

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 01 | 17

8,- €

83480

DDIV aktuell



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

Genauigkeit zahlt sich aus.

Die Jahresabrechnung: Fristgerecht, ordnungsgemäß und kundenfreundlich erstellt, holt sie WEG und Mieter ins Boot.



■ Positionen
Zum WEG-
Reformbedarf

■ Prozesse
Zur digitalen
Optimierung

■ Perspektiven
Zur Politik im
Wohnungswesen



Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

goldgas ist
Premiumpartner des



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**
ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

2017 mit Zuversicht, Ausdauer und Elan gemeinsam gestalten



Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

zugegeben, das neue Jahr ist bereits einige Tage alt, aber ich möchte es dennoch nicht versäumen, Ihnen ein gesundes und erfolgreiches 2017 zu wünschen. Behalten Sie sich stets das nötige Quäntchen Zuversicht und die richtige Portion Ausdauer, um die

kommenden Herausforderungen zu meistern – und es verspricht, ein spannendes Jahr zu werden!

Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer **Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter** wird in diesem Jahr hoffentlich rechtzeitig vor der Bundestagswahl abgeschlossen sein. Nachdem sich im vergangenen Jahr bereits der Bundesrat damit befasste und eine erste Lesung im Bundestag stattfand, befassen sich derzeit die zuständigen Ausschüsse mit dem Gesetzentwurf.

Einbringen werden wir uns und Ihre Interessen auch bei der bevorstehenden **Bundestagswahl**. Die Themen „Bauen“ und „Wohnen“ werden den Wahlkampf maßgeblich begleiten. Die Debatten dürfen jedoch nicht bei Fragen zur vieldiskutierten Mietpreisbremse oder den steigenden Mieten verharren. Es gilt, das **Wohneigentum in den Fokus** zu rücken, denn Wohneigentum entlastet nicht nur die Haushaltskasse im Alter, sondern hat auch mittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise in hochpreisigen Regionen. Sie ahnen es sicher schon: Uns stehen spannende Wahlkampfmonate bevor, in denen sich nicht nur die politischen Parteien positionieren, sondern auch wir **unsere Forderungen auf den Tisch bringen** werden. Auf alle Fälle sollten wir darauf hoffen, dass uns ein derart belastender Wahlkampf wie im vergangenen Jahr in den USA erspart bleibt. Wir wollen über Inhalte, nicht über Befindlichkeiten debattieren und uns mit Argumenten auseinandersetzen.

Bereits im Herbst stellte die Bundesregierung das **Wohneigentumsgesetz auf den Prüfstand** und Änderungen für die kommende Legislaturperiode in Aussicht. Und die sind aus meiner Sicht wirklich dringend geboten, denn das bestehende Gesetz geht an der Verwaltwirklichkeit vorbei. Der DDIV wird sich deshalb, auch

hier im Magazin, mit Überlegungen und Positionen der **DDIV-DenkWERKSTATT** einbringen. Den Auftakt in diesem Heft macht Prof. Dr. Florian Jacoby von der Uni Bielefeld. Auch Sie sind aufgerufen, Ihre Meinung kundzutun. Schreiben Sie uns oder teilen Sie uns Ihre Vorschläge im aktuellen **5. DDIV-Branchenbarometer** mit. Auch 2017 beginnen wir mit unserer traditionellen Jahresumfrage, die mittlerweile als das Stimmungsbarometer der Verwalterbranche gilt. Allein im vergangenen Jahr haben rund 500 Unternehmen daran teilgenommen. Die anonyme Auswertung gibt Ihnen die Möglichkeit, einen internen betriebswirtschaftlichen Abgleich und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen. Das Branchenbarometer kann bis Ende Februar online unter www.ddiv.de/branchenbarometer oder händisch mit dem beiliegenden Fragebogen ausgefüllt werden. Bitte nehmen Sie sich die Zeit. Wir zählen auch in diesem Jahr auf Sie!

An dieser Stelle möchte ich Sie noch auf zwei unserer diesjährigen Veranstaltungs-Highlights hinweisen: Profitieren Sie von hochkarätiger Weiterbildung unter der Sonne Mallorcas bei der **1. DDIV-Sommerakademie**. Vom 15. bis 20. Mai erwartet Sie ein höchst informatives und praxisnahes Fachprogramm sowie ein Rahmenprogramm der Extraklasse, das sowohl Golf Freunde und Radfahrer als auch Kulturenthusiasten begeistern wird. Der **25. Deutsche Verwaltertag** feiert in diesem Jahr sein „silbernes“ Jubiläum und findet am 7. und 8. September im ESTREL Berlin statt. Genügend Gelegenheiten also, sich auszutauschen und das Jahr gemeinsam zu gestalten!

Mit herzlichen
Grüßen

Ihr

Steffen Haase

Für Sie in diesem Heft:

Bitte nutzen Sie den beiliegenden Fragebogen zum 5. DDIV-Branchenbarometer – vielen Dank! Außerdem finden Sie die Programme und Einladungen zum DDIV-Forum Zukunft II am 29./30. März in Weimar und zur 1. DDIV-Sommerakademie. Der Teilauftrag für Nord- und Mitteldeutschland liegt ein Flyer für das Tagesseminar Heizkostenabrechnung bei. Wir freuen uns auf Ihre Anmeldungen.

Inhalt



Abrechnungssoftware:
Was ist wirklich hilfreich im Tagesgeschäft?



Die Zentralheizung und der Betriebsstrom:
BGH-Urteil zur Kostenumlage



Steuerrecht: Änderungen, die man in diesem Jahr
berücksichtigen sollte

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:** Zur Wohnungspolitik in Baden-Württemberg
- 6 **Wohnungseigentumsrecht:** Positionen zum Reformbedarf
- 8 **Aktuelle Meldungen**
- 12 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 13 **Die Jahresabrechnung**
- 14 **10 Tipps:** die Erstellung für WEG und Mieter
- 17 **Ergebnisorientiert:** Was Kunden wirklich interessiert.
- 20 **Leitfaden:** So urteilten Gerichte.
- 22 **Umsatzsteuer:** regenerative Energie in WEG, die selbst erzeugen
- 27 **Software:** Auswahl mit System
- 30 **Smart Metering:** Das spricht dafür.

Praxisnah und rechtssicher:
Das hilft bei der Jahresabrechnung. ab Seite

GEBÄUDE & TECHNIK

- 32 **Full Service:** die Zukunft der Messdienstleistung
- 35 **Richtlinien:** kein Ende der Schimmeldiskussion

RECHT & STEUERN

- 38 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 44 **Mietrecht:** Was tun, wenn's schimmelt?
- 47 **Mietpreisbremse:** Wirkung, Handhabung, Versagen
- 50 **2017 neu:** Tipps zum Steuerrecht

VERWALTUNG & FINANZEN

- 52 **Verwaltung digital:** Hier liegen die Chancen.
- 54 **Geringfügig Beschäftigte:** Tipps zu MiLoG und Versicherung

DDIV AKTUELL

- 56 **Baden-Württemberg**
- 57 **Berlin-Brandenburg**
- 58 **Mitteldeutschland**
- 59 **Hessen**
- 60 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 61 **Bayern**
- 62 **Die Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**

NEUE REGELN FÜR ZEITARBEITER

Die vom Bundestag bereits beschlossenen Änderungen im Arbeitnehmerüberlassungsgesetz wurden vom Bundesrat gebilligt. Ab April dieses Jahres gilt für sogenannte Leiharbeiter, die über Zeitarbeitsfirmen vermittelt werden, eine Höchstüberlassungsdauer von 18 Monaten. Arbeiten sie länger als 18 Monate in einem Unternehmen, müssen sie dort fest übernommen werden oder sie sind wieder abzuziehen.

Verwalterfrauen setzen Impulse

Auftaktseminar des DDIV-Frauennetzwerks

Allen Anfang ist schwer? Mitnichten, das Auftaktseminar des DDIV-Frauennetzwerks am 9. Dezember 2016 war ein voller Erfolg. Im Dolce Hotel & Resort Bad Nauheim profitierten die Teilnehmerinnen insbesondere vom intensiven Erfahrungsaustausch in einem rein weiblichen Forum.

Fachlich wurde das Seminar am Folgetag von der erfahrenen Kommunikationstrainerin Iris Friederici begleitet, die nicht nur hilfreiche Tipps für eine optimierte und „reibungsfreie“ Kommunikation mit Kunden oder Eigentümern an die Hand gab, sondern auch die weitere Ausrichtung und Zieldefinition des Netzwerks kompetent moderierte. Schnell wurde deutlich: Auf den Austausch allein wollen die Teilnehmerinnen sich nicht beschränken. Ihr Fokus liegt insbesondere auf spezifischen Weiterbildungsangeboten und verstärkter regionaler Zusammenarbeit. Bereits in Vorbereitung ist das nächste Treffen, voraussichtlich am 17. März in Weimar.

Privater Wärmeverbrauch steigt

Allen energetischen Maßnahmen zum Trotz ist im Jahr 2015 die von den Netzbetreibern abgegebene Wärmemenge gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren dies rund 157 TWh, die insbesondere den durch kühlere Witterung erhöhten Bedarf privater Haushalte deckten.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

1. DDIV SOMMER AKADEMIE

15. – 20. Mai 2017
Mallorca

Sommer,
Sonne und
Weiterbildung
mit Me(e)hrwert

Jetzt
anmelden unter:
[www.ddiv.de/
sommerakademie](http://www.ddiv.de/sommerakademie)



Initiative für den Wohnungsbau

Niedrige Sparzinsen, steigende Immobilienpreise, hilflose Mietpreisbremse – selbst im Land der „Häuslebauer“ wird es für manchen eng.

Interview: Martin Kaßler



NACHGEFRAGT



Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut
Ministerin für
Wirtschaft, Arbeit
und Wohnungsbau
des Landes Baden-
Württemberg

Auch in Baden-Württemberg dreht sich die anhaltende Debatte um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, um stagnierende Sanierungsquoten, um fehlende Konzepte zur Altersvorsorge und darum, wie man diese Probleme lösen kann. Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungs-

bau des Landes Baden-Württemberg hat dafür eine Allianz geschmiedet: Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut im Interview über Wohneigentum und Eigentumsförderung sowie Fragen der energetischen Gebäudesanierung – vor allem in Eigentümergemeinschaften (WEG).

Frau Dr. Hoffmeister-Kraut, welche Strategie verfolgt die baden-württembergische Landesregierung, um regionale Wohnungsmärkte langfristig zu entspannen und das soziale Gleichgewicht in den Städten zu erhalten?

Wir wollen die Errichtung von – insbesondere bezahlbarem – Wohnraum deutlich voranbringen und räumen ihr einen herausragenden Stellenwert ein. Um dieses Ziel zu erreichen, habe ich die Wohnraum-Allianz ins Leben gerufen, in der wir Kräfte bündeln und vor allem die Akteure der Wohnungsmärkte für dieses Unterfangen gewinnen wollen. Die Allianz bearbeitet

Fragestellungen zu Finanzierung und Förderung, Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung, Bauordnungsrecht sowie Miet- und Wohnungsrecht, um durch mehr Wohnungsbau die Entspannung der Wohnungsmärkte zu erreichen. Erste Empfehlungen wurden Anfang Dezember vorgelegt.

Darüber hinaus wollen wir das Bewilligungsvolumen für die sozialorientierte Wohnraumförderung mit dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 von derzeit 115 Mio. Euro – unter Einbeziehung der bislang für Wohnraum für Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung vorgesehenen 90 Mio. Euro – auf insgesamt 250 Mio. Euro erhöhen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungszentren des Landes ist unverändert hoch. Wir wollen mit der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes die Haushalte unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum

versorgen können und deshalb auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Zentral dabei ist die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung, die wir durch Unterstützung des Neubaus und Neuerwerbs in den Bedarfszentren des Landes voranbringen wollen.

Baden-Württemberg ist das Land mit der höchsten Wohnungseigentumsquote. Trotz niedriger Zinsen bleiben junge Familien und sog. Schwellenhaushalte davon oft ausgeschlossen. Sind landeseigene Förderprogramme insbesondere für diese Haushalte vorgesehen?

Baden-Württemberg liegt mit einer Eigentümerquote von rund 54 Prozent bundesweit auf dem vierten Platz. Das lässt sich durchaus noch verbessern. Durch die Erhöhung der geltenden Einkommensgrenzen und der Zinsverbilligungsmittel in der Eigentumsförderung im Jahr 2017 auf einen Gesamtbewilligungsrahmen von 62 Mio. Euro wollen wir den Bau und Erwerb selbst genutzten Wohneigentums zugunsten einkommensschwächerer Familien und schwerbehinderter Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen weiter intensivieren. Damit helfen wir einem erweiterten Kreis von Schwellenhaushalten, Wohneigentum zu bilden und gleichzeitig einen Baustein für die private Altersvorsorge zu legen. Über einen Sockeffekt entlasten wir damit zudem den Mietwohnungsmarkt.

Der kürzlich verabschiedete Klimaschutzplan 2050 gibt für den Gebäudebestand ambitionierte Energieeinsparziele vor. Den über 9 Mio. Eigentumswohnungen in WEG kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Doch trotz staatlicher Förderprogramme stagniert hier die Sanierungsquote bei etwa 0,6 Prozent jährlich. Die landeseigene L-Bank hat ein Förderprogramm zur Finanzierung von WEG-Modernisierungsmaßnahmen aufgelegt, mit welchem Erfolg?

Das Land erleichtert WEG über eine Ausfallbürgschaft zugunsten der L-Bank den Zugang zu den bereits im Zins vergünstigten Angeboten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energetische Sanierung und altersgerechten Umbau von Wohnungen – und senkt den Zins für diese Förderkredite nochmals, auf 0,0 Prozent.

Zwischen 2012 und 2015 wurden 9 180 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen von 67 Mio. Euro gefördert. Ende November 2016 liegen wir mit 3 538 Wohneinheiten und einem Darlehensvolumen von 30 Mio. Euro deutlich über den jeweiligen Kreditvolumina der Vorjahre, d. h. die Nachfrage steigt auch im fünften Jahr des Förderangebots und trägt somit spürbar zur Steigerung der Sanierungsquote bei.

Die gesetzlichen Regelungen zur dezentralen Energiewende werden in immer kürzeren Abständen novelliert und reformiert, zuletzt mit KWKG und EEG. WEG spielen dabei jedoch kaum eine Rolle. Gibt es vonseiten Ihrer Landesregierung Pläne, sie auch mit einzubeziehen?

WEG sind mit rund 1,7 Mio. Wohnungen, etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg, eine wichtige Zielgruppe, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Hier sehe ich ein Potenzial, das wir aktuell und künftig stärker nutzen müssen. Im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 ermöglicht die Landesregierung WEG ebenfalls durch Übernahme einer Bürgschaft den Zugang zu zinsvergünstigten Angeboten der KfW auch in Hinblick auf die Durchleitung des Angebots „Erneuerbare Energien – Standard“. So wollen wir WEG-Investitionen in die Errichtung, Erweiterung und den Erwerb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien fördern.

Eine Novellierung des Wohnungseigentumsrechts will der Bundesgesetzgeber zu Beginn der nächsten Legislaturperiode angehen. Baden-Württemberg wird im Bundesrat dabei die WEG-Belange im Auge behalten.

Im Koalitionsvertrag der baden-württembergischen Landesregierung ist der Ausbau der Elektromobilität festgeschrieben. Für WEG sind die Hürden für die Nachrüstung

der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern recht hoch. Welche Maßnahmen sehen Sie vor, um dies zu erleichtern?

Der Ausbau der Elektromobilität ist ein erklärtes Ziel der Landesregierung. Elektroautos werden sich nur durchsetzen, wenn auch private Kfz-Stellplätze mit Ladestationen ausgestattet werden. Deshalb haben wir die Bundesratsinitiative von Bayern, Sachsen und Hessen unterstützt, den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auch im privaten Raum durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht zu erleichtern. Konkret soll die Zustimmung der von dieser baulichen Maßnahme betroffenen Miteigentümer künftig entbehrlich sein. Im Mietrecht soll mit dem Gesetzentwurf eine entsprechende Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität eingeführt werden. Es liegt nun am Bundesgesetzgeber, die seitens der Länder eingebrachte Initiative parlamentarisch umzusetzen.

Was halten Sie von der DDIV-Forderung einer Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer und des staatlich garantierten Nachrangdarlehens – ist es sinnvoll, dass der Staat sich wieder mehr für die Eigentums- und Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger engagiert?

Ja. Angesichts des aktuellen Mangels an bezahlbarem Wohnraum und der steigenden Immobilienpreise in den Ballungszentren halte ich es für notwendig, dass für junge Familien der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums staatlicherseits erleichtert wird. Ob das durch die Einführung eines Baukindergelds – wie die CDU es fordert – oder andere Instrumente der Eigentumsförderung auf Bundesebene unterstützt wird, muss man in Hinblick auf das finanziell Machbare und die Treffsicherheit der konkreten Ausgestaltung abwägen und entscheiden.

Wohneigentum und private Altersvorsorge einem erweiterten Kreis von Schwellenhaushalten erleichtern.

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislatur-

periode verwiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesepapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 1: Rechtspolitische Vorschläge zur Verwaltungsmacht des Wohnungseigentums-Verwalters

Von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

I. Einführung:

Verwaltungsmacht, Innenverhältnis und die WEG-Reform 2007

Die WEG-Reform 2007 hatte es sich auf die Fahnen geschrieben, deutlich zu unterscheiden zwischen der Regelung der Verwaltungsmacht, in der Gesetzesbegründung: „Innenverhältnis“, in § 27 Abs. 1 WEG und der Vertretungsmacht (für die rechtsfähige Gemeinschaft) in § 27 Abs. 3 WEG (BT-Drs. 16/887, S. 70). Die Verwaltungsmacht (Entscheidungsbefugnis) bedeutet im Vergleich zur Vertretungsmacht die maßgebliche Zuweisung von Kompetenzen. Denn eine isolierte Vertretungsmacht berechtigt den Verwalter im Innenverhältnis gegenüber den Eigentümern noch zu nichts. Er müsste die Eigentümer fragen, ob er von der Vertretungsmacht Gebrauch machen darf.

II. Regelungsbedürfnisse

Die Regelung in § 27 Abs. 1 WEG bestimmt durch ihre Nr. 1 Fall 1 im Zusammenspiel mit § 21 Abs. 1 WEG die Verwaltungskompetenz der Eigentümer. Grundsätzlich entscheiden die Eigentümer durch Beschluss (§ 21 Abs. 3 WEG), und der Verwalter hat allein das Beschlossene umzusetzen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 1 WEG). Problematisch ist es, die Fälle zu bestimmen, in denen dieser Grundsatz durchbrochen wird; der Verwalter also ohne Beschluss der Eigentümer selbst entscheiden kann. Die Regelung des § 27 Abs. 1 WEG ist insoweit missglückt. Schwäche dieser Regelung ist, dass sie zum einen zu spezielle Regelungen enthält, es insbesondere an einer angemessenen Generalklausel fehlt (dazu 2.), zum anderen die Regelungsbereiche noch auf dem alten Wohnungseigentumsrecht beruhen, wichtige Kompetenzbereiche der

rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft daher nicht hinreichend einbezieht (dazu zunächst 1.).

1. Regelungsbereiche

§ 27 Abs. 1 WEG enthält in den Nr. 4 – 6 recht detaillierte Regelungen zum Umgang mit dem Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7 WEG) der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft: Forderungseinzug, Erfüllung von Verbindlichkeiten, Anlage von Geldern. Weitere Regelungen zum Umgang mit dem Verwaltungsvermögen bestehen nicht. Das ist lückenhaft, wenn man bedenkt, dass so bedeutende Gegenstände wie Grundstücke zum Verwaltungsvermögen zählen können (jüngst BGH-Urteil vom 18.3.2016 – V ZR 75/15). Insoweit können sich die gleichen Regelungsbedürfnisse ergeben wie bei gemeinschaftlichem Eigentum.

Die §§ 20 ff. WEG beziehen sich indes dem Wortlaut nach nur auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese Regelungslücke hat der Gesetzgeber 2007 bewusst entstehen lassen. Jedenfalls für die Wohnungseigentümer und deren Willensbildung hielt er es nicht für erforderlich, zu unterscheiden, ob die Eigentümer zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder in Hinblick auf die Rechtssphäre der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft handeln (BT-Drucks. 16/887, S. 59). Das mag man für die Eigentümer angesichts ihrer umfassenden Befugnisse so sehen. Will man aber die Befugnisse des Wohnungs-eigentumsverwalters regeln, sollten die unterschiedlichen Regelungsbereiche klarer getrennt werden. So gilt es, neben dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Verwaltungsvermögen auch die Kompetenzen einzubeziehen, die aufgrund von § 10 Abs. 6 S. 3 WEG der rechtsfähigen Gemeinschaft in Hinblick auf gemeinschaftsbezogene oder vergemeinschaftbare Rechte und Pflichten zustehen.

2. Regelungsinhalt

In Hinblick auf diese unterschiedlichen Regelungsbereiche bedarf es einer klaren Weichenstellung, was der Verwalter selbst entscheiden kann und wofür er eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung einberufen muss. Bei der Formulierung einer solchen Bestimmung sind die Vielgestaltigkeit und Größenunterschiede von WEG-Anlagen ebenso zu berücksichtigen wie der Umstand, dass den Eigentümern abweichende Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG möglich sind.

■ Notkompetenz

Insoweit bedarf es zunächst einer Eil-, mithin Notfallkompetenz. Schon heute weisen § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG [Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringenden Fällen] sowie § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG [Maßnahmen zur Abwendung eines Rechtsnachteils, insbesondere Führung eines Passivprozesses] einen vertretbaren Weg. Freilich schafft die zweite Norm – nimmt

man die vom Gesetzgeber so betonte Trennung von Verwaltungsmacht im Innenverhältnis und Vertretungsmacht ernst – nur eine Vertretungsmacht. Eine klarstellende allgemeine Regelung der Notkompetenz ist angezeigt.

■ Generalklausel für

unterjährige Maßnahmen

§ 27 WEG räumt dem Verwalter im Zusammenspiel von Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 S. 1 Nr. 3 heute darüber hinaus Entscheidungsmacht für „laufende Maßnahmen der erforderlichen Instandhaltung und Instandsetzung“ ein.

Diese Regelung soll „die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherstellen“ (BT-Drucks. 16/887, S. 71). Jedoch ist diese „Generalklausel“ zu eng, weil sie nur Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum in den Blick nimmt. Es sollte daher eine allgemein formulierte Generalklausel geschaffen werden. In dieser Generalklausel sollte die Entscheidungskompetenz des Verwalters davon abhängig gemacht werden, ob der Aufwand einer außerordentlichen Eigentümerversammlung für die in Rede stehende Maßnahme unangemessen hoch ist. Diese Wertung könnte durch Regelbeispiele veranschaulicht werden. So ließe sich formulieren:

„Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, unterjährig anstehende Maßnahmen der Verwaltung selbst zu veranlassen, wenn im Verhältnis zu deren Bedeutung und Kosten der Aufwand einer außerordentlichen Eigentümerversammlung unangemessen ist; insbesondere kann er

■ Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum und an Gegenständen des Verwaltungsvermögens veranlassen, soweit die Kosten für solche Maßnahmen im Jahr insgesamt die

im Wirtschaftsplan für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehene Summe nicht überschreiten,

- erforderliche Dauerschuldverhältnisse (Versorgungs- und Versicherungsverträge) eingehen, soweit die Vertragslaufzeit 24 Monate nicht übersteigt,
- Zahlungsansprüche gegen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich Beitreiben,
- Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen,
- eingenommene Gelder verwalten,
- (...)“

III. Zusammenfassung in Thesen

1. § 27 WEG leidet daran, dass die Regelungsbereiche zu eng gefasst sind. Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft hat neben dem gemeinschaftlichen Eigentum das Verwaltungsvermögen zu verwalten und die Ausübung der ihr nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG zugewiesenen Befugnisse und Pflichten zu organisieren.
2. Verwaltungsmacht, selbst eine Maßnahme zu veranlassen, muss dem Verwalter in Notsituationen („dringende Maßnahmen“) zustehen. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ist allerdings zu eng, weil nur auf die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums abgestellt wird.
3. In § 27 Abs. 1 WEG sollte eine Generalklausel (samt Regelbeispielen) aufgenommen werden, die die Macht des Verwalters, unterjährig selbst Maßnahmen zu veranlassen, daran knüpft, dass angesichts der zu treffenden Verwaltungsmaßnahme der Aufwand für die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung unangemessen hoch wäre.

20 Jahre VDIV Berlin-Brandenburg

Festlicher Empfang im Berlin Capital Club am Gendarmenmarkt

Am 25. November 2016 beging der VDIV Berlin Brandenburg sein 20-jähriges Bestehen. Hierzu hatte der Vorstand in den Berlin Capital Club geladen, der den Teilnehmern in der 7. Etage des Hilton-Hotels am Gendarmenmarkt einen einmaligen Blick auf das Ensemble aus Schauspielhaus, Französischem und Deutschem Dom bot. Unter den rund 100 geladenen Gästen waren neben Verbandsmitgliedern und langjährigen Partnern auch hochrangige Vertreter aus Politik, den Landesverbänden sowie des DDIV anwesend. So war es dem Vorstand eine besondere Freude, den Staatssekretär für Bauen und Wohnen des Landes Berlin Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SPD) zu begrüßen. Aus dem DDIV-Präsidium waren Präsident Wolfgang D. Heckeler, Schatzmeister Werner Merkel sowie DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler zugegen. Die Landesverbände wurden durch Dr. Michael Casser (NRW) und Dr. Joachim Näke (Mitteldeutschland) vertreten. Der Ring Deutscher Makler (RDM) entsandte Axel Lipinski-Mießner und Haus & Grund Julia Gonciarska, jeweils als Mitglieder der Geschäftsführung.

Rückblick auf bewegte Jahre

In ihrer Eröffnungsrede blickte Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des VDIV BB, auf das Gründungsjahr des Verbandes 1996 sowie die bewegten Folgejahre zurück, die mit der Neuaufstellung des Vorstandes im Jahr 2008 eine Zäsur darstellten, verbunden mit einem Rückgang der Mitgliedsunternehmen von 70 auf 49. Durch kontinuierliche und engagierte Ausrichtung des Verbandes auf Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie die Initiierung neuer Veranstaltungskonzepte (z. B. das sehr erfolgreiche



1



2



3

4





Berlin-Brandenburger Verwalterforum) wurde die Professionalisierung des Verbandes im Interesse der Mitglieder fortgeführt. Im Ergebnis weist der Verband derzeit die fünftstärkste Mitgliederzahl unter den DDIV-Landesverbänden auf und ist auch für Partner und Immobilienunternehmen in der Region ein zuverlässiger Ansprechpartner. Ein solcher Erfolg ruht zwangsläufig auf mehreren Schultern, so dass Sylvia Pruß sich im abschließenden Teil ihrer Rede bei allen Mitgliedern und Vorstandskollegen, insbesondere bei Martin Kaßler für die Unterstützung in verbandspolitischen Fragen und bei Rechtsanwalt Dr. Uwe Wanderer für sein Mitwirken als Fachreferent bei Verbandsveranstaltungen, für deren langjährige stets kompetente Kooperation ausdrücklich bedankte. Als Beispiel für langjährige Verbandstreue begrüßte der Verband die Hausverwaltung Müller GmbH aus Neuenhagen, vertreten durch Marion Müller-Heisig, die seit den Gründungstagen als aktives Mitglied dabei ist.

Glückwünsche und Dankesworte

Im folgenden Grußwort ging Staatssekretär Prof. Lütke Daldrup auf die Besonderheiten des Wohnungsbaus im Land Berlin ein und betonte die Herausforderungen des Wohnungsbedarfs in einer ständig wachsenden Stadt. Für den notwendigen Bau von 20 000 Wohnungen pro Jahr ist das Land Berlin auf alle potenziellen Bauträger sowie die begleitenden Immobilienverwaltungen angewiesen. Nach weiteren Aspekten zur zukünftigen Ausrichtung des Landesbebauungsplanes sowie den Vor- und Nachteilen der Mietpreisbremse drückte er dem VDIV BB den besonderen Dank des Senats aus und wünschte für die zukünftigen Aufgaben viel Erfolg.

Präsident Wolfgang D. Heckeler übernahm hiernach das Rednerpult und übermittelte den Gruß des DDIV. Man sei sich der besonderen Rolle des Verbandes in der Hauptstadtregion sehr bewusst und freue sich über dessen positive Bilanz. Die aktuell erreichte Mitgliederzahl von über 100 Immobilienunternehmen bestätige den richtigen Weg des Verbandes und motiviere zum Erreichen weiterer Ziele. Obwohl die Struktur Brandenburgs als großes Flächenland konzertierten Verbandsaktivitäten nicht gerade förderlich sei, bestünde doch insbesondere hier noch großes Potenzial für die Gewinnung von Mitgliedsunternehmen. Mit nochmaligem Dank an alle Vorstandsmitglieder des VDIV BB übergab er das Wort an DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, der kurzweilig und pointiert die sowohl wohnungspolitischen als auch fachspezifischen Herausforderungen für Immobilienverwalter in der heutigen Zeit thematisierte. Positiv hob er hervor, dass die langjährigen Bemühungen um standardisierte Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter und -makler nach langer Diskussion in Bund und Ländern nun vor dem Abschluss stehen. Allerdings zeigte er auch Gefahren für die Entwicklung von Wohneigentum auf, die sich, am Beispiel des zukünftigen Berliner Senats, insbesondere in parteipolitischen Konzepten abbilden.

