett durch modernere Geräte ersetzt werden. Auch hier werden sich für jeden Heizkörper der Liegenschaft neue Umrechnungsfaktoren ergeben.*

*Ein Wechsel des Messdienstleisters bringt ebenfalls eine Neuberechnung der Umrechnungsfaktoren mit sich. Diese können dann aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis deutlich abweichen.*

*Durch den Austausch eines Heizkörpers gegen ein Modell anderer Bauart verändern sich Normwärmeleistung und Wärmeübergang. Auch wenn die Abmessungen gleich geblieben sind, muss deshalb der Umrechnungsfaktor angepasst werden.*

*Andersherum ist es jedoch auch möglich, dass sich der Umrechnungsfaktor bei einem neuen Heizkörper trotz größerer Abmessungen nicht verändert.*

# Abrechnungsspitze **oder** Abrechnungssaldo?

Worüber beschließen die Eigentümer eigentlich, wenn sie die Jahresabrechnung verabschieden?

**D**arüber machen sich die meisten Eigentümer wenig Gedanken: Sie sind, vergleichbar Mietern, primär daran interessiert, zu erfahren, was sie für den jeweiligen Abrechnungszeitraum noch (nach)zahlen müssen oder erstattet bekommen. Traditionell sind daher die Einzelabrechnungen so gestaltet, dass das Abrechnungsergebnis mit den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen

verrechnet wird: Vorgelegt und zur Beschlussfassung gestellt wird auch heute noch verbreitet der Abrechnungssaldo. Dabei hat der Bundesgerichtshof bereits 1988 entschieden, dass Gegenstand der Beschlussfassung die Abrechnungsspitze ist, also der Unterschiedsbetrag zwischen dem Abrechnungsergebnis und den gemäß Wirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungen. Anlass dieser maßgeblichen sowie weiterer Entscheidungen des Bundesgerichts-

hofs war die Frage der Haftung von Erwerbern bzw. Ersteigern für Hausgeldrückstände der Voreigentümer (BGH V ZB 10/87, NJW 1988, 1910 ff.; V ZB 16/95, NJW 1996, 725 f.).

Die Fälligkeitstheorie war geboren und der Bundesgerichtshof stellte klar, dass jeder Eigentümer für die Forderungen einstehen muss, die während seiner Eigentümerstellung fällig werden. Rückstände auf den Wirtschaftsplan schuldet der alte Eigentümer, wenn die Vorauszahlungen während seiner Eigentümerstellung fällig waren. Nachzahlungen und Guthaben gegenüber dem Wirtschaftsplan betreffen denjenigen, der beim Beschluss über die Jahresabrechnung noch oder bereits grundbuchmäßiger Eigentümer ist. In dieser Form findet bei Eigentümerwechsel die Abrechnungsspitze seit langem in der Abrechnungspraxis Anwendung.

## Die Systematik der Jahresabrechnung

Für die Systematik der Jahresabrechnung kann es aber keinen Unterschied machen, ob Eigentümerwechsel eingetreten sind oder nicht. Die Jahresabrechnung muss vielmehr einem einheitlichen System folgen, aus dessen Anwendung sich die zutreffenden Antworten für alle nur denkbaren Fallkonstellationen ergeben.

Zur Begründung einer Forderung der Eigentümergemeinschaft gegen die jeweiligen Eigentümer sind die Beschlüsse über den Einzelwirtschaftsplan und die Einzelabrechnung maßgeblich. Den Inhalt eines solchen Beschlusses hat der Bundesgerichtshof bereits in seiner vorstehend erwähnten Entscheidung vom 30.11.1995 definiert, danach begründet der Beschluss über die Jahresabrechnung „nur hinsichtlich des Teils des nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der



Der Autor

DR. MICHAEL CASSER

**Der Rechtsanwalt ist Mitverfasser der Musterabrechnung des VNWI, die als ZMR-Sonderheft sowohl beim VNWI als auch beim DDIV bezogen werden kann und eine ausführliche Gesamtübersicht über die BGH-Rechtsprechung zur WEG-Abrechnung enthält.**

die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, einen neuen (originären) Anspruchsgrund.“

Für den Fall, dass in einen Abrechnungssaldo auch Vorjahresbeträge eingeflossen sind, hat das Landgericht Nürnberg-Fürth bereits ausdrücklich die Teilnichtigkeit eines solchen Beschlusses festgestellt (LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2010, 315). In konsequenter Anwendung der aktuellen BGH-Rechtsprechung gilt dies auch für die Vermengung von Rückständen auf die Vorauszahlungen des Abrechnungsjahres mit der Abrechnungsspitze zu einem Abrechnungssaldo, wie zwischenzeitlich auch das LG Dortmund bestätigt (Urteil vom 24.06.14, 1 S 18/13), siehe S. 23. Für die Festlegung eines Abrechnungssaldos hat die Eigentümergemeinschaft keine Beschlusskompetenz.

## IM WORTLAUT

In seinem aktuellen Urteil vom 01.06.12 (V ZR 171/11) stellt der BGH die Rechtslage zur Abrechnungsspitze anschaulich dar:

„Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze; vgl. Senat, Beschluss vom 30. November 1995 – V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, 231 f.; Beschluss vom 23. September 1999 – V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 296; Urteil vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, 2128 Rn. 13). Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, bleiben hierdurch unberührt. Dies gilt insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen und damit nach § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten Vorschüsse (vgl. Senat, Beschluss vom 30. November 1995 – V ZB 16/95, a. a. O.; Urteil vom 9. März 2012 – V ZR 147/11 ZfIR 2012, 365) und unabhängig davon, ob zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat (unzutreffend daher: OLG Hamm, NJW-RR 2009, 1388).

Anhand der Rechnungslegung des Verwalters über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben wird der bestehende Beitragsanspruch der Gemeinschaft überprüft und in Form eines Nachzahlungsanspruchs der Gemeinschaft oder Erstattungsanspruchs des Wohnungseigentümers sowie durch Neufestsetzung der Vorschüsse korrigiert (vgl. Jacoby, ZWE 2011, 61, 63). Schließlich kommt es nicht darauf an, ob die die Klägerin bildenden Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2005 den Willen hatten, die noch offenen Wohngelder „erneut fällig zu stellen“ und mit etwaigen Abrechnungsspitzen zu einer einheitlichen Forderung zusammenzuziehen. Denn hierfür fehlte ihnen die erforderliche Beschlusskompetenz.“

Dies erhellt sich auch aus einem anderen Aspekt: Die Saldierung des Abrechnungsergebnisses mit den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen beruht auf der Verbuchung dieser Vorauszah-

lungen durch den Verwalter. Dabei kann es zu Fehlern kommen, entweder durch die falsche Zuordnung von Zahlungen aus anderem Rechtsgrund (z. B. auf Vorjahressalden) oder Nichtbeachtung der Tilgungsbestimmung eines Eigentümers. Über diese Verbuchung kann die Eigentümergemeinschaft nicht durch Beschluss entscheiden: Ein Eigentümer kann nicht auf die Anfechtung der Jahresabrechnung verwiesen werden, wenn er die Jahresabrechnung für ordnungsgemäß hält, seine Vorauszahlungen aber nicht zutreffend verbucht wurden. Umgekehrt kann eine Eigentümergemeinschaft nicht einer Forderung gegen Eigentümer verlustig gehen, weil durch den Verwalter irrigerweise zu hohe Vorauszahlungen (beispielsweise wg. falscher Zuordnung einer Nachzahlung auf frühere Abrechnungen) zugerechnet wurden. >

Laut BGH ist  
über die **Abrech-**  
**nungsspitze** zu  
**beschließen.**

### 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 Beschluss über Einzelwirtschaftsplan und Abrechnungsspitze setzt nur die Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den bei Fälligkeit grundbuchmäßigen Eigentümer fest. Die Verrechnung mit darauf geleisteten Zahlungen ist reine Mathematik außerhalb des Beschlusses.**

Diesen Forderungen werden auf dem Hausgeldkonto die geleisteten Zahlungen gegenübergestellt und es ergibt sich eine jederzeit – auch vom Gericht – nachprüf- bare und korrigierbare Situation jedes Eigentümers. So hat der BGH in seinem hier zitierten Urteil vom 01.06.12 den Zahlungsanspruch der beitreibenden Eigentümergemeinschaft insoweit zurückgewiesen, als in den „beschlossenen“ Abrechnungssaldo die Rückstände aus den Hausgeldvorauszahlungen eingeflossen waren. Für diesen aus dem Wirtschaftsplan resultierenden Zahlungsanspruch war die Verjährung bereits eingetreten, für den Einbezug der Rückstände in einen später „beschlossenen“ Abrechnungssaldo fehlt der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz.

Der Bestimmung des Abrechnungssaldos steht auch entgegen, dass der Adressat der Jahresabrechnung nicht feststeht: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfolgt mit der Einzelabrechnung keine Abrechnung gegenüber einem bestimmten Eigentümer als Person, sondern die Ermittlung der anteiligen Belastung für das jeweilige Sonder- oder Teileigentum. In der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 23.09.99 (BGH V ZB 17/99, ZMR 1999, 834) ging es um die Frage, welche Bedeutung die namentliche Adressierung der Einzelabrechnung hat. Die Antwort des Bundesgerichtshofs: „Die Abrechnung ist für die Wohnung bestimmt“ – die Angabe des Eigentümersnamens hat also keine Relevanz. Die Abrechnung betrifft nach der Fälligkeitstheorie den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung grundbuchmäßigen Eigentümer. Da dem Verwalter Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen oft unbekannt sind und jederzeit zwischen Erstellung und Verabschiedung der Jahresabrechnung eintreten können, kann durch Beschluss auch keine Festlegung der Situation eines Eigentümers erfolgen.

### Erleichterung für den Verwalter

Die konsequente Umsetzung der Rechtsprechung zur Abrechnungsspitze bedeutet Erleichterungen für den Verwalter: Sie beseitigt die gängigen Diskussionen mit Eigentümern über die zutreffende Verbuchung ihrer Vorauszahlungen. Wer kennt ihn nicht – den Einwand mancher Eigentümer in den Minuten vor der Beschlussfassung: „Meine Vorauszahlungen sind nicht richtig berücksichtigt“. Für die Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze ist dies nicht relevant. Trotzdem sind die Nebenwirkungen manchmal unerfreulich: Wer konsequent die Abrechnungsspitze zum Beschlussgegenstand macht, erlebt bei Gericht oft Ernüchterndes. Nach wie vor urteilen viele Instanzgerichte, dass die Abrechnung den Saldo des

Die **Verrechnung** erfolgter Zahlungen liegt **außerhalb des Beschlusses**.

Eigentümers ausweisen müsse. Unverständnis für das Abrechnungssystem einer WEG dokumentiert zum Beispiel das Landgericht Dresden in einem Urteil vom 10.07.13 (LG Dresden 2 S 669/12). Nachdem sich das Gericht einleitend ausdrücklich unter Zitat der einschlägigen BGH-Rechtsprechung zur Abrechnungsspitze bekennt, formuliert es zwei Absätze später:

„Im Übrigen ist es inhaltlich fehlerhaft, von der gebildeten Gesamtsumme aus Kosten und geforderten Beiträgen zu Instandhaltungsrückstellungen ein „Hausgeld-Soll“ in Abzug zu bringen. Tatsächlich wirkt sich das nur deshalb nicht aus, weil das Hausgeldsoll vorliegend mit dem tatsächlich eingezahlten Hausgeld identisch ist“.

Derartige Urteile erklären sich aus dem Bestreben, den Eigentümern mit der Jahresabrechnung weiterhin ihr gewohntes „Gesamtergebnis“ für den Abrechnungszeitraum zu liefern. Dem nachvollziehbaren Wunsch der Eigentümer, nicht nur die Abrechnungsspitze zu erfahren, sollte durch eine entsprechende Ergänzung der Jahresabrechnung in Form der Übersendung eines Auszugs des Eigentümerkontos Rechnung getragen werden.

### PRAXISTIPP:

*Gestalten Sie die Jahresabrechnung so, dass die Abrechnungsspitze als Beschlussgegenstand deutlich erkennbar ist – informieren Sie aber gleichzeitig nachrichtlich über Rückstände und Überzahlungen auf dem Hausgeldkonto.*

#### Beispiel:

Bewirtschaftungskosten:	1.500 Euro
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung:	250 Euro

---

<b>Abrechnungssumme:</b>	<b>1.750 Euro</b>
abzüglich Hausgeld-Soll gemäß Wirtschaftsplan:	1.560 Euro

---

**Abrechnungsspitze (Nachzahlung): 190 Euro**

nachrichtlich:

Rückstand auf Wirtschaftsplan gem. Hausgeldkonto:	40 Euro
Gesamtnachzahlung auf Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze:	230 Euro

**Das Thema „Abrechnungsspitze oder Abrechnungssaldo“ ist auch Gegenstand eines Vortrags von Prof. Dr. Jacoby beim Kölner Verwalterforum am 31.01.15. Nähere Informationen zum Programm unter [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de).**

# Urteile zur Jahresabrechnung

Gerichtsentscheide, die man kennen sollte. Nicht alle aus dem vergangenen Jahr, aber dennoch nicht unbedingt zu jedem durchgedrungen.

Von Steffen Haase

## WEG-RECHT

### Jahresabrechnung: Abweichung von kalenderjährlicher Abrechnung kann gerechtfertigt sein

Die Anfechtung einer Jahresabrechnung wegen Abweichung von der kalenderjährlichen Abrechnung ist nach Auffassung des LG München I (LG München I, Urteil v. 4.5.2009, 1 S 237/09) treuwidrig, wenn die Wahl des Abrechnungszeitraums gerade der Umstellung auf das Kalenderjahr dient und eine weniger nachteilige Umstellung für alle Eigentümer nicht ersichtlich ist.

In der Wohnungseigentümergeinschaft wurde jeweils eine Wirtschaftsperiode vom 1.12. eines Jahres bis 30.11. des Folgejahrs praktiziert. Insbesondere einem der Wohnungseigentümer war diese Praxis ein Dorn im Auge. Um nunmehr zur kalenderjährlichen Abrechnung zu gelangen, fasste die Eigentümerversammlung im März 2008 jeweils Genehmigungsbeschlüsse über die Jahresabrechnungen für den Zeitraum 1.12.2006 bis 30.11.2007 bzw. 1.12.2007 bis 31.12.2007. Diese Beschlüsse wurden gerade

von diesem Wohnungseigentümer u. a. wegen Abweichung vom Kalenderjahr angefochten – mithin erfolglos.

### LG Dortmund: Urteil vom 24.06.2014, 1 S 18/13

1. Grundsätzlich bleibt § 28 II WEG nach Abschluss des Wirtschaftsjahres alleinige Anspruchsgrundlage für die Vorschusszahlungen. Der Beschluss der Jahresabrechnung hat keine Verdoppelung des Rechtsgrundes zur Folge.
2. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Jahresabrechnung die Differenz zwischen den Sollzahlungen und den tatsächlichen Ausgaben ausweist. Das ist die eigentliche sog. Abrechnungsspitze. Ein Beschluss, welcher die Differenz zwischen den tatsächlichen Zahlungen und den Ausgaben ausweist, wäre – zumindest wenn die tatsächlichen Zahlungen nicht den Sollzahlungen entsprechen – mangels Beschlusskompetenz nichtig.
3. Die gem. § 28 II WEG geschuldeten Vorschüsse stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur durch die später nach Ablauf >

Foto: © Master3D / Shutterstock.com



„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

**DDIV aktuell** –  
Das Fachmagazin für den  
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben** pro  
Jahr bequem **frei Haus**

■ Für **nur 54 Euro im Jahr** jede  
Ausgabe sichern



Das offizielle Organ des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter e. V.

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

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

des Wirtschaftsjahres genehmigte Jahresabrechnung. Bei der Ausweisung der Differenz zwischen Sollzahlungen und tatsächlichen Ausgaben in der Jahresabrechnung und einem Guthabenbetrag folgt dementsprechend eine Deckelung der vom Wohnungseigentümer noch zu zahlenden Wohngeldrückstände daraus, dass der Forderung der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegensteht.

**LG Köln: Urteil vom 08.05.2014, 29 S 241/13**

Ein vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum verstößt gegen § 28 I WEG. Eine Abweichung vom Gesetz ist nur dann möglich, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist. Besteht eine langjährige Übung einer Abrechnung in Abweichung vom Kalenderjahr, so kann für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangt werden.

**AG Hamburg-Barmbek, Beschluss vom 17.04.2014, 880 C 27/12**

In die Jahresabrechnung bezüglich der Heizkosten 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.

**Prozesskostenverteilung im  
Verbandsstreit gegen obsiegenden  
Wohnungseigentümer**

**BGH, Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13**

1. Macht die Wohnungseigentümergeinschaft Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gem. § 16 Abs. II WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen; eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers gem. § 16 Abs. VIII WEG kommt nicht in Betracht.
2. Der Wirtschaftsplan kann nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen; nichts anderes gilt für den Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplans.
3. Der unbeabsichtigt zu weit gefasste Wortlaut des § 16 Abs. VIII WEG, wonach die Kosten eines Rechtsstreits gem. § 43 WEG nur insoweit Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. II WEG sind, als sie die durch eine Streitwertvereinbarung verursachten Mehrkosten betreffen, bedarf einer teleologischen Reduktion.
4. Es bleibt offen, ob der gegen den angreifenden Verband obsiegende Wohnungseigentümer auf Grund der Kostenentscheidung des Gerichts von der Finanzierung seines Anspruchs auf Erstattung außergerichtlicher Kosten ausgenommen werden muss.

**Beschlussanfechtungsklage:  
Keine aufschiebende Wirkung für  
Zahlungspflichten**

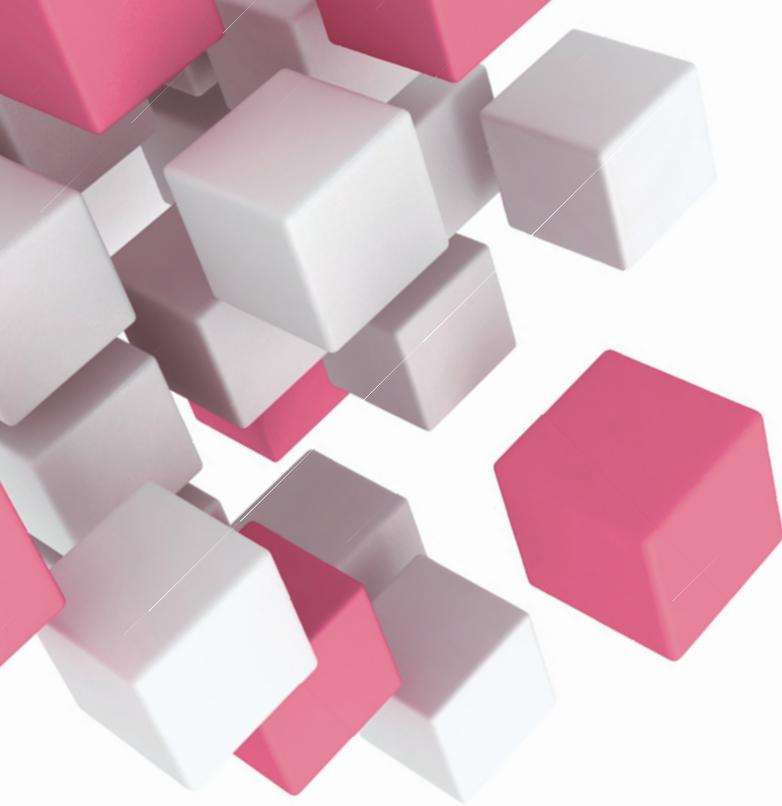
Die Beschlussanfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung. Solange Beschlüsse nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig und können Zahlungspflichten begründen (BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 167/13).

**Darstellung der Zahlungen auf  
Wohngeldrückstände nebst Zinsen  
in der Jahresabrechnung**

**BGH, Urteil vom 11. 10. 2013, V ZR 271/12**

1. Die Gesamtabrechnung kann eine nähere Aufschlüsselung der in dem Abrechnungszeitraum eingegangenen Hausgeldzahlungen im 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.





- 2. Nachzahlungen eines Wohnungseigentümers oder seines Erwerbers auf in Vorjahren aufgelaufene Wohngeldrückstände stellen, anders als offene Forderungen, in der Gesamtabrechnung eine Einnahme der Wohnungseigentümergeinschaft aus Hausgeldzahlung dar, und zwar unabhängig von der Frage der Anrechnung.
- 3. Allein die (beschlossene) Gesamtabrechnung begründet keinen Anspruch eines Wohnungseigentümers auf (anteilige) Auskehrung eines Guthabens. Vielmehr darf dieses, wie sonstige Einnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft auch, statt an die Wohnungseigentümer ausgekehrt zu werden der Instandhaltungsrücklage zugeführt oder zur Deckung laufender Kosten verwendet werden (Bestätigung von Senat, NJW 2012, Seite 2797 = NZM 2012, NZM Jahr 2012 Seite 562 Rdnr. 16), was der Verwalter den Wohnungseigentümern zugleich mit der Beschlussfassung über die Abrechnung antragen darf.

## MIETRECHT

**BGH, Urteil v. 18.5.2011, VIII ZR 240/10, WuM 2011 S. 420**

Betriebskosten: Umlage nicht geschuldeter Kosten; Abrechnung pauschalierter Betriebskosten; Abrechnung nach „Soll-Vorauszahlungen“.

## BGB § 556

Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen.

Das Gleiche gilt für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen.

# Märchenhaft gut verwalten.



## 7 Innovationen für Verwalter auf einen Streich

- 1 **Arbeiten Sie wann und wo Sie wollen! Sie benötigen lediglich einen Internetzugang.**
- 2 **Verwalten Sie Ihre Immobilien geräteunabhängig! Immoware24 funktioniert auf nahezu jedem Gerät.**
- 3 **Sparen Sie sich die Kosten für eine eigene IT-Infrastruktur. Denn Immoware24 läuft in der Cloud.**
- 4 **Höchste Sicherheit und Verfügbarkeit in einem der modernsten Rechenzentren Deutschlands!**
- 5 **Integriertes Onlinebanking bietet Ihnen den direkten Zugriff auf Ihre Bankkonten.**
- 6 **Immoware24 verbucht automatisch Mieteingänge, Lastschriften und Überweisungen!**
- 7 **Integrierter E-Mail-Client: Immoware24 ordnet automatisch E-Mails Ihren Kontakten zu.**

Immoware24 - Die professionelle Online-Immobilienverwaltungssoftware für Windows, Mac OS X und iOS.

Ausgereifte Funktionen, kombiniert mit einfacher Bedienung und modernster Technologie, bieten Ihnen hohen Komfort bei der Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen, WEG mit Sondereigentum und Gewerbeimmobilien.



weitere Informationen unter [www.immoware24.de](http://www.immoware24.de) und 0345 / 44 53 98 - 40

# Einrohrheizungen – Probleme und positive Eigenschaften

Sie sind kostengünstig in der Installation, sorgen für eine ständige Grunderwärmung aller Räume, verbrauchen aber mehr Wärme und stellen höhere Anforderungen an die Betriebsführung.

**D**ie ständige Grunderwärmung aller Räume verhindert weitgehend Schimmelbefall. Der geringere Kostenaufwand bei der Bauerstellung begründet das häufige Vorkommen dieses Systems im Bestand: ca. 40 Prozent der Heizungsanlagen in Deutschland sind vertikal oder waagrecht ausgeführte Einrohrsysteme. So viel zu den Vorteilen. Übersehen wurden die hohen Anforderungen dieser Anlagen in der Betriebsführung und der höhere jährliche Wärmeverbrauch gegenüber der Zweirohrheizung.

