Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 01/13
8,– €
83480

DDIV aktuell

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

WEG-Abrechnung

Software
Zwischen mobil und immobil

Verwaltung
Verwalter haften für ihre Eigentümer

Einblick
Wann rechnet sich ein BHKW?

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Wir stehen für die Zukunft des professionellen Immobilienverwalters!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) vertritt mit seinen Landesverbänden bundesweit die Interessen von mehr als 1.600 Unternehmen. Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neues Mitglied zu werden.

Neben der politischen Interessenvertretung widmet sich der DDIV mit seinen Landesverbänden vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu gewährleisten.

Wir legen Wert darauf, bürokratische Hemmnisse zu beseitigen, Verwalterabläufe zu optimieren und vernünftige gesetzliche Rahmenbedingungen für die Branche zu erreichen.

Der DDIV ist **der** Spitzenverband der Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland und vertritt ausschließlich die Interessen der Verwalterwirtschaft!

Fordern Sie uns, wir freuen uns auf Sie!

Werden auch Sie Mitglied in unseren Landesverbänden und profitieren Sie von unseren Leistungen und Angeboten!

Firma _____

Straße _____

PLZ _____

Ort _____

Ansprechpartner _____

Telefon _____

E-Mail _____

Homepage _____

☐ Wir möchten auch in Zukunft aktuelle Informationen des DDIV e.V. erhalten.

☐ Bitte senden Sie uns einen LV-Mitgliedsantrag zu.

DDIV e.V. | Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin | Fax +49 030 300967921 www.ddiv.de

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten die erste Ausgabe unseres neuen Verbandsorgans in Händen, worauf wir ein wenig stolz sind. **DDIV***aktuell* wird sich – da bin ich mir sicher – schnell als Fachmagazin für den Immobilienverwalter in Deutschland etablieren. So wie sich unser Verband in den letzten Jahren entwickelt hat, entwickelt sich auch unser offizielles Organ, das wir in Zusammenarbeit mit dem Münchner AVR Verlag herausgeben. Mit dem Titel haben wir auch das gesamte Redaktionskonzept geändert. Künftig wollen wir Ihnen nutzwertige Beiträge liefern, die Sie als Immobilienverwalter bei der täglichen Arbeit unterstützen und Ihnen trotzdem einen Blick über den Tellerrand hinaus ermöglichen. Und ich glaube, dass uns das mit dieser ersten Ausgabe gelungen ist.

Um dies jedoch auf Dauer zu schaffen, brauchen wir Ihre Hilfe. Sie haben positive oder negative Kritik, Sie vermissen ein Thema, Sie haben eine andere Meinung oder Verbesserungsvorschläge? Dann schreiben Sie uns. Wir wollen mit **DDIV***aktuell* ein Magazin zum Anfassen machen – von Verwaltern für Verwalter. Helfen Sie uns dabei. Mailen Sie an redaktion@ddivaktuell.de.

DDIV*aktuell* soll uns auch bei der politischen Arbeit unterstützen, mit der wir für unsere Belange als Verwalter streiten. Vor uns liegt ein Jahr mit vielen politischen Weichenstellungen. Bis zum Sommer soll – wenn alles gut läuft – die Energieeinsparverordnung 2012 verabschiedet werden, die dank Bundesumweltminister Peter Altmaier wohl ohne Verschärfungen im Gebäudebestand auskommt. Ein weiteres wichtiges Gesetzesvorhaben ist die Mietrechtsnovelle.

Ebenso wichtig ist unser Kampf gegen den Ausschluss der Verwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren und für Zugangsvoraussetzungen für den Verwalterberuf. Hier werden wir mit unserer Lobbyarbeit nicht locker lassen, wie zuletzt beim Parlamentarischen Abend mit der CDU/CSU-Fraktion über den der Geschäftsführer Martin Kaßler berichtet.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre mit der ersten Ausgabe von **DDIV***aktuell*.

Herzlichst

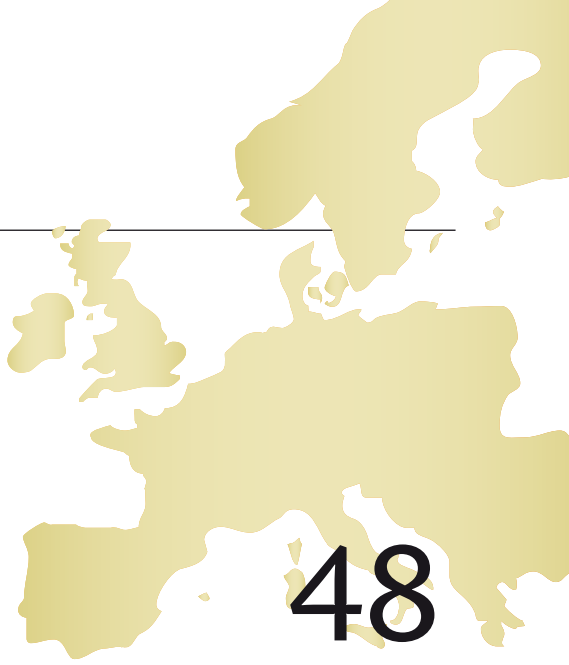
Ihr Wolfgang D. Heckeler
DDIV-Präsident

Foto: © mkabakov / Shutterstock.com

Inhalt

Bei einem Parlamentarischen Abend haben CDU/CSU- Bundestagsabgeordnete dem DDIV ihre Unterstützung zugesichert.

Der Verkauf von BHKW-Strom hat Umsatz- und ertragssteuerliche Konsequenzen, die Eigentümer und Verwalter wissen sollten.



Am 1. Februar 2014 stellen die Banken auf das SEPA-Verfahren um, das für Verwalter einigen Zündstoff bietet.

POLITIK & AKTUELLES

4 Kurzmeldungen
Politik und Aktuelles

10 Parlamentarischer Abend
CDU/CSU-Abgeordnete sichern dem DDIV Unterstützung zu

13 Mit den Großen spielen
Chancen durch ausländische Investoren

14 „Ausschluss der Verwalter verfassungswidrig"
DDIV legt Gutachten vor

16 Kaßler mahnt Zugangsvoraussetzungen an
Verwalter zeigen Flagge beim Forum Zukunft Altbau in Stuttgart

IM BLICKPUNKT

17 Die 7 häufigsten Abrechnungsfehler
Die Jahresabrechnung in der Praxis

20 Die Jahresabrechnung aus Verbraucherschutzsicht
Viele Fragen rund um das Thema

GEBÄUDE & TECHNIK

22 Schöngerechnet oder effizient?
Solarthermie im Wohnungsbestand

26 Vom Ableser zum Energiedienstleiter?
Wärmemessdienstleister setzen auf neue Services

28 Rechnet sich ein Blockheizkraftwerk?
Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft

RECHT & STEUERN

30 Die BGH-Rechtsprechung nach 44/09
Urteile rund um die Abrechnung

32 Heizungsanlage mit Restrisiko
Heizkostenabrechnung bei Einrohr-Anlagen

34 Heizöl richtig abrechnen
Brennstoffkosten nach dem Leistungsprinzip abrechnen

36 Die steuerliche Behandlung von BHKW
Umsatz- und ertragssteuerliche Konsequenzen

39 Aktuelle Urteile rund um die WEG

VERWALTUNG & FINANZEN

44 Verwalter haften für ihre Eigentümer?
Ordnungsrecht ignoriert Wohnungseigentumsrecht

46 Mobiler verwalten, effizienter arbeiten
Mehr Module, mehr Support – und mehr Umsatz

48 Der Countdown läuft
SEPA-Umstellung bietet Zündstoff

51 „Ich bin seit vielen Jahren Lustarbeiter"
Interview mit ImmoStar Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

53 Wettbewerb Verwalter des Jahres
Die Projekte der Preisträger

DDIV AKTUELL

57 Hessen

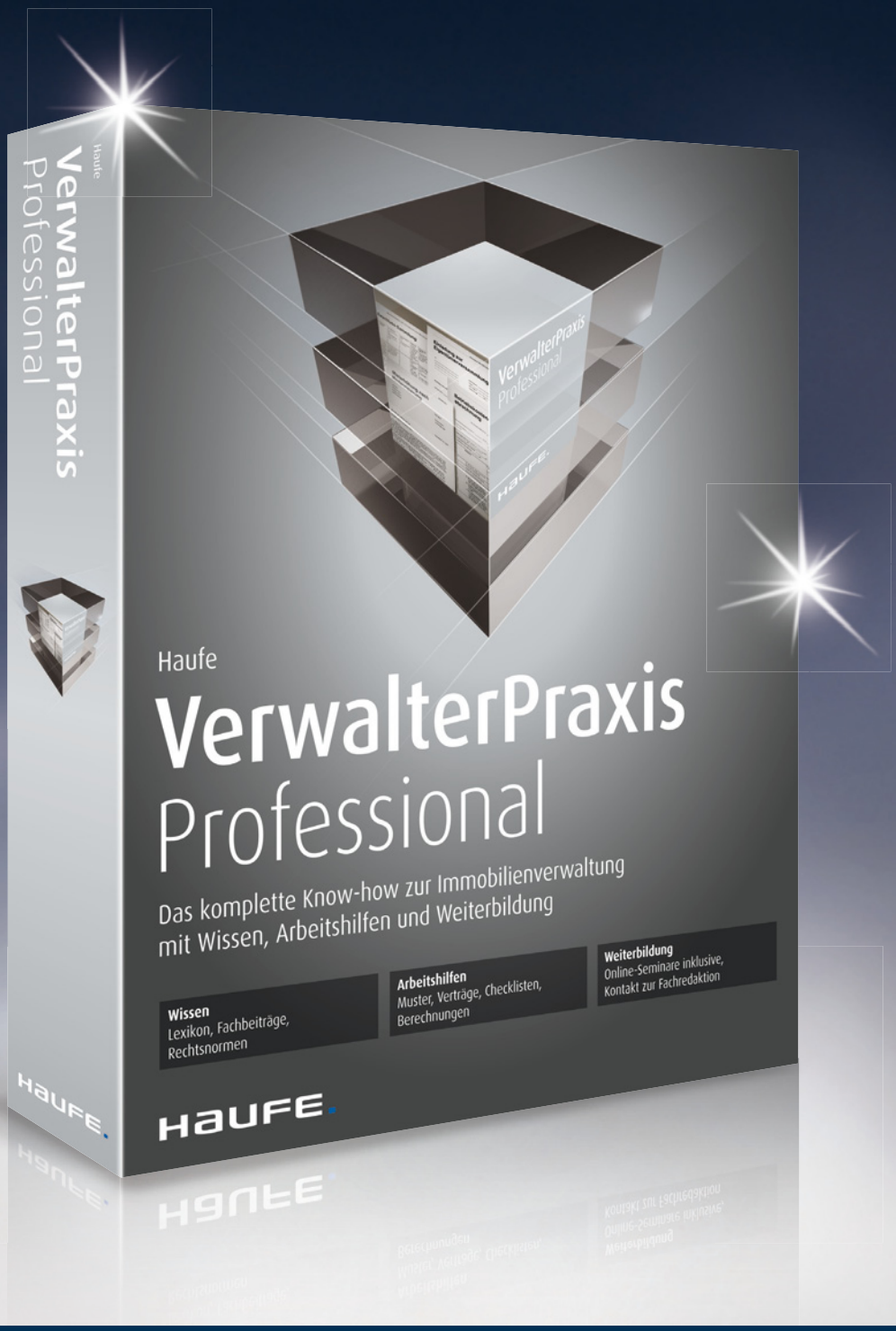
58 Berlin-Brandenburg

59 Bayern

61 Partner des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite



Mit Haufe haben Sie alle Verwalteraufgaben im Griff. Versprochen!

„Wenn Sie sich schnell zu verschiedenen Aspekten der Immobilienverwaltung informieren möchten und gleich die richtige Arbeitshilfen zur Hand haben wollen, dann empfehle ich Ihnen *VerwalterPraxis Professional* von Haufe. Immer aktuell durch den Online-Zugriff."

Martin Kaßler
Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.

www.haufe.de/shop/vpr-pro

HAUFE.

Der DDIV bittet um Daten

Der DDIV bittet alle Verwaltungsunternehmen, sich an einer Strukturerhebung für Immobilienverwaltungen zu beteiligen. Der Verwalterbranche fehlen handfeste Strukturdaten, mit denen sich belastbare Schlussfolgerungen für die Zukunft machen lassen. Mit solchen Daten kann sich der Spitzenverband der deutschen Verwalter besser bei Politik und Wirtschaft für die Belange seiner Mitglieder und der Verwalter einsetzen. Die Daten werden streng vertraulich behandelt und die Auswertung erfolgt anonymisiert.

Die Erhebung ist abrufbar unter
http://www.ddiv-service.de/cms/upload/pdfs/2012_09_21_Strukturerhebung.pdf

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Wohnung **vermieten** leicht gemacht

Als erstes Energieunternehmen in Deutschland bietet RWE mit Immologis eine webbasierte Software an, die die Vermietung deutlich vereinfacht. Nur Wohnungsschlüssel und iPad – mehr werden Objektmanager bei der Vermietung nicht mehr dabei haben müssen. Denn über eine spezielle Formularservice-App können alle Vorgänge der Wohnungsübergabe schnell und einfach geregelt werden. Stamm- und Kontaktdaten des Mieters, Ausstattungsbeschreibung, Mängelliste, Übergabeprotokoll sowie Zählerstände können auf dem iPad aufgerufen, aktualisiert und auch gleich durch Unterschrift bestätigt werden.

Die App erleichtert nicht nur die Arbeit des Objektmanagers vor Ort – auch das Backoffice profitiert davon. Denn über die App werden alle Daten in Echtzeit übermittelt und können schnell weiterverarbeitet werden – ohne erst Papierformulare zu sortieren oder Daten händisch eingeben zu müssen.
Auf Wunsch kann in der App ein Energie-Service aktiviert werden, mit dem alle Grundversorgungstarife Deutschlands mit dem RWE Stromprodukt SmartLiving verglichen werden, um dem neuen Mieter gleich vor Ort einen günstigen Stromvertrag anbieten zu können.

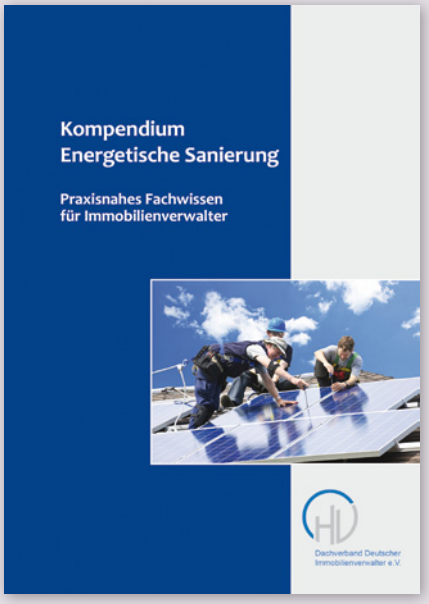
RWE kooperiert mit Promos Consult, einem der führenden Beratungs- und Systemhäuser in diesem Bereich. Über die Immologis-Plattform werden Aufgaben des Backoffice sowie mobile Anwendungen vereinfacht und optimiert.
www.rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE bietet mit Immologis eine Formularservice-App, mit der alle Vorgänge der Wohnungsübergabe schnell und einfach geregelt werden können.

Fotos: © L_amica / Shutterstock.com; © Makrodepecher / Pixelio.de

Kompendium **Energetische Sanierung**

Der DDIV hat mit Unterstützung der KfW das Kompendium Energetische Sanierung aufgelegt, das Immobilienverwalter umfassend über die energetische Sanierung und ihre Fördermöglichkeiten informiert. An der Praxis des Immobilienverwalters orientiert, bietet das Kompendium bereits im Vorfeld geplanter Sanierungsmaßnahmen einen praxisnahen, verständlichen Leitfaden. Auf über 100 Seiten wird detailliert von der Beantragung von Fördermaßnahmen über weiterführende Finanzierungsoptionen bis hin zur Ausführung und Betreuung der energetischen Sanierungsmaßnahmen informiert. Zudem werden praxisnahe Lösungswege für die oftmals schwierige Kreditbeantragung von Wohnungseigentümergemeinschaften aufgezeigt. Wie das funktionieren und zum Erfolg führen kann, zeigen Beispiele erfolgreicher anspruchsvoller Sanierungsmaßnahmen. Das Kompendium wurde in enger Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erstellt und bietet dem Leser damit die Lösungen, die er für eine erfolgversprechende, praktische Umsetzung der gewünschten Maßnahmen auch tatsächlich benötigt. Das Kompendium kann kostenfrei in der DDIV-Geschäftsstelle per E-Mail unter info@ddiv.de angefordert werden.



Mietrechtsnovelle **beschlossen**

Der Bundestag hat umfangreiche Änderungen im Mietrecht beschlossen.

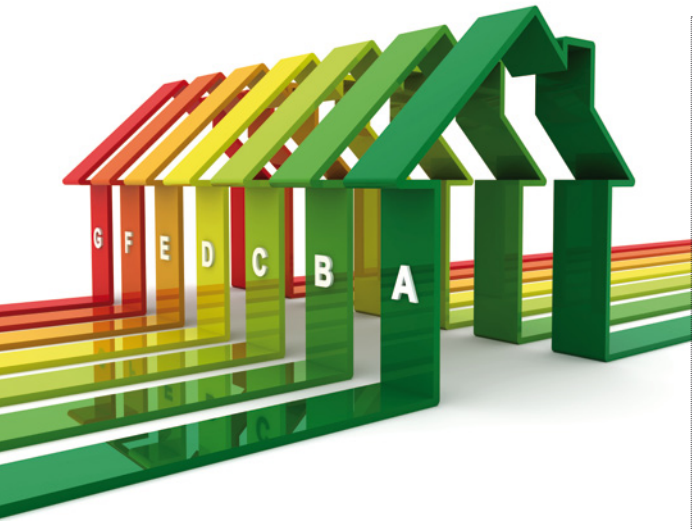
Am 13. Dezember 2012 hat der Bundestag umfangreiche Änderungen im Mietrecht beschlossen. Kurz vor der Abstimmung wurde der Entwurf noch einmal ergänzt. Die Bundesländer können nun die Kappungsgrenze regional von bisher 20 auf 15 Prozent senken. Das Gesetz betrifft darüber hinaus die vier Regelungskomplexe energetische Modernisierung, Contracting, Mietnomadentum und den Kündigungsschutz. Die wichtigsten Änderungen sind:

> Bundesländer können die bisher bundesweit gültige Kappungsgrenze für Mieterhöhungen regional auf 15 Prozent in drei Jahren senken; bisher waren 20 Prozent möglich
> Der neu geschaffene Tatbestand der energetischen Modernisierung umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung beitragen
> Energetische Modernisierungen sollen für drei Monate nicht mehr zu einer Mietminderung führen; Ausnahme: Der Wohnraum ist nicht bewohnbar
> Die Härtefallprüfung wird in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert, damit die Modernisierung zügig erfolgen kann
> Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt
> Neue Verfahrensregeln verbessern Maßnahmen gegen das sogenannte Mietnomadentum (Berliner Räumung)
> Die Umlage der Contracting-Kosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, wird gesetzlich geregelt.
> Das sogenannte Münchener Modell, mit dem der Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen umgangen wird, wird verboten

Neue Kampagne zur CO_2-Gebäudesanierung

Bundesbauminister Peter Ramsauer

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat eine CO_2-Gebäudesanierungskampagne namens „Gut für Sie – gut fürs Klima" gestartet. Damit will er die energetische Gebäudesanierung intensivieren und vor allem Eigentümer von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern motivieren, ihre Wohnimmobilien energetisch zu sanieren. Ein zentraler Bestandteil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung ist die energetische Gebäudesanierung. Seit dem Programmstart im Jahr 2001 hat der Bund im Rahmen der CO_2-Gebäudesanierung energieeffizientes Bauen und Sanieren mit insgesamt rund 11 Milliarden Euro gefördert. Für die Jahre 2012 bis 2014 stehen über einen Sonderfonds jährlich 1,5 Milliarden Euro Fördermittel bereit. Die bundeseigene KfW-Bank finanziert damit zinsgünstige Kredite und Investitionszuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen und besonders energieeffiziente Neubauten. Von 2006 bis Ende Juli 2012 hat die KfW knapp 1,2 Millionen Kredite und Zuschüsse bewilligt. Durch die Förderung der Baumaßnahmen werden jährlich fast 6 Millionen Tonnen des Treibhausgases CO_2 weniger ausgestoßen. Über die durchschnittlich 30-jährige Nutzungszeit der Maßnahmen summiert sich die Einsparung auf 180 Millionen Tonnen. Bis Ende Oktober 2012 hat die KfW-Förderung energetische Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 115 Milliarden Euro unterstützt. www.bmvbs.de



Novellierung von EnEG und EnEV

Bundesbau- und Bundeswirtschaftsministerium haben die Entwürfe der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 und des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) Mitte Oktober 2012 in die Anhörung der Länder und Spitzenverbände gegeben. Das EnEG schafft die gesetzlichen Grundlagen für die in der EnEV-Novelle vorgesehenen Änderungen. Der Entwurf sieht außerdem vor, dass Neubauten in wenigen Jahren im Niedrigstenergiegebäudestandard errichtet werden (Behördengebäude ab 2019, alle übrigen Neubauten ab 2021) vor.

Der Entwurf zur EnEV umfasst im Wesentlichen Folgendes:
In den Jahren 2014 und 2016 verschärfen sich die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich etwa 12,5 Prozent bei Neubauten. Außerdem steigen die Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle um rund 10 Prozent. Für Bestandsbauten sind keine Verschärfungen geplant.

Künftig müssen die energetischen Kennwerte der Immobilien in Miet-und Kaufanzeigen angegeben werden. Bei Vermietung und Verkauf muss dann der Energieausweis übergeben werden. Um zu überprüfen, ob die Pflichten zum Energieausweis eingehalten werden, sollen ein unabhängiges Stichprobenkontrollsystem für Energieausweise und Berichte über die Inspektion von Klimaanlagen (Ländervollzug) eingeführt werden. Die Änderungsverordnung zur EnEV und das Gesetz zur Änderung des EnEG sollen im Februar 2013 von der Bundesregierung beschlossen werden.

Aus für Sanierungs-AfA

Die von der Bundesregierung geplante steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden ist Mitte Dezember 2012 im Vermittlungsausschuss endgültig gescheitert. Die dritte und entscheidende Sitzung zu diesem Thema war bereits mehrfach verschoben worden, um die sogenannte Sanierungs-AfA doch noch zu retten. Die Regierung kündigte aber in einer Protokollerklärung an, ab 2013 ein neues KfW-Programm für energetische Sanierungen in Höhe von 300 Millionen Euro jährlich aufzulegen.

Die Unterhändler der SPD hatten sich bei einem Treffen mit Kanzleramtschef Ronald Pofalla (CDU) im November zur Sanierungs-AfA kompromisslos gezeigt. Seit mehr als einem Jahr blockierten die Bundesländer den Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung energetischer Gebäudesanierungen im Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag, weil sie finanzielle Belastungen befürchteten.
Das Bundesfinanzministerium hat berechnet, dass für die Sanierungs-AfA auf die Länder Mindereinnahmen in Höhe von jährlich bis zu 1,5 Milliarden Euro zukommen. Die Mehrheit der Länder hatte den Entwurf deshalb abgelehnt. Zuletzt hatte die Regierung den Umfang der Steuervergünstigungen auf 1 Milliarde Euro gedrückt, jedoch reichte auch dies den Ländern nicht.

Foto: © Iznogood / Shutterstock.com

Grüne legen **Energiewendepapier** vor

Die Bundestagsfraktion von Bündnis90/Die Grünen hat in einem Antrag an den Bundestag ihr Konzept zur Energiewende im Gebäudebereich vorgestellt. Zu den Eckpunkten gehört unter anderem das Abschaffen des Verbrauchsausweises. Künftig soll nur noch der Bedarfsausweis gelten. Gleichzeitig sollen die energetischen Anforderungen verschärft werden. Bis 2020 wollen die Grünen schrittweise der Primärenergieverbrauch auf 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr sinken. Im Mietrecht soll die Modernisierungsumlage von derzeit 11 auf 9 Prozent sinken. Außerdem will die Fraktion den Anteil erneuerbarer Energien bei Neubauten auf 20 Prozent und bei Bestandsbauten auf 10 Prozent am jährlichen Wärmebedarf festschreiben.

Zum Ausgleich wollen die Grünen die Förderung deutlich ausweiten. Die Programme zur Gebäudemodernisierung sollen auf jährlich 2 Milliarden Euro steigen. Zusätzlich wollen sie einen neuen Energiesparfonds mit 3 Milliarden Euro jährlich auflegen, mit dem Strom- und Wärmeverbrauch in Gebäuden gesenkt werden soll. www.gruene-bundestag.de

Russische Delegation zu **Gast**

Eine hochrangige Delegation von Direktoren großer russischer Verwaltungsgesellschaften war in den Berliner Geschäftsräumen des DDIV zu Gast.

Im November empfing der DDIV in seinen Berliner Geschäftsräumen eine hochrangige Delegation von Direktoren großer russischer Verwaltungsgesellschaften. Dabei wurden Erfahrungen rund um das Thema der Immobilienwirtschaft im internationalen Vergleich ausgetauscht und aktuelle Anforderungen an die Branche behandelt. Im Bundesbauministerium (BMVBS) vereinbarte man eine weitere Zusammenarbeit mit dem russischen Verwalterverband, dem Ministerium und dem DDIV.

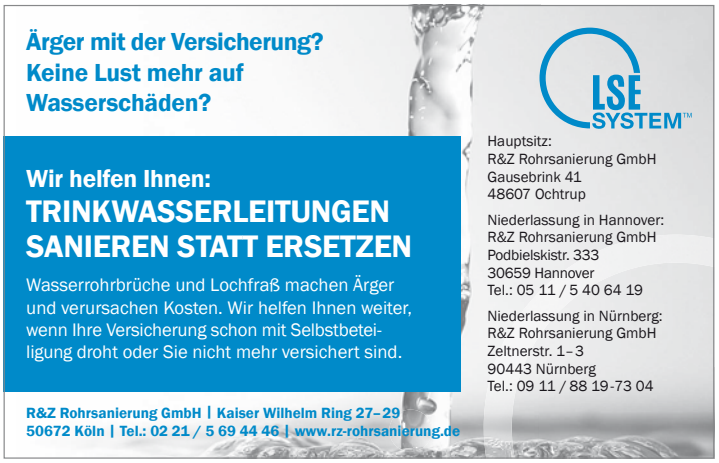
Initiiert wurde der Besuch von dem russischen Verwalterverband „Nationaler Wohnungskongress", dem die Gruppe angehört. Auf Empfehlung der deutschen Botschaft in Moskau hatte der Nationale Wohnungskongress der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) vorgeschlagen, gemeinsam ein Round-Table-Gespräch mit dem DDIV zu veranstalten. Neben Bernhard Schwarz, Projektleiter der IWO, wurde die Gruppe von DDIV-Präsidiumsmitglied Werner Merkel als Vorsitzendem des internationalen Verbands für Immobilienwirtschaft (IVIM) begleitet.

Der Schwerpunkt des Treffens lag auf dem Erfahrungsaustausch. Dazu stellte Bundesgeschäftsführer Martin Kaßler den russischen Gästen den DDIV samt Strukturen und Tätigkeitsfeldern vor und gab einen aktuellen Einblick in die deutsche Immobilienverwalterbranche. Hohe Aufmerksamkeit erzielte Kaßler bei der Darstellung aktueller Forderungen zu Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter. Im Anschluss sprach Werner Merkel über die besondere Arbeitsweise des Immobilienverwalters in kaufmännischer und technischer Hinsicht und die aktuelle rechtliche Situation der Immobilienverwaltung.

Am nächsten Tag war die Gruppe zum Fachgespräch beim BMVS geladen. Dort wurden Fragen zur Energieeinsparung in Verbindung mit energetischer Sanierung beantwortet und Themen wie die Förderung von Wohnraum und Finanzierungsmöglichkeiten bei der Gebäudesanierung behandelt. Das Treffen mündete in eine Vereinbarung über eine weitere Zusammenarbeit. Insbesondere im Bereich Aus- und Weiterbildung wollen BMVBS und DDIV mit den russischen Verwaltern kooperieren. „Wir freuen uns über die künftige Zusammenarbeit mit unseren russischen Kollegen und dem Bauministerium", so Merkel. „Es ehrt uns, Fachwissen und langjährige Erfahrung weiterzugeben. Schließlich unterstützen wir dadurch auch eine wachsende Professionalisierung der Immobilienverwalterbranche auf internationaler Ebene."
www.ddiv.de

Mieterhöhung deckt Sanierungskosten nicht

Investitionen in Energieeffizienz können über die Miete kaum gedeckt werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) und des Center for Real Estate Studies (CRES). Zwar könne ein Teil der Kosten auf die Miete umgelegt werden, jedoch reiche das Mieterhöhungspotenzial kaum aus, um die energetische Sanierung komplett zu finanzieren. Die Forscher hatten rund 300 Immobilienprofis befragt. Danach beträgt die Mieterhöhung nach einer Sanierung je nach Lage zwischen 0,60 und 1,30 Euro pro Quadratmeter. Das zeigt, dass das Niveau der gesetzlich möglichen Mieterhöhung in der Realität häufig nicht erreicht wird. www.steinbeis-cres.de



32. Rosenheimer Mietrechtstage des ESWiD

Vom 24. bis 26. April 2013 finden in Rosenheim zum 32. Mal die Mietrechtstage des Bundesverbands für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis, ESWiD, statt. Die Mietrechtstage stellen die politischen Vorgaben der Energiewende und ihre Auswirkungen im Mietrecht in den Mittelpunkt. Das Thema lautet diesmal: Energiewende – Motor der Mietrechtsänderungen. Unter der Moderation von Prof. Dr. Dr. Werner Merle diskutieren hochkarätige Referenten und Teilnehmer die Folgen der geplanten gesetzlichen Neuregelungen.

Zum Auftakt wird der Standpunkt des Bundesjustizministeriums zu den Anreizen zur Energieeinsparung darlegt. Prof. Dr. Peter Derleder aus Bremen geht anschließend ins Detail. Er untersucht den Duldungsanspruch gegen den Mieter. Mit den Konsequenzen, die sich daraus für den Mieter ergeben, beschäftigt sich der ehemalige Vorsitzende Richter am Landgericht, Prof. Dr. Friedemann Sternel.

Der Berliner Rechtsanwalt Norbert Eisenschmid erklärt im Anschluss den Standpunkt des Deutscher Mieterbunds zur Energieeinsparung und Contracting, bevor Richter Prof. Dr. Arnold Lehmann das Thema aufgreift und Gewährleistungsansprüche des Mieters bei der Energieeinsparung klärt.

Energieeinsparung und Betriebskosten sind das Thema des ehemaligen Richters am Landgericht, Hubert Blank aus Mannheim. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub aus München erläutert im Anschluss, wie Mietverträge in Bezug auf Energieeinsparung gestaltet werden können.

Der letzte Themenblock beschäftigt sich mit der Kündigung und Räumung. Der Münchner Richter Jost Emmerich stellt die vereinfachte Räumungsvollstreckung vor, während der Bundesverfassungsrichter Prof. Dr. Reinhard Gaier über die Suizidgefahr im Räumungsverfahren aufklärt. Die geplanten Erleichterungen bei der Kündigung von Wohnraummietverträgen stellt danach Elmar Streyl, Vorsitzender des Landgerichts Mönchengladbach, dar. Den Abschluss des Rechts-Reigens macht die BGH-Richterin Dr. Karin Milger, die die aktuelle Rechtsprechung des obersten deutschen Zivilgerichts vorstellt.

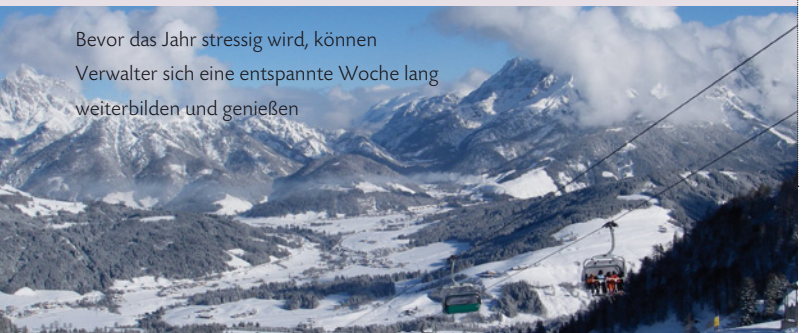
Rosenheim ist eine Reise Wert. Vor allem vom 24. bis 26. April 2013, wenn in Rosenheim zum 32. Mal die Mietrechtstage des ESWiD stattfinden

Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, sich in kleinen Gruppen zu den Themen auszutauschen und Lösungen zu erarbeiten.

Die DDIV Servicegesellschaft wird in Rosenheim erstmals die begleitende Fachausstellung organisieren.
www.esw-deutschland.de

Zweite **Wintertagung** des **DDIV**

Bald fängt für Verwalter die Saison für Eigentümerversammlungen an. Doch bevor das Jahr stressig wird, heißt es wieder: eine entspannte Woche lang weiterbilden und genießen, vom Sonntag, 27. Januar bis Freitag, 1. Februar 2013. Nach der erfolgreichen Premiere lädt der DDIV wieder zu einer Wintertagung nach Österreich ein. Die Branche trifft sich dieses Mal in Fieberbrunn, dem größten Ort des Pillerseetals. Mit von der Partie ist der WEG-Experte Prof. Dr. Martin Häublein aus Innsbruck. www.ddiv.de



Bevor das Jahr stressig wird, können Verwalter sich eine entspannte Woche lang weiterbilden und genießen

14. Mal das Kölner **Verwalterforum**

Am 16. Februar 2013 findet das 14. Kölner Verwalterforum statt. Durch die besondere Mischung aus anspruchsvollen Fachvorträgen, Fachausstellung und Unterhaltung ist die Veranstaltung der größte und stets ausgebuchte Branchentreff in Nordrhein-Westfalen. Zu den Referenten gehören Prof. Dr. Schmidt-Räntsch (Richter am WEG-Senat des BGH) und Prof. Dr. Florian Jacoby (Universität Bielefeld). Keynote-Speaker ist Professor Kister von der Hochschule Anhalt beim Bauhaus Dessau, der den Blick auf städtebauliche Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die Welt der Verwalter lenken wird. Neben zahlreichen weiteren Fachthemen kommt auch der Humor nicht zu kurz: Finanz-Kabarettist Chin Meyer wird ein niveauvolles Programm präsentieren. www.vnwi.de

Winterseminar in Dortmund

Das Casino Hohensyburg ist der traditionelle Austragungsort des Winterseminars des VNWI.