Ein unvergessliches Jubiläum

Im Verlauf des exzellenten 4-Gänge-Menüs wurde vor dem Hauptgang der langjährigste Partner des Landesverbandes geehrt: VDIV-INCON, vertreten durch Geschäftsführerin Sabine Leipziger, nahm den Ehrenpreis in Form einer Skulptur des Berliner Bären von den Vorstandsmitgliedern J. Bernd Schneider und Volker Grundmann entgegen.

Kurzweilige Gespräche und intensive Fachdiskussionen prägten die folgenden geselligen Stunden. Als kulturellen Höhepunkt hatte der Vorstand des VDIV BB den bekannten Kabarettisten Frank Lüdecke eingeladen, der die Immobilienwirtschaft in einem nicht ganz ernstgemeinten historischen Abriss darstellte und die Besonderheiten des Berliner Großflughafens BER sowie Brandenburgs als Land zwischen Hauptstadt und Ostsee natürlich nicht ausließ.

In ihrem Schlusswort verlieh Roswitha Pihan-Schmitt (Geschäftsführender Vorstand des VDIV BB) ihrer Freude über den Festakt Ausdruck: Ein gelungener Abend hoch über den historischen Dächern Berlins, der sicherlich nicht in Vergessenheit geraten werde.

- 1 Anerkennendes Grußwort: der Berliner Staatssekretär für Bauen und Wohnen Prof. Engelbert Lütke Daldrup
- 2 Eröffnungsrede mit Dankesworten: die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß
- 3 Festliches Mahl für rund 100 geladene Gäste
- 4 Ehrenpreis für Sabine Leipziger, VDIV-INCON: Volker Grundmann (l.) und J. Bernd Schneider überreichten den Bären.
- 5 Vereint für gute Zusammenarbeit: die Vorstände von VDIV BB und DDIV, J. Bernd Schneider, Wolfgang D. Heckeler, Sylvia Pruß, Roswitha Pihan-Schmitt, Martin Kaßler und Volker Grundmann

Neu: das **DDIV**aktuell Online-Archiv

Alle Fachbeiträge jetzt
einfach per Mausclick
finden

Vier Jahrgänge **DDIV**aktuell – das sind 31 Magazine mit insgesamt mehr als 600 Fachbeiträgen von rund 200 Autoren! Die Fülle an Themen und Informationen, die der DDIV und seine Landesverbände den Lesern damit bisher zukommen ließ, ist kaum zu überblicken. Und genau das ändert sich jetzt.

Mit Beginn des fünften Jahrgangs bietet der Dachverband den Lesern nun einen neuen Service: Im neuen **DDIV**aktuell Online-Archiv sind sämtliche bisher erschienenen Fachbeiträge per Schlagwort- oder Autorensuche zum Nachlesen schnell wieder aufzufinden. Und es wird laufend aktualisiert.

Neuer Service auf der DDIV-Website

In der Praxis stellt sich häufig mal eine Frage wie diese: Was hatte dieser Rechtsanwalt kürzlich mal in **DDIV**aktuell über die Abgrenzung von Türen und Fenstern im Sonder- und Gemeinschaftseigentum geschrieben? Im Online-Archiv ist sie nun schnell beantwortet – ganz einfach unter www.archiv.ddivaktuell.de



KfW fördert Verwalterleistungen

Mehraufwand bei energetischen
Sanierungen wird Teil der Baunebenkosten.

Der DDIV berichtete bereits im Frühjahr 2016, dass nach intensivem Austausch mit der KfW die Mehrleistungen von Immobilienverwaltungen im Rahmen einer von der KfW geförderten energetischen Sanierungsmaßnahme förderfähig sind.

Diese Regelungen werden nun spezifiziert und zeitnah in der Anlage zum Merkblatt der Programme 151/152 sowie 430 festgeschrieben.

Demnach fördert die KfW in den Programmen (151/152, 430) Verwalterleistungen als Baunebenkosten ergänzend zu den bewilligten Förderzwecken mit. Dazu gehören beispielsweise zusätzliche Aufwendungen der WEG-Verwaltung für die Beschlussfassung zu förderfähigen energetischen Sanierungen/Modernisierungen oder für Antragstellung und Abwicklung von Förderzusagen. Diese Kosten sind bei Antragstellung in der Bestätigung des Energie-Effizienz-Experten anzugeben und auf Anforderung der KfW nachzuweisen. Neu ist, dass die Berechnung der Verwaltermehrleistungen in der Größenordnung von 1 – 3 Prozent der förderfähigen Kosten nicht mehr angewendet wird.

Der Klimaschutzplan und die Folgen

Immobilienwirtschaft legt Mitarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen vorerst auf Eis.

Letztlich wurde er doch noch beschlossen, der hart umkämpfte Klimaschutzplan 2050. Kurz vor der Weltklimakonferenz in Marrakesch hatte Bundeswirtschaftsminister Gabriel sein Veto eingelegt. Stein des Anstoßes: der Kohleausstieg und die damit verbundene Gefahr für zahllose Arbeitsplätze. Die Einigung sieht nun stattdessen eine Verschärfung der Energieeinsparziele vor allem im Gebäudesektor vor. Die kurzfristig hinzugefügte zusätzliche Mehrbelastung für den Gebäudesektor in Deutschland: Bis zum Jahr 2030 sollen hier 8 Mio. Tonnen CO₂ eingespart werden.

Bei den Verbänden der Immobilienwirtschaft stößt dies auf harte Kritik: „Unter dem Eindruck der angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten und des anhaltenden Zustroms

nach Deutschland wird eine weitere Verschärfung der energetischen Auflagen den dringend benötigten Neubau bremsen und die Bewirtschaftungskosten weiter nach oben treiben. Dies kann nicht im Interesse der Regierung sein und ist vor allem auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen nicht zielführend“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Zwar bleibt der Plan konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung weitgehend schuldig und sieht auch keine Sanktionen vor. Die Verbände aber sehen ihrer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Bundesregierung im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen die Grundlage vorerst entzogen. Dies teilten sie der Regierung in einem gemeinsamen Schreiben mit und legten die Mitarbeit im Bündnis nieder.

Erfolgreiche DDIV-Initiative

Bundesrat empfiehlt Stromeigenversorgung auch für Wohnungseigentümer.

Im November beriet der Bundestag erstmals über den Gesetzentwurf zur Änderung der Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und für die Stromeigenversorgung (BR-Drs. 619/16). Politisch initiiert vom DDIV, sprach sich der Bundesrat jüngst für eine Öffnung der EEG-Stromeigenversorgung auch für Wohnungseigentümer aus.

Wo Haushalte in Einfamilienhäusern und Mieter in Mehrfamilienhäusern bereits von der verringerten EEG-Umlage auf selbst produzierten Strom profitieren, blieb dies Eigentümergemeinschaften bisher gesetzlich versagt: EEG-Umlage in voller Höhe und zusätzlicher bürokratischer Aufwand – für den DDIV eine unhaltbare Diskriminierung und den ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung nicht zuträglich.



Nun sprach sich der Bundesrat in einer Stellungnahme dafür aus, dass auch selbstnutzende Wohnungseigentümer im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage von selbstproduziertem Strom profitieren sollten, wenn dieser nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und die WEG die Anlage selbst betreibt. Falls das Gesetz zur Änderung tatsächlich zu Jahresbeginn in Kraft ist, verringern sich die Strombezugskosten für Wohnungseigentümer bei Eigenversorgung z. B. aus Photovoltaik erheblich.

Barrierefreiheit und E-Mobilität

Bundesrat will WEG-Maßnahmen erleichtern.

In Eigentümergemeinschaften soll es einfacher werden, den barrierefreien Umbau von Wohnungen sowie den Einbau von Ladestationen für Elektroautos zu beschließen. Dies sieht ein Gesetzentwurf (18/10256) des Bundesrates vor, den die Bundesregierung im November dem Bundestag zur Beratung übermittelt hat. Demnach soll eine Änderung des Wohneigentumsgesetzes Umbaumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit per Mehrheitsbeschluss ermöglichen. Bei „Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, welche die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern“, soll neben der Mehrheit der Miteigentumsanteile auch die Zustimmung von drei Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer verlangt werden. Außerdem soll die Zustimmung „nicht unerheblich beeinträchtigter“ Miteigentümer zu Umbaumaßnahmen dann entbehrlich sein, „wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlich ist“. Eine entsprechende Regelung soll auch ins Mietrecht aufgenommen werden.

Foto: © Gyszkofoto / Shutterstock.com

ANZEIGE

Neue Perspektiven

Steigern Sie Ihre fachliche Kompetenz mit IHK-Immobilienzertifikaten.

Infos und Anmeldung: Telefon 08063 91-271
dorte.grabert@muenchen.ihk.de
www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien



Speziell für Hausverwalter, Immobilienmakler und Bauträger bietet die IHK Akademie München und Oberbayern fundierte, praxisnahe Weiterbildungen, in Kooperation mit dem Immobilienverband Deutschland Süd. Die Zertifikate - Haus- und Grundstücksverwalter IHK und Immobilienmakler IHK - sind für Neu- und Quereinsteiger ideal. Darüberhinaus finden Sie bei uns interessante Seminare für Bauträger und Immobilienbewerber. Profitieren Sie von den kompetenten Trainern, der persönlichen Lernatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur Vernetzung mit Berufskollegen. Die IHK Akademie setzt auf hohe Qualitätsstandards und bietet aktuelle, marktgerechte, kundenorientierte Weiterbildungen.

Kontakt: Dorte Grabert, Tel. +49 8063 91-271,
dorte.grabert@muenchen.ihk.de
www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Bundesregierung bessert nach.

Seit Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) im März sorgte die Regelung immer wieder für Differenzen. Bundesjustizminister Heiko Maas kündigte im Herbst Nachbesserungen an, und die zuständigen Ministerien haben sich nun auf eine Neuausrichtung verständigt. Der Gesetzentwurf sieht u. a. vor, dass bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit künftig auch Wertsteigerungen von Immobilien in Folge von Sanierungen oder Renovierungen berücksichtigt werden können, sog. Immobilienverzehrcredite sollen aus der Richtlinie herausgenommen werden. Nachdem das Bundeskabinett sich noch Ende 2016 damit befasst hat, soll eine entsprechende Verordnung im ersten Quartal 2017 folgen.

Der DDIV begrüßt die avisierten Änderungen und äußerte zuletzt in einer Stellungnahme vom November gegenüber der Bundesregierung erneut seine Bedenken, dass die WIKR vor allem für untere Einkommensschichten oder ältere Menschen eine Hürde für den Erwerb oder die Sanierung von Wohneigentum ist, da Banken sich bei der Kreditvergabe allein auf die laufende Erfüllung des Vertrages fokussierten. Der Wert belasteter Grundstücke oder Wohnungen, der die Kreditsumme meist überschreite, werde dabei außer Acht gelassen. Der Neubau selbstgenutzten Wohneigentums durch untere Einkommensschichten trage dazu bei, angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum abzufedern. Selbstgenutzte Wohnungen würden zunehmend wichtiger für die private Altersvorsorge. Die geltende WIKR erschwere dies vor allem für geringer Verdienende, Änderungen seien somit dringend geboten.

Auch Familienzuschüsse in Planung

Zudem sprach sich der DDIV wiederholt auch für die Förderung sog. Schwellenhaushalte aus, um jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, und plädierte für ein Nachrangdarlehen und die Freizugsprämie für selbstnutzende Eigentümer.

Zum Jahresende legte Bundesbauministerin Barbara Hendricks Pläne zur Einführung eines Eigenkapitalzuschusses für Familien mit geringem oder mittlerem Einkommen, die in hochpreisigen Regionen wohnen, vor. Medienberichten zufolge haben sie nun insoweit Gestalt angenommen, voraussichtlich noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden zu können.

Demnach sollen Familien mit Haushaltseinkommen bis 70.000 Euro einen staatlichen Eigenkapitalzuschuss von bis zu 20.000 Euro erhalten können. Er soll das bestehende Wohneigentumsprogramm der KfW beim Bau oder Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie ergänzen. Angedacht sind 8.000 Euro pro Familie mit einem Kind und weitere 6.000 Euro für das zweite sowie das dritte Kind.

... VERANSTALTUNGEN ... ANKÜNDIGUNGEN ...

DDIV

> 6. DDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 29.1. – 3.2.2017, Gaschurn, Österreich

Anmeldung: www.ddiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft II

Immobilienverwaltung 4.0

Datum/Ort: 29./30.3.2017, Hotel Elephant Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 14. Verwalterforum

Digitalisierung, Datenschutz, Elektromobilität

Datum/Ort: 24.3.2017, Bad Homburg v.d.H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 17. Mitteldeutsches Verwalterforum

Update Eigentümerversammlung,

u. a. mit Prof. Dr. Florian Jacoby

Datum/Ort: 26.1.2017, Altes Schloss Dornburg,

Dornburg-Camburg

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> WEG-Verwalterforum Hannover

Datum/Ort: 2.3.2017, H4-Hotel Hannover Messe,

Laatzen

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 8.3.2017, Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder
Tel.: +49 6238 98358-13

VDIV SACHSEN-ANHALT

> 37. Naumburgseminar

Mietrecht und Betriebskosten aktuell

Datum/Ort: 9./10.3.2017, Naumburg-Haus

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 18. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 18.2.2017, Maternushaus Köln

Anmeldung: www.vnwi.de

Detaillierte Informationen und weitere

Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der

jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63



Die Jahresabrechnung

Eine Aufgabe, bei der „Erbsenzählerei“ genau genommen kein Vorwurf ist.

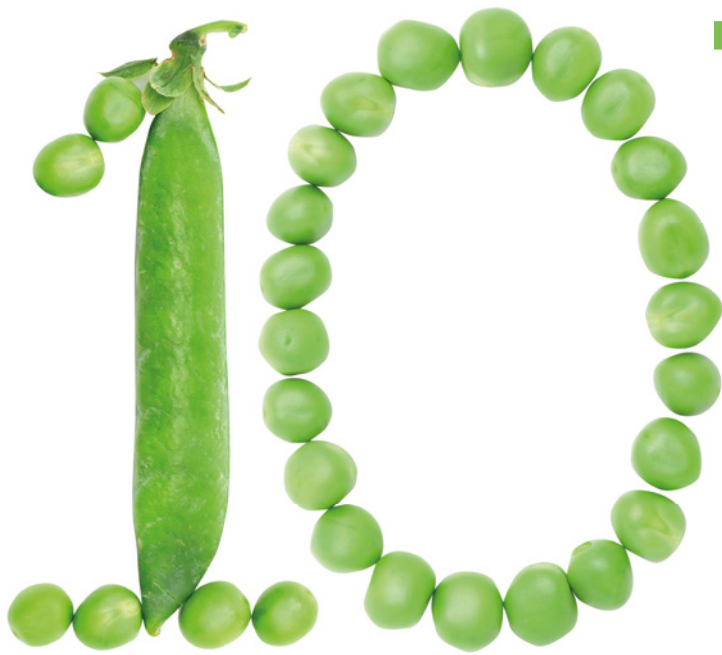
DDIV ZUM THEMA

Wissen, was zu tun ist, wenn es um Ablage, Umlage und Auflagen geht.

Richtig rechnen, das kann ja nun schon seit jeher jeder Taschenrechner. Das Problem besteht bekanntermaßen vielmehr darin, die richtigen Belege zum richtigen Zeitpunkt der richtigen Partei im richtigen Maß zuzuordnen. Erst Recht, wenn es nicht nur um die WEG-Jahresabrechnung geht, sondern zudem um die Abrechnung der Betriebskosten der Wohnungsnutzer. Und das auch so, dass die Rechnungsempfänger schlau daraus werden. Kundenfreundlichkeit ist das Stichwort, das in diesem Zusammenhang durchaus

seine Berechtigung hat – ist die Jahresabrechnung doch ein wichtiges Aushängeschild für die Qualität der Verwaltung. Und natürlich geht es auch dabei um die Effizienz im Verwalterbüro. Die Digitalisierung von Prozessen kann auch hier einen Beitrag leisten, um besser auf seine Kosten zu kommen. Wissenswertes dazu vermitteln die folgenden Seiten – und speziell zu den Perspektiven der Digitalisierung auch das DDIV Forum Zukunft II zur Immobilienverwaltung 4.0, am 29./30. März in Weimar:

www.ddiv.de/forum-zukunft



TIPPS

zur Jahres- abrechnung ...

... und was dabei zwischen WEG- und Mieterabrechnung zu beachten ist.

Von J. Bernd Schneider, Stadt-Art Hausverwaltungs GmbH, Berlin

Nun stehen sie wieder an, die sechs wichtigsten Monate für WEG-Verwalter: Zeit für die Abrechnungen! Denn im ersten Halbjahr – so wollen es die Gerichte – sollte der Pflicht zur Einberufung der jährlichen Eigentümerversammlung nachgekommen werden, in der über die Jahresabrechnung beschlossen wird. Das ist durchaus machbar. Lediglich in Bremen, Niedersachsen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen ist etwas Eile geboten: Die Sommerferien beginnen schon im Juni. Und wer will sich schon dem Vorwurf aussetzen, die Versammlung zur Unzeit einzuberufen?!

Also nichts wie ran an die Verbrauchswerte für Strom, Brennstoffe und Wasser, damit die Abrechnung per 31.12.16 möglichst schnell vorliegt. Wer es sowohl mit WEG- als auch mit Mieterabrechnungen zu tun hat, kann diese Aufgaben gut auf beide Jahreshälften verteilen. Denn die Nebenkostenabrechnung für Mieter hat ja bis zum 31.12. des Folgejahres Zeit, sofern nichts anderes wirksam vereinbart wurde (z. B. für die Heizkostenabrechnung).

1. VORBEREITUNG DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Nach § 29 WoEigG gehört es zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirats, die Jahresabrechnung zu prüfen, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan. Um ihn in diese Vorbereitung der ordentlichen Eigentümerversammlung einzubinden, gilt es, möglichst schnell an die vollständige Abrechnung zu gelangen, zu der nicht selten auch die Heizkostenabrechnung gehört. Auch wenn der geläufige Begriff „Belegprüfung“ zu dem verbreiteten Trugschluss führt, dem Beirat wären nur die Belege aller Zahlungsflüsse des Abrechnungsjahres vorzulegen.

2. WAS WIRD ABGERECHNET?

Ohne Zweifel rechnet der Mietverwalter die Betriebs- und die Heizkosten ab. Gewissenhaft ist zu prüfen, was wirksam im Mietvertrag vereinbart ist und welche gesetzlichen Grundlagen zu beachten sind. Erleuchtung bringt hier die Einsicht in Mietverträge wie auch in die Betriebskostenverordnung, II. Berechnungsverordnung, und die Heizkostenverordnung. Nicht zu vergessen sind die, etwa in einem Gewerbemietvertrag, zusätzlich wirksam vereinbarten, weiteren Kostenpositionen, z. B. Verwaltungskosten. WEG-Verwalter hingegen rechnen Erträge und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums ab.



3. ABRECHNUNGSZEITRAUM & ABRECHNUNGSPERIODE

Noch vor der Frage nach der Verteilung der Kosten ist vom WEG- wie vom Mietverwalter zu klären, welche Kosten abzurechnen sind. Mietverwalter konzentrieren sich hierbei auf die, die den Abrechnungszeitraum betreffen, unabhängig davon, wann sie tatsächlich gezahlt worden sind: z. B. die Hausmeisterrechnung, die im Dezember gestellt, aber erst im Januar bezahlt wird. Dieser Ansatz ist wegen des Nutzerbezugs der Abrechnung auf die Bewohner des jeweiligen Objektes berechtigt.

Für die WEG-Jahresabrechnung gilt zunächst streng das Zufluss-/Abflussprinzip. Es werden die Erträge und Ausgaben abgerechnet, die tatsächlich geflossen sind. Die Hausmeisterrechnung für Dezember, die im Januar bezahlt wird, gehört also auch erst in die Abrechnung des Folgejahres. Nutzerbezogene Belange, etwa zwischen Verkäufer und Käufer einer Eigentumswohnung, sind über den Nutzen-/Lastenwechsel der Parteien auszugleichen. Die WEG ist für diese Auseinandersetzung der zeitanteiligen Kosten nicht zuständig.

4. KOSTENVERTEILUNG & UMLAGESCHLÜSSEL

Kalte Betriebskosten sind in der Mieterabrechnung grundsätzlich anteilig nach Wohnfläche umzulegen (§ 556a BGB). Bei einem erfassten Verbrauch (z. B. für Kaltwasser) sind die entsprechenden Betriebskosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem Verbrauch Rechnung trägt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind unter Beachtung der Heizkostenverordnung auf die einzelnen Mieterhaushalte zu verteilen. Im Wohnungseigentum wird die Kostenverteilung grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 WoEigG (Miteigentumsanteile) vorgenommen, wobei die gesetzlichen Regelungen der Heizkostenverordnung hier vorrangig zu berücksichtigen sind.

5. POSITIONEN IN DER WEG-ABRECHNUNG

Häufig finden sich in der Gemeinschaftsordnung keine Regelungen zur Kostentragung der Verwaltergebühr. In der Folge greift hier die gesetzliche Regelung. Selbst wenn der Verwaltervertrag das Honorar nach Einheiten ausweist, führt kein Weg an der korrekten Verteilung nach Miteigentumsanteilen vorbei.

Problematisch können auch Verfahrenskosten aus Angelegenheiten nach § 43 WoEigG sein: Seitdem sie nicht mehr der freiwilligen Gerichtsbarkeit unterliegen, hat grundsätzlich die unterliegende Partei die Kosten eines solchen Rechtsstreits zu tragen. Ihre Verteilung regelt § 16 Abs. 8 WoEigG, und der BGH hat konkretisiert, dass sie unter den unterlegenen Eigentümern nicht nach Kopfteilen, sondern nach dem auch für die Verteilung der Verwaltungskosten maßgeblichen Schlüssel der Miteigentumsanteile umzulegen sind.

PRAXISTIP: Lassen Sie sich die Kostenverteilung von dem Juristen vorgeben, der die Gemeinschaft in dieser Angelegenheit betreut hat. So lässt sich u. U. ein weiterer Streit umgehen, der sich dann nur noch um die Kostenverteilung dreht.



Modular
Flexibel
Integrativ
Verzahnt



Wohn- und Gewerbeimmobilien
professionell managen und
effektiv verwalten.

Unsere Lösung für die Immobilienwirtschaft umfasst unter anderem:

- Modularen Aufbau und vollständige Skalierbarkeit
- Flexibel konfigurierbares Reporting
- Anbindung von DMS und weiteren Partnerprodukten und Schnittstellen
- Wahlweise lokales oder externes Hosting

Wir bieten Ihnen ein umfangreiches und praxisorientiertes Beratungspaket rund um Ihre individuellen Unternehmensprozesse. Dabei berücksichtigen wir Ihre spezifischen Anforderungen und entwickeln ganzheitliche Lösungen.

6. KOSTEN IM SONDEREIGENTUM

Als Vertreter der Eigentümergemeinschaft ist es oft der Verwalter, der Kosten verursacht, indem er Aufträge für Arbeiten vergibt, die in den Teilen des Gebäudes notwendig sind, in denen die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht klar ersichtlich ist. Zahlungspflichtig ist dann er als den Auftrag erteilender Vertragspartner bzw. die Gemeinschaft, in deren Namen er agiert. Es ist dringend davon abzuraten, gezahlte Kosten über einen Sonderverteilerschlüssel in der Einzelabrechnung zu verbuchen. Dies kann zum Streit über die Jahresabrechnung führen. Wurden die Beträge gezahlt, sind sie nach dem korrekten Verteilerschlüssel auf alle Eigentümer zu verteilen und von dem Wohnungseigentümer beizutreiben, den sie ggf. betreffen.

PRAXISTIPP: Das Problem der Rückforderung dieses Betrags nicht auf die Abrechnung im Folgejahr verlagern, sondern gleich damit beginnen!

7. KOSTEN FÜR KABELFERNSEHEN

Auch diese Kosten sind gemeinschaftliche Kosten, für die der gesetzliche Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile) dann anzuwenden ist, wenn sich keine anderweitige Regelung in der Teilungserklärung findet. In der Praxis werden sie nicht selten auf die jeweiligen Nutzer verteilt.

8. DIE IST-RÜCKLAGE

Über den Begriff der Ist-Rücklage streiten die Gelehrten. Da der Vermögensstatus in Art und Umfang nach wie vor nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist, ergeben sich schon aus den Möglichkeiten seiner Darstellung viele Problemfelder. M. E. sind die Anforderungen des BGH zunächst noch damit erfüllt, wenn in der Jahresabrechnung dargestellt wird, welche nach Wirtschaftsplan geforderten Beitragsleistungen zur Rücklage tatsächlich gezahlt worden sind. Solange es dem buchhalterisch geschulten Verwalter aus „Transparenzgründen“ nicht gestattet ist, die Vermögenslage der WEG in Bilanzform darzustellen, wird die Suche nach einer korrekten Darstellung, die sich auch „Laien“ erschließt, andauern.

9. RÜCKLAGEN: BUCH- ODER GIROKONTO?

Viele Gemeinschaften fordern, dass die eingestellte Rücklage in exakt der beschlossenen und auch eingezahlten Höhe auf einem separaten Bankkonto „geparkt“ wird, ähnlich dem Sparbuch oder Omis Sparstrumpf. Selbstverständlich wird oft auch die Separierung der zurückgelegten Gelder gefordert. Das Vermögen der Gemeinschaft jedoch setzt sich, allen Bilanzgegnern zum Trotz, aus aktiven und passiven Bestandteilen (Bankbestände, Forderungen, Brennstoffvorräte, Verbindlichkeiten) zusammen. Die zu 100 Prozent einbezahlte Rücklage ist also nicht zwingend deshalb nicht vollständig vorhanden, weil sie sich gerade auf zwei Konten verteilt.

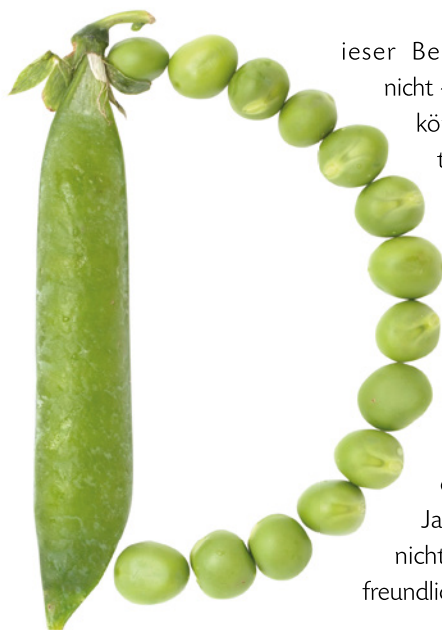
10. AKTIVE UND PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Spätestens wenn auf der Eigentümerversammlung zu erläutern ist, dass Kosten, die erst im Folgejahr bezahlt werden, per Gesetz schon in der zu beschließenden Abrechnung verbucht und verarbeitet worden sind (z. B. für die Erstellung der Heizkostenabrechnung) und die Beitragsleistung zur Rücklage nach Wirtschaftsplan zu den abzurechnenden Kosten addiert wird, blicken „Laien“ nicht mehr durch. Brennstoffkosten und sonstige Heizkosten jedoch, die die Abrechnungsperiode betreffen, müssen als Abgrenzungspostition eingebunden werden. Im Folgejahr empfiehlt sich die Verbuchung unter „bereits abgerechnete Heizkosten“.



Optimal informiert?!

Die WEG-Jahresabrechnung zwischen ordnungsgemäßer Erstellung und kundenfreundlicher Gestaltung – ein Spagat, der zu meistern ist.



ieser Beitrag befasst sich nicht – wie man vermuten könnte – mit fehlerhaften Abrechnungen, die Kunden naturgemäß nicht erfreuen. Nein, es geht um ihre Gestaltung und um die Beobachtung, dass eine an den Anforderungen der Rechtsprechung orientierte Jahresabrechnung oft nicht gerade als kundenfreundlich empfunden wird.

Was die Rechtsprechung fordert

Der BGH urteilt regelmäßig zur Jahresabrechnung: „Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein.“ Gleichzeitig formuliert er, welche Anforderungen inhaltlich zu erfüllen sind: Der Verwalter habe eine Jahresabrechnung vorzulegen, die neben einer geordneten und übersichtlichen reinen Einnahmen- und Ausgabenabrechnung auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält, und die, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist. Die Jahresabrechnung

müsse, so der BGH weiter, die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Die Eigentümer müssten nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere, ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Und schließlich: Die Jahresabrechnung sei nicht zuletzt (!) die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge (BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 271/12, Rn. 6).