Ein weiteres Problem ist die ständige hohe Wärmeabgabe der Rohre bei einer zu hoch eingestellten Heizwassertemperatur. Sie



Der Autor

DIPL.-ING. JOACHIM WIEN

**Der Sachverständige für Heizkostenabrechnung ist Mitarbeiter im Arbeitsausschuss Wärmezähler der PTB-VV und im technischen Beirat des Verbands für Wärmelieferung sowie in der Normung von Heizkostenverteilern, Wärmezählern und Wasserzählern und seit 1996 für die Minol/Zenner-Gruppe tätig.**

führt zu einer dominierenden Wärmeversorgung der Räume nur über die nicht regelbare Wärmeabgabe der Rohrleitungen.

Durch das Urteil des Landgerichtes Meiningen von 2002 wurde in einem Fall geringer Erfassung der insgesamt dem Gebäude zugeführten Wärme durch elektronische Heizkostenverteiler entschieden, dass die Abrechnung pauschal nach Flächenanteilen mit Abzug von 15 Prozent der Heizungskosten zu Lasten des Gebäudeeigentümers zu erfolgen habe. Der betriebsbedingt mögliche hohe Anteil von ungemessenem Wärmeverbrauch bei Einrohrsystemen war die Ursache.

Dies löste eine intensive Beschäftigung mit dieser Frage aus, die letztlich in der Novelle der Heizkostenverordnung zur Änderung im § 7 (1) Satz 3 führte. Hier wurde geregelt, dass unerfasster Wärmeverbrauch, wenn sein Anteil wesentlich ist, nach anerkannten Regeln der Technik abgerechnet werden kann und der so bestimmte Verbrauch als erfasster Wärmeverbrauch abgerechnet werden muss.

Im Folgenden werden die heizungstechnischen Hintergründe sowie die durch die Formulierung in der Heizkostenverordnung entstandenen Probleme für die Praxis und Wege zur Verbesserung des Anlagenbetriebs aufgezeigt.

## Unterschiede der Funktionen zwischen Einrohr- und Zweirohrheizung

Der Anschluss des Heizkörpers selbst erfolgt immer mit zwei Rohren – dem Vorlauf- und dem Rücklaufanschluss am Heizkörper. Dadurch werden waagrechte



Waagrechte Einrohrheizung mit Rohrleitung im Estrich

Einrohrheizungen mit im Estrich verlegten Rohren oft nicht als Einrohrheizsystem erkannt. Bei der vertikalen Einrohrheizung ist aber der Aufbau klar erkennbar – durch ein Dreibegeventil wird bei abgestelltem Heizkörper das Wasser weitergeleitet und das Rohrnetz bis unmittelbar am Heizkörper wird ständig von Heizwasser durchströmt.

Bei Betrieb des Heizkörpers wird aus der durchlaufenden Rohrleitung heißes Wasser durch den Vorlaufanschluss in den Heizkörper geführt und dann in die gleiche Rohrleitung in deren weiteren Verlauf abgekühlt zurückgespeist. Die Vorlauftemperatur für den folgenden Heizkörper ist tiefer. In der

## Einrohrsysteme liefern über ständig beheizte Rohre **erheblich höhere Wärmemengen.**

Praxis ist aber durch hohe Pumpenleistungen, die größere Wassermengen als berechnet durch die fortlaufende Rohrleitung drücken, die Rücklauftemperatur insgesamt erheblich höher als bei einer Zweirohrheizung. Die ständige Durchströmung des gesamten Rohrsystems mit Heizwasser ist der wesentliche Unterschied zum Zweirohrsystem. Hier wird in einer verästelten Baumstruktur jeder Heizkörper an zwei Rohrnetze für Vorlauf- und Rücklaufwasser angeschlossen. Damit ist die Leitung zum Heizkörper, wenn er abgestellt wird, nicht durchströmt und kühlt ab. Wenn alle Heizkörper in einem Segment abgestellt werden, wird dieser Bereich des gesamten Rohrnetzes kalt und liefert keine Wärme mehr.

Einrohrsysteme liefern daher über das ständig beheizte Rohrleitungssystem erheblich höhere Wärmemengen (20 Prozent und mehr gegenüber einer Zweirohranlage) und beheizen auch Räume mit abgestellten Heizkörpern über das Rohrnetz. Der Verbraucher kann die Wärmeabnahme schlechter regeln, mit dem Vorteil der stark reduzierten Gefahr der Schimmelbildung, die in ungeheizten Räumen mit Feuchtigkeitzufuhr aufgrund von abgestellter Zweirohrheizung auftreten kann.

### **Ursachen von ungemessenem Wärmeverbrauch bei Anwendung von Heizkostenverteilern**

Heizkostenverteiler werden auf die Heizflächen montiert und erfassen an einem repräsentativen Ort die Temperatur der Heizkörperoberfläche als Kennwert für die Wärmelieferung. Die Wärmeabgabe der Rohre wird nicht erfasst.

Hinzu kommt eine zweite Wärmequelle. Nur im Vorlauf wird der Heizkörper abgesperrt und das Heizwasser fließt dann am offenen Rücklaufanschluss vorbei. Durch die thermischen Unterschiede sowie die Turbulenzen in der Rohrleitung ergibt sich eine Strömung innerhalb des Rücklaufan-

schlusses, die Heizwasser in den Heizkörper transportiert. Aufgezeigt wurde dieser Effekt durch die Zählung elektronischer Heizkostenverteiler bei abgestellten Heizkörpern. Die Thermographie einer Platte zeigt die großflächige Erwärmung durch das durch Rezirkulation in die Heizplatte eingetragene Heizwasser.

Die Messung für ein Gutachten von IEMB, Berlin, ergab, dass die bei voll geöffnetem Lanzenventil erreichte Leistung von 316 W bei geschlossenem Ventil noch mit 101 W zu fast einem Drittel vorhanden war. Messungen mit Wärmehählern in Einrohrheizkreisen ermitteln die bei abgestellten Heizkörpern noch abgenommene Leistung, die aufgrund ihrer Höhe nicht von der Ringleitung in der Wohnung allein geliefert werden konnte. Gemessen wurden Werte über 150 Prozent der Normleistung der vorhandenen Rohrleitungen.

### **Auswirkungen ungemessener Wärme auf die Abrechnung mit Heizkostenverteilern**

Ein hoher Anteil von ungemessener Wärme verursacht die Verzerrung der Anteile der Nutzer an den Kosten – Sparer werden stark bevorteilt und Vielverbraucher zum Teil extrem zu hoch belastet. Ursache ist, dass Sparer mit den Transmissionsgewinnen aus Nachbarwohnungen und den weiteren ungemessenen Wärmemengen ihre Heizkörper zur Raumbeheizung kaum noch nutzen. Bei sehr stark überhöhter Vorlauftemperatur kann eine Wohnung dann sogar ohne Betrieb der Heizkörper ganzjährig beheizt werden. Wenn die Anzahl der so heizenden Nutzer hoch wird, kann eine verbrauchsabhängige Abrechnung allein mit den Werten von Heizkostenverteilern nicht erstellt werden. Diese zusätzliche Wärmelieferung muss aber berücksichtigt werden.

Dieser Anlagenbetrieb verursacht, dass Vielverbraucher, die dann allein in nennenswerter Höhe eine Registrierung von

Einheiten der Heizkostenverteiler erzielen, zu hohe und völlig un plausible Abrechnungen erhalten. In einem Fall ergab dies 3.400 Euro für eine 74 qm-Wohnung im Mittelgeschoss.

In die neue Heizkostenverordnung wurde daher aufgenommen, dass unerfasster Wärmeverbrauch, wenn sein Anteil wesentlich ist, nach anerkannten Regeln der Technik abgerechnet werden kann.

### **Das VDI 2077 Beiblatt Rohrwärmeabgabe als anerkannte Regel der Technik**

Nach Inkrafttreten der Verordnung wurde das Beiblatt zur VDI 2077 im März 2009 verabschiedet. In diesem Regelwerk werden mehrere Verfahren definiert, wie unerfasste Wärmeabgaben in der Abrechnung eingebunden werden können. Der bereits 2003 veröffentlichte Aspekt der



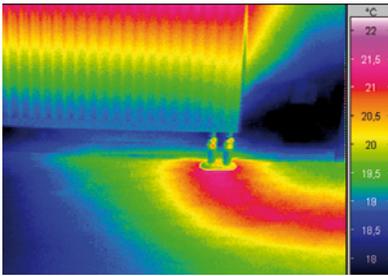
In Teilzeit zum anerkannten Abschluss!  
gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft  
Tel: 089/ 57 88 79  
Info: www.gtw.de

**gtw**  
Weiterbildung

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

Geprüfte/r  
**Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|DDIV)**  
6 Wochenendseminare,  
8 Monate, DDIV-anerkannt

**Lehrgangstart im Februar:  
Informieren Sie sich Sie jetzt!**  
www.gtw.de



Thermographische Abbildung der Erwärmung des Fußbodens durch Ringleitung im Estrich

unerfassten Wärmeabgabe von schwach erwärmten Heizkörpern durch Rückzirkulation über den Rücklauf und bei Aufheiz- sowie Abklingzuständen der Heizkörper mit Temperaturen unter der Einschaltquelle wurde nicht erwähnt, sondern zur Vereinfachung alle unerfassten Wärmeabgaben auf die Rohrleitungen als Ursache zurückgeführt. In Teil 1, Anwendungsbe- reich, wurde in der VDI 2077 ergänzt, dass die Richtlinie auch für die Wärmeabgabe von im Estrich oder unter Putz geführten Rohren anzuwenden ist, da es bei in der Höhe wesentlichen unerfassten Wärme- verbräuchen unerheblich sei, wie die Rohr- leitungsführung ist. Die Thermographie zeigt, dass die Wärmeabgabe einer Rohr- leitung im Estrich wie die Wärmelieferung einer Fußbodenheizung eingeordnet werden muss.

Messungen von Zulassungsstellen nach § 5 HKVO [3] ergaben auch eine höhere oder zumindest gleich hohe Wärmeab- gabe wie bei freiliegenden Rohren. Die Wärmeabgabe schwankt wie bei einer Fußbodenheizung durch die Art des Fuß- bodenbelags – bei Fliesen ist sie höher als bei dicken Teppichböden auf dem Estrich.

In 2013 haben daher alle Zulassungsstellen nach § 5 HKVO in einer gemeinsamen Er- klärung bekräftigt, „das technisch die Not- wendigkeit der Anwendung der Korrektur nach DIN 2077 bei diesen Leitungen im Estrich gegeben ist“.

### Rechtliche Problematik durch die Formulierung der Heizkostenverordnung „freiliegende Rohrleitungen“

Der Text der Verordnung § 7 (1) Satz 3 lautet aber vollständig: „In Gebäuden, in

denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend unge- dämmt sind und deswegen ein wesentli- cher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.“

Über 60 Prozent aller Einrohrheizungsan- lagen sind nach dem westdeutschen Stan- dard mit Rohrleitungen im Estrich erstellt worden und fallen somit nicht unter den genauen Wortlaut der Verordnung.

Aufgrund eines Gutachtens mit Aufzeigen des technisch physikalischen Hintergrunds entschieden das AG Emmendingen (Az 3 C 115/12 vom 10.4.2012) und folgend das AG Bayreuth mit ihren Urteilen, dass die Rohrwärme Korrektur sachgemäß sei und daher – wenn auch abweichend vom Text der Verordnung – im Sinne der Verord- nung erfolgen kann.

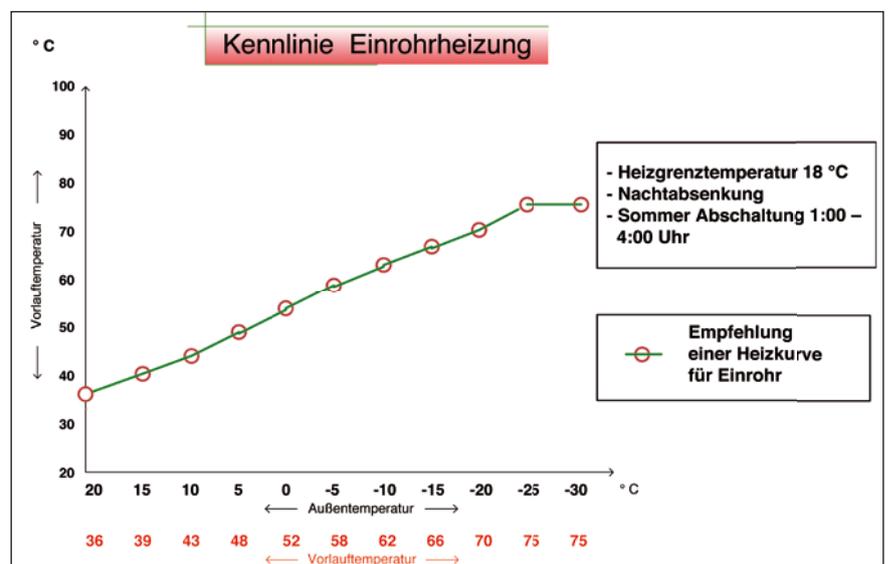
Vor einer klärenden Formulierung durch eine Neufassung dieser Passage der Ver- ordnung besteht für Heizungsanlagen mit Leitungen im Estrich noch Rechtsunsicherheit, denn weitere Amtsgerichte kön- nen in der Folge anders als diese Urteile entscheiden. Da hiervon ca. 60 Prozent der deutschen Einrohrheizungsanlagen betroffen sind, ist diese Klärung dringend erforderlich – vorab wird angestrebt, ein gleichlautendes LG-Urteil zu erhalten. Da-

mit ist aber vor Mitte 2015 nicht zu rechnen.

### Maßnahmen der Wohnungswirtschaft bei hohen ungemessenen Wärmeverbräuchen

In der Empfehlung der Verbände 2005 zur Abrechnung von Einrohrheizungsan- lagen [1, Teil 13.7] sowie im Gutachten von Prof. Bach wird die Wahl des Grundkosten- schlüssels von 50 Prozent empfohlen. Der Anteil von 50 Prozent Grundkosten deckt einen Teil der ungemessenen Wärmever- bräuche ab. Das Landgericht Meiningen hat in einer neuen Entscheidung (Az 4 S 58/09 am 4.08.2009) dann auch entschieden, dass die Wahl dieses 50 Prozent-Schlüssels eine verbrauchsabhängige Abrechnung auch bei Rohrwärme ermöglicht, und der Klage auf Zahlung stattgegeben.

Aus diesem Grund ist die Umstellung auf einen Grundkostenschlüssel von 50 Pro- zent für die nächste Abrechnungsperiode der wichtigste Schritt. Die zweite Maßnah- me ist die Veränderung der Einstellung der Heizungsregelung. In der Übergangszeit muss das Heizwasser mit hoher Tempera- tur geliefert werden, um Mieterreklamati- onen zu vermeiden. Dann aber muss die Heizkurve flacher weiter verlaufen, um ab 5 °C Außentemperatur nur die minimal nötige Heizwassertemperatur zu liefern. Dies kann mit freiprogrammierbaren Re-



Geänderte Regelungseinstellung mit frei programmierter Heizkurve



gelingen wie z. B. von Kieback & Peter oder Samson Trovis erreicht werden. Zusätzlich sollte im Sommer nachts eine Abschaltung erfolgen, damit nicht bei nächtlich kühlen Temperaturen von z. B. 16 °C geheizt wird und dadurch die Wohnung nach am Tag 24 °C Raumtemperatur nicht abkühlt.

Weitere Details der Veränderung sind in Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung, 8. Auflage, 2013 beschrieben. Der teure hydraulische Abgleich zur Heizkurvenabsenkung ist in der Praxis sehr selten erforderlich. Wenn eine einzelne Wohnung in einem Raum nicht mehr ausreichend warm wird, ist hier die Ursache zu beseitigen – entweder ein größerer Heizkörper, eine Reduzierung der Rohr Widerstände durch andere Armaturen oder Verbesserung der Wärmedämmung des Raums sind kostengünstigere Maßnahmen.

Eine weitere flankierende Maßnahme bei bleibenden Schwierigkeiten, den Betrieb der Heizungsanlage zu optimieren, ist der Einsatz von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip in Einrohrheizungen. Da sie auch auf die Rohrwärme

mit einer Anzeige reagieren, gibt es mit diesen Heizkostenverteilern nicht die großen Abrechnungsprobleme. Sie liefern eine Kostenverteilung ähnlich der VDI 2077-Korrektur mit Erfassung der Raumwärme durch die Verdunstung.

## ZUSAMMENFASSUNG

*Die Novelle 2008 hat eine Lösung für die Abrechnung des kleineren Teils der Einrohrheizungsanlagen in alten DDR-Plattenbauten geschaffen. Für den größeren Teil der westdeutschen Einrohrheizungen mit Leitungen im Estrich herrscht weiter Rechtsunsicherheit. Hier bieten Änderungen im Anlagenbetrieb mit modernsten frei programmierbaren Regelungen und in der Abrechnungsart mit dem Wechsel zu 50 Prozent Grundkostenanteil eine Lösung für die Wohnungswirtschaft.*

### Schriften zum Thema

Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung, 8. Auflage, 2013 • Bach, H./Bauer, M./Eisenmann, G./Haupt, Ch./Tritschler, M.: Optimierung von Einrohrheizungsanlagen mit Heizkostenverteilung, Teil II. Heizkostenverteilung und Energiediagnose, Forschungsbericht Universität Stuttgart, November 1996. • HKVO – Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Fassung vom 5. Oktober 2009 (BGBl Seite 3250) • Wien/Haupt: Benchmarking des Anlagenbetriebs mit Abrechnungswerten, Heft 10 von EuroHeat & Power, 2003



Partner für  
Immobilienverwalter  
und -vermieter

**Zahlen ändern sich.  
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei Verwaltern und Vermietern für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist MINOL auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

[minol.de](http://minol.de)

**Minol**  
Alles, was zählt.

# Vom Lastesel zum **Erfolgsfaktor**

Vor gut 50 Jahren begann der Siegeszug der EDV. Mit der Digitalisierung steht die nächste Revolution in den Startlöchern. Eine kurze Chronologie.

**V**or fast sechzig Jahren sah die Arbeitswelt des Wohnungsunternehmens fundamental anders aus als heute. Technologien zur Effizienzsteigerung im Büroalltag, wie wir sie heute kennen, waren schlicht noch nicht erfunden. Damals war weitgehend Handarbeit angesagt. Das sollte sich zum Ende der 50er-Jahre mit einer Pioniertat ändern: Um Massenbelege aus dem Hypothekengeschäft zu bearbeiten, richtete die Deutsche Bau- und Bodenbank AG 1957 ein Rechenzentrum ein. Was damals visionär war, würde heute kaum jemandem ein müdes Lächeln abringen. Die Kapazität der eingesetzten IBM-650-Rechner – immerhin der erste in Serie hergestellte Computer – lag im Megabyte-Bereich. Der Start des Zentrums war zugleich Geburtsstunde der heutigen Aareon AG und Anstoß für eine umwälzende Idee. Die lieferte Dr. Johannes Mohr (1926 – 2004). Der Mathematiker und Volkswirt entwickelte eine Datenverarbeitung, die es erlaubte, operative immobilienwirtschaftliche Prozesse rationell abzuwickeln und mit Zahlungsverkehr und Kostenverteilung zu verknüpfen. Der Vorläufer des GES-ERP-Systems war geboren.

## Lochkarten erleichtern die Arbeit

Das Angebot kam an – aus gutem Grund. Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltern gab es die Chance, Buchhaltung und Verwaltung, die zuvor oft in Teilen ausgelagert waren und manuell durchgeführt wurden, komplett im Unternehmen zu erledigen. 1967, nach nur zehn Jahren, erfasste das Rechenzentrum in verschiedenen Dienstleistungsprogrammen bereits eine Million Wohnungen. 1972 wurde jede fünfte Wohnung in Deutschland mit EDV-Unterstützung aus Mainz verwaltet.



Der Autor  
STEPHAN ROHLOFF  
**Direktor Konzernbereich  
Marketing und Kommunikation,  
Pressesprecher der Aareon AG**  
[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

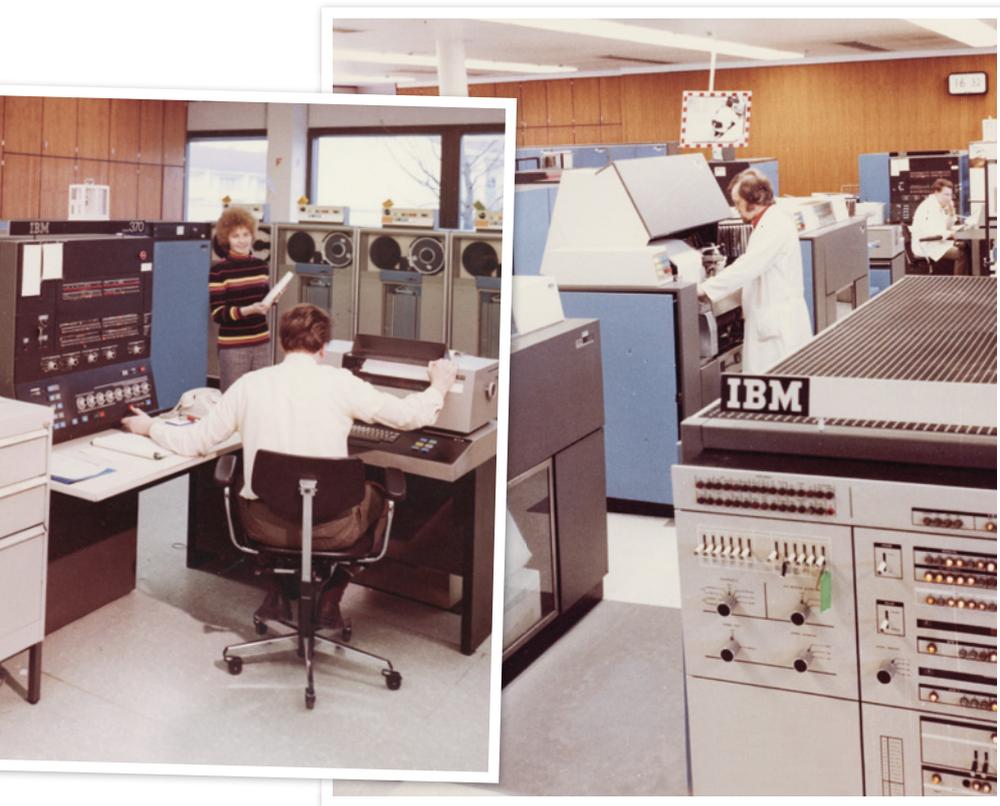
Und mehr und mehr IT-Unternehmen wurden gegründet, um Immobilienverwaltern das Leben zu erleichtern. Dennoch dominierten in vielen Verwaltungen auch in dieser Zeit noch „Stift und Block“, Rechen-, Schreibmaschine und Telefon.



Damals visionär:  
Micro-Computer und  
Rechenzentren mit  
Arbeitsleistungen im  
Megabyte-Bereich.

