

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 01 | 16
8,- €
83480

DDIV aktuell



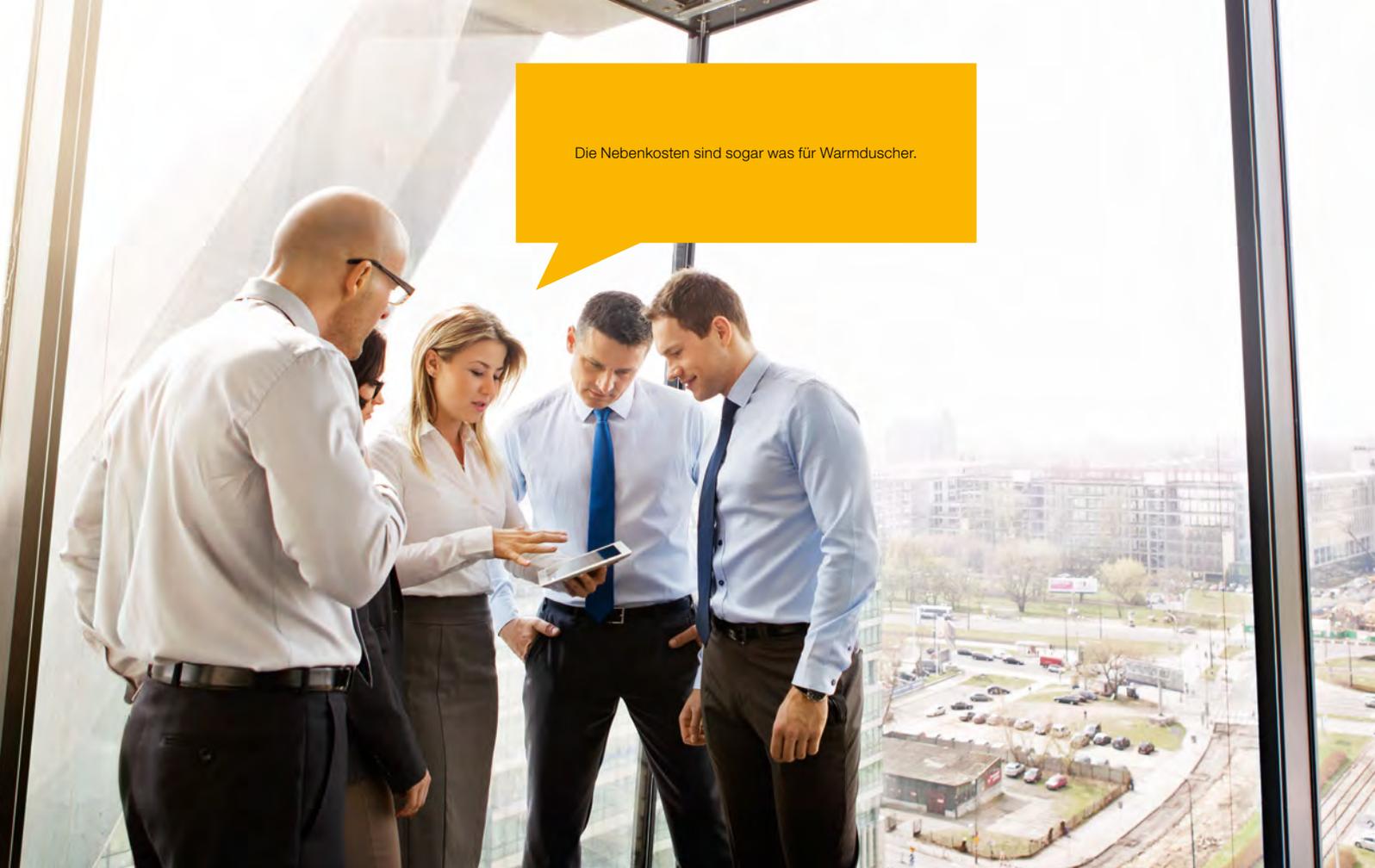
Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Gut sortiert

Fakten, Tipps und Informationen, mit denen Ihre Jahresabrechnung WEG und Mieter zufriedenstellt.

- Neue Wege
Versachlichung der Schimmel-Diskussion
- Neue Chancen
Das bringt uns das Bestellerprinzip
- Neue Regeln
Was sich ab 2016 für Sie ändert

eMag



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder immobilienwirtschaft@goldgas.de

Unser Partner:



 goldgas

VNGGRUPPE

Alles Gute im neuen Jahr: Erfolg, Gesundheit und schöne Begegnungen!



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

plötzlich ist es da, das neue Jahr. Hoffentlich haben Sie die Feiertage genutzt, um sich ein wenig von den Strapazen am Jahresende zu erholen. Viel Zeit zum Durchatmen bleibt wohl nicht: **Die Jahresabrechnungen stehen an.** Es ist nun an Ihnen, liebe Verwalterinnen und Verwalter, Ausgaben

und Einnahmen so zu dokumentieren, dass sie für Eigentümer wie Mieter nachvollziehbar sind. Viel Arbeit also. Deshalb haben wir dieser Ausgabe den Schwerpunkt „Abrechnung“ gegeben. In praxisnahen Beiträgen erhalten Sie wichtige Hinweise zur Abrechnung von WEG-Konten ebenso wie zu Betriebskosten und Mieterhaushalten.

Die Jahresabrechnung 2015 ist aber sicherlich nicht die einzige Herausforderung, der wir uns im neuen Jahr stellen: So ist und bleibt uns die **Einführung des Fachkundenachweises** für professionelle Haus- und Immobilienverwalter wohl länger erhalten als uns lieb ist. Ließ der Referentenentwurf vom vergangenen Sommer noch 2015 auf einen Abschluss des Verfahrens hoffen, wird damit nun hoffentlich im Frühsommer zu rechnen sein. Unsere vielen politischen Gespräche zeigen, dass das Verfahren wieder an Fahrt aufnimmt und ein gutes Ende finden wird. Ich verspreche Ihnen, wir bleiben weiter dran.

Dran bleiben wir auch an weiteren Herausforderungen für unsere Branche. Die **2. Mietrechtsreform**, die Bundesjustizminister Heiko Maas angekündigt und in einem Grundlinienpapier bereits konkretisiert hat, zähle ich dazu. Einheitliche und auf Basis von zehn Jahren erarbeitete Mietspiegel, neue Regeln für Mieterhöhungen nach Modernisierungen – das Papier sieht eine Absenkung der Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent und einen Mietenanstieg von allenfalls 50 Prozent in acht Jahren vor, keinesfalls aber um mehr als 4 Euro je Quadratmeter. Kleinvermieter, die mit dem Nachweis möglicherweise überfordert sein könnten, dürfen eine Pauschale geltend machen, können dann aber auch nur 4 Prozent jährlich umlegen. Mieter sollen sich zudem leichter als bisher gegen Umbauten wehren können, insbesondere wenn die Bruttokaltmiete den Anteil an ihrem Nettoeinkommen 40 Prozent übersteigt. Das soll sogar dann gelten, wenn das Objekt lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Wie dies mit den Zielen der Klimawende vereinbar ist, erschließt sich mir nicht. Erst kürzlich hat das BBSR darauf hingewiesen, dass die energetische Sanierung bei WEG

in den letzten fünf Jahren um 16 Prozent gesunken ist. Sollte sich das Bundesjustizministerium durchsetzen, geht dies weit über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinaus. **Ich rechne mit starkem Widerstand**, nicht nur des DDIV, sondern der gesamten BID und Wohnungswirtschaft wie auch der CDU/CSU-Fraktion.

Der DDIV als führende Branchenorganisation und mit einem politischen Anspruch ausgestattet, wird es daher auch in 2016 nicht versäumen, **für die Interessen der Haus- und Immobilienverwalter einzustehen.** Der weiterhin große Zuspruch in unsere Landesverbände zeigt uns daher immer wieder, dass es richtig ist, fokussiert aufzutreten und nur eine Zielgruppe zu vertreten: Das macht uns letztlich stark und unverwechselbar. Gerade zum Jahresanfang hat man viele gute Vorsätze: Vielleicht werden ja auch Sie Teil einer Verwalter-Gemeinschaft, die bald 2 000 Unternehmen in sich vereinen kann.

Schon heute möchte ich auf den **24. Deutschen Verwaltertag** am 15./16. September hinweisen. Er findet im Berliner Inter-Continental Hotel, nahe dem Kurfürstendamm statt, und der Festabend mit vielen Überraschungen wird im KaDeWe zum kulinarischen Höhepunkt.

Wir freuen uns spätestens dann auf ein Wiedersehen mit Ihnen.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr Steffen Haase

DDIV-BRANCHENUMFRAGE:

Bitte nehmen Sie an unserem Branchenbarometer teil und helfen Sie, durch Ihre anonymen Angaben belastbare Daten zu erheben. Der Fragebogen liegt der Ausgabe bei!

Eine Teilnahme ist auch online möglich:

www.ddiv.de/umfrage

Inhalt



Was kommt 2016 auf die Branche zu? DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten im Interview.



Wo Gefahr droht, sind Verwalter, Eigentümer, aber auch Mieter gefordert: Verkehrssicherungspflicht.



Hier ging es wegen der Jahresabrechnung vor Gericht: Aktuelle Urteile zu WEG- und Mietrecht

POLITIK & AKTUELLES

4 Das steht an:

Berufszugang & 2. Mietrechtsreform

6 Agenda 2016:

So sieht's der DMB

8 Aktuelle Meldungen

10 Veranstaltungen

TITELTHEMA

11 WEG-Abrechnung

12 7 Probleme:

von der WEG- zur Mieterabrechnung

14 Maßgeblich:

Wenn Messgeräte nicht geeicht sind.

16 WEG-Kredite:

So werden sie verbucht.

18 Software:

Was die Abrechnung erleichtert.

22 Punkt für Punkt:

ordnungsgemäß abrechnen

24 BHKWs:

Das gilt jetzt für die Ertragsteuer.

26 Im Streitfall:

Wie man Konflikte löst.

GEBÄUDE & TECHNIK

28 Schimmel:

Panik vermeiden, Lösungen finden!

32 Medienversorgung: die Perspektiven

33 Winterdienst & Co.:

Wer ist wo in der Pflicht

36 Aufzüge: Was Wartungsverträge

enthalten sollten.

38 Messdienstleister:

Kompetenz im Verbund

RECHT & STEUERN

40 Aktuelle Urteile rund um

WEG- und Mietrecht

46 Steuerrecht: Das ist 2016 neu.

48 § 35a EStG.: Schornsteinfeger

komplett absetzbar

VERWALTUNG & FINANZEN

49 Bestellerprinzip:

zurück zum Verwalter

52 Benchmarking:

Maßstab des Erfolgs

54 Erfolgreich führen:

Talent Coaching

DDIV AKTUELL

56 Hessen

57 Bayern

58 Mitteldeutschland

59 Rheinland-Pfalz/Saarland

60 Berlin-Brandenburg

61 Baden-Württemberg

62 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite **11**

Zum Auftakt der Abrechnungs-Saison: Grundregeln und Sonderfälle





Partnerschaft, die Mehrwert schafft



Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaubereichen und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaubereichen verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Weitere Informationen
zu den Produkten und ihrer
Verfügbarkeit erhalten
Sie unter
[www.kabeldeutschland.de/
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

² Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaubereiche von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaubereich in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: Dezember 2015



Berufszugangsregelungen

Zum aktuellen Sachstand des Gesetzgebungsverfahrens für Immobilienverwalter

Von Martin Kaßler

Anfang Dezember fand eine Anhörung zur Einführung der Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter beim Nationalen Normenkontrollrat (NKR) im Bundeskanzleramt statt. Der NKR, der die Möglichkeit hat, jedes Gesetzgebungsverfahren zu begleiten, Anhörungen durchzuführen und Stellungnahmen abzugeben, prüft in diesem Fall den Bürokratieaufwand, die Anfangs- und Folgekosten für Ämter und Behörden, aber auch die Umsetzungskosten, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen. Für die Makler sprachen die Verbände Ring Deutscher Makler (RDM) und ivd, für die Versicherungswirtschaft der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (gdv) sowie der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK). Als Verbraucherschutzorganisation war „wohnen im eigentum“ geladen und für die Immobilienverwalter der DDIV als führende Branchenorganisation. Dabei warb der DDIV, vertreten durch den Geschäftsführer, noch einmal für die Umsetzung des vorliegenden Referentenentwurfs und

regte Erweiterungen an, wie die Ausweitung auf den Mietverwalter, eine Weiterbildungspflicht und ein bundesweites Register.

Geringer Aufwand, große Wirkung

Während die Folge- und Bürokratiekosten für Behörden und Wirtschaft bei diesem Verfahren gering und der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft überschaubar bleiben, wird das Gesetz zukünftig beachtliche präventive Wirkung entfalten. Die Qualität der Dienstleistung wird zunehmen, enorme Kosten für Wirtschaft und Verbraucher werden eingespart. Neben der Stärkung von Vermögensbildung und Verbraucherschutz könnte die energetische Sanierung und damit die Klimawende durch verbesserte Fachkenntnisse der Verwalter entscheidend vorangebracht werden.

Entkopplung des Verfahrens gefordert

Sowohl der RDM als auch „wohnen im eigentum“ forderten im NKR, das Verfahren zu entkoppeln, Verwalter und Makler gesetzlich nicht einheitlich zu behandeln. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass Maklern eine einmalige Dienstleistung ohne weitergehende Haftungsrisiken für den Makler darstelle, die treuhänderische

Verwaltung hingegen oft über Jahrzehnte hinweg erbracht wird und neben viel größeren gesetzlichen Anforderungen auch deutlich mehr Haftungsrisiken birgt.

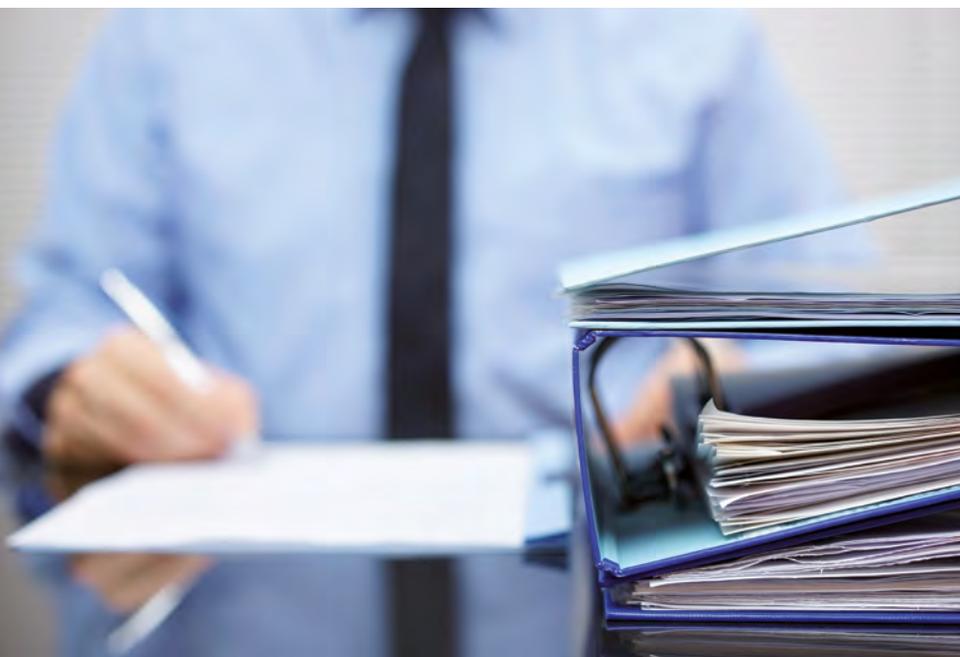
Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wird der NKR seine Einschätzung dazu abgeben und dabei insbesondere Entbürokratisierung, Kostenbewusstsein, EU-Gesetzgebung und die Auswirkungen auf kleine und mittelständische Unternehmen berücksichtigen.

Hendricks für Einschluss des Mietverwalters

Ein wichtiges Zeichen am Jahresende setzte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks. Auch sie sprach sich für Mindestanforderungen und eine Versicherungspflicht für den Mietverwalter aus und hat dies dem federführenden Bundeswirtschaftsministerium mitgeteilt. Vorausgegangen waren zahlreiche Initiativen und Argumentationen des DDIV für den Einschluss des Mietverwalters ins Gesetzesvorhaben. Zuletzt hatten DDIV, Deutscher Mieterbund und Haus & Grund im Bündnis dafür noch einmal dezidiert bei der Bundesregierung geworben.

Breite Zustimmung im Parlamentarischen Raum

Alle Bundestagsfraktionen unterstützen das Anliegen des DDIV. Die Regierungskoalition von CDU/CSU und SPD, vor allem die zuständigen Arbeitsgruppen, versichertem dem DDIV zuletzt mehrfach, die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung von Mindestanforderungen und der Versicherungspflicht für Immobilienverwalter umzusetzen. Dabei soll es keine Trennung zwischen WEG- und Mietverwalter geben – es gäbe schließlich gute Gründe dafür, beide Anforderungsprofile unter dem Begriff Immobilienverwalter zu subsumieren.



2. Mietrechtsreform konkretisiert sich

BMJV legt Grundlinien vor – eine Bremse für die Energiewende?

Nach dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom April 2015 plant Bundesjustizminister Heiko Maas im zweiten Schritt „weitere Weichenstellungen für die Qualität und Bezahlbarkeit des Wohnens“. Im Fokus stehen die Gestaltung von Mietspiegeln, Mieterhöhungen nach Modernisierung, die Wohnflächenermittlung und die Harmonisierung des Mietrechts in Bezug auf Kündigungen wegen Zahlungsverzugs.

Genauere Bestimmungen für Mietspiegel: Um ortsübliche Vergleichsmieten in den für berechnete Mieterhöhungen relevanten Mietspiegeln realistischer abzubilden, ist vorgesehen, den Bezugszeitraum von vier auf zehn Jahre zu erhöhen. So sollen auch ältere Neuvertragsmieten besser gewichtet werden. Zusätzlich sollen, voraussichtlich in einer Rechtsverordnung, Grundsätze festgelegt werden, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, ihre Dokumentation gestärkt werden. Dies soll Rechtssicherheit bieten, die befriedigende Wirkung bestehender einfacher und in der Erstellung kostengünstiger Mietspiegel aber nicht gefährden.

Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung: Die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete soll von elf auf acht Prozent gesenkt und zugleich eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung eingeführt werden. Danach soll die Miete in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent, maximal 4 Euro/qm steigen können. Auch soll in Anlehnung an die BGH-Rechtsprechung ein Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gelten, der lediglich die Umlage der notwendigen Kosten einer Modernisierung erlaubt. Der Katalog der Modernisierungsmaßnahmen in § 555b allerdings soll erweitert werden, um alters- oder behindertengerechten Umbau. Vorgesehen ist auch eine neue Härtefallregelung, die dann greifen würde, wenn nach einer Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt.

Neuregelung der Wohnflächenklausel: Insbesondere um bei der Umlage von Betriebskosten und Mieterhöhungen mehr Gerechtigkeit zu schaffen, soll zukünftig in jedem Fall die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein. Unterschreitungen der vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent gelten dann als Gewährleistungsrechte auslösender Sachmangel.

Fristlose und ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug: Die für außerordentliche Wohnraumkündigungen geltende Schonfristregelung soll weitestgehend auch auf die ordentliche Kündigung übertragen werden. Sie greift, wenn ein Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach rechtsgültigem Räumungsanspruch des Vermieters seine Mietschulden zahlt – bisher allerdings nur bei fristloser Kündigung, so dass eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Nachzahlung ihre Wirkung nicht verlor.

SINKENDE ATTRAKTIVITÄT FÜR INVESTITIONEN BEFÜRCHTET

Die Immobilienwirtschaftlichen Verbände kritisieren die Pläne dahingehend, dass Sanieren wirtschaftlich unattraktiver wird, der drastische Eingriff in die Mietsystematik Neubau und Vermietung insgesamt ausbremst. Zudem würde die Ausweitung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete auf zehn Jahre die Grundsanierung veralteter Bestände verhindern, das ‚Einfrieren‘ der Miete nach Modernisierung für ganze acht Jahre zusätzlich auch Investitionen in die Qualität und den Erhalt der Gebäude verhindern. Die Energiewende stünde damit vor dem Aus.

QUALITY[®]
made by AAREAL

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

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.



Aareal Bank

Die Umsetzung entscheidet.

Was bringen die geplanten Gesetzesnovellen für Verwalter, Eigentümer und Mieter?

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



**LUKAS
SIEBEN-
KOTTEN**

Bundesdirektor
Deutscher
Mieterbund e.V.

Längst nicht alles, was in den vergangenen zwei Jahren politisch und rechtlich auf einen eigentlich ganz aussichtsreichen Weg gebracht wurde, ist zu Beginn dieses Jahres auch in trockenen Tüchern: Die Verabschiedung des Gesetzentwurfes zur Einführung von Berufszulassungsregelungen für gewerbliche Makler und Verwalter, dessen Nachbesserung der DDIV im Schulterschluss mit dem Deutschen Mieterbund und Haus & Grund fordert, zu allererst. Ein zweites Mietrechtspaket wird verhandelt, das vom BID durchaus kritisch gesehen wird. Das Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen hat seinen Abschlussbericht vorgelegt, einen Maßnahmenkatalog, dessen Umsetzung dringlich ist, durch neuerliche Änderungen des Mietrechts aber durchaus gefährdet sein könnte. Wir baten Lukas Siebenkotten im Interview um

eine Einschätzung aus Sicht des Deutschen Mieterbundes.

Herr Siebenkotten, was sagen Sie zur Verschiebung des Gesetzesvorhabens zur Einführung von Berufszulassungsregelungen?

Das ist einerseits ärgerlich, denn wir haben Berufszulassungsregelungen für Verwalter und Immobilienmakler immer wieder gefordert. Deshalb haben wir den Referentenentwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium auch ausdrücklich begrüßt. Auf der anderen Seite haben wir aber auch Nachbesserungsbedarf gesehen. So muss das Gesetz, wenn es verabschiedet wird, zum Beispiel auch Regelungen für den Mietverwalter enthalten.

Angesichts ständig neuer Gesetze und Verordnungen spricht sich der DDIV in diesem Zusammenhang auch für eine Weiterbildungspflicht aus. Wie stehen Sie dazu?

Eine Verpflichtung zur Weiterbildung ist wichtig. Die Planung und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten, vor allem von teuren Modernisierungsmaßnahmen, die teils gravierende Mieterhöhungen auslösen, gehören in die Hände von Fachleuten. Falsche Entscheidungen kommen Mieter unter Umständen teuer zu stehen. Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen, die auf falschen Jahresabrechnungen von Verwaltungen beruhen, belasten das Mietverhältnis. Von sachkundigen und professionellen Verwaltern würden auch Mieter profitieren. Dauerhaft ausreichendes Fach-

wissen und entsprechende Sachkenntnis können aber nur über entsprechende Weiterbildungsmaßnahmen garantiert werden.

Sehen Sie über die Einbindung des Mietverwalters in die künftigen Zulassungsvoraussetzungen hinaus weiteren Nachbesserungsbedarf im Referentenentwurf?

Neben der Einbeziehung des Mietverwalters und der Weiterbildungsverpflichtung fordern wir, dass die so genannte „Alte-Hasen-Regelung“ noch einmal kritisch überprüft wird. Wir sind nicht der Auffassung, dass eine sechsjährige Tätigkeit als Verwalter schon die Garantie für Sach- und Fachkunde darstellt.

Wie zufrieden sind Sie mit den Ergebnissen des Abschlussberichts, den das Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen vorgestellt hat?

Uns brennen die Wohnungsprobleme zunehmend unter den Nägeln. Das Bündnis hat jetzt den ersten Schritt getan und ein umfassendes Diskussionspapier mit zahlreichen Anregungen erarbeitet. Wir stehen hinter den Vorschlägen, beispielsweise das Normungswesen und die Bau-nutzungsverordnung zu überarbeiten, Auflagen zu Schall- und Brandschutz, zu Stellplätzen zu überprüfen, eine einheitliche Musterbauordnung zu verabschieden, Kompensationszahlungen für die

Foto: © FikWilk / Shutterstock.com



soziale Wohnraumförderung zu erhöhen und steuerliche Rahmenbedingungen zu verbessern. Entscheidend wird jetzt aber sein, ob und wie, vor allem auch wie schnell diese Vorschläge konkretisiert und wirklich umgesetzt werden können. Umgesetzt werden müssen sie von der Politik, nicht nur auf Bundes-, sondern vor allem auch auf Landes- und Kommunalebene. Hier erwarten wir, dass die Bundesbauministerin Überzeugungsarbeit leistet, dass sie Antreiberin und auch Koordinatorin für die notwendigen Reformen sein wird. Verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen oder Fördermittel für den Bau neuer Sozialwohnungen dürfen nicht zwischen Bundesregierung und 16 Landesregierungen zerredet werden. Notfalls muss der Bund bereit sein, hier wieder eigene Zuständigkeiten zu begründen und wahrzunehmen.

Welche Anforderungen stellt der Mieterbund an das gerade verhandelte zweite Mietrechtspaket?

Damit müssen die von CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsänderungen umgesetzt werden. Letztlich geht es um eine sozial gerechtere Ausgestaltung der mietrechtlichen Bestimmungen, insbesondere im Bereich der Modernisierungs-Mieterhöhungen und der Vergleichsmieten. Wir begrüßen deshalb die Initiative von Bundesjustizminis-

ter Heiko Maas, der das Grundlinienpapier mit entsprechenden Vorschlägen vorgelegt hat. Insbesondere im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nach Modernisierungen gehen uns diese Vorschläge aber nicht weit genug. Wir fordern die Abschaffung der Modernisierungsumlage und die Ausrichtung der Mieten modernisierter Wohnungen am Mietspiegel. Letztlich muss der Erfolg einer energetischen Modernisierung, das heißt der Umfang der eingesparten Heizkosten, entscheidend für die künftige Mietsteigerung sein. Wird für eine Übergangszeit an dem bisherigen System festgehalten, muss die Mieterhöhung auf 6 Prozent der Modernisierungskosten begrenzt werden. Angesichts der aktuellen Zinsen immer noch ein äußerst lohnendes Geschäft für Investoren.

Im Koalitionsvertrag ist vorgesehen, die ortsübliche Vergleichsmiete auf breiterer Basis realitätsnäher abzubilden, die Modernisierungsumlage abzusenken, bis zur Amortisation zu begrenzen und bei Miete und Nebenkosten nur noch auf die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche abzustellen. Rechnen Sie mit der Umsetzung all dieser Vorhaben?

Ich bin optimistisch, aber natürlich wird es zeitlich eng, und sicher wird auch die inhaltliche Abstimmung zwischen SPD und CDU/CSU nicht einfach. Das gilt insbesondere für die Modernisierungsmieterhöhungen und die ortsübliche Vergleichsmiete, das heißt die Verlängerung des Bezugszeitraums auf 10 Jahre. Angesichts der vereinbarten Zielsetzung im Koalitionsvertrag wird sich die Union hier aber bewegen müssen. Außerdem wollen letztlich alle Parteien die Funktion des Mietspiegels stärken. Und ich kann mir nicht vorstellen, dass ernsthaft über eine Harmonisierung der Kündigungsfolgen bei Zahlungsverzug gestritten werden kann

oder dass sich Widerspruch regt, wenn auf die tatsächliche Wohnfläche bei Mieterhöhungen und Betriebskosten abgestellt wird.

Der BGH hob jüngst die 10-Prozent-Toleranzgrenze bei der Wohnflächenabweichung auf. Wie gehen Sie mit der Entscheidung um?

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs war längst überfällig. Ich kann doch keinem Mieter erklären, dass er für nicht existierende Flächen Miete zahlen muss, dass er auf diese „virtuellen Quadratmeter“ auch noch eine Mieterhöhung erhalten kann und er hierfür Betriebskosten zahlen soll. Die Konsequenz für uns und unsere Mietervereine aus der BGH-Entscheidung ist klar: Bei Mieterhöhungen kommt es auf beide Faktoren an, auf die richtige, also tatsächliche Wohnfläche und den korrekten Quadratmeterpreis. Im Zweifel muss nachgemessen werden.

Droht deshalb eine bundesweite Klagewelle, und wie sollen Immobilienverwalter, die Mietwohnungen betreuen, damit umgehen?

Nein, es wird keine Klagewelle geben. Mieter sind keine Prozesshansel und die Beratungen der örtlichen Mietervereine haben immer die außergerichtliche Einigung zum Ziel. Außerdem wirkt sich die BGH-Entscheidung unmittelbar nur bei Mieterhöhungen aus. Aber hier sind Vermieter bzw. Immobilienverwalter sicher gut beraten, die tatsächliche Wohnungsgröße zu ermitteln, bevor sie eine Mieterhöhung verschicken.

Was wird das Jahr 2016 wohnungspolitisch bringen?

2016 wird ein wichtiges Jahr werden. Die schon seit Jahren existierenden Wohnungsmarktprobleme, insbesondere in städtischen Bereichen, haben sich 2015 weiter verstärkt und werden voraussichtlich 2016 noch größer werden. In den letzten beiden Jahren sind zahlreiche Diskussionspapiere und Lösungsvorschläge erarbeitet worden. Jetzt muss die politische Konkretisierung und Umsetzung erfolgen. Und da sind Bund, Länder und Kommunen gefordert. Sie müssen 2016 entscheiden und handeln.





Hendricks' Wohnungs- bau-Offensive

Zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen stellte Bundesbauministerin Barbara Hendricks ein 10-Punkte-Programm vor.

Es soll für eine wirkungsvolle Entlastung auf den Wohnungsmärkten sorgen und folgt den Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, an denen auch der DDIV mitgewirkt hat. Hendricks leitet daraus Maßnahmen ab, die es nun umzusetzen gilt. Dazu gehört es, Bauland bereitzustellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität zu vergeben, Wohnsiedlungen nachzuverdichten, Brachflächen und Baulücken zu schließen, die soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen zu stärken, gezielt steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anzustreben, das Normungswesen auf den Prüfstand zu stellen, serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren, die Stellplatzverordnungen zu flexibilisieren, die Energie-Einsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu zu konzipieren und gemeinsam dafür zu werben, dass die Akzeptanz der Bevölkerung für Neubauvorhaben steigt.