Und das ist der Punkt: „Nicht zuletzt“, aber eben nur unter anderem ist die Einzelabrechnung Gegenstand der Jahresabrechnung. Die Jahresabrechnung muss viel mehr leisten als die klassische Ein-Blatt-Einzelabrechnung: Sie ist eine Abrechnung gegenüber der WEG, nicht (nur) für den Einzeleigentümer. Dessen Einzelabrechnung ist aus der Gesamtabrechnung, und damit erst im zweiten Schritt, abzuleiten, wobei die Unterschiede zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung zu erläutern sind (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10, Rn. 16).

Was Kunden erwarten

Als eigentliche Kunden des Verwalters fühlen sich die einzelnen Wohnungseigentümer – nicht der (teil-)rechtsfähige Verband. Schließlich stimmen sie über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und seine Bestellung ab. Sie

Erst die Jahresabrechnung für die WEG, dann die Einzelabrechnung, die daraus für die Miteigentümer resultiert!

Die Unterschiede zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung sind zu erläutern.



DIE AUTOREN



DR. MICHAEL CASSER und ASTRID SCHULTHEIS

Die Vorstandsmitglieder des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (www.vnwi.de) sind Verfasser der Musterabrechnung des VNWI



Der einzelne Eigentümer ist weniger an der Gesamtabrechnung als an seiner Einzelabrechnung interessiert.

Das individuelle Abrechnungssaldo am besten gleich im Anschreiben zur Jahresabrechnung voranstellen.

haben dabei nur eingeschränkt die Vorstellung, dass der Verwalter die Geschäfte der WEG führt und darüber Rechenschaft abzulegen hat. Jedenfalls aber fokussiert sich ihr Interesse an der Jahresabrechnung auf das Ergebnis ihrer individuellen Einzelabrechnung: Was muss ich noch zahlen, was bekomme ich zurück? Ist die Abrechnung „verursachergerecht“ oder muss ich für andere mitbezahlen?

Was die Abrechnung leisten muss

Nach dem Finanzsystem des Wohnungseigentumsgesetzes und dessen Interpretation durch den BGH ist die Jahresabrechnung zunächst eine Rechnungslegung gegenüber dem Verband: In ihr sind alle Einnahmen und Ausgaben darzustellen und die Verwendung der Mittel für die WEG zu beweisen. Mit ihr ist die Vermögenslage der WEG zu ermitteln, um zu klären, welche künftigen Finanzmittel sie benötigt. Zudem korrigiert sie den Wirtschaftsplan und dient der Neufestsetzung der Vorschüsse (BGH, Urteil v. 1.6.2102, V ZR 171/11, Rn. 23). Die dafür zu erhebenden Beitragsleistungen der Eigentümer orientieren sich am aktuellen Finanzbedarf des Verbandes; maßgeblich für jede Beitragsverpflichtung ist allein der Zeitpunkt des Umlagebeschlusses (Fälligkeitstheorie).

Die insoweit erforderliche Gesamtabrechnung und Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung gemäß den einleitend geschilderten Vorgaben des BGH erscheint vielen Eigentümern fremd und überflüssig. Gleichwohl darf sie nicht fehlen. Diese Angaben müssen in der Abrechnung für jeden Einzeleigentümer so enthalten sein, dass er mit ihnen eine Schlüssigkeitsprüfung der Jahresabrechnung vornehmen kann.

Der Aufbau der VNWI-Musterabrechnung

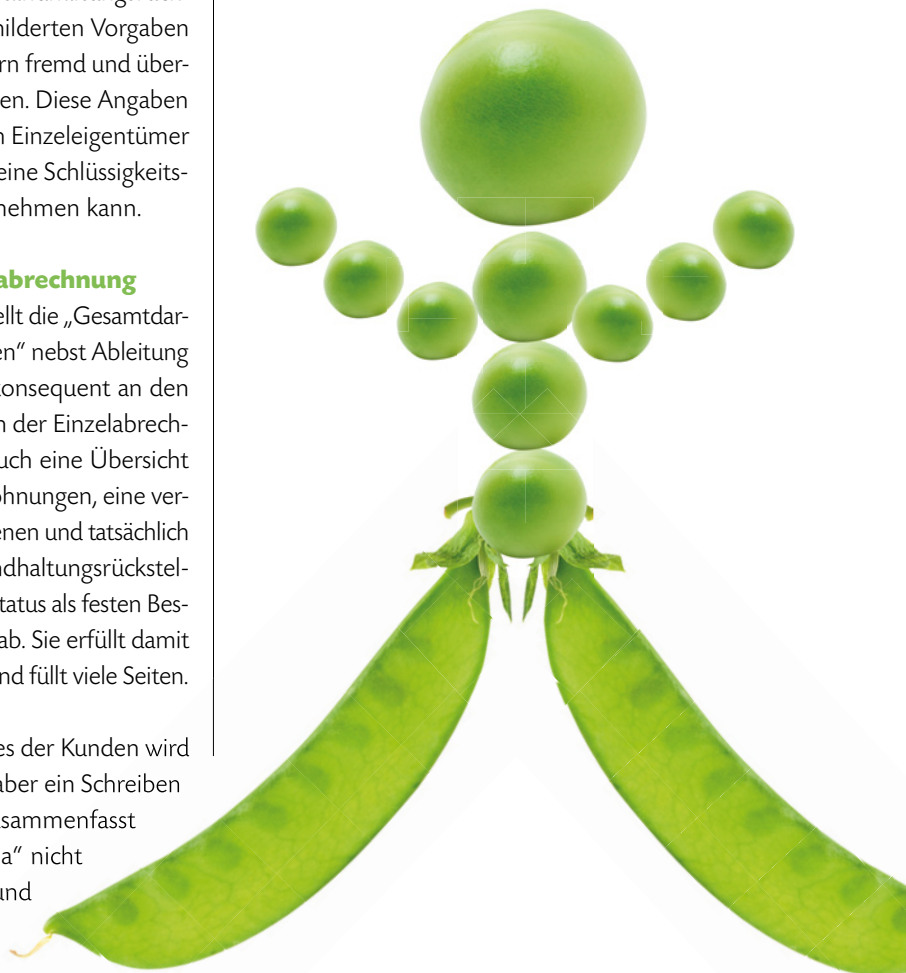
Die Musterabrechnung des VNWI stellt die „Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben“ nebst Ableitung der verteilungsrelevanten Beträge konsequent an den Anfang der Abrechnung, bevor sie in der Einzelabrechnung verteilt werden. Sie umfasst auch eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen, eine vergleichende Darstellung der beschlossenen und tatsächlich geleisteten Zahlungen auf die Instandhaltungsrückstellung und bildet mit dem Vermögensstatus als festen Bestandteil auch die Vermögenssituation ab. Sie erfüllt damit die geforderten Voraussetzungen – und füllt viele Seiten.

Zur Befriedigung des Hauptinteresses der Kunden wird der eigentlichen Jahresabrechnung aber ein Schreiben vorangestellt, das die Ergebnisse zusammenfasst und den Einzeleigentümer „in Prosa“ nicht nur über die Abrechnungssumme und die Abrechnungsspitze, sondern auch über seinen persönlichen

Abrechnungssaldo informiert, also die brennende Frage beantwortet: Was muss ich persönlich noch zahlen oder was bekomme ich zurück?

Neu: VNWI-Musterabrechnung 2.0

Der VNWI hat nun seine Musterabrechnung überarbeitet und die Neufassung im November zum „VNWI-Tag der WEG-Jahresabrechnung“ vor über 300 Teilnehmern vorgestellt. Die VNWI-Musterabrechnung 2.0 behält den beschriebenen Aufbau bei – und verkürzt die nachfolgende Jahresabrechnung erheblich. In der Präsentation wurde sie wegen der nun sehr kompakten Zusammenfassung von Gesamt- und Einzelabrechnung als „eierlegende Wollmilchsau“ bezeichnet. Ausgehend vom Anfangsbestand der Konten per Jahresbeginn werden, in einer für die Ableitung der Einzelabrechnung sinnvollen Gliederung, alle im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen addiert, die Ausgaben subtrahiert – so wird der Endbestand der Konten zum Jahresende nachvollziehbar dargestellt. Parallel werden auf dem gleichen Blatt in nachfolgenden Spalten die verteilungsrelevanten Beträge ermittelt, dem Wirtschaftsplan gegenübergestellt – und direkt nach geltendem Verteilungsschlüssel auf den jeweiligen Einzeleigentümer verteilt. Die Einzelabrechnung ist also bereits integriert.



Diese sehr komprimierte Darstellung verdeutlicht die Zusammenhänge und dient der Schlüssigkeitsprüfung, ist aber ungewohnt und wird daher vielleicht nicht als kundenfreundlich empfunden. Dem Verwalter bleibt es unbenommen, diese kompakte Darstellung wieder aufzulösen und die Einzelabrechnung wie gewohnt gesondert zu erstellen, oder neben diesem „Pflichtteil“ eine besonders frei gestaltete und damit kundenfreundliche Einzelabrechnung zu verwenden.

Die Instandhaltungsrückstellung im Fokus

Ein zweiter Schwerpunkt der Musterabrechnung 2.0 ist die geänderte Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung: Sie wurde verkürzt und weist die „verfügbare Instandhaltungsrückstellung“ aus.

Die Verfügbarkeit der Instandhaltungsrückstellung wird bekanntlich nicht nur durch Rückstände von Eigentümern auf die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung gemindert, sondern ebenso durch Rückstände auf die Bewirtschaftungskosten. Auch jede Überschreitung des Wirtschaftsplans (Abrechnungsspitze) wird – bis zur Verabschiedung der Jahresabrechnung und bis zum Ausgleich ihrer Abrechnungsspitze – praktisch durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung finanziert, und zwar völlig unabhängig davon, ob eine Beschlussfassung über solche Anleihen vorliegt oder nicht. Damit besteht das dringende Erfordernis, nicht nur die tatsächlich geleisteten Zuführungen und beschlossenen Entnahmen, sondern auch alle tatsächlichen Entnahmen auszuweisen.

Nur diese Form der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung informiert, auch ohne den vom BGH als nicht notwendig erachteten Vermögensstatus, über die Differenz zwischen beschlossener Instandhaltungsrückstellung und den verfügbaren Mitteln und versetzt die Eigentümer damit in die Lage, sachdienliche Beschlüsse zu fassen, z. B. zur Beitreibung von Rückständen oder zur Erhebung von Sonderumlagen. Es entsteht in konsequenter Umsetzung der Intention der BGH-Entscheidung „44/09“ ein „Monitoring“ der finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft, das für Verwalter und Eigentümer gleichsam hilfreich ist.

TIPP

Die Musterabrechnung 2.0 des VNWI wird – wie die nach wie vor erhältliche Erstfassung – in einem vom DDIV präsentierten Sonderheft der ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht veröffentlicht, voraussichtlich im Frühjahr 2017.

Fotos: © JIANG HONGYAN, Texturis / Shutterstock.com

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

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

Mehr unter www.minol.de

Minol
Alles, was zählt.

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

Im Spiegel der Gerichte

Urteile zur Jahresabrechnung –
ein aktueller Leitfaden für Verwalter



herausragende und in der Vergangenheit gerne als Highlights bzw. Jahrhundert- und Jahrtausendentscheidungen verbreitete Urteile deutscher Gerichte, vergleichbar dem des BGH vom 4.12.2009 – V ZR 44/09, hat es in den beiden vergangenen Jahren nicht gegeben. Vielmehr werden in aktuellen Richtersprüchen regelmäßig die bereits ergangenen (Grundsatz-) Entscheidungen zitiert.

Dennoch bzw. gerade deshalb sind aktuelle Entscheidungen für die tägliche Arbeit des Verwalters wichtig, sind sie doch Ausdruck einer sich festigenden oder gefestigten Rechtsprechung und bieten dem

Verwalter einen verlässlichen Rahmen für die Erstellung der Jahresabrechnungen. Ein Überblick bzw. eine Zusammenstellung in Kurzform:

Inhalt einer Jahresabrechnung

Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) erfassen und auf ihre Plausibilität hin überprüfen zu können. Daher hat eine ordnungsgemäße Verwaltung entsprechende Jahresabrechnung Informationen zu folgenden Punkten und Sachverhalten zu geben:

1. Die Höhe der vom Verwalter für die WEG eingenommenen Mittel und Erträge.
2. Was mit den Mitteln im abzurechnenden Kalenderjahr geschehen ist, inwieweit die Mittel nach den Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingesetzt wurden, wie viel Geld ausgegeben wurde und welche Kosten beglichen wurden.
3. Wie sich die Vermögenslage der WEG darstellt und sich die liquiden Mittel vom Jahresbeginn bis zum Jahresende entwickelt haben.
4. Angaben zum Ausgleich des Etats der WEG durch Angabe der Beträge, welche die Wohnungseigentümer nachzuzahlen oder ausgeschüttet zu erhalten haben.
5. Ob dem Verwalter aufgrund der schlüssigen Jahresabrechnung Entlastung erteilt werden kann.

**LG Dortmund, Urteil v. 24.11.2015 – 9 S 41/14 und
LG Frankfurt a. M., Urteil v. 8.3.2016 – 2-09 S 99/14**

Beschluss über die Jahresabrechnung ist bedingungsfeindlich

Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist bedingungsfeindlich (d. h. nicht an Bedingungen geknüpft), und Änderungsvorbehalte führen zur Nichtigkeit, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung unter dem Vorbehalt noch vorzunehmender Änderungen genehmigt wird. Die Beschlussfassung darf inhaltlich nicht unbestimmt sein, weil insbesondere weder ersichtlich ist, welche konkreten Änderungen und welche konkreten Auswirkungen dies auf die Abrechnungssalden hat. Weiterhin muss die Beschlussfassung Angaben zu einer Frist für die Änderung der Abrechnung enthalten,

Die Vermögenslage der WEG muss erfasst und auf ihre Plausibilität überprüfbar sein.

DER AUTOR



MARKUS SCHEIDWEILER
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht,
www.kanzlei-scheidweiler.de



damit der Beginn der Anfechtungsfrist hinsichtlich der Beschlussfassung erkennbar ist.

AG Lüneburg, Urteil v. 29.3.2016 – 39 C 295/15

Ungültigerklärung einzelner Positionen in der Jahresabrechnung

Ein Beschluss über eine Jahresabrechnung ist teilbar i. S. v. § 139 BGB, wenn dieser nicht lediglich interne Wirkung entfaltet, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet ist und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen um rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile handelt. Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung bleibt, soweit kein durchgreifender Fehler in der Abrechnung vorliegt, hinsichtlich der Positionen, die nicht fehlerhaft sind, aufrechterhalten. Jedenfalls führt ein Fehler in der Einzelabrechnung nicht zwangsläufig dazu, dass auch die Gesamtabrechnung fehlerhaft ist. Denn Sinn der Gesamtabrechnung ist es, eine Übersicht über die Gesamtkosten der WEG im Abrechnungszeitraum darzustellen. Aufgrund der Ungültigerklärung einzelner Positionen der Einzelabrechnung ist auch eine Abrechnungsspitze als das Ergebnis dieser Einzelabrechnungen – für alle betroffenen Jahresabrechnungen – für ungültig zu erklären. Einer teilweisen Aufrechterhaltung (§ 139 BGB) der Abrechnungsspitzen – wegen der übrigen Positionen – steht entgegen, dass dies zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde, wenn nicht ersichtlich ist, dass die Wohnungseigentümer auch bezüglich der Abrechnungsspitzen eine entsprechende „Rumpfabrechnung“ beschlossen haben.

Eine Teilaufrechterhaltung der Abrechnung ohne die Möglichkeit der unmittelbaren Auszahlung (§ 21 Abs. 7 WoEigG) ist jedoch nicht möglich, da dies einen Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer darstellen würde.

LG Frankfurt, Urteil v. 17.2.2016 – 2-13 S 225/13

Festlegung der Abrechnungsmethode der Heizkosten

Sind die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung im Gebäude überwiegend ungedämmt, so muss die Eigentümergemeinschaft selbst – nicht der Verwalter – von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen und per einfachem Mehrheitsbeschluss festlegen, nach welchem der drei zugelassenen Verfahren gemäß § 7 Abs. 1 S 3 HeizkostenV i. V. m. VDI 2077, Beiblatt (Messung der Wärmeabgabe an den Rohren, Bilanzverfahren oder rechnerische Ermittlung) die Heizkosten abgerechnet werden sollen.

LG München, Urteil v. 30.11.2015 – 1 S 14998/14 WEG

Verständlichkeit der Jahresabrechnung

Eine Jahresabrechnung muss aus sich selbst heraus verständlich sein. Es reicht nicht aus, dass die intransparent oder gar nicht gesondert aufgeführten Positionen vor der Beschlussfassung schriftlich von der Verwalterin erläutert worden sind. Ist anhand der Abrechnung ein Nachvollzug der rechnerischen Schlüssigkeit nicht möglich, weil die Aufstellung bereits aus sich heraus nicht nachvollziehbar und verständlich ist, ist der eine solche Abrechnung genehmigende Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären. Enthält die Jahresabrechnung Positionen wie „Sonstiges – umlegbare Kosten“, „Sonderkosten“, „Sonstiges“ und „Sonderkosten einzelner Nutzer“, ohne dass aus der Abrechnung hervorgeht, um welche Kosten es sich konkret handelt, so widerspricht dies den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

LG Dortmund, Urteil v. 24.11.2015 – 9 S 41/14

Bestimmtheit eines Beschlusses zur Genehmigung der Jahresabrechnung

Voraussetzung eines hinreichend bestimmten Beschlusses über die Jahresabrechnungen ist eine Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen oder zumindest aber eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnungen und des abzurechnenden Kalenderjahres. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist nicht hinreichend bestimmt, wenn er nicht auf die beschlossenen Gesamt- und Einzelabrechnungen verweist und somit nicht bereits durch Einblick in die Niederschrift und Beschlussammlung jedem Wohnungseigentümer, der nicht bei der Beschlussfassung zugegen war, ermöglicht, zu erkennen, was Beschlussgegenstand war. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist weiterhin nur dann hinreichend bestimmt, wenn sich dem Beschluss zweifelsfrei entnehmen lässt, über welche Jahreseinzels- und Jahresgesamtabrechnung ein Beschluss gefasst wurde. Andernfalls ist die Beschlussfassung aufgrund fehlender Bestimmtheit nichtig.

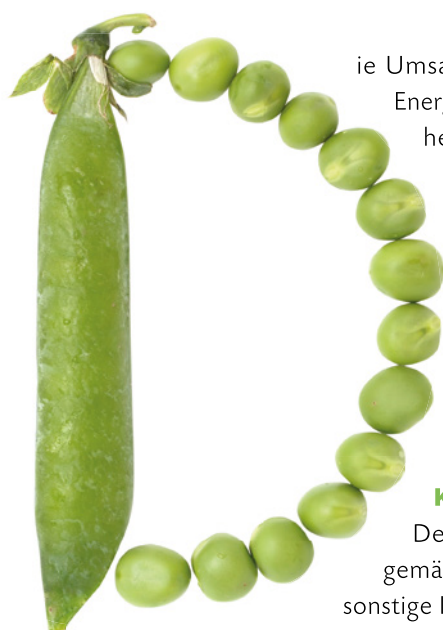
AG Dortmund, Urteil v. 12.11.2015 – 514 C 71/14

Die Abrechnung muss aus sich selbst heraus verständlich sein, ohne weitere Erläuterungen.

Für die Beschlussfassung muss der Beschlussgegenstand genau definiert sein.

Die WEG als Selbstversorger

Ein schönes Thema für die Jahresabrechnung! Wie verhält es sich mit der WEG-Umsatzsteuer für regenerative Energien?



Die Umsatzbesteuerung regenerativer Energien (u. a. Photovoltaik, Blockheizkraftwerke, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stromspeicher) ist eine hoch komplexe Materie; insbesondere die sog. optierenden Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bergen haftungsrechtliches Konfliktpotenzial für Verwalter.

Die WEG als PV- oder KWK-Anlagenbetreiber

Der Umsatzbesteuerung unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 UStG Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Rahmen seiner Tätigkeit gegen Entgelt erbringt. Die WEG ist nach dieser Definition Unternehmer im Sinne des UStG, d. h. auch ihre Lieferungen und Leistungen an Mitglieder stellen zunächst steuerbare Umsätze dar. Über die Vorschrift des § 4 Nr. 13 UStG werden die dort genannten Umsätze wie u. a. „Wärme und ähnliche Gegenstände“ der WEG an die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer von der Steuerpflicht freigestellt. Leistungen an künftige Eigentümer sind dann befreit, wenn diese einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums gesichert haben und es tatsächlich bezogen ist. Somit fallen Leistungen der Teil- oder Wohnungseigentümer untereinander oder die von

Nach § 1 Abs. 1 UStG sind Eigentümergemeinschaften Unternehmer, deren Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind.

DIE AUTORIN



M. A. BRIGITTE BATKE-SPITZER

Die Diplom-Ökonomin ist Rechtsanwältin in Freiburg i. Br. und Lörrach.



diesen an die WEG erbrachten Leistungen nicht unter die Steuerbefreiungsvorschrift. Neben den umsatzsteuerlichen Vorschriften sind bei der Lieferung von Strom und Wärme die verschiedenen Novellen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) und des Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetzes (KWKG) zu berücksichtigen.

Von umsatzsteuerlicher Relevanz sind unternehmerische Aktivitäten wie die Lieferung von Strom und Wärme grundsätzlich nur, wenn die Bagatellgrenze aus § 19 UStG überschritten ist. Die WEG als Betreiber einer PV-Anlage oder eines BHKW kann als Kleinunternehmer behandelt werden, wenn die Umsätze im Gründungsjahr nicht mehr als 17.500 Euro betragen und im Folgejahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen werden. Wenn dagegen im vorangegangenen Jahr entgegen der Planung mehr als 17.500 Euro eingenommen wurden oder im neuen Jahr mehr als 50.000 Euro Planumsatz erwartet wird, tritt automatisch die Regelbesteuerung in Kraft. Eines Hinweises des Finanzamts bedarf es nicht.

Die WEG kann hinsichtlich jeder der in § 4 Nr. 13 UStG genannten und in das Gemeinschaftseigentum erbrachten Leistungen auf die Steuerbefreiung auf Grundlage von § 9 UStG (sog. Option) verzichten. Über die Option muss die WEG stets einstimmig entscheiden.

Dies gelingt regelmäßig nur dann, wenn die die Option befürwortenden Eigentümer die anderen von Mehrkosten und Haftungsansprüchen freistellen. Zutreffender Adressat eines Optionsbegehrens ist daher nicht der Verwalter. Er ist erst nach dem positiven Beschluss legitimiert, dann für die WEG durch Erklärung gegenüber dem Finanzamt im Rahmen laufender Umsatzsteuervoranmeldungen oder durch Abrechnung der WEG-Leistungen gegenüber dem betreffenden Eigentümer mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer zu optieren. Es gilt der Grundsatz der Einzeloption, die sich nach

§ 9 Abs. 1 UStG auf alle der in § 4 Nr. 13 UStG genannten Leistungen oder gezielt auf einzelne Leistungen erstrecken kann, was auch unterjährig möglich ist. Die WEG kann für alle oder auch nur einzelne Wohnungseigentümer optieren.

Zwingend geht der Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG eine Option nach § 19 Abs. 2 UStG zur allgemeinen Steuerpflicht voraus (sog. Doppeloption). An den Verzicht auf den Kleinunternehmerstatus ist die WEG fünf Jahre lang gebunden. Es ist auch eine rückwirkende Option unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Regelmäßig wird die WEG als Anlagenbetreiber die Ist-Versteuerung wählen, so dass die Umsatzsteuer erst nach Vereinnahmung anzumelden ist.

Abrechnung der Strom- und Wärmeleistungen gegenüber den Eigentümern

Bei lediglich partieller Option bezüglich einzelner Beteiligter sind die Eingangsbezüge den durch Option steuerpflichtigen Ausgangsleistungen zuzuordnen. Nach § 9 UStG dürfen nur Abrechnungen an Mitglie-

der, die das Wohn- oder Teileigentum unternehmerisch nutzen, unter Umsatzsteuerausweis erfolgen. Wenn sich im Nachhinein eine vorsteuerschädliche Nutzung durch einen Wohnungseigentümer herausstellt, hat dies selbst jedoch keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Option für die WEG. Allerdings hat der Verwalter die konkreten Nutzungsverhältnisse der Wohnungseigentümer zu erforschen. Daher sind schriftliche Vereinbarungen zur Offenlegung geänderter Nutzungsverhältnisse zu empfehlen. Werden Leistungen an Eigentümer auf Grundlage einer nur vermeintlich wirksamen Option mit Umsatzsteuer abgerechnet, so kann sie erst nach Vornahme einer Rechnungskorrektur gegenüber dem Eigentümer vom Finanzamt zurückgefordert werden. Abrechnungen der WEG an die Mitglieder müssen, soweit zur Steuerpflicht der Umsätze optiert wurde, als Rechnungen den Anforderungen des § 14 UStG genügen. Die Rechnungstellung der WEG erfolgt mit der Jahresabrechnung. Jede Einzelleistung und Lieferung der WEG ist einzeln aufzuführen. Die monatlichen Vorschüsse, die zur Abdeckung der nach dem Wirtschaftsplan zu erwartenden Kosten bemessen sind, unterliegen als Vorauszahlungen der

Die WEG kann nach § 9 UStG auf die Steuerbefreiung der gemäß § 4 Nr. 13 UStG erbrachten Leistungen verzichten.

ANZEIGE

Effizienz und Komfort: Der Verwalter-Service der Hausbank München.

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

Für Fragen steht jedem Kunden ein gleich bleibender persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung.



www.hausbank.de/immobilienwirtschaft

Nach § 33 Abs. 2 EEG a. F. besteht auch für Strom aus Anlagen mit bis zu 500 kW Leistung ein Anspruch auf Vergütung.

Der Eigenverbrauch bei PV-Anlagen, die nach dem 1.4.2012 in Betrieb genommen wurden, wird nicht mehr vergütet.

Ist-Versteuerung von Anzahlungen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1a S. 4 UStG. Wird das Entgelt oder ein Teil des Entgelts vereinnahmt, bevor die Leistung oder die Teilleistung ausgeführt worden ist, so entsteht insoweit die Steuer mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem das Entgelt oder das Teilentgelt vereinnahmt worden ist. Beträge zur Instandhaltungsrücklage sind dabei im Regelfall Vorauszahlungen für noch nicht klar bestimmte Lieferungen von Gegenständen oder Dienstleistungen und führen dann nicht zur Anzahlungsbesteuerung.

PV-Anlagen vor dem 31.3.2012

Gemäß § 33 Abs. 1 EEG a. F. wird für Strom aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, die ausschließlich in, an oder auf einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind und die vor dem 1.4.2012 errichtet wurden, eine gesetzliche festgelegte Einspeisevergütung bezahlt. Nach § 33 Abs. 2 EEG a. F. besteht auch für Strom aus Anlagen mit einer installierten Leistung bis einschließlich 500 kW ein Anspruch auf Vergütung (sog. Eigenverbrauchsbonus), soweit der Anlagenbetreiber oder Dritte den Strom in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage selbst verbrauchen, dies nachweisen und der Strom nicht durch ein Netz geleitet wird. Umsatzsteuerlich liegen zwei Lieferungen vor: Der direkt verbrauchte Strom wird als fiktive Rücklieferung und als Tauschgeschäft mit Baraufgabe betrachtet (§ 3 Nr. 12 UStG). Die Fiktion einer Hin- und Rücklieferung des dezentral verbrauchten Stroms gilt nur für sog. Bestandsanlagen bzw. Altanlagen, bei denen der Eigenverbrauchsbonus weiterhin gezahlt wird. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen ist zwischen einer PV-Anlage, für die das EEG gilt, und Anlagen, die dem KWKG unterliegen, zu unterscheiden. Diese Fiktion der Rücklieferung von Strom gilt bei Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ebenfalls nur, wenn der WEG als Anlagenbetreiber der dezentral verbrauchte Strom in Form eines Zuschlags nach dem KWKG vergütet wird.

PV-Anlagen ab dem 1.4.2012

Mit dem EEG 2012 wurde § 33 EEG völlig neu gefasst: Die Stromlieferung ins Netz umfasst den tatsächlich eingespeisten und den kaufmännisch-bilanziell weitergegebenen Strom. Der Eigenverbrauch bei PV-Anlagen, die nach dem 1.4.2012 in Betrieb genommen wurden, wird nicht mehr vergütet und ist damit nicht Gegenstand der Lieferung an den Netzbetreiber. Dadurch änderte sich auch die umsatzsteuerliche Würdigung: Der Eigenverbrauch wird nun als eine unentgeltliche Wertabgabe gemäß § 3 Abs. 1b S. 1 Nr. 1 UStG betrachtet. Die Lieferung des Stroms an die Eigentümer ist umsatzsteuerlich gesehen eine Entnahme eines Gegenstandes durch die WEG als Unternehmer für Zwecke außerhalb des Unterneh-

mens. Bemessungsgrundlage ist der fiktive Einkaufspreis zum Zeitpunkt des Umsatzes. Wenn die WEG zusätzlich zum selbst produzierten Strom gleichartigen Strom von außen bezieht, ist dessen Einkaufspreis für die Bemessung der unentgeltlichen Wertabgabe anzusetzen. Erst wenn ein so definierter Marktpreis nicht zu ermitteln ist, sind die Selbstkosten anzusetzen.