Rund 200 Teilnehmer waren Ende November zum Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) in das Casino Hohensyburg gekommen. Beim traditionellen Winterseminar des zweitgrößten DDIV-Landesverbands in der Nähe von Dortmund standen diesmal insbesondere Themen im Mittelpunkt, die trotz ihrer Praxisrelevanz im Verwalteralltag häufig zu kurz kommen.

Dazu gehören unter anderem datenschutzrechtliche Vorschriften, die der Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit im Umgang mit personenbezogenen Daten beachten muss. Ein weiteres Thema waren notwendige Schritte, die rechtzeitig vor der Einführung des neuen europäischen Zahlungsverkehrs SEPA im Februar 2014 eingeleitet werden müssen (hierzu berichten wir ausführlich ab Seite 48).

Im Casino diskutierte man auch wohnungseigentumsrechtliche Themen: Dabei forderten die Referenten die Verwalter auf, ablehnende Haltungen der Eigentümer mit Negativbeschlüssen zu dokumentieren. Passend zum Jahresende erläuterten die Referenten intensiv die jüngste BGH-Rechtsprechung zur Heizkostenabrechnung.

Abschließend haben die Teilnehmer Musterschreiben und wichtige Hinweise zur aktuellen Entwicklung bei den Wohnraummieten erhalten. Steigende Mieten bei Neuvermietungen in den Ballungsräumen ziehen nämlich auch Mieterhöhungen im dortigen Bestand nach sich. www.vnwi.de

VG Media: **Zahlen** ab der elften Wohnung

Der DDIV und der VG Media haben eine Rahmenvereinbarung geschlossen. Die Konditionen sehen unter anderem vor, dass nur Lizenzentgelte gezahlt werden müssen, wenn die Kabelweitersendung an mehr als zehn Wohnungen pro Empfangsanlage erfolgt. Die VG Media gewährt zudem bei der Höhe der Lizenzentgelte einen Rabatt in Höhe von 20 Prozent. Das Lizenzentgelt beträgt 1,01 Euro inklusive Umsatzsteuer pro angeschlossener Wohnung im Jahr. Für die Ansprüche, die von der VG Media für die Vergangenheit geltend gemacht werden, muss eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von 64,20 Euro inklusive Umsatzsteuer an die VG Media gezahlt werden. Wenn mehr als 75 Wohneinheiten versorgt werden, gelten andere individuelle Vergütungsregelungen für die Abgeltung der Vergangenheitsansprüche.

vg·media
Gesellschaft zur Verwertung der Urheber- und Leistungsschutzrechte von Medienunternehmen mbh

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com

Aareal Bank

1

Parlamentarischer Abend mit der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

Auf Einladung des Vorsitzenden der AG Bauen & Wohnen der CDU/CSU-Fraktion, Dirk Fischer, kamen DDIV-Vertreter und zahlreiche CDU/CSU-Abgeordnete des Deutschen Bundestags zu einem Parlamentarischen Abend in Berlin zusammen. Auf der Agenda standen Themen wie die energetische Sanierung, die Qualität der Wohnverwaltung und der Zugang zum Verwaltermarkt. Ebenso wurde der aktuell vorliegende Datenbankgrundbuch-Entwurf aus dem Bundesjustizministerium eingehend besprochen.

Der DDIV konnte gegenüber den Fachpolitikern verdeutlichen, dass Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) bei der energetischen Sanierung eine herausragende Bedeutung haben und mit mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen über 20 Prozent des deutschen Wohnungsmarkts auf sich vereinen – mit steigender Tendenz. Im Vergleich zu kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen sowie gegenüber Ein- bis Zweifamilienhausbesitzern hinken die WEG jedoch in der Sanierungsrate weit hinterher. Beispielsweise sind nach einer Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) nur bei etwa einem Viertel aller Mehrfamilienhäuser bis Baujahr 1978 die Außenwände gedämmt. Bei Eigentümergemeinschaften sind es mit 16,5 Prozent sogar noch deutlich weniger. Die mit der Energiewende angekündigte zweiprozentige Sanierungsrate – hin auf den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2050 – verharrt derzeit bei weniger als einem Prozent pro Jahr. Dies ist keineswegs nur allein auf eine nicht ausreichende Förderung oder fehlende steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, sondern vor allem der Heterogenität der Wohnungseigentümergemeinschaften geschuldet. Hinzu treten ungenügende

Instandhaltungsrücklagen, schlechtere Kreditbedingungen und fehlende Landesbürgschaften bei KfW-Zuschüssen.

Einig waren sich alle Teilnehmer, dass bei einem langfristigen energetischen WEG-Sanierungsstau das Wohneigentum des Einzelnen an Wert verlieren kann. Die Altersvorsorge oder Kapitalanlage könne dann auch nicht mehr als sicher eingestuft werden. Dieser Umstand sei zudem umso bedeutsamer, da bereits heute zahlreiche Klein- und Kleinstvermieter keine Gewinne in der Vermietung erzielen oder allenfalls eine Bruttorendite von 2,5 Prozent. Im Vergleich zu alternativen Kapitalanlagen bringt vermietetes Immobilienvermögen somit weit niedrigere Renditen ein. Nicht zu unterschätzen sei zudem, dass neben möglicherweise fehlenden finanziellen Rücklagen einzelner Eigentümer oder nur noch mangelnder Kreditfähigkeit im hohen Alter auch die Motivation energetisch zu sanieren mehr als ausbaufähig sei.

Aber alle diese Faktoren reichen nicht als Erklärung aus, wenn man sich die Abrufraten des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms ins Gedächtnis ruft. Allenfalls 7 Prozent der Gesamtmittel fließen danach an Wohnungseigentümergemeinschaften. Einen wesentlichen Grund dafür liefert das Ergebnis einer gemeinsamen Umfrage von KfW und DDIV aus dem vergangenen Jahr, wie den Fachpolitikern dargestellt wurde.

Die **Anforderungen** an den Verwalter **steigen** stetig. **Zugangsvoraussetzungen** zum Schutz der Eigentümer sind daher **notwendig**.

Lediglich fünf Prozent der Immobilienverwalter gaben danach an, sich mit den Förderinstrumenten gut auszukennen.

Fehlende Anreizsysteme und steigende Anforderungen erfordern Zugangsvoraussetzungen

Zurückzuführen ist dies auf fehlende Anreizsysteme, aber vor allem auch auf die zunehmende Komplexität der Tätigkeit des Immobilienverwalters. Als Treuhänder von Fremdvermögen verändern sich die Anforderungen an den Verwalter permanent. Neben technischen und kaufmännischen Aspekten sind es auch sich ständig weiterentwickelnde Neuerungen durch den Gesetzgeber. Ob Trinkwasserverordnung, Energieeinsparverordnung, Baugesetzbuch oder ein sich wandelndes Mietrecht und vieles andere mehr – der Verwalter muss auf dem Laufenden sein, sonst läuft er Gefahr, nicht gesetzeskonform zu handeln und Rechtstreitigkeiten auszulösen. Hinzu kommt die aktuelle Rechtsprechung, die es zu beachten gilt. Zudem billigt der Gesetzgeber den Immobilienverwaltern als einziger Berufsgruppe nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz zu, Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Ein aus Sicht des DDIV aber auch aus Sicht des Verbrauchers nicht zu lösender Widerspruch.

Weder gebe es Mindestvoraussetzungen für die Tätigkeit, noch ein definiertes Berufsbild – lediglich die Pflicht zur Gewerbeanzeige – noch Vorgaben zum >

1 Die Parlamentarische Gesellschaft befindet sich im ehemaligen Reichspräsidentenpalais, was zugleich ihre Verbundenheit zur Weimarer Republik dokumentiert

2 Peter Götz MdB, kommunalpolitischer Sprecher der Fraktion und Mitglied im CDU-Bundesvorstand gilt als profunder Kenner der Wohnungswirtschaft

3 Stefan Bruch, CDU/CSU-Fraktion und Martin Kaßler bei den letzten Detailabsprachen

4 Trotz gehaltvoller Themen gab es Grund zum Schmunzeln, links Gero Storjohann MdB

2

3

4

Eigentümerschutz. Eine schlechte Verwaltung, fehlerhafte Beratung und ungenügende Ausführung von Leistungen führen teilweise zu erheblichen Mehrkosten oder mindern in der Folge den Eigentumswert. Es sei daher unumgänglich, Mindestanforderungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters zu stellen. Geschehe dies in nächster Zeit nicht, werde die einstmals sichere Altersvorsorge vieler Bürgerinnen und Bürger zum Spielball, warnte der DDIV noch einmal die Parlamentarier.

Engagement des DDIV wird großer Respekt gezollt – BMVBS geht auf BMWI zu

Die Abgeordneten zollten dem politischen Engagement des Spitzenverbandes DDIV großen Respekt und dankten dafür, dass die Verbandspitze die Wohnungseigentümer und die Verwalter stärker als bisher in den Fokus der Politik rücken. Gleichzeitig kündigte Dirk Fischer an, dass das Bauministerium in Gespräche mit dem federführenden Bundeswirtschaftsministerium eintrete, um auszuloten, ob eine Versicherungspflicht für Immobilienverwalter in der Gewerbeordnung verankert werden könnte.

CDU/CSU sichert Prüfung beim elektronischen Datenbankgrundbuch zu

Der aktuelle Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums zum Datenbankgrundbuch (DaBaGG) stellt für den Immobilienverwalter eine Diskriminierung bei der Berufsausübung und einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar, so die Grundaussage eines Rechtsgutachtens des Stuttgarter Prof. Dr. Rüdiger Zuck, da der DDIV nach Veröffentlichung des Referentenentwurfes in Auftrag gegeben hatte. Der Verfassungsverstoß wird manifestiert durch die Nichtberücksichtigung des Verwalters bei der Einsichtnahme des Verwalters in Abteilung 1 des elektronischen Grundbuchs.

Die ablehnende Haltung des Justizministeriums sei für den Verwalterverband nicht nachvollziehbar, führte der DDIV aus. Mit der Begrenzung auf Abteilung 1 sei sichergestellt, dass datenschutzrechtliche Bedenken nicht gegeben sind. Insbesondere deshalb, weil der Verwalter nur dort Einsicht nehmen darf, wo er auch die WEG vertritt oder von dieser beauftragt wird, sie zu verwalten. Damit ist ausgeschlossen, dass der Zugriff auf weitere Abteilungen wie Belastungen erfolgen kann. Der Verwalter erhält somit keine Einsicht in Grundbuchdaten, die er anderweitig „verwerten" könnte – zum Beispiel bei der Maklertätigkeit. Auch sei eine technische Umsetzung sehr wohl möglich, auch die Begrenzung auf die tatsächlich verwalteten Einheiten. Dies hätte zur Folge, dass die Grundbuchämter entlastet und freiwerdendes Personal anderweitig eingesetzt werden könnte. Auch dem Bürokratieabbau hätte man damit entsprochen. Nichts spricht dagegen, die Kosten der Länder (bei der Implementierung und Registrierung) zu senken, indem Bearbeitungsgebühren beim Verwalter erhoben würden.

Eindringlich warnten die DDIV-Vertreter davor, dass der Gesetzgeber sich auf nicht vorhandene Statistiken oder langwierige Prüfvorgänge zurückziehen darf, wenn akuter Handlungsbedarf besteht – dies beträfe sowohl die Einführung der Zugangsvoraussetzungen als auch das Gesetzgebungsverfahren zum Datenbankgrundbuch.

Liegt ein verfassungsgemäßes oder berechtigtes Interesse vor, muss gehandelt werden, so der DDIV. Die Unionsabgeordneten sicherten dem DDIV und damit der gesamten mittelständischen Verwalterwirtschaft Unterstützung zu und versprachen eine Prüfung des bestehenden Gesetzesentwurfs.

Martin Kaßler

1 Sichtlich gut gelaunt begrüßte Dirk Fischer DDIV-Vize Steffen Haase und Präsidiumsmitglied Ralf Michels. Auch Prof. Dr. Florian Jacoby war mit von der „Partie"

2 Der stellvertr. Fraktionsvorsitzende Arnold Vaatz, war nicht nur aufmerksamer Zuhörer, sondern hinterfragte vieles

3 Ein Wahlkreis – ein Lachen: DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Steffen Bilger

1

2

3

Mit den **Großen** spielen

Bist Du noch Hausverwalter oder schon Property Manager? So könnte sich bald die Begrüßung zweier Immobilienverwalter anhören. Zurzeit sind die Investoren mit den großen Property Management-Unternehmen nicht sonderlich zufrieden. Daraus ergeben sich Chancen für ambitionierte Immobilienverwalter.

Die Unzufriedenheit der Auftraggeber mit den großen Property Managern steigt. Jeder Dritte würde seinen Dienstleister nicht weiterempfehlen. Neben einer allgemeinen Unzufriedenheit attestieren die Investoren ihren Property Managern mangelnde Qualität und sinkende Kompetenz. Das geht aus dem Property Management Report 2012 des Kölner Beratungshauses Bell Management Consultants hervor, in dem 106 Auftraggeber die Arbeit ihrer Dienstleister bewerten.

Property Manager mit einem Umsatz von weniger als 6 Millionen Euro pro Jahr können die Erwartungen ihrer Auftraggeber offenbar deutlich besser erfüllen. Sie werden zu 82 Prozent von ihren Auftraggebern empfohlen. Je größer das Unternehmen, desto schlechter schneidet es ab. Mittelgroße Property Manager (6 bis 20 Millionen Euro) werden noch zu 75 Prozent weiterempfohlen, die Großen der Branche mit einem Jahresumsatz von mehr als 20 Millionen Euro hingegen nur noch zu 60 Prozent. Die Auftraggeber bewerten die allgemeine Kompetenz ihrer Dienstleister insgesamt auf der Schulnotenskala von 1 bis 6 mit 2,63. Im Vorjahr waren es noch 2,56. Mit 2,64 bewerten die Investoren die kaufmännische und technische Kompetenz auch nicht rosig.

Institutionelle Investoren suchen in Deutschland

An potenziellen Auftraggebern für ambitionierte Immobilienverwalter scheint es auch nicht zu fehlen. Internationale Investoren drängen wieder in den deutschen Immobilienmarkt. Vor allem institutionelle Investoren sind in Deutschland auf der Suche nach Wohnungsportfolios.

Eine Umfrage von Ernst & Young Real Estate unter Großanlegern hat ergeben, dass Deutschland als der stabilste Immobilienmarkt in Europa angesehen wird. Bis zu 30 Milliarden Euro wollten die Anleger 2012 demnach in gewerbliche Immobilien und Wohnungsportfolios investieren. 2011 investierten die Großanleger hierzulande 28 Milliarden Euro, 2010 waren es 23 Milliarden.

Den Boom bestätigte Andreas Schulten vom Berliner Analysten Bulwien Gesa gegenüber Welt Online: „Immer mehr vermögende Großanleger, Family Offices und Stiftungen setzen auf Mehrfamilien- und Geschäftshäuser in mittelgroßen und sogar kleineren Städten." Für Immobilienverwalter, die in der Lage sind, Property-Management-Leistungen zu erbringen, tun sich dadurch große Chancen auf.

www.bell-consultants.com

Kleine Property Manager können die **Erwartungen** ihrer Auftraggeber offenbar **besser erfüllen als große**

Foto: © Shawn Hempel / Shutterstock.com

„Ausschluss der Verwalter **verfassungswidrig**“

Ein Gutachten des renommierten Rechtsprofessors Rüdiger Zuck erklärt den Ausschluss der Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren für verfassungswidrig. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hatte das Gutachten in Auftrag gegeben, nachdem seine Forderung nach einem Einsichtsrecht für Immobilienverwalter mehrfach zurückgewiesen wurde.

Der aktuelle Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums zum Datenbankgrundbuch (DaBaGG) schließt die Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren aus. Das, so der DDIV als Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland, sei eine enorme Benachteiligung seines Berufsstands. Das Wohnungseigentumsgesetz und die aktuelle Rechtsprechung verpflichten den Verwalter, sich regelmäßig über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse der verwalteten Wohnungen zu informieren. „Dieses Thema ist für unsere Branche existenziell. Auf der einen Seite versagt uns der Gesetzgeber derzeit Zugangsvoraussetzungen mit dem Verweis auf die freie Berufsausübung, aber hier beim Datenbankgrundbuch werden wir an der Berufsausübung gehindert. Seit Jahren fordern wir Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch“, kritisiert DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler die derzeitigen Pläne des Bundesjustizministeriums (BMJ). Jetzt bekommt die Auffassung des DDIV Rückendeckung durch ein Rechtsgutachten.

Ausschluss der Immobilienverwalter verstößt gegen Artikel 3 I GG

Der DDIV hat den Stuttgarter Prof. Dr. Rüdiger Zuck damit beauftragt, zu klären, ob Immobilienverwaltern die Teilnahme am elektronischen Grundbuchverfahren verweigert werden darf. In seinem jetzt vorgestellten Gutachten kommt Zuck zum Ergebnis, dass Verwalter ein eingeschränktes Einsichtsrecht nicht nur bekommen könnten, sondern sogar müssen. Der renommierte Rechtsprofessor geht in seinem Fazit sogar noch einen Schritt weiter: „Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten gegen Artikel 3 I GG (Grundgesetz) verstößt.“ Eine Beschränkung des Informationszugangs sei auch nicht erforderlich. Der Ausschluss sei im Sinne des Verhältnismäßigkeitsprinzips unzumutbar. Zuck zufolge ist es technisch problemlos machbar, Immobilienverwaltern dauerhaft Zugang zur 1. Abteilung der Grundbücher zu gewähren. Darin werden die Eigentumsverhältnisse der Immobilien dargelegt. Diese Information ist für jeden Immobilienverwalter eminent wichtig.

Einsichtsberechtigt sind dem Entwurf zufolge nach § 133 Absatz 2 der Grundbuchordnung (GBO) Gerichte, Behörden, Notare, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und an dem jeweiligen Grundstück dinglich Berechtigte, das sind zum Beispiel Eigentümer oder Hypothekengläubiger. Von dieser Regelung will das Bundesjustizministerium auch nicht abrücken. Ein Verwalter muss jedoch häufig in gesetzlichen Fristen handeln und ist deshalb auf einen schnellen Informationsfluss angewiesen. Das gilt für das Einreichen von Eigentümerlisten bei Beschlussanfechtungsklagen genauso wie für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer. Selbst für die Einladung zur Eigentümerversammlung und die in vielen Teilungserklärungen geforderte Zustimmung zur Veräußerung des Wohneigentums muss der Verwalter rechtssicher wissen, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Gesetzgeber passt Grundbuchverfahren aktuellen Erfordernissen an

Zuck zufolge hat das BMJ bei der rechtlichen Abwägung des Einsichtsrechts die berührten Interessen falsch gewichtet. Der Gesetzge-

Das alte Grundbuch wird dem Datenbankgrundbuch weichen, Verwalter sollen jedoch kein elektronisches Einsichtsrecht bekommen. Einem Gutachten zufolge ist dies verfassungswidrig.

ber behandele Informationsansprüche der Verfahrensbeteiligten im Rahmen des § 133 II GBO immer noch so, wie sie althergebracht zu verstehen wären. Das werde der gewandelten Bedeutung der Informationsfreiheit aus Art. 51 GG nicht mehr gerecht. Deshalb stellt für den Rechtsprofessor der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten einen weiteren Verstoß gegen das Grundgesetz dar, diesmal gegen Artikel 12 I, der besagt, dass alle Deutschen das Recht haben, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. „Das Gutachten bestätigt unsere Haltung zum Gesetzentwurf eindrucksvoll. Jetzt muss das Bundesjustizministerium handeln und seinen Entwurf soweit ändern, dass er wieder verfassungskonform ist.“, fordert DDIV-Präsident Heckeler.

Der Gesetzgeber modernisiert mit dem sogenannten Datenbankgrundbuch (DaBaGG) das Grundbuchverfahren und passt es aktuellen Erfordernissen an. Damit soll die Auskunftserteilung effizienter und differenzierter werden. Dazu sind die für das Grundbuchverfahren zuständigen Bundesländer gemäß § 127 GBO-E ermächtigt worden, per Rechtsverordnung ein Datenbankgrundbuch einzuführen. In dem vorliegenden Gesetzentwurf verweigert das Bundesjustizministerium den Immobilienverwaltern bislang das Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch. Seit vielen Jahren fordert der DDIV bereits die Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch.

„Als **Ergebnis** ist festzuhalten, dass der **Ausschluss** der Immobilienverwalter **aus der Gruppe der** nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten gegen Artikel 3 I GG (Grundgesetz) verstößt.“

Politische Unterstützung zugesichert

Bei einem parlamentarischen Abend Ende November (wir berichten ausführlich auf Seite 10) sicherten zahlreiche Abgeordnete der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag dem DDIV ihre Unterstützung zu und versprachen eine Prüfung des bestehenden Gesetzentwurfs.

Software für die Immobilienverwaltung online

– sicher, komfortabel und effektiv

Die zertifizierte Software VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben auf professionelle und effektive Weise abzuwickeln. Folgende Funktionalitäten für eine automatisierte Abwicklung der Geschäftsprozesse des Verwalters werden von der hauseigenen Software unterstützt:

- Datenmanagement
  - Personendaten (z.B. Eigentümer, Mieter)
  - Objektdaten
  - Wohnungsdaten
  - freie Stammdaten
  - Umsatzdaten
- Gesamt- und Einzelabrechnung (inkl. § 35 a EStG)
- Wirtschaftsplan
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung (Datenaustausch mit Wärmemessdienstleistern)
- Druckservice Jahresabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung (Zusortierung)
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Dank permanenter Weiterentwicklung ist die für Anwender wartungsfreie Software immer auf dem aktuellsten Stand. Dadurch werden die sich regelmäßig ändernden gesetzlichen Anforderungen an eine Jahresabrechnung berücksichtigt. Diese Programmpflege und Weiterentwicklung erfolgt ohne zusätzliche Kosten.

Das Immobilienverwalter-Team der Hausbank steht für alle Bank- und Software-Leistungen gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434
Mail: verwalter@hausbank.de

Hausbank

Kaßler mahnt **Zugangsvoraussetzungen** an

Verwalter zeigen Flagge beim Forum Zunkunft Altbau in Stuttgart

Martin Kaßler: „Es ist der Verwalter, der maßgeblich Sanierungsprozesse anstößt und diese über Jahre begleitet."

Vor mehr als 300 Energieberatern und Architekten warb DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler beim 14. Forum Zukunft Altbau im Theaterhaus Stuttgart mit Nachdruck für die Belange der Immobilienverwalter. Aufgrund der weiter steigenden Anforderungen an die Tätigkeit des Immobilienverwalters beim treuhänderischen Umgang mit Wohneigentum mahnte er zugleich Zugangsvoraussetzungen für Verwalter an. Dies sei vor allem deshalb notwendig, weil Verwalter die letzte sichere Form der Altersvorsorge vieler Bürgerinnen und Bürger managten.

Kaßler lobte gleichzeitig die baden-württembergische Landesregierung für Ihr Engagement in der KfW-Förderpolitik. Seit April leitet die Landesbank KfW-Mittel zur energetischen Sanierung und zum altersgerechten Umbauen durch und übernimmt gleichzeitig auch entsprechende Bürgschaften. Neben Schleswig-Holstein ist Baden-Württemberg damit das einzige Bundesland, das bisher erkannt hat, wie die Abnahme von KfW-Fördermitteln gesteigert werden kann. Bisher gehen nämlich nur etwa 5 bis 7 Prozent aller Zusagen im Programm Energieeffizient Sanieren an Eigentümergemeinschaften. Größtes Hindernis sind neben den Hausbanken, die Anträge von KfW-Fördermitteln oft ablehnen, auch ungenügende Kenntnisse bei den Verwaltern. Dies ergab eine groß angelegte Umfrage von DDIV und KfW im vergangenen Jahr.

An zahlreichen Beispielen zeigte Martin Kaßler, wie komplex energetische Sanierungsprozesse in Wohnungseigentümergemeinschaften sind und spannte dabei den Bogen von der Heterogenität der Eigentümer über Instandsetzungsrücklagen bis hin zum „Dickicht energetischer Studien". Auch den Mieter hatte der DDIV-Geschäftsführer im Blick. Insbesondere die Verbraucherpreise für kalte und warme Betriebskosten seien zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um 112 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu hätten die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölfeinhalb Jahre nur um 15 Prozent zugelegt. Und in der Klein- und Kleinstvermietung würden oft gar keine Gewinne erzielt. Hier die Eigentümer zu sensibilisieren, sei eine anspruchsvolle Aufgabe, die Fachkenntnis und auch ein Stück weit Einfühlungsvermögen des Verwalters voraussetze.

93 Prozent der Befragten wollen Mindestvoraussetzungen

Kaßler führte weiter aus, dass laut einer Umfrage des DDIV und des Inwis-Instituts 93 Prozent der befragten Verwalter Mindestvoraussetzungen wie die Einführung einer Vertrauens- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in der Gewerbeordnung begrüßen. Neben einer Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung stärke dies Qualifikation und Weiterbildung der Branche. Zudem werde dadurch der Verbraucher, also der Eigentümer geschützt, was für die Altersvorsorge unverzichtbar sei.

Er betonte aber auch, dass nicht nur Energieberater und Baubegleiter eine Sondervergütung im Rahmen der Vergabe von KfW-Förderkrediten erhalten sollten, sondern auch Immobilienverwalter. „Es ist der Verwalter, der maßgeblich Sanierungsprozesse anstößt und diese über Jahre begleitet. Hier sollte die Politik Anreize setzen.", so Kaßler abschließend.

Die **Betriebskosten** sind zwischen 2000 und 2012 um **112 Prozent gestiegen**, die **Nettokaltmieten** nur um **15 Prozent**

DDIV *aktuell*

Beileger

Trinkwasseranalyse von ista – die optimale Unterstützung für Vermieter und Verwalter

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

Neue Trinkwasserverordnung: Vermieter und Verwalter müssen gegen Legionellen aktiv werden

Trinkwasser ist ein wertvolles Gut und unterliegt deshalb strengen Qualitätskontrollen. Wann welche Überprüfungen durchzuführen sind, ist in der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) genau festgelegt. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen können jedoch im Leitungswasser Gefahren für die Gesundheit lauern: Legionellen, die das Leitungssystem und den Warmwasserspeicher befallen können. Um die Gefahr einer Legionelleninfektion zu verringern, schreibt die Trinkwasserverordnung in der seit Oktober 2012 geltenden Fassung strengere Regeln vor. Damit sind neue Pflichten und Haftungsrisiken für einige Vermieter und Verwalter entstanden.

Wer ist von der Novellierung der Trinkwasserverordnung betroffen?

Auswirkungen haben die gesetzlichen Änderungen für alle Betreiber von „Großanlagen zur Trinkwassererwärmung". Dabei handelt es sich um Anlagen mit einem Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder einem Inhalt von mehr als drei Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt einer Zirkulationsleitung. Nicht betroffen sind hingegen Eigenheime, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentümergemeinschaften ohne vermietete Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser mit Anlagen, die das genannte Wasservolumen unterschreiten.

Ist Ihre Anlage betroffen, besteht Handlungsbedarf

Die Trinkwasserverordnung schreibt vor, dass die betreffenden Trinkwasseranlagen in einem Intervall von drei Jahren auf Legionellen überprüft werden müssen, wobei die Erstbeprobung bis spätestens zum 31.12.2013 zu erfolgen hat. Gehört ihre Anlage dazu, kommen eine Reihe von Aufgaben auf Sie zu. Hierzu zählt unter anderem die Beauftragung von verschiedenen Gewerken und Dienstleistern zur fristgerechten Entnahme und Analyse von Wasserproben sowie im Falle eines positiven Legionellenbefundes die aufwändige Kommunikation mit Behörden.

Unser Tipp: Holen Sie sich Hilfe von Experten

Um die komplexen Vorschriften ordnungsgemäß zu erfüllen, empfiehlt es sich, professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Als Spezialist für die verbrauchsgerechte Erfassung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten unterstützen wir Sie gerne in allen Phasen der Trinkwasseranalyse – von der Einrichtung von Probennahmestellen bis zur Ergreifung weiterer Maßnahmen im Fall eines positiven Legionellenbefundes.

Diese Immobilien sind von der Novellierung der Trinkwasserverordnung betroffen:

Eine Untersuchungspflicht für Wohnimmobilien liegt vor, wenn die nachfolgenden Kriterien durchgängig zutreffen:

- **Die Immobilie hat mehr als zwei Wohneinheiten** ✓
- **Mindestens eine Wohneinheit ist vermietet** ✓
- **Es sind Duschen bzw. Duschköpfe, die zur Vernebelung des Wassers führen, vorhanden** ✓
- **Es gibt eine zentrale Trinkwassererwärmung** ✓
- **Das Volumen des Speicher-Trinkwassererwärmers oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmers ist > 400 Liter**
  oder
  der Wasserinhalt in der Rohrleitung zwischen Warmwasserspeicher und Entnahmestelle ist > 3 Liter ✓

Ihre Aufgaben/Pflichten	Unser Angebot für Sie
einmalig: **Einrichtung der Probeentnahmestellen**	✓ Grunddatenaufnahme ✓ Festlegung der Probennahmestellen* ✓ Installation von Probennahmehähnen*
wiederkehrend: **§14 TrinkwV – Probennahme** ▪ Probennahme durch zertifizierte Probennehmer **§15 TrinkwV – Untersuchung auf Legionellen** ▪ Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor	✓ Durchführung der Probennahme ✓ Orientierende Trinkwasseruntersuchung ✓ Erstellung Prüfbericht für das Gesundheitsamt bei positivem Legionellenbefund
wiederkehrend: **§16 TrinkwV – Anzeige-/Handlungspflicht** ▪ Bei Befund über dem technischen Maßnahmenwert unverzügliche Information an das Gesundheitsamt ▪ Einleitung von Maßnahmen und erneute Prüfung	✓ Anzeige des Untersuchungsbefundes an das Gesundheitsamt ✓ Durchführung weiterer Maßnahmen
wiederkehrend: **§21 TrinkwV – Informationspflicht** ▪ Dokumentation und Archivierung der Befunde ▪ Information der Mieter	✓ Erstellung von Prüfberichtkopien für die Mieter ✓ 10 Jahre Archivierung aller Unterlagen

* unabhängig davon, ob Absperrventile vorhanden sind

ista Deutschland GmbH ▪ Grugaplatz 2 ▪ 45131 Essen ▪ Tel.: +49 201 459-02 ▪ Fax: +49 201 459-3630 ▪ info@ista.de ▪ www.ista.de

Die 7 häufigsten Abrechnungsfehler

Die Jahresabrechnung – in erster Linie geht es um Geld, aber auch um Transparenz und Vertrauen. Und den Eigentümern geht es um die richtige Verteilung der Kosten. Wobei richtig eben nicht immer gerecht ist. Für Verwalter sollte die Abrechnung vor allem eines sein: anfechtungssicher!

Nachfolgend werden häufige Fehler beschrieben, die bei einer Anfechtung zu einer Aufhebung der Jahresabrechnung führen und den Verwalter vorführen.

Fotos: ©elena-t / Shutterstock.com; © Shutterstock.com

Die Autoren

DR. MICHAEL CASSER, ASTRID SCHULTHEIS

Der Rechtsanwalt Dr. Michael Casser ist Vorsitzender des nordrheinwestfälischen Verwalterverbands VNWI. Astrid Schultheis ist öffentlich bestellte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung. Beide sind Verfasser der Musterabrechnung auf Grundlage der BGH-Entscheidung 44/09, die als ZMR-Sonderheft 1/2011 erschienen ist und beim DDIV bezogen werden kann.

Oft wird **übersehen**, dass bereits seit Jahren **abweichende Kostenverteilungsschlüssel** angewandt werden.

1 Falsche Kostenverteilungsschlüssel

Eigentlich ist es ganz einfach: Die Teilungserklärung oder das Wohnungseigentumsgesetz und gegebenenfalls die Beschlüsse der Eigentümer schreiben für jede Ausgabe und Einnahme vor, wie sie zu verteilen ist. Und doch werden hier immer Fehler gemacht. Oft unbewusst, wie zum Beispiel beim Verwalterhonorar. Nur weil dieses meistens nach der Anzahl der Verwaltungseinheiten erhoben wird, heißt das nicht, dass es auch so verteilt werden darf. Das geht nur, wenn es so vereinbart oder beschlossen ist, ansonsten gilt: Nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Absatz 2 WEG)! Oder es geschieht bewusst, weil es die Eigentümer so wollen.

§ 16 Absatz 3 WEG schafft Abhilfe, denn er erlaubt, für alle Betriebskosten (im Sinne des Mietrechts) und die Verwaltungskosten (nicht für die Kosten der Instandhaltung!), mit einfacher Mehrheit eine von der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung zu beschließen. Beschlüsse nach § 16 Absatz 3 WEG werden aber meistens nur für neu beantragte Änderungen gefasst. Oft wird übersehen, dass bereits seit Jahren abweichende Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden, die jedes Jahr ein neues Anfechtungsrisiko darstellen.