## Die Ära der Micro-Computer

Das änderte sich nach und nach: Denn 1980 begann der Siegeszug der heute eher riesig wirkenden „Micro-Computer“. IT wurde auch von kleineren Verwaltungen mehr und mehr genutzt: Eine ganze Branche stellte ihre Verwaltung auf „EDV“ um. Die Schreibmaschine hatte ausgedient, und mit den neuen Möglichkeiten stiegen die Erwartungen – leider auch die für die Verwaltungstätigkeit relevanten gesetzlichen Regularien. In diese Zeit fällt die Gründung des DDIV (1988) als Interessenvertretung professioneller Haus- und Immobilienverwaltungen in Deutschland. Seit-her fordert er eine



Professionalisierung der Branche, die u. a. die richtigen technischen Werkzeuge in Form von IT benötigt, um den vielschichtigen Anforderungen des Verwalters adäquat zu begegnen.

### Branche im Umbruch

Ende der 1990er-Jahre zeichnete sich ein fundamentaler Wandel des Immobilienmarktes ab: Der Anbieter- wurde zum Mietermarkt. Wohnungen gab es, insbesondere nach der Wiedervereinigung, im Überfluss. Die kontinuierliche, langfristige Wertsteigerung von Immobilien war plötzlich nicht mehr selbstverständlich. Große Bestände mussten rückgebaut bzw. saniert werden. In der Geldbeschaffung lösten institutionalisierte Ratingverfahren die alte Bonitätseinschätzung ab. Neue Eigentümer forder-

Ab **1980** nutzten  
auch **kleinere**  
**Verwaltungen**  
mehr und mehr **IT**.

steigerungen noch eine individuelle unternehmensstrategische Ausrichtung zu realisieren. Und auch der Jahrtausendwechsel und die Vorbereitungen der Währungsumstellung auf den Euro beeinflussten den Verwalteralltag enorm.

### Aufstieg der digitalen Gesellschaft

Vielleicht noch prägender für diese Zeit waren Umwälzungen, die die gesamte Gesellschaft erfassten. Spätestens Ende der 1990er begann mit dem Internet der Siegeszug der Digitalisierung. E-Mails und World Wide Web eroberten den Alltag. Die Miniaturisierung von Rechnerkomponenten verwischte die Grenzen zwischen Handy und PC und ebnete den Weg für mobile Geräte.

Die Immobilienbranche erfasste dieser Trend zunächst in zwei Bereichen. Zum einen verschwand die Zeitungsanzeige für neu zu vermietende Wohnungen fast gänzlich. Die Vermietung verlagerte sich nahezu vollständig ins Internet. Zum anderen rückte die Prozessanbindung von Geschäftspartnern in den Fokus. Das erste Service-Portal zur Verbesserung von Instandhaltungsprozessen, Mareon, wurde entwickelt und fand breiten Zuspruch im Markt. Diese Lösungen haben in weniger als einem Jahrzehnt die laufende Instandhaltung von Grund auf revolutioniert.

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Isabella Gnirß, Mediaberatung  
Tel.: +49 89 419694-32, ignirss@avr-verlag.de

Professionelle  
Verwaltung  
kommt ohne  
Digitalisierung  
nicht mehr aus.

**Fachverwalter-Ausbildung**  
per staatlich geprüften Fernlehrgang  
Beginn ab sofort, jederzeit Infos:  
[www.imi-immobilien-institut.de](http://www.imi-immobilien-institut.de)  
Nürnberg, Tel.: 0911367680

### Herausforderung und Chance

Doch die Digitalisierung verändert die Welt weiter – schneller als jede technische Umwälzung zuvor. In kürzester Zeit haben sich viele Branchen und Lebensbereiche massiv, tiefgreifend und unumkehrbar gewandelt – von Handel und Shopping über das Bankwesen bis zum sozialen Miteinander. Experten gehen davon aus, dass die Digitalisierung alle Bereiche des Lebens noch sehr viel tiefer durchdringen wird.

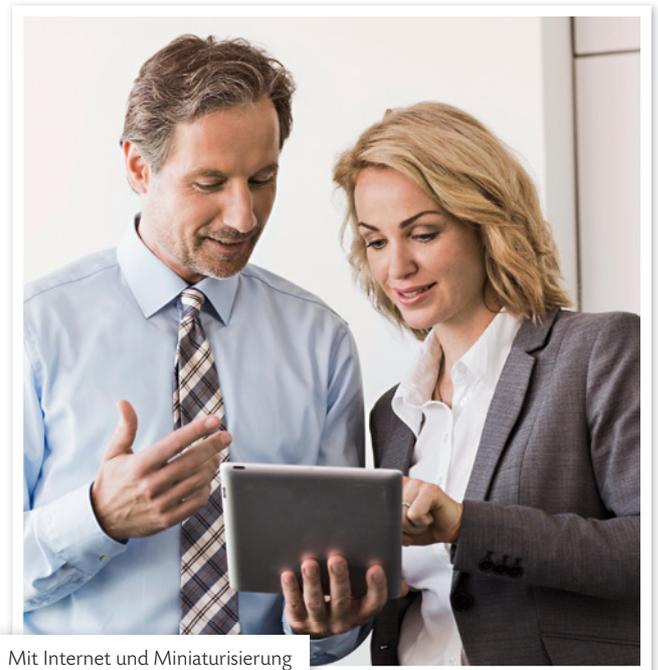
Längst sind die Konsumenten selbst zur treibenden Kraft geworden. PCs fanden noch den Weg aus der Arbeitswelt ins Privatleben. Heute ist das genau umgekehrt: Die digitalen Vorteile und Annehmlichkeiten, die wir im Privaten schätzen, tragen Kunden und Mitarbeiter als neue Anforderungen an die Immobilienwirtschaft heran. Zusätzlichen Auftrieb erhält die Digitalisierung durch Megatrends wie Globalisierung, demografischer Wandel und wachsende Mobilität.

### Gut aufgestellt

Angesichts rasanter Innovationszyklen müssen auch Immobilienverwalter heute auf ständig wechselnde Anforderungen reagieren können. Dazu braucht es eine langfristig ausgelegte und sichere IT-Strategie, um sich die Vorteile der Digitalisierung zu erschließen. Im Prinzip ist die Branche gut aufgestellt. Viele Lösungen sind bereits verfügbar – von Archivierungssystemen über automatisierten Zahlungsverkehr und digitalen Rechnungsservice bis hin zu Portalen für CRM sowie Facility Management und natürlich mobilen Anwendungen, wie zum Beispiel zur Wohnungsabnahme.

Heute ebnet die Digitalisierung den Weg zu neuen Geschäftsfeldern.

Doch es gibt durchaus noch Potenzial: Die Digitalisierung verspricht nicht nur effizientere Abläufe und geringere Kosten. Sie erhöht auch die Eigentümer- und Mieterbindung (durch besseren Service) an den Verwalter. Zudem erhöht ein modernes Arbeitsumfeld mit mobilem Internetzugang und Social-Media-Einbindung die Attraktivität für qualifizierten Mitarbeiternachwuchs, ebnet den Weg zu neuen Geschäftsfeldern. Gesundheitsservices, Tausch- und Einkaufsportale oder Nachbarschaftsangebote im



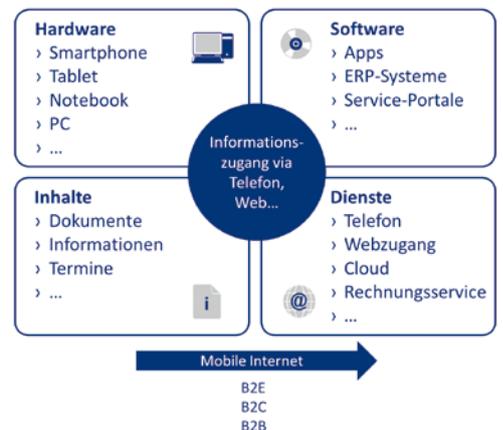
Mit Internet und Miniaturisierung der Geräte kam die Mobilität.

Rahmen einer CRM-Lösung (Customer-Relationship-Management) sind hier ebenso zentrale Schlagworte wie das Internet der Dinge. Die Vernetzung von Immobilie und Haushaltsgeräten etwa verspricht Energieeffizienz, wie sie bislang nicht möglich war.

### Treibhaus für Erfolge: das digitale Ökosystem

Wichtigste Voraussetzungen, um die neuen Chancen zu nutzen: Die Unternehmensziele des Immobilienverwalters müssen klar formuliert und digitale Abläufe auf Basis eines

schlüssigen Konzepts für eine konsistente Datenhaltung in die Unternehmensorganisation eingebunden sein. Vor allem aber braucht es eine vernetzte IT-Infrastruktur, die Fachleute das „digitale Ökosystem“ nennen. Dieses digitale Ökosystem baut auf etablierte ERP-Systemen ebenso auf wie auf dem Internet. Im Fokus stehen damit Zugriffsanwendungen, die Verfügbarkeit, Datenkonsistenz, Datenschutz und -sicherheit sowie die prozessuale wie technische Integration sicherstellen. Ein solches digitales Ökosystem, durchdacht und aus einer Hand realisiert, macht aus dem alten Lastesel EDV den Erfolgsfaktor IT – als Schlüssel zum digitalen Zeitalter.



Ugl: Anemka, T., Bopp, A.: Digital Ökosysteme und deren Geschäftsmodelle, S. 166, Frankfurt am Main, 2013

# Schritt für Schritt zur neuen Software

Die Einführung bzw. Umstellung auf ein neues EDV-Programm kommt einem Umzug des gesamten Unternehmens gleich. Leichter geht's gut geplant.

**D**er erste Schritt für die erfolgreiche Einführung einer neuen Software beginnt schon im Vorfeld. Bereits bei der Entscheidung für das richtige Produkt beginnt die Qual der Wahl. Es gibt verschiedene Herangehensweisen an die Suche nach der passenden Softwarelösung. Als Informationsquellen stehen Fachzeitschriften, Internet, Messen oder Fachveranstaltung zur Verfügung. Ein Vorgehen, das sich jedoch als direkter Weg ins Informationschaos erweisen und zur Folge haben kann, dass der Auswahlprozess sehr langwierig wird. Eine weitere Möglichkeit ist das berühmte „Hörensagen“ – weit verbreitet, aber nicht unbedingt verlässlich. Und dann gibt es schließlich auch noch die Softwarehersteller selbst. Zu bedenken ist in jedem Fall, dass Fehlentscheidungen, die auf Grund mangelnder Informationen getroffen werden, im weiteren Projektverlauf verheerende Folgen haben können.

Eine erfolgreiche Software-Einführung kann in folgende Phasen eingeteilt werden:

## Phase 1 – die Software-Auswahl

Für den ersten Schritt empfehlen sich drei Stufen. Die strukturierte Vorgehenswei-

	Anzahl Hersteller (Produkte)	Vorgehensweise	Auswahlkriterien
Stufe 1 Vorauswahl	50	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Technologie</li> <li>Funktionen</li> <li>Eventuelle Datenübernahme</li> <li>Kostenrahmen</li> </ul>
Stufe 2 Feinauswahl	3–6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Präsentation</li> <li>Referenzen</li> <li>Testinstallation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebot (Kostenaufstellung)</li> <li>Look &amp; Feel</li> <li>Hersteller (Präsentation)</li> <li>Lösungskonzept</li> </ul>
Stufe 3 Endauswahl	1–2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflichtenheft</li> <li>Vertragsverhandlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datenübernahme</li> <li>Konditionen</li> <li>Hersteller Sicherheit</li> <li>Schulung/Support</li> </ul>

se gewährleistet ein objektives Auswahlverfahren der am Markt angebotenen Programme. Jeder der drei Stufen wird ein Kriterienkatalog zugrunde gelegt. An Hand dieser Kriterien wird festgelegt, welche Anforderungen an die Software und den Hersteller gestellt werden. Anhand der Auswahlkriterien kann die Anzahl der potenziell geeigneten Programme im Auswahlverfahren schrittweise reduziert werden.

## Die Vorauswahl:

Ziel ist es, schnellstmöglich anhand der Anforderungen des Unternehmens aus den am Markt angebotenen Systemen ca. drei bis sechs Produkte herauszufiltern. Für diese verbleibenden Software-Lösungen lässt man sich vom Hersteller alle nö-

tigen Unterlagen inklusive eines Angebots zusenden, um mit der Feinauswahl beginnen zu können. >



Der Autor

RAINER EßIG

**Geschäftsführer der Systemhaus**

**Essig GmbH, Pforzheim**

[www.systemhaus-essig.de](http://www.systemhaus-essig.de)

**iX-Haus**

Die Softwarelösung für die Immobilienverwaltung

**JETZT  
NEU:**

**WEG-Abrechnung  
nach VNWI-Muster**

NEMETSCHKE Crem Solutions GmbH & Co. KG // Kokkolastraße 2 // 40882 Ratingen  
Tel.: +49 2102 5546 0 // Fax: +49 2102 5546 404 // [info@crem.nemetschke.com](mailto:info@crem.nemetschke.com)





### Die Feinauswahl:

Für das weitere Auswahlverfahren können folgende Selektionskriterien herangezogen werden:

- Technologische und funktionelle Anforderungen
- Erweiterbarkeit auf zukünftigen Bedarf
- Herstellerbezogene Kriterien
- Datenübernahme
- Preis-/Leistungsverhältnis

An erster Stelle stehen die technologischen Anforderungen, u. a. in Bezug auf Datenbankfunktion, die unterstützten Betriebssysteme sowie die funktionalen Anforderungen wie z. B. Abrechnung, SEV-Verwaltung, Wirtschaftsplan oder Datenaustausch mit den Abrechnungsdienstleistern. Auch die Frage, ob aus der aktuell genutzten Software Daten übernommen werden können, ist hier entscheidend. Je mehr dieser Funktionen in der Standardversion eines

Produkts enthalten sind, umso teurer wird es sein. Auch die Möglichkeit zur Erweiterung auf neue Anforderungen sollte ein Produkt bieten, z. B. die Hinzunahme der Sondereigentumsverwaltung. Systempräsentationen, Referenzen und Testinstallationen können hier einen guten Einblick verschaffen. Nicht zu unterschätzen ist das so genannte „Look & Feel“, also der optische Eindruck und die Bedienbarkeit, von denen man sich in der Testphase überzeugen kann.

### Die Endauswahl:

Für die Verhandlungen mit den Herstellern ist es wichtig, dass alle relevanten Funktionskriterien detailliert gesammelt werden und in einem sogenannten Pflichtenheft festgehalten werden. Das ist zwar sehr aufwendig, als Alternative dazu bietet sich nur die Mög-

lichkeit, dass der Software-Anbieter entscheidende Geschäftsprozesse in der Software abbildet. Auf diese Weise können in den letzten beiden Anwendungen kritische Anforderungen direkt verglichen werden. Ist

die Entscheidung für eine Software gefallen, beginnt die Vertragsverhandlung sowie die Planung der Implementierung:

### Phase 2 – Implementierung, Datenübernahme, Test

In diesem Schritt geht es auch um die eventuelle Datenübernahme. Gemeinsam mit dem Software-Hersteller muss ein Zeitplan für Installation, Datenmigration und Anwenderschulung erstellt werden. Eine Datenübernahme aus der aktuellen Software sollte zunächst testweise erfolgen, die vom Kunden geprüft werden kann. War diese Testumsetzung erfolgreich, muss der Termin für die Datenübernahme abgestimmt werden. Die Umstellung sollte vor dem Jahreswechsel erfolgen, damit die Buchhaltung mit dem Beginn des Wirtschaftsjahres direkt in der neuen Software starten kann, was den Arbeitsaufwand so gering wie möglich hält.

Die Anwenderschulung sollte mit den bereits umgesetzten Daten erfolgen, um den Mitarbeitern einen direkten Bezug zu ermöglichen und ihnen den Übergang auf die neue Software zu erleichtern. Teil dieser Schulung sollte es sein, gemeinsam mit dem Consultant den Nachbearbeitungsbedarf an übernommenen Daten festzustellen. Zudem sollten in der Phase der Implementie-

Die **Übernahme bestehender Daten** ist für die **Auswahl entscheidend.**

rung und des Testlaufs bereits so genannte „Key User“, also geschulte Mitarbeiter bestimmt werden, die beim „Live Going“, der endgültigen Umstellung aufs neue System, andere Anwender unterstützen können.

### Phase 3 – Live Going

Hier steht nun der Wechsel von der bisherigen Software auf die neue an. Aufgabe der Key User in dieser Phase ist es, den übrigen Nutzern zur Seite stehen und Fragen, die nicht selbst beantwortet werden können, mit dem Support des Herstellers zu klären.

Nach einem gewissen Zeitraum, in dem mit der neuen Software bereits gearbeitet wurde, sollte vor Ort ein weiterer Support-Tag mit einem Consultant des Herstellers vereinbart werden, um im laufenden Betrieb auftretende Fragen direkt am System zu beantworten und um konkrete Probleme in einer Nachschulung zu lösen.

### Phase 4 – Optimierung und Kundenservice

Eine neue Software bietet auch die Möglichkeit, interne Abläufe zu optimieren. Es kann zum Beispiel geprüft werden, ob es nicht sinnvoll ist, Verträge, Dokumente, Schriftverkehr und E-Mails in einem Archivierungssystem zu speichern und so den Zugriff darauf zu erleichtern. Als Service für die Kunden ist auch die Einrichtung eines Online-Portals denkbar, in dem Abrechnungen in einem geschützten Bereich direkt einsehbar und zum Download bereitgestellt sind. Derart fortschrittliche Maßnahmen dienen auch der Weiterentwicklung im Unternehmen, um sich auf künftige Anforderungen von Eigentümern und Mietern vorzubereiten und um als Hausverwaltung im 21. Jahrhundert zu bestehen.

**Anwenderschulung und Support sind zum Start unverzichtbar.**

**Die Ideale Lösung für: professionelle Immobilienverwaltungen mit dem Fokus auf Miet-, WEG-, Gewerbe- und Sondereigentumsverwaltung**



## Mit PowerHaus haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilienbestand im Griff. Versprochen.

Die Softwarelösung PowerHaus ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf:

- > flexibel durch **modularen Aufbau**: an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > **GoB-zertifizierte** Buchführung
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, Aareal Account u.v.m.
- > **maximales Anwendungsspektrum**: Objektbetreuung, CRM-Funktionalitäten mit TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv u. v. m.

**Gern beraten wir Sie persönlich:**

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

[www.haufe.de/powerhaus](http://www.haufe.de/powerhaus)

**HAUFE.**

# Neues Mess- und Eichgesetz

Seit Jahresbeginn gelten neue Pflichten für Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Haus- und Immobilienverwalter.

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

**Z**um 1. Januar 2015 trat das novellierte Mess- und Eichgesetz (MessEG) in Kraft. Es soll in erster Linie die Verwendungsüberwachung vereinfachen. Alle gewerblich genutzten Messgeräte müssen künftig europaweit die gleichen Anforderungen erfüllen, wenn sie neu auf den Markt gebracht werden. Zeitgleich gilt nun auch die neue Mess- und Eichverordnung, die technische Details und Vorgaben des neuen MessEG im Einzelnen regelt. Sie löst das alte Eichgesetz (EichG) und die Eichordnung (EO) ab, um europarechtliche Vorgaben umzusetzen und die Neugestaltung des gesetzlichen Messwesens abzuschließen.

Die wichtigste Neuerung für die Wohnungswirtschaft ist die Anzeigepflicht für neue und erneuerte Messgeräte wie Kalt-, Warmwasser- und Wärmezähler, die nach dem 1. Januar 2015 in Gebrauch genommen werden. Die amtliche Ersteichung entfällt. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben soll nun von unabhängigen Konformitätsbewertungsstellen beurteilt werden.

Ebenfalls neu geregelt sind Betretungsrechte, Mitwirkungs- und Duldungspflichten bei der Verwendungsüberwachung. § 56 Abs. 1 MessEG zufolge ist es Behörden gestattet, zur Überwachung des ordnungsgemäßen Verwendens von

Messgeräten Grundstücke, Betriebs- und Geschäftsräume zu betreten. Das Betreten von Wohnräumen dagegen bleibt nur zur Vermeidung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zulässig.

## Die neue Anzeigepflicht gem. § 32 Abs. 1 MessEG

Sie hat die größte Auswirkung für die Verwalterpraxis, denn sie überträgt die Verantwortung vom bisherigen Inverkehrbringer oder Bereitsteller auf den so genannten Verwender. Begründet wird dies damit, dass nur der Verwender in der Lage sei, belastbare Aussagen über Beginn und Ort der Verwendung zu machen.

## Wer ist Verwender im Sinne des Mess- und Eichgesetzes?

Allgemein wird als Verwender i. S. v. § 32 MessEG derjenige angesehen, der die rechtliche, tatsächliche und nicht nur vorübergehende Kontrolle über die Funktion des Messgerätes hat (sog. Funktionsherrschaft). Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das:

Verwender kann zum einen der Eigentümer der Wohnung bzw. die WEG sein. Ist der eigentliche Messvorgang nur mit Hilfe eines weiteren Auswertungs-

geräts möglich (z. B. bei komplexen Messgeräten), ist das Messdienstleistungsunternehmen Verwender und damit auch anzeigepflichtig.

Messgeräte, die lediglich angemietet wurden, sind nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft Mess- und Eichwesen (AGME) in Verwendung des vermietenden Messdienstleisters, der somit anzeigepflichtig ist.

Speziell für die WEG gilt: Nur wenn Messgeräte in Gemeinschaftseigentum stehen (was in der Regel der Fall ist), ist die WEG Verwender im Sinne des Gesetzes. Das heißt, nur wenn das entsprechende Gerät gekauft und nicht lediglich gemietet wurde, ist sie anzeigepflichtig.

## Anzeigepflichtige Geräte

Die Anzeigepflicht gilt für Geräte zur Erfassung des Verbrauchs von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie, die nach dem 1. Januar 2015 neu oder erneu-

Nur bei **gekauften Messgeräten** ist die **WEG anzeigepflichtig**, bei gemieteten nicht.





ert werden. Sie müssen der zuständigen Landesbehörde innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme angezeigt werden. Als „erneuert“ gelten Messgeräte, die bereits in Betrieb sind, aber so wesentlich verändert wurden, dass statt der Eichung eine erneute Konformitätsbewertung durchgeführt werden muss, was die Eichbehörde entscheidet. Dabei handelt es sich um eine einmalige Meldung pro WEG bzw. Eigentümer. Eine Ab- oder Ummeldung, z. B. wegen Geschäftsaufgabe oder Umzug ist nicht erforderlich. Auch muss nicht jedes einzelne Messgerät gemeldet werden. Es reicht, spätestens sechs Wochen

nach Inbetriebnahme des ersten Messgeräts einer Geräteart zu melden, welche Art verwendet wird.

In verkürzter Form muss die Anzeige lediglich die Messgeräteart und die Anschrift des Verwenders (Eigentümer/WEG) enthalten. Dies kann elektronisch erfolgen. Die Angabe der in § 32 Abs. 1 MessEG aufgeführten Daten zu Geräteart, Hersteller, Typenbezeichnung, Jahr der Kennzeichnung ist darüber hinaus nicht erforderlich, sofern diese Daten abrufbereit vorliegen, um die Behörde auf Nachfrage zu informieren. Dazu sollte auch ein Beleg der Meldung vorliegen – eine behördliche Bestätigung des Anzeigeeingangs.

#### **Die Informationspflicht des Immobilienverwalters**

Verwalter sind im Rahmen ihrer ordnungsgemäßen Tätigkeit verpflichtet, Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Eigentümer über die neue Anzeigepflicht zu informieren. Sowohl Miet- als auch WEG-Verwalter können in die Haftung genommen werden, wenn sie dieser Verpflichtung nicht nachkommen.