Die Anschaffungskosten der PV-Anlage sind dann für die Berechnung der Selbstkosten auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer entsprechend zu verteilen. Wird der WEG durch den Netzbetreiber nach § 33g EEG eine Marktprämie oder nach § 33i EEG eine Flexibilitätsprämie gezahlt, handelt es sich jeweils um einen echten, nicht steuerbaren Zuschuss, der nicht der Umsatzsteuer unterfällt. Es ist vielmehr eine zusätzliche Förderung auf den Marktstrompreis. Die nach dem EEG 2012 eingeführte Managementprämie zur Abgeltung des mit der Direktvermarktung verbundenen Vermarktungsaufwands ist ebenfalls ein echter, nicht steuerbarer Zuschuss. PV-Bestandsanlagen nach dem EEG 2012 können monatlich wahlweise zwischen der Direktvermarktung und dem EEG-Vergütungsmodell wechseln. Dies gilt auch für Anlagen mit einer Genehmigung mit Datum bis 23.1.2014 und solche, die bis zum 31.12.2014 in Betrieb genommen wurden.

PV-Anlagen ab dem 1.8.2014

Mit der EEG-Novelle 2014 wurde in § 61 EEG die EEG-Umlage als neue Zahlungsverpflichtung beim Eigenverbrauch für Betreiber von PV-Anlagen mit mehr als 10 kW Leistung eingeführt. Eigenversorgungskonzepte, die vor dem 1.8.2014 realisiert wurden, sind nicht betroffen, wenn der erzeugte Strom ohne Nutzung des öffentlichen Netzes oder im räumlichen Zusammenhang verbraucht wird. Bis Ende 2015 waren 30 Prozent der jeweils gültigen Umlage fällig, bis Ende 2016 waren es 35 Prozent und ab 2017 sind es 40 Prozent. Für Anlagen mit einer Leistung von maximal 10 kW sind bis zu 10 MWh Eigenverbrauch pro Jahr von der Umlage befreit. Diese Bagatellgrenze ist ausdrücklich für





die Dauer von 20 Betriebsjahren der Anlage zuzüglich des Inbetriebnahmejahres festgeschrieben. Eigenversorger sind dann befreit, wenn sie sich selbst vollständig mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgen und für den Strom aus ihrer Anlage, den sie nicht selbst verbrauchen, keine finanzielle Förderung über das EEG in Anspruch nehmen. Als befreite Bestandsanlage gelten auch Anlagen, die am selben Standort erneuert, erweitert oder ersetzt werden, sofern sich die installierte Leistung nicht um mehr als 30 Prozent erhöht. Der Eigenverbrauch muss mit geeichten Zählern gemessen und dem zuständigen Übertragungsnetzbetreiber spätestens bis zum 31. Mai des Folgejahres gemeldet werden. Das Marktintegrationsmodell aus dem EEG 2012 entfällt für Neuanlagen komplett, damit auch die

Managementprämie für Direktvermarktungsleistungen. Seit dem 1.8.2014 sind installierte Neuanlagen ab einer Größe von 500 kWp zur Direktvermarktung des erzeugten Solarstroms verpflichtet. Seit 1.1.2016 greift diese Pflicht auch für Neuanlagen ab einer Größe von 100 kWp. Im Übrigen sind in § 100 EEG verschiedene Übergangsregelungen für Bioenergieanlagen vorgesehen.

KWK-Anlagen zur Strom und Wärmenutzung

Die Gesamtkosten einer Koppelproduktion über KWK-Anlagen werden auf die einzelnen Energien in Strom und Wärme aufgeteilt. Wenn die Stromerzeugung nach § 4 Abs. 3a KWKG gefördert wird, wird bei KWK-Anlagen umsatzsteuerlich von einer fiktiven Hin- und Rücklieferung des dezentral verbrauchten Stroms ausgegangen. Die Bemessungsgrundlage für die Lieferung von Strom entspricht dem üblichen Preis, zuzüglich der nach dem KWKG vom Netzbetreiber zu zahlenden Zuschläge und gegebenenfalls der vermiedenen Netznutzungsentgelte, abzüglich einer eventuell enthaltenen Umsatzsteuer. Als üblicher Preis für umsatzsteuerliche Zwecke gilt bei KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung von bis zu 2 MW der durchschnittliche Preis

Seit 1.1.2016 sind installierte Neuanlagen ab 100 kWp zur Direktvermarktung des erzeugten Solarstroms verpflichtet.

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von der Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**





Betreiber großer KWK-Anlagen mit elektrischer Leistung über 100 kW müssen den erzeugten Strom selbst vermarkten.

für Grundlaststrom an der Strombörse EEX in Leipzig im jeweils vorangegangenen Quartal (§ 4 KWKG). Auf Grundlage der Novelle des KWKG, das am 1.1.2016 in Kraft getreten ist, haben die Stromnetzbetreiber die Pflicht, ein BHKW unverzüglich an das Stromnetz anzuschließen und den eingespeisten Strom vorrangig anzunehmen. Große KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung über 100 kW müssen den erzeugten Strom hingegen selbst vermarkten. Eine Vergütung nach KWKG erfolgt nur, wenn die KWK-Anlage neu, modernisiert oder nachgerüstet ist. Darüber hinaus muss sie auf Basis von Abfall, Abwärme, Biomasse, gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen Strom gewinnen. Bei der Nutzung der Wärmeleistung durch die Eigentümer aus der KWK-Anlage liegt eine unentgeltliche Wertabgabe vor. Voraussetzung für den Ansatz des Marktpreises ist die tatsächliche Erreichbarkeit der Fremdwärme. Selbstkosten sind nur dann anzusetzen, wenn kein Anschluss an das öffentliche Stromnetz existiert (vgl. BFH, Urt. v. 12.12.2012, Az: XI R 3/10). Die Selbstkosten umfassen alle durch den Betrieb der KWK-Anlage verursachten Kosten, u. a. laufende Kosten des Betriebs und der Wartung, Abschreibungen und Finanzierungskosten. Strittig ist der Ansatz der nicht vorsteuerbehafteten Finanzierungskosten: Bei Sonderabschreibungen nach § 7g EStG ist eine Schattenrechnung für umsatzsteuerliche Zwecke erforderlich.

Anlagenbetreiber als Wiederverkäufer

Für Wiederverkäufer von Strom gelten bei Abrechnung der Umsatzsteuer Sonderregelungen (§ 13b Abs. 2 Nr. 5b UStG). Wiederverkäufer ist, wer mehr als 50 Prozent des eingekauften Stroms weiterverkauft. Betroffen sind Stromerzeuger, die den Überschussstrom selbst vermarkten. Dies kann auch große WEG betreffen, die den Strom an die Wohnungseigentümer oder Mieter verkaufen. Das ist dann der Fall, wenn der eingekaufte Zusatz- und Reservestrom vollständig verkauft und die 50-Prozent-Grenze erreicht wird. Für den Verkauf an andere Wiederverkäufer kehrt sich die Steuerschuld um, daher muss die Rechnungstellung angepasst werden (Abschn. 2.5. Abs. 3 UStAE)

Ausblick

Einen weiteren Systemwechsel bringt die Novelle des EEG, die am 1.1.2017 in Kraft trat. Künftig wird der in EEG-Anlagen erzeugte Strom grundsätzlich nur noch entgolten, wenn sie erfolgreich an einer Ausschreibung über die Bundesnetzagentur teilgenommen haben. Technische Entwicklungen im dynamischen Energiesektor wie Stromspeicher über Pooling-Plattformen, virtuelle Kraftwerke oder Peer-to-Peer-Mechanismen werden auch weiterhin steuerliche Veränderungen mit sich bringen.

LITERATURNACHWEIS

Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE):
Abschn. 1.7., 2.5, 10.7

BMF, Schreiben v. 19. 9.2014 zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen; Abschaffung des Eigenverbrauchsbonus nach § 33 Abs. 2 EEG durch die EEG-Novelle zur Photovoltaik, BStBl. 2014 II, 809

BMF, Schreiben vom 6.11.2012, AZ.: IV D 2-S 7124/12/10002 zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Marktprämie nach § 33g des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) bzw. der Flexibilitätsprämie nach § 33i EEG.

LfSt Bayern, Verf. v. 11.1.2016, S 2240.1.1-6/7 St 32 (Bekanntgabe im AIS) zur ertragsteuerlichen Behandlung von BHKW; Ergänzung der Verf. v. 1.10.2015; S 2240.1.1-6/2 St32 (Wahlrechtsausübung bei BHKW)

BMF, Schreiben vom 23.3.2015 Az III B 6 – V 4250-05-10003 und BMF-Schreiben v. 25.3.2015 Az III B 6 – V 4250-05-10003_004 zur Stromsteuerbefreiung für die dezentrale Energieversorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG und Stromsteuerdurchführungsverordnung (StromStV).

FG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 15.1.2015, 4 K 1102/14 zum Betreiben eines BHKW durch eine WEG (Revision anhängig vor dem BFH, Az. IV R 6/16).

BMF, Schreiben vom 14.3. 2011, Unternehmereigenschaft, Vorsteuerabzug und Bemessungsgrundlage von KWK-Anlagen, insbesondere von BHKW; Dezentraler Stromverbrauch beim Betrieb von KWK-Anlagen; AZ IV D 2 – S 7124/07/10002

Wiederverkäufer ist, wer mehr als 50 Prozent des eingekauften Stroms weiterverkauft.

Die Qual der Wahl

Abrechnungssoftware – was muss sie können, worauf ist zu achten?
Für Verwalter ist dies zunächst eine Frage des Standpunkts.



er sich mit dem Gedanken der Anschaffung einer Abrechnungssoftware trägt, sollte vorab klären, welcher Zielgruppe man sich zugehörig fühlt: Die einen möchten lediglich eine problemlose Erstellung der Abrechnung, andere streben nach dem allumfassenden Service-Paket – einem Programm, das über die Abrechnung hinaus auch die gesamte Kommunikation, Vorgangsbearbeitung und Dokumentation mit erledigt.

Beginnen wir mit der ersten Variante, bei der nur die Grundfunktionalitäten einer Hausverwaltungssoftware auf dem Wunschzettel stehen. Hier ist eine relativ intuitive Bedienung vorrangig. Die Betonung liegt auf relativ, da eine gewisse Bedienungsunfreundlichkeit für unsere Branchensoftware leider typisch ist. Hier gibt es viel Verbesserungspotenzial für die Hersteller.

Benutzerfreundlichkeit, das A und O

Kein Verwalter möchte für einen neuen Mitarbeiter eine teure Schulung über mehrere Tage buchen müs-

sen. Wenn also zur Einarbeitung zwingend dicke Handbücher und abstrakte Tastenkürzel gehören, dürfte dies ein Warnsignal sein. Ein Hauptproblem der Verwalter kommt erschwerend hinzu: Der Arbeitsmarkt bietet wenig qualifizierte potenzielle Mitarbeiter. Und je weniger Abrechnungskompetenz vorhanden ist, desto mehr muss die Software dem Verwalter zur Seite stehen und darf die Arbeit nicht zusätzlich erschweren.

Exemplarisch für Nutzerfreundlichkeit ist die bei manchen Programmen vorhandene Funktion eines Buchungsassistenten: Die Vorkontierung der Standardbuchungen mittels Volltextsuche bringt den Mitarbeiter

Wie aufwendig ist die Einarbeitung neuer Mitarbeiter in die Abrechnungssoftware?



DER AUTOR



ALEXANDER HAAS

Der M.Sc. (Prozessmanagement) und Dipl.-Betriebswirt (FH) ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung

und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de.

Was, wenn ich Abrechnungen nicht ausdrucken, sondern als PDF verwenden will?

Werden Dateinamen automatisch und logisch vergeben, sodass ich sie zuordnen kann?

auf den richtigen Weg, auch wenn er keine Buchhalterausbildung mitbringt. Dass zusätzlich beim Electronic Banking eine automatische Verbuchung erfolgt und auch von der anderen Seite her die Bankdaten eingelesen werden, ist heute eine Selbstverständlichkeit. Allerdings gibt es Hersteller, bei denen eine solche Basisfunktion nur mit Aufpreis zu haben ist.

Weiter gedacht: die Digitalisierung

Zu einem Top-Thema der Branche, der Digitalisierung: Viele Kollegen sind hier seit Jahren gut aufgestellt und genießen entsprechende Wettbewerbsvorteile, sodass sich mittlerweile auch die eher papierlastigen Verwaltungen damit beschäftigen. Ein schnell zu prüfendes Unterscheidungsmerkmal gängiger Abrechnungssoftware lohnt die Nachfrage beim Hersteller: Wie sehen denn Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung aus, wenn statt des Papiausdrucks nur ein PDF erstellt wird? Kaum zu glauben, aber wahr: So mancher Hersteller liefert hier keine brauchbaren Lösungen. Mal lassen sich Einzelabrechnungen überhaupt nicht als PDF erzeugen, mal muss dafür ein höchst komplexer Prozess angestoßen werden.

Ebenfalls schwer verständlich: PDF-Dateinamen haben nicht immer automatisch einen Bezug zur Wohneinheit, bleiben manchmal sogar ganz namenlos. Dass dies aber möglich ist, zeigt das positive Beispiel eines Herstellers, in dessen Software die PDF-Namen bereits seit 20 Jahren einer Logik folgen: Wipl 018016-01,01600 2017 – diese automatisch vergebene Bezeichnung für eine Einzelabrechnung erlaubt Rückschlüsse auf Objekt, Einheit, Eigentümer und das Jahr. Dies vereinfacht nicht nur die Digitalisierung, sondern ist auch ein Bestandteil der darüber hinausgehenden Industrie 4.0, also der

angestrebten Verzahnung von industrieller Produktion mit moderner Informations- und Kommunikationstechnik.

Auf uns Verwalter übertragen bedeutet dies, dass die Hausverwaltungssoftware Produkte digital mit passenden Zuordnungsmerkmalen erstellt. So wird es herstellerrunabhängig möglich, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Haushaltsnahe Dienstleistungen, Sonderumlagen etc. dem jeweiligen Eigentümer und Mieter automatisch zuzuordnen.

Der nächste Schritt: die Cloud

Es liegt nahe, solche Dokumente dann auch ressourcensparend in ein Verwalterportal mit separaten Nutzerbereichen hochzuladen und nur noch einen Bruchteil der Abrechnungen auszudrucken. Aufgrund des Wettbewerbsdrucks werden solche Portale in der Cloud in wenigen Jahren Standard sein. Das in der Datenwolke befindliche Material steht dem Verwalter lokal ebenfalls zur Verfügung, schließlich hat er die Unterlagen im eigenen System, außerhalb der Cloud, produziert.

Was spricht nun dagegen, dass die Abrechnungssoftware selbst auch in die Cloud wandert, um noch einen Prozessschritt zu sparen? Sogar der Cloud aufgeschlossene Verwalter zeigen sich hier eher konservativ, aus gutem Grund: Bei einem DSL-Ausfall wären sie handlungsunfähig. Und: Was passiert mit den Daten, wenn die Cloud-Abrechnungssoftware später mal aufgekündigt wird? Hier sollte man sich rechtzeitig bestätigen lassen, dass bei Vertragsbeendigung die Daten nicht einfach verschwinden. Meines Erachtens wird sich die Cloud für Abrechnungssoftware erst dann durchsetzen, wenn die Inhalte gleichzeitig auch lokal zur Verfügung stehen, nach dem Prinzip von Microsoft Office 365.



Davon mal abgesehen, gehört die Erstellung von Abrechnungen samt der laufenden Buchhaltung zur Kernkompetenz der Verwalter. Schon deshalb sind die meisten Anbieter von Abrechnungsdienstleistungen mit ihrem Geschäftsmodell gescheitert. Outsourcing – gerne, wo immer es sinnvoll ist. Das Abrechnungswesen aber mitsamt der Software einzusparen, wird hingegen nicht funktionieren.

Zusatzmodule, ein Mehrwert?

Zunehmend gehen die Software-Anbieter dazu über, ihre Programme mit Funktionen wie Customer Relationship Management (CRM) oder Dokumenten-Management-System (DMS) auszustatten und diesen vermeintlichen Mehrwert als weiteres und mit Abstand teuerstes Modul anzubieten. Diese Zusatzpakete sind jenseits des Werbeprospekts auf ihre Funktionsfähigkeit und vor allem die einfache Bedienbarkeit zu prüfen. Ihre Komplexität steigt stetig und enorm, meist auch die Frustration der Nutzer. Zusammen mit den erheblichen Folgekosten ist leicht das Gegenteil des eigentlich Gewünschten erreicht.

Auch zu beobachten ist der Trend der etablierten Softwareanbieter, einen Cloud-Aufsatz anzubieten oder zumindest aus Gründen des Marketings anzukündigen. Wenn es letztlich nur um den Dokumentenzugriff in der Cloud geht: Das genügt nicht als Mehrwert, Entlastung sieht anders aus.

Ein weiterer Gedanke zur Software-Auswahl drängt sich unter strategischen Gesichtspunkten auf: Die Zahl der Fusionen und Übernahmen von Hausverwaltungen steigt. In solchen Fällen verabschiedet man sich in der Regel früher als geplant von einem Software-Hersteller, weil es nicht sinnvoll ist, in einem Unternehmen mit verschiedenen Abrechnungsprogrammen zu arbeiten. Es will dann gut überlegt sein, welchem der bisher genutzten Produkte man weiter die Treue hält.

Schreckensszenario: Entwicklungsstopp

Ob mit oder ohne Cloud – auch das kann passieren: Der Hersteller der Abrechnungssoftware entwickelt sein Produkt nicht weiter. Die Wahrscheinlichkeit ist gering, wenn es sich nicht gerade um einen Hersteller der Rechtsform Einzelunternehmen handelt und zudem ein nennenswerter Marktanteil gegeben ist. In den letzten Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass auch große, renommierte Anbieter völlig unerwartet vom Markt verschwinden können: Es muss nur ein noch größerer diese Software-Häuser übernehmen, ihre Produkte eliminieren und dafür seine eigene, nicht unbedingt günstigere Software anbieten.



3x 30% Vorteilsaktion*

für Neukunden



30%

auf Ihre laufenden Kosten für 2017

Wir erlassen Ihnen für 2017 jeden Monat
30% Ihrer Gebühren für Immoware24.

30%

auf eine Datenübernahme

Erhalten Sie auf den Preis für die Übernahme
Ihrer bisherigen verwaltungstechnischen
Stammdaten in Immoware24 einen Nachlass
von 30%.

30%

auf eine Schulung

Ob individuelle Online-Schulung, Kickstart-
Seminar oder Vor-Ort-Schulung - Sie erhalten
30% Rabatt auf eine gewünschte Schulungsart.

**Starten Sie entspannt ins Jahr 2017 mit unserer
Komplettlösung für die WEG-, SEV- und Mietver-
waltung.**

Immoware24 Produkthighlights +++ Komplette integriertes
Onlinebanking +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++
E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++
Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumenten-
managementsystem +++ Eigentümerversammlungen,
Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

*Diese Aktion gilt nur für Neukunden. Bei Abschluss und Vertragsbeginn
bis spätestens 01.04.2017.
Bei Beauftragung einer Datenübernahme hat die Immoware24 GmbH ab
Datenlieferung 30 Werktage hierfür Zeit.
Aktionsrabatte gelten nur auf den Listenpreis aller Angebote der
Immoware24 GmbH und können nicht mit anderen Aktionen kombiniert
werden.

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

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

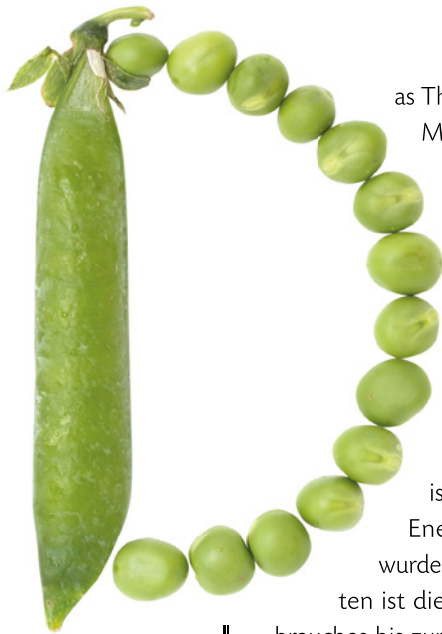
Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

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

Ganz schön smart!

Smart Metering: Was ist das eigentlich? Und brauchen wir das wirklich?

Es spricht einiges für die digitale Erfassung und Abrechnung von Verbrauchsdaten.



as Thema Digitalisierung ist derzeit in aller Munde, und der Prozess vollzieht sich in den verschiedensten Branchen. Auch Verbrauchserfassung und -abrechnung bleiben von diesem gesellschaftlichen Megatrend nicht unberührt: Neue Potenziale und Möglichkeiten werden geschaffen. Grund dafür sind vor allem technische Innovationen, aber auch die gesteckten Energieziele der Europäischen Union, die im Jahr 2012 in der Energieeffizienz-Richtlinie manifestiert wurden. Oberstes Ziel der europäischen Staaten ist die Reduzierung des Primärenergiever-

brauches bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent. Erreicht werden kann es nur durch ein Maßnahmenbündel zur Stärkung der Energieeffizienz.

Das für die Umsetzung der EU-Richtlinie in Deutschland zuständige Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) sieht in der Steigerung der Energieeffizienz eine der wichtigsten Säulen der Energiewende. Durchaus realistisch, denn in Deutschland gibt es noch viel Potenzial zur Einsparung von Energie. Allein der Wärmesektor fällt beim Energieverbrauch mit einem Anteil von über 50 Prozent am stärksten ins Gewicht und birgt somit erhebliche Einsparmöglichkeiten, von denen Mieter, Verwalter und Eigentümer profitieren würden.

Allerdings sind neue technische Entwicklungen unumgänglich, um das theoretisch vorhandene Potenzial auch abrufen zu können. Zu diesem Zweck hat das

BMWi das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende auf den Weg gebracht. Im Zentrum steht die Forderung nach intelligenten Mess-Systemen. Sogenannte „Smart Meter“ und das „Automatic Meter Reading“ sollen Verbrauchsdaten vollautomatisch erfassen. Die Wohnungswirtschaft setzt intelligente Zähler für die Erfassung des Wasser- und Wärmeverbrauchs bereits in großem Stil ein. Auch erste Wohnungseigentümergeinschaften setzen bereits auf die neuen Mess-Systeme – Tendenz steigend. Die Vorteile liegen auf der Hand: Smarte Zähler schaffen Transparenz, entlasten zudem Messdienste, Immobilienverwalter und Mieter.

Smart Metering von Wasser und Wärme

Für die digitale Verbrauchsdatenerfassung sind ein Automatic Meter Reading (AMR) Funksystem und eine Plattform zum Monitoring der Messgeräte notwendig. Eine solche Systemlösung, die aus den verbauten Wasser- und Wärmezählern, einigen Netzwerk-Knoten und einem Gateway besteht, stellt vollautomatisch alle gewünschten Zählerdaten in verschiedenen Dateiformaten und zu ausgewählten Zeitpunkten bereit – typische Nutzer sind Wohnungsbaugenossenschaften und Messdienstleister. Die Ablesung von Wärme- und Wasserverbräuchen ist damit ortsunabhängig möglich – der Personaleinsatz vor Ort ist nicht mehr nötig. Die von den Zählern gemessenen Verbrauchswerte werden an den Funk-Knoten erfasst und innerhalb des Netzwerkes versandt. Die Fernauslesung, also die Datenübermittlung an den Nutzer, übernimmt das Gateway. In der Praxis ist die Vermietung der Geräte üblich. Die Kosten dafür werden anteilig auf die Mieter umgelegt. Die komplette Installation eines AMR-Mess-Systems dauert heute nur wenige Tage. Selbst Umrüstungen oder Ausstattungen fertiger Rohbauten sind unproblematisch. Da innovative Netzwerk-Knoten und Gateways mit Batteriestrom betrieben werden, entfällt das nachträgliche Verlegen von Kabeln. Durch den flexiblen Einbau werden auch mögliche Funkstörquellen umgangen. Ein solches System ist weiterhin jederzeit um beliebig viele Zähler und Netzwerkknoten erweiterbar. Daher funktioniert es für Gebäudekomplexe jeder Größenordnung.

Das Gesetz zur Digitalisierung wurde zur Steigerung der Energieeffizienz erlassen.

DER AUTOR



DIETER BERNDT

Vorsitzender der Geschäftsführung,
QUNDIS GmbH



Ablesung und Abrechnung

Die digitale Ablesung und die Abrechnung über ein AMR-System sind denkbar einfach. Die Werte aller Messgeräte werden je nach Bedarf zum Beispiel zweimal monatlich per E-Mail gesendet. So liegen die Daten immer schon vor, ohne dass jemand wie bei den herkömmlichen walk-by-Systemen zur Ablesung vorbeischauchen muss. Die jährliche Hauptablesung vor Ort entfällt, ebenso nötige Zwischenablesungen, beispielsweise bei einem Mieterwechsel. Auch die Abrechnung wird damit zeitlich flexibler.

Smart Metering Systeme erfassen eine Vielzahl von Daten. Deren Sicherheit und Schutz hat höchste Priorität und muss technisch gewährleistet sein, z. B. durch die Verschlüsselung aller Datenströme der AMR-Netzwerke. Von entscheidendem Vorteil ist es, wenn sich die Server des Dienstleisters in Deutschland befinden, womit die höchsten deutschen Anforderungen an die Datensicherheit erfüllt sind. Die Verbrauchsdaten selbst sollten anonym erhoben und verschlüsselt versandt werden – zunächst ohne direkten Personenbezug. Die Verknüpfung mit den Personendaten erfolgt erst bei der Abrechnung. Auf diese Weise haben weder Technik-Anbieter noch Messdienstleister Zugriff auf persönliche Daten von Mietern. Beispielhaft ist hier die cloudbasierte Smart Metering Plattform mit den dazugehörigen AMR-Systemen der Qundis GmbH, die bereits von mehr als 50 Großkunden wie Messdienstleistern und Wohnungsbaugenossenschaften genutzt wird.

Vorteile für Verwaltung und Bewohner

Die Smart Metering Technologie macht Immobilien-verwaltern das Leben leichter. So sind etwa durch das ständige Monitoring mit Hilfe des Systems Gerätestörungen für Messdienstleister unverzüglich erkennbar – bevor Verwalter oder Mieter Notiz davon nehmen können. Der nötige Austausch kann sofort vorgenommen werden. Auch der Aufwand für die Vereinbarung und Ankündigung von Ableseterminen entfällt – damit auch für Wohnungsnutzer die Notwendigkeit, anwesend zu sein. Die Abrechnung ist mit Hilfe der Technik noch schneller erstellt, und Verbrauchsschätzungen, weil zur Ablesung niemand zu Hause war, sind nicht mehr nötig, da das System alle zurückliegenden Verbrauchswerte speichert.

Entlastet werden auch die Bewohner, die sich nicht mehr eigens für den Ablesetermin Urlaub nehmen müssen und denen bei einem Umzug keine zusätzlichen Kosten für die Zwischenablesung mehr entstehen. Darüber hinaus bieten die Smart Metering Systeme zukünftig weitere interessante Perspektiven. Derzeit arbeiten Messgerätehersteller und Immobilienverwalter an der Entwicklung von Mieterportalen und Apps, die auch Bewohnern jederzeit Einblick in ihre Verbrauchsdaten geben – ein möglicher Anreiz zum Energiesparen.

Energie sparen durch Transparenz

Schon jetzt nutzen Wohnungsbaugenossenschaften Online-Mieterportale, um ihre Hausbewohner über den persönlichen Wasser- und Wärmeverbrauch zu informieren. Untersuchungen der Europäischen Kommission und der Deutschen Energieagentur zufolge führt die kontinuierliche Verbrauchsübersicht zu Einsparungen von bis zu 30 Prozent bei den Energie- und Heizkosten. Die digitale Verbrauchserfassung und -abrechnung von Wasser- und Wärme zeigt sich damit als effizienter Ansatz für die Energiewende. Dabei macht der Trend zur automatisierten, unterjährigen Verbrauchserfassung auch vor der Versorgung mit Strom und Gas nicht halt. Erklärtes Ziel ist die Zusammenführung der Verbrauchsdaten aller Medien, also Wärme, Wasser, Strom und Gas. Über die Gateways sollen zukünftig die Daten aller Verbrauchsmedien gebündelt werden, um allumfängliche Transparenz zu schaffen.

Wo Verbrauchsdaten digital erfasst werden, entfällt der Hausbesuch des Ablesers.

Kontinuierliche Verbrauchsübersichten führen bei Nutzern zu Einsparungen von bis zu 30 Prozent ihrer Kosten.



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Erreichen Sie berufsbegleitend den anerkannten Abschluss zur/zum

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

nur 10 Wochenenden, Lehrgang ab Februar / März oder Mai mit Prüfung im Herbst 2018.
gtw-Teilnehmer in 2016 mit bester Erfolgsquote der IHK München-Oberbayern!



gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Infos zur IHK Zulassung und Beratung unter Tel.: 089-57 88 79, alle Lehrgangs-Starttermine unter:

www.immobilienfachwirt-ihk.de



Darf's ein bisschen mehr sein?

