

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 01 | 19  
8,- €  
83480

# DDIV aktuell



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



## Die Zeit läuft!

Die Jahresabrechnungen stehen an. So kommt man mit weniger Stress erfolgreich durch die Saison.

■ Rückblick  
Ein Jahr DDIV-  
Erfahrung-Gruppen

■ Einblick  
Einrohrheizung  
richtig abrechnen

■ Ausblick  
Neue Services  
der Messdienste



Ich Sorge für Ihren  
neuen Energieausweis.

## goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Mengenrabatte exklusiv  
für Immobilienverwalter –  
fragen lohnt sich!

**Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de) | [www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**  
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Premiumpartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

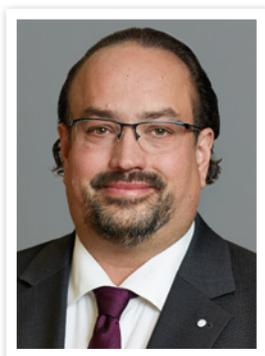


Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter  
Berlin-Brandenburg e.V.

# Regulierungswut, Neujahrsscherze und die Motivation zu Jahresbeginn



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

Sie sind hoffentlich gut in dieses Jahr gestartet, ohne unnötige Aufreger. Ich hingegen **musste mich schon Silvester aufregen**, und zwar über die EU: Wir Verwalter wissen genug über Blei, zumindest in Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung. Aber Bleigießen? Die EU hat's letztes Jahr verboten. Also gab

es nun Silvester ein Wachsgießset. Es hat nicht gut funktioniert. Die Figuren werden nicht mehr so schön. Es macht keinen Spaß.

**Alles wird reguliert, und das finde ich ärgerlich.** Passend dazu erschien ein Zeitungsartikel: „Karussellautos sind jetzt tabu“ hieß es aus Osnabrück. Der städtische Fachbereich Umwelt hatte verfügt, dass künftig keine Karussells mehr betrieben werden dürfen, in denen Kinder ihre Runden mit kleinen Autos, LKWs, Motorrädern, Flugzeugen, Hubschraubern oder auf dem Rücken exotischer Tiere drehen. Erlaubt seien nur noch Modelle mit Fahrrädern, Nutztieren, Kutschen oder Fahrzeugen des ÖPNV. Der motorisierte Individualverkehr ist ein Konzept von gestern, genau wie die nicht artgerechte Haltung von Wildtieren, begründete der zuständige Dezernent Frank Otte die **Verabschiedung des „Osnabrücker Signals für die Nachhaltigkeit in der Kinderbelustigung“** durch den Rat der Stadt. Ein Neujahrsscherz, wie sich später herausstellte, Werk eines kreativen Redakteurs – aber durchaus möglich erscheinend.

Und womit beschäftigen wir Verwalter uns im Jahr 2019? In Zeiten innerstädtisch verhängter Fahrverbote könnten wir **ein Signal für die Nachhaltigkeit in der Immobilienbetreuung setzen**: Mit dem Lastenfahrrad auf dem Weg zu Objekten oder zur Eigentümerversammlung – toller Werbeeffekt! Man fällt auf, tut was für die Gesundheit und entlastet die Umwelt. Meine Empfehlung insbesondere für die Kollegen in Stuttgart. Berichten Sie mir von Ihren Erfahrungen!

Vorher aber gibt es **einen wichtigen Termin zu beachten**: Spätestens bis zum 28. Februar 2019 sollten Sie Ihre **Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter nach § 34 c Gewerbeordnung** beantragt haben. Dann endet die Übergangsfrist und sie ist schneller vorbei als man denkt.

Das nächste große Projekt für uns Verwalter steht aber bereits kurz bevor: die **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**. Lesen Sie hierzu auf Seite 4 das aufschlussreiche Interview mit der rechtspolitischen Sprecherin der CDU/CSU.

**Auch für die Steuererklärung 2018 gelten erstmals offiziell neue Fristen.** Im Vergleich zur bisherigen Regelung hat man generell zwei Monate mehr Zeit. Wer zur Abgabe der Steuererklärung 2018 verpflichtet ist und sie selbst anfertigt, kann dies bis Ende Juli 2019 tun. Bisher galt der 31. Mai. Wer abgeben muss und sich dafür professionelle Hilfe bei Lohnsteuerhilfeverein oder Steuerberater holt, hat für die Einreichung der Steuererklärung 2018 bis Ende Februar 2020 Zeit, auch zwei Monate mehr. **Die Jahresabrechnungen**, um die es in diesem Heft geht, gehen Sie aber früher an: Laden Sie möglichst früh zur Eigentümerversammlung – das erhöht die Kundenzufriedenheit! Wie aber schreiben wir unsere Eigentümer zukünftig an?

Seit Jahresbeginn gibt es die Option, im Geburtenregister neben „männlich“ und „weiblich“ auch „divers“ für intersexuelle Menschen einzutragen. Heißt es nun „Sehr geehrte Damen, Herren und Diverse“? Was bietet Ihre Verwaltungssoftware dazu an? Vielleicht steht das entsprechende Update noch aus.

Apropos Update: Dazu ein **interessantes BGH-Urteil**. Wurde in einer Abrechnung nicht das Senatsurteil vom 4.12.2009 zu den Abrechnungformalien der Rücklagenzuführung beachtet, greifen für den Verwalter keinerlei Vertrauensschutzgesichtspunkte. Die unzureichende Darstellung der eingesetzten Software ist keine Entschuldigung, die eine abweichende rechtliche Beurteilung der Teilungültigkeit eines fehlerhaften Abrechnungsgenehmigungsbeschlusses rechtfertigt. Es ist Sache des Verwalters, der Eigentümerversammlung eine zutreffende Abrechnung vorzulegen (BGH 1.4.2011, V ZR 162/10). Unrichtige EDV-Ausdrucke muss er selbst korrigieren – und dabei lassen sich die Anreden in Einladungen und Rundschreiben ja auch gleich handschriftlich um „Diverse“ ergänzen, was sie vielleicht auch persönlicher macht.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein **humor- und genussvolles Jahr 2019**. Denken Sie dran: Geld allein macht nicht glücklich – man muss schon Wein davon kaufen!

Ihr

Steffen Haase

**FORUM ZUKUNFT IV**  
Sichern Sie sich Ihren Platz  
in Weimar. Programm und  
Anmeldung finden Sie im Heft.  
Zimmerbuchungen nimmt das  
Hotel Elephant unter dem Stich-  
wort „Forum Zukunft“ entgegen.

# Inhalt



4

Wir wollen mehr! Die CDU/CSU stützt die Haltung des DDIV zur WEG-Reform.



23

Solarstrom vom Dach: als Mieterstrom ein Modell mit Tücken.



36

Multimedia-Versorgung: Gehören bestehende Strukturen nun auf den Prüfstand?

## POLITIK & AKTUELLES

**4 Interview:**  
die CDU/CSU zur WEG-Reform

**6 Erfolgreicher Austausch:**  
die DDIV-Erfa-Gruppen

**10 Aktuelle Meldungen**

**12 Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

**13 Die Jahresabrechnung**

**14 10 Tipps:**  
So läuft die Abrechnung rund.

**16 Einfach outsourcen?**  
Eine rechtliche Betrachtung

**18 Im Spiegel der Gerichte:**  
Urteile zur Jahresabrechnung

**20 Heizkosten:**  
die Abrechnung als Service

**23 Mieterstrom:**  
richtig messen und abrechnen

**26 Spezialfall:**  
die Einrohrheizung

**32 Smart & vernetzt:**  
moderne Messdienstleistungen

## GEBÄUDE & TECHNIK

**36 Multimedia:**  
Aus analog wird digital.

## RECHT & STEUERN

**38 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**

**46 Steuerrecht:**  
Neues zum Jahresbeginn

## VERWALTUNG & FINANZEN

**48 Unternehmen WEG:**  
Verzicht auf USt-Befreiung?

**50 Abschlagszahlungen:**  
So sind sie geregelt.

**52 Sondervergütung:**  
Wer bescheinigt, darf berechnen.

**54 Digitalisierung:**  
So wird der Fortschritt gefördert.

## DDIV AKTUELL

**55 Rheinland-Pfalz/Saarland**

**56 Mitteldeutschland**

**57 Bayern**

**58 Berlin-Brandenburg**

**59 Nordrhein-Westfalen**

**60 Hessen**

**61 Baden-Württemberg**

**62 Partner des DDIV**

**63 Die Mitgliedsverbände des DDIV**

**63 Impressum**

**64 Die letzte Seite**

Zahlen, bitte!  
ab Seite

13

STROM WASSER GAS STROM WASSER

# SCHNELL

einfach und komfortabel: die Techem Online-Services.



**techem**

Einfach, effizient und kostet nichts: Das Techem Kundenportal bietet Ihnen rund um die Uhr viele praktische Online-Services und Informationen zur Immobilienverwaltung. Ob Abrechnungen, Aufträge oder Archive, im Handumdrehen haben Sie alle aktuellen Daten parat – über PC, Tablet oder Smartphone.

# Wir wollen mehr!

Die rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV



## NACHGEFRAGT



**Elisabeth Winkelmeier-Becker**

Die Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion für Recht und Verbraucherschutz ist seit 2005 Mitglied des Deutschen Bundestages.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist eingeleitet. Nachdem der Koalitionsvertrag erste Aussagen zu einer WEG-Reform enthält, liegen seit Kurzem zwei Diskussionsentwürfe auf dem Tisch: einer aus dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und einer aus dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz. Zudem hat sich eine offene

Bund-Länder-Arbeitsgruppe gegründet, die den darüber hinausgehenden Reformbedarf ermittelt. Schon seit 2013 artikuliert der DDIV als einziger Verband Reformbestrebungen, flankiert von zahlreichen politischen Aktivitäten. Zusätzlich zu seiner umfassenden Stellungnahme liegen auch zwei vom DDIV beauftragte Gutachten vor, die das Erfordernis einer umfassenden Novellierung unterstreichen. Die vor einigen Jahren ebenfalls zum Thema ins Leben gerufene DDIV-DenkWERKSTATT fand vielfach Beachtung. Auch die CDU/CSU-Fraktion stützt die Reformbestrebungen des DDIV. Dies machte die rechtspolitische Sprecherin der Union noch einmal in einem Gespräch mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler deutlich.

**Frau Winkelmeier-Becker, in den Diskussionsentwürfen zur WEG-Reform aus Berlin und Bayern wird großer Wert auf die Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität gelegt. Aus unserer Sicht besteht jedoch bei mindestens einem Drittel aller Gesetzesparagrafen Änderungsbedarf. Wie schätzt Ihre Fraktion dies ein?**

In dieser Frage stimmt die CDU/CSU-Bundestagsfraktion mit dem DDIV überein: Im WEG besteht in weiten Teilen großer Reformbedarf. Dessen besondere Relevanz ergibt sich ja aus der Tatsache, dass sich circa jede fünfte Wohnung in Deutschland in einem Gebäude mit Eigentumswohnungen befindet. Sowohl für Selbstnutzer als auch für private Vermieterinnen und Vermieter sind diese oft ein bedeutsames Element der Altersvorsorge. Gerade deswegen wurde auf Initiative von CDU und CSU im Koalitionsvertrag eine Reform des Wohnungseigentumsrechts vereinbart.