## Trotz „großzügiger Anpassungsphase“: Bleiben Fristen unbeachtet, drohen Bußgelder.

### **Übertragung der Anzeigepflicht**

Laut Gesetz kann die Anzeigepflicht des Verwenders an einen Dritten übertragen werden. Die WEG bzw. der Eigentümer kann dies also an den Verwalter oder den Messdienstleister abgeben. Der einfachste und sicherste Weg ist die vertragliche Übertragung an den jeweiligen Messdienstleister. Dies ist empfehlenswert, weil hier die Meldung mit geringem Aufwand erfolgen kann. Neuverträge sollten eine entsprechende Klausel im Wartungsvertrag enthalten.

Auch der Verwalter kann die Anzeigepflicht für Eigentümer bzw. die WEG übernehmen. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei Verletzung der Anzeigepflicht Bußgelder bis 20.000 Euro drohen. Nach mündlicher Aussage der AGME wird mit einer „großzügigen Anpassungsphase“ zu rechnen sein; dennoch sollte die Frist im Auge behalten werden.

### **Die Eichfristen**

Von der Anzeigepflicht unabhängig ist die Eichpflicht für Messgeräte. Sie gilt für alle, die Messgeräte im geschäftlichen Verkehr verwenden oder bereithalten, ungeachtet der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse. Die Nacheichung bleibt auch künftig bei den Eichbehörden der Länder und den staatlich anerkannten Prüfstellen. Neu ist die Regelung der verspäteten Eichung. Nach § 38 MessEG gilt ein Messgerät als geeicht, wenn die Eichung mindestens 10 Wochen vor Ablauf der Eichfrist beantragt wurde und die Behörde die Eichung nicht rechtzeitig durchführt. Bei späterer Antragsstellung kann die Behörde die weitere Verwendung gestatten.

Beschließt eine WEG, die Eichfristen nicht zu beachten, befreit dies den Verwalter aus der Haftung, wobei ein solcher Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und insofern anfechtbar ist (BayObLG, 2Z BR 154/97). Die Pflicht zur Einhaltung der Eichfrist bleibt beim Eigentümer (AG Düsseldorf, B 90 Js 4536/07-241/07).

### **Umgang mit nicht erneuerten Geräten**

Die Nacheichung verwendeter Messgeräte bleibt ebenfalls im bisherigen Umfang den Eichbehörden der Länder und den staatlich anerkannten Prüfstellen vorbehalten. § 35 MessEV führt ein Stichprobenverfahren zur Verlängerung der Eichgültigkeit ein, wonach einzelne Zähler eines Loses ausgebaut und überprüft werden. Bleiben sie unbeanstandet, gelten alle Zähler dieses Loses für weitere fünf Jahre als geeicht, was Kosten und Verwaltungsaufwand spart. Die Verwender sind nach § 33 MessEV dazu verpflichtet, die Eichbehörde bei der Überprüfung zu unterstützen: Geräte sind gereinigt und ordnungsgemäß vorzustellen, die Prüfung muss gefahrlos und ungehindert unter Bereitstellung von Arbeitshilfen und -räumen erfolgen können. Zudem wird auf Messgeräten zukünftig der Beginn der Eichfrist ausgewiesen, der Ablauf nur noch optional.

### **Wo wird gemeldet**

Die Anzeige soll ab 1. Januar 2015 über eine Online-Plattform möglich sein: [www.eichamt.de](http://www.eichamt.de)

Zudem auch formlos per E-Mail, schriftlich oder per Fax bei der zuständigen Landesbehörde oder zentral bei der Arbeitsgemeinschaft der Mess- und Eichbehörden

AGME Geschäftsstelle  
c/o Deutsche Akademie für Metrologie beim Bayerischen Landesamt für Maß und Gewicht  
Franz-Schrank-Str. 9  
80638 München  
Fax: +49 (0) 89 17901-386

# Schnelle Hilfe

Wie mobile Heizdienstleister Ausfälle von Heizungsanlagen überbrücken.

**E**in Wasserschaden enormen Ausmaßes hatte die komplette Wärmezeugeranlage zerstört. Nur einer der beiden Wärmetauscher sowie die Wärmepumpen funktionierten noch. So waren ca. 290 Wohnungen sowie 20 000 qm Gewerbe im Februar ohne Heizung. Die Lösung eines mobilen Heizdienstleisters: Nach Ermittlung des Wärmebedarfs und der Rahmenbedingungen wurden ein 2 Megawatt-Heizcontainer und ein 10 000-Liter-Sicherheitsöltank schnellstens auf den Weg gebracht. Mit Hilfe eines Krans wurden die voll funktionsfähige mobile Heizzentrale im Stahl-Technik-Container und der externe Öltank auf dem sicheren, tragfähigen und ebenen Untergrund einer parkähnlichen Grünfläche auf dem Gelände platziert, so dass die Mechaniker den noch funktionierenden Wärmetauscher hausseitig mit ihrer Lösung verbinden konnten. Flexible Schläuche wurden in den nächst gelegenen Kellerschacht eingeführt und mit dem



Der Autor

ANDREAS LUTZENBERGER

**Der Geschäftsführer der mobiheat GmbH ist einer von zwei Gründern des Unternehmens, das seit dem Jahr 2004 mobile Heizzentralen produziert und mit Komplettservice anbietet.**  
[www.mobiheat.de](http://www.mobiheat.de)

Heizungsvor- und -rücklauf am vorhandenen Heizsystem verbunden. Nach etwa 24 Stunden war so die Wärmeversorgung für das Haus wieder gesichert – rund vier Wochen lang, bis die neue Anlage für Heizung und Warmwasser errichtet war.

## Dienstleistungspakete für den problemlosen Einsatz

Nicht nur im Notfall, sondern auch zur Überbrückung der Wärmeversorgung bei Heizungssanierung in Bestandsimmobilien leisten mobile Wärmedienstleister wertvolle Hilfe – selbst in der beschriebenen Leistungsklasse. Kriterium für die schnelle Einsatzfähigkeit ist die Ausstattung mit bereits integrierten, durchgängig hochwertigen Hydraulikteilen wie Membranausdehnungsgefäß und Umwälzpumpe sowie allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen, die einen schnellen Anschluss an das Heiznetz ermöglichen. Nicht weniger wichtig: das Angebot eines umfassenden Dienstleistungspaketes, das nicht nur die Bereitstellung der mobilen Heizzentrale mit geeigneter Leistung umfasst, sondern auch Beratung, Anlieferung, Aufbau und Installation bis zur Inbetriebnahme vor Ort – und die Brennstoffversorgung.

## Große Bandbreite der Anwendung

Mobile Heizzentralen mit einer Heizleistung von 100 bis zu 10 000 kW sind alternativ sowohl mit Gas als auch mit Öl betreibbar, was ihre Anpassungsfähigkeit an die Gegebenheiten flexibel macht. In kleineren Leistungsbereichen kommen auch Elektroheizmobile von 3 bis 40 kW oder Lufterhitzer von 20 bis 70 kW zum Einsatz, unabhängig davon, ob es ein Heizsystem gibt.



Notfall: Heizungsausfall in einem Berliner Hochhaus



Rettung in der Not: Über eine Schlauchleitung wird das Wohnhaus aus dem Container mit Wärme versorgt.

Externe Sicherheitsöltankbehälter, die neben dem Heizcontainer platziert werden, gibt es je nach Bedarf mit verschiedenen Fassungsvermögen. Auch Flüssiggastanks, die die Versorgung für Heizmobile und Heizcontainer bis 2000 kW gewährleisten, sind beziehbar, wenn nach einer sauberen und preisgünstigen fossilen Energie gesucht wird, was insbesondere in Wasserschutzgebieten ideal ist.

In Spezialfällen kommt es auch oft auf individuell benötigtes Zubehör an. Gerade in Wohngebieten sind z. B. häufig Kaminverlängerungen erforderlich, die entstehende Emissionen in ausreichender Höhe ausstoßen. Im Berliner Wohnblock in Steglitz-Zehlendorf war dies allerdings ebenso wenig nötig wie die Anbringung eines Abgasschalldämpfers zur Geräuschminimierung, weil die Heizzentrale in entsprechendem Abstand zum Wohnblock positioniert wurde. Auch sicherheitstechnisches Zubehör, wie Schlauchbrücken oder Absperrzäune, gehört dazu, ebenso wie Druckhalte- und Entgasungssystem-Container, um höhere Anlagendrücke im System auszugleichen.

# Contracting

Wie funktioniert das eigentlich, welche Modelle gibt es, und wann ist das für Wohnungseigentümergeinschaften interessant?

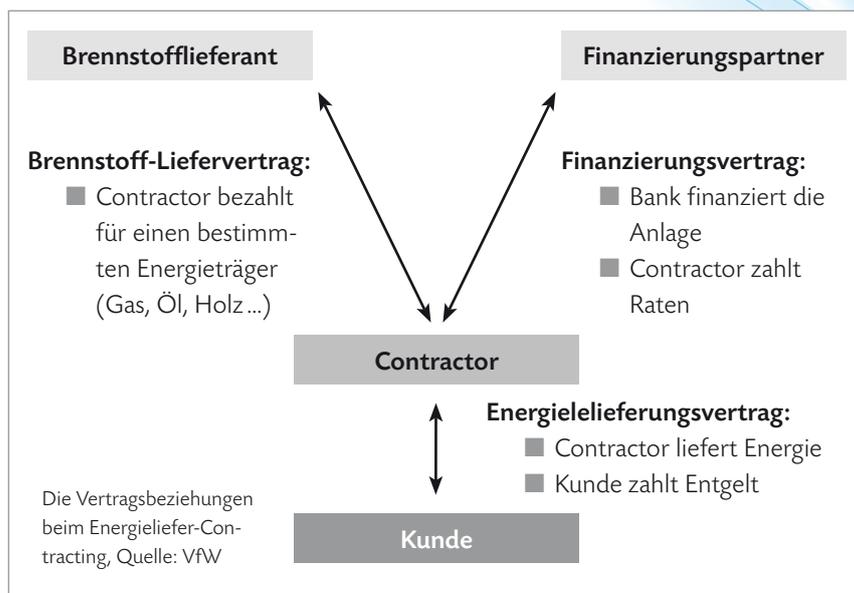
**E**igentlich sollte die Heizung ja längst saniert sein. Aber welches System ist das richtige? Welches die wirtschaftlichste Variante? Wer kümmert sich zuverlässig um die Heizung? Viele Fragen, viele Antworten, und manchmal ist Contracting die Lösung. Ein Contractor bündelt das gesamte Beratungsangebot unter einem Dach, übernimmt die komplette Heizungsanlage, betreibt sie, solange das wirtschaftlich sinnvoll ist, und kümmert sich um eine Neuanlage, wenn die Alte nicht mehr effizient genug arbeitet. Ganz nebenbei spart der Contractor durch den optimierten Betrieb Energie und schafft damit die Möglichkeit, seine Dienstleistung und die neue Heizung zu den gleichen Kosten betreiben zu können, wie die alte – gänzlich ohne Investitionskosten.

## Was steckt dahinter?

Beim Contracting übernimmt ein Energiedienstleister die Versorgung einer Liegenschaft mit der benötigten Energie. Ein Contractingvertrag kann die Lieferung von Wärme, Kälte, Strom, Druckluft oder andere Formen von Energie umfassen. Die folgenden drei Contractingvarianten sind für Wohnungseigentümergeinschaften geeignet:

## Energieförder-Contracting

Die häufigste Variante des Contracting wird i.d.R. dann angewendet, wenn eine Anlage komplett ausgetauscht oder saniert werden muss. Der Contractor übernimmt die Planung, Finanzierung, Errichtung und den Betrieb der Energieanlage. Dabei trägt er über die gesamte Dauer des Vertrages die volle Anlagenverantwortung. Da die Investitionen vom Contractor übernommen werden, kann der Kunde freiwerdende Finanzmittel an anderer Stelle verwenden. Im



Gegenzug verpflichtet sich der Kunde, über einen bestimmten Zeitraum Nutzenergie vom Contractor zu beziehen. Die Vertragsdauer erstreckt sich meist über zehn Jahre. Das Energieförder-Contracting ist so konzipiert, dass sich die Effizienz der Energieanlage direkt auf das Ergebnis des Contractors auswirkt. Bei einem Energieförder-Contracting-Projekt werden nicht die Kosten des Primärenergieträgers (Heizöl, Erdgas, Biomasse etc.) in Rechnung gestellt, sondern die der Nutzenergie (Wärme, Kälte, Strom, Druckluft etc.). Durch die Marktvorteile des Contractors und sein Eigeninteresse an einem energieeffizienten Anlagenbetrieb kann, im Vergleich zur Eigenregie, in einigen Fällen sogar eine günstigere Energieversorgung realisiert werden. Durch diese Charakteristika ist das Energieförder-Contracting prädestiniert für Wohnungseigentümergeinschaften.

## Technisches Anlagenmanagement/ Betriebsführungs-Contracting

Dieses Contracting beschränkt sich darauf, dass der Unternehmer für den

Anlageneigentümer Aufgaben wie das Bedienen, Überwachen, Reparieren und Instandhalten von Energieanlagen übernimmt. Abgerechnet wird entweder über ein zeitraumbezogenes Entgelt oder ein Entgelt nach Aufwand für Material und Arbeitszeit. Auch diese Variante kann insbesondere dann für >



Der Autor

VOLKER SCHMEES

**Projektleitung/Politische**

**Kommunikation des Verbandes für**

**Wärmelieferung e. V. (VfW)**

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

Wohnungseigentümergeinschaften relevant sein, wenn bereits in moderne Energietechnik investiert wurde und diese nun durch professionelle Betriebsführung einen optimalen Effizienzgrad erzielen soll.

### Finanzierungs-Contracting

Dieses Angebot bezeichnet Vorhaben, bei denen der Contractor eine für die Energieversorgung eines Gebäudes eingesetzte Anlage plant, finanziert und errichtet. Die Betriebs- und Instandhaltungsverantwortung liegt anders als beim Energieliefer- und Einspar-Contracting beim Nutzer bzw. Immobilieneigentümer. Abgerechnet werden die Kosten für Finanzierung, Planung und Bau der Anlage. Vorteile ergeben sich durch günstigere Bezugsmöglichkeiten der Anlagentechnik und/oder des Brennstoffs. Die Vertragslaufzeiten sind in der Praxis sehr unterschiedlich, abhängig vom Umfang des Projektes.

### Ab welcher Größenordnung lohnt sich Contracting?

Die Betrachtung jedes Contractingprojektes erfolgt individuell und lässt sich nicht pauschalisieren. Als Faustregel lässt sich sagen, dass Contracting in der Regel bei Wohnanlagen ab zehn bis fünfzehn Wohneinheiten (WE) bzw. ab ca. 1000 qm beheizter Fläche infrage kommt. Somit ist Contracting für die meisten Wohnungseigentümergeinschaften eine vorteilhafte Alternative zum Eigenbetrieb.

Um einen groben Überblick zu erhalten, ob eine Contracting-Lösung infrage kommt, hat der Verband für Wärmelieferung e. V. (VfW) einen kostenlosen Contractingrechner eingerichtet. Zudem gibt es für Wohnungseigentümergeinschaften, Immobilienverwalter und andere Interessenten die Möglichkeit, eine kostenlose Contracting-anfrage an die VfW-Mitgliedsunternehmen zu richten. Weitere Informationen sind unter [www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de) zu erhalten.

### Warum Contracting?

#### 1. Wirtschaftlichkeit

Der Contractor ist Profi im Betreiben und Errichten von Energieerzeugungsanlagen. Er verdient sein Geld nicht mit dem Ver-

kauf von Brennstoff, sondern im Gegenteil mit der Energieeinsparung. Das führt dazu, dass Anlagen, die im Contracting laufen, normalerweise wesentlich geringere Verbrauchswerte haben als Anlagen, die unkontrolliert munter vor sich hin heizen.

#### 2. Technologie

Contractoren befassen sich intensiv mit den modernen Technologien, um eine hohe Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Sie haben geschulte Mitarbeiter, die die Anlagen planen, errichten und betreiben. WEGs müssen nicht erst ihren Verwalter zu einer Technikschiung entsenden oder mit diversen Herstellern fachsimpeln lassen, um die optimale Heizung einzubauen.

#### 3. Gebäudesituation

Contracting ist geeignet für Neubau, den Weiterbetrieb einer bestehenden Anlage und bei Modernisierung einer Altanlage.

Der Contractor berät je nach Gebäudesituation, und besonders im Bestand hat er, wenn es die Einsparungen hergeben, die Möglichkeit, zu den gleichen Betriebskosten wie bisher die Altanlage zu betreiben bzw. die Modernisierung durchzuführen. Rückstellungen für eine neue Heizung müssen nicht mehr gebildet werden.

#### 4. Gesetzgebung

Aktuell schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, dass Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ab 2015 nicht mehr betrieben werden dürfen und gegen moderne Heizsysteme ausgetauscht werden müssen. Wo dies für Verunsicherung sorgt, bietet der VfW Unterstützung bei der Suche nach qualifizierten Unternehmen, zu Verträgen, zur Kalkulation, zur Qualitätssicherung und zur Abwicklung an.

#### 5. Entscheidungshilfe

Die WEG muss nur eine Entscheidung fällen: Pro Contracting. Sobald der Contractor gefunden ist, erhält dieser den Auftrag, nicht eine vorher lang in der WEG diskutierte Anlage zu errichten, sondern das Gebäude mit Energie zu versorgen. Diesen Auftrag nimmt der Contractor an. Wie er das macht, ist sei-

ne Sache. Es wird ein Vertrag geschlossen, der die Energielieferung und den Preis umfasst. Mit Details muss sich die WEG nicht auseinandersetzen.

### Welche speziellen Anforderungen gelten bei der Umstellung auf Contracting?

Wohnungseigentümergeinschaften können ihre internen Angelegenheiten durch Beschlüsse oder Vereinbarungen regeln. Eine Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Unterschriften aller Miteigentümer von einem Notar beglaubigt werden. Sie ist deshalb sehr aufwändig und wird möglichst vermieden. Ein Beschluss kann dagegen auf einer Eigentümerversammlung gefasst werden und ist dann wirksam. Er muss lediglich ordentlich protokolliert werden. Fragen von grundlegender Bedeutung für eine Wohnungseigentümergeinschaft können aber nicht durch Beschluss, sondern nur durch Vereinbarung geregelt werden. Für die Umstellung auf eine Contracting-Lösung reicht ein Beschluss.

### FAZIT

Angesichts der zunehmenden Komplexität der rechtlichen und technischen Rahmenbedingung bei der Energieversorgung in Wohngebäuden sowie der stetig steigenden Energiekosten und der zunehmenden Klimaerwärmung, können intelligente Energiedienstleistungskonzepte wie Contracting für Wohnungseigentümergeinschaften durchaus sinnvoll sein. Die Professionalität und das Know-how der Energiedienstleister können dazu beitragen, Einsparpotentiale moderner Technologien über eine optimale Betriebsführung auszuschöpfen.

## NACHGEFRAGT



Dipl.-Ing.  
Stefan Scherz,  
freier Berater  
des VfW

Dipl.-Ing. Stefan Scherz ist Vorsitzendes des VfW-Beirates Technik-Innovation-Management und externer Berater des Verbands. Er war selbst langjährig als Contractor aktiv und hat in dieser Zeit auch viele Projekte in Wohnungseigentümergeinschaften realisiert.

### *Herr Scherz, welche Besonderheiten sind bei Contracting-Projekten mit Eigentümergemeinschaften zu beachten?*

Ein entsprechender Beschluss für die Umsetzung eines Contracting-Projektes muss in der Eigentümerversammlung als wichtigstem Organ in einer Eigentümergemeinschaft gefasst werden. Dies gestaltet sich häufig schwieriger als nötig, weil die Ausgangslagen der einzelnen Entscheider oft sehr unterschiedlich sind. So werden nicht immer nur rein fachliche Beweggründe für eine Entscheidung zugrunde gelegt, sondern es sind oft auch emotionale Gründe, die ggf. den notwendigen Diskussionskurs noch absolvieren müssen.

## Für Eigentümergemeinschaften kann Contracting kostengünstiger sein und die Instandhaltungsrücklage schonen.

### *Wo sehen Sie die größten Vorteile einer Contracting-Lösung für Eigentümergemeinschaften?*

Es sind mindestens drei große Vorteile zu sehen: Erstens muss die WEG sich um die Heizungsanlage nicht mehr kümmern, weil sie weiß, dass dafür ein fachkundiger und professionell arbeitender Dienstleister bereit steht, der auch an Sonn- oder Feiertagen die Heizung, sollte sie einmal ausfallen, wieder verlässlich und schnell in Gang bringt. Zweitens liefert der Contractor die Wärme in der Regel kostengünstiger als dies die WEG in Eigenregie könnte. Und drittens wird die Instandhaltungsrücklage für andere Investitionsentscheidungen geschont.

### *Was sind die Hemmnisse bei einer möglichen Contracting-Lösung?*

Oft können die WEGs durch den immensen Diskussionsbedarf nicht entscheiden oder die Zeiträume werden extrem lang, bis tatsächlich etwas passiert.

### *Was ist bei der Abrechnung des Contracting-Vertrages zu beachten?*

Für die WEG ändert sich nicht viel: Der Contractor liefert die Wärme an die gesamte WEG, und ein Messdienstleister spaltet gemäß Heizkostenverordnung die Rechnung in die individuellen Anteile jedes Miteigentümers auf.

### *Welche konkreten Maßnahmen werden i.d.R. durch den Contractor durchgeführt?*

Der Contractor übernimmt alle relevanten Maßnahmen für die reibungslose und effiziente Energieversorgung. Diese kann je nach Contracting-Modell neben der Installation einer hocheffizienten Neuanlage auch Zusatzleistungen oder Ergänzungen (z. B. Wärmeversorgung mit Mieterstrom) mit enthalten. In einem Zeitraum von meist zehn Jahren werden dann Betriebsführungsaufgaben vom Contractor übernom-

men, der auf diese Weise die Verfügbarkeit der Anlage und den Endwert der Anlage am Ende der Vertragslaufzeit hoch hält.

### *Welche Praxishilfen gibt es für Contracting-Interessierte derzeit? Welche sind geplant?*

Der VfW hält eine Ausschreibungshilfe auf seiner Internetseite bereit. In der wird ausführlich erläutert, wie ein Contracting-Unternehmen nicht nur gesucht, sondern auch gefunden werden kann. Zudem wurde in einer Kooperation zwischen dem VfW und Verbänden aus der Wohnungswirtschaft ein Leitfaden zur gewerblichen Wärmelieferung entwickelt, der zum Jahreswechsel erschienen ist.

# STROBL

WASSERSCHADENBESEITIGUNG MIT SYSTEM

**SERVICENUMMER**  
**0180 - 2 28 87 62**  
**BAYERNWEIT IM EINSATZ**

- WASSER- UND BRANDSCHADENSANIERUNG
- LECKORTUNG
- SCHIMMELPILZSANIERUNG
- BAUTROCKNUNG
- BAUBEHEIZUNG
- SANIERUNGSARBEITEN

[www.strobl-service.de](http://www.strobl-service.de)  
[info@strobl-service.de](mailto:info@strobl-service.de)

**WASSERSCHADEN-  
STROBL FRAGEN!**

# Sporen-Alarm

Schimmel in Wohnräumen ist in der Heizperiode regelmäßig Thema. Wie man ihn vermeidet – und fachgerecht beseitigt.