Nicht nur die Verbrauchszähler und Messgeräte entwickeln sich, auch die Service-Infrastruktur der Messdienstleister wächst im Trend der Digitalisierung. Wovon Verwaltungen heute und zukünftig profitieren können.

Von Andrea Körner

Es gibt eine kaum überschaubare Zahl von Unternehmen, die als Mess- oder Wärmedienstleister auch bundesweit, zumindest überregional die Ablesung und Abrechnung von Heiz- und Wasserverbräuchen anbieten. Organisiert sind auch sie in Verbänden, was für potenzielle Auftraggeber den Vorteil hat, das unüberschaubare Angebot etwas übersichtlicher zu machen und Qualitätsstandards zu setzen. Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V., kurz: Arge Heiwaiko, zählt „als bundesweit tätiger Fachverband bedeutende

Dienstleistungsunternehmen für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten“ zu ihren Mitgliedern, die zusammengesprochen einen herausragenden Anteil des deutschen Marktes ausmachen. Es sind die namhaften Flaggschiffe BFW, Brunata, EAD, Ista, Kalorimeta (KALO), Minol Messtechnik und Techem. Darüber hinaus gibt es aber auch das Branchennetzwerk MeasureNet e.V. Dieser „Zusammenschluss unabhängiger mittelständischer Messdienste auf dem Gebiet der Verbrauchsdatenerfassung und Abrechnung von Wasser und Wärme“ zählt derzeit mehr als 100 Mitgliedsunternehmen. **DDIV** aktuell hat beispielhaft Anbieter aus beiden Verbänden darum gebeten,

einen Überblick über ihre bestehenden und zukünftig zu erwartenden Services für Eigentümergemeinschaften und ihre Verwalter zu geben – insbesondere vor dem Hintergrund der Digitalisierung und wie sie sich auf Kommunikation, Datenbereitstellung und Abrechnung auswirkt.

Verbrauchsabrechnung heute

Allen, die dazu Auskunft gaben, gemeinsam ist, dass im Zeitalter rapide fortschreitender Digitalisierung das Angebot von Mess- und Abrechnungsleistungen für die Wohnungswirtschaft weit mehr umfasst als noch vor Jahren. Die Unterschiede liegen tatsächlich eher bei den Nutzern: „Während größere Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen meist auf eine leistungsfähige Verwaltersoftware, Funksysteme und integrierte Abrechnungen setzen, sind bei vielen kleineren Unternehmen manuelle Prozesse noch weit verbreitet“, so die Erfahrung von Minol. Der Fehleranfälligkeit der häufig noch handschriftlich eingereichten Ablesedaten ist man sich bewusst. Für solche Unternehmen eignen sich Online-Portale, die von den „Großen“ bereits selbstverständlich angeboten werden, als Einstieg ins digitale Zeitalter. „Die digitale Übermittlung der Daten ist effizienter, vermeidet Übertragungsfehler und ermöglicht einen klar strukturierten Datenfluss“, so Robert Woggon mit Hinweis auf die bei Techem einfachste „Abrechnung Online“, für die Kunden ihre Daten selbst in eine Eingabemaske direkt im Kundenportal eingeben.

Elektronischer Datenaustausch

Die nächste Stufe, die in der Regel Verwaltungen mittlerer Größe schon

genommen haben, ist der digitale Datenaustausch mit den Messdienstleistern: Größere Datenmengen werden nach klar vorgegebenen Standards übermittelt, und die auf dieser Basis erstellten Abrechnungen liegen dann digital zum Download und zur Integration ins eigene ERP-System vor. Minol beispielsweise ergänzt dieses Verfahren mit „Kombiprint“. Die Drucklösung ermöglicht es, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für einzelne Haushalte automatisch einander zuzuordnen, sodass das manuelle Sortieren der gedruckten Dokumente entfällt. Als Verwalter erstellt man wie gewohnt die Betriebskostenabrechnungen und schickt die Druckdatei direkt aus dem System an Minol. Die dort erstellten Heizkostenabrechnungen und die Betriebskostenabrechnungen werden zusammengeführt, die Einzelabrechnungen auf Wunsch auch ausgedruckt und direkt an Eigentümer oder Mieter verschickt – oder der Verwaltung zur weiteren Verwendung als Druckdatei elektronisch übermittelt.

Einen eindeutigen Trend sieht man u. a. bei KALO darin, dass große Verwaltungen die Chancen integrierter Lösungen nutzen, um ihre Abrechnungsprozesse effizienter zu gestalten. Durch die Vernetzung der wohnungswirtschaftlichen Software, wie z. B. Domus 4000, GAP Immotion, iXHaus, MSE Relion, Wodis Sigma oder

Die Nutzung von Online-Portalen zur Abrechnung ist der **leichteste** Einstieg in die Digitalisierung.

„Einstein würde vor Neid erblassen – relativ.“

Was das „AbRechnen“ angeht, sind wir von KALO wahre Streber, denn dank der Bearbeitung Ihrer Daten durch unsere intelligenten Anwendungen gehören wir zu den schnellsten und genauesten Messdienstleistern.

Warten Sie nicht länger auf Ihre Abrechnung – rufen Sie mich einfach persönlich an! Thomas Kode. Telefon.: 040 – 237 75-252

KALO
einfach persönlicher.



**schnellste
Abrechnung**
www.kalo.de



Die engmaschige Auslesung von **Verbrauchsdaten** ist in Deutschland **datenschutzrechtlich eingeschränkt**.

wowinex, mit dem Abrechnungsunternehmen werden alle relevanten Daten automatisch ausgetauscht, verarbeitet und archiviert. Großes Potenzial zur effizienteren Prozessgestaltung sieht darin Bernd Bosch auch für seine Kunden. Als Vorstandsmitglied von MeasureNet und Geschäftsführer der mittelständischen ABM-Mess Service GmbH, die mit 130 Mitarbeitern an sieben Standorten den intensiven Kontakt zur Branche pflegt, hält er es „für wichtig, dass solche Plattformen auch von Unternehmen wie seinem angeboten werden, um es Verwaltungen aller Größenordnungen zu ermöglichen, in puncto Service und Betreuung die passende Lösung zu finden und mit der Entwicklung Schritt halten zu können“. Entsprechende Schulungsangebote seien hier jedoch unabdinglich. Die eigens für diesen Zweck gegründete MeasureNet Akademie leistet dies – für Messdienstleister und Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Auch KALO kennt den Beratungsbedarf zur „digitalen Herausforderung“ und unterstützt selbst ohne bestehenden Abrechnungsvertrag bei der Datenmigration in eine neue Verwaltersoftware und notwendigen Stammdatenänderungen im neuen System.

Digitale Zusammenführung

Werfen wir einen Blick in die Zukunft: Was kommt? Auf eine „stärkere Vernetzung aller Beteiligten und IT-basiertes Management aller „Assets“ im Bestand“ setzt man im Hause Brunata. Neue Technologien werden demnach dafür sorgen, dass sich immer mehr wohnungswirtschaftlich relevante Aufgaben elektronisch zusammenführen lassen: die Kontrolle installierter Geräte (Verbrauchsmessung, Rauchwarnmelder), das gebündelte Mess- und Abrechnungswesen für Strom, Erdgas, Fernwärme, das Vertragswesen, die Koordination von Dienstleistern und Service-Vereinbarungen für Trinkwasseranalyse, Rauchmelderwartung und die Erstellung von Energieausweisen, aber auch Mieterwechsel. Dreh- und Angelpunkt dieser Vision sind funkbasierte Gateway-Lösungen, die Daten via Internet oder Mobilfunknetz übermitteln, gezielt hinterlegen und für autorisierte Nutzer abrufbar machen. Minol hat im norwegischen Oslo gerade in weit über 500 Wohnungen die dazu erforderlichen Funk-Heizkostenverteiler installiert. Der örtliche Versorger ermöglicht es damit seinen Kunden, ihren Verbrauch

per Online-Portal und App bis auf den Tag genau zu verfolgen und die gewonnenen Einblicke zu nutzen, um ihr Heizverhalten zu optimieren. Gerade dies wird im Zuge des Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende die Verbreitung dieser Technologie beschleunigen – wenn auch hierzulande die Auslesung in solchem Turnus ohne ausdrückliche Zustimmung des Nutzers datenschutzrechtlich noch untersagt ist. Aus der Einbindung weiterer Messgeräte wie Strom- und Wasserzähler ergibt sich aber auch für Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit, den Einkauf zu optimieren. Verbrauchsanalysen und Komponenten zur Energieeinsparung erhalten zukünftig deutlich mehr Gewicht, ebenso wie digitale Lösungen fürs altersgerechte Wohnen, ist man sich bei ABM-Mess Service sicher. Aber: Geeignete Normen und Gesetze müssten zeitnah erarbeitet werden, um eine zielgerichtete Entwicklung zu fördern. Die Vielzahl unterschiedlicher Standards und Schnittstellen beispielsweise im Bereich Smart Home macht es derzeit fast noch unmöglich, Produkte auszuwählen, die auch in zehn Jahren noch Bestand haben, so ABM-Geschäftsführer Bosch.

Neue Wege der digitalen Kommunikation

Die Digitalisierung wird Abrechnungsprozesse fließender, schneller und effizienter gestalten, fast schon eine Binsenweisheit. Neue Möglichkeiten bietet sie aber auch für die Kommunikation der Dienstleister mit Kunden und Nutzern. Beispielhaft sei hier das Techem Kundenportal angeführt, das als Self-Service-Plattform und digitales Archiv dient: zur Dateneingabe für Verbrauchsabrechnungen, den Datenaustausch nach Arge-Standards, zur Einsicht in Abrechnungen und Prüfprotokolle sowie zur Beauftragung von Zwischenablesungen, Gerätemontage oder zukünftig auch für Energieausweise. Bereits vorliegende Informationen sind im digitalen Auftragsformular bereits eingetragen, die Übermittlung erfolgt direkt ins System.

Für Wohnungsnutzer gibt es darüber hinaus ein Bewohnerportal. Die individuell wählbaren Funktionen reichen bei der zeitnahen digitalen Bereitstellung der Daten von der Einsicht in Verbrauchswerte für Heizung, Warm- und Kaltwasser über deren Entwicklung auf Wohnungs- und Raumbene, den Vergleich mit Durchschnittswerten der Liegenschaft bis hin zum Archiv für bereits erstellte Heizkostenabrechnungen.

Die **Schnittstellen** der Dienstleister werden zukünftig immer mehr **Daten bündeln**.

Neues vom (Amts-) Schimmel

Immer neue Regelwerke widmen sich der Sanierung von Schimmelpilzschäden. So auch der jüngste Leitfaden des Umweltbundesamtes, der aber auch keine Klarheit schafft. Eine Stellungnahme.



Staatliche Regelwut und Regelflut:
Der Alltag wird so nicht einfacher.

Das Thema Schimmelpilzschäden in Gebäuden beschäftigt seit über 20 Jahren zunehmend Objektnutzer, -inhaber und -betreiber – somit auch die Verwalter. Das Interesse der Öffentlichkeit wird mit schöner Regelmäßigkeit durch spektakuläre Medienberichte befeuert. So ist ein Markt entstanden, dessen Umsatzvolumen bereits über zwei Milliarden Euro betragen soll. Ganze Heerscharen von Rechtsanwälten, Sachverständigen, Laboren und Fachfirmen stehen bereit, um in „Ghostbuster“-Manier scheinbar für Recht, Ordnung und Gesund-

DER AUTOR



DR. ERNST J. BAUMANN

Der Mitinhaber der AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG wirkte als Mitglied in Arbeits-

kreisen des GDV u. a. an den Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden (VdS 3151) mit.

Die aktuelle Problematisierung führt zu drei- bis fünffachen Schadensummen.

heit zu kämpfen – alles zum Wohle des Bürgers als Nutzer und selbstverständlich auch auf dessen Kosten als Eigentümer.

Die Diskussion über die Bewertung von Schimmelpilzschäden sowie den Umfang notwendiger Sanierungsmaßnahmen und der anhaltende Streit über die Ursachen des Befalls sind nicht leiser und nur bedingt sachlicher geworden. Vielmehr treffen in fast schon gewohnter Weise immer wieder konträre Lager diskussionsfreudig aufeinander. Für betroffene Eigentümer ist das schon längst kein Spaß mehr. Sie haben oft die anfallenden Kosten zu tragen. Ließen sich normalerweise Wasser- und Feuchteschäden mit einem Kostenaufwand von zwei- bis dreitausend Euro restlos beheben, führt die aktuelle Problematisierung schnell zum Drei- bis Fünffachen – und nur ein geringer Teil davon ist über eine Versicherung gedeckt.

In der Praxis zeigt sich immer noch, dass der erforderliche Sanierungsaufwand nicht vom Schaden an sich abhängig ist, sondern von der individuellen Beurteilung und Sichtweise der beteiligten Sachverständigen, Labore und Rechtsvertreter. Auch viele Handwerksunternehmen sehen sich mit einer steigenden Zahl von gerichtlichen Auseinandersetzungen über nicht richtig erbrachte Leistungen oder falsche Sanierung konfrontiert.

Das Umweltbundesamt (UBA) hat mit den 2002 und 2005 veröffentlichten Leitfäden bereits versucht, Struktur in die Thematik zu bringen – schwerpunktmäßig allerdings darauf ausgerichtet, wegen der „massiven gesundheitlichen Gefahren“ auf die dringende Notwendigkeit der Sanierung solcher Schäden hinzuweisen. Informationen über das Wie, Wann und Warum boten jeweils großen Interpretationsspielraum. Zur

Viele **Wirkzusammenhänge** sind noch **nicht abschließend geklärt.**

Konkretisierung der Zusammenhänge folgten dann aus den Reihen der Sachverständigen, Sanierer und Versicherer u. a. 2012 die „Richtlinie zum sachgerechten Umgang mit Schimmelpilzschäden in Gebäuden – Erkennen, Bewerten und Instandsetzen“ (Netzwerk Schimmel e.V.) und 2014 als Publikation zur Sachschadensanierung die „Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden“ (VdS 3151) des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherer (GDV).

Diese branchenbezogenen Richtlinien waren unter anderem der Versuch, Klarheit und Vergleichbarkeit für die Bewertung und Handhabung von Schimmelpilzschäden zu schaffen. Der ebenfalls 2012 von der Innenraumlufthygiene-Kommission des UBA herausgegebene Leitfaden war bis auf die neue umfangreiche Bebilderung und Änderungen der Anlagen im Anhang nahezu identisch mit den 2005 vom UBA veröffentlichten „Leitfäden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen“. Diese Version aus dem Jahr 2012 wurde sehr schnell zurückgezogen: Die bildlichen Darstellungen entsprachen nicht dem geforderten Arbeitsschutz, weder fachgerechte Schutzkleidung noch staubfreies Arbeiten waren berücksichtigt worden.

2013 stellte das UBA die Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden mit einer entsprechenden Einspruchsfrist zur öffentlichen Diskussion online. Sie trafen auf vehemente Kritik vieler Verbände und Organisationen, die eine Überarbeitung des Papiers, insbesondere hinsichtlich der Rechtssicherheit für Anwender und Betroffene, der Reproduzierbarkeit von Erkenntnissen aus der Mikrobiologie und der Kompatibilität mit den allgemein

anerkannten Regeln der Technik, forderten. Diese Überarbeitung und detaillierte Veröffentlichung ist bis zum heutigen Tage nicht erfolgt.

Viele dieser bis heute nicht vollständig gelösten Probleme resultieren aus noch immer nicht abschließend geklärten Fragen zu medizinischen Ursachen/Wirkzusammenhängen, Mess- und Nachweisdiskussionen, Streitigkeiten um Grenzwerte, Schwierigkeiten bei der Abgrenzung eventueller Vorschäden und zuweilen unendlichen Diskussionen über die Schadenursachen: baulich bedingt, nutzungsbedingt oder Gemengelage? Wenn der erforderliche Aufwand zur Schimmelpilzsanierung nicht von einer Versicherung gedeckt ist, kommt es zunehmend zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, die insbesondere für Verwalter erheblichen Mehraufwand bedeuten und ihnen auch enormes Fachwissen abverlangen.

Im vergangenen Jahr hat das UBA mit dem „Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (Schimmelleitfaden)“ nun erneut einen Anlauf genommen, sich mit einer handhabbaren Richtlinie im Markt zu positionieren. Auch dieser Entwurf wurde zur öffentlichen Diskussion online gestellt – mit einigen überraschenden Aussagen und Inhalten.

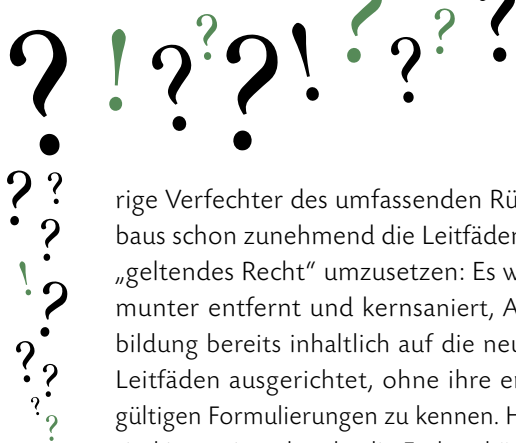
War es bisher für den Verwalter schon schwierig genug, die vielen Schimmelpilzarten und ihre spezifischen Wirkzusammenhänge zu verstehen, muss jetzt neu gedacht werden: Die Definition von „Schimmel“ (nicht im Sinne von „weißes Pferd“) umfasst jetzt neben den Schimmelpilzen auch Bakterien, Milben und Protozoen, die

zukünftig in ihrer Gesamtheit auch berücksichtigt werden sollen. Gebäudeeigentümer und -nutzer stehen damit vor vollkommen neuen biologischen Herausforderungen. Auf jeden Fall wird dieser neue Definitions- und Betrachtungsansatz Anlass zu neuen Diskussionen geben. Die Verknüpfung der unterschiedlichen Themenebenen mit ihren spezifischen Besonderheiten wird dabei eher zu mehr Unsicherheit und neuen Spekulationen führen, als Sicherheit im Alltag zu bieten.

Der vorgelegte Entwurf scheint verschiedenen Federn zu entstammen und dann zusammengefügt worden zu sein. Unübersehbar ist der Wechsel verschiedener Schreib- und Argumentationsstile. Darstellungen komplizierter Inhalte für ausschließlich fach- und sachkundige Leser stehen neben eher trivialen Ausführungen, Argumentationen widersprechen sich innerhalb eines Absatzes. Erstaunlich im Richtlinienentwurf einer staatlichen Instanz sind die vielen Grammatik- und Rechtschreibfehler. Zudem fehlen wichtige Abbildungen, Tabellen und Anhänge, die für eine vollständige Beurteilung des Diskussionspapiers erforderlich wären. Themen wie „medizinische Indikation“ und „Desinfektion“ werden nicht abschließend erörtert.

Das Fazit zum jetzigen Entwurf kann deshalb nicht positiv ausfallen. Viele Hürden hinsichtlich der Eindeutigkeit und Klarstellung vieler Sachverhalte sind noch zu nehmen. Leider ist bisher auch nicht bekannt, inwieweit sich das UBA mit den bereits geäußerten Einwänden inhaltlich auseinandergesetzt hat – weder zum „Entwurf zur Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden“ noch zum Leitfadenentwurf aus 2016. Demnach sind beide Entwürfe nicht als brauchbare Arbeitsgrundlagen für die Bewertung und Bearbeitung von entsprechenden Schäden zu betrachten. In der alltäglichen Praxis scheinen aber übereif-

Erschwerend kommen nun auch noch
Mikroorganismen ins Spiel.



Die richtige Verfechter des umfassenden Rückbaus schon zunehmend die Leitfäden in „geltendes Recht“ umzusetzen: Es wird munter entfernt und kernsaniert, Ausbildung bereits inhaltlich auf die neuen Leitfäden ausgerichtet, ohne ihre endgültigen Formulierungen zu kennen. Hier sind jetzt einmal mehr die Fachverbände der Immobilienwirtschaft und ihre Mitglieder gefordert. Wenn es nicht gelingt, hier eine klare Vorgabe zu erringen, die wenig Spielraum für Interpretationen bietet, wird dies der Wahrnehmung vielfältiger Interessen Tür und Tor öffnen und die praktische, im Alltag real anwendbare Handhabung kommt nicht in Sicht. Kritisch ist die Schimmelpilzschadensanierung insbesondere unter den Aspekten der Vermietbarkeit von Wohnraum und der Bereitschaft der Eigentümer, zu vermieten, zu sehen. Das Thema sollte sehr sensibel behandelt werden. Denn im Unterschied zu Schadstoffen im Innenraum, die einmal beseitigt, dauerhaft entfernt sind, kann Schimmel als Teil unserer natürlichen Umwelt immer wieder auftreten. Es ist ja eben nicht nur ein weißes Pferd, das da im Raum steht.



ZUM NACHLESEN

Richtlinien des Netzwerk Schimmel e.V. und des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., kostenloser Link: www.netzwerk-schimmel.info/mediapool/138/1382276/data/Richtlinie_2014_1_.pdf

Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden (VdS 3151) des GDV: www.vds.de/fileadmin/vds_publicationen/vds_3151_web.pdf

Der Entwurf des neuen UBA-Leitfadens ist nach Verstreichen der Einspruchsfrist noch nicht online verfügbar. Äußerst gelungen ist die Bewertung von Dr. Mario Blei, insbesondere der medizinischen Aspekte: Zeitschrift für Wohnmedizin und Bauhygiene: WOHNMEDIZIN, April 2016, S. 25 ff.

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGS-UNTERNEHMEN GESUCHT

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

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



Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 (0) 6196 400 108



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

VERPASSEN SIE NICHTS!



FOLGEN SIE
DEM DDIV AUF
TWITTER UNTER
[@verwalterstimme](https://twitter.com/verwalterstimme)

DDIV – eine starke
Gemeinschaft

Aktuelle Urteile

Diesmal ging es vor Gericht um die Auswirkung des Ausschlusses von Teilnehmern aus der Eigentümerversammlung auf die Anfechtbarkeit von Beschlüssen und um die korrekte Abrechnung von Allgemeinstrom.

UNTERBRECHUNG DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG FÜR EIN MANDANTENGESPRÄCH

(BGH, Urteil vom 8.7.2016, Az.: IV ZR 261/15)

► DAS THEMA

Neben inhaltlichen Mängeln können auch formelle Fehler bei der Beschlussfassung zu einer Ungültigerklärung des Beschlussergebnisses führen. Im Einzelfall können Beschlüsse wegen formeller Fehler sogar nichtig sein, allerdings gilt das nur in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen, beispielsweise wenn das Recht eines Wohnungseigentümers auf die Teilnahme an der Eigentümerversammlung beschnitten wird. Einen besonders gelagerten Fall hatte der BGH in seinem Urteil vom 8.7.2016 zu entscheiden. Dort wurde eine Eigentümerversammlung durch den Versammlungsleiter unterbrochen, um einem Rechtsanwalt,

der einen Teil der anwesenden Eigentümer in einem Beschlussanfechtungsverfahren vertrat, die Gelegenheit zum Mandantengespräch zu geben. Einen Nichtigkeitsgrund sah der BGH hierin nicht, er wies jedoch deutlich darauf hin, dass die Unterbrechung ermessensfehlerhaft war.

► DER FALL

Dem eigentlichen Fall vorangegangen war der Beschluss der Eigentümerversammlung im Juli 2013 über die Wiederbestellung der Verwalterin. Dieser Beschluss wurde auf Anfechtungsklage der auch hier klagenden Miteigentümer vom Amtsgericht für ungültig erklärt, wogegen die Verwalterin in Berufung ging. Während der Berufung fand im März 2014 eine Eigentümerversammlung statt, in der unter TOP 4 das weitere Vorgehen im anhängigen Rechtsstreit erörtert und gegebenenfalls ein Beschluss gefasst werden sollte. Außerdem sollte über einen Zweitbeschluss zur Wiederbestellung der Verwalterin abgestimmt werden. Der Versammlungsleiter informierte die Eigentümer zunächst über den Stand des gerichtlichen Verfahrens. Anschließend rief er den Rechtsanwalt in den Versammlungsraum, der die übrigen Wohnungseigentümer (bis auf zwei) in dem Anfechtungsverfahren vertrat, um diesem die Gelegenheit zu einem Mandantengespräch mit den anwesenden Eigentümern zu geben. Der Anwalt forderte die Kläger und

die beiden anderen Wohnungseigentümer, die er im Prozess nicht vertrat, zum Verlassen des Versammlungsraumes auf. Daraufhin unterbrach der Versammlungsleiter die Versammlung und verließ ebenso wie die Kläger und die beiden anderen Eigentümer den Raum. Die Versammlung wurde später, nach etwa einer Stunde, in Anwesenheit sämtlicher Eigentümer fortgeführt. Nach einer weiteren Diskussion wurde die Wiederbestellung der Verwalterin beschlossen.

Die klagenden Wohnungseigentümer haben diesen Wiederbestellungsbeschluss angefochten. Sie begründeten ihre Anfechtungsklage damit, dass die Wiederbestellung der Verwalterin aufgrund verschiedentlichen Fehlverhaltens in der Vergangenheit ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche. Die Klage wurde sowohl vor dem Amtsgericht als auch in zweiter Instanz abgewiesen. Vor dem Landgericht machten die Kläger zudem geltend, sie seien zu Unrecht von der Versammlung ausgeschlossen worden.

Da diese zweite Rüge verspätet war, hat der BGH sich im Ergebnis auf die Frage beschränkt, ob der Beschluss über die Wiederbestellung der Verwalterin wegen einer Verletzung der Teilnahmerechte der Kläger nichtig ist. Das Gericht verneint das. Wird ein Wohnungseigentümer von einem Gespräch ausgeschlossen, das während einer Unterbrechung geführt wird, stellt

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

www.arneckesibeth.com

WEG-RECHT

dies keinen Ausschluss von der Eigentümerversammlung selbst dar. Alles, was während der Unterbrechung einer Versammlung geschieht, ist nicht deren Bestandteil. Daran ändert sich auch unter dem Gesichtspunkt nichts, dass an sich kein sachlicher Grund für eine Unterbrechung vorlag.

Der BGH betont jedoch, dass es ermessensfehlerhaft war, die Eigentümerversammlung zu unterbrechen. Eine Unterbrechung muss der ordnungsgemäßen Durchführung der Versammlung entsprechen, was hier nicht der Fall ist. Die Pause hatte allein den Zweck, denjenigen Wohnungseigentümern ein Gespräch mit ihrem Rechtsanwalt zu ermöglichen, die von dem Beschlussanfechtungsverfahren betroffen waren. Das Gericht macht sehr deutlich, dass ein solches Mandantengespräch üblicherweise nicht während einer laufenden Eigentümerversammlung zu erfolgen

hat, sondern zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden muss. Ausnahmsweise kann eine Eigentümerversammlung für ein Mandantengespräch unterbrochen werden, wenn

beispielsweise ein Beratungsbedarf erst aufgrund der in der Versammlung geführten Diskussion zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt entsteht.

VERWALTERSTRATEGIE

Auch wenn der BGH offen gelassen hat, ob die Unterbrechung der Eigentümerversammlung zur Anfechtbarkeit des im Anschluss daran gefassten Beschlusses führen konnte, sind seine Ausführungen zu beachten. Regelmäßig wird (widerlegbar) vermutet, dass ein formeller Beschlussmangel für das Beschlussergebnis ursächlich war. Eine Ungültigerklärung eines Beschlusses wegen eines formellen Beschlussmangels scheidet dann aus, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der jeweilige Beschluss auch bei ordnungsgemäßem Verfahren in der gleichen Weise gefasst worden wäre. Eine Eigentümerversammlung sollte jedenfalls nicht zu einem Zweck unterbrochen werden, bei dem der Eindruck entsteht, die Unterbrechung soll nur dazu dienen, ohne die ausgeschlossenen Mitglieder ungestört diskutieren und den folgenden Beschluss vorbereiten zu können.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung
2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



4. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de



DARSTELLUNG DER KOSTEN DES BETRIEBSSTROMS DER ZENTRALEN HEIZUNGSANLAGE IN DER WEG-JAHRESABRECHNUNG

(BGH, Urteil vom 3.6.2016, Az.: IV ZR 166/15)



► DAS THEMA

Erneut präzisiert der BGH seine Rechtsprechung zur Abrechnung von Heizkosten: Er hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wie die Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage in die Jahresabrechnung einer WEG eingestellt werden müssen, wenn es keinen Zwischenzähler gibt. Er betont hier erneut, dass eine Abrechnung nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn sie den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügt. Der Betriebsstrom der Heizungsanlage muss daher anteilig verbrauchsabhängig abgerechnet werden und kann folglich nicht einfach in der Position Allgemeinstrom berücksichtigt und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden.

► DER FALL

In einer WEG wurde der Betriebsstrom, der für die zentrale Heizungsanlage erforderlich war, über den Allgemeinstromzähler erfasst, da kein Zwischenzähler installiert war. In der Gesamtjahresabrechnung ebenso wie in den Einzelabrechnungen wurde der Betriebsstrom nicht in der Heizkostenabrechnung, sondern in der Position „Allgemeinstrom“

berücksichtigt. Er wurde deshalb in den Einzelabrechnungen nach Miteigentumsanteil und nicht nach Verbrauch verteilt. Die klagenden Miteigentümer beantragten, die Gesamtjahresabrechnung ebenso wie die sie betreffende Einzelabrechnung in Bezug auf die Heizkostenabrechnung für ungültig zu erklären. Während die Klage in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg hatte, gab der BGH den Klägern Recht.