Praxistipp: *Überprüfen Sie gerade bei schon lange im Verwaltungsbestand befindlichen und bei neu übernommenen Objekten für jede Position der Jahresabrechnung den Verteilungsschlüssel auf seine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Teilungserklärung oder dem Gesetz. Dort wo eine Abweichung besteht und noch kein Beschluss gefasst wurde, sollten Sie über § 16 Absatz 3 WEG diese Abweichung beschließen lassen, wenn die Eigentümer es so wollen. Dann besteht eine sichere Rechtsgrundlage für alle künftigen Abrechnungen.*

2 Heizkostenabrechnung

Die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom Februar 2012 (V ZR 251/10) hat es nochmals verdeutlicht: Viele Verwalter nehmen in die Heizkostenabrechnung die gezahlten Abschläge statt der Kosten für verbrauchten Brennstoffe auf. Das ist verständlich, wenn der Versorger abweichend vom Kalenderjahr abrechnet – aber unvereinbar mit der Heizkostenverordnung.

Praxistipp: *Machen Sie es sich zur Routine, die Jahresendstände der Zähler aufzunehmen und durch den Versorger eine Simulationsabrechnung erstellen zu lassen, wenn dieser keine kalenderjährliche Abrechnung erstellt.*

3 Fehlende Bestandteile der Jahresabrechnung

Eine Jahresabrechnung ist nicht dann eine Gesamtabrechnung, wenn in einer Spalte die zu verteilenden Gesamtbeträge ausgewiesen sind. Neben der Einzelabrechnung, die nur die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Eigentümer zum Gegenstand hat, muss sie auch eine Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben beinhalten. In dieser müssen alle Beträge, die über Konten und Kassen der WEG geflossen sind, ausgewiesen werden – auch solche, die im Abrechnungsjahr nicht verteilungsrelevant sind, zum Beispiel Nachzahlungen auf Abrechnungen aus Vorjahren. Ein weiterer Bestandteil der Jahresabrechnung ist der Ausweis der Hausgeldrückstände. Seit der BGH-Entscheidung V ZR 44/09 muss die Jahresabrechnung neben den Angaben über die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen (Forderungen) enthalten.

4 Abrechnungssaldo statt Abrechnungsspitze

Die neuesten BGH-Urteile haben es bestätigt: Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung wird nur eine Rechtsgrundlage für die Anforderung der Abrechnungsspitze, also des Differenzbetrags zwischen dem gemäß Einzelwirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungssoll und der Einzelabrechnung geschaffen. Soweit in den Beschluss über die Jahresabrechnung Vorauszahlungsrückstände einfließen, ist er insoweit teilnichtig (BGH V ZR 147/11).

Es gilt also nichts anderes als beim Saldovortrag: Rückstände aus Vorjahren und Vorauszahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan sind nicht Gegenstand der Jahresabrechnung. Natürlich müssen Sie beachtet werden, dies aber im Eigentümerkonto.

Es ist erstaunlich, dass sich viele Verwalter noch gegen diese Erkenntnis wehren, denn die Führung der Eigentümerkonten wird so erheblich leichter. So entfällt der häufige Streit, welchem Zeitraum Zahlungen eines Eigentümers zuzuordnen und wie diese zu verbuchen sind.

Foto: © Shutterstock.com

5 Zeitanteilige Abrechnung bei Eigentümerwechsel

Die Erstellung zeitanteiliger Abrechnungen ist eine trügerische Referenz gegenüber dem Kundengeschmack. Es gilt nun einmal für die Abrechnung zwischen der Eigentümergemeinschaft und den einzelnen Eigentümern die Fälligkeitstheorie des BGH. Wer als Verwalter dennoch aufteilt, geht nicht nur ein einmaliges Anfechtungsrisiko ein. Was passiert, wenn die Zahlungen der Beteiligten nicht 100 Prozent des auf die Wohnung entfallenden Betrags erreichen?

Gegen die herrschende Rechtsprechung abzurechnen, ist kein Kundenservice, sondern schlicht falsch.

Aber warum soll man nicht den Beteiligten außerhalb der WEG-Abrechnung einen Zusatzservice anbieten, nämlich die Erstellung einer zeitanteiligen Abrechnung zu dem von den Parteien gewünschte Termin (Besitzübergang) im Innenverhältnis?

So kann der Verwalter sich korrekt verhalten und gleichzeitig auch einen Service anbieten – und eine Zusatzgebühr für den Zusatzaufwand berechnen.

6 Abgrenzungen

Alles was ausgegeben oder eingenommen wurde, gehört in die Abrechnung und muss auch verteilt werden. Einzige Ausnahme: Einnahmen und Ausgaben, die nach der Heizkostenverordnung oder gemäß wirksamen Beschlusses verbrauchsabhängig abzurechnen sind (Kalt- und Abwasser). Oft werden aber versehentlich getätigte Ausgaben, zum Beispiel für eine andere WEG, einfach aus der Abrechnung „herausgenommen". Sogar Beiräte verlangen das. Damit ist das Problem aber nicht behoben, solche Positionen landen unvermeidbar auf Abgrenzungskonten und geraten oft in Vergessenheit. Auch bei Kosten, für die eine Versicherungsentschädigung erwartet wird, wird oft abgegrenzt, wenn zum Jahreswechsel die Versicherung noch nicht gezahlt hat. Was aber passiert, wenn die Entschädigung nicht oder nicht in voller Höhe kommt?

Ein weiteres Beispiel ist die Umlage von Hausmeister- und Hausreinigungskosten, die erst im Januar für Dezember gezahlt wurden. Aber auch hier gilt: Diese Kosten müssen in dem Jahr umgelegt werden, in dem sie gezahlt wurden.

Praxistipp: *Steuern Sie bestmöglich die Bezahlung vor allem umlagefähiger Kosten so, dass die Zahlung in dem Jahr erfolgt, auf das sich die Leistung wirtschaftlich bezieht. So vermeiden Sie den Konflikt mit dem bei der Mieternebenkostenabrechnung erwarteten Leistungsprinzip.*

7 Darstellung der Instandhaltungsrückstellung

Eine große Fehlerquelle ist auch die korrekte Darstellung der (Ist-)Instandhaltungsrückstellung. Seit BGH 44/09 wissen es alle: In der Jahresabrechnung ist den Eigentümern darzustellen, wie hoch ihre (Ist)Instandhaltungsrückstellung ist. Die auszuweisende Instandhaltungsrückstellung ergibt sich als Summe der zweckgebundenen Mittel aus allen Zahlungen auf die Instandhaltungsrückstellung und nicht aus den beschlossenen Beiträgen zur Rückstellung.

Beispiel: Die Gemeinschaft beschließt eine Zuführung in Höhe von 10.000 Euro, ein Eigentümer zahlt aber seinen Beitrag von 500 Euro nicht. Demnach verfügt die Gemeinschaft über eine (Ist)Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 9.500 Euro. Das Sollvermögen als Summe aller beschlossenen Zuführungen und Entnahmen zur Rückstellung beträgt 10.000 Euro.

Die Darstellung der Entwicklung der (Ist)Rückstellung kann dabei nachvollziehbar nur erfolgen, wenn auch die Entwicklung des Sollvermögens ausgewiesen wird. Eine besondere Herausforderung stellt die Ermittlung des Startpunkts der (Ist)Instandhaltungsrückstellung dar. Der Verwalter muss diesen durch Ermittlung der Rückstände auf die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung aller vergangenen Jahre und deren Abzug vom Sollvermögen herstellen. Eine Alternative zu der vorgenannten Variante besteht in der einmaligen Angleichung des Sollvermögens an die Instandhaltungsrückstellung durch Beschluss. Dazu müssen die im Vermögensstatus der Jahresabrechnung ausgewiesenen offenen Forderungen gegen Miteigentümer ohne Forderungsverzicht zu Lasten des buchhalterischen Rückstellungsvermögens (Sollvermögen) ausgebucht werden. Diese Forderungen sind dann in einer Nebenbuchhaltung weiter darzustellen und zu verfolgen.

Die Erstellung **zeitanteiliger Abrechnungen** ist eine **trügerische Referenz** gegenüber dem Kundengeschmack

Die Jahresabrechnung soll Wohnungseigentümern Auskunft darüber geben, was mit ihrem Geld passiert ist. Leider tut sie das nicht immer.

Die **Jahresabrechnung** aus Verbraucherschutzsicht

Die Jahresabrechnung, das ist mit großem Abstand Thema Nummer eins im Veranstaltungsangebot des Verbraucherschutzvereins wohnen im eigentum. Der Leitfaden „Die Prüfung der Jahresabrechnung für Verwaltungsbeiräte" wird sehr gut angenommen. Auch in der Rechtsberatung des Vereins sind Fragen rund um die Jahresabrechnung ein Dauerbrenner.

Die Autorin
GABRIELE HEINRICH

Gabriele Heinrich ist geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Verbraucherschutzorganisation wohnen im eigentum in Bonn. www.wohnen-im-eigentum.de

Wohnungseigentümer wollen wissen, was mit ihrem Geld passiert ist. Eigentlich ist es Aufgabe der Jahresabrechnung, ihnen das zu sagen. Sie soll genaue Auskunft geben über alle Einnahmen und Ausgaben, sie soll die Liquidität der Eigentümergemeinschaft (WEG), Kontostände, die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung darstellen, Rückstände ausweisen, die Vermögensentwicklung anzeigen. Gleichzeitig soll sie aber auch der Rechtsprechung genügen, geordnet, übersichtlich, transparent und für jeden Eigentümer nachvollziehbar und verständlich sein. Das schließt sich zum Teil gegenseitig aus.

Eine Jahresabrechnung mit allen geforderten Angaben ist nicht mehr leicht verständlich und selbsterklärend. Dazu kommen laufend neue rechtliche Anforderungen, die Expertenzirkel umsetzen, aber nicht in die Breite tragen. Das Ergebnis: Die Zahlenwerke werden immer komplizierter. Auch wenn der Verwalter eine Jahresabrechnung nach allen Regeln der Kunst vorlegt, sind Wohnungseigentümer ohne kaufmännische oder

Foto: © Aaron Amat / Shutterstock.com

Auch wenn der Verwalter die **Abrechnung** nach allen Regeln der Kunst **vorlegt**, sind **Wohnungseigentümer** oft **überfordert**

buchhalterische Kenntnisse hier oft überfordert. Es wird deshalb immer wichtiger, Eigentümer und Beiräte zu schulen und zu informieren, dafür arbeitet wohnen im eigentum.

Aber hier ist auch der Verwalter gefordert. Von ihm erwarten Eigentümer und Beiräte Unterstützung bei ihren Bemühungen, die Jahresabrechnung zu verstehen und zu kontrollieren. Keine Frage: Viele Verwalter erfüllen diese Anforderung. Aber die Rechtsberatungen von wohnen im eigentum zeigen auch Defizite, Fehler und Unkenntnis.

Sprechstunde zur Abrechnung gewünscht

„Viele Eigentümer wünschen sich für die Prüfung der Abrechnung Unterstützung – zum Beispiel eine Sprechstunde der Verwaltung, bei der sie Fragen zur Jahresabrechnung vor der Eigentümerversammlung stellen können. Dann lassen sich Unklarheiten gleich aufklären", berichtet Rechtsanwältin Sandra Weeger-Elsner. Doch nicht alle – so eine häufige Klage – nehmen sich dafür die notwendige Zeit. Die Folge ist Unzufriedenheit bei den Eigentümern. Die Anwältin rät Verwaltern, die Eigentümer nicht mit den Zahlen allein zu lassen. „Das macht Aufwand, aber letzten Endes lassen sich so viele Konflikte frühzeitig abfangen."

Ein häufiger Kritikpunkt der Eigentümer ist das Timing mancher Verwalter. „Sie übergeben die Jahresabrechnung zwei Tage vor der Eigentümerversammlung", sagt Sandra Weeger-Elsner, „gut wären sechs bis sieben Wochen vorher." Denn die Prüfung brauche Zeit, und viele Eigentümer seien beruflich gebunden. Oft werde die Abrechnung überhaupt zu spät im Jahr vorgelegt. Für wünschenswert hält die Anwältin das erste Quartal, wenn auch – etwa wegen Ableseterminen – nicht immer realisierbar. Auf jeden Fall muss die Terminierung es vermietenden Eigentümern erlauben, ihre Betriebskostenabrechnung in der vom Mietrecht vorgegebenen Jahresfrist vorzulegen.

Eigentümer möchten einen Vermögensstatus

Vereinzelt gibt es Verwalter, die eine effektive Kontrolle fast unmöglich machen. Sie verschicken zum Beispiel Einladungen zur Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Abstimmung über die Jahresabrechnung" – aber ohne die Jahresabrechnung beizufügen, berichtet Rechtsanwältin Melanie Balthun, Leverkusen. Oder der Verwalter lehnt die vorherige Belegeinsicht mit dem Hinweis ab, er bringe den Ordner zur Versammlung mit.

Ein Wunsch vieler Eigentümer ist es, zusätzlich zur Jahresabrechnung einen Vermögensstatus zu bekommen, der zeigt, wo die WEG finanziell steht, sagt Rechtsanwältin Weeger-Elsner. Also eine Aufstellung der Salden der Bankkonten, der Verbindlichkeiten und Außenstände, der Hausgeldrückstände der WEG. Das ist vom Gesetz noch nicht gefordert, aber bietet wichtige Informationen auf einen Blick.

Neben diesen Kritikpunkten, die sich unter dem Stichwort „schlechter Service" zusammenfassen lassen, gibt es natürlich auch sachliche Fehler, besonders häufig zeigen sich in den Rechtsberatungen etwa:

- **Falsche Übertragung** von Zahlen oder Vertippen
- **Kostenverteilung** nach einem vom Verwalter hausgemachten oder in der Software voreingestellten Schlüssel statt nach Gemeinschaftsordnung, Beschluss oder Gesetz
- **Fehlerhafte Abgrenzung** bei Vorräten wie Pellets oder Heizöl
- immer noch **zahlreiche Verstöße** gegen das Urteil des Bundesgerichtshofs V ZR 44/09 von 2009 zur Instandhaltungsrücklage
- **Umsetzungsprobleme** mit dem BGH-Urteil zur Heizkostenverteilung (V ZR 251/10)

Korrekte Abrechnungen und vor allem die Unterstützung der Eigentümer bei ihrer Entschlüsselung und Kontrolle machen zwar Aufwand, aber es schützt auch den Verwalter vor Haftungsrisiken, wenn die Abrechnung am Ende stimmt. Und mit zufriedenen Eigentümern gibt es einfach weniger Konflikte. Gabriele Heinrich

Viele **Eigentümer wünschen** sich zusätzlich einen **Vermögensstatus**, der zeigt, wo die WEG finanziell steht

DDIV *aktuell*

Beileger

MEDIEN & WOHNEN

Ratgeber für die Wohnungswirtschaft

Nr. 3 ■ Dezember 2012

SCHWERPUNKT

Infos und Tipps für Verwalter

HD-FERNSEHEN IM TREND

10 Millionen HD-Fernseher

sollen 2012 erstmals innerhalb eines Jahres verkauft worden sein. Das schätzt der Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. (ZVEI). Ein Rekordwert, der zeigt, dass auch in Zukunft HD einer der wichtigsten TV-Trends bleibt.

Volltreffer für die Medienversorgung

Effizient und einfach. TV-Versorgung über Satellit

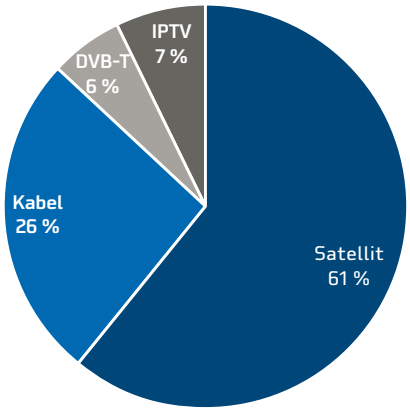
Mit einer modernen TV-Versorgung können Verwalter punkten. Bei Eigentümern und Mietern. Satellitenempfang ist in vielen Fällen eine einfache Alternative mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis. Und zukunftssicher obendrein.

Die Optimierung der Gas- und Stromzulieferung ist für viele Wohnungsverwalter bereits Routine. Dabei lohnt sich auch ein genauer Blick auf die Medienversorgung. Denn seit Anfang Mai 2012 ist Fernsehen in Deutschland 100 Prozent digital – zumindest wenn es über Satellit ausgestrahlt wird. Das bedeutet: mehr Programme und eine bessere Bild- und Tonqualität. Per Kabel empfangen deutschlandweit dagegen immer noch die Hälfte alle Haushalte ihr Fernsehen so wie vor über 25 Jahren: analog. Das bedeutet in der Regel: nur rund ein Zehntel der Programme im Vergleich zum Angebot über ASTRA Satellit – und eine Riesenenttäuschung, wenn der neue Flachbildfernseher an ein analoges TV-Signal angeschlossen wird.

Fernsehen bleibt im Mittelpunkt

Entgegen allen Unkenrufen: Fernsehen erlebt gerade eine Renaissance. 3 Stunden und 56 Minuten verbrachten erwachsene Zuschauer 2011 ab 14

Welcher Empfangsweg bietet Ihrer Meinung nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis mit Blick auf Angebot und Kosten?



Basis: Personen ab 14 Jahren in TV-Haushalten in Deutschland, die sich auf eine Empfangsart festgelegt haben (ohne „keine Angabe", „weiß nicht"). Quelle: TV-Monitor 2011 Zusatzbefragung, TNS Infratest

INHALT

Aus der Praxis 253 Wohneinheiten in Mainz rüsten auf Satellit um

Optischer Satellitenempfang Glasfaserkabel bringen klare Vorteile

Leitfaden Gut vorbereitet in die nächste WEG-Versammlung

Jahren in Deutschland im Schnitt mit Fernsehen. Das ist ein neues Allzeithoch. Und auch die Zukunft sieht vielversprechend aus. In der Unterhaltungselektronikbranche sehen immer mehr Experten den Fernseher auch langfristig als Mittelpunkt des häuslichen Medienkonsums. Neue Technologien wie HbbTV und Apps in SmartTVs fast aller TV-Gerätehersteller machen die Verbindung von Internet und Fernsehen zum Kinderspiel. Wenn der Zuschauer will, kann er sich direkt am Fernseher informieren, austauschen oder bestellen. Oder ganz einfach nur zurücklehnen und das Programm genießen. In Deutschland rechnet der Zentralverband der Elektrotechnik- und Elektronikindustrie damit, dass bereits Ende des Jahres 30 Prozent der Haushalte mit einem SmartTV ausgestattet sein werden.

HDTV – am besten über Satellit

HDTV ist der zweite große Trend im Fernsehmarkt. Denn nur mit Bildern in HD-Qualität machen die großen Flachbildfernseher richtig Spaß. Aber HD braucht enorme Bandbreiten, die in vielen Kabelnetzen und auch über Internet nicht immer zur Verfügung stehen. Die größte Vielfalt deutschlandweit in HD bietet ASTRA. Das Beste daran: ASTRA liefert die Satellitensignale frei Haus – ohne monatliche Anschlussgebühr. Und HD entwickelt sich rasant. Lag Deutschland vor wenigen Jahren in Sachen HD noch auf dem Niveau von Albanien, ist es heute mit 58 HD-Kanälen dem europäischen Spitzenreiter England auf den Fersen (siehe Kasten). HD über Satellit ist auch zukunftssicher: Denn am Himmel gibt es keine Bandbreitenengpässe.

Der Weg zur besseren Medienversorgung ist übrigens einfacher als oft gedacht. Zahlreiche Installationsbetriebe haben sich darauf spezialisiert, moderne Sat-Empfangsanlagen zu installieren und auch zu betreiben (S. 4). Das bedeutet: geringe Investition, mehr Vielfalt, bessere Programmqualität und sofortige Einsparung. Neue Technologien wie der optische Sat-Empfang über Glasfaser (S. 3) ermöglichen Auf- und Umrüstungen mit geringem Aufwand und niedrigen Kosten. Auf Wunsch bieten regionale Dienstleister auch Telefon und Internet aus einer Hand.

Effizient und einfach. Wie sage ich es der WEG?

Die einzige Schwierigkeit des Themas Medienversorgung ist häufig die Vermittlung. Denn gerade beim Fernsehen, das uns ja täglich begleitet, glauben viele, mitreden zu können. Halbwissen und Vorurteile können Entscheidungen erschweren – im Dialog mit den Beiräten oder bei den Eigentümerversammlungen. Ein kleiner Leitfaden, der herausgetrennt werden kann, erleichtert Verwaltern die effiziente Vorbereitung des Themas für die WEG. Und dient als einfache Gedankenstütze während einer Veranstaltung. Effizient und einfach. Genau wie moderne Medienversorgung über Satellit.

HD

Begehrte Brillanz – HD erobert Deutschland

HDTV wird in deutschen Wohnzimmern immer mehr zum Standard. Denn wer sich einen Flachbildschirm kauft, wünscht sich die dazu passenden hochauflösenden Bilder. Satellitenfernsehen bringt sie ohne Qualitätsverlust ins Haus. Mit insgesamt 58 HD-Sendern bietet ASTRA das umfassendste HD-Angebot in Deutschland. Allein 2012 gingen 20 neue Sender in High Definition on Air. Pünktlich zur Analogabschaltung am 30. April 2012 starteten beispielsweise die öffentlich-rechtlichen Sender eine HD-Offensive. Zuschauer können nun nicht nur Das Erste und ZDF in brillanter Qualität genießen. Die Auswahl umfasst jetzt auch dritte Programme wie WDR, NDR, SWR und BR, die Partnerkanäle KIKA, 3sat, Phoenix oder ZDFneo, ZDFinfo und ZDFkultur.

Frei empfangbare Sender

Empfangbar mit HD+
(weitere Infos auf www.hd-plus.de)

Empfangbar mit Sky
(weitere Informationen auf www.sky.de)

Stand 11/2012

Fernsehen per Satellit, Kabel und DVB-T im Vergleich

Sendervielfalt	Sat	Kabel	DVB-T
Über 290 deutschsprachige TV-Programme	+	–	–
HD (Free TV, 20 Sender)	+	–	–
HD+ (14 Sender)	+	○	–
Sky (24 Sender)	+	○	–
Regionale Programme	+	○	+
Sparten-programme	+	○	○
Fremdsprachen-programme	+	○	–
Über 100 deutschsprachige Radio-Programme	+	○	–
Mehrwertdienste			
Abo-TV	+	○	–
Elektronischer Programmführer	+	+	+[1)]
Empfang			
Flächendeckend	+	–	–
Europaweit	+	–	–
Kosten			
Keine monatlichen Gebühren	+[2)]	–	+
Keine Vertragsbindung	+[2)]	–	+

Stand 10/2012

\+ ja
– nein
○ netzabhängig

1) regional
2) nicht bei Nutzung von Internet/Telefonie Rundfunkbeitrag ist obligatorisch

Interview

Dienstleister bieten umfassende Serviceleistungen bei der Umrüstung

Drei Wohnanlagen mit insgesamt 253 Wohnungen mitten in Mainz wird die Hausverwaltung Immerheiser unter der Regie von Christina Würl 2013 von Kabel auf Satellit umrüsten. In nur zwei Monaten wurde der Beschluss umgesetzt, die Verträge sind bereits unterschrieben. 33 Wohnungen werden ab Januar 2013 umgestellt, weitere 220 Einheiten sollen im Laufe des kommenden Jahres von den Vorteilen des Satellitenfernsehens profitieren.

Warum waren die Wohnungseigentümer mit Kabel nicht mehr zufrieden?
Unsere Bewohner waren nicht glücklich über das geringe Programmangebot im Kabel. Sie wollten eine größere Vielfalt, sowohl an deutschsprachigen Programmen als auch an internationalen Sendern. Für dieses beschränkte Kabelangebot bezahlten die Bewohner immerhin 15 Euro im Monat. Im Vergleich dazu entlastet Satellit den Geldbeutel deutlich.

Welche Vorteile hat die Bewohner vom Satellitenfernsehen überzeugt?
Satellit bietet eine riesige Bandbreite an deutschen und internationalen Programmen, und das kostenlos! Und Bewohner wollen natürlich vor allem Kosten sparen. Darüber hinaus spielte das Aussehen der Hausfassade ebenfalls eine große Rolle: Moderne Satellitenanlagen verschandeln längst nicht mehr die Außenwände mit zahlreichen Schüsseln, sondern eine Anlage versorgt den gesamten Wohnblock mit dem Fernsehsignal.

Welche Services bietet das Unternehmen an, das Ihre Satellitenanlagen installiert?
Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Der von uns gewählte Installateur verwendet leistungsstarke und zukunftssichere Kabel, außerdem ist in unserem Angebot der Receiver in der Miete für die Sat-Anlage bereits enthalten. Falls es Fragen gibt, bietet der Installateur einen 24-Stunden-Störungsdienst an, an den sich die Mieter wenden können. Nicht zu vergessen: Der Installateur programmiert auch die Set-Top-Box! Die Bewohner können sich also bei Problemen direkt an den Fachmann wenden – das spart Zeit, und sie erhalten schnell und direkt Hilfe.

Optischer Satellitenempfang

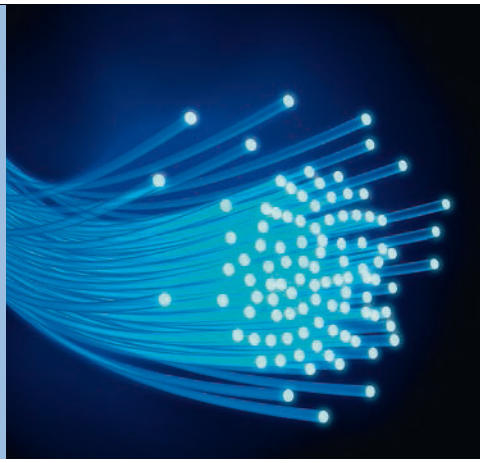
Schnell und einfach zur modernen TV-Versorgung

Ob kleine Hausgemeinschaft oder große Wohnanlage: Die Umrüstung auf modernen TV-Empfang über Glasfaserkabel lässt sich auch im Bestand einfach umsetzen. Einsparungen von 30 % und mehr sind möglich.

Die neue Fernseheffizienz heißt optischer Satellitenempfang. Mit geringen Kosten und niedrigem baulichen Aufwand können Verwalter eine zukunftstaugliche Medienversorgung bereitstellen. Das Satellitensignal wird beim optischen Empfang in Lichtwellen umgewandelt und über Glasfaserkabel verteilt. Diese haben nur einen Durchmesser von drei Millimetern. Im Vergleich zur Verteilung per Koaxialkabel über Multischalter wird nur eine statt vier Leitungen pro Orbitalposition benötigt. Auf diese Weise passt die Verkabelung in engste Leerrohre. Das spart Kosten und erlaubt die einfache und schnelle Umrüstung von Kabel auf Satellit. Mit günstigen Konvertern können vorhandene TV-Kabel auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Glasfasertechnologie ist ideal, um kleine wie große Wohneinheiten mit Satellitenfernsehen zu versorgen. Ob Mehrfamilienhaus, Straßenzüge oder ganze Ortsteile – auch bei langen Leitungswegen gibt es praktisch keinen Qualitätsverlust. Optischer Empfang kann gleichzeitig große Datenmengen transportieren. Ideal für neue Fernsehtechnologien wie HDTV und 3D, die viel Bandbreite benötigen. Schließlich möchten sich immer mehr Mieter brillante Bilder und dreidimensionales Fernsehen auf den heimischen Bildschirm holen.

Glasfaserkabel vs. Kupfer-Koaxialkabel

Extrem effizient: Optischer Sat-Empfang benötigt für die Verbreitung im Haus nur ein dünnes Glasfaserkabel pro Orbitalposition (etwa ASTRA 19,2° Ost) statt vier dicke Kupferkabel.



Leitfaden

Satellitenempfang: Das Wichtigste auf einen Blick

Mit wie vielen Sat-Anlagen versorgt man ein Mehrfamilienhaus? Wie viele Programme bietet Satellitenfernsehen? Hier finden Sie die wichtigsten Informationen rund um den Sat-Empfang noch einmal zusammengefasst.

1. Wie installiere ich eine neue Satelliten-Anlage?

Wenden Sie sich an einen Fachbetrieb

Beauftragen Sie einen professionellen Installationsbetrieb. Adressen von Fachleuten in Ihrer Nähe erhalten Sie beispielsweise auf der Internetseite www.astra.de/wowi unter der Rubrik „Installationsbetriebe". Holen Sie mehrere Angebote ein, um Preis und Leistung zu vergleichen. Es empfiehlt sich, mit dem Elektro-Fachmann einen Installations- und Wartungsvertrag abzuschließen. In diesem Fall kümmert sich der Installateur um die Urheberrechtsgebühren (VG Media). Sollten Sie keinen Betrieb in Ihrer Nähe finden, hilft Ihnen ASTRA gerne weiter.

2. Welche Vorteile bietet Satellitenempfang Mietern und Eigentümern?

Preisvorteil

Fernsehen über Satellit bietet einen echten Preisvorteil. In der Regel spart die Medienversorgung über Satellit 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel ein. Monatliche Vertragsgebühren an den Kabelnetzbetreiber entfallen.

Qualität

Gleichzeitig empfangen Satelliten-Zuschauer 100 Prozent digitales, hochauflösendes Fernsehen (HDTV) und beste Dolby-Tonqualität.

Mieterzufriedenheit

Durch die kostengünstige und störunanfällige Medienversorgung steigt die Mieterzufriedenheit; sie stellt den Empfang fast aller deutschsprachigen und vieler internationaler Programme in TV und Radio sicher.

Geräteauswahl

Satelliten-Receiver und Flachbildschirme mit eingebautem Sat-Empfänger aller Hersteller sind miteinander kompatibel – vom preisgünstigen digitalen Einstiegs-Receiver bis hin zum HDTV-Receiver mit PVR-Funktion, also eingebauter Festplatte zum Aufzeichnen von Sendungen.

Vielfalt

ASTRA bietet fast 300 deutschsprachige TV-Sender und über 100 Radiosender. Dazu gehört die größte Auswahl an HDTV-Programmen in Deutschland mit fast 60 HD-Sendern. Zuschauer können frei empfangbare HD-Angebote, private HD-Sender über HD+ oder die HD-Kanäle von Sky empfangen. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugte auch die Tester der Stiftung Warentest.

Wohnwert

Dank optischem Satellitenempfang können Mehrfamilienhäuser und ganze Stadtviertel mit nur einer Sat-Anlage versorgt werden. Das bedeutet eine echte Wohnwertsteigerung für Gebäude. Die Fassade bleibt dauerhaft schüsselfrei, es werden keine unsachgemäßen Wandhalterungen durch Fenster oder an die Fassade gebohrt.

3. Wie viele Programme empfängt man über eine Orbitalposition?

Fast 300 deutschsprachige Programme

Über die Orbitalposition 19,2° Ost empfängt jeder Teilnehmer fast 300 deutschsprachige Programme. Außerdem besteht die Möglichkeit, zusätzlich vier Satellitenantennen, die auf andere Orbitalpositionen ausgerichtet sind, zu installieren und damit mehrere Tausend internationale Programme zu empfangen.

4. Welche Vorteile bietet ein Wartungsvertrag mit dem Elektro-Installateur?

Bessere Konditionen bei Urheberrechtsabgaben

Der Elektrofachmann kümmert sich um den Rechteeinkauf von Verwertungsgesellschaften. Der Hintergrund: Den Sendern gehören die Rechte an den Fernsehsendungen. Sobald das TV-Signal in einem Mehrparteienhaus weitergeleitet wird, fallen Urheberrechtsabgaben an. Installationsbetriebe erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA. Urheberrechtsabgaben fallen übrigens nicht nur beim Sat-TV an: Auch Kabelkunden zahlen diese mit ihren Gebühren.

5. Kann Satellit auch Triple Play, also Internet, Telefonie und Fernsehen anbieten?

Ja, aber wir empfehlen einen separaten Anbieter

Im Prinzip ja. Mit Astra 2Connect bieten wir eine Triple-Play-Lösung via Satellit an, die gerade in entlegeneren Regionen sehr attraktiv ist. Ohnehin ist es nicht empfehlenswert, sich langfristig zu binden: Der Telefon- und Internetmarkt ist extrem wettbewerbsintensiv. Eine langfristige Vertragsbindung schränkt die Flexibilität eines Wohnungseigentümers und seiner Mieter, von der Dynamik des Wettbewerbs zu profitieren, erheblich ein.

6. Ist Satellitenfernsehen störanfällig?

Nein, Satellitenanlagen sind absolut wettertauglich

Nein. Die Vorurteile in Bezug auf den Satellitenempfang halten sich hartnäckig, sind aber unberechtigt. Fachgerecht installierte Satellitenempfangsanlagen sind absolut wettertauglich. Was viele nicht wissen: Auch dem Kabelempfang ist in vielen Fällen ein Satellit vorgeschaltet. Die Kabelnetzbetreiber nehmen die Signale von ihm ab und speisen sie in ihre Netze ein. Das Satellitensignal ist also immer das Original.

7. Was versteht man unter optischem Satellitendirektempfang?

Über ein Glasfaserkabel werden mehrere 1.000 Haushalte versorgt – ohne Signal- und Qualitätsverluste

Beim optischen Satellitendirektempfang wird das Satellitensignal in Lichtwellen umgewandelt und über dünne Glasfaserkabel in den Gebäuden verteilt. Dank optischen Konvertern können die vorhandenen TV-Kabel (Koaxialkabel) auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Mit dieser Technik können bis zu 10.000 Haushalte mit allen deutschsprachigen und nahezu allen internationalen Programmen mit nur einer einzigen Satellitenantenne über das drei Millimeter dünne Glasfaserkabel versorgt werden. Und das digital, inklusive aller empfangbaren HD-Programme. Außerdem schafft das Netz eine gute Grundlage für alle neuen Dienste von morgen: Es ist die ideale Infrastruktur für intelligente Gebäudesteuerung und kann auch Internet und Telefon übertragen.