KWK-Mieterstrom weiterhin gefördert

Die Anfang Dezember verabschiedete Novelle des KWK-Gesetzes sieht keine Beschränkung der Förderung kleiner Anlagen vor.

Entgegen dem ursprünglichen Entwurf des Bundeswirtschaftsministeriums wurde jetzt im parlamentarischen Verfahren durchgesetzt, dass Projekte, die in einem geschlossenen System Energiedienstleistungen erbringen und dabei die volle EEG-Umlage zahlen, bis über 250 Kilowatt elektrisch (kWel) gefördert werden. Damit werden nun auch weiterhin Anlagen in einer Größe gefördert, wie sie für die Versorgung von Wohnquartieren mit Mieterstrom nötig sind, und zwar bis Ende 2022. Die Förderung für Blockheizkraftwerke bis 50 kWel soll außerdem nicht wie ursprünglich geplant auf 45 000 Stunden abgesenkt werden, sondern bei 60 000 Stunden bleiben. Damit bleiben auch kleine Anlagen wirtschaftlich.

Die ursprünglich vorgesehene Streichung der Förderung für Strom, der nicht in ein allgemeines Netz gespeist wird, hatte das BMWi damit begründet, dass die Eigenversorgung auch ohne Förderung wirtschaftlich ist. Da Mieterstrom aber kein Eigenstrom ist, wäre die volle EEG-Umlage zu zahlen.

Wohnungsbau legt weiter zu

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222 800 Wohnungen genehmigt.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 4,8 Prozent oder 10 300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. Allerdings werden nach aktuellen Einschätzungen u. a. des Mieterbundes zukünftig jährlich 350 000 bis 400 000 neue Wohnungen gebraucht.

Investitionsvolumen auf dem Höchststand

Der Immobilienmarktbericht 2015 der amtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland und des BBSR liegt vor.

Im Jahr 2014 sind deutschlandweit rund 900 000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft worden, der höchste Stand seit 2007. Insbesondere Wohnimmobilien in Städten und städtischen Kreisen, gerade Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser haben an Anziehungskraft gewonnen. Der Wohnungsmarkt dominierte mit Kaufinvestitionen von 130 Milliarden Euro den Immobilienmarkt. Auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfielen 75 Prozent der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen. Sie wurden zwischen 2009 und 2014 jährlich um durchschnittlich 2,7 Prozent teurer. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr in München (4.200 Euro), auf Sylt (3.950 Euro), in Starnberg (3.850 Euro) und auf den ostfriesischen Inseln (3.450 Euro) erzielt. Ein deutliches Plus der Kaufinvestitionssummen gab es auch bei Mehrfamilienhäusern.

Keiner da? Kein Problem: Techem liest per Funk ab.



AUSLANDSSEMESTER IN BARCELONA.

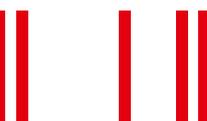


MARIES' TAUFE IN PADERBORN.



ENDLICH WIEDER MALLORCA.

Mit der Techem Funkablesung lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Denn zusätzliche Ablesetermine oder Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Aufwand.



Wärmedämmung bald Sondermüll?

Die Entsorgung ausgedienter Wärmedämmplatten aus Polystyrol könnte bald teuer werden.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) arbeitet an einer Novelle der Abfallverzeichnisordnung, die schon im Frühjahr in Kraft treten könnte. Neue Regeln gelten dann für Wärmedämmungen aus Polystyrol. Der in Deutschland am häufigsten verwendete Dämmstoff galt bisher noch als Kunststoffabfall, der geschreddert oder einfach verbrannt werden konnte. Die Novelle stuft ihn zukünftig als gefährlichen Abfall, also Sondermüll ein.

Rückläufige Sanierung

Die Investitionen in energetische Bestandssanierungen sind 2014 im Vergleich zu 2010 um 16 Prozent zurückgegangen.

Das geht aus dem Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2015 des BBSR hervor. Insbesondere WEG scheuen notwendige Maßnahmen. Die Quote liegt bei rund 0,6 Prozent, mindestens 2 Prozent wären zur Erreichung der Klimaschutzziele erforderlich. Als Ursache dafür macht der DDIV fehlende Anreize für Immobilienverwalter, Verunsicherung der Eigentümer und unzureichende wirtschaftliche Rentabilität aus.

KfW fördert Kombilösungen

Seit Jahresbeginn hat die KfW das Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ erweitert. Erstmals stellt das BMWi für sogenannte effiziente Kombinationslösungen Mittel in Höhe von insgesamt 165 Mio. Euro für Zinsverbilligung und Zuschüsse zur Verfügung. Gefördert werden der Heizungs austausch in Verbindung mit dem Einbau von Lüftungsanlagen, die bei gleichzeitiger Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle Schimmel- und Bauschäden verhindern.

Neues Förderprogramm für „Vario-Wohnungen“

Mit 120 Millionen Euro fördert das Bundesbauministerium kleine modulare Wohneinheiten, die vor allem von Studenten und Azubis, vornehmlich in Innerstädten gebraucht werden. Die Wohnungen

sollen für zukünftige Nutzungen flexibel sein, später auch zum altersgerechten Wohnen umgewidmet werden können. Das vom Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung finanzierte Mo-

dellvorhaben sieht eine Deckelung der Warmmiete auf 260 Euro, in Städten mit sehr angespannter Wohnsituation auf maximal 280 Euro vor. Der Förderzeitraum läuft vom 1.1.2016 bis 31.12.2018.

VDIV R-P/S:

SEMINAR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Planung, Durchführung, Nachbereitung: Workshop zu rechtlichen Grundlagen, Tagesordnung, Stimmrecht und Abstimmung, Versammlungsleitung, Vereinbarungen und Beschlüssen. Erarbeitete Ablaufstrategien werden praktisch erprobt und nach Videoaufzeichnung analysiert.

- **Kosten:** Mitglieder des VDIV R-P/S und DDIV 139 Euro, sonst 189 Euro jeweils zzgl. MwSt.
- **16.2.2016, 10:00 – 17:00 Uhr, Schlosshotel Homburg/Saar**
- **Info & Anmeldung:** www.vdiv-rps.de,
Tel.: 06238/9835813

VDIV BW:

10. PREMIUM-WORKSHOP

An Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft richtet sich die Veranstaltung, die auch zwei Beiratsschulungen umfasst, zu der Mitgliedsunternehmen ihre Verwaltungsbeiräte kostenlos anmelden können. Auf der Agenda stehen rechtliche, wohnungspolitische und energetische Themen sowie ein Impulsvortrag zur Selbstmotivation.

- **18. – 20.2.2016, SI-Erlebnis-Centrum, Stuttgart**
- **Info & Anmeldung:** www.vdiv.de/1036

Die Jahres- abrechnung

Sie ist mehr als ein reines „Zahlenspiel“.

Verwalter stellen mit ihr das
in sie gesetzte Vertrauen
unter Beweis.

DDIV ZUM THEMA

Für Immobilienverwalter wird der Jahresanfang zum Abrechnungsmarathon:

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung ruft. Geordnet, nachvollziehbar und transparent müssen alle finanziellen Vorgänge der verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr in einer Gesamtabrechnung dokumentiert werden. Darin sollten alle Wohnungseigentümer auf einem Blick erkennen können, wie viel Geld von welchen Konten und für welche Maßnahmen entnommen wurde. Gleiches gilt für die Einnahmenseite: Wer hat wann wie viel eingezahlt? Gibt es noch offene Forderungen? Dies gilt insbesondere für die Einzelabrechnung, in der die zu verteilenden Kosten und Erträge des Wirtschaftsjahres den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. Damit Sie vor lauter Zahlen und Werten nicht ins Straucheln geraten, finden Sie auf den folgenden Seiten die wichtigsten Tipps und Hinweise zur Abrechnung von WEG-Konten, Betriebskosten und Mieterhaushalten.

7 häufige Probleme

Die Jahresabrechnung im Spannungsfeld zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht.

Von Steffen Haase und Dr. Birgit Maria Lachenmaier

V

ermietetes Eigentum stellt Verwalter und Eigentümer vor rechtliche und praktische Herausforderungen. Sowohl das Mietrecht (BGB) als auch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen bei vermietetem Eigentum Beachtung finden. Die Gesetze regeln unterschiedliche Rechtsbeziehungen. Während das Mietrecht das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter normiert, geht es im WEG in erster Linie um die Regelung der Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander, zur Gemeinschaft und zum Verwalter. In der Praxis entstehen regelmäßig Probleme, weil weder das Mietrecht noch das WEG die spezifischen Probleme vermieteten Eigentums berücksichtigt. Die Gesetze sind nicht auf einander abgestimmt, was insbesondere bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten deutlich wird. Ist dem Verwalter diese Diskrepanz nicht bewusst, oder missachtet er sie, werden mitunter wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnungen an Mieter weitergereicht, die der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung einen falschen Umlageschlüssel zu Grunde legen. Der Erfordernis der Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie den hier aufgeführten Problemfeldern widmet sich ein ausführliches Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein, das der DDIV in Auftrag gab, nachzulesen in: NZM 4/2014, Seite 97 ff.

1 KOSTENUMLAGE/VERTEILUNG VON KOSTEN UND LASTEN

WEG: Jeder Eigentümer ist nach § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet, die Kosten und Lasten der Verwaltung sowie des Gebrauchs von Gemeinschaftseigentum anteilig zu tragen. Die Verteilung erfolgt durch die Jahresabrechnung.

BGB: Der Umfang der vom Mieter zu übernehmenden Betriebskosten richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Besteht keine vertragliche Vereinbarung, muss – nach Mietrecht – der Vermieter die Kosten grundsätzlich selbst tragen. § 556 Abs. 4 begrenzt die zulässigen Abrechnungspositionen auf die in § 556 Abs. 1 genannten Betriebskosten (entsprechend BetrKV). Davon kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehören demnach nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

LÖSUNG: Jahresabrechnung gem. § 28 WEG in umlagefähige und nichtumlagefähige Kosten unterteilen.

ABRECHNUNGSMETHODIK FÜR BETRIEBSKOSTEN

Die im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten können unterschiedlich berücksichtigt werden: Das „Leistungsprinzip“ stellt darauf, welche Kosten für den jeweiligen Zeitraum angefallen sind, das „Zufluss- bzw. Abflussprinzip“ darauf, wann Forderungen Dritter fällig wurden.

WEG: Hier wird hauptsächlich das Abflussprinzip zu Grunde gelegt, weil die Jahresabrechnung als Einnahmen-Ausgabenrechnung anzusehen sei.

BGB: Im Mietrecht gilt dagegen das Leistungsprinzip.

LÖSUNG: Bei der Betriebskostenabrechnung ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten nach dem Abflussprinzip umzulegen (BGH NZM 2008, 277). Das vereinfacht dem Vermieter die Abrechnung. Gewisse Ungenauigkeiten habe der Mieter hinzunehmen. Noch nicht geregelt hat der BGH dagegen, ob der Vermieter bei einem Mieterwechsel nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) daran zu hindern ist, Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen.



3 DER KOSTENVERTEILUNGSSCHLÜSSEL

WEG: Soweit nichts anderes bestimmt ist, sieht § 16 Abs. 2 WEG vor, Kosten unter den Eigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen.

MIETRECHT: § 556a Abs. 1 BGB sieht die Verteilung nach Wohnfläche vor. Problematisch ist insbesondere, dass Vorgaben für die Festlegung der Miteigentumsanteile nicht existieren, mit der Konsequenz, dass die beiden Kostenverteilungsschlüssel i. d. R. nicht zu den selben Ergebnissen kommen.

LÖSUNG: Zur Konfliktvermeidung muss der Vermieter den geltenden Kostenverteilungsschlüssel im Mietvertrag vereinbaren. Das erfordert aber, dass er den gültigen Abrechnungsmaßstab kennt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG berechtigt sind, abweichende Verteilungsschlüssel zu beschließen.

DAS WIRTSCHAFTSJAHR

WEG: § 28 WEG bestimmt das Kalenderjahr.

MIETRECHT: § 556 Abs. 3 (1) BGB schreibt nur die jährliche Abrechnung vor.

LÖSUNG: Vermieter sollten im Mietvertrag als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr vereinbaren. Fehlt die vertragliche Vereinbarung, darf laut Mietrecht trotzdem nach Kalenderjahr abgerechnet werden.

DIE FRIST

WEG: Für die Erstellung der Jahresabrechnung und den sich anschließenden Abrechnungsbeschluss kennt das WEG keine Frist. In der Regel wird dem Verwalter ein Zeitraum von drei bis sechs Monaten zugestanden.

BGB: Im Mietrecht gilt nach § 556 Abs. 3 (2) BGB, dass die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorzulegen ist. Demnach hat der Verwalter ein Jahr Zeit, die Abrechnung zu erstellen. Versäumt er diese Frist und hat der Verwalter dies nicht zu vertreten, so kommen u. U. auch spätere Anforderungen in Betracht.

LÖSUNG: Wer die Abrechnung innerhalb von drei bis sechs Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums übermittelt, ist auf der sicheren Seite.

6 DIE ABRECHNUNGSEINHEIT

WEG: Die Wohnanlage in der Gesamtheit bildet die Abrechnungseinheit der zu verteilenden Kosten, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung sieht etwas anderes vor. Üblich ist dies insbesondere häufig bei Mehrhausanlagen.

BGB: Das Mietrecht sieht das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, als zugrunde zu legende Abrechnungseinheit vor. Unter Umständen kann der Vermieter mehrere zusammenhängende Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen.

LÖSUNG: Laut BGH kann die Abrechnungseinheit u. U. auch dann mehrere Gebäude umfassen, wenn im Mietvertrag nur ein Gebäude als Mietsache bezeichnet wurde (BGH NZM 2005, 737). Dies wurde z. B. dann angenommen, wenn ein Verwalter mehrere von ihm verwaltete Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenfasst (BGH, NZM 2010, 895).

Weder das Mietrecht noch das WEG berücksichtigt die spezifischen Probleme vermieteten Eigentums.

DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

Die Heizkostenverordnung stellt klar, dass die gesetzlichen Vorschriften für Wohnungseinheiten gelten. Vermieter können die auf Basis der Jahresabrechnung erstellte Heizkostenabrechnung für die Betriebskostenabrechnung verwenden. Problematisch kann es werden, wenn Eigentümer eine von den in § 7 HeizkostenV festgelegten Werten abweichende Verteilung beschließen (Toleranzgrenzen), z. B. 70/30 statt 50/50. Dann ist eine Anpassung des Mietvertrages erforderlich.

Nach § 16 Abs. 3 WEG haben Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Verteilung der Betriebskosten durch einfachen Mehrheitsbeschluss neu zu regeln. Problematisch: Eigentümer müssen diese abweichende Kostenverteilung dann hinnehmen, obwohl sie die Wohnung unter Geltung eines anderen Verteilungsschlüssels erworben haben. Auch Mietverträge können nicht ohne Weiteres an die neue Beschlusslage angepasst werden. Insofern verschärft § 16 Abs. 3 WEG die Abrechnungsprobleme bei vermieteten Eigentum.

Eichfristen beachten!



Auch wenn die Werte stimmen: Der Einsatz ungeeichter Messgeräte für Jahres- und Einzelabrechnungen kann kritisch werden.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat im Jahr 2013 Messgerätschaften verbaut, die unstreitig nicht geeicht waren bzw. deren Eichfrist abgelaufen war. Gleichwohl wurden die abgelesenen Werte in der Jahresabrechnung 2013 zur Kostenverteilung verwendet. Das Verwaltungsgericht Köln hatte zu entscheiden, ob die Ordnungsverfügung, mit der die zuständige Behörde die Verwendung dieser Messwerte untersagt hatte, zu Recht ergangen war. Es stellte fest, dass es nach § 25 Abs. 1 Nr. 1a EichG verboten ist, Messgeräte zur Bestimmung u. a. des Volumens, der thermischen Energie, der thermischen Leistung etc. ungeeicht im geschäftlichen Verkehr zu verwenden. § 10 Abs. 1 der EichO regelt nach Auffassung des Gerichts, dass Messwerte nur verwendet werden dürfen, wenn diese von geeichten Geräten stammen. Wird hiergegen verstoßen, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar und berechtigt die Behörde zum Eingreifen mittels Untersagungsverfügung. Damit soll sich die Rechtmäßigkeit der Untersagungsverfügung unmittelbar aus dem Gesetz ergeben. Problematisiert wurde insbesondere die Frage, ob die Verwendung von Messwerten für die WEG-Abrechnung tatsächlich im geschäftlichen Verkehr erfolgt.

Die Abrechnung von Verbrauchswerten ist zwar öffentlich-rechtlicher Natur, wirkt aber auch privat- und mietrechtlich.

Privat oder geschäftlich?

Das Eichgesetz schützt regelmäßig nur den geschäftlichen Verkehr, nicht aber die private, nicht nach außen dringende Verwendung von Messwerten. Die Jah-

resabrechnung einer WEG ist Ausfluss der Rechenschaftspflicht des Verwalters, sie muss eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr enthalten. Die jeweiligen Einzelabrechnungen sind aus der Gesamtabrechnung abzuleiten, indem nach Maßgabe des Kostenverteilungsschlüssels der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Gesamtausgaben festgestellt wird und diesem Wert die von ihm geleisteten Beitragsvorschüsse gegenübergestellt werden. Sowohl die Jahresgesamt- als auch die Einzelabrechnungen müssen einer WEG-Beschlussfassung zugeführt werden. Da die Kostenverteilung innerhalb einer WEG regelmäßig auf dem Beschluss der WEG beruht, war die Auffassung vertreten worden, sie entfalte keine Außenwirkung.

Dieser Meinung schloss sich das VG Köln nicht an: Die Messwerte werden als Grundlage für Forderungen der WEG gegen die eigenen Mitglieder herangezogen, die im Zweifel auch gerichtlich durchsetzbar wären.

Eine Entscheidung mit Folgen

Diese Entscheidung hat große Bedeutung für die Verteilung von Kalt- und Warmwasser- sowie Heizkosten im Rahmen der WEG: Zwar ist sie öffentlich-rechtlicher Natur, wirkt durch das Verbot der Verwendung von Messergebnissen nicht geeichter Messgeräte aber unmittelbar auch im privatrechtlichen Bereich der Erstellung von WEG-Jahresabrechnungen sowie insbesondere mietrechtlich bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.

Der BGH hat bis dato die Auffassung vertreten, es komme lediglich auf die Richtigkeit der gemessenen Werte an und erachtete den Beweis durch Sachverständigengutachten für ausreichend. Dies dürfte aber künftig so nicht mehr gelten. Allen Verwendern von Messgerätschaften ist daher dringend zur peinlichen Einhaltung der Vorgaben zu den Eichfristen zu raten (VG Köln, Beschluss vom 10.12.2014, 1 L 1666/14).

DER AUTOR



MARCO J. SCHWARZ

Der Rechtsanwalt ist Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.
www.ra-schwarz-thoenebe.de

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIVaktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

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

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



Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,- Euro
(inkl. Versand, MwSt.)¹ Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIVaktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das Wichtigste aus der Branche zu lesen.

Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹

Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

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

.....
Firma

.....
Anrede, Titel

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Nr.

.....
PLZ, Ort

.....
Telefon

.....
E-Mail

.....
DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....
BIC

.....
IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4 • 81677 München
Fax: 089 – 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

.....
Geldinstitut

.....
Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 49,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt.). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de

WEG-Kredite in der Jahresabrechnung

Ein von der WEG aufgenommenes Bankdarlehen ist im Rahmen der Jahresabrechnung nach den Grundsätzen einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung entsprechend darzustellen – aber wie?

Der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens löst noch nicht die Aufnahme in die Jahresabrechnung aus.

Mit Urteil vom 28.9.2012 hat der BGH festgestellt, dass einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Kompetenz zusteht, die Aufnahme eines Darlehens bei einem Kreditinstitut zu beschließen. Dadurch wird der Immobilienverwalter ermächtigt, nunmehr bei einem Beschluss den Antrag eines Darlehens zu stellen. Einer WEG steht somit neben den bisherigen Finanzierungsmitteln ein weiteres in Form der Darlehensaufnahme zur Verfügung. Dadurch können auch staatlich geförderte Programme, insbesondere der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), von einer WEG in Anspruch genommen werden.

Der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens stellt noch keinen Tatbestand dar, der in irgendeiner Art und Weise die Aufnahme in die Jahresabrechnung auslöst. Fallen hingegen Kosten für einen Gutachter, insbesondere bei Förderdarlehen der KfW an, so stellen diese bei Bezahlung der Rechnung Ausgaben dar und sind im betreffenden Wirtschaftsjahr als Ausgaben der WEG in die Jahresabrechnung aufzunehmen und gegenüber den Eigentümern zu verteilen. Der-

DER AUTOR



JOSEF SCHRAUFSTETTER

Mitglied des Vorstands der Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz, München

gleichen trifft zu, wenn Bearbeitungsgebühren durch die Bank für die Darlehensaufnahme entstehen.

Die Auszahlung des Darlehens

Üblicherweise erfolgt die Auszahlung des aufgenommenen Darlehens durch Vorlage der zu bezahlenden Rechnungen. Diese werden dann direkt vom Kreditinstitut zu Lasten des Darlehenskontos an die Zahlungsempfänger überwiesen. Somit handelt es sich bei diesen Zahlungen um Ausgaben, die in die Jahresgesamtabrechnung aufzunehmen sind. Eine Verteilung im Rahmen der Einzelabrechnung auf die Eigentümer entfällt, da gerade durch die Darlehensaufnahme eine Rückführung des Darlehens über den Zeitraum der Darlehenslaufzeit gewollt war.

Die Darstellung des Darlehenskontos

Das Darlehenskonto einer WEG ist als bestehendes Bankkonto in die Kontendarstellung der Jahresabrechnung aufzunehmen. Nur dadurch wird die geforderte Kontenabstimmung mit der Jahresgesamtabrechnung stimmig.

Die Aufnahme der Darlehensannuitäten

Mit ihrem Beschluss war es der Wille der Wohnungseigentümer, die Bezahlung der vorgenommenen Sanierungsmaßnahme über mehrere Jahre zu verteilen. Somit sind auch die jährlich angefallenen Annuitätszahlungen in die Jahresgesamt- und -einzelabrechnungen aufzunehmen und gegenüber den Eigentümern zu verteilen. Dies bedeutet, dass die Tilgungsanteile in der Einzelabrechnung darzustellen sind, nicht hingegen in der Gesamtabrechnung. Die Zinsbelastungen sind aber Bestandteil sowohl der Gesamtabrechnung als auch der Einzelabrechnungen, weil insofern ein

echter Abfluss vom Girokonto der WEG stattgefunden hat. Nur auf diese Art und Weise ist die erforderliche Schlüssigkeit zwischen Jahresabrechnung in Abstimmung mit den Salden der bestehenden Bankkonten gewährleistet.

Der Kostenverteilerschlüssel

Die Verteilung der einzelnen Positionen der Jahresabrechnung ist entsprechend den Vereinbarungen in der Teilungserklärung vorzunehmen. Sollte es dem Willen der Wohnungseigentümer entsprechen, dass die Verteilung der Kosten einem anderen Verteilerschlüssel zu unterwerfen ist, wird die Klärung über einen Fachanwalt empfohlen. Handelt es sich bei der WEG um eine Mehrhauswohnanlage, bei der Kosten verursachungsgemäß auf das betreffende einzelne Haus zu verteilen sind, fehlen hierzu noch einschlägige Urteile, die eine rechtssichere Aussage zulassen. Auch hier ist anwaltschaftliche Beratung angesagt.

Hinweis bei KfW-Darlehen

Werden Fördermittel der KfW in Form eines Darlehens in Anspruch genommen, sollte der Verwalter in der Abrechnung darauf hinweisen, dass es sich bei den Ausgaben um Zins- und Tilgungsleistungen eines zinsverbilligten Darlehens handelt und deshalb diese bereits öffentlich geförderten Handwerkerleistungen von der Begünstigung nach § 35a Abs. 3 EStG ausgeschlossen sind.

Was gute Immobilienverwalter auszeichnet

Ist die Darlehensaufnahme durch eine WEG beabsichtigt,

kann sich ein Verwalter positiv darstellen, wenn er der WEG gegenüber erläutert, wie es sich bei der Aufnahme eines begünstigten KfW-Darlehens gegenüber einer Aufnahme eines Bankdarlehens verhält, bei dem gegebenenfalls ein höherer Zinssatz anfällt, aber bei Inanspruchnahme der Zuschussvariante der KfW unter Kostengesichtspunkten geringere Ausgaben anfallen. Häufig ist ein Bankdarlehen bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Zuschussvariante für eine WEG vorteilhafter. Die Darstellung dieser Variante in der Jahresabrechnung bedeutet, dass sowohl die Annuitäten als auch die durch die Gewährung des Zuschusses entstehende Einnahme in der Jahresabrechnung abzubilden sind.

Die Aufnahme der Annuitäten in den Wirtschaftsplan

Um für die Bedienung des Darlehenskontos einer WEG mit den entsprechenden finanziellen Mitteln ausgestattet zu sein, muss der Immobilienverwalter die anfallenden Zins- und Tilgungsanteile in den Wirtschaftsplan aufnehmen. Nur so stehen ihm die erforderlichen Gelder zur Darlehensrückführung zur Verfügung.

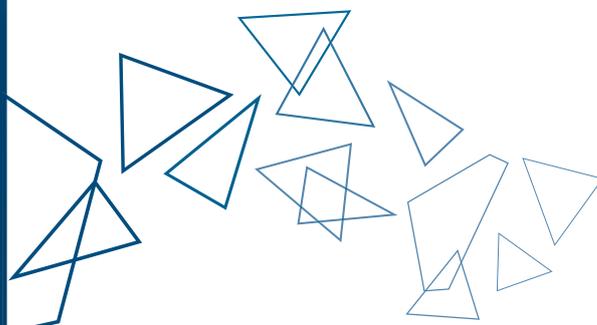
Die Tilgungsanteile sind in der Einzelabrechnung darzustellen, nicht hingegen in der Gesamtabrechnung.

JAHRESGESAMT- UND EINZELABRECHNUNG		Musterstadt, den 13.05.2015	
für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2014		Wohnungs-Nr.: 0015200010	
Wirtschaftseinheit: WEG Musterstraße, 00000 Musterstadt			
Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 1 – Garage 36			
	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Ausgaben ohne Heizung			
Grundstücksgebühren	28,95/1000-stel	6.421,68 -	185,91 -
Strom und Wasser	28,95/1000-stel	7.802,52 -	225,88 -
Versicherungen	28,95/1000-stel	3.976 -	115,11 -
Lfd. Instandhaltung	28,95/1000-stel	3.957,98 -	114,58 -
Hausmeister	28,95/1000-stel	13.380,18 -	387,36 -
Verwaltergebühr	1/30 Wohnungen	12.240,00 -	408,00 -
Hausreinigung	28,95/1000-stel	1.295,40 -	37,50 -
Liftkosten Wartung/TÜV	2,75/100,00 %	1.908,00 -	52,47 -
Kapitalertragsteuer (KESt)	28,95/1000-stel	557,54 -	16,14 -
Solidaritätszuschlag (SolZ)	28,95/1000-stel	30,67 -	0,89 -
Tilgung KfW-Darlehen	28,95/1000-stel		33,29 -
Zinsen KfW-Darlehen	28,95/1000-stel	450,00 -	13,03 -
Sonstige Kosten	28,95/1000-stel	465,76 -	13,48 -
Rückzahlung Jahresabr. Vorjahr		692,54 -	
Summe Ausgaben ohne Heizung		52.178,27 -	1.603,64 -

Darstellung der Zins- und Tilgungsleistungen in einem Wirtschaftsjahr

Die Zinsbelastungen sind Bestandteil sowohl der Gesamtabrechnung als auch der Einzelabrechnungen.

WANDEL
ERNEUERUNG
VERÄNDERUNG
BESTÄNDIGKEIT



CREM SOLUTIONS
A NEMETSCHKE COMPANY

iX-Haus www.crem-solutions.de

Die Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft



Dienstbare Geister

Professionalität zeigt sich beim Equipment. Gerade bei komplexen Sachverhalten. Die WEG-Abrechnung ist einer davon. Moderne Software gehört hier unbedingt zum Handwerkszeug.

Von Andrea Körner

Breites Spektrum: Auf dem Markt für Abrechnungs- und Verwalter-Software tummeln sich rund 50 Anbieter.

Um es vorweg zu nehmen, auch die innovativste Software-Lösung erstellt Jahresabrechnungen nicht auf Knopfdruck. Eine sorgfältige Datenpflege ist immer Voraussetzung, um am Jahresende alles einwandfrei darzulegen. Aber in Zeiten stetig steigender beruflicher Anforderungen ist jede Arbeitserleichterung nicht nur willkommen, sondern auch sinnvoll. Die Entwicklung von Software-Angeboten speziell für die Immobilienverwaltung hält hier ziemlich gut Schritt. Immer mehr Anbieter bündeln immer mehr Funktionen in ihren Produkten. Entsprechend vielfältig, aber auch unüberschaubar ist inzwischen den Markt. Der Vorteil der multifunktionalen Lösungen liegt auf der Hand: Je mehr Vorgänge und Abläufe der Immobilienverwaltung sich mit nur einer Software erledigen lassen, desto geringer der administrative Aufwand, vor allem aber auch die Fehlerquote. Denn wo benötigte Daten nur einmal erfasst und nicht immer wieder neu eingegeben und übertragen werden müssen, entfallen so genannte „Medienbrüche“, ein häufiger Quell für Irrtümer. Tatsächlich sind reine Abrechnungs-Programme heute eher selten zu finden. Die meisten bieten Zu-

satzfunktionen, bis hin zur kompletten Verwaltungssoftware, viele davon aber modular aufgebaut, so dass man sich das individuell passende Paket selbst zusammenstellen kann.