Der BGH macht deutlich, dass die in den Einzelabrechnungen vorgenommene Verteilung der Kosten des Betriebsstroms nach Miteigentumsanteilen gemäß § 16 Abs. 2 WoEigG nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage müssen zwingend nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden. Falls – wie so oft – kein Zwischenzähler vorhanden ist, der den Betriebsstrom separat erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemeinstrom hierauf entfällt. Das Gericht weist auf zwei denkbare Schätzmethoden hin. Wahlweise kann sich die Schätzung auf einen Bruchteil der Brennstoffkosten stützen, wobei Werte zwischen 3 und 10 Prozent vertreten werden. Auch möglich ist

die Orientierung an einer Berechnung, die auf dem Stromverbrauchswert und den (möglicherweise auch geschätzten) Heiztagen beruht. Dafür müssten der Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte, eine 24-stündige Laufzeit pro Tag, die Anzahl der Heiztage und der Strompreis miteinander multipliziert werden, woraus sich dann die Kosten des Betriebsstroms ergeben sollen. Die Wahl der Schätzmethode stellt der BGH ins Ermessen der Wohnungseigentümer, solange kein offenkundig ungeeigneter Maßstab gewählt wird.

VERWALTER-STRATEGIE

Erneut wird hier deutlich gemacht, dass Verwalter bei der Erstellung der Abrechnung die Anforderungen der Heizkostenverordnung beachten müssen. Die Kosten für den Betriebsstrom der Heizanlage sind zwingend über die Heizkostenabrechnung zu verteilen, die Verteilung erfolgt weitestgehend verbrauchsabhängig. Wenn es an einem Zwischenzähler fehlt, der den Betriebsstrom der Heizanlage exakt erfasst, muss der Anteil am Allgemeinstrom nach den aufgezeigten Methoden geschätzt werden. Damit dem Verwalter keine Fehler bei der Schätzung angelastet werden können, sollte er die Eigentümer über den Einbau eines Zwischenzählers entscheiden lassen.

Aktuelle Urteile

Was dürfen Vermieter mit der nach Auszug einbehaltenen Mietkaution verrechnen? Wie lange dürfen sie mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs warten? So entschied der BGH:

KAUTIONSSPARBUCH SICHERT BEREITS VERJÄHRTE BETRIEBSKOSTENNACHFORDERUNGEN NICHT

(BGH, Urteil vom 20.7.2016, Az.: VIII ZR263/14)

► DAS THEMA

Der Vermieter kann sehr häufig mit der Kautionsrückzahlung rechnen, denn grundsätzlich können auch bereits verjährte Forderungen aufgerechnet werden, wenn sich diese vor der Verjährung gegenübergestellt haben. Der BGH macht in dieser Entscheidung allerdings auf eine wenig beachtete Ausnahme hinsichtlich dieser Aufrechnungsmöglichkeiten bei wiederkehrenden Leistungen aufmerksam und spezifiziert dies für Betriebskostennachforderungen (für den Vermieter durchaus nachteilig).

► DER FALL

Das Mietverhältnis endete im Mai 2009, sodass der Mieter nach landläufiger Auffassung sechs Monate später, im November 2009 seine Kautionsrückzahlung fordern kann. Erst am 28.12.2012 erhob der Mieter jedoch Klage auf Rückgabe des Kautionsparbuchs. Der Vermieter erhielt diese Klage im März 2013 und berief sich mit Widerklage auf Nachzahlungsansprüche aus Betriebskosten für die Jahre 2006 – 2009 in Höhe von ca. 960 Euro, von denen auf das Jahr 2009 knapp 130 Euro entfielen. Bei Erhebung dieser Widerklage im Jahr 2013 waren die Rückzahlungsansprüche für die Jahre 2006 – 2008 unstrittig schon verjährt. Der Vermieter berief sich jedoch darauf, dass der Rückzahlungsanspruch für die Kautionsrückzahlung mit der landläufig

bekannten Sechsenmonatsfrist nach Ende des Mietverhältnisses im November 2009 fällig geworden sei. Zu diesem Zeitpunkt waren sämtliche Betriebskostennachforderungen noch nicht verjährt, sodass sich die aufrechenbaren Forderungen in unverjährter Zeit bereits gegenübergestellt hatten und daher auch jetzt noch eine Aufrechnung mit der Kautionsrückzahlung möglich sei.

Diese Überlegung enthält jedoch einen logischen Denkfehler, den der BGH aufdeckt: Solange die Betriebskostennachforderungen des Vermieters unverjährt bestanden, hätte er dafür die Kautionsrückzahlung in Anspruch nehmen können, sodass ein Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters gar nicht entstanden wäre. Die Betriebskostenansprüche der Jahre 2006 – 2008 waren allerdings zum Zeitpunkt der Widerklage verjährt, sodass es nun doch

darauf ankam, ob sich diese Forderungen unverjährt mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenübergestellt sind. Hier weist der BGH auf die sehr versteckte Vorschrift des § 216 Abs. 3 BGB hin, die für wiederkehrende Leistungen eine Ausnahme von dem Grundsatz regelt, dass Forderungen, die sich früher einmal unverjährt gegenübergestellt haben, auch nach Verjährung noch aufgerechnet werden können. Dies gilt gerade nicht bei wiederkehrenden Leistungen. Der BGH stuft auch Betriebskostennachzahlung als wiederkehrende Leistungen ein. Sie bilden nur den Saldo der Betriebskostenabrechnungen, der auf den Betriebskostenvorauszahlungen basiert; sie sind also ganz zweifellos ebenso wie die Miete selbst wiederkehrende Leistungen. Auch hat der Vermieter jährlich abzurechnen, daher ist auch die Entrichtung des Saldos eine wiederkehrende Leistung.



MIETRECHT

Dass dieser möglicherweise schwankt, manchmal Null beträgt und manchmal sogar für den Vermieter negativ ist (= Betriebskostenguthaben des Mieters), spielt keine Rolle. Da diese Sonderregelung greift, kann die Aufrechnungsmöglichkeit mit der Kautionsrückzahlungsansprüche schon den Verjährungseintritt der Betriebskostennachforderungen nicht verhindern: Solange die Betriebskostennachforderungen noch nicht verjährt sind, besteht kein Kautionsrückzahlungsanspruch. Umgekehrt besteht der Kautionsrückzahlungsanspruch mit Verjährung der Betriebskostennachforderungen, die auch nicht durch die grundsätzliche Möglichkeit der Aufrechnung mit bereits verjährten Forderungen verhindert wird, weil diese Möglichkeit für wiederkehrende Leistungen gerade ausgeschlossen ist. Einmal verjährte Betriebskostennachforderungen hindern daher den Kautionsrückzahlungsanspruch nicht. Der BGH betont ausdrücklich, dass die landläufige Sechsmonatsfrist sich so nirgendwo aus dem Gesetz ableiten lässt; vielmehr ist die Mietsicherheit zurückzugeben, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen und dem Vermieter keine weiteren Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen.

Darüber hinaus schneidet der BGH die Frage an, in welchem Umfang der Vermieter eine

Kautionsrückzahlung zurückbehalten darf, wenn er nur noch Ansprüche hat, die den Kautionsbetrag, wie hier, deutlich unterschreiten. Der BGH konnte dies jedoch nicht entscheiden,

weil die Vorinstanz keine Feststellungen dazu getroffen hatte, ob der geringfügige Restbetrag von knapp 130 Euro tatsächlich bereits bezahlt war.

VERWALTERSTRATEGIE

Diese Entscheidung stellt einerseits eine Erleichterung, andererseits eine Erschwernis für die Geltendmachung von Ansprüchen nach Ende eines Wohnraummietvertrags dar. Geklärt ist durch diese Entscheidung, dass die bisher gängige Sechsmonatsfrist für die Kautionsabrechnung nicht streng eingehalten werden muss. Hat der Vermieter berechnete Ansprüche, besteht ein Kautionsrückzahlungsanspruch noch nicht, eine Abrechnung ist daher auch nicht fällig. Etwas anderes könnte sich nur ergeben, wenn die Ansprüche des Vermieters deutlich geringer sind als der zur Verfügung gestellte Kautionsbetrag; dies ist aber hier nicht entschieden worden.

Umgekehrt ist eine „Flucht in die Kautionsabrechnung“ hinsichtlich verjährter Betriebskostenabrechnungen nach dieser Entscheidung denklogisch nicht mehr möglich. Entweder sind die Betriebskostennachzahlungen noch nicht verjährt, dann gibt es auch noch keinen Kautionsrückzahlungsanspruch, mit dem diese aufrechenbar gegenüberstehen könnten. Oder aber er ist verjährt, erst dann entsteht der Kautionsrückzahlungsanspruch. Darüber hinaus würde für Ansprüche aus Betriebskostenabrechnungen die erweiterte Möglichkeit zur Aufrechnung nicht gelten, weil es sich bei diesen Abrechnungen ebenfalls um „wiederkehrende Leistungen“ handelt, für die der Aufrechnungsausschluss in § 216 Abs. 3 BGB gilt. Vor diesem Hintergrund muss der Verwalter auch schon während des laufenden Mietverhältnisses dafür sorgen, dass Betriebskostennachzahlungen rechtzeitig eingefordert und gegebenenfalls verjährungsunterbrechend geltend gemacht werden.

KEINE FRIST FÜR KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS

(BGH; Urteil vom 13.7.2016, Az.: VIII ZR 296/15)

► DAS THEMA

Hinsichtlich der Zahlungsverzugskündigung hat der BGH den Vermietern wiederholt den Rücken gestärkt. Folgende Frage war jedoch seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ungeklärt geblieben: Muss eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs innerhalb einer angemessenen Frist nach § 314 Abs. 3 BGB (eingeführt durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz zum 1.1.2002) erfolgen, oder sind

die Mietvertragskündigungsvorschriften vorrangig, die seit der Mietrechtsreform im März 2001 gerade keine Frist für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs enthalten? Der BGH hatte anhand des vorliegenden Falles nunmehr Gelegenheit, sich für die vermietterfreundliche Auffassung zu entscheiden. Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unterliegt daher keiner gesetzlichen Frist, sondern nur einer Verwirkung aus Treu und Glauben.

► DER FALL

Im Musterfall, den der BGH nunmehr entscheiden konnte, hatte die Vermieterin Mietrückstände von Februar und April erst mit Schreiben im August angemahnt. Zwar entschuldigte sich die Mieterin daraufhin, beglich aber die Mietrückstände nicht. Mit Schreiben von Mitte November erklärte die Vermieterin daraufhin die fristlose Kündigung. Erschwerend kam im entschiedenen Fall hinzu, dass die Vermieterin eine



ihr Kündigungsrecht wegen der zwei fehlenden Mietzahlungen verzichten will. Ein solcher Anhaltspunkt ist hier schon deshalb nicht gegeben, da es sich bei der Vermieterin um eine Kirchengemeinde und bei der Mieterin um deren ehemalige Küsterin handelt. Ob das „Zeitmoment“, nämlich das Aufschieben der Mahnung um fünf Monate und das Aufschieben der Kündigung um weitere drei Monate, hierfür ausreicht, hat der BGH daher nicht mehr geprüft. Der BGH weist nur am Rande darauf hin, dass es eigentlich für den Mieter gerade günstig ist, wenn der Vermieter mit dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs etwas wartet und nicht sofort den Mietvertrag beendet, sondern dem Mieter die Möglichkeit zur Nachzahlung gibt.

Kirchengemeinde war, die Mieterin eine ehemalige Arbeitnehmerin dieser Kirche, nämlich die frühere Küsterin.

Der BGH analysiert zunächst die Gesetzgebungsgeschichte und kommt schon damit zum Ergebnis, dass § 314 Abs. 3 BGB, der eine angemessene Frist für den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung vorsieht, im Mietvertragsrecht nicht anwendbar ist. Der Wortlaut von § 543 BGB, der Grundvorschrift für mietvertragliche Kündigungen ist, enthält gerade keine zeitliche Beschränkung für den Ausspruch einer Kündigung, ebenso wenig § 569 BGB, der die Kündigungsvorschriften für Wohnraum-Mietverträge ergänzt. In den Gesetzesmaterialien der Mietrechtsreform 2001 wurde bewusst davon abgesehen, eine Regelung aufzunehmen, wonach die Kündigung in angemessener Frist zu erfolgen habe. Der BGH weist ausdrücklich darauf hin, dass die ganz herrschende Rechtsprechung auch schon zu diesem Zeitpunkt forderte, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses verwirkt werden kann, wenn sie längere Zeit verzögert wird. Eine längere Fristsetzung ist in der Regel ein Indiz dafür, dass der Verstoß, welcher der Kündigung zugrunde gelegt wurde, nicht so schwerwiegend ist, dass er eine Kündigung

rechtfertigen würde. Der Gesetzgeber der Mietrechtsreform 2001 hat trotzdem davon abgesehen, eine Frist für Unzumutbarkeit wegen Zahlungsverzugs in die neuen Mietrechtsvorschriften aufzunehmen.

Wie die Gesetzgebungsmaterialien für den – kurze Zeit später eingeführten – § 314 BGB ergeben, sollte dieser an den mietrechtlichen Vorschriften nichts ändern. Vielmehr sollten einzelne Bestimmungen, in denen eine Kündigung aus wichtigem Grund besonders geregelt ist, nicht aufgehoben oder geändert werden, sondern als Spezialgesetze Vorrang haben. Damit ist die allgemeine Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB auf die Kündigungsvorschriften des Mietrechts gerade nicht anwendbar.

Der BGH erkannte des Weiteren den Grundsatz an, dass durch den Zeitablauf eine Verwirkung des Kündigungsrechts nach den Grundsätzen von Treu und Glauben eintreten kann; diese gelten nämlich in allen Rechtsgebieten. Die Verwirkung setzt allerdings ein „Zeitmoment“ wie auch ein „Umstandsmoment“ voraus. Damit ein Recht verwirkt ist, muss der Verpflichtete Anhaltspunkte dafür haben, dass der Berechtigte sein Recht nicht mehr geltend machen will. Die Mieterin müsste also irgendwelche Hinweise der Vermieterin haben, dass diese auf

VERWALTER-STRATEGIE

Da der BGH hier den Ausspruch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs erleichtert hat, sollte der Verwalter die Zahlungseingänge genau überwachen und vor entsprechenden Mahnungen nicht zurückschrecken. In diesen Mahnungen kann überdies noch klargestellt werden, dass selbst ein weiteres Zuwarten nicht zu einer Verwirkung führt. Reagiert der Mieter auf eine solche Mahnung, bittet etwa um Stundung und erwähnt die Möglichkeit zur Ratenzahlung der rückständigen Beträge, sollte in einer solchen Vereinbarung ebenfalls klargestellt werden, dass auf die außerordentliche Kündigung aus diesen Rückständen gerade nicht verzichtet wird, falls die vereinbarten Raten nicht oder nicht rechtzeitig eingehen.

Der Sommer geht – der **Schimmel** kommt

Ein alle Jahre wieder von Neuem auftretendes Problem – für Mieter und Vermieter.
Wie geht man damit um, worauf ist zu achten?

Feuchtigkeit und Schimmelbildung haben in der kälteren Jahreszeit in vielen Wohnungen Hochsaison. Sobald das Problem auftritt, verweisen Vermieter gerne darauf, dass Mieter nicht, zu wenig oder falsch lüften. Dabei zeigt sich Schimmel nicht nur in gänzlich unsanierten Altbauten, sondern zunehmend auch in sanierten Objekten und optimal isolierten Neubauten. Hieraus ergeben sich folgende Fragen: Wie ist die Verantwortlichkeit auf Vermieter und Mieter zu verteilen? Kann der Mieter die Miete mindern? Ist er zur fristlosen Kündigung berechtigt? Oder kann auch der Vermieter wegen Schimmel fristlos kündigen? In Literatur und Rechtsprechung ist dies seit Jahrzehnten immer wieder diskutiert und

bis zur letzten Instanz ausgeurteilt worden. Immer wieder befasst sich auch der BGH damit. Die ansonsten herrschende Rechtsprechung ist kaum mehr überschaubar und ausschließlich von Einzelfällen geprägt. Nachfolgend deshalb ein paar Grundsätze und Einzelfallentscheidungen.

Grundsätzlich gilt: Feuchtigkeitserscheinungen in Wohnungen sind immer ein Sachmangel. Die Ursachen können unterschiedlicher Art sein. Schimmelbefall kann durch den Zustand der baulichen Substanz bedingt sein, des Weiteren durch falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten, unter Umständen auch in Kombination der Ursachen.

Bauliche Mängel und Neubaufeuchtigkeit

Der Zustand der baulichen Substanz, wie Risse im Mauerwerk, Wärmebrücken, ungenügende Wärmedämmung, undichte Fenster und Türen, unzureichende Heizmöglichkeit sowie mangelhafte Instandhaltung des Außenmauerwerks, kann ursächlich für das Eindringen von Feuchtigkeit sein. Auch ein unentdeckter Wasserrohrbruch kann dazu führen, ebenso wie mit Laub verstopfte Regenfallrohre, über die übermäßig viel Wasser ins

Mauerwerk eindringt. Gerade im Herbst zeigt sich dies oft, und es gibt einen Zusammenhang: viel Regen, viel Feuchtigkeit im Haus. Auch Neubaufeuchte ist ein baulich bedingter Mangel. Wenn die Wände in Folge der Putzarbeiten noch nicht genügend ausgetrocknet sind, kann dies zusätzlich ca. 15 bis 20 Prozent höhere Heizkosten verursachen.

Feuchtigkeit in den Wohnungen

Kochen, Baden, Duschen, Wäsche trocknen, dazu ein Aquarium, die Zimmerpflanzen und auch die Atmung der Bewohner produzieren Feuchtigkeit, die an die Raumluft abgegeben wird. Stündlich produziert ein Mensch bei leichten Aktivitäten ca. 30 bis 60 g Feuchtigkeit, bei mittelschwerer Betätigung 120 bis 200 g und bei schwerer Arbeit bis zu 300 g, Zimmerpflanzen 5 bis 10 g, ein mittelgroßer Gummibaum 10 bis 20 g. In der Wohnung trocknende Wäsche ergibt bis zu 200 g Luftfeuchtigkeit pro Stunde. Wird der Sättigungsgehalt der Luft überschritten, schlägt sich diese Feuchtigkeit an der kältesten Stelle im Raum nieder, meist an der Wand zur Wetterseite, in den Kachelfugen der Dusche, hinter Schränken an Außenwänden oder in Umgebung der Fenster.

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht und Wirtschaftsmediator



Feuchtigkeit durch falsches Verhalten

Auch durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten kann Schimmelbefall entstehen. Dem Mieter obliegt eine Obhutspflicht. Er muss sich so verhalten, dass Feuchtigkeitsschäden möglichst vermieden werden. Grundsätzlich muss er zwar nicht mehr lüften, als ihm zumutbar ist. Allerdings muss er seine Lüftungsgewohnheiten auf die Wohnung und seine individuelle Nutzung ausrichten. Zum Lüftungsverhalten selbst sind zahlreiche unterschiedliche Urteile ergangen, nach denen sich keine Grundsätze aufstellen lassen, da sich immer wieder zeigt, dass spezielle Sachverhalte zu unterschiedlichen Entscheidungen führen: Das LG Hannover sowie das AG Bremerhaven verpflichteten einen Mieter zum drei- bis viermaligen Stoßlüften täglich, für je 10 Minuten. Das AG Bochum hielt dies für übertrieben, ebenso entschied das LG Dortmund zu fünf- bis sechsmal am Tag. Nach Auffassung des OLG Frankfurt soll ein Mieter zweimal morgens und einmal abends querlüften. Wie gesagt, der Einzelfall entscheidet. Gleiches gilt fürs Heizen, wobei grundsätzlich zu beachten ist: Je geringer die Raumtemperatur, desto weniger Feuchtigkeit kann die Luft aufnehmen und umso mehr setzt sich in der Umgebung ab. Ein Vermieter kann allerdings nicht verlangen, dass die Schlafzimmertemperatur 15 °C nicht unterschreitet. Das LG Braunschweig meint, dass man in Wohnräumen üblicherweise eine Temperatur von 18 – 20 °C vorhalten muss. Eine Raumtemperatur von dauerhaft 22 °C sei dem LG Hamburg zufolge nicht zumutbar. Zudem kann ein Mieter nicht dazu verpflichtet werden, durch

Mieter haben die **Obhutspflicht, Feuchtigkeitsschäden** möglichst zu **vermeiden**.

übermäßiges Heizen einen Baumangel auszugleichen, so das LG Braunschweig.

Schimmelbefall kann sich zudem infolge einer Isolierung, z. B. nach dem Einbau neuer Energiesparfenster, zeigen. Sie bieten zwar den Vorteil der Heizkostenersparnis, aber auch den Nachteil, dass Feuchtigkeit aus dem Innenbereich nicht mehr entweichen kann und sich zwangsläufig irgendwo niederschlägt.

Beweislast des Mieters oder des Vermieters

Grundsätzlich gilt, dass Mieter bei Beanstandungen den Mangel auch beweisen müssen. Dafür reicht es aus, zu behaupten, die Wohnung sei feucht und dies entsprechend mit Fotos und/oder Zeugenaussagen zu belegen. Der BGH hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 2011 (BGH, 25.10.2011 – VIII ZR 125/11) die Darlegungsvoraussetzungen des Mieters gelockert und damit die zuvor von einigen Gerichten erhöhten Anforderungen an die Darlegungspflicht korrigiert. Bestreitet ein Vermieter die Mietminderungsforderung seines Mieters, muss er beweisen, dass keine Baumängel vorliegen und unzureichende Lüftung oder falsches Nutzerverhalten Ursache der Feuchtigkeitsschäden ist (LG Berlin, ZMR 2002, 49; LG Hamburg, WuM 2010, 28). Vermieter sind somit grundsätzlich dazu verpflichtet,

nachzuweisen, dass kein Baumangel ursächlich für die Feuchtigkeit ist. Erst wenn dieser Nachweis gelungen ist, ist der Mieter in der Pflicht, darzulegen, dass er den Schimmelbefall nicht selbst verschuldet hat.

Vermieter- und Mieterpflichten

Sobald Mieter Schimmel in ihrer Wohnung feststellen, müssen sie ihren Vermieter informieren. Vermieter müssen die Möglichkeit haben, diesen Mietmangel schnellstmöglich zu beseitigen. Den überstürzten Auszug eines Mieters aus seiner Wohnung und dessen fristlose Kündigung wegen Schimmelbildung hielt der BGH für unwirksam, weil er dem Vermieter diese Möglichkeit nicht eingeräumt hatte (BGH, VIII ZR 281/06). Unterlässt also der Mieter die Anzeige des Mietmangels beim Vermieter und erkrankt daraufhin Mitbewohner oder er selbst an der Schimmelbildung, besteht kein Anspruch auf Schmerzensgeld gegen den Vermieter.

Erfolgt die Anzeige durch den Mieter aber, ist der Vermieter gehalten, unverzüglich Ursachenforschung in Bezug auf die Schimmelbildung zu betreiben. Unterlässt er dies mit dem Hinweis auf falsches Lüft- und Heizverhalten, kann ihn dies teuer zu stehen kommen. Er riskiert damit tatsächlich die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter sowie Schadensersatz in Form möglicher Umzugs- und höherer Mietkosten. Auch Schmerzensgeld kann bei Erkrankungen verlangt werden (Kammergericht Berlin, Az. 22 W 33/05).

Der BGH hat in einem Fall mit Urteil vom 11.7.2012 (VII ZR 138/11) allerdings auch

Für Vermieter kann es **teuer werden, keine Ursachenforschung** zu betreiben.

Das Risiko der **Fehleinschätzung von Ursachen für Schimmel** liegt beim Mieter.

entschieden, dass dem Vermieter ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht, wenn der Mieter die Miete wegen eines Mangels mindert, über dessen Ursache er im Irrtum war. Dem zugrunde lag, dass sich Schimmelbildung in der Mietwohnung zeigte, wo der Mieter zwei Aquarien und ein Terrarium betrieb. Bei hinreichender Überlegung hätte sich dem Mieter dieser Zusammenhang erschließen müssen. Wegen der Fehleinschätzung der Mangelsursache wurde ihm vom BGH die Nichtzahlung der Miete zur Last gelegt. Daraus folgt, dass Rechts- und Tatsachenirrtümer Mieter nur dann entschuldigen, wenn der Irrtum unvermeidbar war (BGH, NJW 2007, 428). Insofern liegt das Risiko einer Fehlbeurteilung beim Mieter. Vermietern ist zu empfehlen, Anzeigen von Mietern ernst zu nehmen und Ursachenforschung zu betreiben. Mieter hingegen sollten Mietminderung und evtl. weitere Maßnahmen nicht vorschnell ergreifen. Sie können im Zweifel die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung bezahlen und ihre Rechte dann gerichtlich durchsetzen.

Mietminderungen

Mieter können ihre Mietzahlungen mindern, wenn ihr Vermieter trotz Mängelanzeige nichts gegen den Schimmelbefall unternimmt oder ihn nicht in den Griff bekommt. Voraussetzung ist allerdings, dass dies auf die Bausubstanz und nicht auf falsches Nutzerverhalten zurückzuführen ist (ständige Rechtsprechung vgl. z. B. LG Lübeck, NZM 2014, 329; LG Gießen, NZM 2014, 331).

Inwieweit die Miete gemindert werden darf, hängt in der Regel davon ab, wieviel Wohnfläche betroffen ist. Das AG München hatte einem Mieter im Prozess tatsächlich 100 Prozent Mietminderung zugesprochen, da die Schimmelbildung in seiner Wohnung nur durch ständiges Lüften zu vermeiden war (AG München, 412 C 11503/09). Dies entspräche nicht mehr den Anforderungen an eine normale Wohnnutzung.

Das LG Lübeck hat bei Schimmelbefall an der Außenwand eines Schlafzimmers in einer 3-Zimmer-Wohnung eine Minderung der Bruttomiete um 15 Prozent anerkannt (LG Lübeck, NZM 2014, 329). Auch das LG Gießen hat in einem Fall eine 15-prozentige Bruttomietminderung angenommen, bei dem es nach Einbau neuer dichtschießender Fenster zu Schimmel in der Wohnung kam (LG Gießen, NZM 2014, 331). Ohne entsprechende Vereinbarung sei der Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache berechtigt, seine Möbel an jedem beliebigen Platz in der Wohnung, auch dicht an der Wand, aufzustellen. Dies sind nur einige von unzähligen Beispielen, deren komplette Aufzählung diesen Rahmen sprengen würde.

Prozessuales

Unterschiedlich zu beurteilen ist, wie es sich verhält, wenn eine Wohnung während eines laufenden Mietprozesses zwischen Vermieter und Mieter veräußert wird. Wurde der „alte“ Vermieter vom Mieter auf Mietminderung verklagt und hat dieser das Objekt zwischenzeitlich veräußert, bleibt es bei der Passivlegitimation des „alten“ Vermieters/

Eigentümers. Insofern gelten §§ 265, 325 ZPO (LG Bonn, Urteil v. 13.9.2012 – ZS 69/12). Sollte die Mietminderung gegen den alten Vermieter auch nach Abschluss des rechtskräftigen Prozesses weiter gerechtfertigt sein, ist eine Titelumschreibung auf den neuen Eigentümer zulässig. Wenn der Vermieter-/Eigentümerwechsel allerdings vor Rechtsanhängigkeit stattgefunden hat, richtet sich die Klage gegen den neuen Eigentümer. Dies gilt auch für Mietminderungsansprüche, die vor Eintragung des neuen Eigentümers entstanden sind.

FAZIT

Das Problem der Schimmelbildung wird uns auch zukünftig weiter beschäftigen. Mietern ist zu raten, einen Mangel rechtzeitig anzuzeigen, wenn als Ursache für Schimmelbildung die Bausubstanz und nicht das eigene Lüftungs- und Heizverhalten auf der Hand liegt. Überhöhte Mietminderungen können zum fristlosen Kündigungsrecht des Vermieters führen. Im Zweifel sollte die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt werden, wenn das Ausmaß der Mietminderung unklar ist.

Vermietern ist zu raten, nach einer Anzeige von Schimmelbefall unverzüglich Ursachenforschung zu betreiben. Wird dies unterlassen, können erhebliche Schadensersatzforderungen drohen.

Die Mietpreisbremse

Greift sie oder greift sie nicht? Wie hat sie sich im ersten Jahr ihres Wirkens bewährt? Was dürfen Vermieter und was nicht?