8. Was ist der Unterschied zwischen optischem und herkömmlichem Satellitenempfang?

Glasfaserkabel statt Koaxialkabel

Bei der Fernsehversorgung mit optischem Satellitenempfang wird statt des digitalen Signalumsetzers (LNB) und einem Koaxialkabel ein optischer Signalumsetzer mit einem Glasfaserkabel verwendet, das deutlich dünner ist und nahezu überall verlegt werden kann, während der herkömmliche Satellitenempfang vier dicke Koaxialkabel benötigt. Der optische Satellitenempfang versorgt problemlos Hunderte von Haushalten, da er sein Signal über weite Strecken weitgehend verlustfrei verteilt. Durch den geringeren Materialverbrauch spart er außerdem Geld.

9. Kann ich mit einer Satellitenanlage Kosten sparen?

Ja!

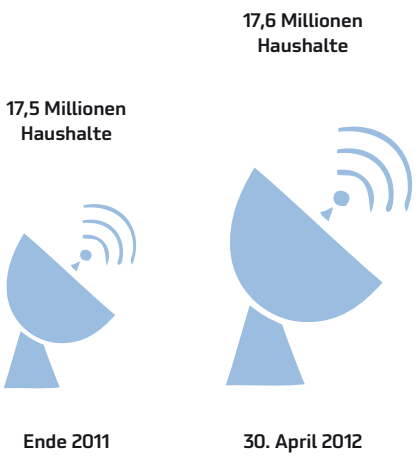
Ja, eine Satellitenanlage belastet verglichen mit dem Kabelfernsehen den Geldbeutel deutlich weniger: Der Betreiber zahlt keine Kabelgebühren. Je nach Größe der Wohnanlage und Anbieter können über diesen Empfangsweg zwischen 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel eingespart werden.

Erfahren Sie mehr über Satellitenlösungen für Mehrteilnehmeranlagen anhand von Umrüstungsbeispielen unter www.astra.de/wowi in der Rubrik „Praxisbeispiele“.

ASTRA TV-Monitor

Satellit baut Vorsprung aus

Fernsehen über Satellit wird in Deutschland zunehmend beliebter: Trotz der Abschaltung des analogen Signals am 30. April 2012 empfingen im ersten Halbjahr 17,6 Millionen Haushalte ihr Fernsehprogramm über Satellit als Erstempfangsweg. Ende 2011 waren es noch 17,5 Millionen gewesen. Zu diesem Ergebnis kommt der TV-Monitor, den das Marktforschungsinstitut Infratest im Mai 2012 im Auftrag von ASTRA in Kooperation mit den Landesmedienanstalten durchgeführt hat. Wolfgang Elsäßer, Geschäftsführer ASTRA Deutschland, freut sich über das Resultat: „Mit diesen Zahlen können wir sehr zufrieden sein. Anfang 2012 gab es noch 1,8 Millionen analoge Satellitenhaushalte, die sich bis zur Abschaltung Ende April für eine digitale Umrüstung oder einen anderen Empfangsweg entscheiden mussten. In diesem schwierigen Umfeld ist es uns gelungen, die Zuschauer von den Vorteilen des digitalen Satellitenempfangs zu überzeugen und somit unsere Reichweite auszubauen."



Urheberrecht

Service aus einer Hand

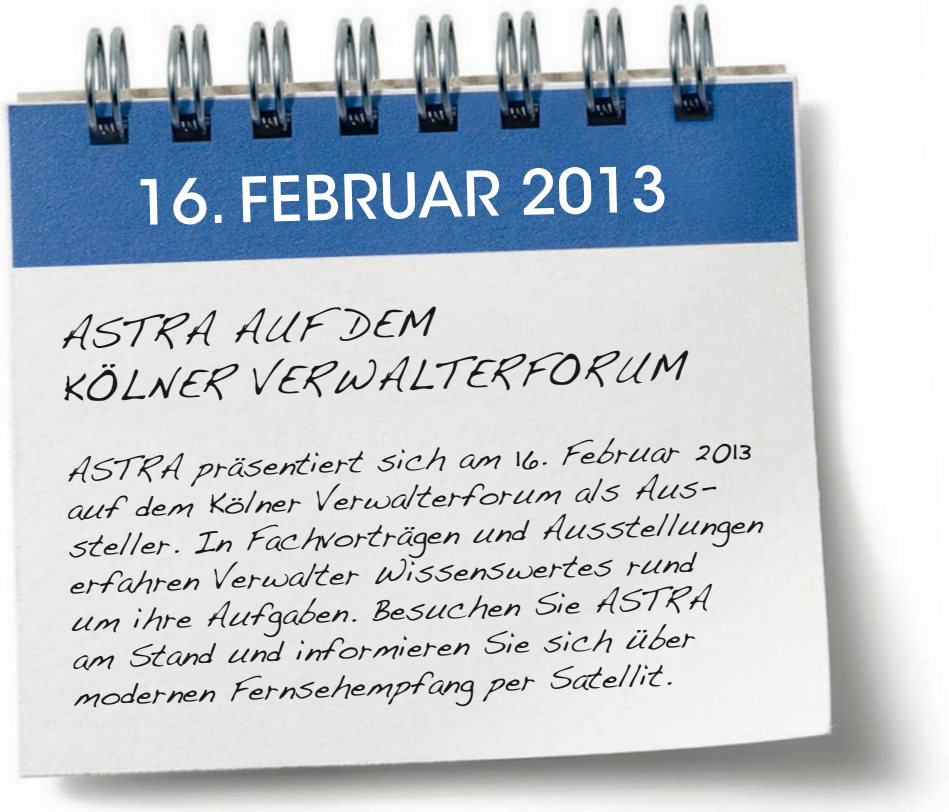
Der Betrieb einer Sat-Anlage muss nicht schwierig sein. Verwalter können diese Aufgabe an Elektro-Installateure abgeben. Im Rahmen eines Wartungsvertrags kümmern sich diese um den Rechteeinkauf bei Verwertungsgesellschaften. Die Fachleute erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA. Übrigens zahlen auch Kabelkunden per Gebühr Urheberrechtsabgaben.
Mehr dazu: **www.astra.de/wowi**

Schneller zur Realisierung

Tipps, Referenzen und Experten

Gewusst wo, gewusst wie, gewusst mit wem. ASTRA hat ein Internet-Portal für die Wohnungswirtschaft gestartet. Wohnungsunternehmen, Verwalter, Vermieter und Bauträger erfahren hier alles Wissenswerte über die moderne digitale Medienversorgung via Satellit – von A wie Analogabschaltung über M wie Mieterzufriedenheit bis Z wie Zwischenfrequenz. Und Sie finden vor allem spezialisierte Installationsbetriebe.

Mehr dazu:
www.astra.de/wowi



Ihre Ansprechpartnerin

Ich helfe Ihnen gerne weiter. Sie erreichen mich unter der Nummer 089 1896 2119 oder per E-Mail unter graziella.treffler@ses.com

Impressum

Eine Sonderveröffentlichung der
ASTRA Deutschland GmbH
Beta-Straße 10b, 85774 Unterföhring
Verantwortlich: Graziella Treffler
Umsetzung: ergo Unternehmenskommunikation, München

Schöngerechnet oder effizient?

Erneuerbare Energien und Geschosswohnungen im Bestand passen bislang nicht so recht zusammen. Allenfalls in üppig geförderten und prestigeträchtigen Leuchtturmprojekten von Wohnungsunternehmen findet man bislang die Öko-Energien. Und das hat seinen Grund: Oft bleiben die Hersteller noch den Nachweis der Wirtschaftlichkeit schuldig.

Mehr als ein Drittel der 2011 fertiggestellten Wohngebäude nutzt dem Statistischen Bundesamt zufolge erneuerbare Energien. Am häufigsten kommen Wärmepumpen zum Einsatz, seltener Solarthermie, Holz, Biogas und Biomasse. Im Geschosswohnungsbestand hingegen kommen die Erneuerbaren bislang kaum zum Einsatz.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt, dass die Gebäudehülle von Neubauten thermisch relativ dicht sein muss. Weil durch die gedämmte Hülle deutlich weniger Wärme entweichen kann, muss insgesamt sehr viel weniger Heizenergie erzeugt werden. Deshalb können Neubauten mit regenerativen Systemen beheizt werden, die weniger leistungsfähig sind als konventionelle Heizungen. Hersteller wie Buderus, Vaillant und Viessmann bieten für gedämmte Gebäude Hybridsysteme, bestehend aus Wärmepumpe und (Bio-)Gas-Brennwertheizung. Bei diesen Systemen wird die Grundlast soweit wie möglich mit Erneuerbaren gedeckt. Steigt der Wärmebedarf darüber hinaus, wird der Bedarf mit fossiler Energie – meist Gas – abgedeckt.

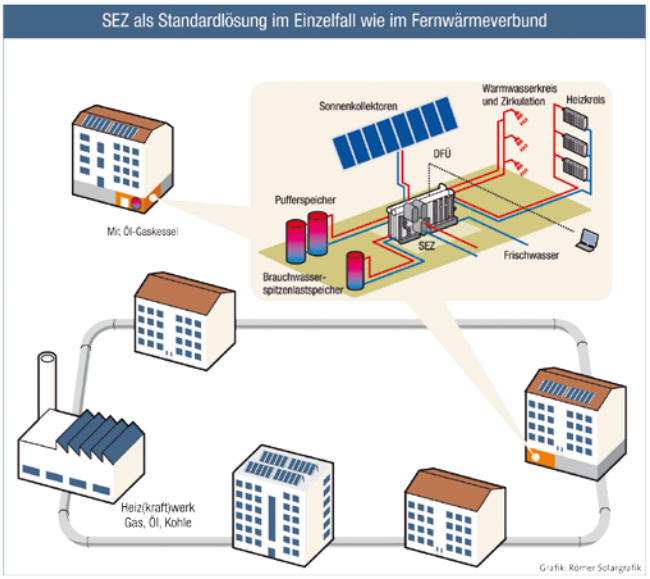
Fotos: © Gyuszkofoto / Shutterstock.com; Römer Solargrafik

Die Hersteller haben bei **Solarthermie** die **Probleme unterschätzt**

Hersteller haben bei Solarthermie die Probleme unterschätzt

Allerdings sind längst nicht alle Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen gut gedämmt. Für solche Objekte werden Kombinationen aus Gas-Brennwertheizung plus Solarthermie angeboten. Doch bislang konnte die Solarthermie in der Wohnungswirtschaft nicht Fuß fassen. Viele Hersteller glaubten anfangs, ihre im Ein- und Zweifamilienhaus bewährten Standardanlagen nach oben skalieren zu können. Doch sie hatten die damit einher gehenden Probleme unterschätzt. Was im Kleinen funktioniert, scheitert oft im größeren Maßstab. Im Jahr 2010 wurden für die Kampagne „Solar – so heizt man heute" drei Kompetenzzentren (www.solarwaerme-info.de) eingerichtet, um den Bau großer Solarthermieanlagen (Grosol) zu forcieren. Unter Grosol versteht man Solarwärmeanlagen für Wohnhäuser mit drei bis zwölf Wohneinheiten. Die vom Bundesumweltministerium mit 50 Prozent geförderte Kampagne verzichtet bis heute auf Amortisationsrechnungen. Statt dessen wird der Eindruck erweckt, Grosol würde sich in jedem Fall rechnen – und das ist so nicht richtig.

Eine konventionelle Solaranlage wurde damals in der Regel als Vorwärmanlage konzipiert und indirekt über Pufferspeicher an die vorhandene Haustechnik angeschlossen. Diese Auslegung und eine fehlende übergeordnete Steuerung führten vielfach dazu, dass die Kessel über lange Perioden zum Nachheizen gezwungen wurden. Das jedoch macht Heizintervallen unwirtschaftliche und verschlechtert den Jahresnutzungsgrad. Erst eine Anlagentechnik, die mit einer übergeordneten Steuerung in der Lage ist, das Zusammenwirken von Kessel, Kollektor und Speicher zu optimieren, spielt die Stärken der Solarwärme aus.



Die Wohnanlage der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen läuft seit 2009 erfolgreich.

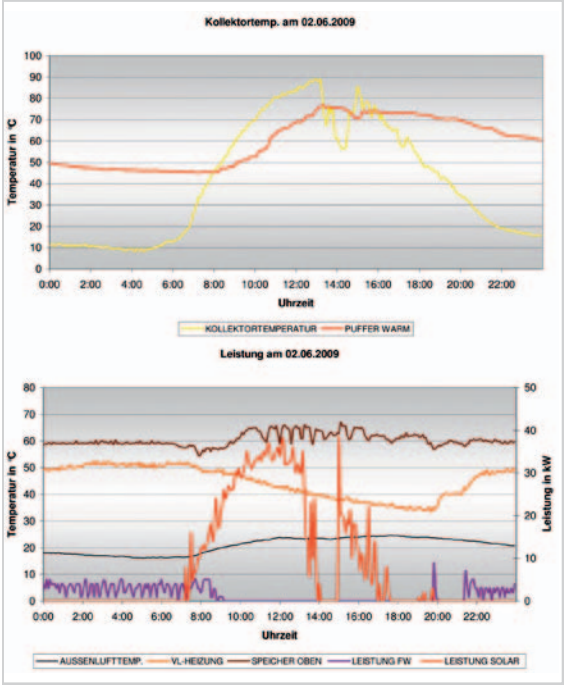
Eine intensive und neutrale Beratung ist wichtig

Noch immer wird sehr allgemein argumentiert, große Solaranlagen sparten mehr Energiekosten, als sie Kapitalkosten verursachten. Dabei wird oft so getan, als ob der Kollektorertrag die Einsparung sei. Die Energieeffizienz der Gesamtanlage wird dabei außen vor gelassen. Je mehr Kollektorfläche auf dem Dach installiert werde, desto besser. Schließlich erhöhe das den Kapitalwert der Immobilie und nütze auch dem Klima. Genannt wird der Pi-mal-Daumen-Wert von einem Quadratmeter Kollektorfläche pro Bewohner. Deutlich wird dabei kaum, dass die Höhe der Investitionen – also auch die Größe der Kollektorfläche – sich nach der Höhe der daraus folgenden Modernisierungsumlage richten muss und dadurch oder durch die Mietobergrenze eines Mietspiegels begrenzt wird. Solange die Hersteller diesen Zusammenhang nicht verstehen, werden sich solche Systeme in der Wohnungswirtschaft nicht durchsetzen.

Inzwischen bringen die großen Heizungshersteller verstärkt große solarthermische Hybridsysteme auf den Markt – manche davon für bis zu 200 Einheiten. Um jedoch keine schöngerechnete Anlage zu bekommen, sollte sich der Verwalter vor einem Kauf intensiv von einem Ingenieur oder einem ausreichend qualifizierten neutralen Gebäudeenergieberater informieren lassen. Eine solche Beratung wird übrigens staatlich gefördert.

SO STEUERT DIE SEZ

Im Tagesprotokoll vom 2. Juni 2009 wird beispielhaft dokumentiert, wie die Steuerung der Wohnanlage im Schenkendorfer Flur arbeitet. An diesem Tag war der Jahreszeit entsprechend die Heizung im gesamten Gebäude ausgeschaltet. Der Verbrauch bezieht sich also auf die Warmwasserversorgung. Interessant ist vor allem die Leistungskurve der Fernwärme in Korrespondenz zur Kollektortemperatur. Die Fernwärmeversorgung konnte bereits kurz nach 9.00 Uhr abschaltet werden und blieb bis kurz nach 21.00 Uhr aus. Zwischen 14.00 und 15.00 Uhr übernahm der Pufferspeicher bei einer kurzzeitigen Wolkenbildung die Wärmeversorgung. Ab 18.00 Uhr übernahm er wieder die Funktion des Wärmelieferanten bis nach 21.00 Uhr. Dies ist möglich, weil der eingebaute Pufferschichtenspeicher sehr gut isoliert ist und die benötigte Temperatur von über 60 Grad lange halten kann.



Eine neue Anlage verspricht Effizienz und Energieeinsparung

Dass Solarthermie in der Wohnungswirtschaft funktionieren kann, zeigen Firmen wie Parabel Energiesysteme aus Potsdam. Das Konzept der Solarenergiezentrale (SEZ) verbindet per Wärmetauscher zwei Wärmelieferanten zu einer einheitlichen Anlage. Gesteuert wird dabei nach dem Prinzip Nutzung geht vor Pufferung,

Foto: Simon Schaake

Der Verwalter sollte sich **vor** einem **Kauf intensiv von** einem **Ingenieur** oder einem ausreichend qualifizierten neutralen **Gebäudeenergieberater informieren lassen.**

verbunden mit einem Vorrang für die Solarwärme.

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen (WGKW) hatte sich für die solare Modernisierung eines Plattenbaus Typ WBS 70 mit 40 Wohneinheiten im Schenkendorfer Flur 18 bis 21 bereits im ersten Halbjahr 2009 entschieden. Nach guten Erfahrungen und nachgewiesener Energieeinsparung hat die WGKW seit dem weitere Wohnanlagen mit der Steuerzentrale ausgestattet.

Transparente Heizkosten und optimales Ausnutzen der Solarwärme

Mit der Solarenergiezentrale kauft der Investor eine gläserne Heizung, die zu einer Kostentransparenz führt, wie sie bislang in der Wohnungswirtschaft nicht üblich war. Möglich wird das durch eine umfangreiche Sensorik. Wärmemengenzähler liefern via Internet Informationen über die von der Regelung verteilten Energiemengen und bilden die Kosten ab.

Bei der SEZ-Systemlösung Fernwärme und Solar XXL wird versucht, die von den Kollektoren eingefangene solare Wärme optimal auszunutzen. Je besser dies gelingt, desto weniger muss auf die Grundlast der Fernwärme zurück gegriffen werden. Dies ist nicht einfach eine Frage der Sonneneinstrahlung. Im komplexen Gefüge der Verteilung der Energie auf Heizung und Warmwasserverbraucher geht es um die richtigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt. Solare Heizungsunterstützung kann bereits bei niedrigeren Kollektortemperaturen beginnen. Beim Warmwasser hingegen ist bei einer zentralen Warmwasserversorgung wegen des Legionellenschutzes eine Mindesttemperatur von 60 Grad Celsius erforderlich. Die eingefangene Sonnenwärme wird entsprechend dieser unterschiedlichen Parameter und der aktuellen Verbrauchssituation im Gebäude gesteuert.

Die Solare Energiezentrale zeigt, dass solarthermische Anlagen in der Wohnungswirtschaft durchaus eine Rolle spielen können, wenn sie richtig geplant, gebaut und betrieben werden – aber auch nur dann.

KRITERIEN FÜR EINE AUSWAHL GROSSER SOLARANLAGEN

> Solarwärmeanlagen sind **Hybridsysteme**, die man für die **Heizung** und die **Warmwasserversorgung** einsetzen sollte

> Reine **Warmwasser-Anlagen** arbeiten **nicht ausreichend** wirtschaftlich

> Eine Anlage sollte mit allen **fossilen Energieträgern**, also Öl, Gas, KWK-Fernwärme, Pellets und Erdwärme, **kombinierbar sein**, um jederzeit wechseln zu können

> Das **technische Prinzip** der Vorwärmanlagen ist **überholt**, eine direkte Belieferung der Verbraucher (Warmwasser und Heizung) mit **Sonnenwärme ist wirtschaftlicher**

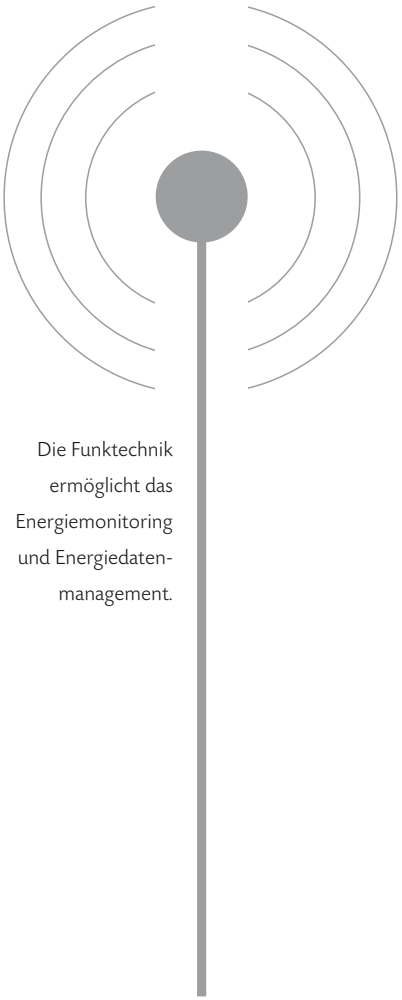
> **Wärmemengenzähler** und **Online-Monitoring** sind Stand der Technik und sollten als **Teil der Anlage** angesehen werden

> Mit **Systemanbieter, Installateur** beziehungsweise **Planer** sollten eindeutige und **überprüfbare Werte** bezüglich der Einsparziele und der Gesamteffizienz auf Basis einer Rentabilitätsberechnung **vereinbart werden**

> Geeignete **Fachleute** findet man bei der **Deutschen Energieagentur** (Dena) unter dem Stichwort Expertenliste.

Vom Ableser zum Energiedienstleister?

Weil die Energiepreise langfristig steigen, setzen Wärmemessdienstleister verstärkt auf neue Services, die Verwalter, Eigentümer und Mieter über die Energieverbräuche informieren. Möglich wird das durch die Funktechnik.



Die Funktechnik ermöglicht das Energiemonitoring und Energiedatenmanagement.

Heizkostenverteiler mit Funktechnik sind im Kommen. Die großen Messdienstleister verbauen in neue Gebäude häufig solche Geräte. Beim Branchenführer Techem, der konsequent auf diese Technik setzt, funken in Neubauten 80 Prozent. Auch Minol stattet Neubauten überwiegend mit Funktechnik aus. Nur bei Kalorimeta spielt der Funk kaum eine Rolle. Selbst im Neubau verbauen die Hamburger mehr als 90 Prozent elektronische Heizkostenverteiler.

Die großen Fünf, Techem, Ista, Brunata-Metrona, Kalo und Minol, bieten beim Funk mehr oder weniger alle die gleiche Technik. Das muss nicht verwundern, denn die Zahl der Gerätehersteller ist überschaubar. Der Funk-Standard arbeitet im Frequenzband 868 MHz. Die Funkheizkostenverteiler speichern ihre Werte zum Stichtag, zur Monatsmitte und zu Monatsende im Gerät. Meist werden dutzende Tageswerte, die letzten 18 Monatswerte und der letzte Jahreswert gespeichert. Im Angebot sind drei Varianten: die kostengünstigste und am weitesten verbreitete Lösung ist das „walk by", weil hier jedes Funkmodul – meist im Treppenhaus – einzeln abgefragt wird. Bei der nächsten Produktstufe werden Datensammler installiert und im Treppenhaus abgelesen. Die Premium-Lösung funkt ihre Daten per Modem (GSM/GPRS, DSL oder Breitband) direkt an den Messdienstleister.

Verdunster kommen langsam außer Mode

Im Bestand ist das noch anders. Einzig Techem hat mehr als die Hälfte aller Heizkostenverteiler im Bestand bereits mit Funk ausgestattet und damit diesen Bereich enorm ausgebaut. Vor zwei Jahren waren es noch 40 Prozent. Die Eschborner setzen konsequent auf die Funktechnik, weil mit der Fernauslesung weitere Services wie das Monitoring möglich sind. Bei Ista und Minol sind zurzeit (nicht funkende) elektronische Heizkostenverteiler noch die häufigsten Erfassungsgeräte, bei Kalorimeta sind es zu rund 40 Prozent Verdunster. Die allerdings kommen langsam außer Mode, weil die Kosten für elektronische Heizkostenverteiler nur noch minimal über denen für Verdunster liegen. Da die Arbeitszeit für die Montage der größte Kostenfaktor ist, fallen die Gerätekosten kaum noch ins Gewicht.

Wenn man die Messdienstleister fragt, bekommt man meist zur Antwort, dass sich die Funk-Ablesung in jedem Fall rechne, auch bei kleinen Mehrfamilienhäusern. „Eine Untergrenze für die Funkablesung gibt es nicht", heißt es da bei Minol, Techem und Ista. Und trotzdem findet man die meisten Funkanlagen in großen Wohnanlagen. Bei großen Objekten relativiert sich der erhöhte Aufwand in der Hardware, weil sich hier die geringere Ablesegebühr bemerkbar macht. Je größer eine Wohnanlage ist, desto öfter muss der Ableser kommen und desto mehr

Verdunster kommen langsam **außer Mode**, weil **elektronische Heizkostenverteiler** nur noch **minimal teurer** sind

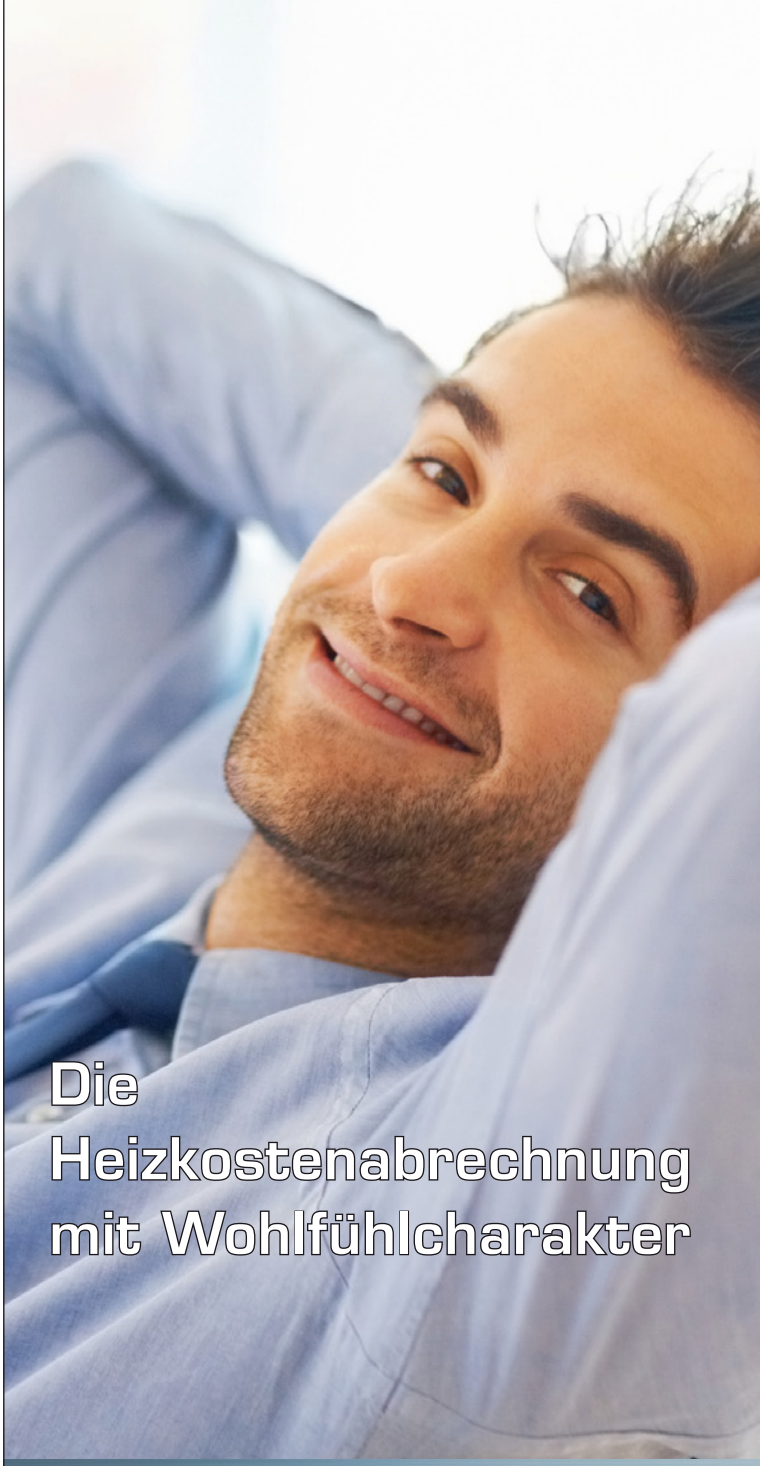
Wohnungen müssen geschätzt werden, weil der Ableser nicht hinein kommt. Dann spart die Funktechnik auch eine Menge Ärger.

Einen anderen Ansatz verfolgt Kalorimeta. Weil für die Legionellenbeprobung und zur Wartung der Rauchmelder ohnehin ein Ableser in das Haus beziehungsweise in die Wohnung muss, halten die Hamburger die Funkerfassung für nicht unbedingt nötig. Wenn Funk eingesetzt werde, dann meist mit der einfachen Technik, bei der einmal pro Jahr per „walk by" abgelesen wird. Dann muss der Ableser zwar ins Haus aber nicht in die Wohnungen hinein.

Funkablesung und permanentes Energiemonitoring

Steigende Energiepreise und immer strengere energiepolitische Vorgaben werden Minol zufolge dazu führen, dass sich die Funkablesung in der Masse durchsetzen wird und permanentes Energiemonitoring für den Verwalter und die Nutzer über Webportale oder Apps auf dem Smartphone ermöglicht. Minol hat dieses Szenario bereits in einem Mehrfamilienhaus in Bietigheim-Bissingen umgesetzt. Auch Ista beobachtet den Trend in einer zeitnahen Visualisierung der Verbrauchsdaten, damit die Nutzer stärker für ihre Verbräuche sensibilisiert werden. Für Techem ist die Funktechnologie eine Möglichkeit, mit gering-investiven Maßnahmen wie dem Energiesparsystem Adapterm und einem Monitoring, Energie einzusparen.

Minol, Techem und Ista sehen im Energiemonitoring schon heute ein sehr hilfreiches Werkzeug – überall dort, wo Verwalter und Hausgemeinschaften den Energieverbrauch im Haus ernsthaft nachvollziehen und optimieren möchten. Dafür bieten die drei Online-Portale an, auf denen in verschiedenen Stufen die Verbräuche in Wohnungen und Gebäuden angezeigt werden. Für Ista ist es außerdem wichtig, dass bei diesem Monitoring neben Wärme und Warmwasser auch Strom miteinbezogen wird. Techem sieht darin auch einen Nutzen für Verwalter. Die könnten so Bewohner gezielt beraten. Schätzungen und Rückfragen der Bewohner würden sich auf ein Minimum reduzieren. Viele Analysemethoden, die online abgerufen werden könnten, identifizierten Schwachpunkte und böten Hinweise auf geeignete Optimierungsmaßnahmen. Kalorimeta hingegen glaubt nicht, dass sich das Smart Submetering so bald durchsetzt. Damit könne allenfalls ein kleiner Marktanteil erreicht werden. Einmal monatlich abzulesen mache für die Wohnungswirtschaft keinen Sinn. Und so darf man gespannt sein, welche Sicht sich in den nächsten Jahren durchsetzen wird.



Seit über 60 Jahren erstellen wir Heizkostenabrechnungen - verbraucherfreundlich und leicht verständlich. Nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifizierte Prozesse und ein umfassendes internes Qualitätsmanagement garantieren die gleichbleibende hohe Qualität unserer Abrechnungen.

Umfangreiche Online-Services sorgen für eine Prozessoptimierung bei Vermieter und Verwalter. Persönliche Ansprechpartner erarbeiten gemeinsam mit Ihnen individuelle Problemösungen.

Mehr unter **www.minol.de/abrechnung**

Minol
Alles, was zählt.

Rechnet sich ein Blockheizkraftwerk?

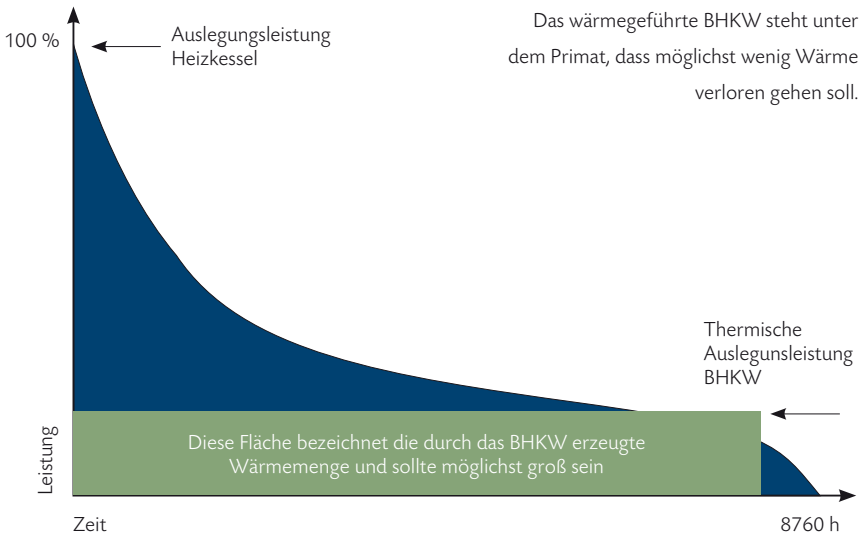
Steigende Heiz- und Stromkosten machen Blockheizkraftwerke (BHKW) für die Wohnungswirtschaft attraktiv. Tatsächlich kann sich ein richtig dimensioniertes und effizientes BHKW schnell amortisieren. Das allerdings steht und fällt mit einer guten Planung und Durchführung.