**Stichwort Vermieter: Inwieweit muss hier auch das Mietrecht mit einbezogen werden?**

Neben einer grundsätzlichen Reform bedarf es insbesondere auch einer Harmonisierung mit dem Mietrecht. Bestehende Interessenkonflikte in Wohnungseigentümergeinschaften bleiben durch die fehlende Verzahnung von WEG und Mietrecht oft ungelöst. In Bezug auf Gebrauchsregelungen, Instandsetzungen und Modernisierungen, Jahresabrechnung oder auch beim

Kostenverteilungs- oder Umlageschlüssel brauchen wir zwingend eine Harmonisierung. Vermieter müssen in der Lage sein, WEG-rechtliche Verpflichtungen auch an ihre Mieter weitergeben zu können. Wir stehen vor großen Herausforderungen bei der Modernisierung des Gebäudebestandes. Daher muss die Vorbereitung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer – insbesondere bei der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung, der Förderung von Elektromobilität und beim Einbruchschutz – erleichtert werden. Gerade der bayerische Diskussionsentwurf will neben den von Ihnen genannten Stichworten Barrierefreiheit und Elektromobilität noch viele weitere Aspekte des WEG verändern. Hierzu zählt die Flexibilisierung und zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum – insbesondere vor dem Hintergrund von Modernisierungen. Auch sieht der Entwurf die Beseitigung schwerfälliger formaler Anforderungen an die Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen vor. Das sehen wir als sehr positiv an.

**Die Bundesregierung fördert mit Bürgerschaftsprogrammen, Wohnungsbauprämie und Baukindergeld den Erwerb von Wohneigentum. Teilen Sie die Ansicht des DDIV, dass eine solche Förderung nur dann sinnvoll ist, wenn zugleich auch der Verbraucherschutz und die Rechtssicherheit für Eigentümer und Mieter verbessert werden?**

Dies sind wichtige Maßnahmen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Der Neubau von Wohnraum ist das wichtigste Element auf angespannten Wohnungsmärkten. Daneben sind die allermeisten Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum Verbraucher. Für sie ist der Erwerb von Wohneigentum die wichtigste oder eine der wichtigsten wirtschaftlichen Entscheidungen im Leben. Von daher sehen wir ein klares und eindeutiges WEG als einen sehr wichtigen Beitrag zum Verbraucherschutz. Dem kommt das derzeit geltende Gesetz nicht nach. Selbst Juristen können wohneigentumsrechtliche Fragen heute häufig nicht mit einem Blick in den Gesetzestext beantworten, sondern müssen sich dies anhand der Rechtsprechung und Kommentarliteratur erarbeiten. Deswe-

gen brauchen wir ein besseres WEG, das es Eigentümern und Verwaltern erlaubt, sich schnell über die Rechtslage zu erkundigen. Ein Beispiel hierfür ist die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“. Dazu gibt es bisher nur Rechtsprechung. Der Bayerische Entwurf sieht hier eine Kodifizierung vor.

**Bund und Länder haben ausdrücklich dazu aufgerufen, den über die Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf aufzuzeigen. Dem ist der DDIV nachgekommen. Wie ist aktuell der Diskussionsstand in der CDU/CSU-Fraktion zur WEG-Reform?**

Die beiden Diskussionsentwürfe haben wir mit großem Interesse zur Kenntnis genommen. Nun sind wir sehr gespannt auf das Ergebnis der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, das wir im Laufe des Jahres erwarten. Die Mindestanforderungen an eine WEG-Reform haben wir im Koalitionsvertrag festgeschrieben. Wir wollen jedoch mehr!

**Ist die offene Bund-Länder-Arbeitsgruppe ein Signal dafür, dass das hoffnungslos veraltete WEG ideologiefrei reformiert und zukunftsicher ausgerichtet werden soll?**

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe ist ein sehr gutes Signal. Auch die Tatsache, dass sich die weit überwiegende Anzahl der Länder an dem Vorhaben beteiligt, lässt mich auf ein gutes Ergebnis hoffen. Allerdings lässt sich über Begriffe wie „ideologiefrei“ und „zukunftsicher“ sicherlich trefflich streiten.

**Immobilienverwalter managen treuhänderisch die private Altersvorsorge von Millionen Bürgern und müssen dabei über 60 Gesetze und Verordnungen umsetzen. Halten Sie es für vertretbar, dass sie weiterhin ohne tatsächlichen Nachweis ihrer Qualifikation handeln dürfen?**

Immobilienverwalter tragen eine sehr große Verantwortung für das Vermögen der Wohnungseigentümer. Diese Tätigkeit verlangt viele Kenntnisse, Fertigkeiten und Sorgfalt. Von daher spricht tatsächlich viel für einen Sachkundenachweis in der Fremd-

verwaltung. Das in der letzten Wahlperiode verabschiedete Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Verwalter reicht hierfür aus meiner Sicht nicht aus, da es sich dabei hauptsächlich um den Nachweis von Weiterbildungen bei Beginn der Tätigkeit als Immobilienverwalter handelt. Hier sind weitergehende Regelungen notwendig, die im Gleichklang mit effektiveren Kontrollmöglichkeiten des Eigentümers über die Arbeit des Verwalters erfolgen müssen. Eines muss jedoch immer möglich sein: Eigentümer aus der eigenen Wohnungseigentümergeinschaft müssen diese voraussetzungslos selbst verwalten können.

**Wird sich die CDU/CSU-Fraktion im Rahmen der WEG-Reform für die Einführung des Sachkundenachweises einsetzen?**

Wie gesagt kann ich mir gewisse Qualifikationserfordernisse für Immobilienverwalter vorstellen, will aber nicht verschweigen, dass es hierzu in meiner Fraktion auch andere Auffassungen gibt. Hier bedarf es sicherlich noch einiger Diskussionen.

**Wo sehen Sie persönlich den dringendsten Reformbedarf im WEG?**

Wie schon erwähnt, halte ich den bayerischen Entwurf für eine gute Diskussionsgrundlage. Neben den oben genannten Punkten sind andere wichtige Fragen, die aus unserer Sicht noch geregelt werden müssen, die Verwaltung von Fremdgeldkonten, die Gestaltung der Jahresabrechnung und eine Stärkung der Beiräte. Auch sollte die Verwaltung von Mehrhausanlagen gesetzlich normiert werden. Ein reformiertes WEG sollte sich mit Fragen der Digitalisierung beschäftigen. Ich denke dabei zum Beispiel an digitale Verfahren für Beschlüsse von Eigentümerversammlungen oder an die Digitalisierung der aufzubewahrenden Unterlagen. Die Einführung eines zentralen Verwalterregisters kann zur Transparenz und zur Vermeidung von Interessenkonflikten beitragen. Auch sollte der Vertretungsnachweis daraus ersichtlich sein.

Vieles spricht für einen **Sachkundenachweis in der Fremdverwaltung.**

# Durch Austausch zum Erfolg.

Die Erfa-Gruppen im DDIV –  
eine Bestandsaufnahme  
nach einem Jahr

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer  
des DDIV



**D**igitalisierung, Konsolidierung, Prozessoptimierung – unsere Branche ist im Umbruch. Immobilienverwaltungen müssen auf zahlreiche Herausforderungen reagieren, neue Wege beschreiten und Mut für Veränderungen beweisen, um auch künftig erfolgreich am Markt agieren zu können. Der Austausch mit anderen Unternehmen, die keine unmittelbaren Wettbewerber sind, kann für die Erarbeitung von Lösungsstrategien wertvolle Impulse setzen und auch den betrieblichen Horizont erweitern.

Um Immobilienverwaltungen eine zukunftsgerichtete Dialog-Plattform zu bieten, rief der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter die Erfahrungsaustauschgruppen ins Leben – die Erfa-Gruppen. Dass der DDIV mit diesem Format einem großen Bedürfnis der Branche Rechnung trägt, zeigte bereits die Auftaktveranstaltung Ende 2017: Mehr als 70 Immobilienverwalter kamen zusammen,

um in offener und konstruktiver Atmosphäre über die Zukunft der Branche und ihre eigene unternehmerische Entwicklung zu diskutieren.

Inzwischen sind bereits knapp 100 Unternehmen in der Dialog-Plattform organisiert. In Gruppen von zehn bis 15 Unternehmen werden mindestens zwei- bis dreimal im Jahr ganztags strategische und operative Problemstellungen diskutiert. Hier bringen sich die Teilnehmer aktiv ein und erarbeiten ohne Denkverbote gemeinschaftlich Lösungen. Hinzu kommt ein gemeinsames jährliches Abschlusstreffen aller Teilnehmer. Die Erfa-Gruppen sind dabei keine klassischen Vortragsveranstaltungen. Im Mittelpunkt stehen Interaktion, Wissenstransfer und Handlungsmotivation, um zielgerichtet auf neue Herausforderungen reagieren zu können.

## **Offenheit nach innen und Diskretion nach außen**

Ein Pfeiler der erfolgreichen Zusammenarbeit in den Erfa-Gruppen ist das gegen-

seitige Vertrauen der Gruppenmitglieder. Nur wenn sie sicher sein können, dass sie nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen und mitgeteilte Informationen nicht an die Öffentlichkeit gelangen oder gegen sie verwendet werden, hat die Erfa-Gruppe dauerhaft Erfolg. Voraussetzung für die Aufnahme ist daher neben der Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband die Unterzeichnung eines Codes of Conduct, einem Verhaltenskodex über die vertrauensbasierte Zusammenarbeit in den Gruppen. Zudem besteht bei der Aufnahme neuer Unternehmen das Allstimmigkeitsprinzip, damit die vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Gruppe gewahrt bleibt.

Wesentlicher Bestandteil der Erfa-Gruppen ist auch der verbindliche Abgleich betriebswirtschaftlicher Kennziffern. Denn die Praxis zeigt, dass Unternehmen, die regelmäßig ihre Kennzahlen erheben und diese vergleichen, mittel- bis langfristig überdurchschnittliche Betriebsergebnisse am Markt erzielen. Durch die Analyse von Betreuungsdauer, Mitarbeiterstruktur, EBITDA-



Margen, Diversifizierungsgrad und vielen weiteren Kennzahlen erhalten die teilnehmenden Unternehmen einen betriebswirtschaftlichen Gesamtüberblick sowie einen gruppeninternen und branchenweiten Vergleich. Die Notwendigkeit einer solchen Benchmarkanalyse mag anfangs nicht für jeden Teilnehmer einleuchtend sein. Doch abgesehen von einigen Ergebnissen im Branchenbarometer, das der DDIV bereits seit 2013 herausgibt und das 2019 erstmals kostenpflichtig sein wird, liegen am Markt keine belastbaren Analysen betriebswirtschaftlicher Kennziffern von Immobilienverwaltungen vor.

Jedes Unternehmen erhält für den Benchmarkvergleich seine personalisierte Erkennung. So werden die Kennzahlen pseudonymisiert erhoben und Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen vermieden. Die Ergebnisse der Benchmarkanalyse werden den jeweiligen Gruppenmitgliedern zur Verfügung gestellt. Die Analyse jedes einzelnen Unternehmens nach betriebswirtschaftlichen, verwaltungstechnischen und personal-

spezifischen Kennzahlen ist Basis für einen fundierten Erfahrungsaustausch. Durch diesen können strategische und wirtschaftliche Optimierungspotenziale aufgedeckt und Impulse für die Erschließung weiterer Aktionsfelder gegeben werden. Zusätzlich werden die Kennzahlen ins Verhältnis zu anderen Unternehmen einer sogenannten Peer Group gesetzt.