Die Qual der Wahl

Wer sich heute für eine Lösung entscheidet, sollte mit Bedacht vorgehen und zunächst ein Anforderungsprofil erstellen: Welche Funktionen brauche ich, in welche gegebenen Voraussetzungen muss sich die Software integrieren lassen, für welche Kapazitäten, resp. Verwaltungseinheiten (VE), muss sie geeignet sein, was ist mein heutiger Bedarf, wie wird er sich in absehbarer Zukunft entwickeln? Nicht zuletzt spielen die Kosten eine wesentliche Rolle. Dabei geht es nicht nur um die Anschaffung, sondern auch um Folgekosten, z. B. für Wartung und Updates oder zum Teil auch anfallende Nutzungsgebühren. Die Tabelle bietet – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einen Überblick über gängige Produkte anerkannter Hersteller und stellt entscheidungsrelevante Kriterien vergleichend, nicht bewertend, nebeneinander, vielleicht als Leitfaden durch das immens breite Spektrum, das der Markt bietet – von der Abrechnungs-App für 9,99 Euro bis zur Komplettlösung für das gesamte Immobilienmanagement.

Die Ideale Lösung für:
professionelle Immobilien-
verwaltungen mit dem
Fokus auf Miet-, WEG-,
Gewerbe- und Sondereigen-
tumsverwaltung

Anbieter	Aareon AG		ALCO GmbH
Produkt	Wodis Sigma	Blue Eagle Individual	ALCO HOUSE
Markteinführung	2010	2008	1984
Verbreitung	k. A.		> 650 Nutzer
Eignung Verwaltungsvolumen	k. A.		bis 99 999 Objekte, je bis 9 999 Wohnungen
Weitere Funktionen	Service-Portal, DMS, Rechnungsservice, Zahlungsverkehr BK01®, BKXL® und weitere auf Anfrage		Zentrales Informations- und Dokumentenmanagement, Archivierung, Abrechnung, Auswertung
Besonderheit	ERP-Lösung mit Anbindung an Aareon Smart World zur Prozess- und Kostenoptimierung, mobile Internet		Einfach, intuitiv bedienbar, ausgereift, flexibel
Systemvoraussetzung	Auf Anfrage		bis Windows Server 2012 R2, Client: Windows 10
Installation	webbasiert/lokal		webbasiert/lokal
Support	telefonisch, vor Ort, online		telefonisch, vor Ort, online
Kosten	Auf Anfrage		nach Zahl zu verwaltender Einheiten/derArbeitsplätze
Anschaffung	Auf Anfrage		Ab € 2.800
Jährliche Wartung/Update	Auf Anfrage		Ab € 45
Info	www.aareon.de		www.alco-immobilien.de
Kontakt	info@aareon.com		alexander.vargas@alco-immobilien.de

Anbieter	Alexander Quien Nova GmbH, GAP Group	aventies GmbH
Produkt	W-M-H Wohnungswirtschaftliches Management für den Hausverwalter	AlterHausVerwalter.de
Markteinführung	1999	2014
Verbreitung	ca. 150 Unternehmen	50 Nutzer
Eignung Verwaltungsvolumen	bis 20 000 WEG	unbegrenzt
Weitere Funktionen	Komplettes Verwaltungsmanagement	WEG- und Mietverwaltung, Abrechnung, Energiemonitoring, Buchführung, Dienstleisterkoordination
Besonderheit	Intuitive Bedienung, Integration MS Office, Access, Outlook	Online-Plattform, ganzheitliche Lösung, personalisierter Zugang für alle Beteiligten, individualisierbar
Systemvoraussetzung	Client- oder Terminalserver, MS SQL/MSDE, ab MS Windows 2008	Internetzugang
Installation	lokal	webbasiert
Support	telefonisch, vor Ort, online	telefonisch, online
Kosten	nach Softwaremodulen	für Abrechnung von Wasser, Wärme, Strom
Anschaffung	Ab € 4.000 (500 VE), zzgl. € 300 pro Nutzer	Je 1 € monatlich pro Wohneinheit
Jährliche Wartung/Update	24 % des Anschaffungspreises	keine
Info	www.alexander-quien.de	www.AlterHausVerwalter.de
Kontakt	info@alexander-quien.de	info@AlterHausVerwalter.de

Alle Angaben ohne Gewähr.



Immobilien kompetent verwalten.

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

- > flexibel durch **modularen Aufbau**
- > **zahlreiche Schnittstellen**
- > umfangreiche **CRM-Funktionalitäten**
- > hoher Nutzerkomfort durch **intuitive Bedienung**
- > inklusive Direktzugriff auf das **Haufe Fachwissen**, Mustervorlagen und Formulare

Gern beraten wir Sie persönlich:

Telefon: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

Web: www.haufe.de/powerhaus



Anbieter	bugtrac gmbh	Crem Solutions GmbH & Co. KG	Deflize und Partner GmbH	DOMUS Software AG	
Produkt	BKoA 2.0 - Betriebskostenabrechnung	IX-Haus, iX-Haus plusHS	SIDOMO©	DOMUS Software AG	DOMUS 4000
Markteinführung	2015	1982	1984	1974	
Verbreitung	k. A.	> 1 200 Unternehmen	ca. 350 Firmen mit geschätzt 500 000 Abrechnungseinheiten	> 4 000 Kunden, ca. 3 Mio. VE	
Eignung Verwaltungsvolumen	keine Einschränkung	nahezu unbegrenzt	unbegrenzt	ab 5 bis ca. 1 000 VE	ab 500 VE unbegrenzt
Weitere Funktionen	Erstellung versandfertiger Abrechnungen mit Anschreiben an Mieter	Wohn- und Gewerbeverwaltung, ERP-Lösung, DATEV- und weitere Schnittstellen, Dokumentenmanagement, Workflow-Optimierung	Dokumente Online, Schnittstelle zu ELO-DMS/DATEV, SIDOMO APP	Sämtliche Verwaltungsaufgaben	
Besonderheit	App zur Betriebskostenabrechnung auf dem iPad, primär für private Vermieter mit 1 – 10 Einheiten	Skalierbare, flexible Praxislösung mit modularem Aufbau	Einfache Bedienung, mandantenfähig, WEG- und Mietverwaltung, modular aufgebaut, diverse Schnittstellen	Ganzheitliche Lösung zur Automatisierung von Prozessen, in Verbindung mit DOMUS NAVI komplette Büroorganisation und Kommunikation	
Systemvoraussetzung	Apple iPad	Info unter www.crem-solutions.de/Service/Systemempfehlungen/Systemempfehlungen-Version-2016	ab Windows 7, ab MS Office 2010	MS Standardprodukte	
Installation	lokal	lokal oder Private Cloud	lokal	webbasiert/lokal	
Support	telefonisch, per E-Mail	telefonisch, online, vor Ort	telefonisch, vor Ort, online	telefonisch, vor Ort, online, kostenlose Webinare	
Kosten			Vollversion ab 200 VE	nach VE	
Anschaffung	Einmalig € 9,99	auf Anfrage	Ab € 1.690	Ab € 2.800 (500 VE)	
Jährliche Wartung/Update	keine	auf Anfrage	Ab € 600	Ab € 56	
Info	http://apps.bugtrac.de	www.crem-solutions.de	www.sidomo.de	www.domus-software.de	
Kontakt	entwickler@bugtrac.de	info@crem-solutions.de	info@sidomo.de	info@domus-software.de	

Anbieter	Haufe-Lexware Real Estate AG	ImmoWare24 GmbH	Michael Kutscher Software	Software24.com GmbH	Sommer Informatik GmbH
Produkt	Haufe PowerHaus	ImmoWare24	Hausverwaltung	Win-Casa 2015	Capitol WEG-Abrechnung
Markteinführung	1997	2008	1981	1998	k. A.
Verbreitung	ca. 1 500 Installationen	500 Kunden	k. A.	ca. 4 000 Nutzer	ca. 1 000 Kunden
Eignung Verwaltungsvolumen	unbegrenzt	1 bis 10 000 VE	bis 999 Wohnanlagen, VE unbegrenzt	Je nach Version unbegrenzt	unbegrenzt
Weitere Funktionen	Miet-, SE- und gewerbliche Verwaltung	Miet-, WEG-, SE-Verwaltung, Reporting, CRM, Banking, ETV, Beschlussammlung, Archiv	Mahnwesen, Dokumenten-, Terminverwaltung, Zahlungsverkehr, Mietabrechnung, Serienbriefe	Miet-, WEG-Abrechnung, Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Mahnwesen, Dokumenten-, Nachweismanagement	Betriebskostenabrechnung für Mieter
Besonderheit	Modular aufgebaute Lösung für alle Kernprozesse der Verwaltung mit Fachwissen-Anbindung, intuitive Nutzerführung	Webbasierte Rechenzentrumssoftware, Mail-Client, E-Postbrief, ohne Medienbrüche	Einfache Abrechnung auch komplizierter Anlagen, ständige Erweiterung und Anpassung	Modular aufgebaute Lösung mit leicht verständlicher Benutzeroberfläche	Berücksichtigt aktuelle BGH-Rechtsprechung
Systemvoraussetzung	Info unter www.haufe.de/powerhaus	Hard- und Software-unabhängig, PC, Mac	PC ab 4 GB, ab Windows 7, oder ab Windows-Server 2003	PC, ab Windows 7	Windows
Installation	lokal mit Webfunktionalitäten	webbasiert	lokal	lokal	lokal
Support	telefonisch	telefonisch, online, Schulungen vor Ort	telefonisch, online, Schulung beim Anbieter	telefonisch, Schulungen: vor Ort, beim Anbieter, online	per E-Mail
Kosten	nach VE und Modulen	monatlich nach VE	Ein-Platz-/ Netzwerk-Version	Ein-Platz-Version bis 100 VE	
Anschaffung	auf Anfrage	€ 15 Grundgebühr, € 0,39 pro VE	€ 1.785/€ 2.796,50	Ab € 298	€ 399
Jährliche Wartung/Update	auf Anfrage	inklusive	Wartungsvertrag optional: € 540/600	€ 129	Update: € 30
Info	www.haufe.de/powerhaus	www.immoWare24.de	www.kutscher-soft.de/hv	www.software24.com	
Kontakt	realestate@haufe.de	info@immoWare24.de	m.kutscher@kutscher-soft.de	info@software24.com	info@sommer-informatik.de

	Michael Fraberger GmbH	GFAD Softwarehaus
	Hausverwaltung	HausSoft
	1999	1979
	ca. 300 Installationen	> 4 000
	ab 25 bis über 1 000 VE	50 bis 1 000 000 VE
	Stammdatenverwaltung, Festsetzung laufender Zahlungen, Zahlungsverkehr, Mahnwesen, Wirtschaftsplan, SEV, Schriftverkehr	WEG-, Mietverwaltung, ETV-, Dokumenten-, Reparaturenmanagement, DATEV
	Flexibilität bei Umlageschlüsseln, MS Word-Anbindung, SEPA	Komfortabler Abrechnungsassistent im Windows 10-Design, modular erweiterbar
	Windows PC	ab Windows Vista, Windows Server 2008
	lokal	lokal oder Terminalserver
	telefonisch, vor Ort, online	telefonisch, vor Ort, online
	Lizenz Grundversion, nach VE	nach VE und Modulen
	Ab € 919 (bis 400 VE)	auf Anfrage
	Ab € 148	auf Anfrage
	www.fraberger.com	www.haussoft.de
	vertrieb@fraberger.com	info@haussoft.de

	UTS innovative Softwaresysteme GmbH	Villa Software GmbH
	KARTHAGO	Villa Hausverwaltung
	1997	1986
	6 000 Nutzer	ca. 2 500
	unbegrenzt, größtes Einzelobjekt 1 200 VE	je nach Version unbegrenzt
	Dokumentenverwaltung, Facility Management, CRM, ETV-Workflow, Online-Belegprüfung	Je nach Version, durch Zusatzmodule erweiterbar
	Allround-Software für WEG-Verwalter	Einfache Bedienung, leicht verständliche Oberfläche, großer Funktionsumfang
	ab Windows 8, ab Windows-Server 2003	ab Windows Vista
	webbasiert oder lokal	lokal
	telefonisch, online, vor Ort	je nach Vereinbarung
	Einzelplatz bis 200 VE	Maxiversion
	Ab € 1140	€ 2580
	Ab € 1140 monatlich	sechs Monate inklusive
	www.uts.de	www.villasoft.de
	j.mayenfels@uts.de	info@villasoft.de

Alle Angaben ohne Gewähr.



www.immoware24.de

» Vorsprung durch Technologie

Immoware24 ist ein IT-Unternehmen, das von Anfang an aktuelle Trends und Herausforderungen erkannt und Lösungen mit aktuellen Technologien umgesetzt hat. In der Immobilienverwaltung sind noch viele Systeme im Einsatz, die bald am Ende ihrer Lebenszyklen sind.



» Integriertes Onlinebanking

Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Im 4. Quartal 2015 wird zusätzlich der EBICS-Standard sowie Aareal Account für den Massenzahlungsverkehr verfügbar sein.



» Integrierter E-Mail-Client

Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende E-Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Die Arbeitserleichterung werden Sie täglich spüren. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

» Das „Rundum-Sorglos-Paket“



= **Immoware24**

Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

Die WEG-Abrechnung

Eine systematische Darstellung, mit der sie Punkt für Punkt ordnungsgemäß gelingt.



Die Jahresabrechnung gibt Aufschluss über die Vermögenssituation der WEG, ist aber keine Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung.

Es klingt so einfach: „Mit der WEG-Abrechnung werden alle Einnahmen und alle Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft für den Zeitraum eines Kalenderjahres aufgestellt sowie der auf jeden Eigentümer entfallende Zahlbetrag berechnet und dargestellt. Gebildete Rücklagen und die Kontostände werden aufgelistet.“ Wie immer liegt aber auch hier die Tücke im Detail, weshalb die Grundsätze der WEG-Abrechnung hier einmal systematisch dargestellt werden.

Was das Wohnungseigentumsgesetz besagt

Gesetzlich geregelt ist die WEG-Abrechnung in § 28 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz, sowie in § 16 Abs. 1 und 2. „Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen.“ In § 16 ist angeordnet, dass die Einnahmen dem Einzeleigentümer anteilig zustehen und er ebenso anteilig an den Kosten zu beteiligen ist. Mehr zur Aufstellung, Abrechnung, Art und Weise oder Form der Abrechnung ist im Gesetz nicht geregelt. Das BGB liefert in § 259 noch allgemeine Grundsätze, nämlich die Pflicht zur Aufstellung einer geordneten Abrechnung aller Einnahmen und Ausgaben und die Vorlage der dazu gehörenden Belege.

Was die Rechtsprechung konkretisiert

Durch die Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs (BGH), sind diese allgemeinen Vorschriften

konkretisiert worden. Hervorzuheben ist dabei die zusammenfassende Darstellung in der Entscheidung BGH V ZR 44/09. In der Fachliteratur finden sich daraus entwickelte Musterabrechnungen; allen voran von Astrid Schultheis und Dr. Michael Casser (ZMR Sonderheft 1/2011).

Die Grundsätze der Aufstellung einer Jahresabrechnung

Sinn und Zweck der Abrechnung ist es, die Einnahmen und Ausgaben festzustellen und anteilig, rechtsverbindlich auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Auch soll eine Kontrolle des Verwalters ermöglicht werden, ob dieser alle Einnahmen und Ausgaben realisiert hat. Die Eigentümer erhalten Aufschluss über die Vermögenssituation der WEG. Es handelt sich aber nicht um eine Bilanz oder eine Gewinn- und Verlustrechnung. Als Struktur der Abrechnung ergibt sich deshalb:

1. Liste aller Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, aufgegliedert nach Kostenarten (Hausgeld, Erlöse aus Vermietungen, Waschmarkenerlöse etc. einerseits und Versicherungskosten, Gartenpflege, Heizkosten, Allgemeinstrom etc. andererseits)
2. Verteilung der Einnahmen und Ausgaben auf die Eigentümer nach dem geltenden Verteilungsschlüssel, meistens Miteigentumsanteile
3. Angaben über die Höhe und Entwicklung der Rücklagen und der Kontostände der Gemeinschaftskonten

Einnahmen und Ausgaben

An dieser Stelle werden ausschließlich die tatsächlich erzielten Einnahmen aufgeführt, ebenso die tatsächlich in dem Kalenderjahr getätigten Ausgaben. Nicht in diese Darstellung gehören Solleinnahmen oder noch nicht bezahlte Forderungen. Die tatsächlichen Geldbewegungen sind hier mitzuteilen. Im Sinne einer In-

DER AUTOR



STEPHEN LIETZ

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.joswig-kollegen.de

formation zur Vermögenssituation der Gemeinschaft kann in dieser Aufstellung mitgeteilt werden, welcher Bestand an Heizöl noch vorhanden ist. Es ist aber darauf zu achten, dass als Bestandteil der Gesamtabrechnung allein die tatsächlichen Ausgaben in die Abrechnung einfließen, nicht also eine Art Saldo, wegen des ja noch vorhandenen Öls in den Tanks. Dieser Saldo wird, wegen der zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung erst im 2. Teil, also der Einzelabrechnung jedes Eigentümers, vorgenommen.

Die Einzelabrechnung

Die Gesamtkosten der WEG werden hier auf die einzelnen Eigentümer verteilt. Als Verteilungsschlüssel sind in der Regel die Miteigentumsanteile (MEA) heranzuziehen, es sei denn, die WEG hat etwas anders festgelegt, etwa in der Teilungserklärung. Innerhalb dieser Abrechnung sind die verbrauchsabhängigen Kosten, also insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen und nicht nach dem Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip. Die dabei entstehende Differenz zu den tatsächlichen Ein- und Ausgaben der Gesamtabrechnung ist durch Abgrenzungsposten darzustellen. Dem sind die Sollbeträge der Wohngelder entgegenzusetzen, in der Höhe, die sich aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan ergibt. Der sich errechnende Differenzbetrag stellt die Abrechnungsspitze dar, die der Eigentümer auf Basis der Jahresabrechnung zahlen muss. Sofern ein Eigentümer Rückstände auf Wohngeldzahlungen noch zu entrichten hat, sind diese in der Abrechnung zwar darzustellen, aber auf Grundlage des beschlossenen Wirtschaftsplanes einzufordern. Die vom Eigentümer zu fordernde Gesamtsumme stützt sich in diesen Fällen also auf zwei Rechtsgrundlagen, den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung. Würden die Wohngeldrückstände auch als Forderung in der Jahresabrechnung erscheinen, wären sie doppelt berechnet, was zur Fehlerhaftigkeit der Jahresabrechnung führt und in einem eventuellen Klageverfahren gegen den säumigen Eigentümer zu einer teilweisen Klageabweisung führen würde. Die Jahreseinzelabrechnung wäre ebenfalls anfechtbar.

Der Kontenabgleich

Darzustellen ist die Entwicklung der Bankkonten der Gemeinschaft. Der Jahresanfangs- und -endbestand

sind anzugeben, damit die Jahresabrechnung auf ihre Plausibilität geprüft werden kann. Zur Jahresanfangssumme werden die Einnahmen addiert. Die Ausgaben werden abgezogen, und es muss sich der Jahresendbestand ergeben. Eine eventuell vorhandene Bar-Kasse ist mit darzustellen. Sofern die Gemeinschaft über mehrere Bankkonten verfügt, etwa um die Instandhaltungsrücklage gesondert, höherverzinslich anzulegen, ist diese Kontoentwicklung natürlich ebenfalls mit aufzuführen. Der Saldo beider Konten und der Bar-Kasse bildet dann die Grundlage der Plausibilitätsprüfung.

Die Rechtsverbindlichkeit

Die Wohngeldabrechnung ist demjenigen Eigentümer zu erteilen, der zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Hat in dem Abrechnungsjahr ein Eigentümerwechsel stattgefunden, hat dieser Umstand keinen Einfluss auf die Abrechnung. Sie ist immer objektbezogen und nicht personenbezogen. Alteigentümer und Neueigentümer müssen sich untereinander einigen, wer welche Kosten zu entrichten hat, bzw. wem ein etwaiges Guthaben zusteht. Regelungen dazu finden sich zumeist im notariellen Kaufvertrag, sind aber für den Verwalter nicht von Bedeutung.

Aus § 29 Wohnungseigentumsgesetz ergibt sich, dass die Jahresabrechnung zunächst dem Verwaltungsbeirat vorgelegt wird, damit dieser die Abrechnung prüft und der Eigentümerversammlung eine Empfehlung zur Annahme der Abrechnung aussprechen kann. Rechtsverbindlich ist die Abrechnung, wenn sie in der Eigentümerversammlung gemäß § 28 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz mehrheitlich beschlossen wird. Dazu sind die Gesamtabrechnung, die Kontendarstellung und die jeweilige Einzelabrechnung jedem Eigentümer rechtzeitig vor der Versammlung vorzulegen. Dies geschieht am besten mit der Einladung zur Versammlung. Jeder Eigentümer hat das Recht, die Unterlagen, also Rechnungen, Bankauszüge und dergleichen, einzusehen, um die Abrechnung vor der Versammlung prüfen zu können.

Durch die Beschlussfassung wird die Abrechnung wirksam. Die Wirksamkeit kann aber durch ein Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 46 Abs. 1 (2) Wohnungseigentumsgesetz beseitigt werden, wenn die Abrechnung fehlerhaft aufgestellt sein sollte.

Insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten sind nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen, nicht nach dem Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip.

Würden Wohngeldrückstände auch als Forderung in der Jahresabrechnung erscheinen, wären sie doppelt berechnet, die Abrechnung fehlerhaft.



Die Spezialbank für Hausverwaltungen bundesweit

**WEG-Konten,
Giro-, Rücklagen- und Mietkautionenkonten,
Zahlungsverkehr,
WEG-Kredit**

Der WEG-Kredit der BfW BANK AG

- ◆ KEIN Umzug der laufenden WEG-Konten notwendig
- ◆ KEINE Sicherheiten und SCHUFA-Auskünfte
- ◆ Ersetzt Sonderumlage
- ◆ Für alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- ◆ Schnell, flexibel & unkompliziert

Jetzt informieren auf www.bfw-bank.de oder unter 0621 10 772 90

Ertragssteuerrechtlich heiß!

Die Verwaltungsauffassung für Blockheizkraftwerke hat sich geändert – mit Einbußen der steuerlichen Attraktivität.

Ein Blockheizkraftwerk stellt nun grundsätzlich einen unselbstständigen Gebäudebestandteil dar.

Nach dem Beschluss der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder vom 17.7.2015 werden Blockheizkraftwerke entgegen der bisherigen Verwaltungsauffassung wie ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes behandelt, nicht mehr als selbstständiges bewegliches Wirtschaftsgut. Dies gilt nur für Fälle, in denen das BHKW keine Betriebsvorrichtung darstellt, sondern der eigentliche Zweck in der Gebäude- und Wasserbeheizung liegt.

Änderung der Verwaltungsauffassung

Bisher wurde ein BHKW stets als selbstständiges, bewegliches Wirtschaftsgut angesehen. Es war damit

isoliert einer Abschreibung über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren zugänglich. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Urteils des FG Rheinland-Pfalz vom 23.9.2014 AZ: 3 K 2163/12, veröffentlicht in EFG 2015, S. 19, wurde diese Auffassung von der Verwaltung aufgegeben.

Ein Blockheizkraftwerk stellt damit nun grundsätzlich einen unselbstständigen Gebäudebestandteil dar. Denn es dient in erster Linie der Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes. Ein Gebäude ohne Heizungsanlage aber ist nach der Verkehrsschauung nicht als fertiggestellt anzusehen. Es kann daher grundsätzlich nicht als selbstständiges, bewegliches Wirtschaftsgut behandelt werden (Ausnahme: Betriebsvorrichtung). Hierbei muss wie folgt unterschieden werden, ob es sich um eine Ersatzinvestition, also den Einbau eines BHKW als Ersatz der bisherigen Heizungsanlage in einem bestehenden Gebäude, handelt oder um einen Errichtungsfall, also eine Gebäude-neuerstellung einschließlich BHKW.

Die Ersatzinvestition

Beim Austausch der bisherigen Heizungsanlage gegen ein BHKW gilt das BHKW als unselbstständiger Gebäudebestandteil. Die Anschaffungskosten sind von den

DER AUTOR



ALOIS REUTLINGER
A. Reutlinger Steuerberatungsges. mbH,
Rosenfeld
www.steuerberater-reutlinger.de



Einkünften als Erhaltungsaufwand sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abziehbar, soweit sie im Zusammenhang mit einer Vermietungstätigkeit bzw. einem Gewerbebetrieb stehen. Damit stellen die Anschaffungskosten sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand dar, soweit sie entfallen auf

- die Funktion der Wärmeerzeugung und -lieferung und
- die Funktion der Stromerzeugung und -lieferung an die Mieter.

Bisher wurde Erhaltungsaufwand nur in Bezug auf die Wärmeerzeugung und -lieferung angenommen. Bei der Stromerzeugung wurde auf die zehnjährige Nutzungsdauer abgestellt; hinsichtlich der Lieferung an die Mieter kam es zu einer Abschreibung der Werbungskosten oder Betriebsausgaben in Verbindung mit § 21 oder § 15 EStG. Um gewerbliche Einkünfte durch den Verkauf von Strom handelt es sich, wenn eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Aus dem Charakter des im Privatvermögen angefallenen Erhaltungsaufwands ergeben sich sofort abzugsfähige Betriebsausgaben in Höhe der auf den Gewerbebetrieb entfallenden anteiligen Anschaffungskosten.

Der Errichtungsfall

Bei der Herstellung eines Gebäudes mit BHKW ist das BHKW unselbstständiger Gebäudebestandteil. Die Herstellungskosten sind von den „Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ oder aber im Wege der Abschreibung als Werbungskosten oder Betriebsausgaben von den „Einkünften aus Gewerbebetrieb“ abziehbar, soweit sie im Zusammenhang mit einer Vermietungstätigkeit oder aber mit einem Gewerbebetrieb stehen.

Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen Varianten, die aufgrund der neuen Verwaltungsauffassung jeweils im Einzelfall beleuchtet werden müssen.

VERTRAUENSSCHUTZ NUTZEN!

Für alle vor dem 31.12.2015 angeschafften, hergestellten oder verbindlich bestellten BHKWs wird Vertrauensschutz gewährt. Er räumt ein verbindliches Wahlrecht zwischen neuer und alter Verwaltungsauffassung ein, das spätestens für den Veranlagungszeitraum 2015 auszuüben ist. Mit der signifikant höheren Abschreibungsdauer bei Neuanschaffung des Gebäudes nebst BHKW nach dem 1.1.2016 und dem Verwehren der Investitionsförderungen büßt das Blockheizkraftwerk bei Neubauten seine steuerliche Attraktivität ein.

Zu empfehlen ist die individuelle Beratung in jedem Einzelfall, um für Eigentümergemeinschaften und ihre Mitglieder die bestmögliche Steuerentlastung zu erzielen.

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für Sie
und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

Minol
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

Prüfen, begutachten, vermitteln

Was tun, wenn die Rechnungsprüfung zum Streitfall wird? Gegen Vertrauensverlust helfen umfassende Information, neutrale Begutachtung – und Mediation.

Die Rechnungsprüfung durch den Beirat sollten Verwalter tatkräftig und mit größter Offenheit unterstützen.

Die Erstellung der Jahresabrechnung stellt eine Hauptpflicht der Verwalter für Wohnungseigentum dar. Aufgabe einer Jahresabrechnung ist es, über die Einnahmen und Ausgaben Rechnung zu legen und die Kosten des Jahres gemäß den Vorgaben der Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäß zu verteilen. Die Eigentümer erwarten, dass die Jahresabrechnung zeitnah, am besten bis 31. Mai, aber zumindest im ersten Halbjahr erstellt und beschlossen ist, u. a. damit die Werte in der Steuererklärung verwendet werden können.

Die Prüfung durch den Beirat

Gemäß § 29 Abs. 3 soll der Beirat die Jahresabrechnung prüfen und dazu Stellung nehmen, bevor sie versandt wird. Diesen Prüfungsauftrag sollte der Verwalter in seinem eigenen Interesse tatkräftig unterstützen, und er muss ihn in seine Planung zur Fertigstellung der Abrechnung aufnehmen. Dabei hat die Stellungnahme des Beirats gegenüber den Eigentümern wesentliche Bedeutung. Stimmt die Eigentümer-



versammlung der Jahresabrechnung überwiegend zu, geht dem meist ein positiver Beiratsbericht voraus. Es lohnt sich daher für Verwalter, mit einer transparenten und übersichtlichen Buchhaltung alle Fragen des Beirats ergiebig und abschließend, vor Versand der Abrechnung an die Eigentümer, zu beantworten.

Kommunikation schafft Vertrauen

In der Praxis zeigt sich, dass Verwalter, die eine offene und klare Kommunikation mit dem Beirat führen, eine übersichtliche, in der Verteilung korrekte und für Eigentümer verständliche Abrechnung im ersten Halbjahr erstellen und zur Beschlussfassung vorlegen, oft wenig Probleme mit der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft haben. Begründet ist dies mit dem Vertrauen der Eigentümer in ihren Verwalter, wenn er mit einer guten und schnellen Abrechnung beweist, dass er mit dem Geld der Gemeinschaft ordnungsgemäß umgeht. Auf Nachfrage bei Eigentümern stellt man fest, dass 75 Prozent von ihnen die zeitnahe Vorlage der Jahresabrechnung für den wichtigsten Bewertungsfaktor guter Verwaltung halten.

Wann man Dritte hinzuziehen sollte

Die Erstellung der Buchhaltung und der Jahresabrechnung kann für Verwalter aus verschiedensten Gründen zur Herausforderung werden. Beispielsweise bei Übernahme eines neuen Objekts, bei dem sich die Unterlagen der Vorverwaltung als unvollständig erweisen und festgestellt werden muss, dass der Vorgänger die Abrechnung bisher entgegen den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung erstellt hat. Damit hat der neue Verwalter das Problem, zeitnah die Abrechnung zu erstellen, und er ist der Überbringer der schlechten Nachricht, dass die bisher geübte Praxis

DIE AUTORIN



ASTRID SCHULTHEIS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung
www.sv-wev.de



der Kostenverteilung nicht ordnungsgemäß war. Beide Umstände stellen eine Bewährungsprobe für den neuen Verwalter dar, da der Anspruch der Eigentümer auf eine zeitnahe Abrechnung somit meist nicht erfüllt werden kann. Zweifelt dann noch der Beirat an der Kompetenz der neuen Verwaltung – vielleicht nur, weil man sich noch nicht so gut kennt – kann schon die erste Abrechnung für den neuen Verwalter schwierig werden. Dann kann es hilfreich sein, dem verunsicherten

Beirat die Hinzuziehung eines externen Rechnungsprüfers oder Sachverständigen anzubieten, zur unabhängigen und neutralen Prüfung der Buchhaltung und Kostenverteilung. Gilt es, die Gemeinschaftsordnung auszulegen, um die korrekten Verteilungsschlüssel anwenden zu können, kann es auch sinnvoll sein, einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht einzuschalten. Übersteigt die Beauftragung eines Beraters den Kompetenzrahmen des Beirats, sollte auf der Eigentümerversammlung über den Vorschlag abgestimmt werden.