Die BHKW-Technik boomt. Nach Angaben der Bundesregierung sind zwischen dem 1. April und dem 15. Juli 2012 rund 2100 Förderanträge für BHKW gestellt worden, zwei Drittel davon für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen. Kein Wunder, denn schließlich ist die Technologie ausgereift, politisch gefördert und liefert unschlagbar günstigen Strom. Die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten BHKW sind meist mit Gas betriebene LKW- oder Stirlingmotoren, die Strom erzeugen und Abwärme liefern, mit der sich ein Gebäude beheizen lässt. Dieses System heißt Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Moderne BHKW werden heute für praktisch alle Gebäudegrößen angeboten. Sogenannte Mikro-BHKW liefern zwischen 2,5 und 15 KW elektrische Leistung und werden meist in Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbebetrieben eingesetzt. Bis 50 KW elektrisch leisten Mini-BHKW, die in größeren Wohnanlagen und kleinen Nahwärmenetzen zum Einsatz kommen.

Um wirtschaftlich zu arbeiten, müssen BHKW möglichst lange laufen – und dabei Strom produzieren. Je länger ein BHKW sinnvoll genutzte Wärme und Strom produzieren kann, desto schneller amortisiert sich die Anlage. Die BHKW sind wärmegeführt, das heißt, sie richten sich nach der Wärmegrundlast des jeweiligen Gebäudes. Wird keine Wärme gebraucht, läuft das BHKW nicht. Die thermische Leistung wird so bemessen, dass auch in Schwachlastzeiten die Wärme noch abgenommen werden kann. Um ein BHKW wirtschaftlich zu betreiben, sollte es 5.000 und mehr Stunden pro Jahr laufen. Weil das BHKW nur die Grundlast abdeckt, wird ein weiterer Kessel für die Lastspitzen benötigt. Oft wird dafür der bereits bestehende Kessel weiter genutzt.

Das große Plus des BHKW ist die Produktion von sehr günstigem Strom. In Deutschland liegt der durchschnittliche Strompreis für Haushalte laut Informationen des Branchenverbands BDEW bei 25,7 Cent pro Kilowattstunde. Erdgas als Brennstoff kostet hingegen nur etwa 4 Cent. Wird das Erdgas nun in Strom umgewandelt, spart man mehr als 20 Cent pro Kilowattstunde. So kann die Eigentümergemeinschaft den Verbrauchern in der Wohnanlage günstigen Strom liefern und immer noch guten Gewinn machen. Der günstig erzeugte Strom wird vorrangig selbst verbraucht. Wird mehr Strom produziert als in der Wohnanlage verbraucht, wird er beim Netzbetreiber (VNB) eingespeist. Der VNB ist nach § 4 KWKG verpflichtet, den eingespeisten Strom entsprechend zu vergüten. Wenn das BHKW nicht in Betrieb ist, oder der Strombedarf bei Lastspitzen die Leistung des BHKW übersteigt, kauft man Strom von seinem Stromanbieter hinzu.

Die Investition in ein BHKW amortisiert sich abhängig von den Gegebenheiten bei den meisten Anlagen nach drei bis sechs Jahren. Je nach den Einsatzbereichen für das Heizkraftwerk sind die Renditen für BHKW >



Die Kraft-Wärme-Kopplung eines BHKW erzeugt Wärme und Strom im eigenen Heizungskeller.

unterschiedlich hoch. Das Ingenierbüro BHKW-Consult beziffert die Rendite für große Mehrfamilienhäuser mit 8 bis 15 Prozent.

Um spätere Komplikationen zu vermeiden, sollte der Verwalter bereits im Vorfeld der Investition neben den Eigentümern auch die Mieter ausführlich informieren. Für die Belieferung mit Strom müssen Verträge mit den Mietern und Eigentümern geschlossen werden. In einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Stuttgart mit 148 Eigentümern weigerten sich 11 ältere Eigentümer aus Angst vor Versorgungsausfällen, den eigenproduzierten Strom abzunehmen. Solche Ängste sind zwar irrational, trotzdem sollten Verwalter sie ernst nehmen, weil dadurch das ganze Projekt in Gefahr geraten kann. Die Folge waren monatelange zähe Verhandlungen mit dem Energieversorger über die Kosten von Stromleitungen und zusätzlichen Stromzählern.

Die Kosten eines BHKW

Bei der Anschaffung eines BHKW addieren sich zu den Kosten für die Anlage auch die nicht unerheblichen Kosten für die aufwendige Installation. Die Hydraulik des Heizungssystems muss umgebaut und die elektrische Hausverteilung angepasst werden. Je nach Anlage und örtlichen Gegebenheiten kommen noch weitere Arbeiten hinzu.

Wichtig für die Kosten ist auch die Wahl des Brennstoffs, weil dadurch auch die Folgekosten stark beeinflusst werden. Die Wartungskosten und nicht zuletzt die Lebenserwartung des BHK werden dadurch maßgeblich mitbestimmt. Am einfachsten und günstigsten ist Erdgas. Hier gibt es verschiedene Anbieter, die Wartungskosten sind niedrig und die Anlage hält lange. Wenn die Wohnanlage keinen Gasanschluss hat, könnte Flüssiggas eine Alternative sein. Das erfordert zwar einen großen Tank und ist ein wenig teurer als Erdgas, jedoch kostet auch hier die Wartung wenig und die Lebenserwartung ist hoch. Auf Heizöl sollte man angesichts der mittelfristig zu erwartenden Preisentwicklung verzichten. Auch der Bio-Brennstoff Palmöl ist nicht zu empfehlen. Zwar gibt es dafür eine Förderung nach dem Energie-Einspeise-Gesetz, aber die Lebenserwartung der Anlage sinkt drastisch und die Wartungskosten steigen.

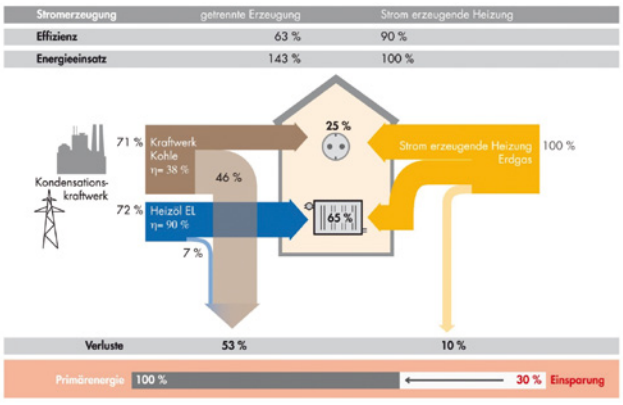
Je nach BHKW-Modell unterscheiden sich die Wartungskosten erheblich von denen einer normalen Heizung. BHKW mit einem Verbrennungsmotor müssen wie PKW regelmäßig gewartet werden – Ölwechsel inklusive. Außerdem muss irgendwann der Motor überholt werden, was ähnlich aufwendig ist wie beim PKW. Die Kosten hierfür sind vergleichsweise hoch. Die Lebensdauer der Motoren reicht von 40.000 bis 60.000 Nutzungsstunden. Teilweise laufen Motoren mit einer Motorrevision mehr als 80.000 Betriebsstunden. Je nach jährlicher Nutzungsdauer beträgt die Laufzeit 10 bis 20 Jahre. Ein BHKW mit Stirlingmotor braucht nur ungefähr so viel Wartung wie eine Brennwerttherme. Entsprechend sind auch die Kosten dafür gering.

Mit einer Rendite zwischen 8 und 15 Prozent und einem Amortisationszeitraum von drei bis sechs Jahren ist ein BHKW aus wirtschaftlicher Sicht reizvoll. Allerdings birgt das BHKW auch große Risiken. Deshalb muss im Vorfeld mit einem erfahrenen unabhängigen Ingenieur ausgiebig geplant werden.

Die Liste der Erstattungen und Förderungen für effiziente Micro- und Mini-BHKW ist lang:

- Vergütung für den eingespeisten Strom (vNNE)
- KWK-Zuschlag in Höhe von 5,41 Cent pro Kilowattstunde
- Erstattung der Energiesteuer (für Erdgas 0,55 Cent je Kilowattstunde, für Flüssiggas 6,06 Cent je Kilogramm und für Heizöl EL 6,135 Cent je Liter)
- Seit April 2012 werden Mini-KWK-Anlagen vom Bundesumweltministerium gefördert. Die Förderhöhe ist abhängig von der elektrischen Leistung und beträgt bis zu 3.500 Euro für ein Mini-BHKW mit 20 Kilowatt.
- Die KfW fördert den Einsatz von BHKW als Einzelmaßnahme wahlweise mit günstigen Krediten oder einem einmaligen Zuschuss von 5 Prozent.

Ebenso wichtig ist es für das Gelingen, dass Eigentümer und Mieter – auch in Einzelgesprächen von dem Projekt überzeugt werden. Und dass kann in großen Wohnanlagen eine echte Kernaufgabe sein. Hinzu kommen dann die steuerlichen Probleme, denen wir uns in einem weiteren Artikel auf den Seiten 36 und 37 widmen.



Der große Vorteil eines BHKW liegt in seinem hohen Nutzungsgrad. Während bei herkömmlicher Erzeugung von Strom und Wärme mehr als 50 Prozrnt der Energie verpufft, sind es beim BHKW nur 10 Prozent.

Rechtsprechung
nach dem BGH-Urteil 44/09

Nach dem viel diskutierten BGH-Urteil 44/09 haben die Obergerichte weitere Entscheidungen rund um die Abrechnung gefällt. Wir haben hier vier interessante Fälle rund um die Jahresabrechnung zusammen getragen.

Beschlussmängelklage gegen alle Eigentümer

Ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft, die nach der Gemeinschaftsordnung in drei Untergemeinschaften gegliedert ist, hat beim Amtsgericht Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft eingereicht, der er selbst angehört. Er beantragt, die zu den Tagesordnungspunkten (TOP) 3, 6 und 7 gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären. Auf der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft waren unter anderem die Jahresabrechnung der Untergemeinschaft für das Jahr 2008 (TOP 3), der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2010 (TOP 6) sowie die Verteilung der das Teileigentum betreffenden Verwaltergebühr in diesem Wirtschaftsplan (TOP 7) beschlossen worden.

Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen. Das Landgericht hatte festgestellt, dass die zu Top 3 und 6 gefassten Beschlüsse teilweise nichtig sind. Das sind alle Kostenpositionen, die das Grundstück und alle Wohnungseigentümer betreffen, wie Gehwegreinigung, Versicherungen und Verwaltungsgebühren. Die zu Top 7 gefassten Beschlüsse zur Verwaltergebühr erklärte das Landgericht insgesamt für nichtig. Der Kläger ging in Revision, weil er die fraglichen Beschlüsse insgesamt für nichtig erklären lassen wollte.

Die Revision beim Bundesgerichtshof blieb ohne Erfolg, weil die Klage beim Landgericht zwar nicht als unbegründet, aber als unzulässig hätte abgewiesen werden müssen. Der Senat hat entschieden, dass eine Klage, mit der ein Beschluss einer Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer angefochten oder für nichtig erklärt werden soll (Beschlussmängelklage), gemäß § 46 Absatz 1 Satz 1 WEG stets gegen alle übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft als notwendige Streitgenossen zu richten ist. Die nur gegen einen Teil der Mitglieder des Verbands

Foto: © Zadorozhnyi Viktor / Shutterstock.com

gerichtete Klage ist deshalb unzulässig (BGH-Urteil vom 20. Juli 2012 – V ZR 231/11).

Falscher Verteilschlüssel macht Abrechnung nicht insgesamt ungültig

Wenn keine besonderen Umstände vorliegen, führt die fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen in der Regel nicht dazu, dass Einzeljahresabrechnungen oder Einzelwirtschaftspläne insgesamt für ungültig zu erklären sind. So entschied der V. Zivilsenat des BGH.

In der Eigentümerversammlung des Klägers wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Unter TOP A 03.6 wurden die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 und unter TOP A 03.8 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 per Mehrheitsbeschluss genehmigt. Der Kläger hat beide Beschlüsse insgesamt und unbeschränkt angefochten, obwohl nur die Verwalterkosten nach einem falschen Umlageschlüssel umgelegt wurden. Deshalb hat der BGH die Klage größtenteils abgewiesen.

Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft sind demnach nur dann gänzlich unwirksam oder ungültig, wenn der nicht beanstandete Teil für sich genommen nicht bestehen bleiben kann und die Gemeinschaft ihn in dieser Form auch nicht beschlossen hätte. Deshalb hat der BGH entschieden, dass ein Teilbeschluss ungültig sein kann, wenn er vom Rest des Beschlusses rechnerisch selbstständig ist und abgegrenzt werden kann (BGH-Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 193/11).

Heizkosten nach Verbrauch umlegen

Zwei Wohnungseigentümer haben gegen die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt. Der Verwalter hatte bei den Heiz- und Warmwasserkosten nicht die tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten, sondern die im Abrechnungsjahr an den Energieversorger geleisteten Abschlagszahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Kläger sind der Meinung, der Verwalter müsse nach Verbrauch abrechnen. Ihre Klage war vor dem Landgericht als Berufungsgericht erfolgreich. Die gegen das Urteil gerichtete Revision der übrigen Wohnungseigentümer, die die Abrechnung für richtig halten, hatte teilweise Erfolg.

Der V. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass in die Gesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stehen, aufgenommen werden müssen. Der Verwalter muss eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorlegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne das Hinzuziehen fachlicher Unterstützung verständlich ist. Diesen Anforderungen genügt die Gesamtabrechnung nur, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und die tatsächlichen Geldflüsse ausweist.

Bei den Einzelabrechnungen sind hingegen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorschreiben. Daher sind für die Verteilung in den Einzelabrechnungen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Die hiermit zwangsläufig verbundene Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung muss der Verwalter in der Abrechnung verständlich erläutern, damit diese übersichtlich und nachvollziehbar ist.

Im konkreten Fall entsprach daher zwar die Gesamtabrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung, nicht aber die Einzelabrechnungen, da sie nicht den tatsächlichen Verbrauch zugrunde legten. Diese müssen neu erstellt werden (BGH-Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10). In dem Artikel auf Seite 34 gehen wir auf die hieraus resultierende Problematik noch einmal genauer ein.

Käufer haftet nur für Abrechnungsspitze

Die Miteigentümer können einen Neuerwerber nicht für die offenen Beträge des Voreigentümers aus dem Vorjahreswirtschaftsplan haftbar machen. Der neue Eigentümer haftet nur für die sogenannte Abrechnungsspitze.

Die Beklagte hat das Wohnungseigentum durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben und war vom 23. April 2008 bis zum 31. Oktober 2008, also auch zur Zeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung für 2007 am 11. Juni 2008, Miteigentümerin der Gemeinschaft. Grundsätzlich gilt, dass der Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht für die noch offenen Beiträge aus dem Wirtschaftplan für das Vorjahr (hier 2007) haftet, sondern nur für eine darüber hinausgehende Abrechnungsspitze. Ein Anspruch gegen den Ersteher auf Bezahlung der noch offenen Beiträge aus dem Vorjahreswirtschaftsplan besteht nicht (LG München I, Urteil vom 20. Dezember 2010 –1 S 4319/10).

TÜVRheinland CERT ISO 9001

canexx® group
premiumpartner der immobilienwirtschaft
trinkwasser . energie . ingenieurleistungen

TRINKWASSERLEITUNGEN SANIEREN
beraten | entwickeln | umsetzen TRINKWASSERHYGIENE SICHERN

Ihr Ansprechpartner: Ingo Burreh • Mail: i.burreh@canexx.eu • Hotline: 0800 2799700 • www.canexx.eu

Heizungsanlage mit Restrisiko

Einrohrheizungen sorgen technisch und rechtlich immer wieder für Probleme. Oft geht es dabei um die – schwierige – Verteilung der Heizkosten. So auch in diesem Urteil aus dem Hohen Norden.

Der Autor
WOLFGANG MATTERN

Wolfgang Mattern ist seit über 28 Jahren selbstständiger Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt im Immobilienrecht sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Steuerrecht. Er ist Mitbegründer und seit über 20 Jahren geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.

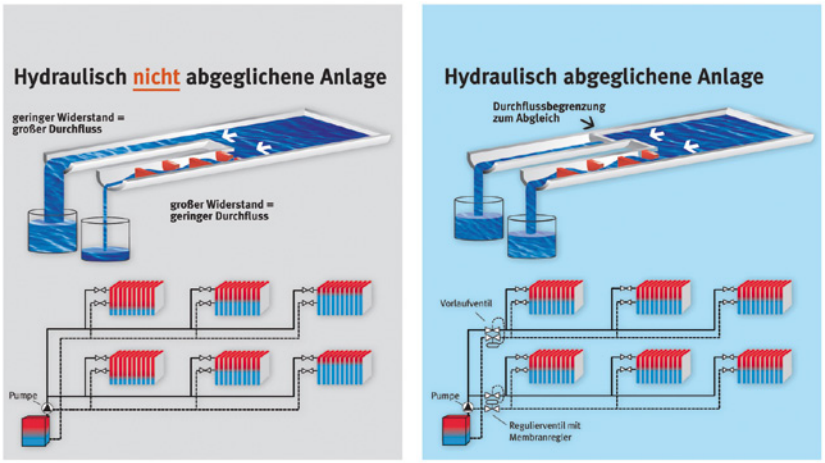
Die Eigentumsanlage mit 84 Wohneinheiten, die größtenteils als Ferienwohnungen genutzt werden, wurde im Jahre 1968 errichtet. Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine Eigentümergemeinschaft. Die Kläger klagen gegen einen Beschluss über die Heizkostenabrechnung. Sie rügen, dass nach der in der WEG praktizierten Heizkostenverteilung 70 Prozent der Gesamtkosten nach den Ableseergebnissen der Verbrauchserfassungsgeräte und nur 30 Prozent der Heizkosten verbrauchsunabhängig anhand der Fläche umgelegt werden.

Die Kläger, die ihre Wohnungen ganzjährig intensiv an Feriengäste vermieten, führen aus, dass über die Rohrleitungen bereits ein hoher Wärmeanteil abgegeben wird mit der Folge, dass für viele Eigentümer keine Notwendigkeit zum Heizen besteht und damit der erfasste Verbrauch in vielen Wohnungen gering ist. Die Konsequenz sei, dass unverhältnismäßig hohe Kosten für ihre Verbrauchseinheiten berechnet würden. Der vom Gericht bestellte Sachverständige hat festgestellt, dass in den Wohnungen der Kläger der Wärmebedarf zu 34 beziehungsweise 39 Prozent durch die Rohrleitungen gedeckt wird. Allein die Auslastung und Nutzung sowie das Nutzungsverhalten habe Einfluss auf die Verbräuche und die Verbrauchskosten. Nach den Berechnungen des Sachverständigen wurden im relevanten Verbrauchsjahr 13,1 Prozent der insgesamt abgestrahlten Wärme über die Messgeräte erfasst. Gleichwohl stellte der Sachverständige fest, dass eine Verteilung der Heizkosten im Verhältnis 70:30 nicht zu beanstanden ist.

„Keine zu strengen Anforderungen an die Auswahl des Verteilungsschlüssels stellen“

Das Amtsgericht Niebüll wies die Klage (Urteil vom 29. Mai 2012, 18 C 19/10) ab.

Foto: © kaarsten / Shutterstock.com



Der Hydraulische Abgleich sorgt bei einer Heizungsanlage für eine gleichmäßige Wärmeverteilung.

Zur Begründung führte es aus, dass der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. Juli 2010 (V ZR 221/09), ausdrücklich festgestellt hat, dass die Eigentümer bei der Verteilung der Heizkosten jeden nach der Heizkostenverordnung zulässigen Maßstab wählen dürfen, „der den Interessen der WEG und den einzelnen Eigentümern angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dabei sind an die Auswahl des Verteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen zu stellen, da sich jede andere Änderung des Verteilungsmaßstabs zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen auswirkt".

Das Gericht sah trotz der Feststellung des Sachverständigen, dass nur 13,1 Prozent der abgestrahlten Wärme durch die Messgeräte erfasst wurden, keine unangemessene oder sittenwidrige Benachteiligung der Kläger, da auch die Wohneinheiten der Kläger in einem nicht unerheblichen Umfang von der Wärmeabstrahlung der einer Verbrauchserfassung nicht zugänglichen Rohrleitung profitieren. Darüber hinaus sei auch zu berücksichtigen, dass die Kläger ihren Kostenaufwand für die Beheizung der Wohnungen ihren Mietern durchbelasten können beziehungsweise eine die Steuerlast mindernde Geltendmachung gegenüber dem Finanzamt möglich ist. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Berufung ist beim Landgericht Itzehoe anhängig.

Um sicherzugehen, verbleibt allein die Verbesserung der Anlagentechnik

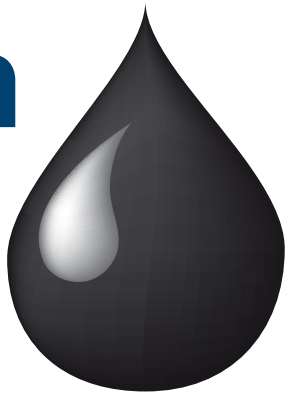
Die Entscheidung des Amtsgerichts Niebüll zeigt, dass eine Abrechnung nach Verbrauch im Verhältnis 70:30 auch bei Einrohrheizungsanlagen zulässig sein kann. Der Umstand, dass ein Teil der über die Rohrleitungen abgegebenen Wärme über die Messgeräte nicht erfasst wird, begründet demnach allein noch keine unangemessene Benachteiligung. Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass die Rechtsprechung zu dieser Problematik nicht einheitlich ist. Das Landgericht Mühlhausen hat in seiner Entscheidung (WuM 2009, 234) ausgeführt, dass für Gebäude, in denen die freiliegenden Heizleitungen überwiegend ungedämmt sind, generell ein niedrigerer verbrauchsabhängiger Anteil von 50 Prozent anzusetzen ist.

Darüber hinaus hat der Verein Deutscher Ingenieure drei Verfahren entwickelt, die die Rohrwärmeabgabe bei der Kostenverteilung angemessen berücksichtigen, so dass alternativ im Rahmen der Abrechnung Kostenkorrekturen nach diesen VDI-Verfahren erfolgen könnten. Um sicherzugehen, verbleibt allein die Verbesserung der Anlagentechnik, zum Beispiel durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich, die Anschaffung geeigneter Pumpen, angepasst an den Leistungsbedarf oder aber eine Dämmung sämtlicher Heizrohrleitungen beziehungsweise die Erneuerung der gesamten Heizungsanlage. Ob das Landgericht Itzehoe die Entscheidung bestätigt, bleibt abzuwarten.

Rechtsanwalt Wolfgang Mattern in Zusammenarbeit mit Rechtsanwältin Nicole Prenzel

Einrohrheizungen geben die meiste Wärme über die Rohrleitungen ab. Deshalb ist es sinnvoll, die Leitungen zu dämmen.

Brennstoffkosten richtig abrechnen



Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Februar 2012 entschieden, dass Heizkosten ausschließlich nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden dürfen. Dies stellt vor allem in Eigentümergemeinschaften den Verwalter vor neue Darstellungsprobleme. Nicht nur Heizkostenabrechnungen mit Öl sind betroffen!

Das Prinzip hinter dem BGH-Urteil V ZR 251/10 hört sich einfach an: Die Kosten für Brennstoff, der zwar geliefert aber nicht verbraucht wurde, müssen in der Gesamtabrechnung auftauchen. Der Verwalter muss aber in den Einzelabrechnungen nach dem Leistungsprinzip abrechnen. Der Teufel steckt im Detail.

Für 2012 darf über die Heizkostenabrechnung nur das abgerechnet werden, was bis Ende Dezember 2012 auch tatsächlich verbraucht wurde. Der Restbestand an Heizöl muss kostenmäßig in den nicht umlagefähigen Teil der Abrechnung 2012 mit dem allgemeinen Verteilerschlüssel einfließen. So können in der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnung unterschiedliche Beträge stehen, wie man an dem Beispiel 2013 am Ende dieses Artikels sieht.

Daher muss der Verwalter zwischen der Gesamt- und der Einzelabrechnung differenzieren. In der Gesamtabrechnung müssen alle geflossenen Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungsjahrs aufgeführt werden, also auch alle Öllieferungen, unabhängig davon, wie viel davon verbraucht wurde. Eine Gesamtabrechnung 2012 kann daher wie folgt auszugsweise aussehen (Beispiel verkürzt nach Spielbauer, Vortrag in Fischen 2012):

I. Ausgaben	
Art der Ausgabe	Euro
Versicherungen	2.000,00
Heizung / Warmwasser Kauf von Heizöl im Jahr	6.000,00
weitere Ausgaben	2.000,00
Summe der Ausgaben	**10.000,00**
II. Einnahmen	
Wohngelder	12.000,00
Summe der Einnahmen	**12.000,00**

In den Einzelabrechnungen müssen jedoch die Kosten für das tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchte Öl aufgeführt sein. Bei Ölheizungen muss der Verwalter also den Restbestand aus dem Vorjahr ermitteln, die laufenden Öllieferungen des Jahres hinzuaddieren und den Restbestand zum Jahresende davon subtrahieren. Die so ermittelten Kosten müssen nun im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden. Sind im Öltank mehrere Lieferungen miteinander vermischt, muss der Verwalter nach dem sogenannten first-in-first-out-Prinzip davon ausgehen, dass als erste Menge das ältere Öl verbraucht wurde. Entsprechendes gilt für weitere Lieferungen. Der verbleibende Restbestand Heizöl wird nach dem allgemeinen Kostenverteilerschlüssel auf alle Eigentümer verteilt. In der Abrechnung 2012 kann dies wie folgt aussehen:

I. Ausgaben	**Einzelabrechnung in Euro**	**Verteiler**	**Ihr Anteil**
Versicherungen	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Heizung / Warmwasser*			
a) Verbrauch	4.000,00	HKA	500,00
b) Anschaffung Ölvorrat	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Sonstige Ausgaben	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Summe Ausgaben	**10.000,00**		**2.000,00**

Aber Vorsicht: Trotz der umständlichen Rechenoperationen müssen die Abgrenzungsbuchungen in der Abrechnung klar und deutlich zu erkennen und nachvollziehbar sein. Auch dies fordert der BGH. Von daher sollten Erläuterungen mit eingebaut werden. Wie z.B.:

> 2012 wurde neues Heizöl für 6.000 Euro eingekauft – siehe Gesamtabrechnung. Verbraucht wurden hiervon 4.000 Liter für 1 Euro pro Liter.
> Diese werden in der Heizkostenabrechnung verteilt.
> Die Kosten für das nicht verbrachte Heizöl sind im laufenden Wirtschaftsjahr keine Verbrauchskosten und werden daher nach dem allg. Verteilerschlüssel verteilt.
> Die diesjährige Belastung für den Heizölvorrat wird in der Abrechnung 2013 berücksichtigt und mit entsprechenden Gutschriften wieder ausgeglichen.

Im Folgejahr sieht die Gesamtabrechnung wie folgt aus:

I. Ausgaben	
Art der Ausgabe	Euro
Versicherungen	2.000,00
Heizung / Warmwasser Kauf von Heizöl im Jahr	3.000,00
weitere Ausgaben	5.000,00
Summe der Ausgaben	**10.000,00**
II. Einnahmen	
Wohngelder	12.000,00
Summe der Einnahmen	**12.000,00**

Und in der Einzelabrechnung:

I. Ausgaben	**Einzelab-rechnung in Euro**	**Verteiler**	**Ihr Anteil**
Versicherungen	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Heizung / Warmwasser*	5.000,00	HKA	1000,00
Verbrauch 2000l Vorjahr			
Verbrauch 2.000l lfd. Jahr			
Sonstige Ausgaben	5.000,00	MEA (1/4)	1250,00
Summe Ausgaben	**12.000,00**		**2.750,00**

Mit folgenden Erläuterungen:

> 2013 wurde neues Heizöl für 3.000 Euro eingekauft – siehe Gesamtabrechnung. Verbraucht wurden hiervon 2.000 Liter für 1,5 Euro pro Liter.
> Darüber hinaus waren am Jahresanfang noch 2000 Liter Heizöl vorhanden, die im Vorjahr gekauft und umgelegt worden sind.
> Diese 4.000 Liter wurden 2013 verbraucht. Die Gesamtkosten von 5.000 Euro (2.000 + 3.000,00) wurden nach der Heizkostenverordnung verteilt.
> Der in den Einzelabrechnungen zu verteilende Betrag von 5.000 Euro deckt sich daher nicht mit dem der Gesamtabrechnung in Höhe von 3.000 Euro. Gleiches gilt für die Gesamtkosten Einzelabrechnung zur Gesamtabrechnung.
> Die 2.000 Euro (2012) wurden in der vergangenen Abrechnung mit dem allg. Verteilerschlüssel berücksichtigt und werden ihnen in dieser Abrechnung wieder gut geschrieben – siehe Jahressaldo.
> Ihre Belastung aus dem Jahr 2012 für den Kauf des Heizölvorrats ist damit ausgeglichen.

Und dieser Ausgleich erfolgt nun hier in der Darstellung des Saldos.

IV. Berechnung Jahresendsaldo Guthaben oder Nachzahlung		**Euro**
Ihr Überschuss bei Ausgaben / Einnahmen	+	250,00
Ihr Anteil an laut Wirtschaftsplan 2013 geschuldeten Zuführung zur Rücklage (keine Ausgabe)	-	500,00
Im Jahr 2012 nach allgemeinem Verteilerschlüssel umgelegter Heizölvorrat, hier Gutschrift	+	500,00
Ihr Guthaben	**+**	**250,00**

PRAXISTIPP: Interessant für den Verwalter ist, wie er die Problematik in der Praxis lösen kann. Das Hauptproblem stellt die Kostenbelastung nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel in der Einzelabrechnung dar.
Lassen sie sich durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Liquiditätsrücklage/Öl-Rücklage beschließen. Eventuell können sie hierzu einen Teil der normalen Instandhaltungsrücklage verwenden. So erfolgt dann keine Kostenbelastung mehr in der Einzelabrechnung und die Gutschriftsproblematik im Folgejahr ist gelöst. Zu der Bildung von Liquiditätsreserven gibt es noch keine obergerichtliche Rechtsprechung. Aus der Praxis heraus erscheinen Sie aber in vielen Fällen mehr als geboten.

ifw - Institut für Wohneigentum
Jörg Schlüter*
Sachverständigenbüro für
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Verkehrswertgutachten für ETW
- Schäden am Bau
- WEG-Recht
- Verkehrssicherung in Wohngebäuden

Tel: (0800) 0944280
(kostenfrei aus dem Festnetz)
www.ifw-bochum.de

Wir erstellen bundesweit Gerichtsgutachten und unterstützen Verwalter und Wohnungseigentümergemeinschaften bei allen Fragen rund um die WEG-Verwaltung

* öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Umsatz- und ertragssteuerliche **Konsequenzen**

Wegen der Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung und der eingeleiteten Energiewende erzeugen Wohnungseigentümergemeinschaften zunehmend Strom durch den Betrieb von Blockheizkraftwerken (BHKW). Der Verkauf des produzierten Stroms hat Umsatz- und ertragssteuerliche Konsequenzen, die Eigentümer bei der Beschlussfassung über den Einbau eines BHKW häufig übersehen und dringend wissen sollten.

Der Autor

ALOIS REUTLINGER

Alois Reutlinger ist seit 1990 selbstständiger Steuerberater und Geschäftsführer der A. Reutlinger Steuerberatungsgesellschaft im baden-württembergischen Rosenfeld. Davor war er im Bereich Außenprüfung beim Finanzamt Balingen tätig. www.steuerberater-reutlinger.de

Der Bundesfinanzhof hat durch seine Rechtsprechung vom 19. Juli 2011 unmissverständlich dargelegt, dass Wohnungseigentümergemeinschaften umsatzsteuerliche Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes sind. In diesem Zusammenhang ist es nicht ausschlaggebend, dass die WEG typischerweise keine Gewinnerzielungsabsicht hat und nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird. Die WEG erbringt an die Eigentümer steuerfreie Umsätze im Sinne des § 4 Nummer 13 des Umsatzsteuergesetzes (UStG). Die Umsatzsteuerbefreiung umfasst grundsätzlich nur die Leistungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Soweit jedoch Leistungen an das Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer erbracht werden, besteht Umsatzsteuerpflicht. Fraglich ist deshalb, ob der Stromverkauf an die Eigentümer eine Leistung sein könnte, die durch die Befreiungsvorschrift des § 4 Nummer 13 UStG miterfasst ist. Ausführungen zu dieser Frage sind allerdings im Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) nicht enthalten, da beim Verfassen dieser Vorschriften sich die Frage der Stromlieferung noch nicht gestellt hat. Da die Stromlieferung im UStG (§ 4 Nummer 13) nicht erwähnt ist, und wohl auch nicht unter die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen zu subsumieren ist, muss man davon ausgehen,

Foto: © Franz Pfluegl / Fotolia.com

dass die Stromlieferung an die Bewohner nicht steuerbefreit ist. Der Stromverbrauch im Gemeinschaftseigentum wird wohl von der Steuerbefreiungsvorschrift des § 4 Nr. 13 UStG erfasst.

Man muss davon ausgehen, dass die **Stromlieferung** an die Bewohner **nicht steuerbefreit** ist.

Die Rechtslage ist noch nicht endgültig geklärt

Sofern eine physische Möglichkeit der Einspeisung in das Stromnetz besteht, arbeitet das Bundesfinanzministerium mit einer Fiktion. Dann wird unterstellt, dass selbst bei Verwendung des Stroms innerhalb der WEG oder aber durch die Mitglieder der WEG im ersten Schritt eine Lieferung an einen Energieversorger erfolgt und im zweiten Schritt eine Rücklieferung an die Verbraucher. In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Rechtslage noch nicht endgültig geklärt ist. So ist derzeit ein Verfahren beim europäischen Gerichtshof unter dem Aktenzeichen C-219/12 anhängig, das durch den österreichischen Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt worden ist. Das Urteil des europäischen Gerichtshofs könnte zumindest in allen nichtbestandskräftigen Fällen zu einer anderen Sachbehandlung oder aber zu einer Änderung der Veranlagung führen.