**Man muss nicht alle Erfahrungen selbst machen, um erfolgreich zu sein**

Die einzelnen Gruppen bildet der DDIV auf Basis verschiedener relevanter Parameter. Entscheidend sind dabei insbesondere geografische Faktoren, um Konkurrenzsituationen zu vermeiden, sowie Unternehmensgrößen. Oftmals stehen gleichgroße Unternehmen vor den gleichen Herausforderungen – sei es bei eingefahrenen Handlungsmustern oder langfristig ausgerichteten Strategien. Kleinere oder größere Unternehmen können von eigenen Erfahrungen berichten und so neue Perspektiven und Herangehensweisen einbringen. Zudem

können Strategien diskutiert werden, wie aktuelle und kommende Herausforderungen bestmöglich zu meistern sind.

Die Anpassung der Vergütungsmodelle, die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen und die Implementierung technischer Neuerungen zählen zu den entscheidenden Themen für die Immobilienverwaltung heute und morgen. Bedeutet die Datenschutzgrundverordnung für Immobilienverwaltungen nur finanziellen und zeitlichen Aufwand, oder können sie hierüber Gewinne erzielen? Wie können Fördermöglichkeiten optimal genutzt werden, um das eigene Unternehmen weiterzuentwickeln? Wie kann der Verwalter von Forderungsausfällen in der WEG profitieren? Es sind diese und weitere derzeit wie zukünftig aktuelle Themen, die Immobilienverwaltungen bewegen. Der Blick über den Tellerrand und der gegenseitige Lerneffekt machen den Erfahrungsaustausch für die Unternehmen in den Erfahrungsgruppen so wertvoll. Denn sie bieten enormes Innovationspotenzial – für die Mitglieder und letztlich auch für die



Branche, deren Professionalisierung hierdurch weiter vorangetrieben wird.

### Partnerschaften fördern

Vornehmliches Ziel der Erfa-Gruppen ist es, die im Regelfall herrschende betriebswirtschaftliche Isolation des einzelnen Unternehmens überregional zu überwinden und den fehlenden Ist-Abgleich durchzuführen. Doch sie sind auch ein Hort der Ideen und ein idealer Rahmen, um gleichgesinnte Unternehmer zu treffen. So entstehen zwischen einzelnen Teilnehmern nicht nur belastbare Freundschaften, sondern auch wertvolle Kooperationen, bei denen u. a. finanzielle und leistungspezifische Vorteile generiert werden können. Zudem ist es möglich, gemeinsame Pilotprojekte zu entwickeln, um so zusätzliche Dienstleistungen anzubieten. Hiervon profitieren auch die Wohnungseigentümer und Mieter, was letztlich auch die Kundenbindung stärkt.

Diskutiert und vorgestellt wird auch der Prozess der Bewerbung um neue Eigentümergemeinschaften. Wie präsentiert sich das jeweilige Unternehmen, warum werden WEG abgelehnt und wie trennt man sich von unrentablen Verwaltungsprojekten?

Zu all den vorgestellten Themen werden mitunter externe Referenten eingeladen, die neue Perspektiven in die Diskussion einbringen sollen. Generell gilt aber: Jede Erfa-Gruppe ist eigenverantwortlich unterwegs. Dabei hält vornehmlich ein gewählter Gruppensprecher den Kontakt nach Berlin. Somit ist es möglich, dass der DDIV unterstützend einwirken und vor allem schnell erkennen kann, welche Themen von übergeordneter Bedeutung sind, um diese bei der zentralen Veranstaltung aufzugreifen.

### Internes Portal für den fortlaufenden Dialog

Erfahrungsaustausch lebt von regelmäßiger Kommunikation. Deswegen hat der DDIV ergänzend ein Portal geschaffen, das ausschließlich den Erfa-Mitgliedsunternehmen offensteht. Hier können fachliche Diskussionen geführt, potenzielle Geschäftsmodelle erörtert und gemeinsam Antworten auf gestellte Fragen gefunden werden. Zudem ermöglicht das Portal den vertraulichen Austausch von Dokumenten und das Koordinie-

ren von Gruppenaktivitäten. So erleichtert der DDIV die Kommunikation unter den Mitgliedern und ergänzt die regelmäßigen Treffen der einzelnen Erfa-Gruppen.

**Fazit:** Ein Jahr ERFA – ein erster, neuer ERFahrungsaustausch – mit ZUKUNFT!

Weitere Informationen zu den Erfahrungsaustauschgruppen im DDIV erhalten Sie auf [www.ddiv-erfa.de](http://www.ddiv-erfa.de).

## DIE EIGENE ZUKUNFT SICHERN

- **Betriebswirtschaftlich**  
Kennzahlen wie Sachkostenquote, EBITDA und Diversifizierungsgrad erlauben Rückschlüsse auf die betriebswirtschaftliche Verfassung eines Unternehmens.
- **Verwaltungstechnisch**  
Verwaltungsspezifische Benchmarks wie Vertragsrestlaufzeiten, Umsatzanteil von Großkunden und weitere Geschäftsfelder geben Auskunft zur Krisenfestigkeit einer Immobilienverwaltung. Darüber hinaus werden Themen aus der tagesaktuellen Verwalterpraxis diskutiert und aufbereitet.
- **Personalspezifisch**  
Wie hoch ist die Fluktuation, wie die Altersstruktur, und welche Personalkosten fallen im Unternehmen an? Personalspezifische Benchmarks sind in der mitarbeiterintensiven Immobilienverwaltung unerlässlich.
- **Wettbewerbsfest**  
Wie kann ein Unternehmen am Markt bestehen und sich einen Wettbewerbsvorteil verschaffen? Gemeinsame Strategieentwicklung und Potenzialanalysen sind ein zentraler Baustein im Erfahrungsaustausch.
- **Zukunftsorientiert**  
In einem Umfeld aus immer schneller aufeinander folgenden Innovationen, neuen Gesetzen und modernen Technologien sind Immobilienverwaltungen auf Kooperationen angewiesen. Unternehmerischer Austausch hilft, die Veränderungen anzunehmen und die entstehenden Vorteile zu nutzen, um langfristig erfolgreich zu sein.

A blurred, high-angle photograph of a large crowd of people walking in a convention hall. The people are dressed in business casual attire, and the overall scene is dynamic and busy.

# 27. DEUTSCHER VERWALTERTAG



12.–13. SEPTEMBER 2019  
ESTREL BERLIN | CONVENTION HALL

[WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE](http://WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE)

## Stichtag 1. März! Das Ende der Übergangsfrist naht.

Seit dem 1. August 2018 gelten die gesetzlichen Zugangsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter. Für schon am Markt Tätige wurde eine Übergangsfrist bis zum 1. März 2019 eingeräumt. Bis dahin gilt es, die nun für die Berufsausübung erforderliche Gewerbe-erlaubnis zu beantragen und hierfür Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Zuständig für die Antragstellung sind regional unterschiedliche Aufsichtsbehörden: Meist ist es das örtliche Gewerbe- oder Ordnungsamt, in Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sind es die Industrie- und Handelskammern. Achtung: Wer ohne Erlaubnis tätig ist, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit bis zu 5.000 Euro Bußgeld belegt werden kann.

Antworten auf Fragen rund um die Berufszulassung enthält die neu aufgelegte Broschüre des DDIV. Mitglieder können sie im DDIV-Intranet, über die Landesverbände oder den DDIV beziehen.



## Startschuss für das 7. DDIV-Branchenbarometer

Teilnehmen und eigene wirtschaftliche Kennziffern abgleichen

Das DDIV-Branchenbarometer hat sich in den vergangenen Jahren als wichtigster Indikator der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienverwalterbranche etabliert und ist Basis zahlreicher Fachbeiträge und weiterführender Analysen. In diesem Jahr widmet sich die größte und wichtigste Branchenumfrage neben der Verwaltervergütung und Kostenstruktur auch der Mitarbeiter- und Unternehmensentwicklung.

Nehmen Sie teil, und nutzen Sie die Ergebnisse für den eigenen betriebswirtschaftlichen Abgleich branchenspezifischer Kennziffern: Die Auswertung der Fragenkomplexe ermöglicht es Ihnen, Ihr Unternehmen zukunftsorientiert auszurichten und betriebliche Schwerpunkte zu schärfen. Hiervon profitieren Sie über Jahre – die Beantwortung der Fragen dauert nur 20 Minuten.

Die Umfrage läuft bis einschließlich 24. März 2019, und zwar ausschließlich online. Alle Daten werden selbstverständlich anonym erhoben und nur im Rahmen der Umfrage ausgewertet. Teilnehmende Immobilienverwaltungen erhalten das 7. DDIV-Branchenbarometer kostenlos und haben zudem die Chance auf einen attraktiven Gewinn: Der DDIV verlost dreimal ein Ticket für den 27. Deutschen Verwaltertag – dankt Ihnen für Ihre Teilnahme und wünscht viel Glück bei der Verlosung!

Den Fragebogen und weitere Informationen finden Sie hier:  
[www.ddiv.de/branchenbarometer](http://www.ddiv.de/branchenbarometer)

## Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen

Bundesrat billigt Verschärfung der Mietpreisbremse.

In seiner 68. Sitzung hat der Bundestag Ende November das umstrittene Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet, Mitte Dezember wurde es im Bundesrat beschlossen. Kern der Reform ist eine Auskunftspflicht für Vermieter: Sie müssen bei Neuvermietungen nun offenlegen, wie hoch die Miete des Vormieters war. Dies soll zu einer konsequenteren Anwendung der Mietpreisbremse führen. Zudem wird die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent abgesenkt und zugleich gedeckelt: Maximal drei Euro dürfen innerhalb von sechs Jahren umgelegt werden, sofern die Miete über sieben Euro/qm liegt. Bei Mietpreisen

unter sieben Euro/qm dürfen zukünftig nur zwei Euro innerhalb von sechs Jahren umgelegt werden. Zusätzlich wird ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Modernisierungsumlage nach Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von maximal 10.000 Euro eingeführt: Vermieter sollen in solchen Fällen automatisch 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand abziehen können. Weiterhin wird das sogenannte „Herausmodernisieren“ zukünftig als Pflichtverletzung und Ordnungswidrigkeit eingestuft. Nun muss der Bundespräsident das Gesetz noch unterzeichnen, bevor es im Bundesgesetzblatt verkündet wird. Einen Monat später soll es in Kraft treten.

# Kompromiss für Mieterstrom

EEG beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit in den meisten Fällen nicht.

Die befürchtete deutliche Absenkung der Vergütungssätze für Solaranlagen ab 40 kWp und die damit verbundene Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten ist nicht eingetreten. Zwar werden die Vergütungssätze für Photovoltaikdachanlagen im Bereich zwischen 40 und 750 kWp abgesenkt, allerdings nur um die Hälfte der ursprünglich geplanten Größenordnung. Zudem wurde

eine Übergangsfrist bis 1. Mai 2019 vereinbart, um in Planung befindliche Mieterstromprojekte nicht zu gefährden. Der Mieterstromabschlag wird von 8,5 auf 8 Cent verringert, um die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität von Mieterstromprojekten auch in Zukunft zu garantieren. Der Mieterstromzuschlag, den der Anlagenbetreiber erhält, um den Strom günstig anbieten zu können, berechnet sich nämlich nach dem Vergütungssatz abzüg-

lich des Mieterstromabschlags. Durch die Absenkung der Vergütungssätze und zugleich des Abschlags ändert sich für drei Viertel aller Mieterstromprojekte nichts. Lediglich bei größeren Anlagen ab 80 kWp kommt es teils zu geringfügigen Anpassungen. Für Wohnungsgenossenschaften wird es mit dieser Regelung in Zukunft weniger steuerliche Hemmnisse für den Betrieb von Mieterstromprojekten geben.