**S**chimmelpilzbefall im Wohnraum ist meist ein Problem der Innenraumkondensation. Oft sind die Außenwände betroffen, die gerade bei niedrigem Dämmstandard bauphysikalisch geringe Oberflächentemperaturen aufweisen. Verstärkt wird dieses Problem durch nicht angepasstes Nutzerverhalten. In Außenwändecken wird die sowieso schon vorhandene Wärmebrücke durch vorgestellte Einrichtungsgegenstände verstärkt. Rein rechnerisch ist bei dieser Konstellation bereits bei 50 Prozent Luftfeuchte im Raum Schimmelpilzbildung möglich.

## Wärmedämmung dämmt die Schimmelgefahr.

Oft entstehen Konflikte zwischen Mieter und Eigentümer, wenn es um die Schuldfrage geht. Lösen kann dieses Dilemma meist nur ein Sachverständiger. Er prüft,



Der Autor

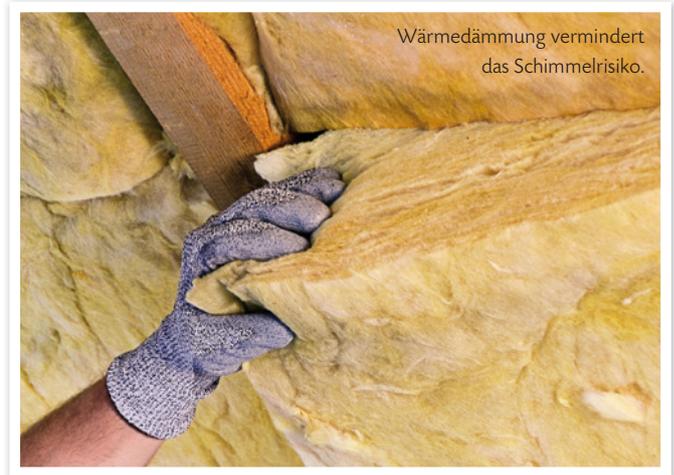
DIPL.-ING.(FH), M.B.P. FRANZ HEBICH

**Der Bauingenieur, Bauphysiker und Sachverständige für Schimmelpilze im Innenraum ist Geschäftsbereichsleiter der Firma Strobl.**  
[www.strobl-service.de](http://www.strobl-service.de)

ob das Bauwerk einen baulichen Mangel aufweist oder ob ein Fehlverhalten der Nutzer vorliegt. Entscheidend dafür, ob ein Baumangel vorliegt, ist das Baujahr, da hier meist Bestandsschutz gilt. Durch das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung (WDVS) werden die Oberflächentemperaturen erhöht und somit die Schimmelpilzgefahr durch Innenkondensation vermindert. Dass solch eine Maßnahme Schimmel erst verursacht, ist ein noch immer verbreiteter Irrglaube.

Beim Einbau neuer Fenster allerdings ist Vorsicht geboten. Da dies meist die bauphysikalischen Gegebenheiten in Bezug auf die Feuchte verschlechtert, gilt es gleich mehrere Hürden zu nehmen.

Neben den Anforderungen der aktuellen EnEV, die spezielle Wärmedämmwerte der Fenster vorschreibt, ist die im Jahr 2009 novellierte DIN 1946-6 zu beachten. Ihr zufolge ist für Mehrfamilienhäuser, in denen mehr als ein Drittel der Fenster ausgetauscht wurde, ein Lüftungskonzept zu erstellen. Hintergrund ist die Gewährleistung des Feuchteschutzes in Abwesenheit des Nutzers. Hier haben die Fensterhersteller bereits reagiert und bieten fast alle Lösungen an, um dies zu erreichen. So wird zwar nicht zwangsläufig elektrische Anlagentechnik notwendig, die eingehende Auseinandersetzung mit dem Lüftungsthema bleibt jedoch Pflicht. Was



Fachfirmen und Planer oft übersehen, ist die Überprüfung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108-2. Diese Norm ist eine eingeführte technische Baubestimmung und zieht bei Nichtbeachtung unter Umständen Baumängel nach sich. Um Kondensationen auszuschließen, muss eine Mindestoberflächentemperatur erreicht werden, die beim Normklima (innen 20°C, außen -5°C) bei mindestens 12,6°C liegen muss. Dies gilt auch für kritische Bereiche wie Außenwändecken oder Laibungen, in denen ein höherer Wärmeabfluss erfolgt und sich Wärmebrücken bilden.

## Schuld ist immer Feuchtigkeit.

Bei Wasserschäden ist die Ursache in der Regel schnell gefunden und die Feuchtigkeit durch eine installierte Trocknung entfernt. Hier ist jedoch Eile geboten, da Schimmelpilz innerhalb weniger Tage entstehen kann. Ist trotzdem im Zuge der Einnässung von Bauteilen mikrobieller Befall entstanden, stellt sich die Frage der fachgerechten Schimmelpilzentfernung.

Der **Fenster austausch** kann die **Bauphysik** in Bezug auf Feuchte **verschlechtern**.

## Grundsätzlich gilt: Von **Schimmelpilz** befallenen **Bauteile** müssen **ausgebaut** werden.

Generell liegt der Richtwert bei einem halben Quadratmeter. Bei einem Befall größerer Flächen ist eine Fachfirma einzuschalten. Diese Unternehmen lassen sich leider nur schwer unterscheiden, da es hier keine rechtlichen Vorgaben für deren Qualifikation gibt. In dieser bauhistorisch noch jungen Branche existieren weder Lehrberuf noch Zugangsvoraussetzungen. Nachweise über erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfungen, das Vorhandensein der notwendigen technischen Ausstattung sowie Referenzen können und sollten jedoch trotzdem überprüft werden.

### **Erforderliche Sanierung**

Grundsatz ist der Ausbau der vom Schimmelpilz befallenen Bauteile. Für die Durchführung ist ausschlaggebend, in welcher Staubexposition die notwendigen Arbeiten durchgeführt werden. Diese regelt die Vorschrift BGI 858 der Berufsgenossenschaft. Das kann im ungünstigsten Falle Maßnahmen mit sich bringen, die an die der Asbestentsorgung erinnern – wie Abschottung mit Schwarz/Weiß-Trennung. Das muss aber nicht zwangsläufig sein. Bei staubminimierenden Sanierungsmethoden können Abstriche bei der Baustelleneinrichtung sowie der Schutzausrüstung gemacht werden. Wichtig bleibt aber das staubminimierte Arbeiten. Filterklasse H ist hier vorgeschrieben.

Schwierig wird es, wenn der Befall nicht sichtbar ist. Bei Materialien innerhalb von Bauteilen muss eine Bewertung erfolgen. In der Fachwelt wird diskutiert, welche Schimmelpilzkonzentrationen von Bauteilen zur normalen Hintergrundbelastung gehören und welche problematisch sind. Da es keine gesetzlichen Grenzwerte gibt, ist der Interpretationsspielraum sehr groß. Zum Beispiel kristallisiert sich für Polystyrol-Dämmschichten (EPS) unter Fußböden ein Schwellenwert von 10 000 Keimen pro Gramm heraus. Jedoch sind die Unsicherheiten groß, und daher werden oft niedrigere Grenzwerte angenommen.

### **Desinfektion oder Rückbau**

Während die VDS 3151 Desinfektionsmaßnahmen durchaus vorsieht, ist nach Meinung vieler Baubiologen der Rückbau dieser Konstruktionen alternativlos. In der Folge besteht unter Sanierern und Sachverständigen und nicht zuletzt in Bezug auf die Bewohnbarkeit große Unsicherheit. Der vom Umweltbundesamt vorgestellte Entwurf zur „Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden“ fördert diese Unsicherheit in der Fachwelt noch weiter, da hier neue Sichtweisen wie „Kennzeichnungspflicht von belasteten und versiegelten Konstruktionen“ eingeworfen werden.

### **Luftreinigung und Messung**

Mit der eigentlichen Schimmelpilzsanierung ist es noch nicht getan. Da sich in jedem Gramm Staub bis zu drei Millionen Sporen befinden können, sollte immer eine Feinreinigung erfolgen. Hier kommt das Feuchtwischverfahren für glatte und das Absaugen (H-Sauger) für poröse Flächen zur Anwendung. Spezielle Desinfektionsmittel sind nicht erforderlich, da Sporen mit dem Wasser gebunden werden und somit entfernt sind. Dies ist ein

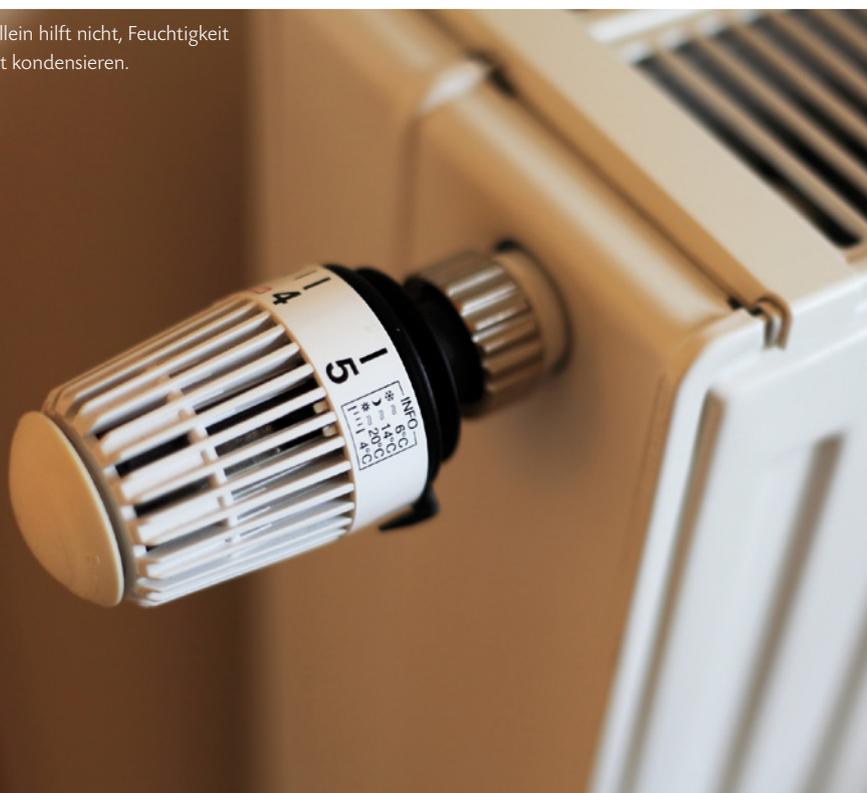
oft unterschätzter Punkt in der Kette der notwendigen Arbeitsschritte.

Die anschließende Luftreinigung erfolgt mit speziellen Geräten, die dem Raumvolumen angepasst sein müssen, durch mehrere Lagen Partikelfilter bis hin zum HEPA-Filter.

Die Abnahme der Leistung wird durch eine Luftkeimmessung gewährleistet. Durch einen Luftkeimsammler wird eine definierte Luftmenge angesaugt und auf jeweils zwei unterschiedliche Nährböden gebracht. Pro Raum wird eine Messung durchgeführt. Da Schimmelpilzsporen allgegenwärtig sind und jahreszeitlichen, natürlichen sowie regionalen Schwankungen unterliegen, wird zur Referenz eine Außenprobe genommen. Nach der Auswertung im Labor erhält man ein Ergebnis mit qualitativer (Schimmelpilzart) und quantitativer (Menge) Aussage. Das Innenraum-Ergebnis wird mit der Referenzprobe der Außenmessung verglichen. Zur Bewertung kommt der „Schimmelpilzleitfaden“ des Umweltbundesamtes zum Tragen.

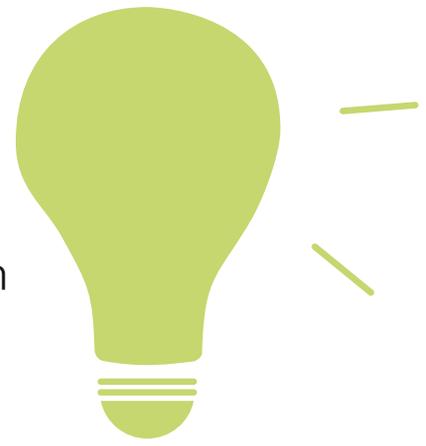
Wenn die Abschlussmessungen den Vorgaben entsprechen, ist ein hygienischer Zustand erreicht, der dem vor dem Schadenereignis entspricht. Die Maßnahme ist damit erfolgreich und gilt als abgenommen.

Heizen allein hilft nicht, Feuchtigkeit darf nicht kondensieren.



# Besseres Licht:

## mehr Sicherheit und weniger Kosten



Investitionen in energieeffiziente Beleuchtung lohnen sich – für Mieter, Eigentümer und die Umwelt.

**M**onochromes Schummerlicht im Hauseingang, zu hohe Stromkosten im Mietshaus? In vielen Wohn- und Gewerbeimmobilien ist die Beleuchtung indes mehr als ein Jahrzehnt alt. Diese alten Anlagen

- verbrauchen zu viel Energie,
- treiben die Stromkosten in die Höhe,
- entsprechen häufig nicht mehr den aktuellen Effizienzvorgaben,
- erfordern relativ hohen Wartungsaufwand
- und bieten häufig nur schlechte Beleuchtungsqualität, z. B. durch Verschmutzung oder unzureichende Entblendung.

Alte Beleuchtungstechnik verträgt sich somit kaum mit den aktuellen Anforderungen an Lichtqualität und Effizienz. Die Vorgaben wurden durch die Energieein-



Die Autorin

MONIKA SCHÄFER-FEIL

**Pressestelle licht.de, eine**

**Brancheninitiative von ZVEI –**

**Zentralverband Elektrotechnik- und**

**Elektronikindustrie e.V.**

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

sparverordnung 2014 nochmals deutlich verschärft. Nicht zuletzt sind auch die stetig steigenden Strompreise ein guter Grund für Vermieter und Verwalter, den Verbrauch so weit wie möglich zu senken.

### Einsparungen bis zu 80 Prozent

Zwar benötigt die Beleuchtung weniger Energie als Heizung und Warmwasser. Doch lassen sich hier mit vergleichsweise geringem Aufwand hohe Einsparungen erzielen. Zu einer effizienten Beleuchtung gehören sparsame Lichtquellen, optimierte Betriebsgeräte und Qualitätsleuchten mit hohem Wirkungsgrad. Mit elektronischem Lichtmanagement – sinnvoll etwa in Treppenhaus oder Tiefgarage – sinkt der Stromverbrauch nochmals deutlich. Ein Beispiel: Wird eine alte Beleuchtungsanlage aus den 70er-Jahren mit effizienten T5-Leuchtstofflampen und modernen Leuchten saniert, spart dies bereits rund 55 Prozent Energie. Noch besser sieht die Bilanz aus, wenn Bausteine des modernen Lichtmanagements eingesetzt werden: Lichtsteuerungen nach Anwesenheit und

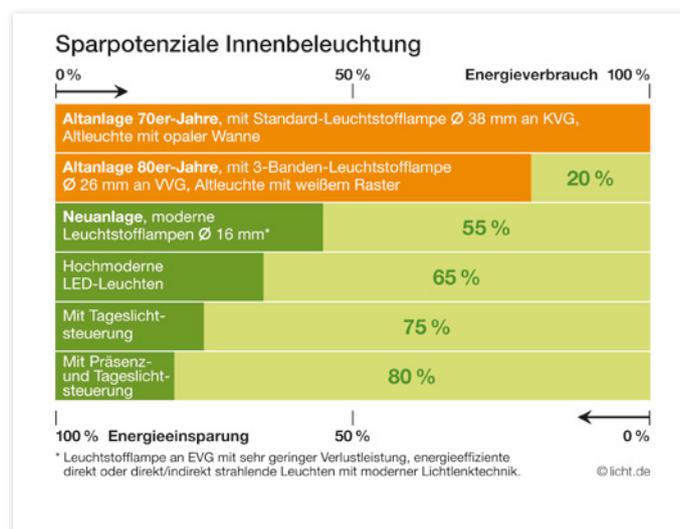
Tageslicht in Kombination mit aktuellen LED-Leuchten senken den Stromverbrauch um etwa 80 Prozent.

Da die Betriebskosten der Beleuchtung (Stromverbrauch und Wartung) heute rund 90 Prozent der Gesamtkosten ausmachen, rechnet sich ein Wechsel zu effizienter Lichttechnik häufig schon innerhalb weniger Jahre. Gleichzeitig profitieren Mieter und Besucher von besserer Lichtqualität, die auch so manche Immobilie optisch besser dastehen lässt.

### Effiziente Lichtquellen

Die einfachste Form der Sanierung besteht darin, vorhandene Leuchten mit neuen, effizienteren Lichtquellen auszurüsten. Ein Wechsel ist immer dann richtig, wenn Lampen ausgefallen sind, flackern oder schlecht starten. LEDs erreichen heute Effizienzwerte wie Leuchtstofflampen und sind in vielen Anwendungen im Innen- und Außenbereich im Einsatz. Dabei halten sie viele Jahre, was zusätzlich Kosten für Wartung und Lampenersatz senkt. Die beste Wahl sind dabei stets komplette LED-Leuchten. Hier

sind alle Komponenten perfekt aufeinander abgestimmt, so dass Effizienz und Lebensdauer vor allem bei Qualitätsleuchten überzeugen. LED-Leuchtmittel allein erreichen zwar nicht die Langlebigkeit auf LED ausgelegter Leuchten, können aber für den Austausch alter Lichtquel-



Die Sanierung einer alten Beleuchtungsanlage spart viel Energie und sorgt für mehr Lichtkomfort.



Blendfrei, angenehm hell und effizient: Die Treppenhausbeleuchtung weist Mietern und Besuchern den Weg.

Für viele Lichtanwendungen bleiben auch konventionelle Lampen wie etwa schlanke T5-Leuchtstoff- oder Halogenlampen mit energieoptimierter IRC-Technik eine gute Wahl. Über die Effizienzstufe informiert das EU-Energielabel: Besonders effiziente Lampen wie LED-Retrofit-Lampen mit Schraub- oder Stecksockel, kompakte Energiesparlampen und Leuchtstofflampen erreichen die „grünen“ Energieklassen, mindestens also Klasse A. Ein weiterer Vorteil ist ihre lange Lebensdauer, die bei Qualitätslampen deutlich über 10 000 Stunden liegt.

#### Lichtfarbe und Farbwiedergabe

Beim Kauf neuer Leuchtmittel ist darauf zu achten, dass sie den Vorgaben auf dem jeweiligen Leuchtschild entsprechen und ihre Lichtfarbe zu den vorhandenen Lampen passt. Die meisten Menschen bevorzugen warmweißes Licht in ihrem Wohnumfeld, also Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin. Überall dort, wo gearbeitet wird oder funktionales Licht zur Förderung der Konzentration gefragt ist, kann auch neutral weißes Licht mit einer Farbtemperatur bis zu 5000 Kelvin eingesetzt werden. Diese Lichtfarbe eignet sich zum Beispiel für Kellerräume, hohe Treppenhäuser und Tiefgaragen.

Eine gute Farbwiedergabe garantiert, dass das Lampenlicht die natürlichen Farben in der Umgebung wiedergibt. Für Innenräume empfiehlt sich eine hohe Farbwiedergabe mit mindestens Ra 80, in Außenbereichen und Nebenräumen genügt Ra 70.

#### Komfortabel und effizient: elektronisches Lichtmanagement

Wenn es darum geht, Stromkosten einzusparen und zugleich mehr Komfort zu gewinnen, spielt Lichtsteuerung eine Schlüsselrolle. Digitale Steuerung sorgt dafür, dass immer das richtige Licht zum richtigen Zeitpunkt in der richtigen Menge zur Verfügung steht. Die Möglichkeiten des Lichtmanagements in Mietshäusern sind vielfältig:

- Präsenzmelder sorgen dafür, dass die Beleuchtung nur dann eingeschaltet wird, wenn Kellerräume oder Garage tatsächlich betreten werden. Auch im Außenbereich sind Bewegungsmelder sinnvoll, beispielsweise an der Haustür oder auf dem Weg durch den Vorgarten.
- In Treppenhäusern lässt sich das einfallende Tageslicht effizient nutzen; künstliches Licht wird nur nach Bedarf hinzugeregelt. Die elektronische Steuerung sichert gleichmäßige Helligkeit und minimiert den Energieverbrauch.

Digitale Lichtsteuerung lässt sich auch in die übergeordnete Gebäudesystemtechnik integrieren. Das zentrale System steuert in diesem Fall Beleuchtung, Heizung, Klimaanlage und andere energieverbrauchende Komponenten im Gebäude. Das optimiert den Energieverbrauch und vereinfacht die Wartung, weil defekte Beleuchtungskomponenten im System automatisch erfasst und gemeldet werden.

Eine gute Beleuchtung von gemeinsam genutzten Bereichen gehört nicht nur zur Verkehrssicherungspflicht der Vermieter. Sie ist auch Visitenkarte des Hauses und trägt dazu bei, dass Bewohner sich wohl und sicher fühlen.

Die Modernisierung der Beleuchtungstechnik kann als Teil der energetischen Sanierung mit zinsgünstigen Darlehen der KfW und Programmen der Länder gefördert werden.

#### LESETIPPS

Die Brancheninitiative licht.de gibt auf ihrer Webseite Tipps zur richtigen Beleuchtung: [www.licht.de](http://www.licht.de)  
Im Bereich Publikationen steht auch die Informationsschrift von ZVEI und VDE „LED-Lampen als Ersatz für Leuchtstofflampen“ zum Download bereit.

len durchaus eine sinnvolle Lösung sein. Das Sparpotenzial ist beträchtlich: Wer zum Beispiel eine 60-Watt-Glühlampe im Keller gegen eine 10-Watt-LED ersetzt, spart bei 10 000 Betriebsstunden bereits 125 Euro Stromkosten.

Beim Austausch sollte generell darauf geachtet werden, dass die Helligkeit der neuen Lichtquelle mit der alten übereinstimmt und vor allem normierte Beleuchtungsstärken eingehalten werden. Über die Helligkeit informiert der Lumen-Wert (lm), der auf der Lampenverpackung angegeben ist. Für das Beispiel der 60-Watt-Glühlampe bedeutet dies, dass eine Ersatzlampe einen Lichtstrom von rund 700 bis 750 Lumen aufweisen sollte.

Besondere Vorsicht ist beim Austausch von älteren Leuchtstofflampen gegen LED-Retrofit-Lampen in Röhrenform geboten: In der Regel verändert sich nach einem Lampenwechsel die Lichtstärkeverteilung – und damit auch die Beleuchtungsstärke. Sofern auch Betriebsgeräte oder Verdrahtungen innerhalb einer Leuchte ersetzt oder verändert werden, gilt zudem: Die Umrüstung einer Leuchte in Eigenverantwortung ist immer eine bauliche Veränderung des Originals – mit der Folge, dass die Leuchte ihre Prüfzulassung verlieren kann. In diesem Fall ist der Betreiber der Anlage für deren Sicherheit verantwortlich.

# Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Aktuelle Gerichtsurteile, die hier erläutert werden, befassen sich mit dem Ansatz von Rechtsanwaltskosten im Wirtschaftsplan von Eigentümergemeinschaften, der Rechtmäßigkeit von Beschlussfassungen zur Beschränkung der Redezeit in Eigentümerversammlungen und der konkludenten Entlastung des Verwalters durch Beschluss über die Jahresabrechnung.