Beschlossen, aber angefochten

Eine andere Situation stellt sich dar, wenn eine beschlossene Jahresabrechnung erfolgreich angefochten und aufgehoben wurde. Insbesondere dann, wenn eine große Mehrheit durch den positiven Beschluss über die Jahresabrechnung Vertrauen in die Arbeit des Verwalters gezeigt hat und nun über das Gericht und die Aufhebung des Beschlusses erfährt, dass sie fehlerhaft ist. Im Vordergrund steht bei den anfechtenden Eigentümern oft nicht der Inhalt oder materieller Schaden, den eine Jahresabrechnung beim Anfechtenden verursacht haben könnte, sondern die Zerstörung der Reputation des Verwalters. Schafft es der betroffene Verwalter, mit der Neuerstellung eine korrekte Jahresabrechnung vorzulegen, lassen sich die Wogen meist glätten. Bietet aber auch die neue Abrechnung Grund zur Anfechtung, oder werden Abrechnungen gar mehrere Jahre nacheinander erfolgreich angefochten, so verliert fast jeder Eigentümer das Vertrauen in die Verwaltung. Wiederbestellungen werden schwierig bis unmöglich, und selbst eine Abberufung aus wichtigem Grund könnte im Raum stehen. In so einem Fall ist es für den Verwalter und die Eigentü-

mergemeinschaft hilfreich und ratsam, externe Berater einzuschalten. Sie können auf Rechnung des Verwalters tätig werden und ihn bei der Neuerstellung der Jahresabrechnung unterstützen. Sie können aber auch im Namen der WEG tätig werden, die Jahresabrechnung neu erstellen und der Eigentümerversammlung erklärend Rede und Antwort stehen. Oft besteht die Funktion eines Sachverständigen darin, Eigentümern Streitpunkte und die Rechtslage objektiv zu erläutern. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen erhöht erfahrungsgemäß automatisch die Bereitschaft der Eigentümer, das Ergebnis zu akzeptieren.

Streitpunkt Instandhaltungsrückstellung

Fragen wirft in der Praxis häufig die Instandhaltungsrückstellung auf: Ist sie vollständig vorhanden, und warum steht auf den Geldkonten, insbesondere den Termingeldkonten, vielfach Rücklagenkonto genannt, nicht der Betrag zur Verfügung, der dazu in der Jahresabrechnung ausgewiesen wurde?

Die Logik des Finanzierungssystems der Wohnungseigentümergeinschaft umfasst auch die Situation, dass die auf einen Stichtag bezogene Liquidität einer WEG nicht der ausgewiesenen Instandhaltungsrückstellung entspricht. Im Finanzstatus (auch Vermögensstatus genannt) wird das Verhältnis zwischen Liquidität und dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft komprimiert ausgewiesen. Fehlt ein Finanzstatus, führt dies häufig zu Nachfragen und Misstrauen, wenn auf den Konten nicht genug Geld zur Verfügung steht, beispielsweise weil die Gemeinschaft hohe Forderungen an Eigentümer aus Hausgeldrückständen hat. Auch hier kann die Arbeit eines Sachverständigen hilfreich sein, der durch Erstellung eines Gutachtens ggf. Differenzen aufzeigt, welche dann einer Klärung zugeführt werden können. Oft sind es auch nur Missverständnisse über die Struktur des Rechnungswesens einer Wohnungseigentümergeinschaft, die durch Mediation zwischen Beirat, den Eigentümern und dem Verwalter geklärt werden können. So kann das Vertrauen zum Verwalter oftmals wieder hergestellt werden.

Damit das Vertrauen keinen Schaden nimmt: Lieber einen neutralen Berater oder Gutachter einschalten.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss!
gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Tel: 089/ 57 88 79
Infos: www.gtw.de



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

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

Start im Februar.
Informieren Sie sich jetzt!
www.gtw.de



Vermeidung – Minimierung – Sicherstellung

Ein ganzheitlicher Verständnis- und Verhaltensansatz zum richtigen Umgang mit Problemen durch Schimmelpilze in Gebäuden: das V-M-S-Prinzip®.

Das Thema ist kompliziert. Schimmelpilze als fester Bestandteil unseres Öko-Systems haben sich in den letzten 20 Jahren „quasi aus dem Nichts“ im Gebäudebereich zu einem schadenrächtigen Dauerthema entwickelt, das bei einem geschätzten Marktvolumen von jährlich ca. zwei Milliarden Euro nicht mehr als „Zeitgeistphänomen“ wegzudiskutieren ist. Insbesondere gesundheitliche Aspekte werden von vielen Seiten ins Feld geführt: Ist der Mensch bedroht in seiner Existenz? Dies bedarf sicherlich einer ernsthaften und sachlichen Diskussion. Sie aber droht im Wettstreit mancher Interessensgruppen um Markt, Macht und Einfluss unterzugehen – nicht immer zum Wohle der Betroffenen.

Was hilft, ist eine interdisziplinäre Betrachtung unter gleichzeitiger Bewertung unterschiedlichster Aspekte: Im Mittelpunkt steht der Mensch, der zwar die Welt beherrscht – aber nicht die Umwelt. Gehen Wachstum und Wirtschaft über alles, letztendlich auch über uns? Und was hat das mit Schimmelpilzen zu tun?

Die ganzheitliche Betrachtung

Es geht ja nicht allein um Schimmelpilze. Die wissenschaftliche Betrachtung von Bakterien und ihren Auswirkungen steht ver-

gleichsweise noch in den Anfängen. Insbesondere in den westlichen Industrieländern haben Allergien in den letzten Jahrzehnten dramatisch zugenommen. Für Ihre Entstehung gibt es viele Ursachen. Dafür wesentlich ist die steigende Belastung durch „Allergene in den Wohnräumen“ (Innenraumallergene). Dieser Begriff umfasst alle Antigene, die sich innerhalb von Räumen finden lassen und zu allergischen Reaktionen wie beispielsweise Heuschnupfen, allergischem Asthma oder Neurodermitis führen. Nichts aber wird bei der Innenraumhygiene so thematisiert wie die Schimmelpilzschäden. Eine „Schimmelkrankheit“ allerdings gibt es gar nicht. Dem Deutschen Allergie- und Asthmabund e.V. (DAAB) zufolge ist es falsch, anzunehmen, dass allein Schimmelpilze im Haus eine Schimmelpilz-Allergie auslösen. Schimmelsporen sind überall vorhanden, im Sommer und Herbst örtlich auch in der Außenluft in sehr hoher Konzentration. Bislang wurden bereits rund 100 000 verschiedene Arten näher bestimmt, weltweite Schätzungen liegen bei etwa 250 000.

Eine Folge der EnEV?

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) und ihrer Umsetzung wurden Schimmelpilze in Gebäuden wieder zum Thema. „Rückkehr der Schimmelpilze in Deutschland“ titelte „Die Welt“ am 8.2.2008 im Immobilienenteil und führt dazu an: „Zu diesem Ergebnis kommt auch das Umweltbundesamt in einer Studie über die Konsequenzen aus den EnEV-Vorgaben: Erhöhte Konzentrationen flüchtiger organischer Verbindungen und Schimmelpilzwachstum auf feuchten Wänden können die Folge sein und dadurch gesundheitliche Folgen mit sich bringen.“ Und – Oh Wunder! – so kam es auch.

Umdenken, handeln, aber keine Panik!

Unser ach so komfortables Leben ist eben nicht gänzlich frei von jeder Nach- und Vorsorgepflicht, was für viele schwer einzusehen ist. Insbesondere Immobilien fordern genaues Hinsehen, per-

DER AUTOR



DR. ERNST J. BAUMANN

Der Mitinhaber der AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG wirkte als Mitglied in Arbeitskreisen des GDV u. a. an den Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden (VdS 3151) mit.

manente Pflege und Wartung. Einfachste physikalische Zusammenhänge sind vielfach genauso in Vergessenheit geraten wie disziplinierte Verhaltensweisen und Hygiene. Die Diskussion zum Thema Schimmel kann nur erfolgreich geführt werden, wenn gewisse Grundregeln bekannt sind. Bauphysikalische und stoffbezogene Zusammenhänge müssen bei Neu- und Umbau sowie bei Sanierungen hinreichend berücksichtigt werden. Diese Forderungen gelten für alle Beteiligten: Nutzer, Eigentümer und Verwalter. Das Ideal vom verantwortungsbewussten Umgang mit Immobilien durch Eigentümer und Nutzer wird seltener. Gleichgültigkeit, Verantwortungslosigkeit, Profitgier und Egoismus gefährden das gesunde, sichere Wohnen. „Do it yourself“ bedeutet nicht, etwas sachgemäß, geschweige denn richtig zu machen. In der Folge bleiben Pflege und Hygiene oft auf der Strecke, was Schimmelpilzen Tür und Tor öffnet.

Bestes Mittel: Prävention

Der Weg aus der Problematik führt über Verantwortung und Prävention. Die Sicherstellung der rechtzeitigen Entdeckung und raschen Entfernung von Schimmelpilzbefall dient der Versachlichung! Panikmache und Generalverdacht bringen mehr Probleme als Nutzen. Warum also bei sichtbarem Befall umfassende Proben zur Bestimmung der Schimmelpilzart nehmen, wenn keiner der Raumnutzer über entsprechende Krankheitssymptome klagt? Der Schimmel muss sowieso entfernt werden. Ob eine durch Schimmelpilze in Gebäuden hervorgerufene allergische Reaktion beim Raumnutzer vorliegt, bestimmt nicht der Sachverständige oder Biologe, sondern sollte das Ergebnis einer umfassenden medizinischen Untersuchung sein.

Die Schuldfrage

Der zwischen Eigentümern und Nutzern entbrannte Ursachenstreit wurde zum tragenden Thema im sozialgesellschaftlichen Disput. Ist ein Schimmelschaden baulich bedingt oder Ursache falscher Nutzung? Wer bezahlt den entstandenen Schaden, die Feinreinigung und Wiederherstellung?

Unbestritten muss bei gesundheitlichen Einschränkungen oder Problemen sehr genau und schnell reagiert werden. Aber auch hier ist vor voreiligen Schlüssen zu warnen. Zur Beurteilung von Schimmelschäden ist der Zustand sowohl der Bausubstanz als auch der Gesundheit der Betroffenen maßgeblich heranzuziehen. Die medizinische Komponente bei der Schadenbeseitigung wird allzu oft vernachlässigt, emotional geführte Debatten aber boomen und stehen der zielführend sachlichen Behandlung des Themas im Wege.

Der Weg aus der Schimmel-
Problematik führt über **Verant-**
wortung und Prävention.

Multimedial ins neue Jahr starten

Digital TV, Telefon und Highspeed-Internet mit bis zu 200 Mbit/s im Download gehören für Wohneigentümer und Mieter oft zur Grundausstattung einer Wohnung. Doch dafür muss auch die Technik in Wohnhäusern auf aktuellem Stand sein, weiß Michael Hovenjürgen von Unitymedia.



Michael Hovenjürgen, Leiter Hausverwaltungen & Private Eigentümer im Bereich Wohnungswirtschaft

Um zu Hause Multimedia in allen seinen Facetten zu erleben, was ist dringend zu empfehlen?

Insbesondere in den letzten Jahren hat es viele Veränderungen gegeben und diese waren vor allem durch neue Technologien im Bereich Fernsehen und das Internet bedingt. Durch die Digitalisierung und Streaming-Angebote über Smart TV können

Zuschauer heute die Lieblingssendung zum Beispiel schauen, wann immer es ihnen gerade passt. Doch dafür muss in der Wohnungswirtschaft die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden.

Wie sehen denn die heutigen Anforderungen für einen Kabelanschluss aus?

Eine Hausverteilanlage, über die alle Dienste von Unitymedia verfügbar sind, muss rückkanalfähig sein. Anlagen, die in den 70er Jahren oder früher und auch noch vereinzelt in den 80er Jahren eingebaut worden sind, sind nicht rückkanalfähig. Zudem wurden damals einfach geschirmte Kabel verwendet. Diese Kabeltypen werden heute weder produziert noch eingebaut, weil sie eine zu hohe Störstrahlung abgeben und auch aufnehmen. Das heißt, dass man beispielsweise den Staubsauger im Radio „hört“ oder im Fernsehen „sieht“.

Kommen wir zum schnellen Internet. Ist das auch nur nach der Modernisierung verfügbar?

Um Hochleistungsinternet mit Downloadgeschwindigkeiten bis zu 200 Mbit/s über das Kabelnetz zu nutzen, ist der bereits erwähnte Rückkanal notwendig. Für die Nutzung von schnellem Internet sind gewisse technische Voraussetzungen erforderlich. Doppelt – oder noch besser – dreifach geschirmte Kabel sollten nutzbar sein, im Keller müssen der/die Verstärker und in den Wohnungen die Kabelanschlüsse ausgetauscht werden. Die technische Modernisierung geht ganz schnell. Im Handumdrehen kann so mehr Komfort für Bewohner gewährleistet werden.

Ist ein Schimmelschaden baulich bedingt oder Ursache falscher Nutzung?



Die Ursache für Schimmelpilzschäden liegt oft in mangelnder Pflege und Hygiene.

Was können Sie dagegen tun?

Die intensive Auseinandersetzung mit den Grundregeln gesunden Wohnens und auch mit Schimmelpilzschäden bleibt niemandem erspart. 2005 erschien der „Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen“ des Umweltbundesamtes. Der eigens gegründete „Bundesverband Schimmelpilzsanierung“ (BSS) bietet wie der TÜV Schulungen zum Thema an – mit Zertifikat, aber im Schnellverfahren. Die Sanierungsverbände reagierten zwischenzeitlich mit verschiedenen Ansätzen. Zu den grundlegendsten zählen die Richtlinie „Schimmelpilzschäden in Gebäuden – Erkennen, Bewerten und Instandsetzen“ des Netzwerk Schimmel e.V., die sowohl vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., dem Bundesverband der Brand- und Wasserschadenbeseitiger e.V. und dem Fachverband Umwelt und Sanierung e.V. mitgetragen wird, und die „Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden VdS 3151“ des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Beide folgen der gleichen Logik und zielen darauf ab, die Sanierung von Schimmelpilzschäden inhaltlich zu versachlichen. Sie stützen sich dabei auf die bisherigen UBA-Leitfäden sowie die Regelungen der Berufsgenossenschaftlichen Information (BGI 858) und konkretisieren die Inhalte für die praktische Anwendung.

Die VdS 3151 stellt den Ablauf einer Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden wie folgt dar: Nach Feststellung des Schim-

melpilzschadens erfolgt die Schadenmeldung an den Versicherer und die Sicherung der Schadenstelle. Hier sollte die Beratung durch eine fachkundige Person gesucht werden. Nach der Erstbegehung erfolgt die Einteilung in Schadenbereiche, es werden Sofortmaßnahmen ergriffen, die Ursachensuche beginnt. Ist die erkannte Schadenursache behoben, wird ein individuelles Sanierungskonzept bei gleichzeitiger Festlegung der Sanierungsziele erstellt. Am Ende der Sanierung steht die Erfolgskontrolle und Abnahme der Arbeiten. Diese Richtlinien bieten in erster Linie Sicherheit bei der Durchführung solcher Sanierungen, die als interdisziplinäre Aufgabe zu betrachten sind. Im Sinne der Betroffenen und des Auftraggebers sollten sie von qualifizierten Fachkräften nach einheitlichen Regeln und Kriterien durchgeführt werden. Dazu gehören die klare Beurteilung der Ausgangslage und nachvollziehbare Zielsetzungen sowie die Anwendung anerkannter Verfahren und -techniken. Die abschließende Bewertung sollte durch vorher festgelegte, zielkonforme Kontrollverfahren erfolgen. Die Beurteilung des Schadens und die Interpretation der vorliegenden Daten sollen logisch nachvollziehbar sein. Das gilt auch für die Einschätzung der Kosten im Vorfeld: Immense Spannen von 5.000 bis 23.000 Euro sind nicht zeitgemäß.

Vorsorge nach der Sanierung

Während Hausstaub-, Tierhaarallergiker sich bezüglich Richtlinien und Verordnungen in Geduld üben müssen, kann der vom Schimmelpilzschaden Betroffene auf ein jährlich rasant wachsendes Instrumentarium an Literatur, Verfahren und Geräten von Gutachtern, Mikrobiologen, Laboren, Sanierern zurückgreifen –

Sollten bei **Auszug** eines Mieters Messungen zum **Nachweis von Schimmel** erfolgen?

Eigentümer und Nutzer brauchen einen höheren **Kenntnisstand** über **Ursachen** und Beseitigung.

umfassende Fürsorge eines entwicklungsstarken Marktsegments. Was letztlich offen bleibt, ist der Ursachenstreit. Vor Gericht endet er gerne im Vergleich. Sachverständige und Mikrobiologen bieten immer wieder an, Gebäude vor Bezug eingehend auf Schimmelbefall zu untersuchen. Wie aber sollen sich Vermieter beim Auszug von Mietern verhalten? Zum Schutz seines Eigentums und der nachfolgenden Nutzer sollten auch hier entlastende Freimessungen erfolgen. Nur, wie geht man im Falle eines festgestellten Schimmelbefalls vor, der, vom Mieter verursacht, zu einer gesundheitlichen Gefährdung führen könnte? Wer haftet dafür, in welcher Höhe und was tun im Wiederholungsfall? Kann man es überhaupt zulassen und verantworten, dass wertvolle Immobilien genutzt, verkauft, vermietet werden, ohne den Nachweis, dass sowohl die Immobilie gesundheitlich unbedenklich ist als auch, dass der Nutzer damit umzugehen weiß?

In allen bisherigen, auch langjährigen Debatten erwies es sich immer als vorteilhaft, wenn die Beteiligten über eine gute Informationsgrundlage und objektive Sachkenntnisse verfügten. Viele Gerichtsprozesse und noch kostenträchtigere Mediationen ließen sich umgehen, wenn der Umgang mit Schimmelpilzen in Gebäuden nachhaltig auf ein höheres Verständnisniveau gebracht würde – umfassend und interdisziplinär.

Das V-M-S-Prinzip®

Um den Umgang mit Schimmelpilzen in Gebäuden praktikabel und alltagstauglich zu gestalten, brauchen wir den Dialog mit möglichst vielen Beteiligten. Nur so lassen sich die oft systemorientierten Ursachen auftretender Probleme verständlich und nachvollziehbar machen. Hier setzt das V-M-S-Prinzip® an, indem es Sicherheit im Umgang mit Schimmelpilzen vermittelt.

V wie Vermeidung

Intensive Informations- und Beratungsleistungen sollen das Wissen über richtiges Bauen, Lüften und Heizen mehren, damit Probleme mit Schimmelpilzen erst gar nicht entstehen. Nutzer von Immobilien müssen dazu bewegt werden, sich intensiver mit deren Zustand auseinanderzusetzen, bei Leerständen regelmäßig Nachschauen durchzuführen. So werden auftretende Probleme zeitnah entdeckt und können meist noch als Klein- oder Bagatellschäden mit geringem Aufwand behoben werden, ohne Einbindung externer Fachbetriebe.

M wie Minimierung

Richtiges und schnelles Reagieren kann im Schadenfall nötige Aufwendungen und Kosten minimieren. Zur eindeutigen Ursachenermittlung gehört auch die richtige Erfassung des Schaden-

ausmaßes. Einzusetzende bzw. anzuwendende Verfahren müssen sowohl den Anforderungen des Arbeitsschutzes als auch wirtschaftlichen Betrachtungen gerecht werden. Die aktuellen Richtlinien bieten Hilfestellung bei der Definition des Sanierungszieles und der Wahl der anzuwendenden Maßnahmen. Der Logik der Organisationslehre (Kontrolle ohne Planung ist unmöglich) folgend, kann eine durchgeführte Sanierung im Nachgang nur dann richtig bewertet werden, wenn zuvor eindeutige Sanierungsziele definiert wurden.

S wie Sicherstellung

Die Sicherstellung des Sanierungserfolges bezieht sich sowohl auf die nachhaltige Beseitigung der Schadenursache und des Schimmelbefalls als auch auf die Vermeidung zukünftiger Probleme bei der Nutzung des Gebäudes. Baulich geht es um die Verwendung der richtigen Materialien und die fachgerechte Ausführung der Sanierungsarbeiten zur Wiederherstellung. Liegt die Ursache des Schadens im Nutzungsverhalten, können Schulungen und Unterweisungen der Bewohner den nachhaltigen Erfolg der oft aufwendigen Sanierungsleistungen sichern. Alle Maßnahmen zur Sicherstellung des Sanierungserfolges dienen auch dazu, den Teufelskreis „nach dem Schaden ist vor dem Schaden“ nachhaltig zu durchbrechen. Hinweise zur Schadenprophylaxe dienen der Schadenvermeidung.



www.rftkabel.de

„... das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“
Antoine de Saint-Exupéry

Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert RFT kabel leistungsstarke und zukunftssichere Breitband-Telekommunikationsstrukturen für die Wohnungswirtschaft und Unternehmen.

Als mittelständisches & inhabergeführtes Unternehmen bietet RFT kabel zudem umfassende und technologie-orientierte Services im Bereich der Breitbandkabeltechnik - alles aus einer Hand.

DER ANSCHLUSS MIT ZUKUNFT
regional · flexibel · transparent

RFT Kabel®

Potsdam: Optimierte FTTH-Lösungen für die Wohnungen in der "Speicherstadt".

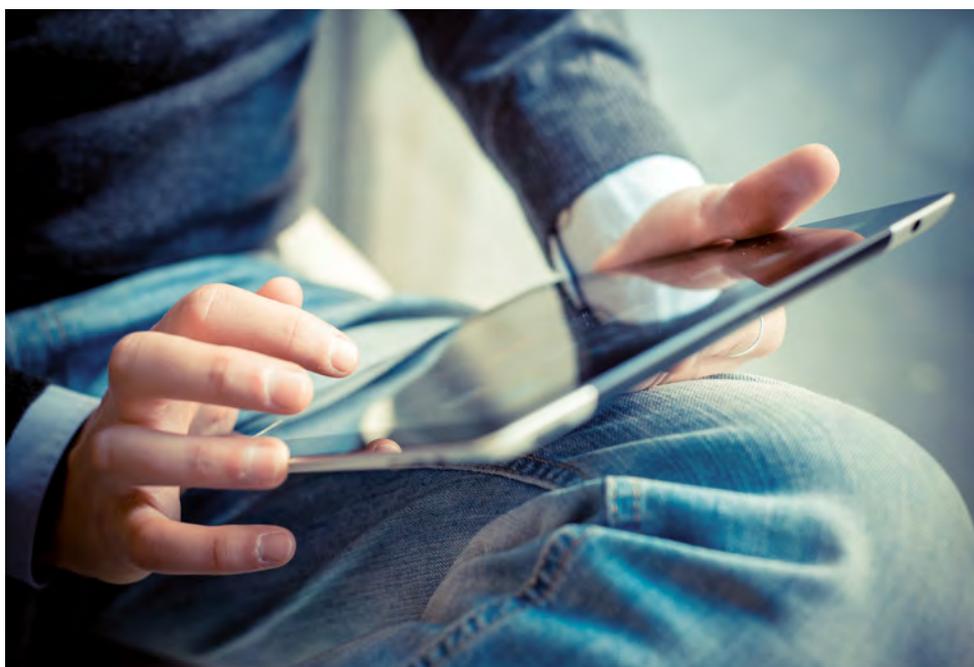
Fernsehen im 21. Jahrhundert

Moderne Technologien erlauben es längst, den verstaubten Fernsehabend zum individuellen Erlebnis zu machen, die nötige technische Infrastruktur vorausgesetzt.

Die Bedürfnisse von Mietern und Hausbesitzern ändern sich auch bei der Medienversorgung. Der barrierefreie und gebündelte Zugang zu allen digitalen Möglichkeiten wird immer wichtiger – zu Hause wie unterwegs. Hochleistungsfähige Glasfaserkabel-Netze ermöglichen heute Internet-Geschwindigkeiten von bis zu 1 000 Mbit/s und Internettelefonie mit kristallklarer Sprachqualität. Der neueste Mobilfunkstandard LTE wird bereits in großen Teilen Deutschlands erreicht und der Netzausbau massiv vorangetrieben. Dieser Aspekt spielt auch bei der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen eine wichtige Rolle, damit Immobilien ihre Attraktivität nicht verlieren. Auch für die TV-Nutzung ist leistungsfähiges Internet immer entscheidender.

Flexible Fernsehnutzung per App

Mit TV-Fernbedienungen ist es so eine Sache, erst recht, wenn für jedes einzelne Gerät eine andere benötigt wird. Heute gibt es Kabel TV Control Apps, die das Smartphone oder Tablet problemlos zur Fernbedienung machen. Eine Verbindung



Kabel Control Apps: Das Tablet wird zur TV-Fernbedienung.

des WLAN-Heimnetzes mit dem HD-Receiver oder dem HD-Video-Recorder ist ausreichend. Wer zum Fernsehen nicht länger an die Couch vorm TV-Gerät gebunden sein will, kann so digitale Sender auch gleich über sein Smartphone schauen. Kabel TV Apps machen es möglich – einfach über das WLAN-Heimnetz, mit TV- und Internetanschluss.

Nie da gewesene TV-Vielfalt

Video-on-Demand-Services erlauben den Zugriff auf umfangreiche Mediatheken. Tausende aktuelle Serien, Filme oder Dokumentationen können aus allen bekannten TV-Sendern abgerufen werden, oft kostenfrei und noch Tage nach der Ausstrahlung im TV. Kostenpflichtige Abrufe

werden bequem über die Mobilfunkrechnung abgerechnet. Viele Inhalte werden wie das TV-Programm über den Kabelanschluss empfangen, ohne Downloadzeiten und Zwischenspeichern.

Mit individuellsten Produkten in die Zukunft

Fernsehen wird zukünftig so spannend sein wie nie zuvor. Bestmöglich integriert in den eigenen Tagesablauf. Abrufbereit auf Knopfdruck und ohne Wartezeit. Jederzeit und an jedem Ort, sofern die technische Infrastruktur dafür gegeben ist. Sanierungen und Modernisierungen von Wohnungen sollten diese Möglichkeiten nicht übergehen – sondern die Mieter zukunftssicher in die Fernsehwelt von morgen führen.

DER AUTOR



OLAF SCHÜRMAN

Vertriebsleiter Großkunden/
Wohnungswirtschaft Berlin/
Brandenburg bei Vodafone
Kabel Deutschland Vertrieb
und Service GmbH

Ein Sturz auf vereistem Hauszugang kann Haftungsfolgen haben.



Eigentum verpflichtet – nicht nur zum Winterdienst

Welche Verkehrssicherungspflichten haben Wohnungseigentümer und Verwalter?

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Meistens tauchen die Fragen im Winter auf, pünktlich mit dem ersten Schneefall und vereisten Zugängen: Wer ist für das Salzstreuen, Freiräumen und Beseitigen von Glatteis verantwortlich? Vorsicht ist aber das ganze Jahr geboten: Gefahrenquellen lauern in und um Wohnungseigentumsanlagen herum, unabhängig von der Jahreszeit. Seien es unzureichende Beleuchtung, herabfallende Äste, lose Treppengeländer oder fehlende Rauchmelder – allesamt Risiken, die von den sogenannten Verkehrssicherungspflichten umfasst sind.

Wer hat wen wovor zu schützen?

Die Verkehrssicherungspflichten leiten sich aus dem Grundsatz ab, dass derjenige, der eine Gefahrenlage „schafft“ bzw. eine Gefahrenquelle „beherrscht“, verpflichtet ist, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung

anderer möglichst zu vermeiden (§ 823 ff. BGB). Der „Beherrscher“ dieser Gefahrenquellen (sei es der Teich auf dem Grundstück, feuchtes Laub auf dem Gehweg oder vom Sturm gelockerte Balkonbrüstungen) ist in der Regel der Eigentümer. Dabei folgt die Sicherungspflicht nicht aus der Eigentumsposition an sich, sondern aus der Herrschaft über und der Verantwortlichkeit für die potenzielle Gefahrenlage. Natürlich kann niemand dazu verpflichtet werden, einen Zustand völliger Gefahrlosigkeit herzustellen, weil dies schlicht nicht möglich ist. Daher endet die Pflicht da, wo alles Erforderliche und Zumutbare getan wurde, um vorhersehbare Schäden zu vermeiden. Eine Haftung tritt daher nur dann ein, wenn schuldhaftes Verhalten vorliegt, das heißt, wenn die „im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht“ gelassen wurde (§ 276

BGB). Die schuldhafte Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht kann deliktische Haftungsansprüche nach sich ziehen. Daraus können hohe Schadenssummen resultieren, wenn erhebliche Sachwerte, Körper, Gesundheit oder gar das Leben eines anderen verletzt werden. Im schlimmsten Fall können sogar lebenslange Renten oder Pflegekosten die Folge sein. Ist aber ein Zustand überhaupt nicht als Gefahr vorhersehbar oder vermeidbar gewesen, so kann daraus auch keine Verkehrssicherungspflicht erwachsen. Als zu schützende Dritte gelten im Bereich Gebäude und Grundstücke insbesondere Mieter, Besucher, Postzusteller, Handwerker, aber auch Besucher und sogar Unbefugte sind von der Schutzwirkung umfasst. Wer aber ist in einer WEG überhaupt verkehrssicherungspflichtig?

Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu vermeiden.