## Aktiv und gut vernetzt

Die Pläne des DDIV-FrauenNetzwerks für 2019

Am 29. März 2019 findet in Köln das Frühjahrstreffen des DDIV-FrauenNetzwerks statt. Wie jedes Mal gibt es ein Arbeits-, Workshop- oder Seminarthema. Diesmal: „Professionelles Beschwerdemanagement: Probleme lösen. Kunden binden.“ Für die Teilnehmerinnen aufbereiten und gemeinsam mit ihnen erarbeiten wird es die als Beraterin, Trainerin und Coach tätige Diplomökonomin Dr. Marion Duparré. Ziel ist die Optimierung von Arbeitsabläufen im Alltag. Auch der Herbsttermin steht bereits: Im Oktober trifft sich das Netzwerk in München.

Den letzten Termin des Jahres 2018 nutzten 25 Teilnehmerinnen, um sich in Nürnberg von Dr. Cornelia Schlatter für den souveränen Umgang mit „schwierigen“ Kunden schulen zu lassen. Den Auftakt jedes Treffens bildet ein gemeinsames Abendessen, zu dem regelmäßig ein Sponsor aus den Reihen der DDIV-Partner einlädt. Das Netzwerken und der Erfahrungsaustausch der Immobilienverwalterinnen untereinander stehen hier im Vordergrund. Verwalterinnen aus den DDIV-Landesverbänden, die an einem der nächsten Treffen teilnehmen oder einfach regelmäßig Infos über die Netzwerk-Aktivitäten erhalten möchten, schreiben per E-Mail an: [frauennetzwerk@ddiv.de](mailto:frauennetzwerk@ddiv.de)

## Wegweisend

Neues DDIV-Qualitätssiegel setzt Standards für Weiterbildung.

Mit einem neuen Qualitätssiegel für Weiterbildungsangebote starten der DDIV und seine Landesverbände ins Jahr. Es wird für Fortbildungsveranstaltungen vergeben, die den Anforderungen des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter entsprechen. Sie sind in § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV Anlage 1B, 2 festgeschrieben und beziehen sich auf formale Kriterien. Demnach müssen Fortbildungsangebote einem geplanten zeitlichen und inhaltlichen Ablauf folgen. Dies sowie die Lerninhalte, das Lernziel und der zeitliche Umfang muss Teilnehmern im Vorfeld schriftlich mitgeteilt werden, ihre Anwesenheit ist zudem vom Anbieter verbindlich und nachvollziehbar zu dokumentieren und archivieren. Auch die Qualifikation des Lehrpersonals muss gesichert sein. Dozenten müssen nachweislich über hinreichende Kenntnisse im zu vermittelnden Fachgebiet verfügen.

Die Einhaltung dieser Vorgaben weist das neue Qualitätssiegel für Weiterbildungsveranstaltungen des DDIV und der Landesverbände aus. Mit dem Qualitätssiegel und der entsprechenden Ausgestaltung seiner eigenen Weiterbildungsangebote ergreift der DDIV die Initiative, um Orientierungshilfe zu geben und Standards zu setzen. Denn der Wert der für die Professionalisierung der Branche unerlässlichen Weiterbildung bemisst sich an definierten und transparenten Qualitätskriterien.





## Sonder-AfA für Wohnungsneubau

**Bundestag beschließt steuerliche Förderung von Mietwohnungen.**

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde in ähnlicher Form bereits in der vergangenen Legislaturperiode behandelt, scheiterte letztlich jedoch. Ende November 2018 wurde es nun verabschiedet, mit dem Ziel, den Bau von Mietwohnungen für Investoren attraktiver zu gestalten. Rückwirkend zum 1. September 2018 wird bis 31. Dezember 2021 eine Sonderabschreibung eingeführt. Im Jahr der Anschaffung einer Immobilie und in den folgenden drei Jahren beträgt sie bis zu fünf Prozent zusätzlich zur linearen Normalabschreibung. Insgesamt können somit 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden, begrenzt auf Vorhaben, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten maximal 3.000 Euro/qm nicht übersteigen. Die Errichtung hochpreisiger Wohnungen soll so von der steuerlichen Förderung ausgeschlossen werden. Die Immobilienwirtschaft allerdings kritisiert die Regelung: Gerade in Ballungsgebieten lägen die Herstellungskosten häufig über diesem Limit. Die maximale Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ist auf 2.000 Euro gedeckelt. Der DDIV plädiert in diesem Zusammenhang bereits seit geraumer Zeit für eine Anhebung der linearen Abschreibung, um der kürzeren Lebensdauer heutiger Bauteile gerecht zu werden.

## DDIV & LANDESVERBÄNDE

### DDIV

#### > 8. DDIV-Wintertagung

**Datum/Ort:** 27.1. – 1.2.2019, Leogang, Österreich

**Anmeldung:** [www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung)

#### > Forum Zukunft IV

**Datum/Ort:** 20./21.3.2019, Hotel Elephant Weimar

**Anmeldung:** [www.ddiv.de/forum-zukunft](http://www.ddiv.de/forum-zukunft)

### VDIV HESSEN

#### > 16. Verwalterforum

**Datum/Ort:** 29.3.2019, Kongresszentrum  
Bad Homburg v. d. H.

**Anmeldung:** [www.hausverwalter.de/verwalterforum](http://www.hausverwalter.de/verwalterforum)

### VDIV MITTELDEUTSCHLAND

#### > 19. Mitteldeutsches Verwalterforum

**Datum/Ort:** 12.3.2019, Best Western Hotel  
am Schlosspark, Lichtenwalde

**Anmeldung:** [www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de](http://www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de)

### VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

#### > WEG-Verwalterforum Hannover

**Datum/Ort:** 28.2.2019, H4-Hotel Hannover Messe,  
Laatzen

**Anmeldung:** [www.ddiv.de/verwalterforum-hannover](http://www.ddiv.de/verwalterforum-hannover)

### VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

#### > Verwalterforum Mietrecht

**Datum/Ort:** 13.3.2019, CongressForum Frankenthal

**Anmeldung:** [www.vdiv-rps.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen)

### VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

#### > 20. Kölner Verwalterforum

**Datum/Ort:** 22./23.2.2019, Maternushaus Köln

**Anmeldung:** [www.vnwi.de/veranstaltungen](http://www.vnwi.de/veranstaltungen)

**Detaillierte Informationen und weitere  
Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der  
jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63**

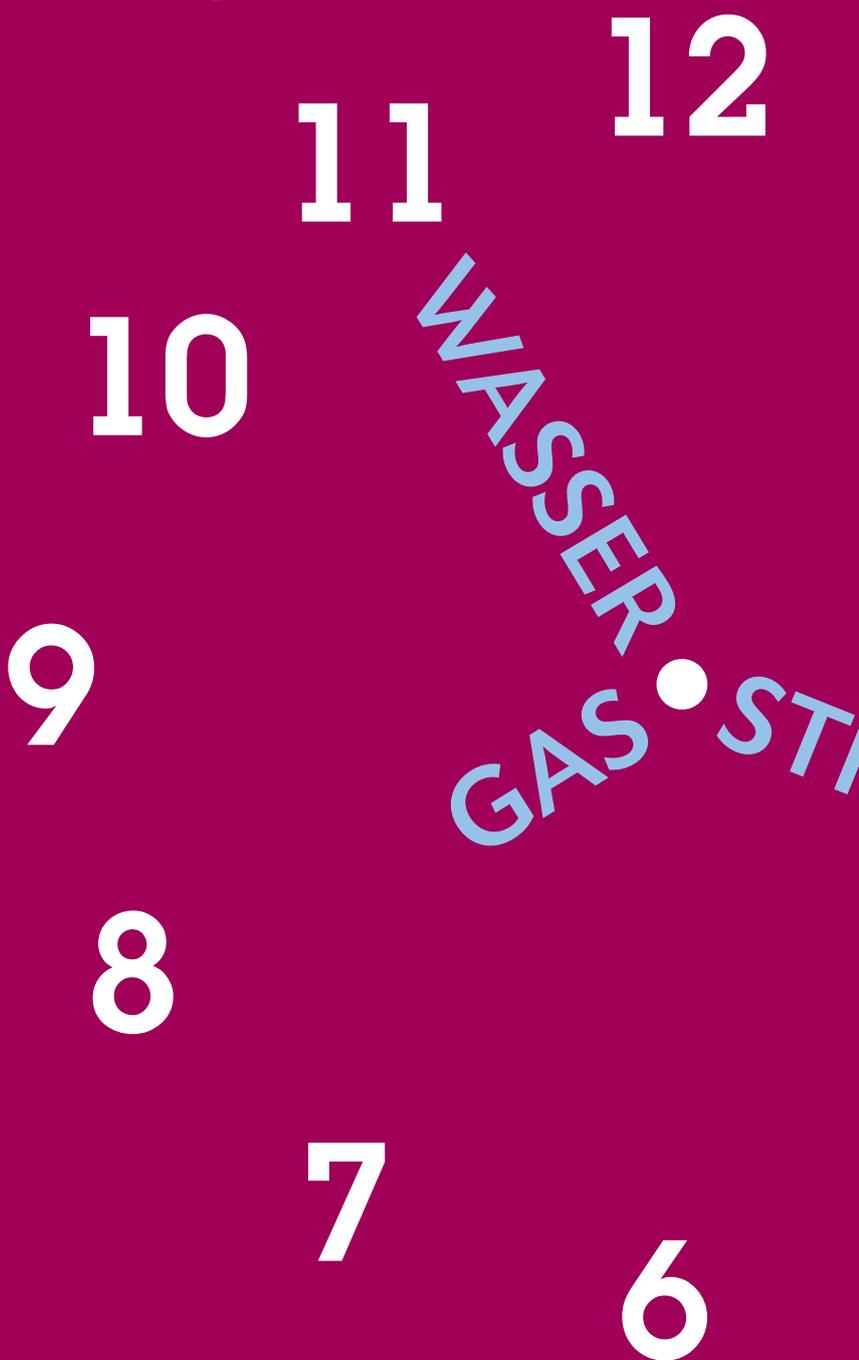
# Die Jahres- abrechnung

Mehr als reines Zahlenwerk

## DDIV ZUM THEMA

*Hier zeigt sich wahre Service-Qualität.*

*K*aum ist der Countdown zum Jahreswechsel verklungen, schon beginnt die Uhr erneut zu ticken – zumindest in den Verwaltungen. Denn die Jahresabrechnungen wollen erstellt werden. Losgelöst von den hierfür geltenden gesetzlichen Fristen scheint sich – nicht zuletzt wegen der Digitalisierung vieler Abläufe – eine Tendenz zur Beschleunigung zu zeigen. Kunden erwarten immer häufiger, dass Abrechnungen schon gleich zu Jahresbeginn vorliegen, und messen die Qualität ihrer Verwaltung auch daran. Mit einem stringenten Konzept zur Erfassung der relevanten Daten und einer übers Jahr gut gepflegten Ablage ist das durchaus zu realisieren. Noch entscheidender ist es allerdings, Abrechnungen ordnungsgemäß, korrekt und damit rechtssicher zu erstellen. Dabei gilt es so manche Klippe zu umschiffen. Wie Ihnen das gelingt, zeigt sich auf den folgenden Seiten. Kommen Sie gut durch die turbulente Saison mit zufriedenen Kunden.