## Ansatz von **Rechtsanwaltskosten** im Wirtschaftsplan

**Was war passiert:** Die Parteien sind Mitglieder einer WEG. In einer Eigentümerversammlung wurde mehrheitlich der Gesamtwirtschaftsplan sowie die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013 beschlossen. Darin ist auch eine Ausgabenposition in Höhe von 7.000 Euro für „RA-Kosten/Rechtsstreit“ enthalten,



Dr. Susanne Schießer



Claudia Otto



dies mit Blick auf laufende Anfechtungsklagen. Dieser Beschluss wurde von zwei Wohnungseigentümern mit der Anfechtungsklage angegriffen. Sie beanstanden den Ansatz dieser Kostenposition in den Einzelwirtschaftsplänen.

**Die Meinung des Gerichts:** Der BGH hat die Revision der Kläger zurückgewiesen und ausgeführt, dass die Wohnungseigentümer jedenfalls dann befugt seien, im Wirtschaftsplan Mittel für die Rechtsverteidigung anzusetzen, wenn derartige Klagen allgemein zu erwarten sind. Dies gilt nach Ausführungen des BGH auch,

obwohl Beschlussanfechtungsklagen sich nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer richten. Der Verwalter dürfe dennoch den von ihm mit der Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer beauftragten Rechtsanwalt aus Gemeinschaftsmitteln bezahlen. Diese Mittel können durch Ansatz in der Jahresabrechnung oder im Wirtschaftsplan, durch Sonderumlage oder auch eine besondere Rücklage aufgebracht werden. Die Wohnungseigentümer dürfen die Bereitstellung von Geldmitteln für die Bezahlung eines Rechtsanwalts ge-

Die Autorinnen

DR. SUSANNE SCHIEßER

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

CLAUDIA OTTLO

**Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.  
[www.sibeth.com](http://www.sibeth.com)**

mäß § 10 Abs. 6, S. 3, 2. Alt. WEG zu einer Gemeinschaftsangelegenheit machen. Der Ansatz der Mittel dient dazu, den Verwalter in die Lage zu versetzen, einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen. Hierzu ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG verpflichtet. Dann muss ihm auch die Möglichkeit gegeben werden können, den Rechtsanwalt, der auch einen Vorschuss auf seine Gebühren verlangen darf, bezahlen zu können. Diese Vorschusspflicht kann zumindest dann noch gemeinschaftlich erfüllt werden, wenn noch kein konkretes Beschlussanfechtungsverfahren anhängig ist, wie in dem vom BGH entschiedenen Fall. Dann kann nämlich jeder der Wohnungseigentümer in die Rolle des beklagten „übrigen Wohnungseigentümers“ geraten und damit vorschusspflichtig werden. Durch die vorausschauende Bereitstellung der nötigen finanziellen Mittel für die Bezahlung

eines Rechtsanwalts wird dem Verwalter die Möglichkeit gegeben, eine Verteidigung gegen eine Beschlussanfechtungsklage schnell und effektiv zu veranlassen. In den Einzelabrechnungen der nächsten Jahresabrechnung dürfen dann die entnommenen Vorschüsse letztlich nur den-

jenigen Eigentümern angelastet werden, die tatsächlich Beklagte und damit vorschusspflichtig waren.

**Dokumentation:** BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 26/14 = BeckRS 2014, 21971

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Die Rechtsprechung des BGH soll den Verwalter einer WEG dazu in die Lage versetzen, seine Obliegenheit aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG erfüllen zu können. Wenn dem Verwalter eine Vertretungsbefugnis hinsichtlich der in der Norm genannten Passivprozesse zukommt, wozu auch Beschlussanfechtungsklagen gehören, muss ihm auch eine effektive Vertretung ermöglicht werden. Hierzu gehört auch zur Abwendung von Nachteilen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen und die von diesem erhobenen Gebührenvorschüsse begleichen zu können. Zu beachten ist schließlich, dass die Position nur dann im Wirtschaftsplan angesetzt werden darf, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es zu Beschlussanfechtungsklagen kommen wird. Dies kann etwa aus den Erfahrungswerten und dem bisherigen Verhalten der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft abgeleitet werden.*

# DDIV<sub>aktuell</sub> Verwaltungsbeirat

NEU!

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

Informiert umfassend und kompetent zu allen Themen rund um das Wohneigentum und die WEG-Verwaltung

Positionieren Sie sich jetzt als **fachkompetente** und **serviceorientierte Hausverwaltung** – fordern Sie gleich Ihr kostenfreies Musterexemplar von DDIV<sub>aktuell</sub> – Verwaltungsbeirat an oder bestellen Sie direkt Ihre Auflage per Mail an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)



Eine Sonderpublikation des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände

## Beschränkung der Redezeit durch Beschluss

**Was war passiert:** In einer WEG-Versammlung wurde unter TOP 1 ein Beschluss gefasst, der eine generelle Beschränkung der Redezeit eines Eigentümers zu jedem Tagesordnungspunkt auf drei Minuten vorsah. Eine Beschränkung auf die konkrete Versammlung war dabei in dem Beschluss nicht vorgesehen. In dem Beschlussantrag wurde zugleich geregelt, dass die Aufnahme von Tagesordnungspunkten für eine WEG-Versammlung nur dann möglich sein soll, wenn der Antrag so zeitnah gestellt wird, dass die zweiwöchige Ladungsfrist dennoch eingehalten werden kann. Der Beschluss wurde von einem Miteigentümer angefochten.

**Die Meinung des Gerichts:** Das Amtsgericht hat den Beschluss auf Anfechtung für ungültig erklärt. Das Landgericht hat die gegen diese Entscheidung gerichtete Berufung im Beschlusswege zurückgewiesen. Nach Ansicht beider Instanzgerichte entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch wenn es sich um einen Geschäftsordnungsbeschluss handelt, der normalerweise nicht separat angefochten werden kann, ist hier eine

Abweichung von dieser Regel geboten: Normalerweise fehlt einer Anfechtungsklage gegen Geschäftsordnungsbeschlüsse das Rechtsschutzbedürfnis, weil diese sich mit Ablauf der Versammlung „von selbst“ erledigen. Hier liegt es jedoch anders: Der Beschluss sollte die Redezeit nicht nur für die eine Versammlung, sondern seinem Wortlaut nach (wie auch aus dem Gesamtzusammenhang) generell für die Zukunft auf drei Minuten pro Tagesordnungspunkt beschränken. Da es sich um eine allgemeine Regelung handelt, erledigt sich der Geschäftsordnungsbeschluss hier nicht mit dem Ablauf der Versammlung. Der

Beschluss entspricht nach Ansicht der Gerichte auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er keinerlei Ausnahmen für diese feste Redezeit vorsieht. Die Gerichte führen dazu aus, dass sich die Redezeit an der Bedeutung der Themen und an ihrer Komplexität orientieren können muss. Es müsste daher in einem solchen Beschluss jedenfalls eine Ausnahme für besonders umfangreiche oder schwierige Materien vorgesehen sein.

**Dokumentation:** LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 05.06.2014 – 2-09 S 6/13 = ZWE 2014, 408

### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Die Gerichte haben nicht darüber entschieden, ob jegliche Redezeitbegrenzung unzulässig ist. Sie halten es unter gewissen Umständen (z. B. bei Erfahrungen mit überlangen Sitzungen in der Vergangenheit) für denkbar, dass derartige Regelungen getroffen werden. Ob die WEG-Versammlung dafür die nötige Beschlusskompetenz besitzt, wird in der Entscheidung des LG weder bejaht noch verneint. Jedenfalls sehen die Gerichte es aber für notwendig an, bei Redezeitbeschränkungen Ausnahmen für komplexe Themen vorzubehalten. Ein derartiger Beschluss sollte nicht für alle zukünftigen Versammlungen, sondern nur für die jeweils aktuelle Versammlung beschlossen werden – dann ist auch der Umfang der abzuarbeitenden Themen anhand der Tagesordnung absehbar.*

## Konkludente Entlastung des Verwalters durch Beschluss über die Jahresabrechnung

**Was war passiert:** Die Parteien sind Mitglieder einer WEG. In einer Versammlung wurde folgender Beschluss gefasst: „Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2013 mit Datum vom 09.04.2014, abschließend mit einem Gesamtguthaben in Höhe von € 2.538,79 zu genehmigen. Die Verrechnung der Einzelergebnisse erfolgt zum 10.06.2014.“ Diesen Beschluss focht die Klägerin im Klagewege an. Zur Begründung führte die Klägerin aus, dass in diesem Beschluss eine konkludente Beschlussfassung über



die Entlastung des Verwalters zu sehen sei. Die Verwalterentlastung entspräche aber nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter im Raum stünden.

**Die Meinung des Gerichts:** Das Gericht sah die Anfechtungsklage als unbegründet an, weil diesem Beschlusswortlaut gerade keine Entlastung des Verwalters zu entnehmen sei. Nach Ansicht des Gerichts hängt die Frage, ob in der Genehmigung der Jahresabrechnung zugleich auch der Verwalter entlastet werden sollte, von der Auslegung des jeweiligen Beschlusses ab. Die Verwalterentlastung und die Genehmigung der Jahresabrechnung seien zwei grundsätzlich getrennte Entscheidungen, die verschiedene Gegenstände betreffen. Jedenfalls sind es zwei eigenständige Beschlussgegenstände, die keinesfalls zwingend miteinander verbunden sind. In der Jahresabrechnung sind sämtliche Einnah-

men und Ausgaben der Gemeinschaft in einem Wirtschaftsjahr darzustellen, was auch solche Ausgaben beinhaltet, die vom Verwalter zu Unrecht getätigt wurden. Die Jahresabrechnung soll der Information und Kontrolle der Wohnungseigentümer dienen. Währenddessen hängt die Frage der Entlastung des Verwalters davon ab, ob die Wohnungseigentümer dessen Geschäftsführung insgesamt billigen wollen und auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter verzichten wollen. Die Entscheidung über die Verwalterentlastung hat ggf. erhebliche Bedeutung für die Mitglieder

der WEG, weil ihr die Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses zukommen. Ferner führt das Gericht aus, dass der Beschlussinhalt dem Beschluss selbst zu entnehmen sein muss. Um die weitreichenden Folgen einer Verwalterentlastung herbeizuführen, müssen daher Anhaltspunkte im Beschluss selbst oder zumindest im Übrigen Inhalt des Protokolls oder der Ladung zur Eigentümerversammlung zu finden sein.

**Dokumentation:** LG München I, Beschluss vom 11.09.2014 – 1 T 15087/14 = ZWE 2014, 419

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Um Klarheit über eine Verwalterentlastung zu gewinnen, aber auch um Streitigkeiten über den Beschluss der Jahresabrechnung zu vermeiden, sollte über die Entlastung des Verwalters stets ausdrücklich beschlossen werden.*

## SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) oder per E-Mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de).

### Muster-Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



#### **WEG-Verwaltung**

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



#### **Mietverwaltung**

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



#### **SE-Verwaltung**

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

### DDIV-Praxishilfen



#### **ZMR Sonderheft 2011**

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften  
€ 15 (zzgl. MwSt.)



#### **Kompendium Energetische Sanierung**

2., überarbeitete Auflage,  
Februar 2014  
kostenfrei



DDIVservice GmbH

# Neue Regelungen

Zum Jahresanfang sind einige gesetzliche Neuerungen in Kraft getreten – was gilt es zu beachten?

Von Stephanie Benusch

## MINDESTLOHN SEIT JANUAR PFLICHT

Seit 1. Januar dürfen Arbeitgeber die gesetzlich festgelegte Lohnuntergrenze von 8,50 Euro pro Stunde nicht mehr unterschreiten. Wer dies nicht einhält, begeht eine Ordnungswidrigkeit, für die Geldbußen zwischen 30.000 und 500.000 Euro verhängt werden können. Ist eine WEG selbst Arbeitgeber und beschäftigt Mitarbeiter, ist sie zur Einhaltung des Mindestlohnes verpflichtet. Darüber hinaus gilt es, Vorsicht walten zu lassen bei Scheinselbstständigkeit und bei unternehmerisch tätigen WEG. Ein ausführlicher Artikel dazu erschien in **DDIVaktuell** 08/2014, S. 52 f.

## Neuregelungen beim Mess- und Eichgesetz

Das Jahr 2015 bringt eine neue Anzeigepflicht für Immobilienbesitzer und WEG mit sich: Demnach müssen seit Beginn des Jahres neue oder erneuerte Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmezähler dem zuständigen Eichamt gemeldet werden. Im Rahmen seiner Informationspflicht ist der zuständige Hausverwalter zudem verpflichtet, über die Neuerungen aufzuklären. Für die Mitglieder der DDIV-Landesverbände hat der DDIV zudem eine Handlungsempfehlung ausgearbeitet. Diese ist über die Landesverbände und im Intranet unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) abrufbar. Umfassende Informationen finden Sie auch auf Seite 36 f.



## Neues Meldegesetz ab November 2015: Vermieter muss Ein- und Auszug bestätigen.

Ab 1. November 2015 gilt ein neues, bundesweites Meldegesetz (BMG). Neben Regelungen zur Datenspeicherung und zur Datenübermittlung zwischen öffentlichen Stellen wird mit dem Gesetz die Vermieterbescheinigung wieder eingeführt, die bereits bis 2002 galt. Sie soll Scheinmeldungen verhindern. Den Vermieter bzw. den vom Eigentümer beauftragten Verwalter trifft dann eine Mitwirkungspflicht. Innerhalb von zwei Wochen müssen dem Mieter oder der Meldebehörde der Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch bestätigt werden. Neben dem Namen und der Anschrift des Wohnungsgebers muss die Vermieterbescheinigung die Art des meldepflichtigen Vorgangs (Einzug oder Auszug) und das Datum, die Anschrift der Wohnung und den Namen der meldepflichtigen Personen enthalten. Die Vorlage einer solchen Bescheinigung bei der zuständigen Behörde ist künftig im Rahmen einer An-, Um- oder Abmeldung Pflicht. In einigen Meldebehörden ist die Vorlage einer Vermieterbescheinigung bereits jetzt gang und gäbe. Bei Missachtung der Meldepflicht, Fristversäumnis oder fehlender Vermieterbescheinigung droht ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro – auch für Vermieter, wenn dieser die Bescheinigung nicht oder verspätet ausstellt. Mit dem neuen Meldegesetz wird das Melderecht in Deutschland harmonisiert.

## GRUNDERWERBSTEUER STEIGT

Nordrhein-Westfalen und Saarland erhöhen die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2015 auf 6,5 Prozent. Brandenburg plant im Sommer ebenfalls eine Erhöhung von derzeit 5,0 Prozent auf 6,5 Prozent. Nur drei Bundesländer fordern von den zukünftigen Immobilieneigentümern einen Satz unter 5 Prozent, darunter Bayern, Sachsen und Hamburg.

- Schleswig-Holstein 6,5 Prozent
- Saarland 6,5 Prozent (neu ab 1.1.2015)
- Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent (neu ab 1.1.2015)
- Berlin 6,0 Prozent
- Hessen 6,0 Prozent
- Sachsen-Anhalt 5,0 Prozent
- Bremen 5,0 Prozent
- Thüringen 5,0 Prozent
- Niedersachsen 5,0 Prozent
- Mecklenburg-Vorpommern 5,0 Prozent
- Rheinland-Pfalz 5,0 Prozent
- Baden-Württemberg 5,0 Prozent
- Brandenburg 5,0 Prozent (6,5 Prozent ab Sommer 2015)
- Hamburg 4,5 Prozent
- Bayern 3,5 Prozent
- Sachsen 3,5 Prozent

## AUSTAUSCHPFLICHT FÜR VERALTETE HEIZKESSEL

Heizkessel, die vor 1985 erbaut wurden oder seit mehr als 30 Jahren in Betrieb sind, müssen ab diesem Jahr stillgelegt oder ausgetauscht werden. Das schreibt die derzeitige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vor. Betroffen sind vor allem Konstanttemperatur-Heizkessel, die die Temperatur nicht nach der gefragten Heizleistung anpassen. Bei Nichtaustausch kann ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro fällig werden. Unberührt bleiben effiziente Brennwert- und Niedertemperatur-Heizkessel mit einem besonders hohen Wirkungsgrad. Auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die von den Eigentümern seit 1. Februar 2002 selbst genutzt werden, sind von der Pflicht ausgenommen. Bei einem Eigentümerwechsel gilt eine Übergangsfrist von zwei Jahren.

## UND DAS ÄNDERT SICH AUCH

### Pkw-Verbandskästen

Ab 2015 müssen Verbandskästen in Pkw der geänderten DIN 13164 entsprechen. Danach gehören ab sofort zwei Feuchttücher zur Hautreinigung und ein 14-teiliges Pflaster-Set zur Grundausstattung. Ein Austausch noch gültiger Verbandskästen ist nicht erforderlich.

### Briefporto Deutsche Post

Seit 1.1.2015 gilt ein verändertes Porto für den Versand von Briefen. Das Entgelt für den nationalen Standardbrief bis 20 Gramm erhöht sich um 2 Cent auf 0,62 Euro. Gleichzeitig sinkt der Preis für einen Kompaktbrief bis 50 Gramm im nationalen Versand um 5 Cent auf 0,85 Euro.

### Beiträge zu Kranken- und Rentenversicherung

Im neuen Jahr ändert sich der gesetzlich vorgeschriebene Beitragssatz für die Krankenversicherung: Er sinkt von 15,5 auf 14,6 Prozent des Bruttoeinkommens. Arbeitgeber und Arbeitnehmer teilen sich den Beitragssatz paritätisch mit jeweils 7,3 Prozent. Ob und in welchem Umfang sich deshalb der Krankenversicherungsbeitrag verringert, hängt von den Festlegungen der jeweiligen Krankenkasse ab. Sollten einzelne Krankenkassen mit den Beiträgen nicht auskommen, dürfen sie vom Arbeitnehmer einen Aufschlag verlangen. In der gesetzlichen Rentenversicherung sinkt der Beitragsanteil des Arbeitnehmers um 0,1 Prozentpunkte auf 9,35 Prozent. Der Arbeitnehmerbeitrag zur gesetzlichen Pflegeversicherung steigt um 0,15 Prozentpunkte auf 1,175 Prozent.

### Kirchensteuer

2014 wurden alle Banken gesetzlich verpflichtet, zu prüfen, ob für ihre Kunden eine Kirchensteuerpflicht besteht. Sofern bei dieser Prüfung eine Kirchensteuerpflicht erkannt wird, erfolgt der Kirchensteuereinbehalt ab dem 1. Januar 2015 automatisch. Wohnungseigentümergeinschaften und damit Rücklagen und Hausgeldkonten sind von der Umlage befreit. Ausführliche Informationen in **DDIVaktuell** 06/2014, S. 43.

## Rauchwarnmelder in Baden-Württemberg und Hessen bindend

Während in Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt das letzte Jahr der Übergangsfrist zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Bestandsbauten begonnen hat, müssen die Geräte in Baden-Württemberg und Hessen bereits installiert sein. Die Bauverordnungen der jeweiligen Länder geben Auskunft darüber, welche Räume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden müssen und wer für die Installation und Wartung zuständig ist. Umfassende Artikel zu Pflichten, Fristen und Empfehlungen erschienen in **DDIVaktuell** 04/2014, S. 24 sowie 07/2014, S. 34.

## ÖKODESIGN-RICHTLINIE KOMMT

Nach der Ökodesign-Richtlinie für energieverbrauchende und energieverbrauchsrelevante Produkte (ErP) müssen Wärmeerzeuger, Speicher und Warmwasserbereiter ab September 2015 höhere Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen. Die europaweite Verordnung gilt für Gas-, Öl- und Stromheizungen sowie Heizungen auf Basis von Wärmepumpen oder Kraftwärmekopplung und Kombinationsheizungen mit integrierter Warmwasserbereitung. Die Hersteller sind zudem verpflichtet, die Energieeffizienz der Geräte mit einem Label ähnlich wie bei Kühlschränken anzuzeigen. Detaillierte Auskunft finden Sie in **DDIVaktuell** 08/2014 S. 16 ff.

## Nachfolger gesucht?



Ingo Hackforth  
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz  
Geschäftsführer

**Sie möchten die Betreuung Ihrer Kundinnen und Kunden auch künftig in erfahrene und vertrauenswürdige Hände geben?**

STRABAG Residential Property Services betreut seit 20 Jahren rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag von Wohnungseigentümergeinschaften und Investoren. Mit mehr als 150 betreuten Wohnungseigentümergeinschaften gehören wir zu den Marktführern für WEG-Verwaltung in Berlin. Wir sind deutschlandweit an der Übernahme von Verwaltungsunternehmen interessiert.

STRABAG Residential  
Property Services GmbH  
Heerstraße 24, 14052 Berlin  
Tel. +49 30 200508-300  
nachfolger@strabag-rps.de

**STRABAG**  
TEAMS WORK.

# Steuerliche Neuerungen 2015

Was sich für Arbeitnehmer und Unternehmer zum Jahresanfang ändert und was zu beachten ist.

## ► Einkommen- und Lohnsteuer

Die Steuererklärung für 2014 ist im Regelfall bis 31.05.2015 abzugeben. Das ist ein Sonntag, deshalb gilt hier der 01.06.2015. Die steuerberatenden Berufe haben allgemein eine Verlängerung bis zum Jahresende.

Arbeitnehmer, die nicht zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet sind, können 2015 noch rückwirkend bis zum Steuerjahr 2011 eine Veranlagung beantragen.

## ► Steuerklassen ändern

Die Wahl der Steuerklasse hat besonders dann große Bedeutung, wenn Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit drohen oder wenn eine Elterngeldphase bevorsteht. Mit der günstigen Steuerklasse III (Verheiratete) oder Steuerklasse II (Alleinstehende mit Kind) kann man für eine höhere Unterstützung sorgen. Beim Elterngeld ist ein frühzeitiger Wechsel der Steuerklasse (sieben Monate vor der Geburt) bedeutsam, weil der Durchschnitt der letzten sieben Monate vor der Entbindung zählt, wobei



Der Autor  
WOLFGANG WAWRO

**Der seit 1973 selbstständig tätige Steuerberater ist geschäftsführender 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)

der Mutterschutz vor der Entbindung nicht mitzählt.

## ► Steuerliche Erleichterungen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Für zusätzliche, außergewöhnliche Betreuungsleistungen (auch im Privathaushalt im umgrenzten Rahmen) wird ein Freibetrag von 600 Euro im Jahr eingeführt.

## ► Berufsausbildung

Im Gegensatz zur Fortbildung können nach der Gesetzeslage Berufsausbildungskosten lediglich begrenzt als Sonderausgaben abgesetzt werden. Der Bundesfinanzhof (BFH) hält das Verbot des Werbungskostenabzugs für berufliche Ausbildungskosten für verfassungswidrig. Mit Beschluss vom 17.07.2014 VI R 8/12 hat der BFH diese Frage dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Entsprechende Fälle sollten unbedingt offen gehalten werden.

Ab 2015 gilt gesetzlich eine neue Definition für eine Erstausbildung, die Mindestdauer der ersten Berufsausbildung wird auf 12 Monate festgelegt.