AUS DER RECHTSPRECHUNG

„Handelt es sich bei der Eingangstür um Gemeinschaftseigentum, so trifft die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen einer WEG die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter,“ AG Ludwigs-hafen, 2k C 39/12, 30.8.2012

„Delegiert der WEG-Verwalter die ihm übertragene Verkehrssicherungspflicht durch Abschluss eines Vertrages im Namen des Verbandes mit einem Hauswart oder Winterdienstunternehmen, so haftet er nicht über § 278 BGB für deren Fehler, die zu Verletzungen von Eigentümern führen (z. B. Glatteis-unfall),“ AG Hannover, 480 C 297/12, 5.4.2012

„Denn die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten hat jedenfalls in dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht der einzelne Eigentümer, sondern der Verband sicherzustellen ...“ BGH V ZR 161/11, 9.3.2012

„Hat der Verwalter einen auch die Räum- und Streupflichten umfassenden Hausmeistervertrag mit einem Dritten nicht im Namen der Wohnungseigentümer, sondern im eigenen Namen abgeschlossen, so bedient er sich zur Erfüllung seiner Streupflicht des Dritten und haftet gemäß § 278 BGB für dessen Verschulden,“ OLG Karlsruhe 14. Zivilsenat, 14 U 107/07, 30.12.2008.

Der Sondereigentümer

Er ist in erster Linie für sein Sondereigentum verantwortlich, § 14 Nr. 1 WEG. Verletzt er seine Pflicht und drohen dadurch unmittelbar Schäden, so muss unter Umständen der Verwalter tätig werden, sofern er die Möglichkeit dazu hat. Seine primäre Pflicht besteht darin, den Sondereigentümer über die Gefahr zu informieren und zur Beseitigung aufzufordern. Eine Befugnis zum Eingreifen in das Sondereigentum hat weder der Verwalter noch der Verband. Aber der Verwalter ist ggf. verpflichtet, eine Beschlussfassung vorzubereiten, damit die Gemeinschaft den Sondereigentümer zur Pflichterfüllung auffordern oder ggf. sogar gerichtlich in Anspruch nehmen kann.

Bei vermietetem Sondereigentum ist in der Regel auch der Mieter verantwortlich. Zu berücksichtigen ist, dass auch Vermieter nur in ein eng beschränktes Betretungsrecht und daher nur begrenzte Möglichkeiten zur Überprüfung haben. Der Wohnungseigentümer ist gegenüber seinem Mieter verpflichtet, die Gemeinschaft und den Verwalter auf die Einhaltung der Verkehrssicherung hinzuweisen. Für den Mieter erwächst daraus die Möglichkeit, auf Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht zu klagen.

Die Eigentümergemeinschaft

Die Verkehrssicherungspflicht für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen, Anlagen oder Einrichtungen trifft die Wohnungseigentümergeinschaft. Sie haftet gegenüber dem Geschädigten als Gesamtschuldner. Sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden, gilt dies auch für Sondernutzungsflächen. Es ist denkbar, dass eine Maßnahme zur Beseitigung einer Gefahrenquelle in das gemeinschaftliche Eigentum eingreift.

Als Einzelpersonen haben die Wohnungseigentümer keine Verkehrssicherungspflicht für das Gemeinschaftseigentum.



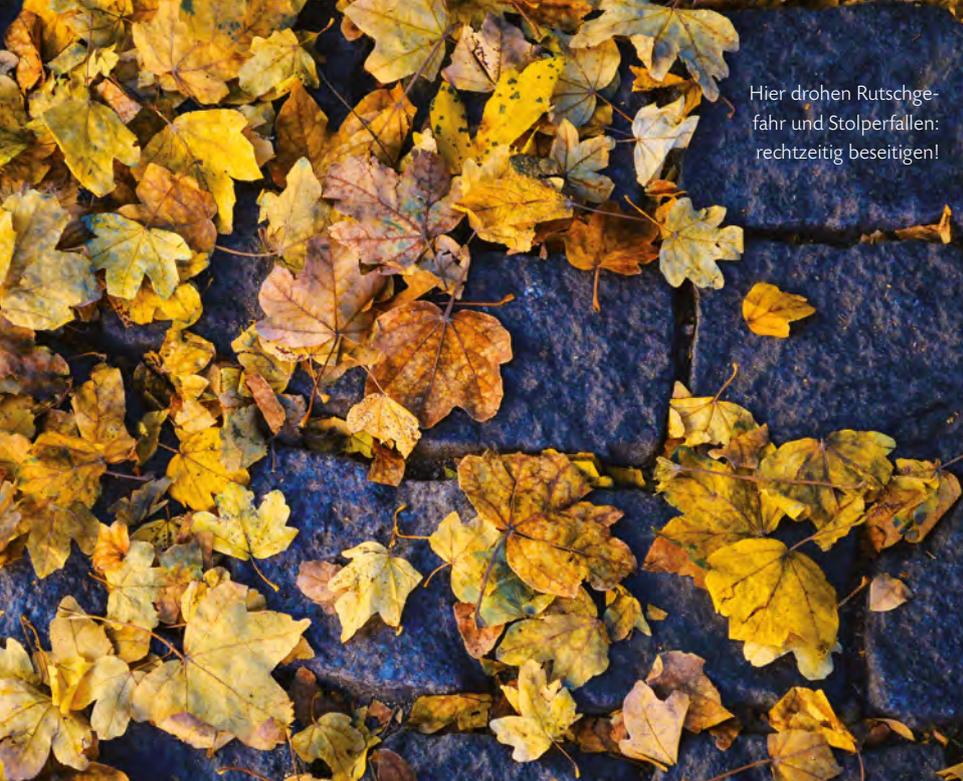
Sie haften daher nur in Ausnahmefällen, wenn sie notwendige Maßnahmen verhindern oder erforderliche Mittel nicht bereitstellen.

Der Verwalter

Im Rahmen der Verwalterhaftung ist vieles juristisch umstritten, zum Beispiel inwieweit er aus dem Verwaltervertrag oder aus übertragener Pflicht haftet. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der bestellte Verwalter für einen gefahrlosen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich. Schafft der Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit eine zuvor nicht vorhandene Gefahrenquelle, so begründet das unstrittig eine eigene primäre Verkehrssicherungspflicht. Dann ist ein eventuell eintretender Schaden auf dessen Verschulden zurückzuführen, und er haftet (ggf. daneben auch der Verband).

Der Verwalter ist verpflichtet, durch regelmäßige Kontrollen den verkehrssicheren Zustand des Objekts zu prüfen. Sind Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung erforderlich, so muss er die Eigentümer darüber unterrichten (siehe oben). Darüber hinaus muss er mögliche Vorschläge zur Gefahrenbeseitigung unterbreiten und, wenn erforderlich, auf eine entspre-

Bei **vermietetem Sondereigentum** ist in der Regel auch der **Mieter verantwortlich**.



Hier drohen Rutschgefahr und Stolperfallen: rechtzeitig beseitigen!

Verwalter sind verpflichtet, akut **erforderliche Notmaßnahmen** zu ergreifen.

chende ordnungsmäßige Beschlussfassung hinwirken. Lässt sich die Maßnahme nicht aufschieben, so ist er verpflichtet, die erforderlichen Notmaßnahmen zu ergreifen.

Übertragung an Dritte

Grundsätzlich lassen sich die Verkehrssicherungspflichten auf Dritte übertragen. In Betracht kommt in Wohnungseigentümergeinschaften (neben dem Verwalter) die Übertragung auf Mieter, Hausmeister oder ein externes Fachunternehmen. Damit endet jedoch nicht die Verantwortung; sie wird lediglich begrenzt auf die richtige Auswahl der Person (persönliche Eignung) und die Überwachung (Einhaltung der Vereinbarungen). Es ist nicht ausreichend, diese Übertragung in der Hausordnung zu regeln. Sie muss separat schriftlich vereinbart werden. Zur eigenen Absicherung empfiehlt es sich, die Kontrollen zu protokollieren. Auch ist an ausreichenden Versicherungsschutz zu denken.

Was sind typische Versicherungspflichten?

Im Rahmen der WEG-Verwaltung ergeben sich viele Verkehrssicherungspflichten aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie zum Beispiel Rauchwarnmelderpflicht, Trink-

wasserverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Landesbauordnung, Mess- und Eichgesetz etc. Aber es gibt auch technische Vorgaben (DIN-Normen, VDE- und VDI-Richtlinien oder Unfallverhütungsvorschriften), die berücksichtigt werden müssen.

Zu den typischen Pflichten, die in der Regel der Verwalter ausführen oder überwachen muss gehören:

Winterdienst: Zugänge zum Haus und zu gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Müllplatz, Tiefgarage oder Fahrradabstellraum) müssen gefahrlos zugänglich sein. Wie häufig gestreut, geräumt oder ob zusätzliche Handlungen erforderlich sind (z. B. Schneefanggitter am Dach, Freiräumung angrenzender Straßen etc.) ist abhängig vom Einzelfall.

Laubdienst: Ähnliches gilt im Herbst. Feuchtes Laub birgt Rutschgefahren oder kann Stolperfallen verdecken. Es muss daher rechtzeitig beseitigt werden.

Die Lichanlage: Ist im Treppenhaus die Lichanlage defekt, muss sie umgehend repariert werden. Stürze wegen Sichtbeeinträchtigungen gehen auf Kosten des

Verkehrssicherungspflichtigen. Grundsätzlich ist auf eine ausreichende Beleuchtung, insbesondere an unfallträchtigen Stellen, zu achten. Die Lichterintervallschaltung muss so eingestellt sein, dass niemand hilflos im Keller landet (OLG Zweibrücken, Az. 3 W 89/94).

Brandschutz: Für die gesamte Immobilie bzw. Wohnanlage inklusive der Außenflächen müssen die Feuerschutzrichtlinien eingehalten und kontrolliert werden. Die Überwachungspflicht kann z. B. das Anbringen von Feuerschutztüren im Keller umfassen oder die sichere Lagerung leicht brennbarer Materialien.

Heizungsanlagen: Heizungsinstallationen sind im vorgeschriebenen zeitlichem Abstand zu überprüfen und ggf. auszutauschen.

Baustellen: Befinden sich auf dem Grundstück Baustellen, so sind diese entsprechend abzusichern und mit Warn- bzw. Hinweisschildern zu versehen.

Aufzugsanlagen: Bei Aufzügen sind die Wartungsvorschriften und die gesetzlichen Vorgaben gemäß der Betriebssicherheitsverordnung einzuhalten.

FAZIT

Die Verkehrssicherungspflichten sind zahlreich. Ihre Beachtung gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Haftungsfälle lassen sich vermeiden, insbesondere wenn auf witterungsspezifische Gefahren wie Eis, Laub oder große Pfützen und auf die Besonderheiten der Anlage (z. B. viele Kinder, ältere Bewohner, Baustelle, Schwimmbad) Rücksicht genommen wird. Auch die Kontrolle von ausführenden Dienstleistern wie Hausmeister oder Sonderfachleuten darf nicht vernachlässigt werden.

Wartung, Instandhaltung oder Voll-Unterhaltung?

Für Aufzüge sind Wartung und Instandhaltung gesetzlich vorgeschrieben. Damit Auftraggeber jedoch tatsächlich den gewünschten Leistungsumfang erhalten, ist besonderes Augenmerk auf die vertragliche Ausgestaltung zu richten.

Die Wartung und Instandhaltung von gewerblich genutzten Aufzugsanlagen ist in der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) geregelt und damit gesetzlich vorgeschrieben. Darunter fallen auch Mehrfamilienhäuser und öffentliche Einrichtungen. Die Verordnung ist seit 1.6.2015 überarbeitet in Kraft und präzisiert die Anforderungen an Instandhaltung und Änderung von Arbeitsmitteln gegenüber der vorherigen BetrSichV:

„Der Arbeitgeber hat Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen, damit die Arbeitsmittel während der gesamten Verwendungsdauer den für sie geltenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen entsprechen und in einem sicheren Zustand erhalten werden. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen [...] sind unverzüglich durchzuführen [...].“

Der Arbeitgeber hat Instandhaltungsmaßnahmen [...] sicher durchführen zu lassen

DER AUTOR



DIPL.-ING. (FH) JAN KÖNIG

Der Technische Referent im Verband für Aufzugstechnik, VFA-Interlift e.V., ist Mitglied in allen Normungsgremien des Verbands und in VDI-Ausschüs-

sen tätig. International arbeitet er in Brüssel beim Europäischen Aufzugsverband ELA mit. www.vfa-interlift.de

und dabei die Betriebsanleitung des Herstellers zu berücksichtigen. Instandhaltungsmaßnahmen dürfen nur von [...] für die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten geeigneten Auftragnehmern [...] durchgeführt werden.“

Die begrifflichen Veränderungen „Arbeitgeber/Verwender“ und „Instandhaltung“ sind einer Anleihe bei der Arbeitsmittel-Richtlinie geschuldet. Der Arbeitgeber ist vereinfacht mit Blick auf den Aufzug der Verwender, früher Betreiber, bzw. die Person, die die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen (vgl. VGH Baden-Württemberg DVBl. 1988, 542; VG Gießen BVwZ 1991, 914).

Mit Blick auf die Instandhaltung führt die BetrSichV unter § 2 – Begriffsbestimmungen aus:

„Instandhaltung ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erhaltung des sicheren Zustandes oder der Rückführung in diesen. Instandhaltung umfasst insbesondere Inspektion, Wartung und Instandsetzung.“

Präzisiert werden diese Ausführungen noch in der DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung und EN 13015 – Instandhaltung von Aufzügen und Fahrtreppen. Der Begriff der Vollwartung wird in diesem Zusammenhang irreführend verwendet und stellt eher eine Eindeutigung des Begriffes „Full-Service“ dar, der eine Kombination aus Wartung und Instandhaltung, ggf. auch Prüfung bezeichnet.

Übliche Wartungsumfänge

Die üblicherweise als Basis vom Markt zur Verfügung gestellten Wartungsumfänge sehen die minimalen Anforderungen an die Betreuung der Anlagen in Form von Überprüfen, Reinigen, Schmieren und Nachstellen vor. Diese, im Jargon als „Schmierwartung“ bezeichneten Vertragsformen, decken die aktuell erforderlichen gesetzlich geschuldeten Leistungen nicht vollumfänglich ab, waren jedoch in der Vergangenheit bis zur Novellierung der BetrSichV als ausreichend zu bewerten.

Instandhaltung ist eine Kombination aus verschiedenen Leistungsanteilen, die von verschiedenen Marktteilnehmern völlig unterschiedlich gehandhabt werden, daher auch die schwierige Vergleichbarkeit von Verträgen und deren Leistungsumfang.

Die Instandhaltung

Zur Instandhaltung gehört neben der Inspektion – also Prüfung – und Wartung auch die Instandsetzung – also Reparatur – in klar definierten Grenzen. Im Detail gehören dazu üblicherweise alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung

Was zur **Instandhaltung** gehört, wird von vielen Anbietern **unterschiedlich definiert.**



Modernisierungen oder Anpassungen an den Stand der Technik gehören nicht zum Instandhaltungsvertrag.

Instandhaltung umfasst üblicherweise alle dem Verschleiß unterliegenden Bauteile.

ungsdienstes mit ständiger Erreichbarkeit ist zudem möglich und zweckmäßig.

Die Umlagefähigkeit der Kosten

Die vorgenannten Punkte zeigen eine Richtung auf: Die Inhalte der Verträge variieren und müssen im Detail verglichen werden, um die bereits gesetzlich geschuldeten und für den Betrieb der Anlage notwendigen Ziele bei bestmöglichem Kosten-Nutzenverhältnis zu erreichen. Bei dem Thema der Kosten ist im Wesentlichen die Umlagefähigkeit für kombinierte Verträge, in der Branche üblicherweise als Vollwartung oder Vollunterhalt bezeichnet, zu beachten.

Kosten für Wartung, Notruf und Prüfung sind voll umlagefähig. Bei Kosten für die Instandhaltung ist das anders, diese werden nur zu einem Anteil im Voraus akzeptiert, da üblicherweise Instandhaltung erst im Nachgang angerechnet wird. Kombinieren Verträge die Wartungsleistung mit Instandhaltung sind regional abhängige Umlagequoten für die Wohnungswirtschaft zulässig, im gewerblichen Bereich ist die Umlage hingegen einzelvertraglich regelbar.

Zu beachten ist bei der Vertragsgestaltung, dass der Leistungsanteil für die Instandhaltung im Wohnungswesen bei Vollunterhaltungsverträgen nicht als Rücklage gebildet werden kann, da diese im Vertragspreis eingeschlossen sind. Damit sind nach längerer Vertragslaufzeit unter Umständen keine Mittel für notwendige Erneuerungen vorhanden. Folglich ist eine anlagenbezogene Vertragsoptimierung erforderlich, die Vertragswerke verschiedener Marktteilnehmer sind hier nur bedingt hilfreich.

des Ist-Zustandes, nicht die Herstellung des Soll-Zustandes, insbesondere ohne Modernisierungsmaßnahmen oder Anpassungen an den Stand der Technik. Auch Reparaturen, die nicht auf bestimmungsgemäße Nutzung zurückzuführen sind, wie zum Beispiel Vandalismus oder höhere Gewalt, sind in den Standards ausgeschlossen. Bestandteil der Instandhaltung sind üblicherweise alle dem Verschleiß unterliegenden Bauteile sowie die dafür notwendigen Materialien und deren Austausch im Schadensfall. Ausgenommen sind je nach Vertragsumfang größere Teilkomponenten oder komplexe Anlagenteile.

Die Gefährdungsbeurteilung

Im Rahmen der neuen BetrSichV seit dem 1.6.2015 ist der Arbeitgeber als Verwender zu einer Gefährdungsbeurteilung der Anlage verpflichtet, auf deren Basis die Erstellung einer Instandhaltungsanweisung mit Instandhaltungsplan erfolgen soll. Das

ist für nahezu alle Verwender zu komplex. Diese Dienstleistung übernehmen zum einen Vertragsunternehmen, zum anderen Dritte als Dienstleister. Darauf aufbauend wird dann die Häufigkeit der Instandhaltung in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzung des Aufzugs definiert. Die Frequenz der unterschiedlichen Tätigkeiten wird auf Basis der Gefährdungsbeurteilung abgestimmt, wobei das Ziel klar definiert ist: eine möglichst sichere Anlage bei hoher Verfügbarkeit und hohem Werterhalt.

Eingeschlossene Dienstleistungen können die Anmeldung zu wiederkehrenden Prüfungen gemäß BetrSichV und deren Kostenübernahme sowie dazugehörige prüfungsbegleitende Maßnahmen inklusive Servicetechniker, Material und einem zusammenfassenden Bericht nebst Kommentierung von festgestellten Mängeln sein. Die Anbindung an eine Notrufzentrale einschließlich Übernahme des Befrei-

Mehr als ablesen und abrechnen

Wärmemessdienstleister bieten vielfältige Services für Wohnungseigentumsverwaltungen an.

Zur Erfassung des Verbrauchs von Wärme, Kalt- und Warmwasser bedarf es in jeder Wohneinheit je nach Medium Heizkostenverteiler, Wärmezähler oder Wasserzähler. Installiert werden sie von den Wärmemessdienstleistern. Die Unternehmen lesen die Erfassungsgeräte jährlich ab und erstellen die verbrauchsabhängige Kostenabrechnung für jede einzelne Nutzeinheit. Neben der klassischen Heizkostenabrechnung bieten alle Unternehmen inzwischen auch Dienstleistungen rund um die Trinkwasseruntersuchung, sowie die Installation und Inspektion von Rauchwarnmeldern an.

Verbrauchsabhängige Abrechnung fördert den sparsamen Umgang mit Energie.

Energiepolitisches Ziel jeder Bundesregierung war und ist es, über die Heizkostenverordnung Mieter und Wohnungseigentümer gleichermaßen zu einem sparsamen und rationellen Umgang mit Energie zu motivieren. Über 90 Prozent der in den Haushalten verbrauchten Energie entfällt auf die Raumwärme und die Warmwasserbereitung. Dies entspricht fast einem Viertel des bundesdeutschen Endenergieverbrauchs. Es geht also aus gesamtwirtschaftlicher Sicht um die Nutzung eines erheblichen Energieeinsparpotentials. Ohne den Sparanreiz einer verbrauchsabhängigen Abrechnung würden, wie in zahlreichen wissenschaftlichen Studien immer wieder bestätigt, in deutschen Wohnungen 15 – 20 Prozent mehr Energie und Wasser verbraucht werden.

Gesetze und Normen für die Immobilienwirtschaft werden immer komplizierter und undurchsichtiger.

Neben den gesetzlichen Vorschriften (Heizkostenverordnung, Neubaumietenverordnung, Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme, Betriebskostenverordnung etc.) bilden die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere DIN EN 834,

DIN EN 835, DIN EN 1434, DIN EN 14154 und VDI 2077 die Grundlagen für die Durchführung der verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser.

Die zahlreichen operativen Tätigkeiten der Verwalter lassen es zeitlich nicht zu, alle diese rechtlichen Entwicklungen im Detail zu verfolgen und die Bedeutung für das eigene Geschäft unmittelbar zu bewerten. Das Know-how der Wärmemessdienstleister ist hier oft die Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer und rechtssicherer Abläufe.

Gebündeltes Wissen und technische Standards

Bedeutende Dienstleistungsunternehmen für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizung, Kalt- und Warmwasser sind im bundesweit tätigen Fachverband Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkosten e.V., kurz: ARGE HeiWaKo, organisiert. Als unabhängige Stelle fördert sie in Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden die gemeinsamen Interessen bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung, begleitet relevante Gesetzes- und Verordnungsvorhaben auf Länder- und Bundesebene und wirkt an der Gestaltung technischer Standards und Richtlinien national und international mit. Zudem unterhält sie Arbeitsbeziehungen zu anderen Verbänden und sucht die Zusammenarbeit mit ihnen bei der Lösung verbandsübergreifender Fragestellungen.

Als Mitgliedsunternehmen bündeln die Wärmemessdienstleister die relevanten Informationen und stellen sie in den Dienst ihrer Kunden.

Davon profitieren Vermieter und Verwalter

Da Gesetze und Regeln nicht alle Details behandeln, hat die ARGE HeiWaKo mit der Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen Richtlinien geschaffen, die gemeinsame Standards für die gesetzlich nicht geregelten Spezialfälle festlegen – zum Nutzen von Vermietern und Wohnungsverwaltern.

Die gemeinschaftliche Richtlinie trägt dazu bei, einheitliche Voraussetzungen für die Durchführung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung bei den Mitgliedsfirmen zu schaffen. Hierzu gehört z. B. auch eine weitgehende Vereinheitlichung typischer Abrechnungsbegriffe. Damit sind die Heizkostenabrechnungen verschiedener Abrechnungsfirmen für Wohnungsverwalter vergleichbar und für den Gebäudeeigentümer und -nutzer schneller und einfacher nachvollziehbar.

Die Richtlinien sind verbindlich für die Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung und der Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnung.

DIE AUTOREN



CHRISTIAN SPERBER UND UDO WASSER
Geschäftsführer der ARGE HeiWaKo in
Bonn

Verbindliche Richtlinien und gemeinsame Standards **vereinfachen** das Rechnungswesen.

gen und können unter folgendem Link eingesehen werden:
bit.ly/1O2ZgjA

Auch für den elektronischen Datenaustausch zwischen Verwaltern und Abrechnungsdienstleistern wurden gemeinsame Standards erarbeitet. Eine Verwalter-Software, die diesen Standard erfüllt, kann Daten zwischen der WEG-Verwaltung und den Abrechnungsunternehmen direkt, auf elektronischem Weg, ohne Papierformulare austauschen. Selbst kleinere Wohnungsverwalter können ihre Abrechnung mit den Wärmemessdienstleistern über einen automatisierten Datenaustausch abwickeln. Fast jede Verwaltersoftware verfügt über die erforderlichen Schnittstellen.

Für die Kommunikation der Verwalter mit den Eigentümern stellt die ARGE HeiWaKo eine Liste der am häufigsten gestellten Fragen zur Verfügung, die Antworten zu vielen Bereichen rund um die Abrechnung von Heizung, Warm- und Kaltwasser bietet. Gerade auf dem Fachgebiet der verbrauchsabhängigen Abrechnung besteht bei Wohnungseigentümern und damit auch bei ihren Verwaltern immer wieder Aufklärungsbedarf. Eine zentral verfügbare FAQ ist hier hilfreich. Die aktuelle Version gibt es zum Download unter bit.ly/1XxuQjF

Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V

Die ARGE HeiWaKo ist Ansprechpartner für Fragen der individuellen, verbrauchsgerechten Verteilung und Abrechnung von Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten. Ihre Mitgliedsunternehmen haben zusammen rund 16 Millionen Wohnungen mit Geräten zur Verbrauchserfassung von Heizwärme, Warm- und Kaltwasser ausgestattet. Damit betreuen die im Verband zusammengeschlossenen Unternehmen ca. 40 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Seit Mai 1986 gibt der Verband eine Fachpublikation mit dem Titel „Die Heizkostenabrechnung“ heraus. Sie behandelt vorrangig juristische Fragen rund um das Thema Heizung, Energieeinsparung und Wasserkostenabrechnung. Technische Beiträge runden das Bild ab. Das Periodikum ist mit Berichten, Fakten, Analysen und Urteilen für Wohnungsverwalter und Vermieter zu einem wichtigen und viel beachteten Forum rund um das Thema geworden. „Die Heizkostenabrechnung“ ist im Abonnement erhältlich: www.arge-heiwako.de



Seit 30 Jahren sind wir erfolgreicher Partner der Wohnungswirtschaft. Unsere Philosophie: Funktionelle Technik und zuverlässiges Handwerk.

Mit unserem gewerkübergreifenden Komplettkonzept sind wir auf den Austausch von Fenstern und Haustüren in bewohnten Wohnanlagen spezialisiert. Unsere Leistungsversprechen: RAL-zertifizierte Fenstertechnik, sorgfältige Planung und Montagedurchführung bei zuverlässiger Termineinhaltung. Auf diese zehn Punkte können Sie sich jederzeit verlassen:

- 1.** Kostenlose und fachmännische Beratung im Vorfeld der Entscheidungsfindung
- 2.** Kostenloser Ausschreibungsservice mit individueller Beschreibung der technischen Details
- 3.** Ausarbeitung eines unverbindlichen Kostenvoranschlags
- 4.** Übernahme der Terminierung für die Aufmaßaufnahme mit den Wohnungseigentümern und Mietern
- 5.** Aufmaß für jedes Fenster und jede Tür unter Berücksichtigung der technischen Anschlussdetails
- 6.** Koordination und Festlegung der Einbautermine in Abstimmung mit allen Beteiligten
- 7.** Sorgfältige Montagevorbereitung
- 8.** Zügige und termingerechte Durchführung der kompletten Montage innerhalb eines Tages
- 9.** Einweisung der Wohnungseigentümer und Mieter in die sachgerechte Nutzung der Fenster mit Aushändigung einer Lüftungs- und Pflegeanleitung
- 10.** Eigener Kundendienst für spätere Wartungs- und Serviceleistungen



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Bayern e.V.

PORSCHÉ
Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU GmbH

PORSCHÉ GmbH · Gewerbestraße 3 · 87448 Waltenhofen-Hegge
Telefon 0831/5 22 62-0 · Telefax 0831/5 22 62-21
info@porsche-fenster-tueren.de · www.porsche-fenster-tueren.de

Aktuelle Urteile

Zum Jahresbeginn haben wir einige WEG-rechtlich relevante Urteile zu besonders kniffligen Fällen der Jahresabrechnung zusammengetragen.

ABRECHNUNG VON UNTERGEMEINSCHAFTEN

(LG München I, Urteil vom 2.6.2014, Az.: 1 S 3223/12)

► DAS THEMA

Die Abrechnung von Untergemeinschaften im Rahmen einer Gesamtgemeinschaft gestaltet sich besonders schwierig und ist auch besonders heikel, da ihre Feinheiten in der Teilungserklärung häufig nicht lückenlos festgelegt sind und zwischen der Abrechnung der Gesamtgemeinschaft und der Untergemeinschaft eine beeinflussende Wirkung besteht. Das nachfolgend zu besprechende landgerichtliche Urteil stellt die Grundsätze einer solchen Abrechnung exemplarisch dar.

► DER FALL

In einer Gesamtgemeinschaft bestehen drei Untergemeinschaften, von denen eine nur die Teileigentümer der Tiefgarage umfasst. In der Gemeinschaftsordnung ist lediglich geregelt, dass diese Untergemeinschaften



über Angelegenheiten, welche nur „die eine oder die andere Untergemeinschaft“ betreffen, alleine entscheiden, an den Kosten der jeweiligen Untergemeinschaft partizipieren nur deren Miteigentümer. Diejenigen Angelegenheiten, welche nicht nur eine der Untergemeinschaften betreffen, verbleiben bei der Gesamtgemeinschaft. Die Erstellung eigener Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen durch die Untergemeinschaften ist nicht vorgesehen.

Zunächst stellt das Landgericht dar, welche Auslegungsgrundsätze für solche rudimentären Vereinbarungen gelten: Da die Teilungserklärung grundlegend für künftige Erwerber des Wohnungseigentums ist, sind die für Grundbucheintragungen anzuwendenden strengen Grundsätze maßgebend.

Es ist ausschließlich auf den Wortlaut und den Sinn der Teilungserklärung abzustellen. Danach hat die Gesamtgemeinschaft zu entscheiden, von welchen Positionen nur eine einzelne Untergemeinschaft betroffen ist. Die Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft, die zunächst alle gemeinschaftsbezogenen Ausgaben und Einnahmen ausweist, muss diese Positionen dann entweder einer Untergemeinschaft zuweisen, oder aber den Miteigentümern der Gesamtgemeinschaft. Problematisch im vorliegenden Fall ist, dass den Untergemeinschaften nicht die Kompetenz für Jahres-Einzelabrechnungen zugewiesen worden war, soweit es die ihnen von der Gesamtgemeinschaft zugewiesenen Positionen betraf. Die Untergemeinschaften hatten tatsächlich nur die Entscheidungsmacht hinsichtlich der Ver-

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIESSER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschafts mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG- Recht tätig.

www.arneckesibeth.com

teilung der ihr zugewiesenen Kostenpositionen. Diese Entscheidung muss dann wieder der Gesamtgemeinschaft mitgeteilt werden, welche diese Entscheidung in die Gesamtabrechnung einfließen lässt und über die Jahres-Gesamtabrechnung sowie über die Jahres-Einzelabrechnungen auch der jeweiligen Untergemeinschaften beschließt.