## 1

**Laufende Prüfung**

Auch wenn die Jahresabrechnung regelmäßig nach Ablauf des 31. Dezember jedes Jahres ansteht, sollte man mit den Vorbereitungen dazu besser früher beginnen: Unabhängig davon, ob die Zahlungsflüsse im Verwalterbüro zentral oder dezentral bearbeitet werden, empfiehlt es sich, gebuchte Beträge und dazugehörige Belege regelmäßig einer vorläufigen Kontrolle zu unterziehen – mindestens monatlich oder alle zwei Monate. Dies gilt insbesondere deshalb, weil Umsätze im Abrechnungszeitraum zu berücksichtigen sind und sich in der

alle Belege zusammen, aber in der Reihenfolge des Buchungsjournals ablegen – eine deutliche Erleichterung für Prüfer, die Transparenz schafft und Vertrauen weckt.

## 3

**Vorausschauende Planung**

Seit die Gerichte den 30. September als angemessenen Termin für die Vorlage der Jahresabrechnung anerkannt haben, hat sich der Wettlauf mit der Zeit über das Verwalterjahr etwas entspannt. Nun

in welcher Form er über seine Prüfung gemäß § 29 Abs. 3 WEG berichtet, ist ihm freigestellt. In der Regel sind prüfende Eigentümer nicht kaufmännisch oder buchhalterisch geschult und können professionelle Unterstützung brauchen – die Verwalter auch anbieten sollten. Viele Fachpublikationen enthalten Anleitungen zur Rechnungsprüfung, die auch für Verwalter hilfreich sind. Auf ihrer Basis lässt sich professionelle Buchführung für Laien verständlich erklären – und letztlich auch, unabhängig vom verwendeten EDV-System, die Jahresabrechnung für die Prüfung durch den Beirat übersichtlich gliedern.



# 10 Tipps

Wie Sie die Jahresabrechnung erfolgreich meistern.

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

Hausgeldabrechnung wiederfinden müssen, selbst wenn möglicherweise ein falscher Betrag oder gar vom falschen Girokonto gezahlt worden ist. Während des Abrechnungszeitraums entdeckte Fehler können abrechnungsneutral korrigiert werden und zeigen darüber hinaus, dass die Verwaltung Zahlungsvorgänge sorgsam prüft.

## 2

**Geeignete Strukturen**

Nach meiner Kenntnis werden in vielen Verwaltungen die Belegordner des laufenden Geschäftsjahres immer noch thematisch angelegt: Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Belege. Eine solche Struktur ist eigentlich nur in der Mietverwaltung sinnvoll, wenn Mieter zur Belegeinsicht nach einzelnen Posten ihrer Nebenkostenabrechnung suchen.

Eine WEG-Verwaltung sollte, zumal wenn sie noch keine Online-Belegprüfung anbietet, mit Blick auf die Rechnungsprüfung durch die Verwaltungsbeiräte

lassen sich die Sommerferien immerhin nutzen, um Eigentümerversammlungen vorzubereiten. Länger wird das Jahr dadurch aber nicht, und Durchführung, Nachbereitung sowie die Abarbeitung von Beschlüssen brauchen auch ihre Zeit.

Planen Sie Ihre Eigentümerversammlungen ein Jahr im Voraus – und informieren Sie Eigentümer unter TOP Sonstiges der Vorjahresversammlung bereits über den nächsten Termin. So entfällt die meist leidige Diskussion über den Versandtermin der Einladungen und Unterlagen, der Termin steht, ist allen bekannt und kann auch der Verwaltung als Ziel dienen, auf das Arbeitsprozesse abgestellt werden.

## 4

**Unterstützung des Beirats**

Grundlegend für den Beschluss der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung ist die Stellungnahme des Verwaltungsbeirates dazu. Wie und

## 5

**Sinnvolle Gliederung**

Untergliedern Sie die Prüfung für den Beirat in die Bereiche „Einnahmen der Gemeinschaft“, „Ausgaben zur Abrechnungsspitze“ und „Rücklagenentwicklung“. Aus dem Beschluss über den Wirtschaftsplan ergibt sich für den Verwalter das Erfordernis der Führung einer Nebenbuchhaltung zur Sollstellung, Bedienung offener Posten, Ist-Verbuchung. Dies erlaubt eine vereinfachte Darstellung für Prüfende:

- Nach Wirtschaftsplan zu erzielende Einnahmen
- Tatsächliche Einnahmen
- Erklärung eventueller Differenzen

Mit ausgewiesen werden sollten hier selbstverständlich auch sonstige geplante Einnahmen wie Mieten, Versicherungsentschädigungen o. Ä., und es darf der Blick auf das Mahnwesen der Verwaltung gelenkt werden. Für den Prüfbericht



des Verwaltungsbeirates kann eine Formulierung vorgegeben werden, die kurz und bündig die Differenz zwischen den geplanten und tatsächlichen Einnahmen erklärt.

## 6

### Darstellung des Wirtschaftsplans

Der zweite Teil der Prüfung durch den Beirat gilt den ursprünglich geplanten Ausgaben. Hier zeigt sich, ob der Verwalter den im Vorjahr vorgelegten Wirtschaftsplan gut kalkuliert hat. Dafür empfiehlt sich eine transparente Gegenüberstellung der geplanten Ausgaben und der tatsächlich im Abrechnungsjahr entstanden Ausgaben. Zeigen sich hier Differenzen, sollten sie im Einzelnen leicht erklärbar sein. Ein Blick in die Nebenrechnungen oder Notizen zur Wirtschaftsplankalkulation des Vorjahres kann dabei helfen – das ist ohnehin eine optimale Vorbereitung für die Erläuterung der Abrechnungsspitze in der Eigentümerversammlung.

## 7

### Liquidität und Rücklagen

Hier zeigt sich, dass es für die Darstellung des Wirtschaftsplans sinnvoller ist, die tatsächlich erforderliche Liquidität einzustellen als mühsam aus voraussichtlichen Entwicklungskosten ermittelte Zahlen. Zu empfehlen ist folgendes Schema:

- Gesamtausgaben im Wirtschaftsjahr

- Abweichung vom Kostenansatz im Wirtschaftsplan
- Begründung der Abweichung

Zur Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sollten Entnahmen und Zuführungen stets den WEG-Beschlussfassungen entsprechen, wobei in der Praxis Entnahmen auch für die Regulierung versicherter Schäden üblich sind, oder Zuführungen beispielsweise erwirtschafteter Zinsen.

Folgendes Schema bietet sich an:

- Endbestand des Vorjahres
- Zugang gemäß Wirtschaftsplan
- Zugang aus Zinserträgen
- Abzug von Abgaben und Steuern
- Abzug beschlussgemäßer Entnahmen
- Rechnerischer Endbestand

## 8

### Die Angemessenheitsprüfung

Unabhängig davon, nach welchem Verteilmaßstab innerhalb der Gemeinschaft mit dem vorgelegten Bericht abgerechnet wird, empfiehlt es sich, Vergleichswerte anzugeben. In einer Abrechnung nach Miteigentumsanteilen können die nach II. BV, Petersscher Formel etc. pro Quadratmeter ermittelten Werte hilfreiche Vergleichsmaßstäbe sein.



## 9

### Die Schlüssigkeitsrechnung

Für mich die Königsdisziplin im Rahmen der WEG-Abrechnung ist die rechnerische Erklärung des ausgewiesenen Rücklagenbestandes. So wirken z. B. nicht vollständig oder überzahlte Hausgelder, die ermittelte Abrechnungsspitze und abgegrenzte Kostenpositionen zur Heizkostenabrechnung genauso auf die Vermögenslage wie die Geldbestände auf Giro- und Tagesgeldkonten. Gleichwohl müssen sie rechnerisch erklärbar sein. Wer es schafft, seinen Eigentümern dies verständlich zu machen, weckt Vertrauen. Eine solche Schlüssigkeitsrechnung kann so aussehen:

- Rechnerischer Endbestand der Rücklage
- Abzug Geldbestände
- Abzug Salden der Eigentümer
- Abzug Abrechnungsspitze

## 10

### Die Eigentümerversammlung

Das Abrechnungswerk, das Eigentümer mit der Einladung zur Versammlung erhalten, ist umfassend. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es sinnvoll ist, zur Erläuterung das hier beschriebene Schema zu nutzen. Detailfragen sollten in der Regel bereits im Vorfeld geklärt sein. So lässt sich das Wirtschaftsjahr mit einem in Einnahmen, Ausgaben, Rücklagen und Schlüssigkeitsrechnung gegliederten Kurzvortrag schön und zur vollsten Zufriedenheit Ihrer Eigentümer zusammenfassen. Ich wünsche allen Kollegen viel Erfolg im Versammlungsjahr 2019!

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihr Abschluss

### Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

Lehrgangsstart im März, Mai + Oktober  
Beste Erfolgsquote an der IHK München-Oberbayern!

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft



[www.immobilienfachwirt-ihk.de](http://www.immobilienfachwirt-ihk.de)



# Einfach outsourcen?

Rechtlich eine spannende Frage:  
Dürfen Verwaltungen eine ihrer Kardinalaufgaben,  
die Jahresabrechnung, an Dritte delegieren?

**D**ie Digitalisierung hat auch dem WEG-Verwalter viele Möglichkeiten eröffnet, seine Aufgaben effizienter zu erfüllen – sei es durch den Versand von Informationen an Eigentümer per E-Mail, die Einrichtung von Web-Portalen für verwaltete Gemeinschaften oder die Ablesung von Verbrauchsdaten per Funk. Viele Neuerungen sind seit Langem Gegenstand der Diskussion bzw. (fast schon) Verwaltungsalltag. Da verwundert es nicht, dass auch die Tätigkeit des Verwalters in Bezug auf die Jahresabrechnung ins Blickfeld gerät: Lässt sich vielleicht mit Hilfe externer Spezialisten das Abrechnungswesen verschlanken? Und wenn ja: Wäre das wohnungseigentumsrechtlich überhaupt zulässig?

## Der praktische Hintergrund

Worum es konkret geht: Ein WEG-Verwalter möchte die lästige Aufgabe der Erstellung der Jahresabrechnung ausgliedern und auf ein Drittunternehmen übertragen. Für dieses „Outsourcing“ sind verschiedene Modelle denkbar. Bei der kleinen Lösung erfolgt die laufende Buchhaltung weiterhin durch

den Verwalter, und das Drittunternehmen erstellt anhand dieser Daten die Jahresabrechnung. Die größere Lösung geht dahin, dass das Drittunternehmen bereits die vollständige Buchhaltungserstellung übernimmt, der Verwalter also alle Belege und Bankkontoauszüge an das Drittunternehmen übermittelt und dieses daraus sowohl die Buchhaltung als auch die Jahresabrechnung erstellt. Der Verwalter macht sich bei beiden Modellen anschließend das Produkt des Drittunternehmens, also die Jahresabrechnung, zu eigen und verwendet sie im üblichen Umfang gegenüber den Wohnungseigentümern. Der Verwalter versendet also die Abrechnung im eigenen Namen an die Wohnungseigentümer, die anschließend über die Abrechnung beschließen. Dies geschieht selbstverständlich mit Einverständnis des Drittunternehmens.

## Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung

§ 28 Abs. 3 WEG verpflichtet den Verwalter dazu, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen, über die die Wohnungseigentümer dann nach § 28 Abs. 5 WEG beschließen. Das Gesetz schweigt aber zu der Frage, ob der Verwalter die Jahresabrechnung persönlich erstellen muss. Soweit ersichtlich, haben sich weder Rechtsprechung noch Literatur bislang mit dieser konkreten Problemstellung befasst. Die allgemeine Frage nach einer Zulässigkeit der Delegation von Verwaltungsaufgaben ist aber selbstverständlich Gegenstand der juristischen Diskussion. Hierbei ist es einerseits anerkannt, dass sich der Verwalter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben der Unterstützung durch Hilfspersonen bedienen darf (BayObLG v. 19.6.1997 – 2Z BR 35/97). Andererseits ist es einhellige Meinung, dass

## DER AUTOR



**PROF. DR. ARNOLD  
LEHMANN-RICHTER**

Hochschule für Wirtschaft und Recht,  
Berlin

der Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann (BGH v. 21.2.2014 – V ZR 164/13). Die entscheidende Frage lautet daher, wo man die Erstellung der Jahresabrechnung durch Dritte einordnet: Handelt es sich um eine bloß unterstützende Handlung oder bereits um die unzulässige Delegation von Verwalterbefugnissen? Hier ist zu beachten, dass die Erstellung der Jahresabrechnung dazu dient, einen Beschluss der Wohnungseigentümer über das Zahlenwerk zu ermöglichen. Die Erstellung der Jahresabrechnung ist insoweit eine vorbereitende Verwaltungshandlung. Wenn man dies in den Vordergrund stellt, spricht wenig dafür, in der Einschaltung eines Drittunternehmens eine unzulässige Übertragung von Verwalterbefugnissen zu erblicken. Vielmehr bedient sich der Verwalter bei der Vorbereitung eines WEG-Beschlusses der Hilfe eines Dritten, ähnlich wie dies etwa bei Sanierungsbeschlüssen oder solchen über eine Rechtsverfolgung durch Einschaltung von Bauingenieuren oder Rechtsanwälten in der Praxis geschieht. Die Verantwortung für den Beschlussvorschlag übernimmt in all diesen Fällen hingegen der Verwalter, indem er sich die Vorbereitungshandlungen des Dritten zu eigen macht. Ergänzend kann man anführen, dass die Erstellung der Heizkostenabrechnung, die bekanntlich Bestandteil der Jahresabrechnung ist, bereits heute ganz verbreitet durch externe Dienstleister erfolgt, ohne dass dies bislang moniert worden wäre.

#### **Die Rechnungslegungspflicht**

Bei der rechtlichen Betrachtung darf indes nicht übersehen werden, dass § 28 WEG den Verwalter auch

zur Rechnungslegung verpflichtet, die nach allgemeiner Ansicht in der Jahresabrechnung enthalten ist. Jedenfalls die Rechnungslegung dient der Kontrolle des Verwalters; ganz verbreitet wird auch der Jahresabrechnung diese Kontrollfunktion beigelegt. Genügt ein Verwalter dieser Berichtspflicht, wenn der Rechenschaftsbericht nicht aus seiner Feder, sondern aus der eines Dritten stammt? Auch an dieser Stelle mag man betonen, dass der Verwalter seine Pflichten höchstpersönlich zu erledigen habe. Überzeugender erscheint aber die Gegenposition: Auch soweit der Verwalter durch die Jahresabrechnung Rechenschaft ablegt, geschieht dies höchstpersönlich, weil er sich die Vorarbeiten des von ihm eingeschalteten Dritten zu eigen macht und daher persönlich für ihr Ergebnis einsteht.

#### **FAZIT**

*Ob der Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung unter Nutzung digitaler Kommunikationswege einem Drittunternehmen überlassen darf, ist wohnungseigentumsrechtlich noch nicht geklärt. Es sprechen gute Gründe dafür, die Frage wegen der nur unterstützenden Tätigkeit des Dritten, der gegenüber den Wohnungseigentümern nicht in Erscheinung tritt, zu bejahen. Rechtssicherheit wird die Praxis aber auch hier erst haben, wenn eines Tages der Bundesgerichtshof zu dem Problem Stellung genommen hat.*

# Immobilien effizient abrechnen

**KALO**  
einfach persönlicher.

„Mit dem KALO Full-Service Immobilien  
schnell, rechtssicher und effizient abrechnen.“

KALO – Ihr Partner für digitale Abrechnungslösungen

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50  
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



# Im Spiegel der Gerichte



Die Jahresabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung: Urteile, die man kennen und berücksichtigen sollte.

**M**it seinem Urteil vom 27.10.2017 (Az. V ZR 189/16) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Arbeit von WEG-Verwaltern erheblich erleichtert. Es wurde klarstellt, dass eine Übersicht aller Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und aller Hausgeldrückstände nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung i. S. d. § 28 Abs. 3 WEG ist. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist deshalb auch nicht anfechtbar, wenn der Verwalter mehr leistet, aber eine von ihm überobligatorisch erstellte Saldenliste nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht zur Einsicht vorlegt.

Der BGH macht damit deutlich, dass es sich bei Übersichten über die Abrechnungsergebnisse und Hausgeldrückstände aller Wohnungen um eine freiwillige Leistung des Verwalters handelt, auf die die Eigentümer keinen Anspruch haben. Er unterstreicht erneut, dass die gesetzliche Pflicht lediglich die Erstellung einer geordneten und übersichtlichen Einnahmen- und Ausgabenrechnung sowie Angaben über die Höhe der Rücklagen umfasst. In der Jahresabrechnung müsse nicht aufgezeigt werden, ob die im Abrech-

nungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt wurden. Es müsse in der Jahresabrechnung auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt werden. Dieser Grundsatz lasse sich aber nicht auf Hausgeldrückstände übertragen. Für Wohnungseigentümer ist in einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung eindeutig erkennbar, ob die Hausgeldzahlungen die angefallenen Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums decken. Bei Entstehen einer Differenz kann beim Verwalter in Erfahrung gebracht werden, ob dies an der Nichtzahlung anderer Eigentümer liegt. Eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen soll schon deshalb kein notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung sein, so der BGH, weil ihr kein wesentlicher Informationswert zukommt. Auch eine Zusage des Verwalters, eine solche Übersicht zu erstellen, lasse eine Anfechtung des Beschlusses nicht zu. Unabhängig von Ankündigungen des Verwalters komme es beim Inhalt und der Richtigkeit der Jahresabrechnung nur auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung aus § 28 Abs. 3 WEG an. Der WEG-Verwalter kann sich derartige „Zusatzleistungen“ somit zukünftig ersparen.

## Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft gemäß § 28 Abs. 3 WEG den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter während des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob bei seinem Ausscheiden die Abrechnung bereits fällig war. Die Beendigung des Verwaltervertrages steht der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung nicht entgegen, da nachwirkende Vertragspflichten bestehen können. Dem ausgeschiedenen Verwalter ist die Erstellung der Jahresabrechnung auch möglich, da ihm gegen-

## DIE AUTORINNEN



Bettina  
Juli-Heptner



Maren  
Hampel

### BETTINA JULI-HEPTNER MAREN HAMPEL

Fachwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei KNH Rechtsanwälte  
[www.knh-rechtsanwaelte.de](http://www.knh-rechtsanwaelte.de)

über dem neuen Verwalter ein Einsichtsrecht zusteht (BGH, Urteil vom 16.2.2018, V ZR 89/17).

### **Beschluss unter Vorbehalt**

Die Jahresabrechnung kann unter Vorbehalt der Nachprüfung einzelner Positionen beschlossen werden, so entschied das LG Frankfurt am Main mit Urteil vom 13.9.2017 (Az. 2-13 S 16/17). Behält sich die WEG vor, über die Jahresabrechnung erneut zu beschließen, wenn die Nachprüfung einer Position hier einen Fehler ergeben hätte, kann ein derartiger Beschluss zulässig sein. Der Beschluss enthält auch eine durchführbare Regelung, denn aus dem Beschluss wird hinreichend deutlich, dass die Jahresabrechnung genehmigt wird, lediglich einzelne Kostenpositionen sollen später nachgeprüft werden.

### **Verbuchung von Hausgeldzahlungen**

(Nach-) Zahlungen auf Hausgelder sind nicht in den Einzelabrechnungen der anderen Wohnungseigentümer als Einnahmen zu verteilen: Sie gehören in die Gesamtabrechnung, so das LG Frankfurt am Main mit Urteil vom 29.1.2018 (Az. 2-13 S 72/17). In die Jahresabrechnung sind, da es sich um eine Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben bzgl. des jeweiligen Wirtschaftsjahres handelt, grundsätzlich alle tatsächlichen Einnahmen, die in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr entstanden sind, einzustellen. Insofern ist mit der Einzelabrechnung anhand der verteilungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben und Abgleich mit dem Wirtschaftsplan die Abrechnungsspitze zu ermitteln. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel des Wirtschaftsplanes mit der nachfolgenden Jahresabrechnung. Der Beschluss über den

Wirtschaftsplan begründet eine Zahlungsverpflichtung hinsichtlich der dort festgesetzten Hausgeldzahlungen. Durch den Beschluss über die nachfolgende Jahresabrechnung soll hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände kein neuer Anspruch begründet werden. Hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände verbleibt es daher bei der Zahlungsverpflichtung, welche durch den Beschluss über den Wirtschaftsplan begründet wurde. Bedingt durch diese Annahme wird in der Jahresabrechnung den Ausgaben das Soll der Hausgeldzahlungen gegenübergestellt, und nicht die tatsächlichen Einnahmen zur Ermittlung der „Abrechnungsspitze“. Nur hinsichtlich dieser Abrechnungsspitze hat der Beschluss über die (Einzel-) Jahresabrechnung anspruchsbegründende Wirkung. Insofern richtet sich auch die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben bzw. deren Umlage auf die Eigentümer nach diesem Prinzip.

Dieses Ergebnis entspricht auch den Vorgaben der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Die Einzelabrechnung ist auf die Angabe der Soll-Vorschüsse auf das Hausgeld beschränkt. Es besteht zwar die Möglichkeit, die tatsächlichen Zahlungen auf die Hausgeldzahlungsverpflichtungen informatorisch mitzuteilen. Eine Verrechnung der tatsächlichen Einnahmen findet jedoch im Rahmen der Einzelabrechnung nicht statt. Daher dürfen auch die Einnahmen bzgl. offener Hausgeldforderungen aus einem vorherigen Abrechnungszeitraum nicht in die Einzelabrechnung eingestellt und damit auch nicht auf die Eigentümer umgelegt werden. Diese sind nur in die Jahresgesamtabrechnung als Einnahmeposten einzustellen.

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

# EIN FÜR DETAILS

# Die Heizkosten- abrechnung

Fluch, Ärgernis oder Chance?