## ► Abgeltungsteuer

Wegen niedrigster Zinserträge sollten die Freistellungsaufträge bis zu 801 Euro (für Eheleute 1.602 Euro) überprüft und ggfs. auf mehrere Bankinstitute verteilt werden. Gerade bei geringen Einkünften (z. B. bei Rentnern) lässt sich unter Umständen sogar eine Einkommensteuerveranlagung vermeiden.

## ► Abzug von Kreditzinsen für Geldanlagen

Durch die Abgeltungsteuer werden keine Werbungskosten berücksichtigt. Aber

evtl. können solche Kreditzinsen abgesetzt werden, wenn der persönliche Steuerersatz über 25 % liegt. Beim BFH ist ein Verfahren unter dem Az. VIII R 18/14 anhängig.

## ► Die strafbefreiende Selbstanzeige ist nicht abgeschafft!

Die Bundesregierung hat ab 2015 die Regelungen aber krass verschärft. 2014 gab es deshalb nochmals eine hohe Zahl von Selbstanzeigen bei den Finanzämtern. Ab 2015 gilt:

- Absenkung der Grenze auf 25.000 Euro, bis zu der eine Steuerhinterziehung ohne Zuschlag bei einer Selbstanzeige straffrei bleibt.
- Darüber liegende Beträge sind zugleich von der Zahlung eines Zuschlags abhängig:
  - über 25.000 Euro – 10 %
  - über 100.000 Euro – 15 %
  - über 1 Mio. Euro – 20 %.
- Hinterzogene Steuern müssen für die vergangenen zehn Jahre erklärt und nachgezahlt werden.
- Bedingung wird auch die sofortige Zahlung der Hinterziehungszinsen (6 % p.a.)
- Bei bestimmten, nicht erklärten ausländischen Kapitalerträgen beginnt der Fristlauf der steuerrechtlichen Festsetzungsverjährung erst bei Bekanntwerden der Tat, spätestens zehn Jahre nach dem Hinterziehungsjahr.

Eile ist geboten, wenn jemand sich zur Ehrlichkeit bei den Steuern entschieden hat. Nur bevor die Tat entdeckt ist oder damit gerechnet werden muss, kann eine Selbstanzeige strafbefreiend wirken. Es drohen weitere multilaterale Datenaustauschabkommen. Ab April 2015 wird auch Luxemburg daran teilnehmen.

### ▶ **Prüfungshandlungen des Finanzamtes ohne Ankündigung**

Eine Umsatzsteuer-Nachschaue oder Lohnsteuer-Nachschaue kann ohne vorherige Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten durchgeführt werden. Wenn bei einer solchen Nachschaue getroffene Feststellungen hierzu Anlass geben, kann ohne vorherige Prüfungsanordnung zu einer Außenprüfung übergegangen werden. Achtung: Solche Handlungen können zur Sperrwirkung einer wirksamen Selbstanzeige führen!

### ▶ **Steuer auf Gewinne aus der Veräußerung von Xetra-Gold-Wertpapieren in Frage gestellt**

Die börsenfähigen Inhaberschuldverschreibungen, die jeweils einen Anspruch auf Lieferung von einem Gramm Gold verbriefen, erfüllten nicht die Voraussetzungen als Kapitalerträge, weil sie keine Kapitalforderung verbriefen, so das FG Baden-Württemberg; beim BFH ist ein Revisionsverfahren unter dem Az. VIII R 35/14 anhängig.

### ▶ **Kosten für Zivilprozesse**

Diese sind grundsätzlich nicht mehr steuerlich zu berücksichtigen. Aber: Scheidungskosten werden aufgrund eines Urteils des BFH, das jetzt auch von der Finanzverwaltung angenommen wird, als außergewöhnliche Belastungen anerkannt.

### ▶ **Basisversorgung im Alter**

Das Abzugsvolumen für Beiträge zur Basisversorgung wird ab 2015 von 20.000 auf 22.172 Euro angehoben (gesetzliche Rentenversicherung, Versorgungswerk und sog. Rürup-Verträge).

### ▶ **Umsatzsteuer für Bauleistungen 2014**

Fehlerhafte Gesetzanwendung durch die Finanzverwaltung und Gegenwind vom BFH haben für Chaos gesorgt. Für Auftragnehmer und Auftraggeber von

Bauleistungen gelten im Jahr 2014 drei Zeitabschnitte:

- Bis 14.02.2014 kann an der früheren Gesetzeslage (10%-Grenze) festgehalten werden, aber auch die Rechtsprechung angewendet werden. (BMF-Schr. v. 05.02. u. 08.05.2014)
- Vom 15.02.2014 bis 30.09.2014 ist die Rechtsprechung maßgebend; entscheidend ist die Beendigung der Baumaßnahme. (BMF-Schr. wie vor).
- Ab 01.10.2014 gilt die neue gesetzliche Regelung, die der früheren Verwaltungspraxis weitgehend entspricht, aber durch ein neues Bescheinigungsverfahren praktikabler wird.

### ▶ **Vorschläge zur Steuervereinfachung**

Die vom Bundesrat angeregten Änderungen wurden zum 1. Januar 2015 nicht mehr umgesetzt. Dazu gehören:

- Erhöhung des Arbeitnehmerpauschbetrages auf 1.130 Euro
- monatliche Pauschale von 100 Euro für die Benutzung des häuslichen Arbeitszimmers, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht
- höhere Nachweisaufgaben für Unterhaltszahlungen ins Ausland
- die Anhebung der Behinderten-Pauschbeträge
- die Einführung eines Sockelbetrags von 300 Euro für Handwerkerleistungen

Die folgenden Überlegungen werden auch durch die Bundesregierung bejaht, sodass mit einer Umsetzung zum neuen Jahr gerechnet werden kann:

- Sonderausgabenabzug für Zahlungen zur Vermeidung eines Versorgungsausgleichs
- Freistellungsaufträge oder NV-Bescheinigungen sollen nachgereicht werden können, solange noch

keine Steuerbescheinigung durch die Bank erstellt worden ist

- Nachbesserung zur umsatzsteuerlichen Steuerschuldnerschaft bei der Lieferung von Metallen

Eine doppelte Nichtbesteuerung von Einkünften („weiße Einkünfte“) oder den doppelten Abzug von Betriebsausgaben („double dip“) durch sog. hybride Gestaltungen sollen gesetzlich ausgeschlossen werden. Hier wird möglicherweise die Umsetzung erst gesondert im Laufe des Jahres 2015 erfolgen.

Das „Jahressteuergesetz 2015“, eigentlich Gesetz zur Anpassung der Abgabenordnung an den Zollkodex der Union und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, enthält eine Fülle von Änderungen – einige davon wurden hier angeschnitten. Die abschließende Beratung durch den Bundesrat erfolgte am 19.12.2014, nach Redaktionsschluss.

## Nicht ganz dicht?



### Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

# Stufenlos

## durch jedes Alter

Vorausschauende Immobilienbesitzer profitieren jetzt wieder von KfW-Zuschussvariante

Von Dr. Burkhard Touché

**A**ngesichts des demografischen Wandels kann der altersgerechte Umbau einer Immobilie eine entscheidende Investition in ihren Werterhalt und zur Erhöhung des Wohnkomforts sein. Die Notwendigkeit, Haus oder Wohnung an die Erfordernisse des Lebens im Alter anzupassen, rückt zunehmend ins Bewusstsein von Mietern und Eigentümern. Die KfW fördert eine barriere-reduzierende Modernisierung mit einem zinsgünstigen Kredit und seit kurzem auch wieder mit einer Zuschussvariante. In der Wohnungseigentümergeinschaft ist dies gerade für Aufzugsanlagen ein interessanter Punkt.

In der Zukunft wird sich eine große Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen auftun. Aktuell stehen 700 000 altersgerechte Wohnimmobilien zur Verfügung, den zusätzlichen Bedarf schätzt die Prognos AG auf etwa 2,9 Millionen Wohneinheiten. „Diesen Bedarf über den Neubau zu decken, ist wenig realistisch“, sagt Gerhard Loeschke, Professor der Hochschule Karlsruhe. „Es gilt also, über den Wohnungsbestand sinnvolle Angebote bereitzustellen.“ Als größte deutsche Förderbank verfolgt die KfW das Ziel, Immobilienbesitzer beim Umbau hin zu altersgerechtem Wohnraum zu unterstützen. Auch Wohneigentümergeinschaften können von den attraktiven Förderangeboten profitieren. Wer sein Eigentum vorausschauend und komfortabel umbauen oder modernisieren will, kann dieses Vorhaben mit einem zinsgünstigen Kredit aus dem Programm Altersgerecht Umbauen umsetzen oder seit Oktober 2014 auch wieder die Zuschussvariante in Anspruch nehmen.

### Vorteile für alle Altersgruppen

Schon kleine Investitionen, etwa in Sanitärräumen, schaffen große Erleichterung für ältere Menschen, deren Körperkräfte schwinden: Ein Haltegriff – an der richtigen Stelle montiert – erhält die Bewegungsfreiheit. Auch eine bodengleiche Dusche trägt zur Steigerung der Sicherheit bei. Jungen Familien erleichtert eine moderne

Bauweise mit kinderwagentauglichen Eingängen und elektronischen Türöffnern den Alltag in den eigenen vier Wänden. Und: „Noch wenigen Immobilieneigentümern ist bekannt, dass auch Maßnahmen zum Einbruchschutz in Kombination mit der Barriere-reduzierung gefördert werden“, ergänzt KfW-Expertin Manuela Strauch. Viele Bauherren kombinieren barriere-reduzierende Maßnahmen auch mit einer energetischen Sanierung, die ebenfalls von der KfW gefördert wird. So wird nicht nur der Wohnkomfort erhöht, sondern es sinken auch noch die Energiekosten.

### Die sieben Förderbereiche: Welche Maßnahmen mit dem Kredit finanziert werden können

1. Wege zu Gebäuden und Außenanlagen (z. B. altersgerechte Stellplätze für PKW, Kinderwägen oder Fahrräder)
2. Eingangsbereich und Wohnungszugang (z. B. Bewegungsflächen, Wetterschutzmaßnahmen)
3. Überwindung von Treppen und Stufen (z. B. Aufzugsanlagen oder Rampen)
4. Umgestaltung der Raumgeometrie (z. B. Schwellenabbau, Zuschnitt der Zimmer)
5. Maßnahmen in Sanitärräumen (z. B. bodengleiche Duschen, Modernisierung WC oder Waschbecken)
6. Sicherheit und Bedienelemente (z. B. elektronische Türöffner, Einbruchmeldeanlage)
7. Umgestaltung oder Schaffung von Gemeinschaftsräumen

Kredit sowie Zuschuss sind überdies für alle Maßnahmen einsetzbar, die zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 erforderlich sind.

### Unterstützung auf dem Weg zum Altersgerechten Haus

Ein besonderes Gütesiegel für eine Wohnimmobilie ist der Standard Altersgerechtes Haus. Immobilienbesitzer und Bauherren erfüllen dazu Anforderungen aus sechs Förderbereichen. Sie sorgen für einen altersgerechten Zugang, ein altersgerechtes Wohn- und/



oder Schlafzimmer, eine altersgerechte Küche sowie ein altersgerechtes Bad und Bedienelemente gemäß den technischen Mindestanforderungen. Bei einem Mehrfamilienhaus wird der Standard Altersgerechtes Haus erreicht, wenn alle Wohnungen des Gebäudes die genannten Anforderungen erfüllen. Wer sich zu diesem Schritt entschließt, kann den Umbau günstig mit einem Kredit oder der Zuschussvariante aus dem Programm Altersgerecht Umbauen finanziere-

#### Der Kredit Altersgerecht Umbauen:

- Objektbezogener Höchstbetrag von 50.000 Euro je Wohneinheit
- Laufzeit: bis 30 Jahre
- Tilgungsfreijahre: bis 5 Jahre
- Zinsbindung: bis 10 Jahre
- Auch die anteiligen Kosten für die Fachplanung und Baubegleitung können zu hundert Prozent gefördert werden
- Eigentümer, Selbstnutzer, Mieter, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind antragsberechtigt

Weitere Informationen: [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159)

#### Der Zuschuss Altersgerecht Umbauen:

- Maximal 5.000 EUR, 10 Prozent der förderfähigen Investitionskosten pro Wohneinheit für den Standard „Altersgerechtes Haus“ unter Einbindung eines Sachverständigen
- Maximal 4.000 Euro pro Wohneinheit, 8 Prozent der förderfähigen Investitionskosten für frei kombinierbare Einzelmaßnahmen
- Zuschussbeträge werden ab 300 Euro ausgezahlt
- Private Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, Wohnungseigentümergeinschaften und Mieter sind antragsberechtigt
- Antragstellung bei der KfW

Weitere Informationen: [www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455)

Fragen zu Förderangeboten für Altersgerechtes Umbauen beantworten Experten des KfW-Infocenters per E-Mail an [infocenter@kfw.de](mailto:infocenter@kfw.de) oder unter der kostenfreien Rufnummer 0800 539-9002.

Immobilienverwalter finden eine Übersicht über die Förderprodukte der KfW sowie speziell für sie aufbereitete Informationen, darunter einen Zuschussrechner und Schritt-für-Schritt-Anleitungen unter [www.kfw.de/immobilienverwalter](http://www.kfw.de/immobilienverwalter)

## Bezuschusst wird altersgerechter Umbau in selbst genutztem Wohnraum – auch bei Mietern.

ren. Dabei sind auch Beratung, Baubegleitung und Prüfung durch einen Sachverständigen, der die Einhaltung der Anforderungen bestätigt, inklusive. Die Einbindung eines Sachverständigen ist für die Zuschussvariante verpflichtend. Sachverständige finden Immobilienbesitzer bei der Bundesarchitektenkammer (BAK, [www.bak.de](http://www.bak.de)), der Bundesingenieurkammer (BInGK, [www.bingk.de](http://www.bingk.de)) und in der Sachverständigen-Datenbank des Handwerks ([recht@zdh.de](mailto:recht@zdh.de) oder zukünftig unter [www.svd-handwerk.de](http://www.svd-handwerk.de)).

#### 50.000 Euro Kreditbetrag je Wohneinheit

Bis zu 50.000 Euro Kreditbetrag je Wohneinheit gewährt die Förderbank Investoren von Wohnimmobilien, die eine Wohnimmobilie barrierearm umbauen und den Wohnkomfort erhöhen oder umgebauten Wohnraum als Ersterwerber kaufen möchten. Die KfW stellt Kredite im Programm Altersgerecht Umbauen ausschließlich über Finanzierungspartner bereit. Die Zuschussvariante für private Antragsteller kann bei der KfW beantragt werden. Der Antrag auf Förderung muss vor Beginn des Vorhabens gestellt werden.

#### Wer kann Anträge stellen?

Der Kredit aus dem KfW-Förderprogramm Altersgerecht Umbauen kann unabhängig davon in Anspruch genommen werden, ob eine Familie in Planung ist, man im Alter so lange wie möglich unabhängig leben will oder einfach nur der Wohnkomfort der Immobilie unter Gesichtspunkten der Barrierereduzierung erhöht werden soll. Einzige Voraussetzung: Es sollen Barrieren in einer selbst genutzten oder vermieteten Wohnimmobilie reduziert werden. Auch Käufer von unmittelbar vor dem Kauf altersgerecht umgebauten Wohngebäuden sind antragsberechtigt. Es dürfen dafür seit Bauabnahme allerdings nicht mehr als zwölf Monate vergangen sein.

Dr. Adams Consulting

### Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.  
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG  
[www.dr-s-adams.com](http://www.dr-s-adams.com)  
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

## 7. Münchener Immobilienforum bricht alle Teilnehmerrekorde

Von Laura Schroth

Im Herzen von München, im Künstlerhaus am Lenbachplatz fand am 07. und 08. November das 7. Münchner Immobilienforum statt. Über 600 Teilnehmer, davon ca. 60 Hausmeister, über 220 Verwalter und mehr als 350 Verwaltungsbeiräte gaben sich die Ehre, am Immobilienforum teilzunehmen, und sorgten damit für einen Teilnehmerrekord. Es wurde auch dieses Jahr erneut ein Highlight!

Traditionell wurde auch diesmal wieder auf jede Zielgruppe individuell eingegangen. Der Auftakt richtete sich an die Hausmeister. Hier wurden praxisnahe Themen behandelt, wie beispielsweise lästiger Schimmelbefall oder auch das richtige Handeln bei verschiedensten Wetterlagen. Um die Themen noch praxisnäher zu gestalten, gab es Live-Vorfürhungen – von der Wasserpumpe bis zu Schneeräumgeräten. Es stellte sich schnell heraus: Hier hat sich eine interessierte und diskussionsfreudige Gruppe getroffen. Themen wie „Heizungsanlage und Warmwasserspeicher“, aber auch „Gebäude pflegen, sanieren und optimieren“ wurden ebenfalls diskutiert.

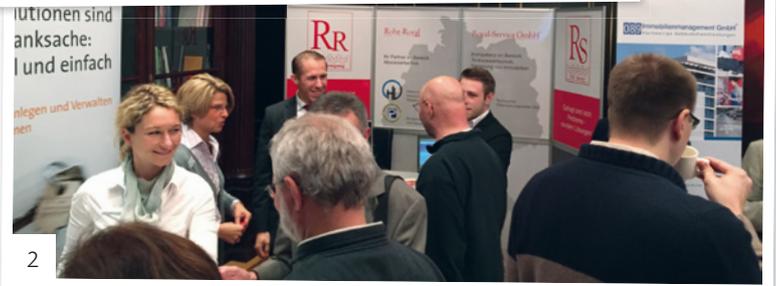
Bei den Verwaltern wurden Theorie und Praxis lebensnah behandelt. Höhepunkte waren die Vorträge von Herrn Aigner mit den „Neuerungen beim Immobilienmakeln“ sowie von Rechtsanwalt Marco J. Schwarz zum Thema „AG München aktuell: Gespräche mit den Richtern zum WEG aus erster Hand“. Mit seiner glänzenden Rhetorik bildete Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub mit „Mietrecht aktuell“ den Abschluss.

Am zweiten Tag begann der große Ansturm der Verwaltungsbeiräte. 300 Beiräte und 20 Aussteller besuchten das Künstlerhaus!

Die Eröffnung der Veranstaltung leitete Rechtsanwalt Michael Koch, Haus- und



1



2

Grundbesitzerverein, mit dem Thema „Türen und Fenster – wer muss zahlen? Und was kann man ändern?“ ein. Von den Teilnehmern aufmerksam verfolgte Thematiken waren zum einen „Die Rolle des Verwaltungsbeirats bei einer größeren baulichen Maßnahme“ sowie „Brand- und Bestandschutz – Lagerung in Keller/Dachboden, Rettungswege, Brandschutzauflagen“.

Als Vorstandsvorsitzender des VDIV Bayern e.V. widmete sich Steffen Haase dem Punkt „Der Verwaltungsbeirat in der Praxis – Rechnungsprüfung durch den Beirat“, leitete souverän wie immer die Veranstaltung und stand für Fragen seitens der Verwaltungsbeiräte stets zur Verfügung.

Krönender Abschluss waren die Ausführungen von Rechtsanwalt Marco J. Schwarz zur aktuellen Rechtsprechung im Wohnungseigentum.

Eine positive und entspannte Atmosphäre war an beiden Tagen der Veranstaltung

sowohl bei den Teilnehmern als auch den Verantwortlichen des VDIV Bayern zu verzeichnen. Die 20 Aussteller der Fachausstellung konnten zahlreiche Kontakte knüpfen und standen den wissbegierigen Teilnehmern als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Auch im Jahr 2015 wird der VDIV Bayern e.V. das Münchner Immobilienforum am 13. und 14. November in den Räumlichkeiten des Künstlerhauses durchführen.

Die Präsentationen zur Veranstaltung stehen bis zum Ende des Jahres auf der Homepage des VDIV Bayern zum Download bereit:

[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)

1 Vorstandsvorsitzender Steffen Haase vor dem gut gefüllten Plenum

2 Zufrieden mit dem Verlauf: 20 Unternehmen präsentierten sich in der begleitenden Fachausstellung.

# Jahresabschlussveranstaltung in Bayern

Mehr als 200 Verwalter fanden sich zur Jahresabschlussveranstaltung des VDIV Bayern am Nockherberg zu einem geselligen vorweihnachtlichen Miteinander ein. Um dem guten Ansehen des VDIV Bayern als erfolgreicher Seminaranbieter wieder einmal gerecht zu werden, hatte der Verband ein breit gefächertes Angebot an Themen parat. Themen wie „Bauliche Maßnahmen und Instandhaltungsplanung“, „Darlehen für WEG: Bank- und KfW-Mittel“, „Notkompetenzen des Verwalters“ sowie „Aktuelle Rechtsprechung und ihre Auswirkung auf die Verwalterpraxis“ wurden vorgetragen und angeregt diskutiert.

## Imagefilm, Seminarkalender 2015 – VDIV Bayern informiert!

Steigende Mitgliederzahlen und jährlich über 2600 Seminarteilnehmer bestätigen das erfolgreiche Konzept und die Praxisnähe des VDIV Bayern. Die Verantwortlichen des VDIV Bayern informierten die Mitglieder über die Verbandsarbeit im vergangenen Jahr. In diesem Rahmen wurde erstmals auch der neue Imagefilm des VDIV Bayern vorgestellt, der unter

dem Motto „Mit uns wird Immobilienverwaltung zum Kinderspiel“ in zwei Minuten die Rolle des VDIV sowie des Verwalters darstellt. In bewusster Einfachheit wird in dieser Kürze die Zielgruppe des „unwissenden“ Eigentümers angesprochen und die Kernproblematik angerissen. Mitglieder des VDIV haben nun die Möglichkeit, sich den Imagefilm auf ihrer Seite einzurichten, um ihre Zusammenarbeit mit dem VDIV zu dokumentieren und somit Professionalität deutlich herauszustellen.

Auch ein kleiner Ausblick auf die Projekte im kommenden Jahr durfte natürlich nicht fehlen. Mit über siebzig Seminaren ist die Fortbildung weiterhin das Kerngeschäft des VDIV! Auch für die kommende Seminarsaison wurden viele neue Themen ins Programm aufgenommen. Alle Veranstaltungen, auch die Online-Seminare, sind auf der Internetseite einzusehen:

[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)



Neue Führungspositionen: Walter Plank, der neue Geschäftsführende Vorstand des VDIV Bayern e.V., und Carmen Fröhlich, die neue Geschäftsführerin der vdiv Service GmbH

## Neues aus der Führungsspitze

Neuigkeiten gab es auch aus der Verbandsführung zu vermelden. Der langjährige Geschäftsführer Walter Plank wurde vom Vorstand einstimmig zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführenden Vorstand bestellt und Carmen Fröhlich zur Geschäftsführerin der vdiv Service GmbH.

## Wir tanken Kraft für 2015

Das Gesellige kam neben all den spannenden Informationen und Vorträgen natürlich auch nicht zu kurz. Die Mitglieder des VDIV Bayern nutzten die Gelegenheit auch als kleine Auszeit aus dem stressigen Alltag und verliehen der vorweihnachtlichen Veranstaltung in den Pausen wieder die Atmosphäre eines „kuscheligen“ Familientreffens unter Kollegen.

# Einmal ist keinmal

13. Winterwochenende der Bayerischen Verwalter in Seefeld vom 13.–15. März 2015



Superstimmung auf und neben der Piste ist garantiert.

Nach den großen Erfolgen in den vergangenen Jahren findet auch 2015 wieder das Winterwochenende des VDIV Bayern statt. Skifahren ist hier nicht alles! Schneeschuhwanderungen, Rodelspass pur und Wellness stehen auch auf dem Programm.