Das Gericht stellt sodann ausführlich dar, dass dies entweder in einem zweistufigen Verfahren oder aber in einem vorzugswürdigen dreistufigen Verfahren geschehen kann. In dem zweistufigen Verfahren würde zunächst die Gesamtgemeinschaft über die Gesamtjahresabrechnung, die Zuweisung bestimmter Kosten an die Untergemeinschaften sowie die Verteilung der die Gesamtgemeinschaft betreffenden Ausgaben und Einnahmen entscheiden. In einem zweiten Schritt beschließen dann die Untergemeinschaften jeweils intern über die Verteilung der zugewiesenen Kosten. Dies hat jedoch den Nachteil, dass die Kostenverteilung gemäß des Beschlusses der Untergemeinschaft nicht in die Jahres-

Einzelabrechnungen einfließt. Damit kann auch keine sogenannte Abrechnungsspitze in den Jahres-Einzelabrechnungen ausgewiesen werden. Außerdem würde bei einer erfolgreichen Anfechtung des Beschlusses über die Kostenverteilung sich die Abrechnung der Gesamtgemeinschaft verschieben. Die Kosten würden zunächst an der Untergemeinschaft hängen bleiben, die diese dann aber nicht weiter umlegen könnte. Die Einnahmen blieben jedoch bei der Gesamtgemeinschaft.

Diese beiden Nachteile werden durch das dreistufige Verfahren vermieden: Hierbei weist die Gesamtgemeinschaft zunächst nur einzelne Kostenpositionen den Untergemeinschaften zu, beschließt aber ihrerseits noch nicht über die Jahres-Gesamt- und Einzelabrechnung. Sodann erfolgt eine Beschlussfassung der Untergemeinschaften über den Maßstab der Kostenverteilung. Diese Beschlussfassung fließt als bindende Vorgabe in die Jahres-Gesamt- und Einzelabrechnungen der Gesamtgemeinschaft ein, die zeitlich nachfolgend beschlossen wird.

VERWALTER-STRATEGIE

Allgemein gültige Aussagen zur Abrechnung von Untergemeinschaften lassen sich nicht treffen, es kommt entscheidend auf die konkreten Regelungen in der Teilungserklärung an. Folgt man der Auffassung des LG München I, ist bei der Abrechnung der Gesamtgemeinschaft darauf zu achten, dass hierfür bereits von der Untergemeinschaft gefasste Beschlüsse vorliegen und einfließen, soweit die Untergemeinschaft Beschlusskompetenz hat. Hierfür sind ggf. vorbereitende Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft zu treffen, indem der Untergemeinschaft bestimmte Kostenpositionen zugewiesen werden. Auch dies hat durch Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft zu erfolgen. Diese Beschlussfassungen sind daher auf der Eigentümerversammlung zeitlich sinnvoll hintereinander zu staffeln.

HEIZKOSTENVERORDNUNG FÜR DIE WEG ZWINGEND

(LG Hamburg, Urteil vom 18.3.2015, Az.: 318 S 104/14)

► DAS THEMA

Die Heizkostenverordnung ist nach den Vorgaben in ihrem § 3 auch auf die Abrechnung im Wohnungseigentum anzuwenden, und dies unabhängig davon, ob die Wohnungseigentümergeinschaft davon abweichende Bestimmungen getroffen hat. Zwar haben die Wohnungseigentümer innerhalb der Heizkostenverordnung einen gewissen Spielraum, insbesondere hinsichtlich der möglichen Verteilungsmaßstäbe, grundsätzlich kann jedoch von einer verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht abgewichen werden. Daher ist auch kein Beschluss oder keine Vereinbarung darüber erforderlich, ob die Heizkostenverordnung nun angewandt werden soll oder nicht, sie gilt in jedem Fall. Soweit die WEG keinen Verteilungsmaßstab

nach Heizkostenverordnung gewählt hat, gibt die Heizkostenverordnung hilfsweise die Abrechnung von 70 % verbrauchsanteilig und 30 % nach Fläche vor. Hieran ändert auch ein von diesen Vorgaben abweichender Mehrheitsbeschluss nichts, ja nicht einmal eine einstimmige Vereinbarung oder die Teilungserklärung können von dieser gesetzlichen Vorgabe abweichen. Dies hat das Landgericht Hamburg in dem hier zu besprechenden Urteil in allen Varianten durchgespielt.

► DER FALL

Im entschiedenen Fall gab die Teilungserklärung zunächst vor, dass eine vorhandene Tiefgarage, welche unter zwei Teileigentümern aufgeteilt war, vorab mit

6 % der Brutto-Heizkosten belastet werden sollte. Die Verteilung der restlichen Heizkosten sollte (insoweit der Heizkostenverordnung entsprechend) zu 30 % nach Wohnfläche und zu 70 % nach Verbrauch erfolgen.

Bereits 1997 hatte eine WEG-Versammlung einstimmig beschlossen, die Tiefgarage nicht mehr an der Heizkostenabrechnung zu beteiligen, da diese spätestens seit diesem Zeitpunkt tatsächlich nicht mehr beheizt wurde. Die Möglichkeit zu einer Beheizung bestand jedoch nach wie vor, die Verrohrung blieb vorhanden.

Im Jahr 2009 änderte die WEG-Verwaltung – ohne ausdrücklichen Beschluss der



WEG – die Umlage der Heizkosten an der Tiefgarage erneut und belastete diese, wie von der Teilungserklärung vorgesehen, wieder mit 6 % der Brutto-Heizkosten vorab, die restlichen Heizkosten wurden zu 10 % nach beheizbarer Fläche und zu 90 % nach Verbrauch abgerechnet. Diese Abrechnung wurde von den Miteigentümern zunächst akzeptiert, bis für den Abrechnungszeitraum 2012 der entsprechende mehrheitlich gefasste Genehmigungsbeschluss von einigen Miteigentümern angefochten wurde. Die Kläger argumentierten, dass dieser Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, weil er jedenfalls gegen die Heizkostenverordnung verstoße.

Das Landgericht Hamburg gab den Klägern insoweit Recht. Bereits die Teilungserklärung verstößt in diesem Fall gegen zwingende Bestimmungen der Heizkostenverordnung, so dass diese von der Verwaltung nicht hätte umgesetzt werden dürfen. Eine solche Voraufteilung und die Zuweisung eines bestimmten Prozentsatzes der Heizkosten an eine bestimmte Nutzergruppe widerspricht der Heizkostenverordnung. Diese gilt auch für die

WEG unmittelbar und zwingend, es bedarf insoweit keiner weiteren Regelung durch Teilungserklärung, Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss. Lediglich der von der Heizkostenverordnung gesteckte Rahmen, insbesondere welche Anteile nach Verbrauch und welche nach Fläche abgerechnet werden sollen, muss von der WEG durch Beschluss ausgefüllt werden. Eine verbrauchsunabhängige Zuweisung eines festen Kostenblocks kann es jedoch nicht geben. Dies gilt ebenso für Wohneigentum wie für Teileigentum.

Für eine Änderung dieses Verteilungsschlüssels fehlt der WEG die Beschlusskompetenz, so dass der entgegenstehende Beschluss von 1997 unwirksam war. Dies gilt nach Auffassung des Gerichts auch dann, wenn ein solcher Beschluss nur als Änderung des in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels ausgelegt würde; auch dieser Beschluss würde gegen die Heizkostenverordnung verstoßen und damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ob dies für Beschlüsse, die nach der Änderung von § 16 Abs. 3 WEG im Jahr 2007 getroffen wurden, ebenso gilt, hat das Gericht

allerdings offen gelassen. Eine bindende Vereinbarung kam im vorliegenden Fall ebenfalls nicht in Betracht, da seit der einstimmigen Beschlussfassung im Jahr 1997 Eigentümerwechsel erfolgten und nicht feststellbar war, dass die Nachfolger im Sondereigentum diesem Beschluss zugestimmt hatten. Auch eine konkludente Zustimmung der späteren Eigentümer zu einem solchen Beschluss/einer solchen Vereinbarung liegt nicht darin, dass diese die Heizkostenabrechnungen der Jahre 2009 bis 2011 widerspruchlos akzeptiert und mit beschlossen hatten, da der Zustimmungswille zu einem solchen gesetzeswidrigen Beschluss jedenfalls deutlicher zum Ausdruck kommen muss als nur in der Zustimmung zu einem Abrechnungsbeschluss.

VERWALTER-STRATEGIE

Da die Heizkostenverordnung zwingendes Recht ist, muss der Verwalter in jedem Fall vermeiden, Abrechnungen zu legen, die gegen die Heizkostenverordnung verstoßen. Dies gilt unabhängig davon, ob solche Abrechnungen durch entsprechende Beschlüsse, durch Vereinbarung oder sogar durch die Teilungserklärung vorgegeben werden. Solche Vorgaben und Beschlüsse wären unwirksam, soweit sie gegen zwingende Vorgaben der Heizkostenverordnung verstoßen. Der Verwalter hat vielmehr darauf hinzuwirken, dass Beschlüsse gefasst werden, die der Heizkostenverordnung entsprechen. Sollte, wie im vorliegenden Fall, tatsächlich schon die Teilungserklärung gegen die Heizkostenverordnung verstoßen, muss der Verwalter zumindest auf einen Beschluss hinwirken, mit dem entsprechend dem jetzt geltenden § 16 Abs. 3 WEG der Kostenverteilungsschlüssel aus der Teilungserklärung abgeändert wird.

Aktuelle Urteile

Von der WEG-Abrechnung zur Mieterabrechnung: Auch hier widmeten sich die Gerichte grundlegenden Fragen.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG – KEIN EINSICHTSRECHT IN WEG-BESCHLÜSSE

(Landgericht Itzehoe, Urteil vom 14.1.2011, Az.: 9 S 21/10 und BGH, Beschluss vom 13.9.2011, Az.: VIII ZR 69/11)

► DAS THEMA

Der BGH hat in diesem etwas älteren Beschluss Grundsätze zur Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung aufgestellt, wobei der Sachverhalt und die Argumentation

im Urteil des Landgerichts Itzehoe deutlicher dargestellt sind als im Beschluss des BGH, mit dem dieser die Revision gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen und es in vollem Umfang aufrecht erhalten hat.

► DER FALL

Der Mieter einer Eigentumswohnung hatte die Betriebskostenabrechnung seiner Vermieterin unter vielem anderen in folgenden für den BGH-Beschluss noch relevanten Punkten angegriffen: Der



„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well und Elisa Timar, zwei Ihrer persönlichen Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

KALO
einfach persönlicher.

Heiz- und Betriebskosten

Rauchwarnmelder

Trinkwasser

Kontrollierte Wohnraumlüftung

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

MIETRECHT

Betriebsstrom der Heizung war nicht gesondert ausgewiesen. Weiter beanstandete der Mieter, dass bezüglich der Grundsteuer nicht die Gesamtkosten aller verbundenen Häuser, sondern nur der Grundsteuerbescheid für seine Wohnung zugrunde gelegt und dieser voll umgelegt worden war. Es waren mehrere, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgte Gebäude in verschiedenen Wirtschaftseinheiten abgerechnet worden. Schließlich machte der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Vorauszahlungen geltend, weil er Einsicht in die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft über die Abrechnung nehmen wollte.

All diese Argumente haben das Landgericht Itzehoe und der BGH verworfen. Zunächst stellt das Landgericht nochmals die vom BGH entwickelten und in ständiger Rechtsprechung bisher unverändert wiederholten Mindestanforderungen für eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung im Mietrechts dar. Diese muss enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug seiner Vorauszahlungen.

Hält die Abrechnung diese Grundsätze nicht ein, ist sie nicht formal ordnungsgemäß und wahrt damit auch nicht die Abrechnungsfrist, die für Wohnungsmietverhältnisse gesetzlich verbindlich ist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) und manchmal auch für Gewerbemietverhältnisse vereinbart wird. Für den Vermieter können bei Versäumen dieser Frist erhebliche Nachteile entstehen, da er in diesem Fall keine Nachzahlungen des Mieters mehr verlangen kann. Im entschiedenen Fall hielt die Nebenkostenabrechnung diese Voraussetzungen ein.

Es ist nicht notwendig, dass die Heizungskostenabrechnung Angaben über den

Betriebsstrom enthält. Der Betriebsstrom der Heizung ist keine Position, die einem Vorweg-Abzug unterliegen würde. Ob diese Kosten gesondert ausgewiesen werden, oder nicht, spielt daher für die formale Richtigkeit (und damit die Einhaltung der Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) keine Rolle. Da es sich beim Betriebsstrom der Heizung zweifellos um eine nach der Betriebskostenverordnung umlegbare Nebenkostenposition handelt, genügt es, wenn diese Position in die Heizkosten hinein kalkuliert wird und im Rahmen der Belegeinsicht gegebenenfalls nachgeprüft werden kann; es ist auch für die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht notwendig, diese Position gesondert auszuweisen.

Die Zusammenfassung mehrerer Häuser zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit berührt ebenfalls nicht die formale Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung. Sie ist nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH ausdrücklich zulässig; es kommt auch nicht darauf an, ob die Abrechnungseinheit bereits von Beginn des Mietverhältnisses an bestand oder etwa nachträglich aufgrund veränderter Gegebenheiten gebildet wurde, soweit dies nach „billigem Ermessen“ (§ 315 BGB), d. h. mit vernünftigen sachlichen Argumenten, geschieht. Eine Begründung, warum welche Abrechnungseinheit gebildet wurde, ist zunächst nicht erforderlich, weder in der Nebenkostenabrechnung noch durch sonstige Erklärungen. Die Bildung von Abrechnungseinheiten kann auch konkludent im Rahmen der Abrechnung erfolgen.

Die Grundsteuer für eine Eigentumswohnung wird in der Regel von der zuständigen Behörde direkt für die jeweilige Wohnung erhoben. Für diese Position muss daher kein Umlageschlüssel ausgewiesen werden; der volle Betrag der für diese Wohnung erhobenen Grundsteuer kann direkt an den Mieter weitergegeben werden.

Schließlich betont der BGH, dass der Mieter keinerlei Einsichtsrechte in entsprechende

Beschlüsse der WEG hat. Dem Mieter steht lediglich ein Einsichtsrecht in die notwendigen Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung zu. Die Belegeinsicht umfasst nur Dokumente, die die in der Abrechnung erfassten Beträge belegen, nicht aber die Beschlüsse, die der WEG-internen Abrechnung zugrunde liegen.



VERWALTER-STRATEGIE

Verwalter werden ständig mit Problemen bei der Weiterberechnung der in der WEG-Abrechnung ermittelten Kosten gegenüber dem Mieter konfrontiert – selbst wenn sie die Mieternebenkostenabrechnung nicht im Sonderauftrag erstellen, erhalten Sie oftmals Rückfragen der Wohnungseigentümer, die eine Beantwortung der Einwendungen des Mieters erwarten. Da ist die Kenntnis dieser höchstrichterlich bestätigten Entscheidung von Vorteil, die die häufig von Mieterseite vorgebrachten Einwendungen entkräftet. Besonders wichtig für Verwalter: Das Einsichtsrecht des Mieters erstreckt sich nur auf die Belege für die in der Abrechnung ausgewiesenen Beträge, nicht auf die Beschlüsse oder sonstige Dokumente der Wohnungseigentümergeinschaft.

JAHRESABRECHNUNG MUSS HINSICHTLICH DER HEIZKOSTEN DIE ANSCHAFFUNGSKOSTEN UND DIE VERBRAUCHSKOSTEN AUSWEISEN

(Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Beschluss vom 17.4.2014, Az.: 880 C 27/12)

► DAS THEMA

Welche Heizkosten hat der Verwalter in der Jahresgesamtabrechnung auszuweisen, und welche Heizkosten müssen in der Einzela abrechnung ausgewiesen werden, die wiederum die Höhe der Nachzahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer bestimmt und ggf. an die Mieter von Eigentumswohnungen weitergereicht werden? Dies fasst das Amtsgericht Hamburg-Barmbek in seinem jüngst ergangenen Beschluss unter Berücksichtigung der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nochmals übersichtlich zusammen.

► DER FALL

In einer WEG waren die Beschlüsse, mit denen die Gesamt- und Einzela abrechnungen für mehrere Jahre (2009, 2010 und 2011) mehrheitlich genehmigt wurden, angefochten worden. Zwar hatten die Parteien die Hauptsache bereits für erledigt erklärt, im Rahmen der Kostenentscheidung musste das Gericht jedoch Stellung dazu beziehen, ob die Beschlüsse tatsächlich für ungültig erklärt worden wären, weil sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen. Die Abrechnung für das Jahr 2009 enthielt für die Heizkosten einen Gesamt-Ausgabenbetrag, von dem ein Teil als „Heizkosten gemäß Rechnung“ deklariert war. Eine Angabe zu den weiteren Zahlungen und eine Begründung der Differenz auf den Gesamt-Ausgabenbetrag fehlt. Daneben war der Anteil der Klägerin, errechnet aus dem – nicht zureichend angegebenen – Gesamtbetrag entsprechend ihres Miteigentumsanteils, ausgewiesen.

Das Vorgehen zu beiden Abrechnungen widerspricht der grundlegenden Entscheidung des BGH (Urteil vom 17.2.2012, Az.:

V ZR 251/10), das das Amtsgericht ausdrücklich zitiert. Nach diesem Urteil sind für die Jahresgesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen aufzunehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen. Für die Verteilung der Einzela abrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist nach den Vorgaben des BGH in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

Diese Vorgaben hat die vorgelegte Abrechnung in mehrfacher Hinsicht nicht eingehalten. Zum einen wurde in der Jahresgesamtabrechnung nicht klar, dass der ausgewiesene Gesamtbetrag alle geleisteten Zahlungen auswies, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, nur ein Teilbetrag war mit „Heizkosten gemäß Rechnung“ näher ausgewiesen. Zum anderen war offensichtlich der Anteil des einzelnen WEG-Eigentümers unmittelbar aus diesem Betrag errechnet worden, und nicht aus dem hiervon gegebenenfalls abweichenden Betrag, der den tatsächlichen Verbrauch auswies. Der Zwischenschritt, nämlich die Ausweisung des tatsächlichen Verbrauchs im Abrechnungszeitraum, fehlte ganz. Ebenso fehlte natürlich eine Erläuterung der Differenz zwischen Jahresgesamtabrechnung für die Anschaffungskosten und tatsächlichen Verbrauchskosten.

Die Kosten des Rechtsstreits waren daher nicht der Klägerin aufzulegen; diese hätte ohne die Erledigterklärung tatsächlich obsiegt. Im vorliegenden Fall wurden die Kosten sogar der Verwaltung auferlegt, da

die Tätigkeit des Gerichts durch die Verwaltung veranlasst wurde und die Verwaltung ein grobes Verschulden trifft; hierzu gehört insbesondere eine grob fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung.

VERWALTER-STRATEGIE

Der unterschiedliche Ausweis von Beträgen für die Jahresgesamtabrechnung (Gesamtausgaben für Anschaffung von Brennstoff) und in den Einzela abrechnungen (tatsächlicher Verbrauch) erfordert Rechen- und Begründungsaufwand. Eine solche getrennte Ausweisung ist jedoch unabdingbar vor dem Hintergrund der vermieteten Eigentumswohnungen: Hier darf der Vermieter die Heizkosten nur und ausschließlich nach Verbrauch umlegen, die Heizkostenverordnung ist insoweit zwingend. Der vermietende Wohnungseigentümer ist deshalb darauf angewiesen, eine verbrauchsabhängige Einzela abrechnung zu erhalten, die er an seinen Mieter weiterreichen kann. Von dieser Art der Umlage darf die WEG auch durch Beschluss, selbst durch einstimmige Vereinbarung nicht abweichen. Auch für die WEG gilt insoweit zwingend die Heizkostenverordnung. Der Verwalter ist also gut beraten, diesen grundsätzlichen Vorgaben des BGH aus dem Jahre 2012, die inzwischen auch von den Amtsgerichten umgesetzt werden, zu folgen.

Zum Jahreswechsel

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer zum Jahresende 2015

Die Einkommensteuererklärung

Für 2014 war sie bis zum Ende Mai 2015 abzugeben. Wer das noch nicht erledigt hat, sollte sich beeilen. Sonst kann das Finanzamt Verspätungszuschläge bis zu 10 % der festgesetzten Einkommensteuer einfordern. Für 2015 ist noch Zeit bis 31.5.2016. Nur die steuerberatenden Berufe haben für ihre Mandanten allgemein eine Verlängerung bis zum Jahresende.

Arbeitnehmer, die nicht zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet sind, können bis 31.12.2015 noch rückwirkend bis zum Steuerjahr 2011 eine Veranlagung beantragen bzw. danach bis 31.12.2016 rückwirkend bis zum Steuerjahr 2012. Durchschnittlich wurden in den vergangenen Jahren rund 900 Euro erstattet. Für viele Arbeitnehmer lohnt es sich, eine Steuererklärung einzureichen, auch wenn keine Pflicht besteht.

Freibeträge nutzen

Wer nicht über ein Jahr auf eine Erstattung warten möchte, hat die Möglichkeit, die voraussichtlich abzugsfähigen Werbungskosten, Sonderausgaben oder andere Aufwendungen schon im Voraus durch die Eintragung eines Freibetrages nutzbar zu machen und damit den Steuerabzug zu minimieren. Einen Freibetrag bekommt auf Antrag, wer über die gesetzlichen Pauschalbeträge hinaus mindestens 600 Euro weitere Aufwendungen geltend machen kann. Bis zum 30.11. jeden Jahres kann ein Freibetrag noch für das laufende Jahr be-

antrag werden. Seit Oktober 2015 können Arbeitnehmer eine Ermäßigung für 2016 geltend machen. Erstmals mit dem Lohnsteuerermäßigungsverfahren 2016 können Freibeträge gleich für zwei Jahre geltend gemacht werden.

Steuerklassen wählen

Die Steuerlast lässt sich oft schon vorher beeinflussen. Bei Eheleuten oder eingetragenen Partnerschaften kann die Wahl der Steuerklasse von Bedeutung sein. Sind die Einkünfte unterschiedlich, ist es günstiger, für den Besserverdienenden Steuerklasse III und für den Partner Steuerklasse V zu wählen. Noch präziser ist das Faktorverfahren: Dabei wird nach den Verhältnissen der Bezüge zueinander ein Faktor ermittelt, der für den Lohnsteuerabzug gilt. Bei Bezug von Lohnersatzleistungen kann es jedoch vorteilhaft sein, gegen den Strich zu disponieren, weil Elterngeld oder andere Lohnersatzleistungen an die Netto Bezüge anknüpfen. Das führt dazu, dass die Lohnersatzleistungen höher ausfallen. Der weiter Verdienende muss dann zwar mit der ungünstigeren Steuerklasse höhere Steuerabzüge hinnehmen, dem anderen aber bleiben die höheren Lohnersatzleistungen, wobei die höheren Steuerabzüge des Verdienenden durch die Steuerveranlagung weitgehend wieder zurückfließen. Dies bedarf eine rechtzeitigen Planung und Einschätzung der unterschiedlichen Auswirkungen. Hier können Steuerberater oder auch Lohnsteuerhilfvereine hilfreich sein.

Kosten für private Rechtsstreite

Sie sind seit 2013 nicht mehr als außergewöhnliche Belastung steuermindernd abzusetzen. Mehrere Finanzgerichte haben aber entschieden, dass Scheidungskosten davon ausgenommen werden müssen, weil sie zwangsläufig anfallen. Hierzu liegen derzeit zwei Verfahren dem BFH vor (Az. VI R 66/14 und VI R 81/14). Auch in einer erbrechtlichen Sache kam das Finanzgericht Düsseldorf zu einer Entscheidung, die Kosten des Rechtsstreits als außergewöhnliche Belastung an-

Das wird sich 2016 ändern

Einkommensteuer: Erleichterungen beim Investitionsabzugsbetrag durch Abschaffung des Funktionsbenennungserfordernisses/Angabe der ID-Nummer des Empfängers beim Sonderausgabenabzug von Unterhaltsleistungen

Körperschaftsteuer:

Ausdehnung der Konzernklausel/Abzinsung in der Steuerbilanz von Rückstellungen für Schwankungs- und Großrisiken

Umsatzsteuer:

Klarstellung zum Zeitpunkt der Steuerentstehung/Klarstellung Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen

Erbschaftsteuer:

Ergänzung der Anzeigepflicht des Erwerbs von Todes wegen/Anpassung an verfassungsgerichtliche Vorgaben

Grunderwerbsteuer:

Anpassung der Ersatzbemessungsgrundlage für Zwecke der Grunderwerbsteuer an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts

Bewertung:

Verschiedene Maßnahmen, u. a. Anpassung des Sachwertverfahrens Die Erleichterung beim Investitionsabzugsbetrag durch Wegfall der Funktionsbenennung führt ab 2016 zu neuen Gestaltungsansätzen in der Steueroptimierung. Die übrigen Regelungen wie etwa Betriebsgrößenmerkmale und Rückabwicklung behalten ihre Gültigkeit wie bisher.

DER AUTOR



WOLFGANG WAWRO

Geschäftsführender Gründungsgesellschafter der Wawro Steuerberatungsgesellschaft mbH, Pressesprecher im Steuerberaterverband Berlin-Brandenburg, ehrenamtlicher Richter am LG Berlin. www.wawro-online.de

zusehen, weil eine existenzielle Bedeutung für den Kläger dahintersteht. Auch hier ist eine Revision beim BFH unter dem Az. VI R 70/14 anhängig.

Unterhaltsaufwendungen

Zur ihrer Berücksichtigung hatte der BFH abschlägig entschieden, auch Pflichtbeiträge zur Renten- und Arbeitslosenversicherung anzuerkennen. Hiergegen ist eine Verfassungsbeschwerde beim BVerfG unter dem Az. 2 BvR 1853/15 erhoben worden.

Beitragsrückerstattungen

Bei Krankenversicherungen mindern sie den Abzug der sonst voll abziehbaren Basisbeiträge. Bonuszahlungen dienen der Förderung einer gesunden Lebensweise oder dergleichen, meint das Finanzgericht Rheinland Pfalz und hält solche Vergütungen nicht für Beitragsrückerstattungen. Beim BFH ist deshalb ein Verfahren (Az. X R 17/15) anhängig. Darauf gestützt kann im Rahmen eines Einspruchs Verfahrensruhe beansprucht werden.

Minijobber

Die Arbeitsentgeltgrenze von monatlich 450 Euro ist grundsätzlich einzuhalten. Ein gelegentliches unvorhersehbares Überschreiten bleibt bis zu drei Monaten innerhalb eines Zeitjahres unschädlich, ab Januar 2019 nur zwei Monate!

Beantragung von Unterhaltsaufwendungen

Ab 2016 ist dabei die Angabe der Steueridentifikationsnummer des Unterhaltsempfängers zwingend vorgeschrieben. Entsprechendes gilt auch für die Beantragung von Kindergeld.

Einsprüche

Hier besteht Anspruch auf Ruhen des Verfahrens, wenn in gleicher Angelegenheit ein Verfahren vor dem EuGH, dem BVerfG oder einem obersten Bundesgericht anhängig ist.

Gewerbsmäßiger Handel

Auch als Privatperson kann man u. U. von den Finanzbehörden, als Gewerbetreibenden

der bzw. Unternehmer entdeckt werden. Ebay und andere Internet-Handelsforen werden kontinuierlich überwacht. Auch nahestehende Personen, die über verschiedene Internetprovider auf unterschiedlichen Plattformen auftauchen, können durch die Software Xpyder erkannt werden. Ebay und die anderen Handelspartner sind gegenüber den Finanzbehörden zu Auskünften verpflichtet.

Schenkungssteuer

Werden in einer Schenkungsteuererklärung bewusst unzutreffende Angaben über vom Schenker bereits erhaltene Vorschenkungen gemacht, liegt Steuerhinterziehung vor. Unabhängig von strafrechtlichen Fristen gelten für eine Steuerverkürzung die längeren Festsetzungsfristen der Abgabenordnung. Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sind mehrere Erwerbe der letzten zehn Jahre der Besteuerung insgesamt zugrunde zu legen, wobei die Festsetzungsverjährungsfristen erst mit Kenntnisnahme durch das Finanzamt beginnen.

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchsgerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: www.ista.de/funk

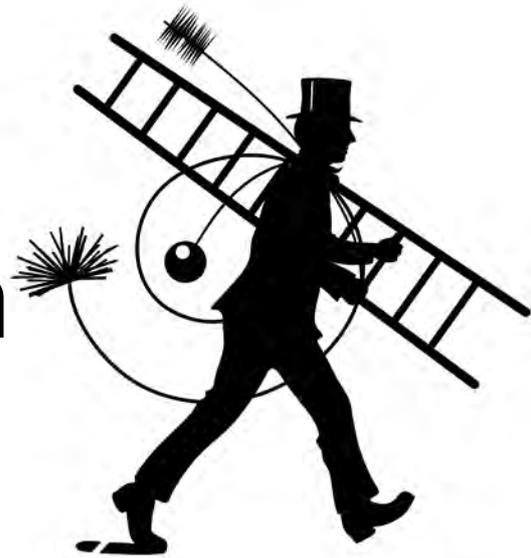


ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

Kaminkehrer spart Steuern

Aufwendungen für Leistungen des Schornsteinfegers sind nach § 35a EStG neuerdings komplett steuerbegünstigt.



Für Handwerkerleistungen in einem Haushalt kann nach § 35a Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden. Auf Antrag kann die tarifliche Einkommensteuer um 20 Prozent der Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, höchstens jedoch um 1.200 Euro ermäßigt werden. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nun seine Ansicht hinsichtlich der Begünstigung von Schornsteinfegerleistungen zu Gunsten der Steuerpflichtigen geändert.