Da die WEG hauptsächlich nach § 4 Nummer 13 UStG steuerfreie Leistungen erbringt, wird sie in aller Regel als Kleinunternehmer nach § 19 UStG zu beurteilen sein. Die Kleinunternehmereigenschaft liegt dann vor, wenn der nach § 19 Absatz 3 UStG zu ermittelnde Gesamtumsatz im Vorjahr 17.500 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 Euro nicht übersteigen wird. Die steuerfreien Umsätze nach § 4 Nummer 13 UStG sind bei der Berechnung dieses Gesamtumsatzes nicht zu berücksichtigen. Bleibt die WEG auch aufgrund der Stromlieferungen Kleinunternehmer, sind ihre Umsätze nicht umsatzsteuerpflichtig, andererseits ist sie aber auch nicht befugt, die Umsatzsteuer aus den Eingangsrechnungen für das BHKW als Vorsteuer abzuziehen. In vielen Fällen wird die WEG aufgrund der umsatzsteuerlichen Fiktion die Umsatzgrenze von 17.500 Euro allerdings überschreiten. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht nach § 19 Absatz 2 >

Am 01. November 2011 ist die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Diese verpflichtet Gebäudeeigentümer bzw. deren Vertreter, die Trinkwasserqualität gemäß TrinkwV in vermieteten Wohngebäuden zu gewährleisten, und sieht daher die regelmäßige Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen vor. Als serviceorientiertes Messdienstunternehmen bietet KALORIMETA diesen Service für die Wohnungswirtschaft deutschlandweit an.

KALORIMETA AG & Co. KG • 20097 Hamburg • trinkwasser@kalorimeta.de • www.kalorimeta.de

UStG die Möglichkeit, zur Umatzsteuerpflicht zu optieren. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein Beschluss der Wohnungseigentümer, wie unzweifelhaft aus dem Urteil des OLG Hamm vom 12. Mai 1992 (NJW-RR 1992 Seite 1232) hervorgeht. Bei der Einspeisung in das öffentliche Netz handelt es sich um eine sonstige Leistung nach § 1 Absatz 1 UStG, die der Umsatzsteuer unterliegt. In der Einspeisevergütung ist gemäß § 18 Absatz 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) keine Umsatzsteuer enthalten. Deshalb muss der Energieversorger der WEG die Umsatzsteuer vergüten, wenn sie nicht Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UStG ist. Für die fingierte Lieferung in das öffentliche Netz und die Rücklieferung sind die Vorschriften in Abschnitt 2.5 Absatz 8 UStAE zu beachten. Die Bemessungsgrundlage ist analog zu ermitteln.

Vorsteuerabzug nur bei 100 Prozent Unternehmensvermögen

Um den Vorsteuerabzug zu gewährleisten, ist es unabdingbar, dass die WEG gegenüber dem zuständigen Finanzamt erklärt, dass sie das BHKW zu 100 Prozent dem Unternehmensvermögen zuordnet. Diese Zuordnungsentscheidung spielt eine wesentliche Rolle für eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs, wenn sich die Verhältnisse ändern und somit eine Änderung gemäß § 15a UStG in Verbindung mit Abschnitt 2.5 Absatz 11 UStAE durchzuführen wäre. Ist diese Zuordnung unterblieben, wäre eine positive Berichtigung gemäß § 15a UStG aufgrund des BFH-Urteils ausgeschlossen. Der Vorsteuerabzug gemäß § 15 UStG ist sowohl aus den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten des BHKW, aus den laufenden Kosten und gegebenenfalls aus der fingierten Rücklieferung möglich. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Rechnungslegungsschriften des § 14 Absatz 4 Nummer 1 bis 9 UStG genau eingehalten werden müssen. Ansonsten versagt die Finanzverwaltung den Vorsteuerabzug.

Die ertragssteuerliche Behandlung der WEG und deren Eigentümer richtet sich nach den Vorschriften des § 15 EStG für gewerbliche Einkünfte. Sofern Steuerpflichtige, die ein BHKW betreiben, Strom erzeugen und diesen an Versorgungsunternehmen veräußern, erzielen sie daraus unter der Voraussetzung einer Gewinnerzielungsabsicht Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Gewinnerzielungsabsicht ist laut Oberfinanzdirektion Rheinland unter der Berücksichtigung der individuellen Leistungsdaten des BHKW, der erhaltenen Fördermittel, der Nutzungsdaten der Anlage, der vorgenommenen Investitionen und der Finanzierung zu überprüfen. Ideal für die WEG wäre allerdings, wenn das Ergebnis dieser Überprüfung dazu führen würde, dass keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Wenn die WEG aufgrund dieses Ergebnisses nicht in Gewinnerzielungsabsicht handelt, ergibt sich bei einem Tätigkeitsumfang der WEG keine ertragssteuerliche Relevanz und somit in letzter Konsequenz auch keine Auswirkung bei den Eigentümern.

Kommt die Finanzverwaltung zu dem Ergebnis, dass eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, wäre das Ganze im Rahmen einer Mitunternehmerschaft zu behandeln. Die steuerliche Mitunternehmerschaft wäre nur hinsichtlich der Gewerbe- und Umsatzsteuer steuerpflichtig. In Bezug auf die Einkommensteuer ist jeder Mitunternehmer (WEG-Eigentümer) anteilig selbst steuerpflichtig, weshalb die gemeinschaftlichen Einkünfte der WEG gemäß § 180 Abgabenordnung (AO) einheitlich und gesondert festzustellen wären. Die WEG hätte in diesen Fällen eine jährliche Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Betriebsausgaben, die beim einzelnen Eigentümer für das BHKW anfallen, wären in der Feststellungserklärung als sogenannte Sonderbetriebsausgaben geltend zu machen. Hierbei ist streng darauf zu achten, dass diese sogenannten Sonderbetriebsausgaben nur in der Feststellungserklärung und nicht in der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden können.

Bei der **Komplexität** der steuerlichen Vorgänge sollten **Verwalter** bereits bei der **Planung** einen **Steuerberater** hinzuziehen.

BHKW von Anfang an mit Steuerberater planen

Bei den Einnahmen aus Kapitalvermögen verzichtet die Verwaltung aufgrund der Randnummer 18 des Schreibens vom Bundesfinanzministerium (BMF) vom 18. Dezember 2009 in der Regel auf die gesonderte Feststellung nach § 180 Absatz 3 AO. Damit reicht es aus, wenn der Verwalter die anteiligen Zinsen in der jeweiligen Abrechnung für den einzelnen Eigentümer nach Miteigentumsanteilen gesondert ausweist. Eine Verwaltungsanweisung, dass etwaige gewerbliche Einkünfte der WEG in der Jahresabrechnung nur aufgeführt werden können und deshalb auf die einheitliche und gesonderte Ermittlung der Einkünfte verzichtet werden könnte, wurde bislang nicht erlassen. Im Rahmen politischer Gespräche der Verbände sollte beim Finanzministerium darauf hingewirkt werden, dass derartige gewerbliche Einkünfte ebenfalls unter die Randnummer 18 des genannten BMF-Schreibens eingeordnet werden können. Damit würde die Arbeit für die Verwaltungsunternehmen wesentlich entlastet werden und es wäre ebenfalls eine enorme Arbeitserleichterung für die beteiligten Finanzämter.

Bei der Komplexität der gesamten steuerlichen Vorgänge, die in diesem Artikel nicht abschließend dargestellt und beurteilt werden konnten, sollten Verwaltungsunternehmen bereits bei der Planung einen Steuerberater hinzuziehen, um alle Gestaltungsmöglichkeiten im Interesse der WEG ausschöpfen zu können.

Alois Reutlinger

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Das Wohnungseigentumsrecht ist ein weites Feld für juristische Auseinandersetzungen. Auf den folgenden Seiten stellen wir wichtige Urteile kurz vor und geben praktische Tipps für die tägliche Arbeit.

Verjährung des Wohngeldanspruchs und Prozessmacht des Verwalters

Was war passiert? Die Beklagten sind seit Februar 2009 Eigentümer einer Wohnung. Nach der Gemeinschaftsordnung haften Veräußerer und Erwerber einer Wohnung gesamtschuldnerisch für Rückstände des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Im November 2009 wurden die Beklagten von der Gemeinschaft unter anderem auf Zahlung eines Wohngeldrückstands für das Jahr 2005 verklagt. Dagegen erhoben sie die Einrede der Verjährung.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH teilte die Ansicht, dass der Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 2 WEG auf Zahlung von Vorschüssen auf das Wohngeld für das Jahr 2005 wegen der Verjährung nicht mehr durchsetzbar ist. Der Anspruch auf Zahlung der Vorschüsse aufgrund des für 2005 beschlossenen Wirtschaftsplanes ist mit Abruf durch den Verwalter entstanden. Er bleibt auch nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung und selbst wenn diese nicht erfolgt unverändert bestehen. Die Verjährungsfrist von drei Jahren beginnt daher mit dem Ende des Jahres, in dem der Vorschuss entstanden ist und fällig wurde, hier also mit Ablauf des Jahres 2005.
Der Beschluss über die Jahresabrechnung führte nicht zum Neubeginn der Verjährung, weil er ohne Einfluss auf den Anspruch ist. Auch hat die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht die Kompetenz, den Anspruch durch Beschluss erneut fällig zu stellen und damit den Neubeginn der Verjährung herbeizuführen. Zur gerichtlichen Geltendmachung dieses Anspruchs der Gemeinschaft ist der Verwalter auch ohne gesonderten Eigentümerbeschluss berechtigt, wenn die noch vor Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG aufgestellte Gemeinschaftsordnung, die Ermächtigung des Verwalters zur Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter als Bevollmächtigten der Eigentümergemeinschaft vorsieht. Dies folgt aus einer ergänzenden Auslegung der Regelung der Gemeinschaftsordnung.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 1.06.2012 - V ZR 171/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 16 vom 27.8.2012.

Die Autorin
DR. SUSANNE SCHIESSER
Dr. Susanne Schießer ist Rechtsanwältin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilien im Bestand, Immobilientransaktionen und Grundstücksrecht, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieurrecht und dem Projektsteuerungsrecht. Sie hält regelmäßig Fachvorträge und veröffentlicht in der Fach- und Wirtschaftspresse. Seit 2009 ist sie Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater". www.sibeth.com

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter muss die Vorschüsse innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig waren, geltend machen, um die Verjährung zu verhindern. Hierzu ist er in aller Regel nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ohne weiteren Eigentümer-Beschluss berechtigt und verpflichtet.

Foto: © Shutterstock.com

Trittschallschutz im Wohnungseigentum

Was war passiert? Den Klägern gehört eine Eigentumswohnung in einem 1966 errichteten Gebäude. Als die Kläger ihre Wohnung kauften, war die darüber liegende Wohnung der Beklagten teilweise mit Teppich ausgelegt, weshalb die Kläger das Haus für nicht hellhörig hielten. Der Teppich wurde nach einem Mieterwechsel durch Laminat und Fliesen ersetzt, welche – entsprechend den Regeln der Technik – auf einer Schallschutzmatte über dem ursprünglich vorhandenen Parkettboden verlegt wurden. Seitdem sehen sich die Kläger unzumutbaren Lärmbelästigungen ausgesetzt und verlangen von den Beklagten eine Verbesserung des Trittschallschutzes. Sachverständigengutachten ergaben, dass der Trittschallschutz mit dem neuen Bodenbelag im Vergleich zum Zustand bei Errichtung des Gebäudes wesentlich verbessert ist und den geschuldeten Standard nur in vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbaren Maß überschreitet.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH verneint einen Anspruch der Kläger auf Verbesserung der Trittschalldämmung.
Für die Beurteilung des einzuhaltenden Schallschutzes stellt das Gericht auf die DIN 4109 in der Fassung von 1962 ab, da sich der einzuhaltende Schallschutz grundsätzlich nach den bei Errichtung des Gebäudes gültigen Mindeststandards richtet. Der Austausch des Bodenbelags begründete nicht die Verpflichtung zur Einhaltung der Werte der DIN 4109 in der aktuellen Fassung von 1989. Die Erwartung, dass die bei Vornahme der Arbeiten gültigen Werte eingehalten werden ist, nur bei baulichen Veränderungen des Gebäudes oder bei Eingriffen in die Gebäudesubstanz begründet. Das ist bei einer Renovierung, bei der nur der Bodenbelag im Sondereigentum ausgetauscht wird, ohne dass Estrich oder Geschossböden betroffen sind, nicht der Fall.
Auch wurde durch die über Jahre vorhandene Ausstattung der Wohnung mit Teppich kein Anspruch auf einen erhöhten Trittschallschutz begründet. Der Wohnungseigentümer ist in der Ausstattung seiner Wohnung frei, solange er den in der Wohnanlage geschuldeten Mindeststandard einhält. Er verliert diese Freiheit auch dann nicht, wenn er eine Ausstattung wählt, die einen über das geschuldete Maß hinausgehenden Schutz bietet und kann folglich nicht gezwungen werden, diesen erhöhten, nicht geschuldeten Standard aufrecht zu erhalten.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 01.06.2012 - V ZR 195/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 17 vom 17.9.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bei Auseinandersetzungen über Lärmbelästigungen durch Trittschall sind folgende vom BGH in seiner Entscheidung zusammengefassten Regeln zu beachten.
Der Wohnungseigentümer ist in der Ausstattung seiner Wohnung frei, solange er sich an den Mindeststandard des Schallschutzes hält. Daher müssen Fußbodenbeläge als Ausstattung einer Wohnung eine genügende Trittschalldämmung bieten, um die durch das Umhergehen in der Wohnung entstehenden Geräusche in einem zu duldenden Rahmen zu halten.
Für die Beurteilung des dazu mindestens erforderlichen Schallschutzes ist im Mietrecht wie im WEG-Recht regelmäßig auf die DIN 4109 abzustellen. Entscheidend sind die Werte, die sich aus der bei Errichtung des Gebäudes gültigen Fassung ergeben.
Eine Verpflichtung zur Anpassung des Schallschutzes an das Niveau der aktuellen Fassung der DIN 4109 nach Errichtung des Hauses besteht grundsätzlich nicht. Ein dahingehender Anspruch wird nur durch bauliche Veränderungen oder Eingriffe in die Gebäudesubstanz begründet, die die Erwartung begründen, dass den Anforderungen an einen Neubau genügt wird. Eine Renovierung, bei der nur der Bodenbelag im Sondereigentum ausgetauscht wird, ohne dass Estrich oder Geschossböden betroffen sind, genügt nicht.
Ein über die DIN 4109 hinausgehender Schallschutz kann nur verlangt werden, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung besteht oder wenn die Wohnanlage mit einer diesen erhöhten Schutz bietenden Ausstattung errichtet wurde, sodass der erhöhte Schallschutz als Eigenschaft der Anlage anzusehen ist.
Die Ausstattung einer einzelnen Wohnung, die nach Errichtung eingebaut wurde, stellt keine Eigenschaft der Wohnanlage dar. Daher kann die Aufrechterhaltung eines über den geschuldeten Mindeststandard hinausgehenden Schutzes auch dann nicht verlangt werden, wenn dieser über längere Zeit bestanden hatte.
Abweichungen vom geschuldeten Schallschutz stellen nur dann einen nicht zu duldenden Nachteil dar, wenn sie vom Menschen wahrnehmbar sind.
Da die Überschreitung des geschuldeten Standards für den Menschen nicht wahrnehmbar war, konnte auch mit dieser Begründung eine Verbesserung des Trittschallschutzes nicht durchgesetzt werden.

Fotos: © Yuri Arcurs, Calek / Shutterstock.com

Messergebnisse nicht geeichter Zähler nicht unverwertbar

Was war passiert? Die Parteien streiten über die Richtigkeit von Heizkostenabrechnungen. Anlass des Streits war, dass die Abrechnung aufgrund von Werten erfolgte, die von Zählern stammten, deren Eichgültigkeit abgelaufen war.

Die Meinung des Gerichts: Das OLG München ist der Ansicht, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Heizkostenabrechnung nicht alleine wegen der Ablaufs der Eichgültigkeit für ungültig erklärt werden kann.
Die Verbrauchswerte, die von diesen Zählern abgelesen werden, sind für die Heizkostenabrechnung im Mietrecht wie im WEG Recht nicht gänzlich unverwertbar. Ihnen fehlt lediglich die Vermutung der Richtigkeit. Wird die Richtigkeit in Frage gestellt, kann sie von der Wohnungseigentümergemeinschaft durch die Übereinstimmung mit Abrechnungen aus der letzten Abrechnungsperiode bestätigt werden. Weiterhin kann der Beschluss über die Genehmigung der Heizkostenabrechnung nur insoweit angegriffen werden, als sich ein Fehler ausgewirkt hat. Hat sich der Fehler nur in Einzelabrechnungen ausgewirkt, die als selbständige und abtrennbare Teile der Gesamtabrechnung einzeln beurteilt werden können, so ist die betreffende Position in der Gesamtabrechnung aufrecht zu erhalten. Daher ist der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung auch nur teilweise aufzuheben, wenn nur Einzelabrechnungen von einem Fehler betroffen sind. Hinsichtlich der Genehmigung der Gesamtabrechnung ist der Beschluss aufrecht zu erhalten. Nur die Einzelabrechnung ist falsch und damit nur der darauf bezogene Teil des Beschlusses für ungültig zu erklären.

Dokumentation: OLG München, Beschl. vom 6.9.2012- 32 Wx 32/12, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 19 vom 15.10.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Auch bei der Abrechnung der Heizkosten für eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Heizkostenverordnung zu beachten. Folglich können, wie im Mietrecht, auch die Werte nicht mehr geeichter Zähler verwendet werden. Ihnen fehlt lediglich die Vermutung der Richtigkeit.

HST- SYSTEM TRINKWASSER-ROHR-INNENSANIERUNG

HST Holter San Tec

Holter GmbH
Sanierungstechnik
Dieselstraße 5
41352 Korschenbroich

Tel.: 0 21 82/ 57 09-0
Fax: 0 21 82/ 57 09-19

Mehr Lebensqualität durch sauberes Trinkwasser
Haben Sie als Eigentümer, Vermieter oder Hausverwalter
■ Rohrbrüche in Trinkwasserleitungen? Rostbraunes oder fast kein Wasser mehr?
■ Droht Ihre Versicherung mit Kündigung oder will sie den Selbstbehalt erhöhen?
Dann haben wir für Sie die kostengünstige und saubere Lösung, die sich seit mehr als 15 Jahren in 30.000 Objekten mit 25.000 Wohnungen bewährt hat.
Mehr Lebensqualität durch eine Rohrsanierung mit dem original HST SYSTEM

Seit über 20 Jahren
geprüfte Qualität - Ihr Spezialist für Trinkwasser-Rohr-Innensanierung

www.holtergmbh.de – info@holtergmbh.de

Fortentwicklung der Figur des werdenden Wohnungseigentümers- Werdender Wohnungseigentümer auch nach gewordener Wohnungseigentumsgemeinschaft

Was war passiert? Die Beklagte war Eigentümerin einer Wohnanlage, die sie in Wohnungseigentum aufteilte. Sie ist weiterhin Eigentümerin einer Wohnung und zweier Tiefgaragenstellplätze. Diese sind an eine Erwerberin verkauft worden, für die auch eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Danach wurde der erste weitere Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Unklar ist, wann der Erwerberin auch die Nutzung der Wohnung und der Stellplätze überlassen wurde. Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft verlangt von der Beklagten die Zahlung von Abrechnungsspitzen und rückständigem Hausgeld.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH war der Auffassung, dass Schuldner der geltend gemachten Beträge nicht die eingetragene Eigentümerin, sondern die Erwerberin als werdende Wohnungseigentümerin ist. Zur Begründung wurde die Figur der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des werdenden Wohnungseigentümers fortentwickelt.
Bislang stand fest, dass der Erwerber, der eine Wohnung vom teilenden Alleineigentümer kauft, als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist, wenn

- der Erwerbsvertrag abgeschlossen
- eine Auflassungsvormerkung eingetragen und
- dem Erwerber der Besitz an der Wohnung eingeräumt ist.

Sobald diese Voraussetzungen bei mindestens einem Erwerber eingetreten sind, besteht die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft. Sie setzt sich aus dem teilenden Eigentümer und dem Ersterwerber zusammen und wird durch weitere Ersterwerber erweitert, deren Erwerbsposition sich später durch die Einräumung des Besitzes verfestigt, sodass sie die Voraussetzungen eines werdenden Wohnungseigentümers erfüllen. Folge ist, dass die Vorschriften des WEG anwendbar sind. Die werdenden Wohnungseigentümer haben Mitwirkungsrechte und die Pflicht Lasten und Kosten zu tragen. Diese Position verlieren sie nicht, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Eintragung des ersten Erwerbers in das Wohnungsgrundbuch entsteht.

Neu an der vorliegenden Entscheidung ist, dass auch zu diesem Zeitpunkt weitere Ersterwerber die Position als werdender Wohnungseigentümer erlangen können. Voraussetzung ist, dass vor Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Erwerbsvertrag mit dem teilenden Alleineigentümer geschlossen wurde. Die Position als werdender Wohnungseigentümer wird mit Eintragung einer Auflassung und der Erlangung des Besitzes an der Wohnung erreicht. Nun sind - wie auf die anderen (werdenden) Wohnungseigentümer- die Vorschriften des WEG anwendbar. Der Erwerber alleine ist aufgrund des WEG berechtigt und verpflichtet.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 11.05.2012 - V ZR 196/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 18 vom 28.9.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter hat zu beachten, dass Entscheidungen nun von einer Versammlung aus Wohnungseigentümern und werdenden Wohnungseigentümern getroffen werden und Kosten und Lasten von diesen zu tragen sind. Auch nach Entstehung der Wohnungseigentumsgemeinschaft, kann die Position als werdender Wohnungseigentümer erlangt werden, wenn eine Auflassungsvormerkung eingetragen und der Besitz eingeräumt wurde. Dann ist für die fragliche Wohnung nicht mehr der teilende Eigentümer, sondern alleine der Ersterwerber Träger von Rechten und Pflichten aus dem WEG. Teilender Eigentümer und Erwerber haften nicht gesamtschuldnerisch.

Fotos: © Alexander Kalina, Emese / Shutterstock.com

Alleine Kinderlärm spricht nicht gegen Kindertagesstätte

Was war passiert? Eine Tagesmutter hatte in der von ihr angemieteten und bewohnten Wohnung entgeltlich von 7 Uhr bis 19 Uhr bis zu 5 Kleinkinder betreut. Sie tat dies, ohne vorher über ihren Vermieter und Wohnungseigentümer das Einverständnis des Verwalters einzuholen. Laut Gemeinschaftsordnung bedarf die Nutzung einer Wohnung für berufliche Zwecke der Zustimmung des Verwalters. Sie kann nur aus wichtigem Grund, insbesondere wegen unzumutbaren Beeinträchtigungen der anderen Hausbewohner, versagt werden und von Auflagen abhängig gemacht werden. Die Genehmigung kann dann durch einen Beschluss der Eigentümer ersetzt werden. Nachdem der Hausverwalter erklärt hatte, die Zustimmung nicht zu erteilen und sich auch in der Eigentümerversammlung keine ausreichende Mehrheit für den Betrieb der Kindertagesstätte fand, wurde die Mieterin, die den Betrieb der Kindertagesstätte fortsetzte auf Unterlassung verklagt.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hält die Genehmigung der Tätigkeit der Tagesmutter nach der Teilungsanordnung für erforderlich, weil sie über den Wohnzweck hinausgeht. Zwar erfasst der Wohnzweck an sich auch die Betreuung von fremden Kindern im Rahmen von Nachbarschaftshilfe oder Besuchen von Freunden der eigenen Kinder. Die Tätigkeit einer Tagesmutter ist aber als Erwerbstätigkeit anzusehen, da sie für die Betreuung der Kinder bezahlt wird und geht damit über den Wohnzweck hinaus.
Ohne diese Genehmigung ist die Kinderbetreuung zu unterlassen. Grund dafür ist aber nicht, dass die Betreuung der Kinder unzulässig ist, sondern dass die nach der Teilungsanordnung erforderliche Genehmigung des Verwalters nicht vorliegt.
Auch wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft sich gegen die Genehmigung der Tätigkeit als Tagesmutter ausgesprochen hat, kann die Tagesmutter sich um eine Genehmigung des Verwalters bemühen, wenn sie das bisher nicht getan hat. Der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft hindert eine erneute Befassung nicht, da der Zustimmungsanspruch nur aufgrund einer konkreten Anfrage beurteilt werden kann.

Dokumentation: BGH, Urt. v. 13.07.2012 - V ZR 204/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 19 vom 15.10.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Um eine Entscheidung zu ermöglichen muss die Kindertagesstätte im Beschluss-Antrag auf die Zustimmung zu ihrem Betrieb nach Anzahl und Alter der Kinder und zeitlichem Umfang der Betreuung beschrieben werden. Der BGH weißt darauf hin, dass bei der Entscheidung über die Zustimmung die Wertungen von § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Demnach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen ausgehen nicht als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen. Das bedeutet, dass Einrichtungen für Kinder bis 14 Jahre nicht entgegengehalten werden kann, dass die Kinder Lärm verursachen. Die Regelung soll Einrichtungen für Kinder erleichtern und ist Ausdruck einer kinderfreundlichen Gesellschaft. Alleine die Verursachung von Lärm kann die Versagung der Zustimmung also nicht rechtfertigen. Darüber hinaus müssen bei der Entscheidung auch die konkreten Gegebenheiten in der Wohnanlage und, wenn in der Teilungsanordnung vorgesehen, die Möglichkeit der Erteilung von Auflagen beachtet werden.

Immer öfter nehmen Ordnungsbehörden Verwalter in die Pflicht und adressieren Ordnungsverfügungen und Bußgeldbescheide unmittelbar an den Verwalter – nicht als Vertreter der WEG, sondern als vermeintlich Handlungspflichtigen. Darf das Ordnungsrecht das System des Wohnungseigentumsrechts – die Eigentümer entscheiden und der Verwalter führt aus – ignorieren und eigene Verantwortlichkeiten schaffen?

Dieser Frage ging der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) im Extraforum auf Burg Schnellenberg in Attendorn nach. Unter der Moderation des Vorstandsvorsitzenden Dr. Michael Casser erarbeiteten Dr. Rainer Maske (Richter am Oberverwaltungsgericht Münster), Michael Drasdo, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Olaf Riecke und Prof. Dr. Lehmann-Richter Antworten auf interessante Beispielsfälle aus der Verwalterpraxis.

Im ersten Fall erlässt das Bauaufsichtsamt eine Ordnungsverfügung, die anordnet, wegen Einsturzgefahr sofort Stützen unter eine Tiefgaragendecke einzuziehen. Der Verwalter führt die entsprechenden Beschlüsse unverzüglich herbei, wird aber im Beschlussanfechtungsverfahren durch eine einstweilige Verfügung des Zivilgerichts an der Umsetzung gehindert. Das Ordnungsamt adressiert die Ordnungsverfügung an den Verwalter als Zustellungsvertreter der WEG. Die Verfügung ersetzt jedoch nicht den Beschluss der Gemeinschaft. Der Verwalter muss daher unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. Verweigert die WEG einen Beschluss zur Durchführung der Maßnahme, kann der Verwalter nicht handeln. Der Verwalter teilt dies der Ordnungsbehörde mit, worauf diese eine Duldungsverfügung erlassen und Zwangsmittel einsetzen wird. Doch damit ist der Fall noch nicht vom Tisch. Die WEG kann beschließen, Rechtsmittel gegen die Ordnungsverfügung einzulegen (Widerspruch/Klage oder einen Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung).

Mit der Behörde das Vorgehen abstimmen
Im zweiten Fall gibt das Bauaufsichtsamt dem Verwalter durch eine unmittelbar an ihn – und nicht als Vertreter der WEG – adressierte Ordnungsverfügung auf, „gemäß seiner nach § 27 Absatz 1 WEG gegebenen eigenen Kompetenz zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen" umfangreiche Brandschutzmaßnahmen durchzuführen. Die WEG fasst weder Beschlüsse zu deren Durchführung noch zu deren Finanzierung. In beiden ähnlich gelagerten Fällen ist guter Rat teuer.

Wird die Ordnungsverfügung gegen den Verwalter selbst erlassen, liegt die Verantwortlichkeit auch bei der WEG. Nur geht die Ordnungsbehörde davon aus, dass der Verwalter auch ohne Beschluss der WEG die Befugnis zur Umsetzung hat. Der Verwalter sollte daher ebenfalls die WEG beschließen lassen, jedoch gleichzeitig aus eigenem Recht die Rechtsmittel gegen die Ordnungsverfügung ausschöpfen. Lehnt die WEG die Durchführung ab, sollte der Verwalter wie im ersten Fall nicht tätig werden und die Behörde in die Ersatz-

vornahme zwingen. Die Vermeidungsstrategie heißt in beiden Fällen: Bereits im Anhörungsverfahren mit der Behörde ein effektives Vorgehen abstimmen!

In einem dritten Fall lehnt die WEG den Austausch eichungültiger Kaltwasserzähler ab. Ein Mieter zeigt den Verwalter beim Eichamt an, das daraufhin dem Verwalter ein Bußgeld androht. Der Beschluss der WEG, die Wasserzähler trotz Ablauf der Eichfrist nicht auszutauschen, widerspricht zwar ordnungsgemäßer Verwaltung. Allerdings ist er nur anfechtbar und nicht nichtig. Das Eichgesetz ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen. Es verbietet nur die Verwendung nicht geeichter Zähler im Rechtsverkehr. Durch den Beschluss ändert sich also weder die tatsächliche noch die rechtliche Situation. Deshalb muss der Verwalter den Beschluss verkünden und darf die ungültigen Zähler nicht austauschen.

In einem weiteren Fall führt der Verwalter einen Beschluss über eine Maßnahme zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung herbei. Nach intensiver Bearbeitung durch einen Miteigentümer hebt die WEG diesen Beschluss im Umlaufverfahren auf und ersetzt ihn durch einen Beschluss, der nicht der Trinkwasserverordnung entspricht. Der Verwalter weigert sich, diesen Beschluss zu verkünden und umzusetzen – und wird vom Beiratsvorsitzenden der WEG verklagt.

Der Beschluss der Gemeinschaft lautet, die durch die Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Beprobungen nicht durchzuführen. Auch dieser Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung solcher Negativbeschlüsse ist nur gegeben, wenn gleichzeitig ein Verpflichtungsantrag auf Durchführung der abgelehnten Maßnahme gestellt wird. Einen solchen Antrag kann der Verwalter jedoch nicht stellen, weil er keine Anfechtungsbefugnis hat.

Der Beschluss ist nicht nichtig, und er verstößt nicht gegen ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB. Diese Frage ist auch nicht praxisrelevant, weil der Verwalter in keinem Fall ermächtigt ist, die Beprobungen durchzuführen. Es besteht zwar die Gefahr gesundheitlicher Schäden, die Verantwortung hierfür trifft aber die Eigentümer als Betreiber der Wasserversorgungsanlage, nicht den Verwalter. Der Verwalter hat nur eine Informationspflicht, deren Einhaltung er entsprechend dokumentieren sollte.

Im nächsten Fall geht es um die Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Der Verwalter informiert über die Anforderungen gemäß § 9 EnEV und legt entsprechende Angebote zur Beschlussfassung vor. Die Eigentümer entscheiden sich für die „billige" Lösung und beschließen eine gegen die EnEV verstoßende Variante. Der Verwalter fragt sich, ob er diesen Beschluss verkünden und umsetzen, insbesondere einen entsprechenden Bauvertrag abschließen darf.

Sind Beschlüsse, die gegen die EnEV verstoßen, nichtig?

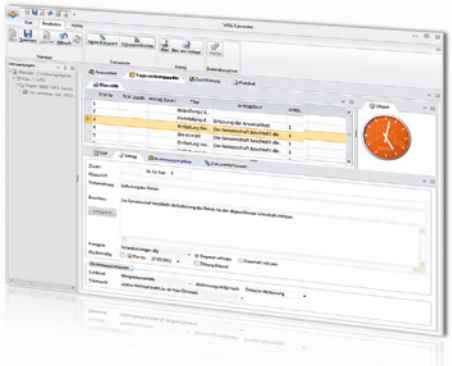
Die Gemeinschaft beschließt, entgegen den Vorgaben der EnEV, eine Fassadensanierung ohne Dämmung durchzuführen. Im Gegensatz zu den anderen Fällen wird hier also ein rechtswidriger Zustand durch positives Handeln erst hergestellt. Auch dieser Beschluss ist jedoch nur anfechtbar und nicht nichtig, denn auch die EnEV ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen, und der Bauvertrag selbst ist nicht nichtig. Deshalb muss der Verwalter den Beschluss verkünden. Er Verwalter kann diesen Beschluss jedoch anfechten, eine Verpflichtung hierzu besteht aber nicht. Der Verwalter muss also den Beschluss umsetzen.

Im letzten Fall geht es um Rauchmelder. Der Verwalter einer WEG in Hessen (dort ist der Einbau von Rauchmeldern bereits Pflicht) führt einen Beschluss über die Ausstattung aller Wohnungen durch die WEG herbei. Wohnungseigentümer Müller verweigert den Zutritt zur Wohnung. Die WEG verweigert jedoch einen Beschluss, um das Zutrittsrecht geltend zu machen. Wie sich dieser Fall lösen lässt, hängt davon ab, ob die WEG eine Beschlusskompetenz für Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen hat. Über diese Frage streiten derzeit noch die Juristen.

DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Eigentümerversammlungen
planen und durchführen. Beschlüsse selektieren, ergänzen und bereitstellen. **Mit „WEG Conventus"**
das kostenlose Add-on für DOMUS 4000.