Im laufenden Mietverhältnis darf ein Vermieter die Miete jeweils bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen. Bei Neuvermietung einer Wohnung allerdings gab es bis zum Jahr 2015 keine gesetzliche Begrenzung. Verlangt werden konnte der auf dem Markt erzielbare Mietpreis, was insbesondere in großen Städten zu einem starken Anstieg führte. Dieser Entwicklung sollte die sogenannte Mietpreisbremse entgegenwirken. Das ins BGB eingefügte Instrument begrenzt bei Neuvermietungen von nicht preisgebundenem Wohnraum die Miethöhe auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausgenommen wurden Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch, also Ferien- bzw. Montagewohnungen, sowie neu errichtete Wohnungen, die vor dem 1. Oktober 2014 weder vermietet noch genutzt worden waren. Ebenfalls ausgenommen: Wohnungen, die nach umfassender Modernisierung erstmalig wieder vermietet werden. Als umfassende Modernisierung gilt eine Investition in die Wohnung, die einem Drittel der fiktiven Neubaukosten entspricht. Investitionen, die ein Vermieter

vor einer Neuvermietung getätigt hat, die unterhalb einer umfassenden Modernisierung liegen, dürfen als Modernisierungszuschlag berücksichtigt werden, so wie dies bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB zulässig wäre, sodass die zulässige Miethöhe sich aus ortsüblicher Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent plus Modernisierungszuschlag zusammensetzt. Hat bereits der Vermieter eine Miete entrichtet, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf diese Miete auch bei Neuvermietung wieder vereinbart werden.

Es obliegt den Kommunen, festzulegen, wo die Mietpreisbremse greifen soll. Durch Rechtsverordnung weisen sie diejenigen Gebiete aus, in der der Wohnungsmarkt angespannt, d. h. die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet ist. In diesen Gebieten gilt die Mietpreisbremse. Der Berliner Senat beispielsweise hat das gesamte Berliner Stadtgebiet zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt und dort die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB flächendeckend eingeführt.

Der Erfolg allerdings lässt gut ein Jahr nach Inkrafttreten auf sich warten. Wie die

Bundesregierung selbst feststellt, ist das Mietniveau in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiterhin extrem gestiegen, eine Begrenzung bei abgeschlossenen Neuvermietungen nicht erkennbar. Zudem sind bisher lediglich zwei Fälle mit Urteil (AG Lichtenberg 2 C 202/16, AG Neukölln 11 C 414/15) bekannt geworden, in denen Mieter gegen überhöhte Mieten vorgegangen sind – übrigens mit Erfolg. Untersuchungen zufolge gibt es dafür im Wesentlichen vier Gründe:

1. Fehlende Kontrollmöglichkeit

Das Gesetz sieht keine wirksame Kontrolle der Einhaltung der Mietpreisbremse vor. Nach § 556g BGB sind Vermieter verpflichtet, auf Verlangen des Mieters Auskunft

DER AUTOR



STEPHEN LIETZ

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Berliner Kanzlei Hagen tätig.

www.ra-hagen.de

Eine **wirksame Kontrolle** der Einhaltung der Mietpreisbremse **sieht das Gesetz nicht vor.**

über Tatsachen zu geben, die zur Feststellung der zulässigen Miethöhe erforderlich sind und die nicht anderweitig erlangt werden können. Hierunter fallen insbesondere Angaben zum vom Vormieter gezahlten Mietpreis und zu den vor einer Neuvermietung ausgeführten Modernisierungsarbeiten. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann, zumindest in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel, ohne Angaben des Vermieters ermittelt werden.

Auf die Angaben des Vermieters müssen sich Mieter zunächst verlassen. Daten des Vermieters dürfen nur nach dessen Einwilligung herausgegeben werden, also etwa dessen Mietvertrag mit geschwärzten persönlichen Angaben. Unklar ist bis heute, ob der Vermieter zur Herausgabe einer solchen Vertragskopie verpflichtet ist, oder ob der neue Mieter berechnete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Vermieters darlegen muss. Die Durchsetzung des Auskunftsrechtes ist für Neumieter jedenfalls mit Risiken behaftet, sodass viele davon absehen.

2. Nachweis der Modernisierung

Bei der Geltendmachung von Modernisierungszuschlägen ist für Neumieter kaum festzustellen, ob durchgeführte Maßnahmen tatsächlich Modernisierungen im Sinne des § 559 BGB waren. Es fehlt der Vergleich des ursprünglichen Zustands der Wohnung mit dem nunmehr hergestellten. Ob tatsächlich modernisiert wurde oder lediglich instandgesetzt, ist für Neumieter nicht zu beurteilen. Maßgeblich sind also die Angaben des Vermieters.

3. Möblierte Vermietung

Vermieter sind dazu übergegangen, Wohnungen vermehrt möbliert zu vermieten. Zwar gilt die Mietpreisbremse grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum, aber man darf Zuschläge verlangen. In welcher Höhe allerdings, ist schwer festzustellen und im Zweifel gerichtlich zu klären, was viele Mieter scheuen. Innerhalb von vier Jahren ist der

Anteil der Inserate für möblierte Wohnungen in München von 35 auf heute 60 Prozent gestiegen, in Stuttgart von 34 auf 61 Prozent und in Frankfurt von 31 auf 40 Prozent.

4. Keine Sanktionen für Vermieter

Für den Fall, dass Vermieter zu hohe Mieten verlangen, sieht das Gesetz Sanktionen nicht vor. Die zu viel gezahlte Miete ist lediglich zurückzuzahlen. Die Voraussetzungen aber, um an eine solche Rückzahlung zu kommen, gestalten sich für Mieter schwierig. Nach § 556g Abs. 2 BGB können Mieter den überhöhten Teil der Miete nur zurückverlangen, wenn sie den Verstoß gegen die gesetzlichen Regeln der Mietpreisbremse gerügt haben und die zurückverlangte Miete im Zeitraum nach dieser Rüge liegt. Fällt also der Verstoß (zu hoch

angesetzte Miete) erst nach Monaten auf, besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der bis dahin zu viel gezahlten Miete.

Schlupfloch Indexmiete?

Die Indexmiete im Sinne des § 557b BGB erscheint in der öffentlichen Darstellung immer wieder als Möglichkeit zur Umgehung der Mietpreisbremse – allerdings irrtümlich. Einigen sich Vermieter und Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auf eine Indexmiete, so gilt auch hier die Mietpreisbremse ohne Einschränkungen. Es ist jedoch möglich, dass sich die Miete im laufenden Mietverhältnis aufgrund des Anstiegs des Preisindex für Lebenshaltung über die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht. Erreicht sie so im laufenden Mietverhältnis eine Höhe von mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, dann darf diese Miete auch bei Neuvermietung wieder vereinbart werden. Zur Umgehung der Regelungen der Mietpreisbremse eignet sich die Indexmiete eher nicht. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten



Haushalte in Deutschland enthält auch die Kosten für die Anmietung einer Wohnung. Es dürfte sich also für Vermieter kaum lohnen, auf einen übermäßigen Anstieg der Indexmiete zu spekulieren, um bei Neuvermietung eine besonders hohe Miete vereinbaren zu dürfen.

Freifahrtschein Staffelmiete?

§ 556a BGB regelt die Möglichkeit, die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich zu vereinbaren. So tritt eine Mieterhöhung automatisch ein, ohne Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB. Zur Umgehung der Mietpreisbremse ist die Staffelmiete allerdings nicht geeignet, weil nicht nur die Ausgangsmiete sondern auch jede spätere Staffelung mit der Mietpreisbremse vereinbar sein muss. Einen Vorteil aus der Vereinbarung einer Staffelmiete erlangen Vermieter lediglich dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete im Laufe der Mietzeit sinkt. In diesem Fall darf der Vermieter bei Neuvermietung die zuletzt verlangte Staffelmiethöhe wieder vereinbaren. Allerdings

erlaubt die Vereinbarung einer Staffelmiete nicht, zusätzlich Modernisierungsmieterhöhungen zu verlangen.

Mietpreisbremse, Milieuschutz und öffentliche Förderung

Das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken, verfolgen die Kommunen nicht allein mit der Mietpreisbremse, sondern auch mit dem städtebaulichen Mittel des sogenannten Milieuschutzes. Dazu werden im Rahmen des § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sogenannte Erhaltungsverordnungen erlassen. In ihrem räumlichen Geltungsbereich wird z. B. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränkt und auch die Nutzungsänderung etwa von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken erschwert. Luxussanierungen und damit verbundene Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus werden begrenzt und zum Teil nur unter Festlegung einer Mietobergrenze zugelassen.

Ohne direkten Zusammenhang beider Maßnahmen gilt die Mietpreisbremse auch in Gebieten mit Erhaltungssatzung. Aufgrund der Einflussnahme der öffentlichen Hand auf das Mietniveau und die Zusammensetzung der Bevölkerung haben Mieter in diesen Gebieten aber mehr Kontrolle über die Entwicklung als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung errichtet wurden und für die statt der ortsüblichen Vergleichsmiete die Kostenmiete vereinbart wird. Der Gesetzgeber sieht in der Kostenmiete hier ein hinreichendes Regulativ für das Mietniveau – allerdings nur solange der Förderzeitraum nicht überschritten ist. Danach greift auch die Mietpreisbremse nicht: Noch im laufenden Mietverhältnis kann die Miete dann bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden, bei Neuvermietung auch um bis zu 10 Prozent darüber.

Die Verantwortlichkeit des Mietverwalters

Das Risiko des Mietverwalters, im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse in die Haftung genommen zu werden, ist ausgesprochen gering. Er hat bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und die Verhandlungen mit Mietinteressenten so zu führen, dass ein Mietpreis in Höhe der Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent vereinbart werden kann. Ist mietvertraglich eine über dem Zulässigen liegende Miete vereinbart, steht allenfalls zu befürchten, im Rahmen des Schadensersatzes die Prozesskosten tragen zu müssen. Die aber sind, wie zuvor erwähnt, zum einen selten, zum anderen wegen des üblicherweise niedrig anzusetzenden Streitwertes auch eher gering.

Das Risiko, in die
Haftung genommen zu
werden, ist für **Verwalter**
äußerst **gering**.





Zum Jahresbeginn 2017

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer

Mit dem neuen Jahr treten wieder einige Veränderungen im Steuerrecht in Kraft, die hier zum Teil unter Vorbehalt erläutert werden: Bei Redaktionsschluss war die Gesetzeslage noch nicht endgültig.

Einkommensteuer

Es erfolgt eine Erhöhung des Grundfreibetrages auf 8.822 Euro für Ledige und 17.644 Euro für Eheleute und eingetragene Lebenspartner.

Angehoben werden auch die Kinderfreibeträge, auf 7.358 Euro. Das Kindergeld soll sich um monatlich 2 Euro erhöhen. Für weniger Verdienende kommt ein

Kinderzuschlag dazu, der sich um 10 Euro erhöhen wird.

Zur Milderung der „kalten Progression“ sollen für alle tariflichen Steuersätze die Einkommensgrenzen um 0,7 % erhöht werden.

Die genannten Anpassungen werden wegen des in letzter Zeit deutlichen Steuermehraufkommens von mehreren Seiten kritisiert.

Zum 1.2.2017 werden die Umzugskostenpauschalen angehoben.

Ab 2017 wird auch der als außergewöhnliche Belastung in Frage kommende Unterhaltsfreibetrag dem Steuertarif angepasst.

Bei Heimunterbringung erhöht sich dementsprechend eine gegebenenfalls anzurechnende Haushaltsersparnis.

Ab dem Jahr 2017 ist es nicht mehr notwendig, bei der Erklärung von Kapitaleinkünften

die Jahressteuerbescheinigungen im Original einzureichen. Lediglich auf Anforderung des Finanzamtes ist das Original vorzulegen.

Lohn und Sozialversicherung

Der gesetzliche Mindestlohn wird erstmals zum 1.1.2017 von 8,50 auf 8,84 Euro brutto je Zeitstunde erhöht. Die Übergangsregelung, die es zuließ, tarifvertraglich vom Mindestlohn abzuweichen, endete am 31.12.2016.

Die Beitragsbemessungsgrenzen in der Kranken- und Pflegeversicherung steigen um 1.350 Euro. Bei der Arbeitslosen- und Rentenversicherung erhöhen sich diese um 1.800 Euro (West) bzw. 2.600 Euro (Ost).

Der Beitragssatz zur Pflegeversicherung erhöht sich von 2,35 auf 2,55 %.

Die relativ bescheidenen steuerlichen Vorteile werden bei besser verdienenden Lohnempfängern durch Sozialversicherungsbeiträge oft eliminiert.

DER AUTOR



WOLFGANG WAWRO

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

www.wawro-online.de

Aussicht: **Steuervorteile**,
aber höhere Sozialversicherungsbeiträge

Das **modernisierte Besteuerungsverfahren**

bringt einige Veränderungen mit sich.

Für Arbeitgeber ist geplant, die Lohngrenze für die Abgabe vierteljährlicher Lohnsteueranmeldungen von 4.000 auf 5.000 Euro anzuheben.

Modernisierung des Besteuerungsverfahrens

Die Abläufe um Steuererklärungen, Veranlagungsverfahren und Bescheiderteilungen werden ab 2017 bis voraussichtlich 2022 eine Modernisierung durch verstärkte Digitalisierung erfahren.

Ab 2017 dürfen Finanzbehörden Steuerfestsetzungen, Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen sowie Vorauszahlungen auf der Grundlage ihnen vorliegender Informationen sowie der Angaben des Steuerpflichtigen ausschließlich automationsgestützt erlassen, ändern oder aufheben.

Ein Anlass zur Einzelfallbearbeitung durch einen Amtsträger besteht nur, wenn das elektronische Risikomanagementsystem den Fall zur individuellen Prüfung ausgesteuert hat oder der Steuerpflichtige in einem dafür vorgesehenen Datenfeld der Steuererklärung (sog. „qualifiziertes Freitextfeld“) bestimmte Angaben macht.

Die Belegvorlagepflicht wird zur Belegaufbewahrungspflicht. Für 2017 geleistete Spenden sind mit der Steuererklärung keine Zuwendungsbestätigung mehr einzureichen. Die gemeinnützigen Organisationen werden die Spendendaten dem Finanzamt nach Ablauf des Jahres elektronisch übermitteln, wenn der Steuerpflichtige sie entsprechend bevollmächtigt, oder er muss die Zuwendungsbestätigung vorhalten, also aufbewahren.

Umsatzsteuer

Bei der umsatzsteuerlichen Kleinunternehmerregelung ändert sich der Grenzwert für den Vorjahresumsatz, von bisher nicht mehr als 17.500 Euro auf nicht mehr als 20.000 Euro. Der Verbraucherpreisin-

dex oder die Inflationsrate der Europäischen Zentralbank würde eine Anhebung auf 20.900 bzw. 22.500 Euro rechtfertigen.

Die Vereinfachungsregelung für den Vorsteuerabzug bei Kleinbetragsrechnungen liegt seit 2007 bei 150 Euro, hier ist eine Erhöhung der Grenze auf 200 Euro vorgesehen.

Elektronische Registrierkassen

Seit 1.1.2017 müssen elektronische Registrierkassen Einzelumsätze speichern und auf zehn Jahre vorhalten können. Andere Registrierkassen sind nicht mehr zu verwenden. Mögliche Umrüstungsprozesse mussten bis 31.12.2016 abgeschlossen sein.

Dazu neu angeschaffte oder umgerüstete Registrierkassen werden möglicherweise die Anforderungen, die ab 1.1.2020 gelten sollen, nicht erfüllen. Deshalb wird bis zum 31.12.2022 eine Übergangsfrist für solche Registrierkassen eingeführt, die nach dem 25.11.2010 und vor dem 1.1.2020 angeschafft wurden, die die übrigen Anforderungen ab 2017 erfüllen und bauartbedingt nicht aufrüstbar sind.

Die Verwendung nicht ordnungsgemäßer Kassensysteme soll künftig mit hohen Bußgeldern geahndet werden können, und Finanzämter werden Kassennachschauen durchführen, die ohne Ankündigung erfolgen.

Keine wirkliche Alternative dürfte der Rückwärtsgang zur offenen Ladenkasse sein – obwohl keine Verpflichtung zur Nutzung elektronischer Registrierkassen besteht und auch nicht vorgesehen ist.

Weitere Hinweise

Mit der Wahl der Steuerklassen lässt sich die Steuerlast oft beeinflussen. Eheleute oder eingetragene Partnerschaften können gerade bei unterschiedlichen Einkünften für den Besserverdienenden die Steuerklasse III

und für den Partner die Steuerklasse V wählen. Mit dem Faktorverfahren geht es noch präziser; dabei wird nach den Verhältnissen der Bezüge zueinander ein Faktor ermittelt, der dann für den Lohnsteuerabzug gilt.

Bei Bezug von Lohnersatzleistungen kann sich die Steuerklassenwahl vorteilhafter darstellen, wenn gegen den Strich disponiert wird, weil Elterngeld oder andere Lohnersatzleistungen an die Netto Bezüge anknüpfen. Bei höherem Netto fallen die Lohnersatzleistungen höher aus. Zwar muss der weiterhin Verdienende mit der ungünstigeren Steuerklasse höhere Steuerabzüge hinnehmen. Doch die höheren Lohnersatzleistungen bleiben, während die höheren Steuerabzüge durch die Steueranrechnung weitgehend wieder zurückfließen. Hier ist zu rechtzeitiger Planung und Einschätzung der unterschiedlichen Auswirkungen geraten. Dabei können Steuerberater oder auch Lohnsteuerhilfevereine behilflich sein.

Für 2016 melden ausländische Banken erstmals Informationen über ausländische Konten dem Bundeszentralamt für Steuern zur Weiterleitung an die Wohnsitzfinanzämter der Kapitalanleger. Neben den Kapitalerträgen werden auch die Konto- bzw. Depotbestände übermittelt. Damit ist faktisch das Bankgeheimnis abgeschafft. Nur wenige Länder (z. B. Schweiz) werden diese Daten erst ab 2017 melden.

Beitragsrückerstattungen mindern im Jahr der Gutschrift den Abzug der sonst voll abziehbaren Krankenversicherungsbasisbeiträge. Bonuszahlungen gelten in der Regel aber nicht als solche.

Die Erbschaftsteuer ist zum 1.7.2016 für Unternehmensvermögen reformiert worden. Betroffene Unternehmer sollten zur Anpassung an die neue Rechtslage ihre steuerliche Langzeitplanung überdenken und Möglichkeiten der Gestaltung planen. Insbesondere ist schädliches Verwaltungsvermögen im Betrieb zu reduzieren. Kleine Unternehmen mit mehr als fünf Arbeitnehmern können wegen der Lohnsummenregel Anpassungen erwägen.



Veränderungen und Chancen

Die Digitalisierung – wie setzt man sie in der Verwaltung um? Welche Vorteile bringt das?
Und wo geht die Reise hin? Aus der Praxis eines Verwalters:

In vielen Branchen ist sie eines der wichtigsten Zukunftsthemen, und auch im DDIV will man auf ihr Fortschreiten vorbereitet sein. Doch was heißt eigentlich Digitalisierung? E-Mail statt Fax? Datei statt Aktenordner? Website statt Imagebroschüre? Fest steht: In digitalisierten Prozessen liegen für Unternehmen enorme Chancen, die aber auch vor große Herausforderungen stellen. In der ImmoConcept Verwaltungsgruppe, die mehr als 14 000 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut, haben wir vom Posteingang bis zur

Aktenablage sämtliche Vorgänge digitalisiert und damit vereinfacht. Dazu einige Beispiele:

Täglich schreiben wir wiederkehrende gleichlautende Sätze und Formulierungen in E-Mails, Kundenbriefe und Aufträge. Dies übernimmt nun eine zentrale Software mit Textbausteinen. Es genügt, ein festgelegtes Kürzel einzugeben, schon erscheint die komplette Textpassage automatisch, für alle Mitarbeiter an allen Standorten im gleichen Wortlaut.

Wo für die Abrechnungen großer Eigentümergemeinschaften früher Aberhunderte Stapel Papier durch den Drucker liefen, sortiert und versandfertig gemacht werden mussten, nutzen wir seit einiger Zeit in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern eine automatisierte Druckstraße. Das spart nicht nur Arbeit und Zeit, es steigert auch die Zufriedenheit von Kunden und Mitarbeitern, die sich während der laufenden Konfektionierung bereits anderen Kundenbelangen widmen können.

Mit Hilfe von zwei Software-Partnern haben wir einen automatisierten Posteingang entwickelt, der jeden Monat mittlerweile mehr

DER AUTOR



FRANK HILLEMEIER

Der Immobilienverwalter des Jahres 2016 ist gelernter Bauzeichner und Fachverwalter. 2004 gründete er die heutige ImmoConcept Verwaltungsgruppe, eine der größten privat geführten Verwaltungen im Rheinland.

als 7 000 Anschreiben, Sendungen und Rechnungen erfasst und dem jeweils zuständigen Mitarbeiter digital bereitstellt. Auch dies reduziert nicht nur den Zeitaufwand, sondern auch die Fehlerquote im Vergleich zur manuellen Bearbeitung. Im nächsten Schritt sollen die digitalisierten Eingangsrechnungen direkt in die Buchhaltungs-Software übertragen werden, um Verzögerungen zu vermeiden und Mitarbeiter zusätzlich zu entlasten.

Ein Plus für den Service

Fast wöchentlich sind mittlerweile neue technische Entwicklungen für die Arbeitsabläufe in der Verwaltung nutzbar. Eine virtuelle Telefonanlage zum Beispiel verbessert die Erreichbarkeit maßgeblich. In vielen Unternehmen ist dies bisher die gefühlte größte Schwachstelle: Wenn Kunden niemand erreichen, führt dies zu Unzufriedenheit und Beschwerden.

Was für interne Abläufe gilt, gilt selbstverständlich auch für die externen, also für die Kommunikation mit Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Beiräten und Bewohnern. Ein Kollege in Stuttgart hat es einmal so dargestellt: „Früher erhielten wir zu einem Problem 50 Anrufe, mussten viele Aushänge machen: dass der Fahrstuhl außer Betrieb ist, wann der Handwerker kommt und so weiter.“ Erfolgt diese Kommunikation online, sind alle, vom Mieter über die Eigentümer und Beiräte bis zum Handwerksbetrieb, jederzeit informiert. Elektronische Handwerkeraufträge und Online-Statusberichte sind ein gutes Beispiel für die Vorteile der Digitalisierung. Eine Hausverwaltung in München wirbt bereits mit „absoluter Transparenz“, weil Wohnungseigentümer und Mieter jeweils mit einem Klick Einnahmen, Ausgaben, Nebenkosten und vieles mehr in Echtzeit einsehen können. Stundenlanges Zusammensuchen von Unterlagen aus Ordnern, Kopieren, Zusenden – das gehört zunehmend der Vergangenheit an.

Die Sache mit den Kosten

Bei all dem wird allzu oft zunächst an Kosteneinsparung gedacht. Darum geht es aber nicht. Im Gegenteil: Die Digitalisierung der Verwalteraufgaben verursacht erst einmal hohe Kosten. Bei einem mittelständischen Unternehmen mit 3 500 Einheiten und acht Mitarbeitern rechnen wir im ersten Jahr mit Kosten von etwa 100 000 Euro für Software, Hardware und Schulungen. Einsparungen ergeben sich erst nach zwei bis drei Jahren – und auch nur dann, wenn alle Mitarbeiter die Digitalisierung konsequent umsetzen.

Auch Mitarbeiter profitieren

Den Wandel muss jeder Chef vorleben und die Mitarbeiter „mitnehmen“ – mehr noch: Er muss ihnen die Angst vor dem Tempo der Entwicklung nehmen. Denn gerade den Mitarbeitern bietet sie enorme Möglichkeiten: z. B. ganz oder zeitweise im Home-Office zu arbeiten und so ihre privaten und beruflichen Anforderungen besser in Einklang zu bringen. Sie erlangen mehr Flexibilität, weil lange Arbeitswege problemlos zu überbrücken sind und sie stets überall Zugriff haben auf alle Vorgänge und Unterlagen zu Objekten, an einem anderen Unternehmensstandort, unterwegs beim Kundentermin oder zu Hause.

Einfaches Beispiel: Ein Mitarbeiter verliert vorübergehend seinen Führerschein, kann also nicht mehr mit dem Auto ins Büro, noch selbst zu den Objekten fahren. Trotzdem kann er uns und unseren Kunden weiterhin mit seinem Know-how zur Verfügung stehen – weil er von zu Hause auf alle relevanten Daten zugreifen und mit uns kommunizieren kann.

Auch wenn ein Mitarbeiter plötzlich erkrankt und länger ausfällt: Musste sich bislang dann jemand mühsam, mit deutlichen Zeit- und Reibungsverlusten am Schreibtisch, in den Unterlagen und Vorgängen des Kollegen zurechtfinden, läuft das heute viel entspannter. Alle Arbeitsunterlagen, Vorgänge und Wiedervorlagen sind digital hinterlegt, die Prozesse standardisiert. Wir können umgehend eine Vertretung bestimmen, die die Objekte übernimmt – auch Standort-übergreifend. Das entlastet alle Beteiligten und gibt unseren Kunden zusätzlich das gute Gefühl, permanent gut betreut und aufgehoben zu sein.

Über all diese Maßnahmen hinaus bietet die Digitalisierung noch viel mehr Möglichkeiten: Eigentümer, die uns per Smartphone-App erreichen, Informationen in Echtzeit erhalten, einen gemeinsamen WEG-Kalender führen und alle Vorgänge, die sie betreffen, einsehen können. Wo sie sich online auch untereinander vernetzen, Informationen austauschen oder Hilfe beim Einkaufen anbieten, bekommt die Digitalisierung in der Immobilienverwaltung zusätzlich eine soziale Komponente.

Die Zukunft hat schon begonnen

Digitalisierung ist keine Vision mehr, sondern etwas, das die Branche nutzen kann und muss, um weiterhin gut aufgestellt zu sein. Natürlich gibt es wie überall auch unter Verwaltern diejenigen, die bei der Digitalisierung vorn dran sind, andere, die noch mit Stift und Block, bestenfalls mit Excel rechnen, und solche, die sich auf einem guten Mittelweg befinden. Für alle gibt es noch viel Potenzial.

Bei der Umsetzung innerhalb der ImmoConcept Verwaltungsgruppe passen wir nicht nur die vorhandene Technik an und entwickeln sie weiter, wir durchleuchten auch alle Prozesse und Arbeitsabläufe konsequent auf mögliche Verbesserungen. Nicht um Geld oder Personal einzusparen, sondern um mehr Zeit zu gewinnen für die Beratung unserer Kunden, um schneller auf Probleme zu reagieren, Bitten um Rückruf zu erfüllen, vor Ort sein zu können und vieles mehr. Wir nehmen damit auch ein Stück Zeitdruck aus der Arbeit. Das freut unsere Kunden ebenso wie unsere Mitarbeiter. An den positiven Reaktionen auf beiden Seiten sehen wir, dass das der richtige Weg ist, um weiter erfolgreich am Markt bestehen zu können.

Mehr Flexibilität und Zeit-
gewinn für Mitarbeiter, **höhere**
Zufriedenheit der Kunden.

Gut zu wissen

Wertvolle Tipps zu Arbeitszeitdokumentation und Unfallversicherung der geringfügig Beschäftigten in Eigentümergemeinschaften.

Von André Jahns, Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG, Wolfenbüttel

MILOG: AUFBEWAHRUNG VON ARBEITSZEITDOKUMENTATIONEN

Für die in Eigentümergemeinschaften z. B. als Hausmeister und Treppenhausreinigungskräfte geringfügig Beschäftigten schreibt das seit 2015 geltende Mindestlohngesetz (MiLoG) die Dokumentation der Arbeitszeiten vor. Hierzu heißt es in § 17 Abs. 1 MiLoG: Arbeitgeber geringfügig Beschäftigter sind „verpflichtet, Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit dieser [...] Arbeitnehmer spätestens bis zum Ablauf des siebten auf den Tag der Arbeitsleistung folgenden Kalendertages aufzuzeichnen und diese Aufzeichnungen mindestens zwei Jahre, beginnend ab dem für die Aufzeichnung maßgeblichen Zeitpunkt, aufzubewahren.“ Die Verpflichtung zur Arbeitszeitdokumentation führt im Verwalterbüro zu erheblichem Mehraufwand, wurden doch die meisten in WEG geringfügig Beschäftigten monatlich pauschal entlohnt, ohne genauen Blick auf die tatsächlich geleisteten Arbeitszeiten. Das MiLoG führt nun dazu, dass die Arbeitszeiten dahingehend überprüfbar sein müssen, ob der gezahlte Stundenlohn dem gesetzlichen Mindestlohn in Höhe von 8,50 Euro (seit 1.1.2017 sind es 8,84 Euro) auch wirklich entspricht. Verwalter sind verbreitet der Ansicht, die Arbeitszeitdokumentationen seien nicht so genau zu nehmen, da die Wahrscheinlichkeit einer Überprüfung durch den Zoll eher gering sei. Auch müssten die Aufzeichnungen nicht länger als zwei Jahre aufbewahrt werden. Wer so verfährt, wird bei der nächsten Betriebsprüfung durch die Deutsche Rentenversicherung Probleme bekommen: Das Sozialgesetzbuch schreibt vor, dass die Deutsche Rentenversicherung mindestens alle vier Jahre jeden Betrieb, wozu auch Eigentümerge-

meinschaften gehören, prüfen muss – auch daraufhin, ob Sozialversicherungsbeiträge für Löhne ordnungsgemäß abgeführt wurden. Nach dem MiLoG ergibt sich hier eine Besonderheit: Sozialversicherungsbeiträge berechnen sich nicht nur am tatsächlich gezahlten Lohn, sondern an der Höhe, die der Einhaltung des Mindestlohns entspricht. Das heißt: Steht einem Beschäftigten nach MiLoG eigentlich mehr Entgelt zu, als er bekommen hat, dann berechnen sich die Sozialversicherungsbeiträge an diesem (nicht ausgezahlten) höheren Entgelt.