Hintergrund: Begünstigt sind nach § 35a Abs. 3 EStG Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob es sich bei der handwerklichen

Tätigkeit um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden können, oder um Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden. Abzugrenzen sind diese begünstigten Handwerkerleistungen von Gutachtertätigkeiten, die nicht begünstigt sind.

Das galt bisher für Schornsteinfegerleistungen

Im BMF-Schreiben vom 10.1.2014 vertrat die Finanzverwaltung die Ansicht, dass der Ausschluss für Gutachtertätigkeiten auch für bestimmte Leistungen von Kaminkehrern gelte. Begünstigt seien nur Kehrarbeiten sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten; Mess- und Überprüfungsarbeiten sowie die Feuerstättenschau hingegen nicht. Ab dem Veranlagungszeitraum 2014 mussten daher Rechnungen der Schornsteinfeger in begünstigte Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten einerseits und nicht begünstigte Prüfungsarbeiten andererseits aufgeteilt werden.

Das ist jetzt neu

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder hat das BMF nun mit Schreiben vom 10.11.2015 beschlossen, dass alle Schornsteinfegerleistungen, also einschließlich Mess- oder Überprüfungsarbeiten sowie Feuerstättenschau, begünstigt sind. Die entgegenstehenden Regelungen des BMF-Schreibens vom 10.1.2014 sind nicht mehr anzuwenden.

Die Finanzverwaltung reagiert damit auf neuere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH). Der hatte mit Urteil vom 6.11.2014 entschieden, dass die Erhebung des unter Umständen noch mangelfreien Ist-Zustandes, beispielsweise die Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage durch einen Handwerker, ebenso Handwerkerleistung im Sinne des § 35a Abs. 3 EStG sein kann wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder vorbeugende Maßnahmen zur Schadensabwehr. Konkret ging es in dem Urteil um Aufwendungen für die Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung unter Kameraeinsatz. Der Kläger machte hierfür Handwerkerleistungen an seinem privat genutzten Wohnhaus steuerermäßigend geltend.

EMPFEHLUNG:

Die Steuerermäßigung nach § 35a EStG wird für alle Schornsteinfegerleistungen nicht nur zukünftig, sondern auch rückwirkend in allen noch offenen Steuerveranlagungen gewährt. Es sollte daher geprüft werden, ob die Steuer für ein betroffenes Jahr noch nicht veranlagt ist oder ein bereits ergangener Steuerbescheid noch geändert werden kann, bspw. weil er unter Vorbehalt der Nachprüfung steht oder mit Einspruch angefochten wurde bzw. werden kann.

DER AUTOR



DR. JOHANNES STEHR

Der Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht ist Partner in der Kanzlei ARNECKE SIBETH. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind

Immobiliensteuerrecht, Unternehmenssteuerrecht, steuerliche Vertragsgestaltungen, Interessenvertretung bei Betriebsprüfungen, gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren.

www.arnekesibeth.com

Weil Kompetenz sich auszahlt

Warum das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermietung direkt zurück zum Verwalter führt.

Das heiß diskutierte Bestellerprinzip ist vor acht Monaten in Kraft getreten. Es beendet eine Marktaufteilung zwischen Verwaltern und Maklern, die bisher nicht hinterfragt wurde.

Bereits seit 1971 – also seit 44 Jahren! – ist es Verwaltern gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnraumvermittlung (WoVermG) untersagt, vom Mieter für die Vermittlung von Wohnraum aus ihrem Verwaltungsbestand eine Provision zu erheben. Nichts anderes regelt das jetzt eingeführte Bestellerprinzip, das lediglich eine Ergänzung des bestehenden § 2 WoVermG beinhaltet (siehe unterstrichene Passagen im Kasten am Ende). Es schließt auf den ersten Blick nicht aus, dass der Makler seine Provision beim Mieter erheben darf – es bedarf jetzt aber einer ausdrücklichen Beauftragung des Maklers durch den Mieter „in Textform“. Faktisch ist die Provisionserhebung beim Mieter durch die weitere Regelung in § 2 (1a) WoVermG ausgeschlossen, die im Klartext bedeutet: Der Makler darf für Wohnungen, die sich bei Auftragserteilung schon

in seinem Vermittlungsbestand befanden, keine Provision vom Mieter einfordern.

Jetzt herrscht also Gleichstand:

Weder bei der Beauftragung eines Verwalters noch bei der eines Maklers kann die Vermittlungsprovision auf den Mieter abgewälzt werden. Die Dienstleistung der Mietervermittlung ist in beiden Fällen vom Vermieter als Wohnungsanbieter zu bezahlen.

Für viele Vermieter ist dies eine ungewohnte Situation, die sie gar nicht mit dem Inkrafttreten des Gesetzes realisieren. Erst wenn die nächste Neuvermietung ansteht, stehen sie vor der Wahl: Zukünftig zu eigenen Kostenlasten weiterhin einen Makler beauftragen? Selbst tätig werden und dabei vielleicht eines der gängigen oder neuen Vermietungsportale nutzen? Oder den bisher versperrten Blick auf den nächstliegenden Partner richten – den Verwalter?

Gibt es geeignete Alternativen?

Makler, deren Leistung in der Vermittlung neuer Mieter besteht, haben einen schweren Stand, seitdem ihre Provision nicht mehr auf den Mieter abgewälzt werden kann. Das ist die Chance für viele neue

Vermittlungsportale im Internet – sie waren bisher vor allem damit, dass sie Mietwohnungen für einen Bruchteil der bisher üblichen Maklergebühren vermitteln. Damit sprechen sie vor allem Mietinteressenten in Ballungsräumen an – müssen aber nicht nur Nachfrager, sondern auch Anbieter attraktiver Wohnungen vorweisen. Deshalb bemühen sie sich jetzt zunehmend um die Vermieter, denen sie durch die Verwendung von Matching-Systemen vor allem die Auswahl des passenden Mieters versprechen.

Dies gelingt aber nur zu einem kleinen Teil durch Algorithmen. Betrachtet man den gesamten Vermietungsprozess, wird

DER AUTOR



DR. MICHAEL CASSER

Vorstandsvorsitzender des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.). Die aktuellen Mietverwaltungsverträge

des VNWI berücksichtigen auch bereits das Widerrufsrecht für Verbraucher und sind erhältlich unter:
www.vnwi.de

schnell deutlich, dass neben der reinen Mietervermittlung auch viele administrative Tätigkeiten erledigt werden müssen:

- Nach der Kündigung des Vormieters und der Kündigungsbestätigung bedarf es mindestens einer Vorbesichtigung und der Festlegung der anlässlich der Neuvermietung erforderlichen Renovierungsarbeiten.
- Der Mietpreis ist zu ermitteln, was, insbesondere bei Geltung einer Mietpreisbremse, zusätzliches Wissen erfordert.
- Viel Mühe, nicht nur Besichtigungstermine sind notwendig, um den „richtigen“ neuen Mieter zu finden. Dabei geht es neben der Prüfung der Bonität vor allem darum, dass sich der neue Mieter in die Hausgemeinschaft einfügt.
- Es muss ein möglichst rechtssicherer Mietvertrag abgeschlossen werden.
- Es folgt die Übergabe der Mieträume an den neuen Mieter nebst Protokollierung, Ermittlung und Dokumentation der Zählerstände, Inkasso und vorschriftsmäßiger Anlage der Kautions, Schlussabrechnung mit dem alten Mieter etc.

Viele Vermieter überfordert dies bereits in zeitlicher, insbesondere aber in fachlicher Hinsicht. In den meisten europäischen Ländern ist es normal, die Verwaltung einer Mietwohnung an Profis zu delegieren. Die damit verbundenen Kosten sind – wie im Handel und bei sonstigen Dienstleistungen auch – eingepreist. Nun verändert sich die Erwartungshaltung von Eigentümern an ihre Immobilienverwalter auch in Deutschland. Wer die Immobilie als sichere Kapitalanlage für sich entdeckt



Die Nachfrage nach Dienstleistungen zur Vermietung bei Verwaltungen steigt deutlich.

hat, scheut heute oft den mit der Verwaltung verbundenen Zeitaufwand. In der Folge stellen WEG-Verwalter eine größere Nachfrage ihrer Kunden nach allen mit der Vermietung zusammenhängenden Arbeiten fest – ein deutlicher Wunsch nach Unterstützung und Entlastung. Und es ist durchaus sinnvoll, nach dieser Dienstleistung dort zu fragen, wo sie am besten erbracht werden kann: beim Verwalter.

Was den Verwalter auszeichnet

Der Verwalter hat bereits eine Geschäftsbeziehung zum Kunden, er besitzt die Objektkennntnis, kennt die Bewohnerstruktur, die im konkreten Objekt erzielbaren Mieten, die Hausordnung, die Beschlüsse der Eigentümer und die Regelungen zur Verteilung der Kosten.

Er kann daher objektspezifisch gestaltete Mietverträge erstellen, die auf die Besonderheiten des Objekts abgestimmt sind. Gerade bei der Vermietung von Eigentumswohnungen sind die Hausordnung und Nutzungsregelungen, die die Eigentümer verabschiedet haben, Bestandteil des Mietvertrags. Vor allem müssen die Regelungen zur Umlage der Betriebskosten den Vorgaben der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung und diesbezüglichen Beschlüssen entsprechen, um späteren Ärger zu vermeiden.

Der Verwalter hat zudem keine kurzfristigen Provisionsinteressen, ihm liegt viel mehr an einem störungsfreien Verlauf des Mietverhältnisses. Die Qualität der Mieterauswahl und der mietvertraglichen Regelungen bestimmen seinen künftigen Arbeitsaufwand. Fazit: Der Verwalter in Pole-Position.

Startvorteile effektiv nutzen!

Mit der Beauftragung des Verwalters ist allerdings oft die Annahme und Erwartung der Kunden verbunden, dass diese zusätzliche Tätigkeit nichts oder nur wenig koste. An dieser Stelle sei daher der Hinweis gestattet, dass viele Verwalter bereits das Honorar für die Grundleistungen der Mietverwaltung nicht auskömmlich kalkulieren. Besonders deutlich wird dies bei der Sondereigentumsverwaltung, die oft für einen vergleichsweise niedrigen Betrag pro Wohnungseinheit wie die WEG-Verwaltung angeboten wird. Wer realistisch kalkuliert, weiß, dass alleine die laufende Mietverwaltung einer Eigentumswohnung nicht unter 30 Euro pro Monat zzgl. USt. erbracht werden kann. Keinesfalls sollten Verwalter die Zusatzvergütung für die umfangreichen Leistungen zur Neuvermietung niedriger kalkulieren als ein Makler, der sie nur teilweise erbringt: Die bisher von Maklern üblicherweise berechneten zwei Monatsmieten sollten auch Verwalter nicht unterschreiten.

Die vertragliche Regelung

Die aktuellen Musterverträge des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.) für die

Maßstab für die Vergütung von Vermietungsleistungen sollte **die von Maklern sein.**

Aus den Mietverwaltungsverträgen des VNWI

§ 6 Neuvermietung

6.1 Der Verwaltungsauftrag umfasst auch die Neuvermietung des Verwaltungsobjekts durch den Mietverwalter. Diese Dienstleistung umfasst die

- Mietervermittlung (Vermarktung der Wohnung, Durchführung von Besichtigungsterminen),
- Einholung von Bonitätsauskünften über die Mietbewerber,
- Erstellung des Mietvertrags,
- Durchführung der Wohnungsübergabe

6.2 Der Mietverwalter stimmt vor Abschluss eines neuen Mietvertrags dessen wesentlichen Inhalt (Miethöhe, Renovierungsregelungen etc.) sowie die Auswahl des neuen Mieters mit dem Eigentümer ab.

6.3 Für seine Tätigkeit in Zusammenhang mit der Neuvermietung erhält der Mietverwalter eine Vergütung von _____ Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) = _____ Monatsmieten brutto. Mit dieser Vergütung sind alle Tätigkeiten und Auslagen des Mietverwalters pauschal abgegolten.

6.4 Soweit der Mietverwalter im Einzelfall auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nur Teilleistungen erbringen soll, gelten folgende Vergütungen:

- Durchführung der Wohnungsübergabe: Pauschalgebühr jeweils
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19 %)
= € _____ brutto.
- Ausfertigung des Mietvertrags: Pauschalgebühr jeweils
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19 %)
= € _____ brutto.
- Einholung von Bonitätsauskünften: Pauschalgebühr jeweils
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19 %)
= € _____ brutto.

Sondereigentums- und die Miethausverwaltung definieren die Neuvermietung als festen und gesondert zu vergütenden Bestandteil der Verwaltungsdienstleistung. Sie sehen die Abrechnung von Teilleistungen auch für den Fall vor, dass der Vermieter bereits einen Mietinteressenten hat und beispielsweise nur die Erstellung des Mietvertrags wünscht:

Bei der Beauftragung des Verwalters eröffnen sich in Hinblick auf die langfristige Zusammenarbeit auch alternative Vergütungsmodelle: Einige Verwaltungen bieten feste Pauschalbeträge, zwischen ein und zwei Monatsmieten, für alle mit einer Neuvermietung anfallenden Tätigkeiten an. Dies ist dann fair, wenn das laufende monatliche Grundhonorar auskömmlich kalkuliert ist. Andere bieten an, die Neuvermietung in das monatliche Mietverwaltungshonorar zu inkludieren, nach den bisherigen Marktbeobachtungen für einen Zuschlag von 15 bis 20 Euro pro Monat. Dies ist für viele Eigentümer ein verlockender Einstieg, der die höhere Einmalbelastung von zwei Monatsmieten vermeidet. Bei einer solchen Vereinbarung ist aber in der Kalkulation zu beachten, dass Mietverwaltungsverträge nur mit einer festen Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen werden können (§ 309 Nr. 9a BGB), auch sollten eventuelle Regelungen für eine vorzeitige Beendigung der Verträge bedacht werden.

Welches Vergütungsmodell Verwalter und Kunden auch wählen: Nur der Kunde, der die Leistung des Verwalters rund um die Vermietung der Wohnung anerkennt und bereit ist, diese fair zu honorieren, ist der richtige Kunde für diese Dienstleistung. Und nur der Verwalter, der auch im Vermietungsbereich einen professionellen Service bietet, ist der richtige Partner für diesen Kunden. Hier eröffnet sich ein neues Geschäftsfeld für Verwalter – worauf warten Sie noch?

DAS IST NEU:

Auszug aus § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung
Unterstrichen sind Ergänzungen durch das am 1.6.15 in Kraft getretene Bestellerprinzip.

§ 2 (1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

(2) Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

Maßstab des Erfolgs

Benchmarking ist eine Methode für Immobilienverwaltungen, die Vergleiche mit anderen nicht scheuen – und neue Maßstäbe für den eigenen Erfolg setzen wollen.

Das Tätigkeitsfeld des Immobilienverwalters ist im Wandel: Kostendruck und eine Fülle neuer Regelungen ziehen im Tagesgeschäft zusätzliche Aufgaben nach sich. Täglich sehen sich Immobilienverwalter mit neuen, komplexen Fragestellungen konfrontiert, die Auswirkungen auf den unternehmerischen Erfolg haben.

Wie kann es einem Immobilienverwalter gelingen, allen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig erfolgreich im Wettbewerb zu bestehen? Ein erprobtes Managementinstrument ist das Benchmarking. Der oberste Grundsatz des Benchmarkings:

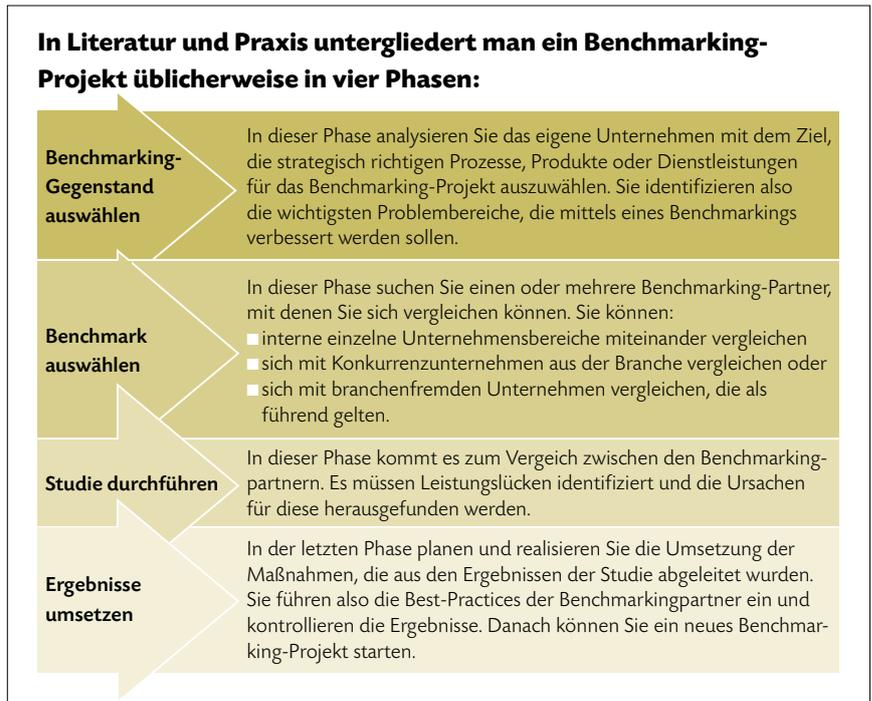
Von den Besten lernen!

Beim Benchmarking geht es darum, die eigenen Leistungen durch Vergleiche mit Erfolgsmethoden, den sogenannten Best-Practices, aus anderen Unternehmen oder Bereichen des eigenen Unternehmens zu verbessern. Mittel- bis langfristig sollen anhand der Benchmarks (Maßstäbe) entsprechende Lern- und Anpassungsprozesse vorgenommen werden, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Ein wichtiges Prinzip dabei: Benchmarking als ständigen Prozess im Unternehmen zu etablieren, um damit langfristig und in allen Bereichen Verbesserungen zu erzielen und sich im Wettbewerb behaupten zu können.

DER AUTOR



KONRAD KNAPPE
Geschäftsführender Gesellschafter der Knappe Business Development & Management Consulting GmbH
www.knappe-consulting.de



PRAXISBEISPIEL

Im vorliegenden Fall verfolgte Hausverwaltung A für den WEG-Bereich mit 2 900 Wohneinheiten das Ziel, Kosten im operativen WEG-Geschäft einzusparen.

Bei der Suche nach einem geeigneten externen Benchmarkingpartner können Verbände und spezialisierte Beratungsunternehmen Hilfestellung leisten. Ist der Benchmarkingpartner identifiziert – in unserem Beispiel Hausverwaltung B, ein branchengleiches Unternehmen mit der etwa gleichen Anzahl an Wohneinheiten – und die Zielsetzung des Benchmarkings definiert, werden im nächsten Schritt Kennzahlen festgelegt, anhand derer man die jeweiligen Leistungen der Unternehmen messen kann. Es werden relevante Daten erhoben, beurteilt und eine Priorisierung in Ranglisten vorgenommen. Aufgrund des höchsten Potenzials für Kostenoptimierungen wurden im Fallbeispiel unter anderem folgende zwei Themen am höchsten priorisiert:

- Anzahl Telefonate (als Kennzahl wurde die benötigte Telefonzeit in Stunden pro Jahr ermittelt)
- Bereitstellung von Dokumenten für die Kunden der Hausverwaltung, hier beispielhaft der Versand von Protokollen (als Kennzahl dienten die gesamten durchschnittlichen Kosten eines Protokolls pro WEG-Einheit).

In der abschließenden Projektphase wurden die jeweiligen Prozesse der Unternehmen untersucht und „Best-Practices“ ausgearbeitet.

Im Fallbeispiel: Die zum Vergleich herangezogene Hausverwaltung B führte ein Online-Kundenportal ein. Die Plattform bietet Kunden den Zugriff auf relevante Dokumente und eine aktive Online-Kommunikation zwischen Verwalter und Kunden. Nach Einführung des Portals sank die Anzahl der Kundenkontakte nachweislich bzw. erfolgte die Bereitstellung von Dokumen-

ten kostengünstiger. Allein beim Protokoll- und Dokumentenversand sparte Hausverwaltung B nach einer Anlaufphase ca. 15.000 Euro pro Jahr ein.

Aus den bei einem Benchmarkingprojekt ermittelten Erfolgsmethoden werden anschließend Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und im eigenen Unternehmen implementiert. Im Rahmen einer kontinuierlichen Erfolgskontrolle wird das umgesetzte Ergebnis überwacht.

Benchmarks zeigen
Optimierungspotenziale auf für
Prozessabläufe,
aber auch für **Kosten**.

Im Fallbeispiel: In Folge des Benchmarking-Vergleichs startete Verwaltung A zur Optimierung ihrer Prozesse ein Projekt zur Digitalisierung.

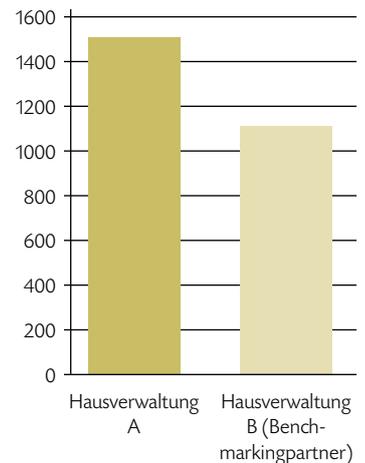
Benchmarking ist folglich...

- sich mit den Besten zu vergleichen,
- Änderungsbedarf zu erkennen und für eigene Erfolgspotenziale zu nutzen,
- von den Besten zu lernen.

Wie können Hausverwalter Benchmarking erfolgreich umsetzen und etablieren?

Eine bewährte und praxiserprobte Methode ist die Teilnahme an von Profis moderierten Benchmarking-Round-Tables. Hier setzen sich Vertreter vergleichbarer Unternehmen der Branche zusammen, um gemeinsam kritische Themen zu erarbeiten bzw. zu definieren, um Kennzahlen zu konzipieren und um sich schließlich mit den jeweils Besten zu vergleichen und von ihnen zu lernen.

Gesamte Telefonzeit in Std./Jahr



Der Vergleich der benötigten Telefonzeiten ergab Folgendes: Das Telefonaufkommen von Hausverwaltung A liegt bei 0,7 Anrufen/Monat pro WEG-Einheit, der Vergleichswert bei Hausverwaltung B bei 0,48 Anrufen. Der in der Grafik dargestellte Unterschied der gesamten Telefonzeit zeigt das Optimierungspotenzial.

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-service.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



3. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2015.
Kostenfrei.

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand November 2015)

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.)

www.ddiv-service.de



DDIVservice GmbH



Erfolgreich führen

Wer Talente erkennt und daraus Stärken entwickelt, kann mehr erreichen.

Erfolgreiche Unternehmen investieren in die Stärken ihrer Mitarbeitenden! Kaum eine Führungskraft wird dies nicht bestätigen. Und auch viele Forschungsergebnisse belegen den Vorteil der Orientierung an Stärken. Was aber sind eigentlich Stärken? Sicher ist, sie beruhen auch auf Talenten. Was aber sind Talente, und wie erkennt man sie? Verbreitet ist die Suche nach Bestleistungen: High Performer, Überflieger gelten als besonders talentiert und viel versprechend, wenn man sie fördert, in sie investiert. „Wie sollen Manager mit besonders talentierten Mitarbeitern umgehen?“ fragte schon 2007 das Harvard Business Manager Magazin.

Wer kann was am besten?

Geht man von der Annahme aus, dass alle Menschen über Talente verfügen, die sie in die Lage versetzen, herausragende Leistungen zu vollbringen, verändert sich der Blick: Man sucht nicht die Besten, sondern das Beste in jedem Einzelnen. Und das kann durchaus versteckt, häufig nicht mal dem Einzelnen selbst bewusst sein. Wie also findet man es?

DIE AUTORIN



UTE ENGELMANN

Die Trainerin und Mastercoach für Führungskräfte lehrt Kommunikation an der European Business School (EBZ) in Bochum.
www.ute-engelmann.de

Talente stecken dort, wo
**Tätigkeiten beflügeln, mühelos
erscheinen und befriedigen.**

Eine Möglichkeit, Talenten auf die Spur zu kommen, ist, herauszufinden: Bei welcher Tätigkeit man in den so genannten „Flow“ gerät: voller Energie, die Zeit und alles um sich herum vergessend, bis plötzlich unbemerkt Stunden vergangen sind. Auch die Beobachtung, bei bestimmten Themen eine besonders schnelle Auffassungsgabe zu haben, ist ein Hinweis auf Talente. Ebenso wie manches Gedanken sprühen lässt, die Fantasie beflügelt, besonders leicht fällt oder einfach keine Anstrengung erfordert. Einen der wichtigsten Hinweise liefert jedoch das Gefühl der Befriedigung. Das kann der tägliche Umgang mit vielen verschiedenen Menschen sein, das Erkennen von Mustern in anscheinend zusammenhanglosen Zahlenwerken oder wenn eine Bilanz aufgeht. Soviel zum Selbsttest.

Professionelle Verfahren setzen Hilfsmittel ein, um Talente aufzuspüren, z. B. standardisierte Tests. Weltweit anerkannt, schnell, präzise und valide ist der Gallup Strengthsfinder®, der international von vielen Unternehmen eingesetzt wird. Über 13 Millionen Menschen haben den Test bereits gemacht – und als Ergebnis ihre persönliche Rangfolge der Ausprägung von 34 verschiedenen Talenten oder auch individuellen Stärken erhalten.

Die am stärksten wirkenden Talente sind die persönlichen Top 5. Sie sind wesentlich für das, was man am besten kann, was einem

liegt und wonach man nach Möglichkeit sein Tätigkeitsfeld ausrichten sollte.

Was fängt man mit seinen Talenten an?

Für Führungskräfte ergeben sich mit diesem anderen Blick auf „Talente“ zwei spannende Handlungsfelder:

1. Die individuelle Ebene

Wenn man die eigenen stark ausgeprägten Talente kennt und benennen kann, geht es im Alltag darum, sie gezielt einzusetzen. Führungskraft A z. B. schildert, dass die Mitarbeitenden ihr unaufgefordert Probleme erläutern und im Gespräch selbst die Lösung vorschlagen. Ihnen fehlt nur noch die Bestätigung: „Ja, mach das so.“ Gesprächsführung, Mimik und Gestik signalisieren den Beschäftigten: „Ich interessiere mich für dich und freue mich über jeden deiner Erfolge – ich weiß, du wirst es schaffen!“ Das passiert unbewusst, es ist ein Talent, das Mitarbeitende spüren und erleben. Der Führungskraft selbst war diese Stärke gar nicht bewusst, sie hielt sich für faul. In einem anderen Fall ergaben sich aus dem Galupp Test starke Ausprägungen für „Zukunftsorientierung“ und „Kommunikationsfähigkeit“ bei Führungskraft B. Ihr gelingt es ohne Mühe, Mitarbeiter zu motivieren, indem sie die Strategie des Unternehmens so lebhaft und begeistert schildert, dass ihre Mitarbeiter gerne folgen.

2. Die Unternehmensebene

Weil alle Mitarbeitenden Talente haben, geht es eigentlich nur darum, dafür zu sorgen, dass jeder so arbeiten kann, dass er diese Talente auch einsetzen kann. Mit den Testergebnissen des Strengthsfinder® von Gallup können Mitarbeiter auf den Chef zugehen und mit ihm gemeinsam überlegen, wie die vorhandenen Talente gefördert werden und bei welcher Tätigkeit sie sich am besten entfalten können. Der gemeinsame Blick im Team auf die insgesamt vorhandenen Stärken eröffnet die Möglichkeit, die Teamleistung zu optimieren. Jeder kann beim Einsatz seiner Talente seine Aufgaben voller Energie erledigen. Wer die Talente seiner Mitarbeitenden kennt und ihnen hilft, daraus Stärken zu entwickeln, dessen Akzeptanz und Anerkennung steigt. Und wie wichtig es ist, an der „Beliebtheit“ von Führungskräften zu arbeiten, zeigt eine Befragung von Daniel Kahnemann, Wirtschaftsnobelpreisträger von 2002. Er fand heraus, dass Führungskräfte die Gruppe von Menschen darstellen, mit der man seine Zeit am wenigsten gern verbringt.

Wer **Tätigkeiten nach Talenten ausrichtet, kann mehr erreichen**, einzeln und im Team.

Wenn **Führungskräfte** sich über ihr Wissen um vorhandene Talente **austauschen**, eröffnen sich **ungeahnte Möglichkeiten**.

Der Weg zum perfekten Team

Eine spannende Option stärkeorientierter Führung liegt in der Kooperation des Führungsteams. Auch in kleinen Unternehmen gibt es mehr als eine Führungskraft. Und jede Führungskraft verfügt über Top 5 Talente. Was, wenn sich das Führungsteam zusammensetzt und die unterschiedlichen Talente miteinander erörtert, auslotet, wer welche Stärken in die Führung einbringen kann, und verabredet, dass sich z. B. jemand mit ausgeprägter „Tatkraft“ mit jemandem mit „Disziplin“ zusamm tut. Es eröffnen sich ungeahnte Möglichkeiten, die Wirksamkeit von Führung zu steigern, wenn die Führungskräfte das Wissen um vorhandene Talente untereinander austauschen.

Ein Talent Coaching kann helfen, schnell für alle fünf Top-Talente konkrete Umsetzungen im Alltag zu finden. Und ein Talent Coach unterstützt dabei, einen Ausbauplan zu entwickeln, der das Ziel hat, die Talente immer mehr in den Fokus zu rücken sowie gezielt und geplant einzusetzen. Die Kombination mit Fachwissen und Erfahrung ergibt dann die Stärke.