Infos unter: www.domus-software.de/weg-conventus



Ihr Software-Partner für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft • Tel.: 089 66086-0 • www.domus-software.de

DOMUS - Gemeinsam Zukunft gestalten

Die Verwalterbranche ist im Umbruch. Weil die Anforderungen an WEG-Verwalter seit den letzten Jahren stark zunehmen, professionalisiert sich die Branche. Das gilt vor allem für die Arbeitsprozesse. Für die Software-Hersteller bedeutet dies: Mehr Module, mehr Support – und mehr Umsatz.

Die Hersteller von Immobilienverwaltungs-Software führten lange Zeit ein eher beschauliches Dasein. Der kleinteilige Markt war weitgehend verteilt, die Nischen besetzt. Seit einigen Jahren ist nun Bewegung in die Branche gekommen. Der Markt ist im Großen und Ganzen verteilt und seit Jahren herrscht ein Verdrängungswettbewerb im Zeitlupentempo. Es findet ein Konzentrationsprozess statt, der längst nicht zu Ende ist.

Software für die Immobilienverwaltung herzustellen ist nach wie vor ein gutes Geschäft. Zwar gibt es wenig Neukunden – der Markt ist verteilt – aber der Umsatz pro Kunde nimmt bei vielen Herstellern zu. Weil das Verwalten von Immobilien deutlich komplexer geworden ist, steigt die Kundennachfrage nach Support und Zusatzmodulen stark. Seit Jahren ändern sich rechtliche und technische Rahmenbedingungen in der Branche immer häufiger und die Abstände dazwischen werden kürzer.

Der Vorjahrestrend bei Verwaltungs-Software hin zu besseren Funktionalitäten und mobilen Anwendungen hält nach wie vor an. Die Hersteller setzen auf Zusatzmodule für Workflow, Archivierung, Dokumentenmanagement, Reporting, mobile Anwendungen, Apps für die Zählerverwaltung und neue Schnittstellen. Angeboten werden zum Beispiel definierte Workflows und neue Versionen

Der Vorjahrestrend bei **Verwaltungs-Software** hin zu **besseren Funktionalitäten** und **mobilen Anwendungen** hält nach wie vor an.

Foto: © rangizzz / Shutterstock.com

Weil das **Verwalten** von Immobilien **komplexer** geworden ist, **steigt** die **Kundennachfrage** nach **Support und Zusatzmodulen.**

für verschiedene Betriebssysteme, wie Windows, OS (Mac), Android und iOS (iPhone). „Zentralisierung der Arbeitsabläufe durch arbeitserleichternde Module, online-Applikationen und Schnittstellen zu anderen Software-Systemen, die Arbeitsprozesse ergänzen", fasst Christian Wenzlik von Domus den Trend zusammen. Das belegt auch eine Umfrage, die das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) unter den Mitgliedsunternehmen des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) durchgeführt hat. 74 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass eine bessere Software die Verwaltertätigkeit vereinfacht.

Von Workflow bis Consulting

Bei der Koordination der Arbeitsabläufe zeigt sich die Professionalisierung der Verwalterbranche, vor allem beim Workflow. „Alles was bei mir mehr als einmal vorkommt, wird als Vorlage angelegt." So beschreibt Software24-Geschäftsführer (Win-Casa) Uwe Fernengel die Arbeitsweise vieler seiner Kunden. Deshalb bietet der Hersteller in seinem CRM-Modul eine Workflow-Steuerung an. Diese Vorlagen bestehen aus Aufgaben in bestimmter Reihenfolge und beschreiben so exakt den Arbeitsfluss. Einen Schritt weiter geht Domus. Die Bayern bieten darüber hinaus Consulting-Leistungen an. Geschultes Personal unterstützt die Kunden bei der Definition von Prozessen. Hawobe-Geschäftsführer Detlef M. Hartmann (HV 3000) ist anderer Meinung. Er hat seine Zweifel, „ob die Workflowsteuerung wirklich viel gefordert wird. Im Einzelfall sicher ja, in der Masse nein". Auch Martin Böhmer von Intex Publishing (Immoline) glaubt nicht, dass seine Zielgruppe (kleine und mittlere Verwalter) sich für Workflow-Steuerung interessiert.

Ein weiterer Trend geht zur mobilen – oder doch zumindest teilweise mobilen – Verwaltung. Bislang hatten vor allem Immobilienmakler ihr Büro in Form des Smartphones oder Tablet-PCs immer dabei. Nun greift diese Entwicklung auch auf die Verwalter über. Einige Anbieter wie Aareon, UTS und Domus bieten dafür sogar eine eigene Cloud an. Dabei werden die Daten in Firmeneigenen Server-Farmen gespeichert. Auch Haufe Lexware sieht Vorteile in der flexiblen Nutzung mobiler Endgeräte in Zusammenhang mit Verwaltungs-Software. Die reine Webbasierte Anwendung sieht man in der Branche mehrheitlich hingegen noch nicht. Die Hersteller sprechen von einer „Hybridisierung der Software". Die Buchhaltung findet nach wie vor im Büro statt, aber für Objektbegehungen, Vermietungen und andere Außer-Haus-Termine gibt es mobile Lösungen. Auch das gehört zur Prozessoptimierung. Wenn der Verwalter bereits vor Ort alle wichtigen Daten ins System eingeben kann, spart das deutlich Zeit.

Entwicklungen machen Verwalten effizienter

Die zunehmende Mobilität führt fast zwangsläufig zu weiteren neuen Entwicklungen. Nahezu alle aktuellen mobilen Endgeräte werden per Touchscreen bedient. Das erfordert in Zukunft auch von den Verwaltungsprogrammen eine komplett neue Bedienoberfläche. Eine weitere Herausforderung ist, dass mobile und stationäre Geräte auf die gleiche Weise bedienbar werden müssen, damit sich die Anwender nicht an eine unterschiedliche Bedienung gewöhnen müssen. Zunehmend nachgefragt werden auch Bewirtschaftungsanalysen. Einige Anbieter bieten bereits Module an, mit denen sich Kennzahlen oder Betriebskosten vergleichen lassen. Damit ist klar, wohin die Entwicklung in den nächsten Jahren geht: Mehr Workflow, mehr Mobilität und mehr Benutzerfreundlichkeit sowie aktuelle Kennzahlen werden das Verwalten effizienter machen.

Transparenter und flexibler Abrechnungsservice

Gas, Strom, Leerstandsmanagement – Reduzieren Sie Ihre Betriebs- und Verwaltungskosten.

MVV Energie

Die SEPA-Umstellung: Ein Thema mit Sprengkraft

DER COUNTDOWN LÄUFT

Am 1. Februar 2014 ist es unumkehrbar: Kontonummer und Bankleitzahl haben ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst. Auch für die Wohnungswirtschaft bedeutet die SEPA-Umstellung eine weitreichende Verpflichtung. Erstens müssen IBAN und BIC in den Geschäftspartnerdaten der IT-Systeme ergänzt werden. Zweitens muss der Einzug mittels SEPA-Lastschrift jedem Zahlungspflichtigen 14 Kalendertage im Voraus angekündigt werden.

Der Autor
DR. OLAF-RÜDIGER HASSE
Dr. Olaf-Rüdiger Hasse ist seit 1. Juni 2012 Mitglied im Aareon-Vorstand und verantwortlich für das operative Geschäft in Deutschland.

Die vielleicht wichtigste Neuerung für alle Arbeitsabläufe und -prozesse aber ist das SEPA-Mandat. Es ersetzt Einzugsermächtigung und Abbuchungsvereinbarung, ist jedoch wesentlich komplexer als seine Vorgänger aufgebaut. Mit anderen Worten: Die SEPA-Einführung funktioniert nicht auf simplen Knopfdruck. Im Gegenteil: An vielen Stellen müssen neue beziehungsweise angepasste Prozesse etabliert werden. Unterstützung leisten hier die wohnungswirtschaftlichen IT-Systeme. Wir haben die wichtigsten Schritte auf dem Weg zu einer erfolgreichen SEPA-Umstellung für die Wohnungswirtschaft zusammengefasst.

SCHRITT 1: IT-INFRASTRUKTUR

Im Mittelpunkt der unternehmensinternen IT-Infrastruktur steht das ERP-System, in dem die wohnungswirtschaftlichen Prozesse abgebildet sind. Hier muss geprüft werden, ob die SEPA-Fähigkeit vorhanden ist beziehungsweise ob sie hergestellt werden kann. In dieser Phase geht es um einen ersten Check der technischen Voraussetzungen. Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient werden? Existiert zum Beispiel eine Funktion, um zu den bestehenden Geschäftspartner-Bankverbindungen IBAN und BIC zu vergeben? Kann ein integrierter IBAN-Konverter für die Umrechnung der Bankverbindung genutzt werden? Bietet das ERP-System eine Toolunterstützung für die Konvertierung aller relevanten Bankverbindungen an? Und beinhaltet das ERP-System die Möglichkeit, bestehende Einzugsermächtigungen in Mandate umzuwandeln? Gleichzeitig müssen alle anderen IT-Systeme betrachtet werden, die im Kontext des Zahlungsverkehrs zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die Lohn- und Gehaltsabrechnung oder Zahlungsverkehrsprogramme für Online-Banking.

SCHRITT 2: KONVERTIERUNG IBAN/BIC

Schon in dieser Phase ist es wichtig, die Pflege von IBAN und BIC ab Umstellung für alle neu zu erfassenden Stammdaten sicherzustellen. Gleichzeitig gilt es, die Konvertierung der bestehenden Bankverbindungen vorzunehmen. Idealerweise verfügt das ERP-System über eine entsprechende Tool-Unterstützung. Dabei ist

Foto: © Shutterstock.com

zu beachten, dass die Konvertierung nicht durch einen einfachen Algorithmus erfolgen kann, sondern spezifische Besonderheiten der verschiedenen Banken berücksichtigen muss. Die Empfehlung: Nutzung der Angebote des Bank-Verlags zur Konvertierung der deutschen Kontonummer und Bankleitzahl in IBAN und BIC. Dabei sind die individuellen Besonderheiten der Kreditinstitute berücksichtigt.

SCHRITT 3: MANDATSVERWALTUNG

Die Identifikation des Zahlungsempfängers erfolgt durch eine Gläubiger-Identifikationsnummer, die bei der Bundesbank beantragt werden muss. Für die Wohnungseigentumsverwaltung wird in der Regel je Wohnungseigentümergemeinschaft eine Gläubiger-ID benötigt. Die gute Nachricht: Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden. Für den Einzug aller neuen Forderungen ist in Zukunft die Erfassung von Mandatsdaten wie Gläubiger-ID, Mandatsreferenz und Datum der Unterschrift im ERP-System Pflicht, die in jedem Lastschrifteinzug übertragen werden. Ebenso muss die Mandatsverwaltung in der Lage sein, einen Verfall von Mandaten zu kontrollieren und automatisch zu erkennen, ob es sich um eine Erst- oder Folge-Lastschrift handelt.

Bei der Erfassung der Mandate ist besonders darauf zu achten, ob der Zahler mit dem Vertragspartner identisch ist, da das Mandat nicht vom Vertragspartner, sondern vom Zahler unterzeichnet werden muss. Idealerweise bietet das ERP-System Werkzeuge zur automatischen Generierung der Mandate an. Wichtig ist, dass die Generierung auf alle aktiven Mietverträge eingeschränkt werden kann, damit nicht für bereits ausgezogene Mieter Mandate generiert werden. Die Massenaktivierung hat zwei Vorteile: zum einen die schnelle Mandatsbereitstellung für das SEPA-Verfahren, und zum anderen kann in diesem Zusammenhang auch ein Informationsanschreiben zur SEPA-Umstellung an die Debitoren erzeugt werden.

Kontonummer und Bankleitzahl haben ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet die SEPA-Umstellung eine weitreichende Verpflichtung

DIE UMSETZUNG FÜR DEN VERWALTER IN KURZFORM

- **Beantragung der Gläubiger-ID** unter www.bundesbank.de/Navigation/DE/Kerngeschaeftsfelder/Unbarer_Zahlungsverkehr/SEPA/Glaeubiger_Identifikationsnummer/glaeubiger_identifikationsnummer.html
- **Überprüfung der eingesetzten Software**
- **Umstellung Einzugsermächtigung** in SEPA-Lastschriftmandate
- **Umwandlungsschreiben**
- **Abschluss von SEPA-Lastschriftmandaten** mit Mietern und Eigentümern
- **Pre-Notifikation** (Vorabinformation)
- **Führung der Mandatsverwaltung**

Wenn die Pre-Notification nicht gesendet wird, hat der Schuldner 14 Monate lang Zeit dem Einzug zu widersprechen. Für den Verwalter steckt hier sehr viel Sprengstoff drin

SCHRITT 4: KORRESPONDENZ

Die Anpassung der Korrespondenz umfasst im Wesentlichen die folgenden drei Blöcke:

1. Auf allen eigenen Schriftstücken, E-Mails, Briefen, Informationen und so weiter müssen statt Kontonummer und Bankleitzahl spätestens mit Umstellung des Verfahrens IBAN und BIC ergänzt werden. Auch alle Vertragsmuster wie der Mietvertrag müssen einen Verweis zum Lastschrifteinzug enthalten.

2. Alle Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber) müssen vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren über die Umstellung informiert werden. Die Information über die Umstellung wird einmalig erstellt und dient gleichzeitig als Vorankündigung für zukünftige Lastschrifteinzüge via SEPA.

3. Jede SEPA-Lastschrift muss vor dem ersten Einzug mit einer sogenannten Pre-Notification 14 Tage vorab angekündigt werden. Auch bei wiederkehrenden Einzügen ist bei Änderung des Betrags oder der Fälligkeit eine Pre-Notification erforderlich. Die Ankündigung muss eine Angabe zu Betrag und Fälligkeit sowie einen Verweis auf die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz enthalten. In der Regel reicht es aus, den bestehenden Schriftverkehr zu einer Betragsänderung um die Pre-Notification zu ergänzen.

SCHRITT 5: KOMMUNIKATION MIT DER BANK

In Zukunft stellen Verwalter ihrer Bank Zahlungsdateien in den neuen SEPA-Formaten bereit. Dabei ist zu beachten: Die SEPA-Zahlungsverkehrsformate stellen für den Verwendungszweck nur noch 4 x 35 Zeichen zur Verfügung – was auch von der kommunizierenden Bank berücksichtigt werden muss. Auch auf die Vorlagefristen (für Erstlastschriften fünf Banktage, für Folgelastschriften zwei Banktage) ist zu achten. Beim Einsatz von Zahlungsverkehrsprogrammen ist eine Abstimmung mit der eigenen Hausbank, bei Bedarf auch eine Prüfung, sinnvoll.

SCHRITT 6: AKTIVIERUNG DES SEPA-VERFAHRENS

Nach Abschluss aller Vorarbeiten sind zur SEPA-Aktivierung nur noch drei Schritte erforderlich.

- Aktivierung der Mandate und Versand des Informationsschreibens
- Aktivierung der SEPA-Verfahren
- Erstmaliger Lastschrifteinzug unter Beachtung der Vorlagefristen

Die Millenniums-Umstellung und die Einführung des Euro haben gezeigt: Eine rechtzeitige Planung schützt vor Umstellungsproblemen. Wenn die Planung, Bestandsaufnahme und Organisation noch in 2012 beginnen und die erste Einführung in 2013 stattfinden kann, stehen die Zeichen gut, dass zum Endtermin am 1. Februar 2014 alles optimal funktioniert.

PRAXISTIPP

Jede SEPA-Lastschrift muss vor dem ersten Einzug mit einer Pre-Notification 14 Tage vorab angekündigt werden. Auch bei wiederkehrenden Einzügen ist bei Änderung des Betrags oder der Fälligkeit eine Pre-Notification erforderlich. Gleiches gilt für einmalige Einzüge. Die Pre-Notification muss eine Angabe zu Betrag und Fälligkeit sowie einen Verweis auf die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz enthalten. Dies soll es dem Gläubiger ermöglichen für eine entsprechende Kontodeckung zu sorgen. Die Pre-Notification betrifft im Verwalterbüro den neuen Wirtschaftsplan beziehungsweise das Schreiben, mit dem der neue Einzug angekündigt wird oder das Protokoll versendet wird. Gleiches gilt für den Einzug der Nachzahlung der Abrechnung. Auch dieser muss angekündigt werden und entsprechend die Abrechnung oder das Schreiben, mit dem der neue Einzug angekündigt oder das Protokoll versendet wird. Ein einmaliger Betrag ist auch die Sonderumlage. Dieser Einzug muss ebenfalls angekündigt werden. Das Medium für die Pre-Notification ist nicht vorgeschrieben. Möglich sind zum Beispiel Brief, Vertrag, Rechnung, SMS, Telefon, E-Mail, Fax oder Internet.

Wenn die Pre-Notification nicht gesendet wird, hat der Schuldner 14 Monate lange Zeit dem Einzug zu widersprechen.

Mit diesem Artikel steigen wir in das Thema SEPA ein. Wir werden es in den kommenden Ausgaben immer wieder aufgreifen. Für den Verwalter, gleich ob Miet- oder WEG-Verwalter steckt hier sehr viel Sprengstoff dahinter.

Foto: © Shutterstock.com

(von links) Martin Kaßler, Wolfgang D. Heckeler und Stephan Rohloff (rechts) überreichen Prof. Wolf-Rüdiger Bub den ImmoStar für sein Lebenswerk.

„Ich bin seit vielen Jahren Lustarbeiter"

Letztes Jahr jährte sich zum 20. Mal der Verwaltertag, und dieses Jahr feiert der DDIV seinen 25. Geburtstag. Grund genug, um sich mit dem Gründungsvater des Verwalterverbands zu unterhalten, zumal Prof. Wolf-Rüdiger Bub für sein Lebenswerk mit dem ImmoStar 2012 ausgezeichnet wurde. Nicht nur in der Verwalterwelt ist der Rechtsanwalt eine bekannte Größe. Die Kanzlei Bub, Gauweiler und Partner verbindet man mit zahlreichen großen Verfahren. Bub ist zudem Herausgeber, Autor und Redakteur namhafter Fachzeitschriften und Kommentare. Er lebt mit seiner Frau und einem Sohn in München.

Was treibt Sie an, Herr Bub?

Ich bin seit vielen Jahren ‚Lustarbeiter'; das heißt ich befasse mich ausschließlich mit Aufgaben, die ich mit Freude zu erfüllen versuche. Leider habe ich ein Übermaß an Lust, so dass mein Arbeitstag immer noch zwölf bis 18 Stunden lang ist.

Was beschäftigt sie derzeit?

> Der Abschluss eines seit Jahren geführten Prozesses, der als bekanntester Zivilrechtsstreit in der Geschichte der BRD beurteilt wird.
> Die Fertigstellung der 4. Auflage des Bub/Treier [Anmerkung der Redaktion: Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete]
> Unser jährliches Konzert im Cuvilliés-Theater als nebenberuflicher Impresario.

Wie kamen Sie in die Verwalterbranche?

Ein Studentenjob zwischen Bundeswehr und Studium in einer Vermietungsabteilung eines seinerzeit großen Bauträgers, Seniorenwohnheimbetreiber und Hoteliers. Nach kurzer Zeit gehörte die Leitung der Hausverwaltung und Immobilienvertriebs (Verkauf, Vermietung) zu meinen Aufgaben.

Sie sind Gründungsvater des bayrischen Verbands und des DDIV. Wie ist es dazu gekommen?

Gründungsvater des VDIV Bayern war ich nicht. Mir wurde die Geschäftsführung angetragen, als die Frage der Liquidation anstand, weil der Verband nur mit Hilfe von Darlehen der Gründungsväter künstlich beatmet wurde, die gleich

Eines der Ziele war immer die **berufliche Fortbildung**, um das fachliche **Niveau** der Berufsangehörigen kontinuierlich zu **verbessern.**

abgeschrieben wurden. Ich habe mich als erster auf die wirtschaftliche Gesundung gestürzt. Alle Gründungsväter bekamen ihr eingesetztes Kapital zurück. Von nun an ging es bergauf.
Der bayerische Landesverband hatte sich im Wirkungskreis über Bayern hinaus ausgedehnt. An einem der seltenen verregneten Abenden in Fischen kam es zu einem Gespräch zwischen Hans-Jürgen Wapler und mir, an dessen Ende wir patschnass, aber einig waren, den DDIV zu gründen.

Welche Ämter haben Sie noch inne?
Ehrenpräsident des DDIV, Mitglied des Vorstands des VDIV Bayern und viele weitere außerhalb der Immobilienwirtschaft.

Wenn sie an die Ziele bei der Gründung denken, welche sind realisiert und welche sind vielleicht noch heute so aktuell wie damals?
Ein Verband und seine Organe müssen nur eine Frage ihrer Mitglieder beantworten können: ‚Welchen Sinn macht eine Mitgliedschaft im Verband?'. Die Antwort, die zwangsläufig im Detail einer kontinuierlichen Entwicklung unterliegt, gibt die Ziele des Verbands vor. Eines der Ziele war immer die berufliche Fortbildung, um das fachliche Niveau der Berufsangehörigen kontinuierlich zu verbessern. Hier hat insbesondere der VDIV Bayern ein von mir als optimal beurteiltes Konzept entwickelt, das er fortlaufend optimiert. Die Entscheidung für eine dezentrale Organisation hat sich bewährt. Die alte Forderung nach einer gesetzlichen Zulassung zum Verwalterberuf wird immer wieder von den Berufsorganisationen zu beantworten sein. Ich stehe seit jeher dem Ruf nach mehr Staat ablehnend gegenüber und vertraue auf den Markt, in dem sich gerade die Mitglieder des Verbands glänzend schlagen.

Sie haben ihre Dissertation zum Finanz- und Rechnungswesen der WEG geschrieben. Ein Thema, dass so aktuell wie nie ist, gerade in Bezug auf die BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit.
Das ist richtig. Die Verknüpfung von Theorie und Praxis setzt fundierte juristische und betriebswirtschaftliche Kenntnisse sowie praktische Erfahrungen voraus, um ein geschlossenes System für das Finanz- und Rechnungswesen der WEG zu entwickeln, was mir seinerzeit gelungen ist. Wer dieses System nicht beherrscht, wird es nicht einhalten können. Nur so sind die Entscheidungen zur Instandhaltungsrückstellung und zu den Heizkosten in der Abrechnung zu erklären.

Wie sehen Sie den Immobilienmarkt in ihrer Region?
Er boomt und wird wegen der demographischen Entwicklung im Großraum München weiter boomen. Die berechtigten Sorgen um die Geldwertstabilität wird diese Tendenz verschärfen.

Was hat sie in der letzten Woche geärgert?
An diesem Gesellschaftsspiel nehme ich seit Jahren mit einer einfachen Strategie teil. Will mich jemand ärgern und ärgere ich mich, hat er gewonnen; ärgere ich mich nicht, habe ich gewonnen. Also ärgere ich mich nicht und bleibe immer Sieger.

Was hat sie in der letzten Woche gefreut?
Einige Prozesserfolge, die Ersteigerung illustrierter Bücher, der Baufortschritt unseres Berliner Anwesens, Gespräche mit klugen Menschen, meine Familie und so weiter. Eine solche Frage dürfen Sie einem Lustarbeiter nicht stellen – die Antwort hat keinen Anfang und kein Ende.

Wie können sie am besten entspannen?
Wenn meine Ehefrau und mein Sohn Klavier spielen.

Wie sehen Sie den Verband der Immobilienverwalter?
Auf einem wirklich guten Weg. Er hat an Professionalität deutlich gewonnen, ohne an Spezialkompetenz zu verlieren. Insbesondere die glänzende Entwicklung des VDIV Bayern hat mich veranlasst, weiter aktiv mitzuwirken um den Verband auf diesem Erfolgsweg weiter zu begleiten.

Was wünschen Sie sich für den Verband?
Erfolgskurs halten – den Organen und Mitarbeitern Kraft und Lust an der Arbeit.

Interview: Carmen Fröhlich und Steffen Haase

Preisträger des Wettbewerbs

Immobilienverwalter des Jahres 2012

Die Professionalisierung der Verwalterbranche schreitet voran. Das gilt auch für die Betriebsführung. Das förderte der Wettbewerb Immobilienverwalter des Jahres 2012 mit seinem Motto „heute schon an morgen denken Perspektiven entwickeln – Potenziale fördern“ zutage.

„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.“ An diesen Satz haben wir uns alle bereits gewöhnt – und nehmen ihn nicht mehr richtig ernst. Der Immobilienverwalter des Jahres 2012 jedoch lebt als eines von wenigen Unternehmen überhaupt dieses Motto. Dahinter steckt keine sozialromantische Vorstellung, sondern eine klare Erkenntnis: In Zukunft wird es in Deutschland einen Fachkräftemangel geben. Die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens wird künftig von seinen Mitarbeitern abhängen. Die Berliner BWG-GSW hat dieses Problem erkannt und steuert bereits seit Jahren mit einer aktiven Personalmanagement-Strategie erfolgreich dagegen. Dahinter stecken vier Bereiche:

- Übergreifende methodische und personale Kompetenzen sichern und entwickeln
- Funktionsübergreifende Zusammenarbeit fördern
- Fachliche Kompetenzen sowie Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten sichern und ausbauen
- Unternehmerische Verantwortung wahrnehmen und Selbstständigkeit stärken

Die BWG will ihren Nachwuchs bestmöglich entwickeln und Mitarbeiter langfristig im Unternehmen halten. Dazu muss das Unternehmen für seine Mitarbeiter attraktiv sein. Deshalb investiert das Unternehmen in Personal. Auszubildende werden intensiv betreut und bereits qualifizierte Nachwuchskräfte können ein zweijähriges Training-on-the-Job nutzen, um praktische Erfahrungen zu sammeln, ohne gleich in das kalte Wasser geworfen zu werden. Seit Januar 2011 läuft das Pilotprojekt namens WEG-Assistenten. Die Assistenten begleiten zwei Jahre lang erfahrene WEG-Verwalter und können so Schritt für Schritt die Aufgaben übernehmen. Ziel des Programms ist das eigenständige Arbeiten des Assistenten am Ende des Programms. So wird der Nachwuchs langfristig aufgebaut und die Kunden erhalten einen Verwalter, der bereits Berufserfahrung hat.

Dass die BWG-GSW auch sehr flexibel auf die Bedürfnisse von Mitarbeitern und solchen, die es werden wollen, eingeht, zeigt das Folgende. Als sich eine Hochschulabsolventin der Fachrichtung Gesellschafts- und Wirtschaftskommunikation mit Schwerpunkt Markenmanagement für Wohnimmobilien initiativ bewarb, konzipierte das Unternehmen kurzerhand das speziell auf die Bewerberin zugeschnittene Traineeprogramm Immobilienmanagement. Innerhalb von zwölf Monaten durchlief die Absolventin mit dem Asset- und Property Management, der Wohnungseigentumsverwaltung und der Baubetreuung alle Kerngeschäftsfelder und erhielt auch eigene Aufgabengebiete. Anna Strohauer, die von Januar bis Dezember 2011 als Immobilienmanagement-Trainee tätig war, sagt dazu: „Das Traineeprogramm wurde zu einer Erfahrung, die definitiv kein Studium hätte ersetzen können.“

Genauso wichtig wie die Nachwuchsförderung ist für die Verwaltung die Bindung und Motivation ihrer Mitarbeiter. Dreimal jährlich führen die Vorgesetzten mit ihren Mitarbeitern Leistungsgespräche, in denen überprüft wird, ob die vereinbarten Ziele erreicht werden. Ist dies der Fall, wird die Leistung auch finanziell gewürdigt. Zur Motivation dienen zwei Mitarbeiterevents pro Jahr, mit denen sich das Unternehmen ausdrücklich bei seinen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit bedankt.

Flexible Arbeitszeitmodelle machen die BWG für Familien sehr attraktiv. Allerdings profitieren auch alle anderen

Mitarbeiter davon, dass das Unternehmen bereit ist, sich den Bedürfnissen seiner Mitarbeiter in unterschiedlichen Lebenssituationen anzupassen. Teilzeitarbeit bis hin zum geteilten Arbeitsplatz für zwei Mitarbeiter ist möglich. Selbst Führungskräfte sind davon nicht ausgenommen. Ein Büroleiter konnte problemlos eine halbjährige Erziehungsauszeit nehmen und anschließend wieder seine vorherigen Aufgaben übernehmen. Damit will die BWG ihre qualifizierten Mitarbeiter halten. Aus demselben Zweck gibt es verschiedene betriebliche Altersvorsorgemodelle.

Die BWG legt großen Wert darauf, dass sich die Mitarbeiter entwickeln. Arbeitnehmer aller Bereiche und Hierarchiestufen sind angehalten, sich regelmäßig fortzubilden. Im Gegenzug zeigt sich die BWG entgegenkommend und vergibt Darlehen für externe Weiterbildungsmaßnahmen, die in der Regel bei bestandener Abschlussprüfung nicht zurückbezahlt werden müssen.

Auch für ihre Führungskräfte bietet die BWG regelmäßig verschiedene Weiterbildungsmaßnahmen an, um sie fachlich und persönlich weiterzuentwickeln. Sebastian Krüger, der 1997 als Auszubildender ins Unternehmen eingetreten war, ist seit 2011 Bereichsleiter und hat Personalverantwortug für 20 Mitarbeiter. „Das von Anfang an in mich gesetzte Vertrauen, die stetige Förderung und die Einforderung von Leistung durch zusätzliche Projekte und Übertragung von Verantwortung sind wesentliche Faktoren in meiner beruflichen Entwicklung. Das positive Umfeld im Unternehmen vermittelt Wertschätzung der geleisteten Arbeit und bestätigt meine Entscheidung, eine langfristige Perspektive in diesem Unternehmen zu suchen“, sagt der 34-Jährige. Wie Krüger denken viele BWG-Mitarbeiter. Nicht zuletzt deshalb bleiben die Mitarbeiter des Immobiliendienstleisters überdurchschnittlich lange im Unternehmen und sind sehr produktiv.

PLATZ 1

Martin Kaßler (links), Sponsor Bernhard Schumacher (MVV Energie, vierter von links) und Wolfgang D. Heckeler (rechts) überreichen den ersten Preis an die BWG-GSW.

von links: Martin Kaßler, Graziella Treffler (Astra Deutschland) und Wolfgang D. Heckeler (rechts) mit dem Preisträger Michael Wintzer, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Immobilien Management

PLATZ 2

Der zweite Platz für die Jungen Wilden

Mit dem Projekt der „Jungen Wilden" konnte die Bayerische Hausbau Immobilien Management den zweiten Platz beim Wettbewerb Immobilienverwalter des Jahres 2012 belegen. Die Gruppe bietet Nachwuchskräften im Unternehmen eine gute Möglichkeit, um auf unkonventionellen Wegen neue Themen zu erarbeiten. „Der Preis des DDIV beweist, dass sich die Jungen Wilden in den letzten zwei Jahren bewährt haben", sagt Michael Wintzer, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Immobilien Management, stolz.

Mit der Gründung der Projektgruppe im Februar 2010 hat die Bayerische Hausbau ihren engagierten und qualifizierten Nachwuchskräften eine echte berufliche Perspektive auf allen Hierarchieebenen geboten. Über einen Zeitraum von zwei Jahren konnten die Jungen Wilden in selbstständiger Arbeit verantwortliches Handeln erlernen, aktuelle Themen wie Social Media oder E-Concierge diskutieren und die Ergebnisse in Berichten für das gesamte Team aufarbeiten. Neben der fachlichen Zusammenarbeit finden regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen statt, mit denen die Fach- und Sozialkompetenz gefördert wird.

Ziel der Aktion war es, die jüngeren Mitarbeiter der Unternehmensgruppe – die Altersgrenze liegt bei 33 Jahren – aus unterschiedlichen Bereichen außerhalb des Tagesgeschäfts zusammenzuführen. Die Nachwuchskräfte sollen gemeinsam Themen bearbeiten, die für das Unternehmen wichtig sind oder werden können. Bereits der Schritt in die Gruppe war eine Auszeichnung. Die Führungskräfte aus den einzelnen Bereichen schlugen geeignete Kandidaten vor. Wer sich am Ende zu den Jungen Wilden zählen durfte, entschied die Geschäftsführung.

Marktlücke E-Concierge

Ein aktuelles Projekt des aktiven Nachwuchses ist zum Beispiel die Entwicklung des E-Concierge. Das Projektteam entdeckte eine Marktlücke. Seit immer mehr Produkte im Internet gekauft werden, hat sich die Zahl der verschickten Pakete vervielfacht. Mehr als 6,5 Millionen davon werden täglich verschickt – und müssen angenommen werden. Viele Mieter und selbstnutzende Eigentümer sind tagsüber jedoch nicht zuhause. Die Sendungen müssen umständlich nach Feierabend beim Paketdienst abgeholt werden. Damit wollen die Jungen Wilden Schluss machen und arbeiten derzeit an der Umsetzung des Projekts.

In Wohnanlagen soll eine elektronische Schließfachanlage, der so genannte E-Concierge, installiert werden. Sie ermöglicht es den Hausbewohnern, ihre Pakete entgegenzunehmen, ohne anwesend sein zu müssen. Die Lieferanten erhalten nach einer Registrierung durch die Bayerische Hausbau Immobilien Management dafür eine Zugangsberechtigung. Die Bewohner werden per SMS oder E-Mail über den Eingang der Ware informiert und können sich diese zu einem beliebigen Zeitpunkt abholen. Testversionen wird es in zwei derzeit im Bau befindlichen Münchner Wohnobjekten der Bayerischen Hausbau geben. Der erste E-Concierge wird zur Fertigstellung der Wohnanlage Am Luitpoldpark, voraussichtlich Ende 2013, in Betrieb gehen.

Der dritte Platz für TEMP

Die Contecta Immobilienverwaltung ist seit 2003 nach der DIN EN ISO 9001:2000/2008 zertifiziert. Doch die prozessorientierte Organisation allein war dem Unternehmen zu wenig. Es fehlte ein Instrument zur Qualitätsentwicklung für das Unternehmen selbst und das Personal.