Jedes Jahr das gleiche Vorgehen: Am Anfang warten wir auf die Endabrechnungen für Heizenergie, Strom und Wasser. Wenn diese Unterlagen vollständig vorliegen, werden sie entweder aufwendig von Hand in die Papierformulare der Abrechnungsdienstleister eingetragen, dann noch die Liste der Nutzerwechsel, die Schornsteinfegerrechnung und die Kosten der Heizungswartung hinzugefügt – oder, wenn Verwaltungen schon fortschrittlich arbeiten, werden die Daten elektronisch übertragen. Der Anteil derer, die dies schon vollelektronisch tun, liegt aber gerade mal bei einem Prozent. Nach Auskunft von Kalorimeta und Ista liegt die Quote der Einreichungen auf Papier immer noch bei ca. 60 Prozent. Somit mühen sich 99 Prozent der Verwalter jedes Jahr zur Vorbereitung ihrer Wohngeldabrechnungen zunächst durch die Unterlagen und hoffen, die Heizungsabrechnung schnellstmöglich erstellt zu bekommen. Die wenigsten aber schaffen dies konsequent innerhalb einer annehmbaren Frist, sodass die Real-

tät meist so aussieht: Erst im März/April liegen die Abrechnungen vor, und damit beginnt die Saison der Eigentümerversammlungen – mit erhöhtem Stressfaktor, denn man ist ja bemüht, alle Versammlungen möglichst bis zu den Sommerferien abzuhalten. Einige Bundesländer, z. B. Bayern, haben hier noch einen leichten Vorteil, wo die Sommerferien teils vier bis fünf Wochen nach den anderen beginnen.

## Der Stressfaktor

Fassen wir also zusammen: Zwei bis drei Monate Stress für die Erstellung der Abrechnung und noch einmal drei, vier Monate lang, um alle Versammlungen abzuhalten. Seit ich meine Ausbildung 1989 begonnen habe, haben es gerade einmal 40 Prozent der Verwaltungen geschafft, auf teilweise elektronische Übertragung umzustellen. Wie ich finde, ein Armutszeugnis für die Verwalter, aber auch für die Abrechnungsfirmen, die zu lange an ihren bestehenden Prozessen festgehalten haben. Nun endlich – nach knapp 30 Jahren – kommt durch die Digitalisierung Bewegung in das „angestaubte“ System. Aktuell zeichnen sich drei Modelle ab, die ich nachfolgend etwas näher beleuchte:

## Full Service Contracting

Immer öfter werden Heizungsanlagen komplett von einem Contractor betrieben. Im Idealfall umfasst das Contracting auch die direkte Abrechnung der Heizkosten mit den nutzenden Bewohnern. So hat der

## DER AUTOR



**RALF MICHELS**

Der Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH ist Präsidiumsmitglied des DDIV.

Verwalter mit der Erstellung der Heizungsabrechnung nichts mehr zu tun. Dies ist aber aufgrund der bestehenden Teilungserklärungen größtenteils nur im Neubau möglich und somit anteilig eher zu vernachlässigen. In meinem Unternehmen sind es gerade mal zwei Objekte, in denen die Heizkosten auf diese Weise abgerechnet werden.

### **Digitalisierung & Smart Metering**

Im Zuge der Digitalisierung soll die Heizkostenabrechnung dahingehend revolutioniert werden, dass sie schon zum Ende des laufenden Abrechnungsjahres bzw. gleich zu Beginn des nächsten, im Januar, vollständig beim Verwalter eingeht. Wie soll das gehen? Durch die Umstellung der Zähler auf Smart Metering müssen die Hausmeister sie nicht mehr eilig an Silvester ablesen, um die Werte an den Verwalter zu übermitteln, der sie dann wiederum den Versorgern weitergibt, damit sie die Endabrechnung erstellen können. Zukünftig wird der Zählerstand dem Versorger automatisch am 31. Dezember eines jeden Jahres elektronisch mitgeteilt, sodass er sofort Anfang Januar seine Abrechnung erstellen und sie automatisch an den Verwalter übersenden kann. KALO ist auf diesem Gebiet sehr innova-

tiv und Vorreiter in Sachen Kundenorientierung. Mit diesem Verfahren ließen sich allein zwei bis drei Wochen einsparen, was in den Verwaltungen zu deutlicher Entspannung führen würde.

Der Prozess ist aber noch nicht zu Ende gedacht: Schon gibt es erste Überlegungen von Versorgungsunternehmen, ihre Energierechnungen direkt dem Abrechnungsunternehmen zuzustellen. Hat der Verwalter dann bereits im Dezember die ihm vorliegenden restlichen Unterlagen an den Abrechnungsdienstleister übersandt, kann der die Einzelabrechnungen bereits Anfang Januar erstellen und noch im Laufe des Monats an den Verwalter übermitteln. Es geht aber noch besser:

Wie wäre es, wenn sich der Versorger die Zählerstände bereits Anfang/Mitte Dezember holt, die Werte aufgrund des Jahresverbrauches zum 31. Dezember hochrechnet und den Abrechnungsunternehmen vor Jahresende übermittelt? So wären die Einzelabrechnungen noch im Dezember zu erstellen, und zum Stichtag 1. Januar läge dem Verwalter nicht nur eine bezahlte und verbuchte Versorgerrechnung vor, an der keinerlei Abgrenzungsbuchungen mehr

## HAUFE.

# STÄRKEN VERBINDEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

Haufe unterstützt Sie auf dem Weg ins digitale Zeitalter – mit Software- und Beratungslösungen, die Sie bei Ihrem individuellen Bedarf abholen.



## VERWALTUNG DIGITAL GEMACHT

Haufe-FIO axera ist die neue Softwaregeneration, die Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Verwaltung eröffnet – von der unkomplizierten mobilen Nutzung bis zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Haufe-FIO  
**axera**

Mehr Informationen unter  
[www.axera.de](http://www.axera.de)

vorzunehmen sind, sondern er wäre auch in der Lage, seine Gesamtwohngeldabrechnungen inklusive Heizkostenabrechnung am 1. Januar zu erstellen und im Laufe des Monats bereits die ersten Versammlungen einzuberufen. Eine klare Verbesserung: Der Verwalter spart sich diverse Buchungen, kann sich für die Erstellung seiner Abrechnungen mehr Zeit lassen, und die Versammlungssaison erweitert sich auf sechs Monate – ohne tägliche Abendveranstaltung, ein echter Mehrwert für alle Mitarbeiter einer Verwaltung!

### **Einfach selber machen?**

Häufig wird darüber diskutiert, warum wir Verwalter uns in die Abhängigkeit von den Abrechnungsdienstleistern begeben. Wir unterstützen deren Marketing und seien ihnen andererseits „hilflos“ ausgeliefert. Wäre es nicht einfacher, die Heizkostenabrechnung selbst zu erstellen?

Erst kürzlich sprach mich eine Gemeinschaft an, ob ich ihre Heizkostenabrechnung nicht selbst übernehmen könne. Sie wären sogar bereit, mehr als für den Abrechnungsunternehmer zu zahlen, denn immerhin wüssten sie dann, dass alles ordnungsgemäß aus einer Hand kommt. Den Versuch haben wir in unserem Unternehmen schon vor Jahren unternommen und erstellen die Heizkostenabrechnung für eine größere Liegenschaft selbst. Zunächst genau für diese Liegenschaft, da dort lediglich je Einheit ein Wärmemengenzähler abzurechnen ist – zudem ein wirklich guter Hausmeister stets zu Jahresbeginn die Zählerstände übermittelt. In unserem ERP-System (Verwaltungssoftware) ist es möglich, die Heizungsabrechnung direkt mit den Zählerständen und Verbrauchsberechnungen in die Wohngeldabrechnung einzufügen. Da uns die Zählerstände bereits Anfang Januar vorliegen, können wir auch sofort mit der Abrechnungserstellung beginnen. Die Eigentümer sind über diese Zusatzleistung sehr erfreut und wissen die Qualität und das Tempo zu schätzen.

Sollten nun alle Verwaltungen die Heizkostenabrechnungen selbst erstellen? Warum noch mehr Aufgaben übernehmen, wo im Kerngeschäft ohnehin schon genug zu tun ist?!

### **Ein lohnendes Zusatzgeschäft?**

Ich sehe hier eher eine Möglichkeit für Verwaltungen, ein lukratives Zusatzgeschäft zu entwickeln und so das Leistungsspektrum zu erweitern. Selbstverständlich muss dieser Schritt wohl überlegt sein, genau wie auch die Begleitumstände, z. B. eine Software, die dies überhaupt ermöglicht, sorgsam zu betrachten sind: Nicht jede Abrechnung ist gleich, Mehrparteienhäuser mit je einem Wärmemengenzähler pro Einheit sind

eher selten, verschiedene Nutzergruppen, Kosten für Warmwasser oder Lüftung machen die Abrechnung komplex. Als ersten Schritt empfehle ich daher, sich die Abrechnungen einzelner Objekte genau anzusehen und zu überprüfen, welche so unkompliziert sind, dass sich das Angebot dieser Zusatzleistung lohnt.

Nun besteht die Erstellung einer Abrechnung aber eben nicht nur aus Zahlenwerk. Es muss auch sichergestellt werden, dass das Gerätemanagement (Heizkostenverteiler, Wasseruhren etc.) vernünftig funktioniert und die Ablesung komplikationsfrei erfolgen kann – was einige Unternehmen als Service anbieten, teils Tochterunternehmen der Abrechnungsdienstleister. Solche Lösungen unterstützt beispielsweise auch die noventic group. Zu beachten ist hierbei jedoch auch, dass die Nutzer spätestens ab 2028 unterjährig über ihre Verbräuche informiert werden müssen.

Die Zukunft hat begonnen. Verwaltungen arbeiten unterschiedlich, und so muss jede für sich entscheiden, wie perspektivisch mit dem Thema Heizkostenabrechnung umzugehen ist. Dabei geht es nicht unbedingt darum, nur einen Weg einzuschlagen. Man kann sich je nach Objekt auch für verschiedene der hier beschriebenen Möglichkeiten entscheiden. Das stumpfsinnige und sinnlose Ausfüllen von Papierformularen allerdings muss aufhören. Schließlich liegen sämtliche Daten über die in der Verwaltung genutzte EDV bereits digital vor, sodass sie auch an Abrechnungsunternehmen elektronisch übermittelt werden können.

Das Interessante daran ist auch, dass viele die Möglichkeit haben, auf den elektronischen Austausch umzustellen, es aber nicht tun, weil dies ja „so viel Arbeit macht“. Unternehmen aber, in denen die Zukunft nicht Einzug hält, werden auf Dauer in diesem anspruchsvollen Markt nicht bestehen können. Eine Zusatzleistung wie die Erstellung der Heizkostenabrechnung anzubieten, ist auch gutes Marketing, das Kunden ans Unternehmen bindet. Eine Gemeinschaft, die sich mit dem Gedanken trägt, ihre Verwaltung zu wechseln, wird den Rundum-Service bei einem potenziellen Nachfolger nicht missen wollen.

Der eigene **Abrechnungsservice** kann für Kunden attraktiv sein.

# KWK- und PV-Strom

Was ist bei der Abrechnung von Mieterstrommodellen zu beachten?



**M**it Wirkung vom Juli 2017 wurde das sog. „Mieterstromgesetz“ erlassen. Dabei handelt es sich streng genommen nicht um ein eigenes Gesetz, sondern um ein Artikelgesetz, das verschiedene bestehende Gesetze änderte, um den Mieterstrom zu regeln.