INFO

Die Autorin bietet im April und September 2016 zwei Seminare zur individuellen Talentanalyse an, mit Einzeltrainings und Strategieentwicklung zur Stärkung von Führungsqualitäten:

www.ute-engelmann.de

Dr. Adams Consulting

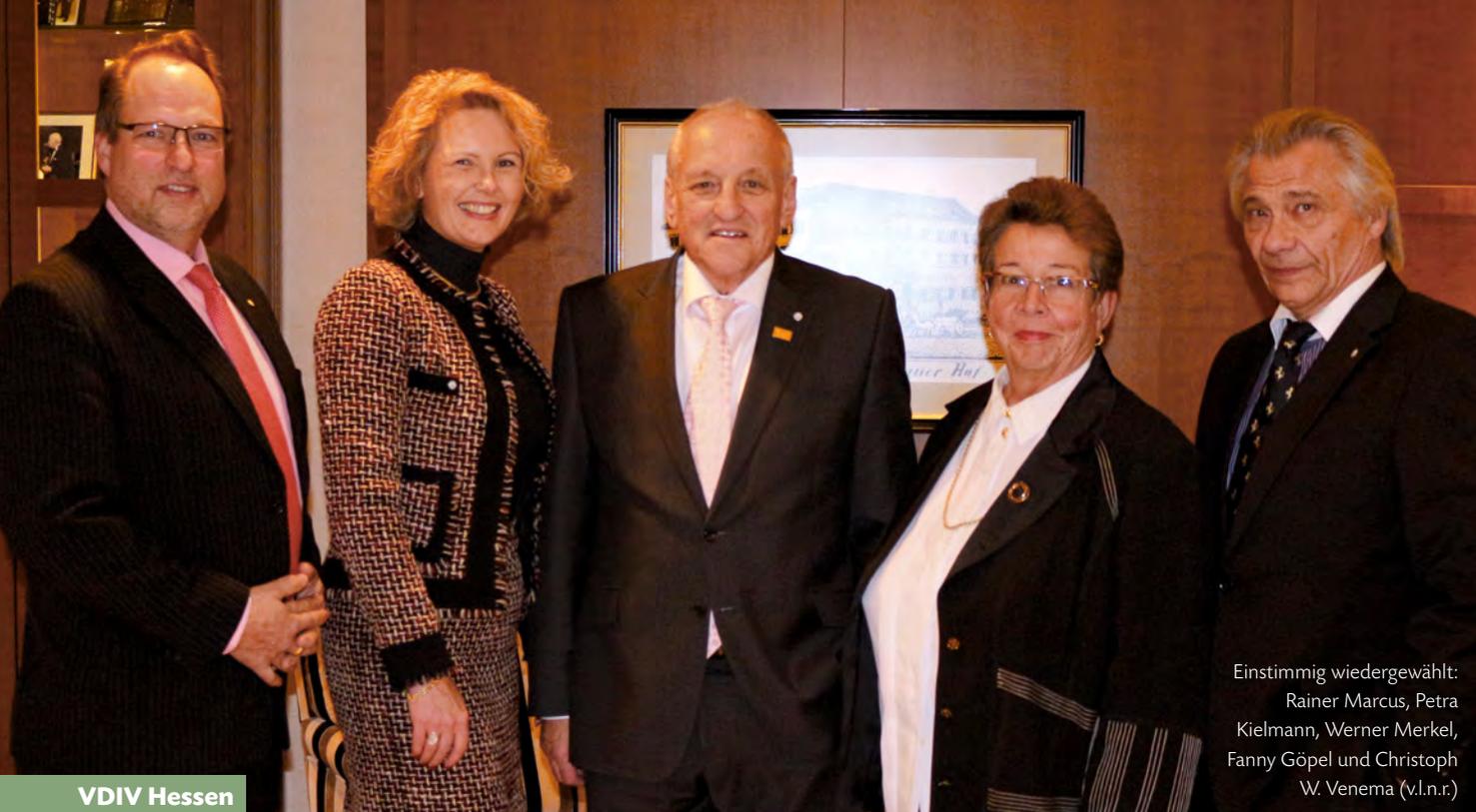
Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

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
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung



Einstimmig wiedergewählt:
Rainer Marcus, Petra
Kielmann, Werner Merkel,
Fanny Göpel und Christoph
W. Venema (v.l.n.r.)

VDIV Hessen

Mitgliederversammlung: Vorstand im Amt bestätigt

Im Rahmen der Mitgliederversammlung vom 5.10.2015 bestätigten die Mitglieder des VDIV Hessen die erfolgreiche Arbeit ihres Vorstands durch Wiederwahl für weitere drei Jahre ab 1.1.2016.

Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel berichtete zunächst über die zurückliegenden drei Jahre, mit Rückblick auf die sehr positive Entwicklung der Anzahl von Mitgliedsunternehmen und Kooperationen. Eine Tendenz, die den Verband in eine sehr gute wirtschaftliche Position gebracht und die Umsetzung neuer Veranstaltungs- und Fortbildungskonzepte in enger Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern und dem DDIV ermöglicht. Die kontinuierlich starke Nachfrage von Mitglieds- und auch externen Verwaltungsunternehmen bestätigt die praxisnahe Ausrichtung des Landesverbandes, ebenso wie die Teilnehmerzahlen der jährlichen Highlight-Veranstaltung in Bad Homburg und auch des Beiratsforums, das der Verband jährlich kostenfrei für seine Mitglieder ausrichtet: 2014 und 2015 konnten hier jeweils über 450 Teilnehmer begrüßt werden.

In diesem Zusammenhang steht auch die Kooperation mit der Philipp-Holzmann-Schule in Frankfurt am Main, die

Immobilienverwalter aus- und fortbildet. Der Landesverband ist in Lehrplan und Unterrichtsabschnitte des zunächst als Muster-Lehrgang eingerichteten Fortbildungsangebots zum/zur Staatlich geprüften Gebäudemanager/in mit IHK-Abschluss aktiv eingebunden. 25 Teilnehmer gingen hier im September 2015 an den Start.

Weiter berichtete Merkel über die zunehmende Wahrnehmung als politische Instanz, insbesondere über die Zusammenarbeit mit der AWI-Hessen. Die anhaltende Mitwirkung in und die konstruktive Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen und -politischen Gremien zeigt, dass die praktische Sicht der Immobilienverwalter in zukunftsweisenden Entscheidungen von Politik und Wirtschaft mehr denn je gefragt ist. Dafür spricht u. a. die Einladung zur Mitarbeit der hessischen Landesregierung in der „Allianz für Wohnen in Hessen“, an der alle wohnungswirtschaftlichen Verbände beteiligt sind. Zur Intensivierung der Interessenvertretung auf breiter Ebene ging der VDIV Hessen im Herbst 2015 eine Kooperation mit Haus & Grund Hessen, Landesverband Hessischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., ein. Die richtungsweisende Partnerschaft wird den Mitgliedern beider Verbände großen Nutzen

bringen, weil sich die Interessen in weiten Teilen decken.

Seinen Vortrag schloss Werner Merkel mit der Erläuterung der selbst gesteckten Ziele des Gesamtvorstands:

- Ausweitung der erfolgreichen Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern,
- Steigerung der Zahl der Mitgliedsunternehmen,
- Intensivierung der Aus-, Weiter- und Fortbildung zur Sicherung qualifizierter und professioneller Verwalter und
- Fortführung des Arbeitskreises zur Qualitätssicherung sowie Definition der Zugangsvoraussetzungen für fachlich kompetente und professionelle Immobilienverwalter im Verband und auf dem Immobilienmarkt.

Unter Verzicht auf die geheime Wahl bestätigten die Mitglieder einstimmig Werner Merkel als Vorstandsvorsitzenden, Rainer Marcus als seinen Stellvertreter und als Vorstand Fanny Göpel, Christoph Wolfgang Venema sowie Petra Kielmann für eine weitere Amtsperiode.

Jahresabschluss auf dem Nockherberg

Ein informatives „Familientreffen“ mit den Mitgliedern: Ende des Jahres lud der VDIV Bayern seine Mitglieder traditionell auf den Münchner Nockherberg ein. Zur Freude der Geschäftsführer Carmen Fröhlich und Walter Plank konnte in diesem Jahr mit knapp 240 Mitgliedern die höchste Teilnehmerzahl seit der ersten Durchführung dieser Veranstaltung verbucht werden.

Geselligkeit und informative Vorträge

Die Mischung macht's an einem solchen Tag! Ein zünftiger Start mit Weißwurstfrühstück und alkoholfreiem Weißbier bot den Teilnehmern erst mal ausreichend Zeit, sich zu vernetzen und auszutauschen. Walter Plank und Carmen Fröhlich informierten über die Neuigkeiten aus dem Verband und zur aktuellen Lage bezüglich VG Media, Zugangsvoraussetzungen und dem Bundesmeldegesetz. Insbesondere die Aufarbeitung der aktuellen Flüchtlingssituation und der damit verbundenen Problematiken für WEG-Verwalter wurde durch Walter Plank ausgesprochen praxisnah dargeboten.

Besonders gefreut hat es den bayerischen Landesverband, dass Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus und Grund Bayern e.V., für einen Vortrag zum Thema „Mietpreisbremse und die Praxis“ gewonnen werden konnte. Gewohnt temperamentvoll und sehr informativ stellte sie die aktuelle Situation dar und gewährte auch den ein oder anderen Blick „hinter die Kulissen“ sowie in die politische Arbeit!

Nach der Kaffeepause ging es weiter mit der „Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung zum 1. Juni 2015 und ihren Auswirkungen für Verwalter“. Reinhard Muth, Geschäftsführer der LiftConsulting GmbH und Partner des VDIV Bayern, klärte die Anwesenden über Haftungsrisiken und Unklarheiten bei der Umsetzung auf.

Für einen Großteil der Verwalter war es sehr informativ und erkenntnisreich, zu erfahren, welche Aspekte und rechtlichen Anforderungen bei der Inbetriebnahme und Wartung von Aufzugsanlagen zu beachten sind.

In einem sehr praxisnahen, informativen aber auch kurzweiligen Vortrag brachte Carmen Fröhlich das Thema „Digitalisierung – Fluch oder Segen?“ den Verwaltern nahe. Neue Möglichkeiten der Verwalterbewerbung um neue Kunden wurden besprochen und vielfältige Möglichkeiten der zeitgemäßen Unternehmenspräsentation dargestellt.

Schlusspunkt mit Schrecksekunde

Die Geselligkeit soll ja bei Veranstaltungen dieser Art nicht zu kurz kommen, und so erwartete die Teilnehmer zur letzten Pause ein Sektempfang mit deftigen Snacks, mit denen man sich im Vorfeld des mit Spannung und vereinzelt auch mit mulmi-

gem Gefühl erwarteten Vortrags zur aktuellen Rechtsprechung zu stärken.

So stieg der Vorsitzende Rechtsanwalt Marco J. Schwarz auch gleich mit einer „schockierenden“ Anmerkung ein, die alle sofort hellwach aufmerken ließ. Er erwähnte fast beiläufig, dass wohl im kommenden Jahr nur noch die Hälfte der Teilnehmer im Plenum sitzen würde, da die übrigen teils wegen Problemen mit der Umsetzung der Betriebssicherheitsverordnung, teils wegen Mängeln bei der Trinkwasserbeprobung wohl hinter „schwedischen Gardinen“ landen würden. Wie immer führte Schwarz routiniert durch die aktuelle Rechtsprechung und gab der rundherum gelungenen, fast familiären Veranstaltung somit einen glanzvollen Schlusspunkt.

Mitglieder können die Vorträge im neuen Mitgliederbereich kostenfrei downloaden: www.vdiv-bayern.de

Familiäre Atmosphäre in traditionsreichem Ambiente: die Jahresabschlussveranstaltung des VDIV Bayern auf dem Münchner Nockherberg.



10. Dresdener Herbstforum

Am 5. November 2015 fand das Forum „Immobilienverwaltung & Technik“ statt. Über 140 Verwalter, Fachaussteller und Verwaltungsbeiräte berieten über Beschlussfassung, Organisation, Finanzierung von Maßnahmen der Instandhaltung/ Instandsetzung in WEG und den Knackpunkt „Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum“. Eröffnet wurde die Tagung vom Vorstandsvorsitzenden des Verbandes, Dr. Joachim Näke.

Wie jedes Jahr machte Prof. Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin, den Auftakt mit aktuellem WEG-Recht. Die Diskussion der BGH-Urteile, z. B. zur Haftung einzelner Wohnungseigentümer für ihr Abstimmungsverhalten und zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch WEG-Darlehen fanden starkes Interesse, ebenso wie die Debatte zu „Sonder- oder Gemeinschaftseigentum“ unter Leitung von Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Leipzig. Definitionen, Abgrenzungen und

mögliche Kostenzuordnungen wurden an praktisch relevanten Beispielen diskutiert.

Der Nachmittag begann mit einer Podiumsdiskussion der Kooperationspartner des Verbandes zum Eichgesetz. Ansichten zur Umsetzung der Meldepflicht und erste Erfahrungen mit dem Eichamt präsentierten die Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG, Minol Messtechnik GmbH & Co. KG sowie Kalorimeta AG & Co. KG. Im anschließenden Vortrag ging es um den Versicherungsschutz des WEG-Verwalters von der Vorbereitung von Baumaßnahmen bis zur Abnahme in einer WEG. Fragen beantwortete Sabine Leipziger, VDIV INCON, höchst anschaulich. Einen Überblick über die Energieberatung für WEG unter Nutzung von KfW-Fördermitteln und über die Fördermittelbeantragung gab der Dresdener Architekt und Sachverständige Dipl.-Ing. Carlheiner Michalik, bevor Dipl.-Ing. Thoralf Mührel, TÜV SÜD Dresden, die novellierte Betriebsicherheitsverordnung vorstellte und Hand-

lungspflichten sowie wichtige Termine für Verwalter, insbesondere als Betreiber von Aufzugsanlagen erläuterte.

Den krönenden Abschluss bildete die Verlosung eines Erlebniswochenendes unter den Teilnehmern, dankenswerterweise gespendet von IBAGAS, Chemnitz, und überreicht an die Firma REGIO aus Dresden. Dr. Näkes Resümee: ein überwältigend gutes Feedback und ein gelungenes Jubiläum. Zum 16. Mitteldeutschen Verwalterforum am 9. März 2016 lud er nach Leipzig ein.

Eine **Jubiläumsveranstaltung mit sehr guter Resonanz** für Verwalter, Beiräte und Aussteller.



Verwalterforum in Frankenthal

Das letzte Verwalterforum des Jahres widmete sich dem Thema „Aktuelles zum Wohnungseigentumsrecht“. Immobilienbesitzer und Hausverwalter aus der Rhein-Neckar-Region und Vorderpfalz folgten im November der Einladung ins CongressForum. Die Referenten präsentierten die nur auf den ersten Blick trockene Rechtstheorie anschaulich mit Blick auf die Verwalterpraxis. Schwerpunkte lagen auf Haftungsgefahren und versicherungsrechtlichen Fragen bei der Beantragung von Fördermitteln, WEG-rechtlichen Problemen im

Schadensfall, Auswirkungen der BGH-Rechtsprechung zum WEG-Recht auf das Verwaltergeschäft und den Folgen des BGH-Urteils zur „Vergemeinschaftung“. Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht, referierte u. a. über das Vorbefassungsgebot, Fördermittelberatung und die Gebäudeversicherung. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler informierte über „Wohneigentum als Vermögensbildung“. Zwischen den Vorträgen gab es Gelegenheit, sich in der Fachausstellung über Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft zu informieren und sich mit Kollegen austauschen.

FAZIT

Interessante Tagesveranstaltung mit kompaktem Expertenwissen – ideal für das intensive Alltagsgeschäft eines Immobilienverwalters. Nächstes Forum zum Mietrecht: 9.3.2016, Frankenthal. Info und Anmeldung: www.vdiv-rps.de Tel.: +49 6238 98358-13.

Vorstand von Mitgliedern im Amt bestätigt

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. haben bei der Mitgliederversammlung im November den bestehenden Vorstand im Amt bestätigt. So geht der Verband personell unverändert ins Jahr 2016:



Der neue und alte Vorstand: (v.l.) Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender, Markus Herrmann, Geschäftsführender Vorsitzender, Axel Ewen, Vorstand Saarland, Wolfgang Ries, Vorstand Rheinland-Pfalz. Bildmitte: Jutta Holberg, Verbandskommunikation

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



6. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Am 10. November 2015 führte der Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V. im Ludwig-Ehrhard-Haus sein bei Mitgliedern und Fachpublikum äußerst beliebtes ganztägiges Verwalterforum durch, erstmals in Kooperation mit der IHK Berlin. Mehr als 230 Gäste und 14 Aussteller nahmen teil. Hoch qualifizierte Referenten stellten aktuelle Themen aus unterschiedlichen Fachgebieten der Immobilienverwaltung vor und regten zu intensiven Diskussionen und fachlichem Austausch an.

Zur Eröffnung ging die Vorstandsvorsitzende des VDIV BB, Sylvia Pruß, einleitend insbesondere auf die wichtigsten Ergebnisse des diesjährigen Branchenbarometers des DDIV ein. Des Weiteren begrüßte sie den Referentenentwurf der Bundesregierung zur Einführung von Mindestanforderungen an den Verwalterberuf, ohne jedoch anzumerken, dass dieser noch große Lücken aufweist, weil Mietverwalter und angestellte WEG-Verwalter explizit ausgeschlossen sind. Auch Karla Leyendecker, Koordinatorin der Bau- und Immobilienwirtschaft der IHK Berlin, richtete ein Grußwort an die Teilnehmer des Forums, durch das die bekannte Fernsehmoderatorin Barbara Scherle professionell führte. Im ersten Vortrag widmete sich Rechtsanwalt Uwe Wanderer, Kanzlei W.I.R. Wanderer und Partner, Berlin, der aktuellen Rechtsprechung des BGH zum WEG-Recht, u. a. dem Urteil zur Konsequenz von fehlerhaften Beschlüssen

**Diskussionen
und Vorträge auf
fachlich hohem
Niveau, mit infor-
mativer Ausstellung**



1



2

bei der Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften. Dr. Ernst J. Baumann, AllTroSan GmbH, Ritterhude, gab Einblicke in die Problematik von Schimmelpilz in Gebäuden, und Sabine Leipziger, VDIV INCON, München, referierte über den Einschluss der Elementarversicherung (z. B. Überschwemmungs- und Schneelastschäden) in die Gebäudeversicherung, mit Blick auf den Klimawandel von essenzieller Bedeutung. Vor den Pausen stellten Aussteller ihre Produkte vor und beantworteten Fragen aus dem Auditorium.

Kurzweilig war der Vortrag zur „Kleiderordnung“ im Geschäftsleben von Stiltrainer Jan Schaumann. Vier Start-ups und ihre innovativen Geschäftsideen für die Immobilienwirtschaft stellte die IHK Berlin vor, darunter Smart-living-Systeme zur Unterstützung altersgerechten Wohnens. Sehr praktisch orientiert berichtete Dipl.-Ing. Mathias Milchmeyer, ARCHITEKTEN, Berlin, über die Erstellung von Instandhal-

tungsplänen und die damit verbundenen technologisch bedingten Fristen. Abschließend gelang es Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, das Auditorium in seinen Bann zu ziehen: „Elzers Allerlei“ erläuterte u. a. die Formulierung korrekter Beschlussanträge zur Minimierung von Haftungsrisiken.

Im Schlusswort dankte Roswitha Pihanschmidt, Geschäftsführender Vorstand VDIV BB, in einer zusammenfassenden Bewertung allen Referenten, Teilnehmern, und Ausstellern für das hohe fachliche Niveau und die äußerst gelungene, informative und hoch aktuelle Veranstaltung.

1

Sylvia Pruß im Gespräch mit Rechtsanwalt Uwe Wanderer.

2

Regel Austausch auf allen Ebenen: Das Ludwig-Ehrhard-Haus war gut gefüllt.

25. Verwalter-Workshop 2015

Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung – unter diesem Motto setzte der Landesverband am 26. und 27. November 2015 die erfolgreiche Reihe seiner Verwalter-Workshops zum mittlerweile 25. Mal fort. In diesem Jahr stand das Thema „Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum – was ist was?“ auf dem zweitägigen Programm. Die Resonanz war überwältigend: 220 Seminarteilnehmer und 60 Vertreter aus der Wohnungswirtschaft meldeten sich an und sorgten so für restlos ausgebuchte Plätze im Kronenzentrum, Bietigheim-Bissingen.

Nachdem der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckler die Teilnehmer offiziell begrüßt hatte, ließ es sich der Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing nicht nehmen, zum 25. Jubiläum ein persönliches Grußwort an sie zu richten. Gottfried Bock, Mitglied des VDIV-Vorstands, führte anschließend ins Thema ein, zu dem der Verband Fachreferenten aus der Praxis eingeladen hatte:

Rechtsanwalt Horst Müller, München, feierte ebenfalls ein Jubiläum: Er war seit dem ersten Verwalter-Workshop jedes Mal als Referent dabei und leitete nun den Workshop „Sonder- und Gemeinschaftseigentum – was ist was?“, wobei er

u. a. die Bedeutung und Grenzen von Vereinbarungen in Teilungserklärungen erläuterte.

Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger, München, behandelte in seinem Workshop ausführlich „Die Rechtsfolgen der Qualifikation als Gemeinschaftseigentum und die Möglichkeit abweichender Beschlüsse und Vereinbarungen“.

Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart, leitete den dritten Workshop und behandelte Spezialthemen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum, wobei typische Sonderfälle in Zusammenhang mit Fenstern, Doppelparkern und Sondernutzungsrechten wesentlich waren.

Die begleitende Fachaussstellung mit Partnern des Landesverbands bot den Teilnehmern neueste Informationen über Leistungen und Produkte für die Immobilienbewirtschaftung und Gelegenheit zum Netzwerken mit den Ausstellern, den Teilnehmern sowie zum Gedankenaustausch der Mitglieder untereinander.

Am Abend erwartete die Mitglieder und Partner ein ganz besonderer Programm-

punkt: Sie waren ins Theaterhaus Stuttgart eingeladen, zur Infinity-Show des Gauthier Dance Ensembles.



1



2

1 Spezialist für typische Sonderfälle: Rechtsanwalt Stephan Volpp

2 Überwältigende Resonanz: restlos ausgebuchter Vortragssaal

1. BHKW-Info-Tag des Umweltministeriums

Als Auftakt einer Veranstaltungsreihe zur Kraft-Wärme-Kopplung fand am 30. November 2015 im Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg in Stuttgart ein Infotag zu Blockheizkraftwerken (BHKW) statt, speziell für Verwaltungsbeiräte, Hausverwalter und WEG-Mitglieder. In der Vortragsreihe, die der Landesverband in Kooperation mit weiteren Berufsverbänden unterstützt,

informieren Experten über Kraft-Wärme-Kopplung als Schlüsselement der Energiewende sowie über den BHKW-Betrieb in Eigentümergemeinschaften.

Nicht nur technische Sachverhalte, sondern auch die bei WEG sehr anspruchsvollen organisatorischen, finanziellen und rechtlichen Aspekte der Inbetriebnahme eines BHKW kommen dabei zum Tragen. Vorgestellt werden zudem bereits realisier-

te Projekte und die Erfahrungen der praktischen Anwendung.

Zur Begrüßung betonte Umwelt- und Energieminister Franz Untersteller die wichtige Rolle der Wohnungswirtschaft für die Energiewende und den Klimaschutz. Mit der Veranstaltungsreihe unterstützt das Ministerium Wohnungseigentümergemeinschaften in technischen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Belangen.

38 neue Mitglieder im Jahr 2015 begrüßt

Das Interesse an einer Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. ist groß. Neue Mitgliedschaften, denen immer die Überprüfung der Aufnahmekriterien vorausgeht, erhöhen die Zahl der im VDIV BW organisierten Verwaltungsunternehmen in diesem

Jahr auf 380. Sie schätzen u. a. das breite Veranstaltungs- und Seminarangebot, die Interessenvertretung in Politik und der Öffentlichkeit, die kostenlosen, telefonischen Beratungen in rechtlichen und steuerlichen Fragen, die in der Mitgliedschaft automatisch enthaltene Vertrauensschadensversicherung, die aktuellen Informationen rund

um WEG- und Mietrecht, das Netzwerk untereinander, das Leistungsspektrum der Premium- und Kooperationspartner sowie den kompetenten Service der Geschäftsstelle. Informationen über die Mitgliedschaft können per E-Mail mit Betreff „Mitgliedschaft im VDIV BW“ angefordert werden: info@vdiv.de

••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER •••

inteligy = intelligente Energie!

Günstige und zuverlässige Energieversorgung vom Spezialisten für Spezialisten: Die inteligy GmbH mit Sitz in Köln ist als unabhängiger Energieversorger seit 2013 tätig. Sie beliefert aus einer Hand ausschließlich Kunden der gewerblichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft – große und kleine Bestände – bundesweit mit Gas und Strom und mit einem festen Ansprechpartner für den Verwalter.

Der bewusste Verzicht auf das Massengeschäft mit Privatkunden eröffnet dem Energieversorger mehr Spielraum hinsichtlich Preisen, Dienstleistungen und Kundenservice. inteligy bietet dabei nicht nur Standardtarife, sondern auch auf die jeweiligen Bedürf-

nisse der Kunden abgestimmte Angebote und Lösungen, die deren Verwaltungsaufwand und -kosten nachhaltig senken.

Produkte und Dienstleistungen: Gas- und Stromversorgung aus einer Hand, Bestpreisgarantie, einfache Rahmenverträge mit flexiblen Laufzeiten, Aufnahme und Aufbereitung Ihrer Energielieferstellen, transparentes Berichtswesen und Controlling Ihrer Lieferstellen, kostenlose Zählerablesung und Smart Metering, Stichtagsablesung, kostenlose Zwischenabrechnung, Wechsel- und Leerstandsmanagement.

www.inteligy.de
info@inteligy.de
 +49 221 292148-0



Mehr Komfort und Energieeinsparpotenzial dank Funk

Gerade die Ablesung von Wärmeverbräuchen in der Wohnung wird von vielen Menschen als störend empfunden, denn der Besuch eines Ablesers war in den Jahrzehnten des so genannten Verdunsterröhrchens immer ein notwendiges Übel. Aber die klassischen Verdunster werden seltener. Immer mehr funkende elektronische Heizkostenverteiler treten an ihre Stelle. Sie sind nicht nur deutlich präziser in der Messung, sondern sorgen auch für mehr Komfort. Darüber hinaus ist es unter bestimmten Voraussetzungen sogar möglich, mittels dieser modernen Technik mehr Energie zu sparen. Denn Funk bildet die Basis für das zusätzlich einsetzbare intelligente Energieeinsparsystem

von Techem: adapterm. Das System passt die Wärmeleistung der Heizungsanlage auf Basis des von Funkheizkostenverteilern ermittelten Heizenergieverbrauchs kontinuierlich an den tatsächlichen Bedarf der Bewohner an. Das Ergebnis: Bis zu zehn Prozent Energieeinsparung sind möglich. In Kombination mit Onlineportalen wird die Verbrauchskostenerfassung und -verwaltung etwa durch entsprechende Archive oder Statusangaben entschlackt und vereinfacht, was Zeit, Geld und nicht selten Nerven schont.

Mehr Informationen unter
www.techem.de





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 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: Marco J. Schwarz

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.

Dreiherrnsteinplatz 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 • 30175 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.

Vaalsler 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 Philip Kehr

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: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Geschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
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

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

Chefredaktion: Steffen Haase (verantwortlich)
redaktion@ddivaktuell.de

Verlag und Redaktionsanschrift: 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

Geschäftsführung: Thomas Klocke, Alfred Schwan

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@ddivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

Redaktionsbeirat: Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern

Autoren dieser Ausgabe: Dr. Ernst J. Baumann, Dr. Michael Casser, Ute Engelmann, Steffen Haase, Martin Kaßler, Konrad Knappe, Jan König, Andrea Körner, Dr. Birgit Maria Lachenmaier, Stephen Lietz, Claudia Ottlo, Alois Reutlinger, Dr. Susanne Schießler, Josef Schraufstetter, Olaf Schürmann, Astrid Schultheis, Marco J. Schwarz, Christian Sperber

Anzeigenleitung: Alexandra Figueiredo
Tel.: +49 89 419694-42
afigueiredo@avr-verlag.de

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Stellv. Art Direction: Sonja Vorbeck

Grafik: Marius Kauer, Simone Popp

Assistenz der Kreation: Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann

Composing: Udo Karohl, Philipp Fürst

Composing-Assistenz: Tabea Meßner

Titelbild: © yuki33 / Shutterstock.com

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

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10
90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14 000 Exemplare

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

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

Abonnement: 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

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

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



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de

DDIVaktuell 2/16

erscheint am 3. März mit dem Titel **Eigentümerversammlung** und u. a. folgenden Themen:

- Wie man Streit schlichtet und deeskaliert
- Versicherungen: von Konditionen bis Schadensabwicklung
- Marketing für Verwaltungsunternehmen

Genusstipp

In dieser Rubrik haben wir bislang nur Bücher vorgestellt, Fachbücher oder Belletristik. Wir erweitern nun um den Bereich Genuss. Ich hoffe, Ihnen damit ein paar Tipps für schöne Stunden geben zu können. Aber es müssen nicht unbedingt meine Tipps sein. Auch Ihre Tipps können an dieser Stelle stehen. Ich freue mich auf Ihre Anregungen.

Heute starten wir mit dem Bodensee. Er ist nicht nur ein schönes Gewässer und eine wunderbare Urlaubsregion, auch Weinliebhaber können hier tolle Tropfen finden. Eines meiner Lieblingsweingüter ist das Weingut Aufricht bei Meersburg. Unbedingt empfehlenswert ist der Weißwein Aufrichtig (2014). Ein Cuvée aus Riesling und Grauburgunder. Ein cremiger Wein mit feinen Noten von Holunder und Steinfrüchten. Zu Fisch ein absoluter Genuss. Bestellbar unter: www.aufricht.de



Lob & Tadel

Man nennt sie die „stille“, in Bayern die „staade Zeit“. Wie aber haben Sie sie erlebt? Meist ist sie ja **hektischer als alle elf Monate zuvor**. Alles muss noch bis zum Jahresende erledigt werden, als gäbe es danach kein Morgen mehr. Und jetzt? Wir haben ein neues Jahr, und es geht weiter. Unter dieser Geschäftigkeit kommt die Besinnlichkeit meist viel zu kurz. Schade, aber machen Sie es in diesem Jahr besser! Fassen Sie für sich den Vorsatz, nicht immer alles erst auf den letzten Drücker zu erledigen. **Mein Lob** geht daher an alle mit **gutem Zeit- und Terminmanagement**. Allen, die nicht dazu gehören, empfehle ich unsere Seminare zu diesem Thema. Also gleich anmelden ...



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





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