Bereits jetzt haben wir zahlreiche Anmeldungen vorliegen und die Erfahrungen vom letzten Jahr sagen uns, es kann knapp werden.

Interesse? Alle Informationen können Sie in der Geschäftsstelle des VDIV Bayern e.V. (+49 89 591091 / [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)) abrufen.

Wir freuen uns auf Sie!

## Verwalterforum feiert 5-jähriges Jubiläum



Restlos gefülltes Plenum mit zur Teilnahme inspirierender Fachausstellung im Saal: das 5. B-B Verwalterforum

Bereits wenige Tage nach seiner offiziellen Ankündigung war das diesjährige Berlin-Brandenburger Verwalterforum restlos ausgebucht. Dies bestätigte dem Vorstand des VDIV B-B die Richtigkeit seines Konzeptes, welches auf der Präsentation aktuellster verwaltungsrelevanter Themen durch hoch kompetente Referenten aus Politik, Verwaltung und Recht basiert. So wurden den mehr als 160 Teilnehmern auch in der 5. Auflage des Verwalterforums aktuelle und brisante Themenkomplexe aus der Immobilienwirtschaft präsentiert. In bewährter Form fand das Forum am 11.11.2014 auch diesmal unweit des Berliner Zoologischen Gartens im Ludwig-Ehrhard-Haus statt.

In ihren einleitenden Worten bedankte sich die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß bei der Techem GmbH, insbesondere bei Peter Gerhardt, für die langjährige Zusammenarbeit. Die Tatsache, dass der Verband das Forum von Beginn an gemeinsam mit Techem durchführt, war den Teilnehmern einen Sonderapplaus wert. Im Folgenden betonte sie

die Wichtigkeit der in dieser Legislaturperiode beabsichtigten Einführung von Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Immobilienverwalter. Schließlich hob sie in ihrem Kommentar zum diesjährigen Branchenbarometer den immer noch vorhandenen hohen Unterschied zwischen den Vergütungen in Ost und West hervor.

In seinem Grußwort informierte Volkmar Vogel, MdB und Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, über die aktuellen politischen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und hob dabei die Bedeutung des professionellen Verwalters hervor. Neben der stringenten Durchsetzung der Mietpreisbremse betonte er die Wichtigkeit der energetischen Sanierung in den WEG. Des Weiteren berichtete Vogel über die Planungen zur Verabschiedung eines neuen Wertstoffgesetzes, welches auch für Verwalter von Bedeutung sein wird.

Besonders erfreut waren die Veranstalter darüber, dass sich seit 2010 offenbar eine Tradition im Programmkonzept entwickelt hat. Auch diesmal bildete der hochwer-

tige Vortrag von Rechtsanwalt Uwe Wanderer den Auftakt, der sich neben aktuellen Rechtsprechungen des BGH auch mit Fragen zur Abgrenzung von Wohnungseingangstüren im Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum beschäftigte und dabei die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum klar belegte. Ebenso traditionell beendete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, mit seinem beliebten „Allerlei“ die Veranstaltung. Exemplarisch sei auf seine Ausführungen zur Zuständigkeit der WEG bei Wasseranschlussgebühren im öffentlich-rechtlichen Raum hingewiesen.

Neben Vorträgen zur Praxis der energetischen Sanierung in WEG, zu Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern, zu rechtlichen Besonderheiten am Mietvertragsende, und zum

Konfliktmanagement in der Hausverwaltung sei der Vortrag von Bernd Schneider zum „papierlosen Büro“ hervorgehoben, der die Vision einer virtuellen Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Beiräten und Verwaltung skizzierte.

Eine Besonderheit des Verwalterforums ist die Form der Integration der Aussteller. Deren Stände werden in den Konferenzraum integriert und ermöglichen den Fachfirmen somit die direkte Teilnahme an der Veranstaltung sowie die Beteiligung an der Diskussion. Auch in diesem Jahr fand wieder eine in den Programmablauf eingebettete kurzweilige und informative Präsentation der Aussteller durch den Vorstandskollegen Mirko Jahn statt.

Roswitha Pihan-Schmitt, geschäftsführender Vorstand VDIV B-B, betonte in ihrem Schlusswort die erfolgreiche Etablierung der Veranstaltung in der Berlin-Brandenburger Verwalterszene und informierte über die Fortsetzung im kommenden Jahr, am 10.11.2015.

## 9. „Bau- und Haustechnik“ im November 2014 in Dresden

Von Kerstin Korb

Für Mitglieder, Gäste, Freunde und Interessenten des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. sowie für die gesamte Immobilienbranche wurde am Donnerstag, den 06.11.2014 durch den Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V., Dr. Joachim Näke, die 9. Fachtagung für Bau- und Haustechnik im Wynham Hotel in Dresden eröffnet.

Am Vorabend konnten sich die Fachaussteller, Referenten und Verbandsmitglieder schon etwas auf Weihnachten einstimmen und in einer Kerzenzieherei Geschenke vorbereiten. Mit dem Schwung dieser sehr lockeren Veranstaltung lief auch die problemorientierte Fachtagung ab.

Was soll ein Verwalter tun, wenn durch die Wohnungseigentümer wichtige Gesetze und Verordnungen negiert werden? Diese Frage wurde zunächst aus technischer Sicht durch die Herren Pönsch, ista Deutschland, und Mai, Brunata, für Themen wie das Eichgesetz, die Rauchwarnmelderinstallationen und die Trinkwasserverordnung beleuchtet und sehr viel Detailwissen vermittelt. Rechtsanwalt Alter, Kanzlei Strunz & Alter, diskutierte anschließend Handlungsoptionen für die Verwalter. Mit Arnold Lehmann-Richter, Professor für Privates Wirtschaftsrecht im FB Wirtschaftswissenschaften am Campus Schöneberg/Berlin, bekam die Veranstaltung weiteren Schwung. Er widmete seinen Vortrag der aktuellen WEG-Rechtsprechung und rief mit seinem Vortrag eine lebendige Diskussion hervor. Nicht weniger impulsiv beleuchtete Herr Kern, Allianz, die Erfahrungen der Gebäudeversicherer mit den Elementarschäden der letzten Jahre.

Zahlreiche Statistiken machten deutlich, was Immobilienverwalter in nächster Zeit erwarten könnte: noch mehr Schadensfälle, höhere Kosten für deren Beseitigung und vielleicht auch andere Versicherungs-

prämiem. In zwei Arbeitsgruppen wurden die Diskussionen fortgesetzt:

Arbeitsgruppe 1: Sanierungsfall Parksysteme (RA Andre Leist, Dresden: Die richtige Zuordnung von SE und GE und Herr Rolke, Fa. Wuttke, Doppelparksysteme-Sanierungs GmbH: Parksysteme richtig sanieren)

Arbeitsgruppe 2: Der Schlüssel und der Verwalter (Söhnke Schmidt, Gursch & Schmidt Assekuranzmakler, Dresden, Dr. Joachim Näke, Dresden, Albrecht Felgner, Felgner Sicherheitstechnik, Dresden)

Das Thema „Schlüsselverlust durch Eigentümer/Mieter/Handwerker: wie weiter?“ wurde aus Sicht der aktuellen Rechtsprechung sowie der Entwicklung der Schließtechnik und der datentechnischen Schlüsselverwaltung beleuchtet. Im Abschlussvortrag stellte Herr Lindhuber, Tele Columbus AG, Entwicklungstendenzen für Breitbandkabelnetze dar. Darüber hinaus bot die Fachaussstellung die Möglichkeit, direkten Kontakt zu Premium-, Koopera-

tionspartnern und Wettbewerbern herzustellen und sich über Angebote, Trends und Entwicklungen auf dem teilweise heiß umkämpften Markt zu informieren.

Die Veranstalter der Tagung bedanken sich herzlich bei allen Teilnehmern für ihr Engagement und laden bereits heute zu weiteren Veranstaltungen in Mitteldeutschland herzlich ein. Alle aktuellen Veranstaltungen sind zu finden auf der Verbands-Homepage [www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de](http://www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de)

- 1 Schwungvoller Auftakt: der Besuch in einer Kerzenzieherei
- 2 Konzentration auf aktuelle Problemstellungen: die 9. Bau- und Haustechnik
- 3 Bot Stoff für lebhaftes Diskussions: Prof. Arnold Lehmann-Richter



## Energie-geladene Tradition: November-Treffen bei Viessmann in Allendorf/Eder

Wie schon in den vergangenen fünf Jahren konnte der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. dank der guten Unterstützung und großzügigen Gastfreundschaft der Partnerunternehmen Viessmann Deutschland GmbH und Techem Energy Services GmbH erneut seine herbstliche Fachtagung am Unternehmenssitz von Viessmann in Allendorf/Eder veranstalten. Rainer Marcus als stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Verbands der Immobilienverwalter Hessen e.V. und Gastgeber Dieter-Georg Joschko als Vertreter der Viessmann Deutschland GmbH begrüßten rund 40 Teilnehmer, von denen die meisten schon in den frühen Morgenstunden die Anreise „aufs Land“ auf sich genommen hatten.

Die Werksbesichtigung mit begleitenden Erklärungen der Entstehung und Entwicklung von Viessmann bis zur Besichtigung der Produktfertigung stellte die traditionelle Einführung der Fachtagung dar. Anschließend führten die Vorträge versierter Referenten von Viessmann und Techem zu angeregten Diskussionen über das diesjährige Thema „Anlagenmodernisierung – einfach und kosteneffizient: innovative Wärmeservice-Lösungen“. Dem Leitfaden der Veranstaltung „Energie – Optimierung, Modernisierung, Finanzierung“ folgend, griffen weitere Vortragsinhalte in Theorie und Praxis perfekt ineinander: Rechtsanwalt und Vorstand des Forum Contracting e.V., Volker J. Ziaja, referierte unter Berücksichtigung der Aspekte von Miet- und WEG-Recht über Chancen und Risiken des Wärmecontractings. Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland, widmete sich mit einem



Brillante Riege: Volker J. Ziaja, Matthias Werner, Dieter-Georg Joschko, Rainer Marcus, Oliver Philipp Kehry und Dr. Harald Schlee

Erfahrungsbericht aus Verwaltersicht dem Contracting mit detailliertem Hintergrundwissen über die praktische Umsetzung. Den nicht zu unterschätzenden und wichtigen Bereich der Finanzierung stellte abschließend Dr. Harald Schlee von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen vor und präsentierte das neue hessische Programm zur Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften, wobei er die für diese wichtige Zielgruppe der Wohnungswirtschaft neuen attraktiven, unbürokratischen Förderangebote der KfW erläuterte.

Die jederzeit angeregten Gespräche zwischen Tagungsteilnehmern und Referenten zeigten wieder einmal, wie wichtig es für professionelle Verwalter ist, sich mit den vielfältigen aktuellen und zukunftsweisenden Aspekten rund um das Thema „Energie“ zu befassen. Nur wer heute schon weiß, wo es morgen lang geht und hier mit Unterstützung des VDIV Hessen, seiner engagierten Kooperationspartner und Mitglieder aus einem beachtlichen Kenntnis- und Erfahrungsschatz schöpfen kann, hat auch zukünftig „die Nase vorn“.

Für die Unterstützung und die herzliche Gastfreundschaft von Viessmann, vertreten durch Dieter-Georg Joschko, sowie von Techem, vertreten durch Matthias Werner, bedanken wir uns sehr. Mit ihrer Hilfe und den fachlich gelungenen und brillanten Vorträgen von Volker J. Ziaja, Oliver Philipp Kehry sowie Dr. Harald Schlee ist es zum wiederholten Male gelungen, den Nerv der Verwalterwelt von heute und morgen zu treffen. Auf die für 2015 bereits geplante Fortsetzung der gefragten und erfolgreichen Fachtagungsreihe dürfen schon alle gespannt sein!

### 1. Partnergespräch des VDIV Hessen

Auf Einladung des Vorstandes des VDIV Hessen e.V. trafen sich am 27.11.2014 die Vertreter fast aller Kooperations- und Premiumpartner des hessischen Landesverbandes in Neu-Isenburg.

In seiner Einführungsrede erläuterte der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel den zahlreich erschienenen Firmenvertretern die Arbeit und das erfolgreiche politische Engagement des hessischen Landesverbandes sowie des DDIV und definierte das Ziel der Veranstaltung: der offene Gedankenaustausch darüber, was sich die

Partner von ihrem Engagement im Verband erhoffen und wünschen und welche Vorstellungen seitens des Verbandes bestehen. In der unmittelbar einsetzenden Diskussion zeigte sich im konstruktiven und willkommenen Diskurs, dass Verband und Firmenvertreter letztendlich aus unterschiedlichen Gründen das gleiche Ziel verfolgen.

Erörtert wurden Pläne für gemeinsame Veranstaltungen, auch in kleinerem Rahmen und in „verwalterschwachen“ Gebieten, von zwei- bis max. drei-stündiger Dauer am späten Nachmittag, für rasche

Informations-Updates der Partner an den Verband und seine Mitglieder über anstehende technische oder gesetzliche Änderungen, für praktisch angelegte Fachvorträge der Partner in Veranstaltungen und für die Vergabe von Fortbildungspunkten für die Teilnahme von Verwaltern an Veranstaltungen – ganz im Sinne der von den Verbänden gewünschten Qualifizierung.

Weitere wichtige Themen waren die notwendige Absprache zwischen Verband und Partnern, aber auch zwischen den Partnerunternehmen in Bezug auf firmen-



offene Dialog soll fortgesetzt werden. Der Vorstandsvorstand wird schon in seiner nächsten Sitzung die zahlreichen Vorschläge und Anregungen erörtern. Die Veranstaltung schloss in lockerer Runde und mit einem gemeinsamen Abendessen, bei dem die Wichtigkeit des Austauschs über Wünsche und Zielsetzung zwischen Verband und den Partnern zur beiderseitigen Optimierung der Kooperation auf hohem Niveau und in angemessenem Rahmen erörtert wurde.

Der VDIV Hessen begrüßt neue Mitglieder:

- Hausverwaltung Othala
- Hausverwaltung Leisinger
- Hausverwaltung Schmitt
- Finesse-Service on Demand

eigene Veranstaltungen. Nicht die Masse der Veranstaltungen, sondern vielmehr die Qualität muss und sollte im Vordergrund stehen. Einig waren sich die Unterneh-

mensvertreter auch darin, dass ein starker Verband für die Partner wichtig und interessant ist. Fazit der Veranstaltung: Der mit diesem Partnersgespräch begonnene

••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

## Schnelle Übersicht über alle **Energierrechnungen**

Im Bereich der Immobilienverwaltung stellt das Controlling von Energierrechnungen einen erheblichen Zeit- und Personalaufwand dar: Für jede einzelne abgerechnete Wohneinheit müssen die abrechnungsrelevanten Daten erhoben, zugeordnet und abgeglichen werden – unabhängig davon, ob die Rechnungen herkömmlich auf Papier oder in elektronischer Form gestellt werden. Die Kontrolle und Freigabe der Rechnungen ist zudem fehlerträchtig, da je nach Zahl der Wohneinheiten mehrere hundert Dokumente auf einmal bearbeitet werden müssen. Dieser Aufwand lässt sich jedoch erheblich reduzieren. Voraussetzung ist, dass der Versorger ein Rechnungsdatenreporting anbietet. Darin sollten die jeweils relevanten Daten ausgewählt und in aufbereiteter Form übersichtlich enthalten sein. MVV Energie, bundesweit tätiges Energieunternehmen und Spezialist bei der Belieferung und Abrechnung von Unter-



nehmen mit vielen Abnahmestellen, hat einen solchen Rechnungsdatenreport entwickelt. Auf der Basis von langjährigen Erfahrungen mit Kunden in der Wohnungswirtschaft entstand ein Reporting-Tool, das für die Anforderungen der Branche maßgeschneidert ist. Es ermöglicht Kunden mit vielen Abnahmestellen die individuelle Anpassung der Datenaufbereitung und -darstellung, so dass alle

abrechnungsrelevanten Daten in einer übersichtlichen Tabelle dargestellt werden. Das spart Ressourcen und Zeit. Für mehr Informationen steht Herr Eric Bühler, MVV Energie, Telefon 0621 290-3726, E-Mail: eric.buehler@mvv.de, zur Verfügung.



## Webmaps.de – lizenziertes Karten- und Fotomaterial

**W**ebmaps.de, der Kartenclub für die Immobilienwirtschaft, ist Ihr Portal für lizenziertes Karten- und Fotomaterial. Das vielfältige Angebot garantiert die Darstellung Ihrer Immobilien in jeder Lage. Die Karten und Fotos nutzen Sie gedruckt für Exposés und Gutachten oder digital für Internet und E-Mails. Auf Webmaps.de finden Sie jede deutsche Adresse. Geben Sie Straße und Hausnummer ein, erscheint das jeweils bei

Webmaps vorhandene Angebot an Karten und Fotos. Die Infrastruktur rund um das Objekt gestalten Sie individuell. Blenden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Tankstellen sowie Apotheken, Schulen und Kitas ein oder aus. DDIV-Mitgliedern bieten wir ab Januar 2015 für nur 30 Euro monatlich die „Plus-Flatrate“: Sie gilt für Stadtpläne und Landkarten des Stadtplandienstes in vielen Maßstäben. Dazu erhalten Sie Zugriff auf alle Open-Data-Angebote von

Berlin (inkl. BORIS), Hamburg und NRW. Zudem können DDIV-Mitglieder für lediglich 12 Euro je Objektadresse fünf Karten oder Fotos anderer Anbieter hinzubuchen, z.B. Senkrecht- oder Schrägluftbilder, 360°-Straßenpanoramen sowie Kartenmaterial weiterer Verlage. Auch viele tagesaktuelle Flurkarten sind dabei.

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

**webmaps**<sup>®</sup>

## Unsere Aufgabe ist Ihr langfristiger Erfolg!

**S**eit 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 einem zentralen Informations- und

Dokumentenmanagementsystem 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.

ALCO GmbH | Immobilienverwaltungssoftware  
Rahlstedter Str.73-75 | D-22149 Hamburg |  
Tel.:040-673 66 220

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



## Parkplätze attraktiver gestalten: Günstige Ladepunkte mit Abrechnung auf jedem Parkplatz.

**E**-Fahrzeugnutzer wünschen sich effiziente Ladepunkte genau an den Orten, an denen das Fahrzeug häufig parkt: Das gilt insbesondere im Mehrfamilienhaus. Doch die Installation teurer und wartungsintensiver Ladestationen ist für Vermieter und Eigentümer dabei keine wirtschaftliche Lösung. Schließlich möchte die Hausverwaltung den Strom nicht verschenken, eine pauschale Abrechnung verhindert aber eine faire Kostenverteilung. Es be-

darf also einer Infrastrukturlösung, die es Parkflächenbetreibern ohne hohe Investitionen und laufende Kosten ermöglicht, ihre Parkplätze auch für E-Fahrzeugnutzer attraktiv zu gestalten.

ubitricity bietet eine einfache und kostengünstige Lösung für dieses Problem: Ladepunkte werden auf Systemdeckdosen reduziert. Den Stromzähler samt Stromvertrag bringt der Nutzer eingebaut im Ladekabel zum Ladepunkt mit. Das System gewährleistet eine transaktionsgenaue Ab-

rechnung der Verbrauchskosten. So trägt der E-Fahrzeugnutzer die Stromkosten und die Verwaltung erhält die entnommenen Strommengen zurückerstattet. Mit ubitricity entstehen günstige Ladepunkte mit Abrechnung auf jedem Parkplatz.





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  
Geschäftsführender Vorstand: 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.**

Gneisenaustraße 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  
Geschäftsführender Vorstand:  
Dr. Joachim Näke  
Stv. Vorsitzender: Lutz Klee

#### **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>	Stephanie Benusch, Dr. Michael Casser, Rainer Eßig, Steffen Haase, Franz Heibich, Martin Kaßler, Andrea Körner, Kerstin Korb, Dr. Birgit Maria Lachenmaier, Andreas Lutzenberger, Jürgen Messerschmidt, Claudia Ottlo, Stephan Rohloff, Monika Schäfer-Feil, Dr. Susanne Schießler, Volker Schmees, Laura Schroth, Dr. Burkhard Touché, Wolfgang Wawro, Joachim Wien
<b>Anzeigenleitung:</b>	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
<b>Art Direction:</b>	Patricia Fuchs
<b>Stellv. Art Direction:</b>	Sonja Vorbeck
<b>Grafik:</b>	Marius Kauer, Simone Popp
<b>Assistenz der Kreation:</b>	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
<b>Composing:</b>	Udo Karohl, Stefan Samabor
<b>Titelbild:</b>	© Master3D / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Valtertag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
<b>Auflagenhöhe:</b>	12 500 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	<b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter <b>Digital:</b> eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
<b>Hinweis:</b>	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
<b>Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen</b>	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.



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

### DDIVaktuell 2/15

erscheint am 3. März mit dem Titel **Eigentümersammlung** und einem vielfältigen Themenmix:

- Digitale Unterstützung für Verwalter
- Datenschutz
- Die Öffentlichkeit der Versammlung
- Schadensanierung
- Datenbankgrundbuch
- Mietpreisbremse

## BUCHBESPRECHUNG

**H**aben Sie auch Vorsätze für das Jahr 2015 gefasst? Halten Sie sich noch dran – oder schon über Bord geworfen? Vielleicht hilft Ihnen dieses kleine Buch weiter. Als Hausverwalter zum Millionär – ein schöner Gedanke und vielleicht ein guter Vorsatz für 2015. Klaus Liede beschreibt, wie er auf Eigentümersammlungen auftritt und einfach hinschaut: Was wollen meine Kunden? Welche Bedürfnisse kann ich wecken? Denn klar ist, guter Service zahlt sich immer aus.

Als Hausverwalter zum Millionär von Klaus Liede, zu bestellen über: Liede GmbH • Weinweg 18 • 76131 Karlsruhe • [www.hausverwaltung-liede.de](http://www.hausverwaltung-liede.de)

### Als Hausverwalter zum Millionär



Wie es geht. Von Klaus Liede

## Lob & Tadel

Gefreut habe ich mich auf die große Resonanz zu unserem

Heft **DDIVaktuell Verwaltungsbeirat**.

Wir haben erfreulich **viele Bestellungen** erhalten

und durften die **Auflage** im Nachdruck mehr als **verdoppeln**.

Das zeigt, es war eine gute Idee.

Wir werden sie weiter verfolgen und im

**Herbst 2015** das **zweite Heft** veröffentlichen.



Mein **Tadel** geht heute an die immer mehr **ausufernde Bürokratie**, die uns Verwalter zunehmend beschäftigt. Zum Jahresstart ist es der **Formalismus rund um den Mindestlohn**. Bei den ersten Verwaltern hat sich der Zoll schon angemeldet. Also ran an die Bürokratie samt Formalismus, und nichts auf die lange Bank schieben. Ebenso melden wir nun alle **neuen Messgeräte** über eine „wunderbare“ Internetplattform. Und weiteres Ungemach kann uns noch über das **Meldegesetz** drohen. Was mich aber

besonders ärgert, ist das **Tempo und die Ungenauigkeit**: Man beschließt etwas, und keiner weiß genau, wie's umzusetzen ist. Super. Denn das ist ja unsere Aufgabe...





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von  
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV Premium-Partner



## DDIV Bildungspartner



## DDIV Vorsorgepartner



## DDIV Kooperations-Partner





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland  
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!  
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-  
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

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