Nach einiger Recherche wurde das Unternehmen auf die TEMP-Methode aufmerksam. Sie vereinfacht das komplexe EFQM-Modell und passt es so an die Bedürfnisse kleiner und mittelgroßer Betriebe an. Die Buchstaben T, E, M und P stehen für die entscheidenden Bereiche jedes Unternehmens: Teamchef, Erwartungen der Kunden, Mitarbeiter und Prozesse.

Mit diesem Modell hat sich die Contecta Immobilienverwaltung seit 2007 Schritt für Schritt weiterentwickelt. Seit 2010 hat sich Firmenchef Thomas Hüttl als TEMP-Trainer zertifizieren lassen, um die Anwendung der Methode in seinem Betrieb weiter zu verfeinern. In der Regel handelt es sich um kleine – relativ einfache – Maßnahmen, die jedoch in Summe und bei konsequenter Anwendung spürbare Verbesserungen der Unternehmensleistung bringen.

Seit 1995 bildet die Verwaltung regelmäßig aus und deckte mit den Auszubildenden den wachsenden Personalbedarf. Umso wichtiger wurde es, einen Auswahlprozess zu definieren, um die geeigneten Auszubildenden zu finden. Hierzu wurde nun eine siebenstufige Methode festgelegt:

1. Festlegen der Voraussetzungen
2. Ausschreibung der Stelle
3. Vorauswahl der Bewerbungen
4. Kurzes Telefoninterview (nach Leitfaden)
5. Wenige Vorstellungsgespräche
6. Noch weniger Einladungen zur Probearbeit
7. Entscheidung, welcher Bewerber eingestellt wird

Bei der letzten Ausschreibung erhielt die Contecta knapp 40 Bewerbungen, führte nur sechs Vorstellungsgespräche und hat vier junge Leute zur Probearbeit eingeladen. Insbesondere durch das Telefoninterview konnte das Unternehmen die Zahl der Vorstellungsgespräche deutlich reduzieren. Die Entscheidung über neue Azubis wird zusammen mit den Mitarbeitern getroffen.

Das Ziel bei den Mitarbeitern ist es, aus ihnen Mit-Unternehmer zu machen. Hierzu gehört als erster Schritt die offene Kommunikation. Deshalb kennen die Contecta-Mitarbeiter zum Beispiel die monatliche BWA und den Grad der aktuellen Zielerreichung – auch ihrer eigenen. Alle 14 Tage findet mittags für 60 bis 90 Minuten die Contecta-Academy statt. Hier geben in der Regel die Mitarbeiter selbst den anderen Wissen weiter. Die Mitarbeiterentwicklung, zu der auch die Weiterbildung gehört, ist zwingender Bestandteil der Ziele aller Mitarbeiter. Die ganzheitliche Betrachtung des Unternehmens über den Bereich des Personalwesens hinaus und die systematische Verbesserung in allen Bereichen macht die Contecta Immobilienverwaltung für aktuelle und künftige Mitarbeiter sehr attraktiv.

www.contecta.de om

PLATZ 3

Thomas Hüttl erhält den 3. Preis im Wettbewerb Immobilienverwalter des Jahres 2012 von Martin Kaßler und Wolfgang D. Heckeler (beide links) sowie Tayfun Atesli (EKB Energieberatung).

VDIV Hessen

Spagat zwischen **alten Hasen** und **Newcomern**

1

Am 7. November veranstalteten der VDIV Hessen und der DDIV ein Fachseminar im mittelhessischen Gießen. Im Best Western Hotel stand Basiswissen für Immobilienverwalter auf dem Programm. Referent war der Augsburger Verwalter und DDIV-Vizepräsident Steffen Haase.

Schon zu Beginn der Veranstaltung zeigte sich durch die hohe Teilnehmerzahl und die ungewöhnlich hohe Zahl der Kurzentschlossenen, dass die mittelhessischen Verwalter großes Interesse an dem Fachseminar haben, das der VDIV Hessen in Zusammenarbeit mit dem DDIV durchführte.
Referent Steffen Haase führte routiniert und souverän in die Grundlagen des WEG-Rechts und die daraus resultierenden Notwendigkeiten bei der Organisation einer Hausverwaltung ein. Zur Sprache kamen Ablauf- und Ablagesysteme, Verantwortlichkeiten und ähnliches. Die hohe Teilnehmerzahl und das starke Interesse der Seminarteilnehmer verhinderten eine herkömmliche Frontal-Schulung. Von Anfang an entwickelte sich eine rege Diskussion. So konnte die praktische Anwendung der gesetzlichen Regelungen mit den persönlichen Informationsbedürfnissen und Anliegen des eigenen Unternehmens verbunden werden.
Die Pausen nutzten sowohl Haase als auch die Teilnehmer zum angeregten Austausch der für die einen neuen und für die anderen aufgefrischten Informationen. Dabei ging es immer auch um das Umsetzen des Gehörten in der eigenen Arbeit. Da wurden Strukturen verglichen und Verbesserungsmöglichkeiten erörtert. Auch auf diese Weise tragen die Landesverbände und der DDIV zu einer Professionalisierung der Branche bei. Der Nachmittag gehörte dem immer wieder besonders spannenden Thema WEG-Abrechnung. Haase schaffte es, die Grundlagen verständlich darzustellen und den Bogen zum BGH-Urteil 44/09 und weiteren maßgeblichen Entscheidungen zu schlagen.

Im Ergebnis hat der Verband der Immobilienverwalter in Hessen mit dem DDIV ein gelungenes Seminar veranstaltet. **Referent Haase schaffte dabei den Spagat, sowohl langjährigen Verwaltern als auch Berufsstartern Neues und Interessantes zu vermitteln.** Das schriftliche Feedback und Einzelgespräche mit Seminarteilnehmern zeigten, dass das Thema und die Darbietungsform genau richtig gewählt waren. Der Auswertung zufolge ist die Nachfrage nach Basiswissen, Ausbau und Qualitätssicherung in der Immobilienverwaltung gleichbleibend hoch. Deshalb wird der VDIV Hessen auch zukünftig Fachseminare und Infoveranstaltungen für seine Mitglieder anbieten.

Petra Kielmann

1 Steffen Haase führte routiniert und souverän in die Grundlagen des WEG-Rechts und die Organisation einer Hausverwaltung ein.

1

2

VDIV Berlin-Brandenburg

Drittes **Verwalterforum** war ein voller **Erfolg**

Am 6. November 2012 führte der Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg (VDIV BB) sein Verwalterforum durch, an dem diesmal mehr als 130 Teilnehmer und elf Aussteller teilnahmen. Als Veranstaltungshaus wurde erneut das Ludwig-Ehrhard-Haus gewählt.

Die Vorstandsvorsitzende des VDIV BB, Sylvia Pruß, betonte die Wichtigkeit einer Verbandsmitgliedschaft, die in der heutigen Zeit für einen professionellen Verwalter unerlässlich sei. Mitglieder des Landesverbands profitierten von den wichtigen Informationen und vor allem von den Aktivitäten des Dachverbands DDIV, was aktuell am Thema Elektronisches Grundbuch sichtbar werde.
Nach dem Mittagessen erfolgte als Höhepunkt der Veranstaltung die Übergabe der Q-Zertifikate der Stufe I. Karola Borchert (Tourismusakademie Brandenburg) und Projektunterstützer Horst Mai (Brunata) verteilten die Qualitätsnachweise an acht Unternehmen des VDIV BB. Die Q-Zertifizierung war durch den Verbandsvorstand forciert worden und nahm im Jahr 2012 einen zentralen Platz in der Verbandsarbeit ein. Die Stufe I konzentriert sich auf die Qualitätsentwicklung und widmet sich insbesondere der Servicequalität.

Unterschiedlichste Themen aus der Praxis des Verwalters

Mirko Jahn vom Vorstand des VDIV BB führte als Moderator in die Veranstaltung ein, die mit Vorträgen der Rechtsanwälte Uwe Wanderer und Dr. Egbert Kümmel (Kanzlei WIR Wanderer und Partner, Berlin) zur aktuellen Rechtsprechung des BGH zum WEG-Recht begann. Anschließend erklärte Michael Friedrich (Haus Lehrer, Ideen und Marketing für die Wohnungswirtschaft, Mettmann), warum Hausverwaltungen schuld sind. Er gab wertvolle Hinweise und Tipps zum professionellen und kommunikativen Umgang mit Mietern und Eigentümern. Danach dominierten technische Fragestellungen. Rainer Bolle (Bausachverständiger, Ing.-Büro für Energie und Heizung, Bremen) informierte über die Ursachen von Schimmel und die richtige Vorgehensweise bei Schimmelbefall. Peter Gerhardt (Techem Energy Services, Eschborn) erläuterte wesentliche Inhalte der Heizkosten-, Energieeinspar- und Trinkwasserverordnung.
Andrea Schmidt-Schwonbeck (F und A train, Rostock) zeigte eindrucksvoll, dass die Gefahr des Burnouts auch für Verwalter relevant ist. Deshalb seien Methoden zur Stressvermeidung im Alltag sehr wichtig für die Gesundheit und das Arbeitsklima. Als Kontrapunkt zum ersten juristischen Thema stellte die Hamburger Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Ruth Breiholdt, in einem exzellenten Vortrag die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht vor. Dies war der ausdrückliche Wunsch vieler Mitglieder. Als letztem Referenten gelang es Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, durch seine mitreißende Art das Auditorium nochmals in seinen Bann zu ziehen. Er informierte über Neues zu Untergemeinschaften und zum Bauträgerrecht.

Sylvia Pruß

Diese Unternehmen haben die Stufe I der Q-Zertifikate erreicht:

> cg Hausverwaltung, Berlin
> Friedemann Winkler Vermögensverwaltung, Berlin
> Hausverwaltung Müller, Neuenhagen
> Nymwegen Hausverwaltung, Berlin,
> pkb ImmobilienService, Luckau
> Pruß Hausverwaltung, Strausberg
> PS-Wapler Immobilienmanagement, Fürstenwalde
> StadtArt Hausverwaltung, Berlin

1 Acht Unternehmen erhalten die Q-Zertifikate der Stufe I.

2 Starke Beteiligung: Mehr als 130 Teilnehmer nahmen am 3. Verwalterforum des VDIV BB teil.

VDIV Bayern 1

2

5. Münchner Immobilienforum: **550 Teilnehmer begeistert**

Am 9. und 10. November trafen sich rund 550 Vertreter aus allen Branchen der Immobilienlandschaft zum bereits 5. Münchner Immobilienforum im Künstlerhaus.

In bewährter Tradition startete das zweitägige Forum mit den Hausmeistern: Verfärbungen des Wärmedämmverbundsystems (WDVS), Abfallentsorgung in München, Erkennen von Gebäudeschäden, neue Maschinentrends im Außenbereich, Personenbergung aus dem Aufzug aber auch der Klassiker des verstopften Rohrs waren hier die Themen. Die Vorträge wurden größtenteils von den qualifizierten Partnern des VDIV vorgetragen. Die Referenten standen in den Pausen für Fragen zur Verfügung. Für die Hausmeister ist die jährliche Veranstaltung eine der wenigen Möglichkeiten, sich fortzubilden. Entsprechend war die Begeisterung sehr groß.
Ein Highlight war der Vortrag vom Richter des Amtsgerichts München, Christian Stadt. Er stellte das Erscheinungsbild der Jahresabrechnung nach neuer Rechtsprechung vor. Rechtsanwalt Gerhard Frieser vom Haus- und Grundbesitzerverein Nürnberg referierte über das alt bekannte Problem: „Mieter stört, was kann der Verwalter tun?". Natürlich durfte auch die Trinkwasserverordnung 2012. Hier gab es zum einem ein rechtliches Update von Steffen Haase und zum anderen gewährte Thomas Fischer, Geschäftsführer der Royal Immobilienservice einen Einblick in die Praxis, wenn es um einen Legionellenbefall geht. Ein Rechtsprechungs-Update durch den Justiziar des VDIV Bayern, Marco J. Schwarz, rundete die Veranstaltung ab. Auch die 15 Aussteller waren mit dem Tag sehr zufrieden, weil sie als Referenten bestens eingebunden waren und sich dadurch in den Pausen stets Anknüpfungspunkte für gute Gespräche mit den Teilnehmern ergaben.
Das Künstlerhaus war am zweiten Tag mit knapp 350 Beiräten, den Ausstellern und den Referenten mehr als gut gefüllt. Rechtsanwalt Michael Koch widmete sich dem auch für Beiräte spannenden Thema „welcher Beschluss braucht welche Mehrheit". Walter Plank, Geschäftsführer des VDIV Bayern, referierte anschließend über die Objektbegehung . Natürlich durfte auch bei den Beiräten das in den Münchner Medien omnipräsente Thema Legionellenbefall nicht fehlen. Die Diplom-Ingenieurin Andrea Huss referierte über WDVS und die Möglichkeiten, Energie einzusparen. Hier war der Gesprächsbedarf nach Vortragsende sehr groß. Wie schon am ersten Tag bildete die aktuelle Rechtsprechung einen gelungen Abschluss.

Einen Film der Veranstaltung finden Sie auf www.vdiv-bayern.de!

1 Das Künstlerhaus am Münchner Lenbachplatz war bis auf den letzten Platz gefüllt.

2 Die Aussteller waren sehr zufrieden. In den Pausen ergaben sich mit den Teilnehmern viele Fachgespräche.

HÜBSCHMANN.
DIE BESSERE LÖSUNG

SYSTEM \R2000®
HV2000

WEG-Verwaltung
Mietverwaltung
Sondereigentumsverwaltung (SEV)
Bauträgerverwaltung (Baubuch)

Individuell gestaltbare Ausgabe Ihrer Auswertungen, Abrechnungen und Geschäftskorrespondenz über **Microsoft® Word / Excel***
*Lizenzen vorausgesetzt

Weitere neue Funktionalitäten:

SEPA
ZAHLUNGSVERKEHR
- Gläubiger-ID-Verwaltung
- Mandatsmigration & Verwaltung
- Automatisierte Mandatsreferenzvergabe & Erstellung der Pre-Notification

KONTAKT- & TERMINVERWALTUNG
- Integrierte Lösung zur Synchronisierung mit mobilen Geräten von **Apple, Android, Blackberry, etc.**

E-BILANZ
READY
- Taxonomieupdates (automatisch)
- XBRL-Format (import / export)
- Jahresabschluss-Analyse & Simulation

E-ARCHIV
DOKUMENTENMANAGEMENT
- Schnellzugriff auf Verwaltungsdaten mit Bezug auf Objekt, Wohnung oder Vertrag

WEITERE INFORMATIONEN UNTER

Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH
Haundorfer Str. 25
91056 Erlangen

Tel: +49 (0) 9131 75089 0
Fax: +49 (0) 9131 75089 99
Mail: info@huebschmann.de
Web: www.huebschmann.de

Durchstarten mit **Social Media**

Facebook, Xing, Youtube und sogar eine Verwalter-App: Vor zwei oder drei Jahren hätten mit Sicherheit nur wenige Verwalter daran geglaubt, dass diese Anwendungen solch einen Einzug in ihren Alltag haben werden. Der bayerische Landesverband hat sich in der diesjährigen Klausurtagung intensiv mit den Themen auseinandergesetzt und beschlossen: „Wir wollen im Trend sein und ihm nicht hinterherlaufen!"

Schon jetzt können Interessierte dem bayerischen Landesverband auf Facebook, Xing und Youtube folgen. Im Laufe des Jahres werden ein Imagefilm sowie Kurzfilme der Veranstaltungen via Youtube zur Verfügung gestellt werden. Bereits im ersten Quartal 2013 wird die Verwalter-App an den Start gehen. Formulare, ein optimierter Ablauf für Seminaranmeldungen und die Verwaltersuche werden Teil dieser App sein.

Auch der Internetauftritt zeigt sich im neuen Kleid. Jetzt macht das Surfen auch auf dem iPad oder Smartphone Spaß.
www.vdiv-bayern.de

Carmen Fröhlich

Seminarhighlights 2013 – über Bayerns Grenzen hinaus

Als Seminaranbieter in Süddeutschland hat sich der VDIV Bayern schon lange einen Namen gemacht. Auch über die Landesgrenzen hinaus wurden in den vergangenen Jahren immer öfter Seminare gebucht. Diese positive Entwicklung setzt sich von Jahr zu Jahr fort. Die Zahl der Seminarteilnehmer steigt. Deshalb hat der VDIV das Angebot für das Jahr 2013 ergänzt und aktualisiert.

Frei nach dem Motto Stillstand ist Rückschritt bietet der VDIV Bayern bereits seit 2011 Online-Seminare für aktuelle Themen an. Erstmalig werden 2013 auch Klassiker aus dem bayerischen Seminarprogramm online und damit über Landsgrenzen hinaus angeboten. Die Termine für das erste Halbjahr sind im Seminarkalender und auf der neu gestalteten Homepage www.vdiv-bayern.de einzusehen. Dort kann man sich auch direkt anmelden.

Die Aktualität seiner Seminare hat den VDIV Bayern in den vergangenen Jahren so erfolgreich gemacht. Um den eigenen Ansprüchen noch gerechter zu werden wird der gute alte Jahreskalender durch einen Halbjahreskalender im gefälligeren DIN-A4-Format abgelöst.

Der Seminarkalender und der Wandkalender mit allen Terminen kann per E-Mail unter info@vdiv-bayern.de kostenfrei angefordert werden. Der Landesverband kann alle Seminare auch in Form einer Inhouse-Schulung anbieten.
www.vdiv-bayern.de

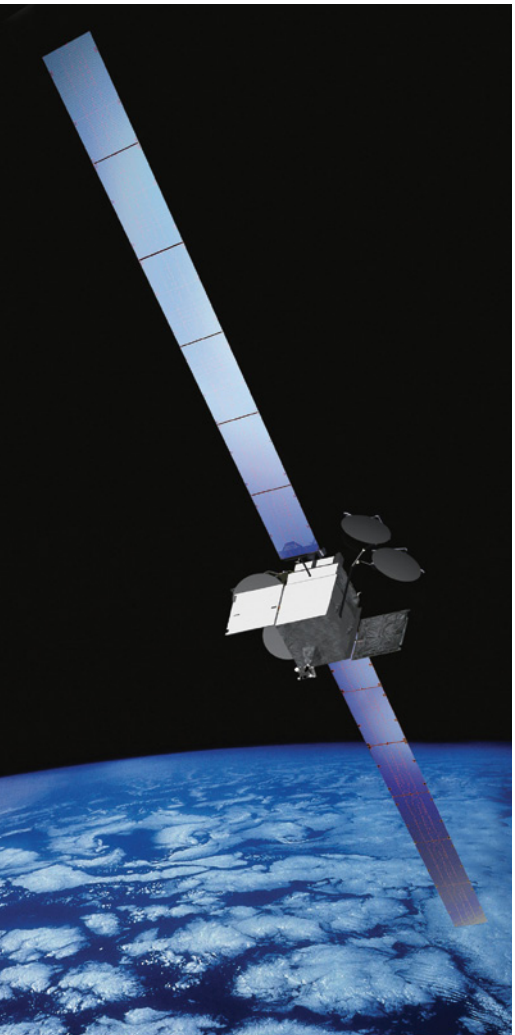
Carmen Fröhlich

Software-Lösungen und Service-Dienstleistungen

Die Aareon, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Mehr als 50.000 Aareon-Anwender in Europa verwalten über 9,5 Millionen Mieteinheiten. Aareon bietet ihren Kunden das volle Leistungsspektrum von der Beratung über das Angebot von Software-Lösungen bis hin zu Service-Dienstleistungen. Alle ERP-Lösungen von Aareon beinhalten professionelle Module für Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung. Sie können ergänzt werden durch Integrierte Services und branchenspezifische Zusatzlösungen. Diese unterstützen unter anderem die prozesseffiziente Zusammenarbeit von Immobilienunternehmen und deren Geschäftspartnern. Dabei spielt das Angebot von Software als Service aus der exklusiven Aareon Cloud eine immer wichtigere Rolle. Trends sowie Branchen- und Kundenanforderungen werden in den Produkten berücksichtigt. Aktuell arbeitet Aareon an der optimalen Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei den Herausforderungen durch die gesetzlichen Anforderungen der SEPA- und E-Bilanz-Umstellung.

www.arreon.com

Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU



Satellitenfernsehen für Deutschland

ASTRA

Die Astra Deutschland verantwortet die Vermarktung und den Vertrieb von SES Services in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Mit Erfolg: Stand Juni 2012 empfingen in Deutschland mehr als 17,6 Millionen Fernsehhaushalte ihr Fernsehprogramm über Satellit. Im ersten Halbjahr 2012 legte der Satellitendirektempfang um 400.000 zu. Vom Jahresende 2009 bis Mitte 2012 ist die Reichweite des Satelliten um über 1,2 Millionen Haushalte angestiegen. Der Satellit ist auch weiterhin der Digitalisierungsmotor in Deutschland. Damit liegt der Digitalisierungsgrad bei mehr als 85 Prozent.

Über Astra können Haushalte bundesweit ohne monatliche Anschlusskosten derzeit rund 280 deutschsprachige Programme empfangen, Stand Oktober 2012 davon 58 im hochauflösenden Standard HDTV. Über 5 Millionen der 17,62 Millionen Haushalte schauen inzwischen bereits hochauflösendes Fernsehen.

Durch optischen Satellitendirektempfang können Unternehmen der Wohnungswirtschaft bis zu 10.000 Haushalte über Glasfaserkabel mit deutsch- und fremdsprachigen Programmen in bester Qualität versorgen. Die kostengünstige und für Störungen unanfällige Medienversorgung steigert den Wohnwert der Gebäude und die Mieterzufriedenheit. Die Mieter können in der Regel 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zu einer Medienversorgung über Kabel sparen. Die Kosten für die Umrüstung für den optischen Satellitenempfang amortisieren sich meist schon innerhalb von vier Jahren.

www.astra.de/wowi

Die **Kombination** als Vorteil

Die Goldgas ist als zuverlässiger Energielieferant in der Wohnungswirtschaft etabliert. Der Spezialist in Sachen kostenoptimierter Energieeinkauf, transparenter und termingerechter Abrechnung für die Immobilienwirtschaft weitet seinen Leistungsumfang ab 2013 auf Goldstrom aus.

Mit der Kombination Goldgas und Goldstrom wird der Immobilienwirtschaft die Energieversorgung leicht gemacht. Mit auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenen Produkten mit individuellen Laufzeiten, attraktiven Sondertarifen und Stichtagsabrechnung zum Wunschtermin (zum Beispiel 31. Dezember) werden Energie- und Verwaltungskosten gesenkt. Mit einem speziellen Verwaltervertrag werden die Objekte, egal ob WEG, ETG, Gewerbe- oder Mietverwaltungen übersichtlich und transparent dargestellt.

Zudem haben Verwalter ihr persönliches Betreuungsteam sowie einen Ansprechpartner für Goldgas und Goldstrom, der sie direkt betreut, bei der Auswahl der optimalen Leistungen berät und sich mit den Anforderungen der Wohnungswirtschaft bestens auskennt. Also eine Rundum-Betreuung: von der Zusammenstellung der Verbrauchsdaten über die Angebotsstellung und Produktauswahl bis hin zur Rechnungslegung.

Und für Kunden von Goldgas kommt das Beste noch: Goldstrom gibt es vom ersten Tag an mit Treuerabatt.
www.goldgas.de

goldgas
goldstrom

Mitgliedschaft, die sich auszahlt!

Verwalter können jetzt das DDIV Starterpaket für Ihre Objekte auf Deutschlands größtem Immobilienmarkt nutzen und von knapp 10 Millionen Nutzern pro Monat profitieren.

Bestandteile des DDIV Starterpakets sind
> 3 Stellplätze für 79 Euro*/Monat
(Weitere Paketgrößen auf Anfrage)

> Derzeit gibt es 15 Prozent DDIV-Rabatt. Das heißt, das Paket kostet nur 67,15 Euro*

Zusätzlich schenkt ImmobilienScout24 folgende Platzierungen
> Firmenlogo in der Ergebnisliste

> Premiumeintrag im Branchenbuch

Diese Aktion gilt für Neu-Mitglieder des DDIV nur im Jahr 2013!

* zzgl. MwSt.

Mit attraktiven Vorteilen für DDIV-Mitglieder in das neue Jahr starten!
Weitere Informationen rund um das DDIV-Starterpaket gibt es unter **www.immobilienscout24.de/ddiv_starterpaket**
ImmobilienScout24 kann erreicht werden unter 030/243 011 222 oder wowi@immobilienscout24.de.

Fotos: © Vakhrushev Pavel, Kameel4u / Shutterstock.com

Hammer-Wohnung

Die „Hammer-Wohnung", das mehrfach prämierte Marketingkonzept bietet DDIV-Mitgliedern ein exklusives Kooperationsangebot bis zum 28.02.2013 für die Vermarktung von Wohnimmobilien. Ein Hammer-Wohnung Lizenzpaket kann schon für fünf Wohnungen für 79 EUR pro Objekt/Monat gebucht werden. Dabei sind die Objekte flexibel und standortunabhängig austauschbar. Zudem besteht eine monatliche Kündigungsoption.

Der Hammer-Wohnung Marketingbaukasten umfasst neben dem Listing auf dem Internet-Portal hammer-wohnung.de und ImmobilienScout24, die einen bundesweiten Marktzugang zu den relevanten Zielgruppen garantieren, umfangreiche zusätzliche Bannerleistungen auf immobilienscout24.de und obi.de. Zusätzlich werden professionelle Vorlagen für Print- und Online-Werbemittel gratis bereitgestellt - Leistungen, die bei individueller Umsetzung hohe Kosten erzeugen. Anbieter schaffen sich mit der Hammer-Wohnung einen Vermarktungsvorteil durch die hohe Intensität und Reichweite, verringern die Leerstandszeit und die Fluktuation sinkt durch die starke Identifikation der Mieter mit der selbstrenovierten Wohnung.

Gut einem Jahr seit Start des Hammer-Wohnung-Portals konnten bereits viele namhafte Wohnungsunternehmen von dem Konzept überzeugt werden. Mit einer signifikant reduzierten Vermarktungsdauer und einer erhöhte Reichweite bei Exposé-Aufrufen und Email-Anfragen von über 60 % konnte der Leerstand bei vielen Anbietern nachhaltig abgebaut werden.

Dass das Konzept überzeugt, wurde darüber hinaus durch die Prämierung mit bereits zwei Awards bestätigt. Nachdem die Hammer-Wohnung 2011 den 1. Preis in der Kategorie Kommunikation beim Immobilienmanager-Award gewonnen hat, wurde es in diesem Jahr im Rahmen der EXPO REAL mit dem Immobilien-Marketing-Award ausgezeichnet.
www.mehrwertwohn.de

Impressum

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

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

Verlag und Redaktionsanschrift: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4
81677 München
Tel.: 089 - 41 96 94-0
Fax: 089 - 470 53 64
redaktion@ddivaktuell.de
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
www.ddivaktuell.de

Geschäftsführung: Thomas Klocke, Alfred Schwan

Redaktionsleitung: Oliver Mertens

Projektleitung: Anita Mayrhofer

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

Autoren dieser Ausgabe: Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Dr. Olaf-Rüdiger Hasse, Gabriele Heinrich, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Dr. Susanne Schießer, Astrid Schultheis

Anzeigenleitung: Isabella Gnirß
Tel.: 089 - 41 96 94 32
ignirss@avr-verlag.de

Art Direction: Patricia Fuchs

Stellvertretende Art Direction: Sonja Vorbeck

Assistenz der Kreation: Marius Kauer

Composing: Stefan Samabor

Titelbild: © tanewpix / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 7 x Jährlich
Januar, März, Mai, Juli, August, September (zum Verwaltertag), November

Druck: MayrMiesbach GmbH
Am Windfeld 15
83714 Miesbach

Auflagenhöhe: 12.500 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 € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (7 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.
© AVR GmbH 2013

Wir lieben Feedback

Steffen Haase
Chefredakteur

Wie hat Ihnen die erste Ausgabe von DDIV aktuell gefallen? Schreiben Sie uns Ihre Meinung. Die Redaktion von DDIV aktuell hat das Ziel, die Leistung kontinuierlich zu verbessern. Information, Lesbarkeit, Aktualität und passgenaue Arbeit – da setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit Ihnen.

Ein Grund mehr für uns, Kundenorientierung gemeinsam mit Ihnen praktisch zu machen und Sie zu beteiligen. Wir lieben Feedback! Bitte mailen Sie uns Ihre Meinung zum Heft. Was hat Ihnen gefallen, fehlt etwas, was können wir verbessern? Haben Sie Themenwünsche? Sie erreichen die Redaktion unter redaktion@ddivaktuell.de.

Der Kleine Unterschied …

ist Ihnen beim Lesen bestimmt schon aufgefallen. Doch es gibt einen weiteren. Wir versenden DDIV aktuell nur an Abonnenten und Mitglieder unserer Landesverbände siebenmal im Jahr. Sie gehören nicht zu dem Kreis? Dann werden Sie die Zeitschrift nur unregelmäßig erhalten! Aber eines kann ich Ihnen versprechen – jede Ausgabe ist lesenswert. Da hilft nur eins: abonnieren!

Ausblick

In der nächsten Ausgabe beschäftigen wir uns schwerpunktmäßig mit dem Thema Eigentümerversammlung. Passend direkt vor der Eigentümerversammlung bekommen Sie wertvolle Tipps rund um die Beschlüsse zur Instandsetzung. Die werden nämlich am häufigsten angefochten! Aber wir arbeiten auch die Formalien der Versammlung auf und geben Praktikertipps. Ebenso werden die Bereiche Marketing, Präsentationstechniken und Softwareunterstützung auf der Eigentümerversammlung behandelt.

Die Ausgabe 2 erscheint am 7. März 2013

Buchbesprechung

Lesen Sie auch zu viele Fachbücher?
Daher möchte ich Ihren Blick einmal in eine andere Richtung lenken.

Ich habe mir das Buch „Die Bankerin" von Andreas Franz heraus gegriffen. Hauptfigur ist David von Marquard. Er ist das, was man einen erfolgreichen Jungunternehmer nennt. Mit knapp 40 Jahren hat er ein florierendes Unternehmen aufgebaut und lebt mit seiner Familien im Rhein-Main-Gebiet in einer luxuriösen Wohnung. Sein schönes Leben bricht jäh zusammen, als David erkennt, dass sein Kompagnon ihn betrogen hat. Von einem Tag auf den anderen steht er vor dem Nichts. Seine letzte Hoffnung ist die Bank und eine Frau, deren Hilfsbereitschaft an ein paar höchst merkwürdige Bedingungen geknüpft ist...
Verlag Knauer, ISBN 978-3-426-61264-4

Was machen eigentlich die Klassenkameraden von früher alle so? Ist aus ihnen das geworden, was wir dachten? Prägt die Schule unseren Lebenslauf? Als der Journalist Patrick Bauer seinen besten Freund von einst zufällig wiedertrifft, will dieser ihm Drogen verkaufen. Sie gingen gemeinsam in Berlin-Kreuzberg in eine Grundschule, auf der Kinder aus unterschiedlichen Verhältnissen und Kulturen von früh an einen gemeinsamen Lebensweg beginnen sollten. Warum hat das nicht geklappt? Patrick Bauer macht sich auf die Suche nach seinen alten Mitschülern und bringt von seiner Reise hochkomische, berührende und fassungslos machende Geschichten mit. Patrick Bauer, Die Paralellklasse, Luchterhand, ISBN 978-3-630-87368-8

Lob & Tadel

Peter Altmaier
Bundesumweltminister

MEIN LOB geht an unseren Bundesumweltminister Peter Altmaier. Ihm ist es zu verdanken, dass die kommende Stufe der Energieeinsparverordnung keine Verschärfung für den Bestand enthält. In seiner bislang kurzen Amtszeit hat er viel für die Verwalter getan. Hierfür herzlichen Dank!

MEIN ÄRGER UND TADEL gilt all denjenigen, die einseitig auf Verwalter einschlagen. Jede Berufsgruppe, auch die Anwälte, Notare und Steuerberater, hat Mitglieder, die Vermögen veruntreuen. Aber diese stellen überall einen kleinen Prozentsatz dar. Viel gravierender ist, dass der Verbraucher den schlechten Verwalter oft erst zu spät erkennt. Nämlich dann, wenn das Immobilienvermögen herunter gewirtschaftet ist. Und das richtet einen viel größeren Schaden an. Von daher lassen Sie uns gemeinsam an Zugangsvoraussetzungen arbeiten und keine Klientelpolitik betreiben!

Foto: © Robyn Mackenzie / Shutterstock.com

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

DDIV Premium-Partner

Aareon – WE MANAGE IT FOR YOU
ASTRA
BELFOR
canexx group
DKB Deutsche Kreditbank AG
ekb [energiekostenberatung gmbh]
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
ista
Kabel Deutschland
KALO Gruppe
MVV Energie
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen

DDIV Kooperations-Partner

Aareal Bank
ALCO Immobilien Software
AllTroSan
arvato INFOSCORE
auctores
Basler Versicherungen
BHK systeme – RECHNEN SIE MIT EFFIZIENZ
BRUNATA METRONA – Qualität, die zählt!
CAPAROL
Deutsche Kautionskasse
DEUTSCHE KAUTIONSPARTNER
DOMCURA KSH
EBZ
Gesundheitsverbund – HanseMerkur – DAK
kautionsfrei.de
LOCATEC
MEHR WERT WOHN
Minol – Alles, was zählt.
RheinLand VERSICHERUNGEN
Roto – Besser durchdacht
R+V
HAUFE. LEXWARE
techem
telecolumbus
TÜV SÜD
UTS innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler

Das neue Fachmagazin für den Immobilienverwalter

DDIV*aktuell* im Abo!

Sieben mal im Jahr alle **aktuellen Informationen**
rund um die **Immobilienverwaltung** bequem
frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo

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