Die Deutsche Rentenversicherung teilt hierzu mit: „Da die Beitragsansprüche der Sozialversicherung entstehen, sobald ihre im Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes bestimmten Voraussetzungen vorliegen, geschieht die Prüfung der Entgeltunterlagen im Rahmen der Betriebsprüfung auch unter dem Aspekt der Einhaltung des allgemeinen Mindestlohns.“ Damit die Mitarbeiter der Deutschen Rentenversicherung die Möglichkeit haben, dies zu prüfen, schreibt das Sozialgesetzbuch vor, dass alle dafür erforderlichen Unterlagen bis zum Ablauf des auf die letzte Prüfung folgenden Kalenderjahres geordnet aufzubewahren sind. Arbeitszeitdokumentationen dürfen daher – entgegen dem Wortlaut des MiLoG – nicht nach zwei Jahren entsorgt werden. Die ersten Betriebsprüfungen im Jahr 2016 zeigten bereits, dass auch bei Eigentümergemeinschaften die Einhaltung des allgemeinen Mindestlohns geprüft wird, inklusive der Arbeitszeitdokumentationen.



VBG-BEITRAGSBESCHEIDE PRÜFEN!

In der Verwaltungsberufsgenossenschaft (VBG) sind beispielsweise als Hausmeister oder Treppenhausreinigungskräfte von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geringfügig Beschäftigte gemeldet und gesetzlich unfallversichert. Die WEG ist dabei eigenständiger Arbeitgeber und hat den VBG-Beitrag für ihre Beschäftigten zu entrichten. Dessen Höhe ergibt sich aus dem an jeden Beschäftigten ausgezahlten Entgelt des abgelaufenen Kalenderjahres. Die VBG erhebt einen Mindestbeitrag, der in den Jahren 2011 und 2012 bei 50 Euro und in den Jahren 2013 bis 2015 bei 48 Euro lag. Dies wurde in der Vergangenheit vom VBG-Vorstand festgelegt. Diese gängige Praxis der gesetzlichen Unfallversicherungen hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 4. Dezember 2014 (Az. B 2 U 11/13 R) für unzulässig erklärt: Wenn ein Mindestbeitrag erhoben werden soll, ist dessen Höhe nicht vom Vorstand, sondern von der Vertreterversammlung in der Beitragssatzung zu regeln. Die VBG hat mittlerweile für die Jahre ab 2014 die Höhe des Mindestbeitrags durch Satzung geregelt. Auf Grund der Verjährungsfristen sind Rückerstattungsansprüche für die Zeit vor 2012 nicht mehr zu erheben. Das heißt für Verwalter: Die Beitragsbescheide der Jahre 2012 und 2013 sind dahingehend zu überprüfen, ob der Mindestbeitrag erhoben wurde. In diesen Fällen kann bei der VBG die Erstattung der Differenz zwischen den Mindestbeiträgen und den rechnerischen Beiträgen beantragt werden.

Foto: © MaKars / Shutterstock.com



NEU!

Die 3. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT:

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

26. Verwalter-Workshop 2016

Die „Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung“ standen im Fokus des mittlerweile 26. Verwalter-Workshops, zu dem der Württembergische Landesverband ins Kronenzentrum nach Bietigheim-Bissingen am 24./25. November eingeladen hatte. 250 Teilnehmer holten sich hier ihr „Update“, um sich für die täglich neuen Aufgaben und Herausforderungen der WEG-Verwaltung zu wappnen.

Nach der offiziellen Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckler richtete Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing das Wort an die Anwesenden. Für den fachlichen Teil standen die Referenten aus der Praxis bereit: Rechtsanwalt Horst Müller, München, führte in seinem Workshop „Die Baumaßnahme in der WEG“ aus, was für Verwalter von der Beschlussfassung bis zur Abnahme zu beachten ist. Stimmrechte und Vertretungsverfügungen in der Eigentümerversammlung waren das Thema von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Solingen, der dazu ebenfalls einen Workshop leitete. Dritter im Bunde der erfahrenen Praktiker war Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart, der in seiner Gruppe das Spannungsfeld Hausordnung und das richtige Verhalten des Verwalters thematisierte.

Das Workshop-Programm flankierend bot die Fachausstellung der Partner des VDIV den Teilnehmern auch noch ein Update zu den aktuellen Leistungen und Produkten für die Immobilienwirtschaft – und Gelegenheit zu Networking und kollegialem Austausch.

Des Abends trafen sich Mitglieder und Partner auf Einladung des Verbandes im Kleinkunstkeller, zu einer faszinierenden Show: Bastian Fischer entführte mit der hohen Schule der Zauberei in die Welt der Illusion und bereitete dem Publikum so manchen magischen Moment.



1



2



3

- 1 Baumaßnahmen richtig beschließen:
Rechtsanwalt Horst Müller
- 2 Spannungsfeld Hausordnung:
Rechtsanwalt Stephan Volpp
- 3 Kniffe der Eigentümerversammlung:
Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fortbildungszertifikate 2016 überreicht

Der Qualitätsanspruch des VDIV schlägt sich in zahlreichen Fortbildungsangeboten für die Mitglieder wieder. Um den Erfolg der Teilnahme messbar zu machen, gibt es für den Besuch der Veranstaltungen des Landesverbandes, aber auch des DDIV Zertifizierungspunkte: 15 sind es beispielsweise für die Teilnahme an Fachgesprächen, Halbtagsseminaren und Basiszertifizierung, 30 pro Ganztagsseminar und 40 für mehrtägige Veranstaltungen, Premium-Workshops und den DDIV Verwaltertag. Kommen im Kalenderjahr mindestens 100 Punkte im Mitgliedsunternehmen zusammen, wird dies mit dem Fortbildungszertifikat belohnt. Glückwunsch: 130 Mitglieder haben 2016 das Ziel erreicht!



Save the Date:

11. Premium-Workshop 2017

Vom 6. bis 8. April 2017 findet der 11. Premium-Workshop des Landesverbandes im Stuttgarter SI-Centrum statt: Donnerstag und Samstag Beiratsschulungen für Verwaltungsbeiräte der Mitgliedsunternehmen, am Freitag der Premium-Workshop für die Mitglieder und interessierte Verwaltungen. Rund 1 000 Teilnehmer werden erwartet. Als namhafte Referenten stehen Rechtsanwalt

Dr. Jörg Richardi, RiAG Dr. iur. utr. Olaf Riecke, Prof. Dr. Florian Jacoby, RiKG Dr. Oliver Elzer, Keynote Speaker Markus Hofmann und nicht zuletzt die Württembergische Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut auf der Agenda, um aktuelle Themen praxisnah zu erläutern. Auch die Partner der Immobilienwirtschaft werden als Aussteller aus erster Hand informieren.

7. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Im 20. Jahr seines Bestehens setzte der VDIV BB sein Berlin-Brandenburger Verwalterforum nunmehr zum 7. Mal erfolgreich fort. Kooperationspartner für die ganztägige Veranstaltung war auch in diesem Jahr die Industrie- und Handelskammer Berlin. 250 Teilnehmer informierten sich im Berliner Ludwig-Erhard-Haus über aktuelle rechtliche und praktische Themen der Immobilienverwaltung.

Die Fernsehjournalistin Barbara Scherle führte professionell und unterhaltsam durch die Veranstaltung. Rechtsanwalt Uwe

Wanderer, Kanzlei WIR Wanderer und Partner, Berlin, ging in seinem Vortrag zur aktuellen Rechtsprechung des BGH in diesem Jahr u. a. auf die Begründung von Sondernutzungsrechten ein. Dipl.-Ing. Mathias Milchmeyer, ARCHITEKTEN, Berlin, stellte das Beispiel einer Dachsanierung in den Kontext der gültigen Vorschriften zur Energiesparverordnung. Dem Thema Kundenkommunikation waren gleich zwei Vorträge gewidmet: J. Bernd Schneider, Stadt-Art Hausverwaltung GmbH, Berlin, vermittelte Tipps zum serviceorientierten und effektiven Telefonieren, und Sylvia Helbing, KÖNIGSWEG, Boitzenburger Land, gab nach der Mittagspause

Anregungen für die unbürokratische und kundenfreundliche Korrespondenz.

Vor den Pausen hatten die 15 Aussteller der begleitenden Fachmesse Gelegenheit, jeweils ihr Unternehmen sowie Dienstleistungen und Produkte vorzustellen. Diese Vorinformation führte während der Pausen zu anregenden Gesprächen an den Messeständen, aber auch zum regen Gedankenaustausch unter Fachkolleginnen und -kollegen.

Rechtsanwalt Volker Ziaja begeisterte sein Auditorium mit einem leidenschaftlichen Statement zur BGH-Mietrechtsprechung und überzeugte durch sein verständliches, informatives und anekdotenreiches Referat. Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, betrachtete in seinem von vielen Teilnehmern gespannt erwarteten „Elzers Allerlei“ Fragen und Urteile zur Unterbringung von Asylsuchenden.

Abschließend dankte Roswitha Pihanschmitt, geschäftsführender Vorstand des VDIV BB, allen Referenten, Ausstellern und den an der Vorbereitung und Durchführung des Forums Beteiligten für eine informative und gelungene Veranstaltung und lud alle Anwesenden zum 8. Berlin-Brandenburger Verwalterforum am 7. November 2017 ein.



Der Ton macht die Musik: J. Bernd Schneider gibt Anleitung zum serviceorientierten Telefonieren.

11. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

Karnevalsauftakt, und trotzdem volles Haus! Zum 11. Herbstforum hatte der Landesverband am 11.11.2016 eingeladen. Dr. Joachim Näke konnte nach seiner Eröffnung drei neue Verbandsmitglieder begrüßen. Erstmals zugegen waren auch Vertreter der Polizeidirektion Dresden, um über Maßnahmen zum Einbruchschutz für Häuser und Wohnungen zu informieren. Traditionell folgten Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richters Ausführungen, diesmal zur Problematik der Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen. Insbesondere zur Einordnung von baulichen Maßnahmen, zu den Aufklärungspflichten vor der Beschlussfassung und zur Beschlussverkündung zeigte sich deutlicher Informationsbedarf, sodass dies künftig vertieft werden wird.

Karnevalsauftakt um 11:11 Uhr

Um dem 11.11. anlässlich des 11. Herbstforums gerecht zu werden, gab es pünktlich um 11:11 Uhr natürlich Pfannkuchen für alle, begleitet vom Wort zum Tage, das der Vorstandsvorsitzende mit einem Augenzwinkern an die Anwesenden richtete. Sein Tenor zur anstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes: Verwalter müssen die Möglichkeit bekommen, sich ihre Eigentümer selbst wählen zu dürfen!

Fachwissen aus erster Hand

Mit gültigen Regelungen und derzeit noch verbreiteten problematischen Klauseln in Verwalterverträgen befasste sich Rechtsanwältin Noreen Walther, Kanzlei Strunz & Alter. Bis zur Aktualisierung des Musterverwaltervertrags des DDIV riet sie, zu Einzelfällen von Sondervergütungen ggf. separate Beschlüsse in den Eigentümerversammlungen zu fassen.

Der Vorstellung der Kooperationspartner schloss sich ein ausgiebiger Diskurs über die Legionellenprüfung an: Über die rechtlichen Regelungen und amtlichen Maßnahmen bei Pflichtverletzungen referierten Bettina Klein, Gesundheitsamt Dresden, und Dr. Benno Schneider als Vertreter des neuen Kooperationspartners Eurofins. Rechtsanwalt Martin Alter, Kanzlei Strunz & Alter, und Sabine Leipziger, VdIV Incon, informierten über Rechtsprechung und Versicherungsregelungen. Zudem stellte Verbandsmitglied Steffen Salheiser, KKS Leipzig, die aus der Trinkwasserverordnung resultierenden Aufgaben und Pflichten des Verwalters anhand des von ihm entwickelten App-basierten Trinkwasserportals dar.

Den Abschlussvortrag hielt Alexander Haas, Haas Immobilienverwaltung, Stuttgart, über Möglichkeiten der Prozessoptimierung im Verwalterbüro durch Digitalisierung von Unterlagen. Auch zu diesem Thema ist eine Fortsetzung angedacht.

Das Kolloquium für Verwaltungsbeiräte am folgenden Tag zog nahezu 70 Teilnehmer an. Rechtsanwältin Claudia Wildeck stellte die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats anhand von Beispielen dar. Lutz Waszik, IBA Energie, Chemnitz, erläuterte Entwicklungen der Digitalisierung auf dem Gebiet der Strom- und Gasversorgung, insbesondere für Ablesung und Abrechnung. Einen Überblick über die Versicherungen der WEG und ihrer Organe gab Söhnke Schmidt, Gursch & Schmidt Versicherungsmakler, Dresden. Einhelliges Fazit: Eine sehr informative Veranstaltung, die fortgesetzt werden sollte – was Dr. Näke auch in Aussicht stellte.



Auch am 11.11. gut besucht: Das 11. Fachforum erwies sich als gefragte Veranstaltung.

2. Tag des **Privaten Eigentums** in Frankfurt/Main

Am 29.10.2016 hatten Haus & Grund Frankfurt, Haus & Grund Hessen und der VdIVH Immobilieneigentümer und potenzielle Käufer zu einer Informationsveranstaltung rund um das Thema Wohneigentum eingeladen. „Wir stellen den Wohnraum“ hieß es beim Gastgeber Haus & Grund Frankfurt, mit der Intention, den Schritt vom Mieter zum Eigentümer zu erleichtern und Eigentümer über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Das Spektrum der Vorträge reichte von der Eigentümerversammlung über Kaufverträge, den Immobilienerwerb vom Bauträger und die Selbstversorgung mit Strom bis hin zum Kündigungsrecht des Vermieters. In der begleitenden Fachaussstellung war auch der VdIVH mit

eigenem Stand präsent. Stets gut besucht, standen der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel, Vorstandsmitglied Petra Kielmann und Katja Niebling als Leiterin der Geschäftsstelle Interessenten Rede und Antwort – insbesondere zur gerade druckfrischen Sonderpublikation **DDIVaktuell** – Verwaltungsbeirat, den Musterverträgen zur WEG-Verwaltung, zu den Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Verwalters und wie man auch für kleine Liegenschaften eine professionelle Lösung findet.



Beratung aus erster Hand: Werner Merkel und Petra Kielmann im Gespräch mit Eigentümern

Das große Interesse und die rege Beteiligung an der Veranstaltung belegen, dass Information bei Eigentümern und Beiräten gefragt ist. Der VdIVH wird insofern die Kooperation mit den Eigentümerverbänden fortsetzen, nicht zuletzt, weil dies auch der Zusammenarbeit von Verwaltern und Eigentümern dienlich ist.

II. Partner-Dialog in Kronberg/Ts.

Rund zwanzig Vertreter der Kooperationspartner des VdIVH fanden sich am 23.11.2016 im Schlosshotel Kronberg ein. In seiner Begrüßung betonte der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel, dass der Verband voller Stolz auf ein solches Portfolio kooperierender Unternehmen blicke. Seinem Bericht über die Entwicklung des Landesverbands folgte der Ausblick auf das Jahr 2017. Besonders intensiv diskutiert wurden die Möglichkeiten der Partner, sich im Sinne der Mitglieder und der Erleichterung ihrer täglichen Arbeit zukünftig zu engagieren. Viele von ihnen

kündigten an, den Verband in seinem weiteren Wachstum unterstützen zu wollen, bspw. mit Veranstaltungen in den Teilen Hessens, wo Verwalter noch weniger stark organisiert sind.

Nach einem konstruktiven Dialog schloss die Veranstaltung beim gemeinsamen Abendessen, bei dem die Optimierung der Kooperation von Verband und Partnern zum allseitigen Nutzen weiter diskutiert wurde. Der VdIVH dankt den Partnerunternehmen für den offenen Meinungsaustausch und freut sich auf ein gemeinsames Jahr 2017.



Zahlreich erschienen zum konstruktiven Dialog: die Partner des VdIVH

14. **Verwalterforum** 2017

Am 24.3.2017 lädt der VdIVH nach Bad Homburg v.d.H., um über Digitalisierung, Datenschutz und Elektromobilität in WEG-Anlagen zu informieren. Neben Vorträgen namhafter Referenten wird es erstmalig auch eine Podiumsdiskussion mit Versicherungsmaklern rund um die Objektversicherung geben. Als Vortragende stehen u. a. bereits Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler und Dr. Olaf Riecke fest. Zudem werden sich rund 40 Unternehmen in der Fachaussstellung rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft präsentieren.

Weitere Informationen:
www.hausverwalter.de



Zufrieden mit dem Verlauf: die Mitglieder des Verbandsvorstands (v. l.) Wolfgang Ries, Axel Ewen, Oliver Martin, Oliver Philipp Kehry, Markus Herrmann

Verwalterforum in Frankenthal

Zum letzten Verwalterforum 2016 lud der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. am 9.11. Das CongressForum im pfälzischen Frankenthal war einen Tag lang Treffpunkt für mehr als 100 Immobilienverwalter aus der Region. Auf dem Programm stand zwischen 8:30 und 17:30 Uhr das WEG-Recht mit den Aspekten „Rechtsfähige Gemeinschaft zwischen Grundstückseigentümer und Verbraucher“, „Todsünden des Verwalters“ und „Erstverwaltung im Widerstreit der Interessen von Bauträgern und Eigentümern“. Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, informierte in seinen Fachvorträgen über die aktuelle Rechtsprechung und vermittelte wichtige Tipps, um als Verwalter im Tagesgeschäft stets auf der sicheren Seite zu stehen.

Neben dem WEG-Recht thematisierte die Veranstaltung weitere relevante Bereiche

für die Immobilienwirtschaft: DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler referierte über die Folgen der Berufszulassungsregelungen für Verwalter, Karin Mock-Kiel, Belfor Deutschland GmbH, informierte über Sofortmaßnahmen bei Gebäudeschäden. Außerdem gab Kommunikationsberater Axel Krüger Tipps rund um die Unternehmensführung, und Vertreter der Aareal Bank veranschaulichten effizientes Zeitmanagement im Berufsalltag. Das Grußwort zum Thema „Wohnungswirtschaft als Ausdruck sozialer Verantwortung“ sprach Dr. Thomas Schell, Vorsitzender der FDP-Stadtratsfraktion Ludwigshafen. In der begleitenden Fachaussstellung erhielten die Besucher Einblicke in das Angebot verschiedener Dienstleister aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft. Hier konnten sie sich auch mit Kollegen und Fachexperten in lockerer Atmosphäre austauschen. Oliver Philipp Kehry zog als Vorstandsvorsitzender des

Landesverbandes ein positives Fazit: „Auch unser letztes Verwalterforum des Jahres war ein voller Erfolg. In kurzer Zeit haben wir rund 130 Teilnehmer mit der aktuellen WEG-Rechtsprechung und anderen Themen aus dem Verwalteralltag gut und kompakt informiert. Wir freuen uns schon heute auf unsere Events im kommenden Jahr. Erstmals wird dann Mainz als Veranstaltungsort dabei sein.“

Die Termine für die Verwalterforen 2017 stehen bereits fest: Am 8. März dreht sich in Frankenthal alles um das Mietrecht, die Veranstaltungen am 28. Juni in Homburg/Saar und am 27. September in Mainz thematisieren das Miet- und WEG-Recht. Den Schlusspunkt 2017 setzt am 8. November erneut Frankenthal mit dem Tagungsschwerpunkt WEG-Recht. Einen Überblick über die Themen der neuen Tagesseminare gibt es unter: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

Immobilienforen in München und Nürnberg

Jahresendspurt des VDIV Bayern! Traditionell ist die Jahresabschlussveranstaltung des VDIV Bayern das krönende Finale einer langen Seminarsaison. Allein im November und Dezember führte der bayerische Landesverband zwanzig Veranstaltungen mit über 1 200 Teilnehmern durch.

Sowohl das Münchener als auch das Nürnberger Immobilienforum waren ein voller Erfolg.

Immobilienverwalter und Verwaltungsbeiräte wurden an zwei Tagen fit für die bevorstehende Versammlungssaison gemacht. Juristische und technische Fachvorträge mit renommierten Referenten, u. a. RiAG München Jost Emmerich, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub und Rechtsanwalt Marco J. Schwarz – letzterer führte souverän durch die emotionale und sehr informative Podiumsdiskussion zum Thema Rauchwarnmelder – waren Garanten für den Erfolg. Das Themenpotpourri reichte

von der Instandsetzung an der Grenze von Gemeinschafts- und Sondereigentum über „Mein Auto braucht Strom – E-Mobilität in der WEG“ bis hin zu „Mietrecht aktuell“.

Begleitet wurden beide Veranstaltungen von einer umfangreichen Fachausstellung, die insbesondere den Verwaltungsbeiräten die Möglichkeit gab, sich eingehend über neue Dienstleistungen der VDIV Partner zu informieren.



1



2



3

1 Juristisches Update für Verwalter und Beiräte: Jost Emmerich, Richter am Amtsgericht München

2 Gut gefüllte Vortragssäle: Auch zum Jahresende sind die bayerischen Immobilienforen stets gefragt.

3 Hitzige Debatte und erhellende Erkenntnisse: Rechtsanwalt Mario Gabrielli, Dipl.-Kfm. Andreas Reich, Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, Robert Nisster und Horst Mai (v. l.)

Jahresabschluss auf dem Nockherberg

Die große Familie der bayerischen Immobilienverwalter und ihre Partnerunternehmen – unter diesem Motto eröffnete der Vorsitzende des VDIV Bayern e.V. Marco J. Schwarz in seiner Begrüßung die Jahresabschlussveranstaltung auf dem Nockherberg, und es wurde am 15. Dezember auch gelebt. Über 250 Verwalter fanden sich auch dieses Jahr zum geselligen Miteinander ein.

Der VDIV Bayern wäre nicht so erfolgreich, wenn neben der Geselligkeit nicht auch die Fortbildung seiner Mitglieder einen wichtigen Teil der Veranstaltung ausmachen würde. Themen wie „Modernisierungsmieterhöhung“ – kurzweilig vorgetragen durch die Vorsitzende von Haus und Grund Bayern, Dr. Ulrike Kirchhoff, – „Duplexparker in der Praxis der Eigentumswohnanlage“, über die Ive Nekic von Klaus Multiparking informierte, sowie der Blick in die Zukunft der „Elektromobilität und Ladeinfrastrukturen in der Tiefgarage“ des Referenten Johannes Riedl, N-ERGIE, wurden angeregt diskutiert.

Im Juni dieses Jahres konnte der VDIV Bayern sein 500. Mitglied, die Property First

GmbH, aufnehmen. Wo ließe sich das wohl besser würdigen, wenn nicht beim Jahresabschluss! Zur feierlichen Verleihung der Mitgliedsurkunde waren der Geschäftsführer, Rechtsanwalt Andreas Flechtner, und der Prokurist des Unternehmens, Robert Nisster, eigens aus Bochum angereist, und der Geschäftsführende Vorstand des VDIV Walter Plank dankte in seiner Vorrede unter Hinweis auf die weiterhin erfreulich konstante Mitgliederentwicklung allen Mitgliedern und Partnern des Landesverbandes für ihre Treue.

Den Verwaltern bot die Veranstaltung hinreichend Gelegenheit, sich untereinander auszutauschen und sich mit den verschiedenen gereichten Köstlichkeiten zu stärken. Mit dem letzten Vortrag zur aktuellen Rechtsprechung, wie immer launig vorgetragen von Verbandsjustiziar Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, endete das Seminarjahr 2016. Die Präsentationen der Veranstaltungen stehen für Mitglieder



auf der Website des bayerischen Landesverbandes zum Download bereit:
www.vdiv-bayern.de

1 Der Mix macht's: Geselligkeit und Fortbildung beim Jahresabschluss auf dem Nockherberg

2 Urkunde für das 500. Mitglied: Property First-Geschäftsführer Andreas Flechtner mit dem Vorstandsvorsitzenden Marco J. Schwarz und Geschäftsführendem Vorstand Walter Plank (r.)

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

Die Zukunft für Gemeinschaftswaschmaschinen & -trockner

Die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern in Mehrfamilienhäusern wird 2017 attraktiver! Das Start-up WeWash bietet einen neuen Service: Bewohner können sich einfach und bequem über die Belegung der Geräte abstimmen – per Smartphone-App, Website oder Festnetztelefon.

Basis der Digitalisierung ist ein Retrofit-Kit, das an allen handelsüblichen Wasch- und Trockengeräten problemlos, schnell und kostengünstig nachrüstbar ist. Über diese Hardware lassen sich Geräte reservieren, Updates zum Waschstatus abrufen, und die Zahlung erfolgt bargeldlos. So wird der Haushalt besser planbar und der Gemeinschaftswaschraum zur Erweiterung der eigenen vier Wände.

Der Vorteil für Eigentümer und Nutzer: „WeWash bietet den kostengünstigen Einstieg ins komfortabel vernetzte Heim“, so WeWash CEO Philip Laukart. „Sinkt die Zahl der eigenen Geräte in den Mietwohnungen, werden auch Wasserschäden oder Schimmelbildung durch Lufttrocknung in den Wohnungen seltener.“ Das Sammeln und Abrechnen von Kleingeld und Waschmarken entfällt, ebenso das Risiko aufgebrochener Münzzähler.

Mit dem Service integriert die Ausgründung der BSH Hausgeräte GmbH erstmals auch Waschmaschinen und Trockner in den boomenden Sharing-Economy-Markt.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenastraße 10 • 30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

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

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168
**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Brigitte Batke-Spitzer, Dr. Ernst J. Baumann, Dieter Berndt, Dr. Michael Casser, Alexander Haas, Steffen Haase, Frank Hillemeier, Prof. Dr. Florian Jacoby, André Jahns, Martin Kaßler, Andrea Körner, Stephen Lietz, Wolfgang Mattern, Claudia Ottlo, Markus Scheidweiler, Dr. Susanne Schießer, J. Bernd Schneider, Wolfgang Wawro
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Popp, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© Amawasri Paktara / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

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

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

© AVR GmbH 2017



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

Lob & Tadel

Viele Verwalter klagen
über Personalmangel.
Beschwerden darüber,
wie schwierig es ist, gutes

und qualifiziertes Personal zu finden, höre ich von
Berchtesgaden bis Flensburg. Viele fragen: „**Was
können wir tun?**“. Meine Antwort lautet dann
immer: **Bilden Sie selbst aus** – und zwar Immo-
bilienkaufleute oder Kaufleute für Büromanagement.
Loben und ermutigen möchte ich diejenigen, die
sich seit Jahren **engagieren und für die Ausbil-
dung stark machen**. So fördert zum Beispiel der
Landesverband Bayern seit Jahren die Ausbildung
von Ausbildern. Je mehr wir von ihnen haben, desto
mehr kann ausgebildet werden. **Wer nur jammert,
dem kann nicht geholfen werden und er gehört
getadelt**. Jetzt ist noch Zeit, das kommende Ausbil-
dungsjahr anzupacken. Machen auch Sie mit. Es hilft
uns allen!



DDIVaktuell 2/17

erscheint am 1. März mit dem Titel
Eigentümerversammlung und u. a.
folgenden Themen:

- Schadenmanagement
- Versicherungen
- Medienversorgung
- digitale Tools für Verwalter

BUCHTIPP

Glückskinder von Hermann Scherer

Das richtige Buch für den Start ins neue Jahr! Wie
machen Sie 2017 zu „Ihrem“ Jahr? Der Fisch springt
nicht an den Haken, und das Reh läuft nicht vor die
Flinte. Genauso will auch die Chance gejagt sein. Statt
darauf zu warten, dass ihnen das Gute in den Schoß
fällt, setzen Glückskinder ihre Chancenintelligenz
ein: die Fähigkeit, Chancen zu erkennen und zu nut-
zen – und zwar die richtigen! Klingt banal? Warum sind
wir dann nicht alle
Glückskinder? Her-
mann Scherer erzählt
von Menschen, die
Chancen in scheinbar
unbedeutenden oder
gar ausgeweglosen
Situationen gesehen
und ergriffen haben.

Hermann Scherer:
Glückskinder. Warum
manche lebenslang
Chancen suchen – und
andere sie täglich nutzen
• Campus Verlag 2011
• E-Book, 240 Seiten •
EAN 9783593411682 •
8,99 Euro





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Kooperationspartner



Begeisterte Bewohner, zufriedene Vermieter.

Wir machen Ihre Immobilie zukunftsfähig: mit COAX-Glasfaser-Technologie für HDTV, HighSpeed Internet mit bis zu 400 Mbit/s und Telefonie. Und für digitale Zukunftstechnologien, die Ihre Arbeit täglich erleichtern und effizienter machen. Wir beraten Sie gerne!

DSL vs. Glasfaser



0221 466 191 97 (Hessen und NRW)
0800 888 87 17 (Baden-Württemberg)



geschaeftskunden@unitymedia.de
unitymedia.de/wohnungswirtschaft



unitymedia