Der Begriff „Mieterstrom“ ist in § 21 Abs. 3 EEG 2017 legaldefiniert. Folgende Voraussetzungen, die u. a. auch an anderer Stelle niedergelegt sind, müssen erfüllt sein, damit Mieterstrom nach dem EEG mit einem Zuschlag gefördert wird, wenn der Betreiber einer Photovoltaikanlage, der gleichzeitig der Stromlieferant ist, dies beantragt:

- Strom stammt aus PV-Anlage
- Installierte PV-Leistung max. 100 kW<sub>peak</sub>
- PV-Anlage auf, an oder in einem Wohngebäude installiert

## DER AUTOR



**DIPL.-ING HEINZ ULLRICH  
BROSZIEWSKI**

Der Sachverständige für KWK-Anlagen und Wärmenetze befasst sich seit 1995 mit der Konzeption und Betreuung von Mieterstrommodellen, ist ehrenamtlicher Vizepräsident im Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung und Mitglied im juristischen Beirat des Verbandes für Wärmelieferung.  
[www.brosziewski.de](http://www.brosziewski.de)

- Stromlieferung an Letztverbraucher innerhalb des Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang
- Die Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung zur Lieferung ist ausgeschlossen.
- Die Gesamtkosten des an Letztverbraucher gelieferten Stroms betragen höchstens 90 Prozent der Kosten des örtlichen Grundversorgungstarifs.
- Der Lieferant führt für die an Letztverbraucher gelieferte Strommenge die volle EEG-Umlage ab.
- Die Laufzeit des Stromlieferungsvertrags beträgt max. ein Jahr.

Als „Mieterstrom“ werden im Sprachgebrauch häufig auch Versorgungsmodelle mit KWK-Anlagen, also Blockheizkraftwerken, kurz: BHKW, bezeichnet. Die vorstehend zitierte Legaldefinition bezieht sich aber ausschließlich auf Strom aus PV-Anlagen! Der Gesetzgeber wollte die Förderung aus dem EEG-Topf ausschließlich auf Strom aus gebäudebezogenen PV-Anlagen begrenzen. Somit gibt es nun zwei Begriffe:

- PV-Mieterstrom
- KWK-Mieterstrom

## Mieterstrommodell weiter eingegrenzt

Eine PV-Anlage muss sich dem Gesetz zufolge auf, an oder in einem Wohngebäude befinden. Mal abgesehen davon, dass eine solche Anlage innerhalb eines Gebäudes von fragwürdiger Effizienz wäre: Was ist ein

## Gefördert wird **nur Strom** aus **PV-Anlagen**.

Wohngebäude? Auskunft gibt § 3 Nr. 50 EEG 2017: „Wohngebäude' ist jedes Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen, [...]“ Zudem § 21 Abs. 3 S. 2 EEG 2017: „§ 3 Nr. 50 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dient.“

Daraus ist zu schließen, dass belieferte Letztverbraucher – anders als es der Begriff Mieterstrom vermuten ließe – nicht nur Mieter, sondern auch Eigentümer, gewerbliche Mieter, Pächter usw. sein können, sofern sie im Gebäude bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Strom verbrauchen. Was im Gesetzeskontext unter „unmittelbarem räumlichem Zusammenhang“ zu verstehen ist, wurde nicht eindeutig definiert. Die Auslegung kann hier nicht vorgenommen werden. Dazu ist eine eigene juristische Abhandlung erforderlich.

### **Preisgestaltung für PV-Mieterstrom**

Anders als Wärme, für die nach der HeizkostenV nur die entstandenen beweglichen Kosten umgelegt werden dürfen, kann die Stromlieferung durch den Vermieter (resp. durch die WEG) weitgehend frei im Rahmen des Preisrechts bestimmt werden. Nachweise wie bei den Heizkosten sind nicht erforderlich. Dennoch ist eine wesentliche Bedingung zu erfüllen, wenn PV-Mieterstrom den Mieterstromzuschlag nach dem EEG erhalten können soll: Die Kosten für die gesamte Stromlieferung (aus PV-Strom und Zusatzstrom) dürfen die Grenze von 90 Prozent der Kosten des örtlichen Grundversorgungstarifs nicht übersteigen.

Bevor es nun an die eigentliche Frage der Abrechnung geht, müssen die Anforderungen an die Messung geklärt werden. Dazu § 21 Abs. 3 EEG 2017, letzter Satz: „Die Strommenge [...] muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.“ Diese Bestimmung hat außer in einem Sonderfall erhebliche Konsequenzen.

### **Struktur der PV-Mieterstromlieferung**

Die Kundenanlage im Gebäude ist mittels eines sog. Summenzählers mit dem Netz verknüpft. Am Sum-

menzähler wird der Zusatzbezug aus dem Netz entnommen und der PV-Überschuss eingespeist. So ist sichergestellt, dass jeglicher PV-Strom, der im Haus verbraucht wird, allein schon durch die Zählerdifferenz messtechnisch erfasst wird. Dieser einfache Sonderfall (der „Idealfall“) setzt voraus, dass alle Letztverbraucher als Kunden am Mieterstrommodell teilnehmen und dass der Betreiber der PV-Anlage nicht im Gebäude als Eigenstromnutzer wohnt. Streng betrachtet ist in dem rechnerischen Saldo des von den Mietern verbrauchten PV-Stroms auch der interne Stromverlust in der Kundenanlage enthalten. Diese geringe Unschärfe ist jedoch durch den oben zitierten letzten Satz aus § 21 Abs. 3 EEG gedeckt.

Anders liegt der Fall, wenn der Betreiber der PV-Anlage, also der Mieterstromlieferant, selbst Nutzer im Gebäude ist. Für die Eigenstromnutzung kann der Betreiber die Kürzung der EEG-Umlage auf 40 Prozent in Anspruch nehmen (§ 61 b Nr. 1 EEG). Dazu muss er nachweisen, dass die Kilowattstunden, für die er das Privileg beansprucht, zeitgleich mit der Entnahme in der PV-Anlage erzeugt worden sind (§ 61 h EEG). Da der messtechnische und administrative Aufwand hier recht hoch ist, sollte der Betreiber in Erwägung ziehen, auf das Privileg zu verzichten und sich selbst als Letztverbraucher wie einen Mieter einzuordnen.

Komplexer ist das Vorgehen, wenn einer der Mieter von seinem Recht Gebrauch machen will, seinen Strom von einem Lieferanten freier Wahl zu beziehen. Dann ist die Umsetzung des Modells ohne intelligente Messsysteme (iMSys) im gesamten Gebäude zur Feststellung der an Mieterstromkunden zeitgleich gelieferten Kilowattstunden gar nicht möglich. Soll die PV-Anlage gar mit einem BHKW im Haus kombiniert und der Zuschlag für PV-Mieterstrom in Anspruch genommen werden, kommt der Betreiber um die Installation und die regelmäßige Auswertung der iMSys nicht herum.

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben ist der Anlagenbetreiber in jedem Fall Vollstromlieferant. Bei mehr als einem Letztverbraucher im Gebäude eine Teilstromlieferung nur aus der Anlage zu realisieren, ist praktisch nicht möglich. Der Betreiber muss, da die Stromerzeugung allein schon aus praktischen Erwägungen niemals 100 Prozent des Bedarfs im Gebäude decken kann, Zusatzstrom beschaffen und mit seiner Erzeugung „mischen“. Die Abrechnung erfolgt dann zum Haustarif, der bei Inanspruchnahme des Zuschlags für PV-Mieterstrom 90 Prozent des örtlichen Grundversorgungstarifs nicht übersteigen darf.

Da der Zusatzbezug kaum zu deutlich besseren Konditionen als der Normalbezug zu beschaffen ist, wird also ein Teil des Zuschlags für die Quersubventionierung aufgezehrt.

Diese Restriktion besteht bei KWK-Mieterstrom nicht! Der Betreiber kann auch auf den Mieterstromzuschlag verzichten, er ist dann in der Bepreisung des Hausstroms frei.

In der Abrechnung müssen einige Angaben gemacht werden, die im Energierecht festgelegt sind:

- Zählerstände
- Verbrauch
- Vorjahresverbrauch
- Preis pro kWh
- Grundpreis
- EEG-Umlage
- Gesamtkosten netto und brutto mit Umsatzsteuerausweis
- nach Handelsrecht übliche Angaben
- Meldepflichten und weitere Auflagen

Vermieter bzw. WEG, die in das Mieterstrommodell einsteigen wollen, sollten sich vor Aufnahme des Betriebs hier unbedingt fachkundige Unterstützung holen. Denn nebenher bestehen umfangreiche Meldepflichten bei der Bundesnetzagentur, beim Hauptzollamt, beim Verteilnetzbetreiber und auch beim Übertragungsnetzbetreiber. Sie alle hier auch nur kurz zu beschreiben, würde den verfügbaren Rahmen sprengen.

### Abschließender Hinweis

Es ist ein verbreitetes Missverständnis, dass eine WEG sich selbst mit Strom versorgen kann. Eigenversorgung im Sinne des EEG erfordert die 100-prozentige Personenidentität zwischen Stromerzeuger und Stromnutzer. Diese sehr enge Identität ist aber bei einer WEG allein schon deswegen nicht gegeben, weil die WEG gegenüber den Teileigentümern eine eigene Rechtspersönlichkeit darstellt. Und wenn nur ein Teileigentum vermietet ist, ist die Eigenversorgung erst recht nicht möglich. Auch in einer WEG handelt es sich stets um eine Stromlieferung an Dritte!

Immoware24 ist die professionelle **Online-Verwaltungssoftware** für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.



**NEU!**

## Mieterhöhungsassistent

Mieter: Lisa Mustermann

| Miete (N)                | aktuell               | Erhöhung              | neu                   | effektiv | nominal  |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|----------|
| € monatl.                | 415,00 €              | ↑ 41,00 €             | ↑ 456,00 €            | ↑ 9,88 % | ↑ 9,88 % |
| €/m <sup>2</sup> monatl. | 8,30 €/m <sup>2</sup> | 0,82 €/m <sup>2</sup> | 9,12 €/m <sup>2</sup> |          |          |



Unser Mieterhöhungsassistent bietet u.a.:

- ✓ Erhöhung nach Index- und ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel
- ✓ objektübergreifend Mieterhöhungspotential prüfen
- ✓ automatische Berechnung der neuen Miete
- ✓ komfortable Generierung der Ankündigungsschreiben und Verteilung durch klassischen Versand, E-POSTBRIEF oder Freigabe über das Mieterportal
- ✓ Verwaltung des gesamten Mieterhöhungsprozess bis zum positiven oder negativen Abschluss

Zünden Sie den Rendite-Turbo!

**Immoware24 Produkthighlights** +++ NEU: Mieterhöhungsassistent +++ Service-Portal für Mieter und Eigentümer +++ Komplett integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

Immoware24 GmbH  
Magdeburger Straße 51  
06112 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord  
Channel 8  
Harburger Schloßstraße 30  
21079 Hamburg

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

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

[www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)  
vertrieb@immoware24.de

# Die Einrohrheizung

Das BGH-Urteil zur Abrechnung nicht erfasster Verbrauchswärme von Einrohrheizungsanlagen hat Folgen. Eine Erläuterung.

**M**it seinem Urteil vom 15. März 2017 hat der BGH entschieden, dass § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkostenV auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar ist (VIII ZR 5/16). Dabei wurde formell auf den Gesetzestext mit dem eindeutigen Wortlaut „freiliegende Rohrleitungen“ abgehoben und eine Regelungslücke verworfen, die die Anwendung der Rohrwärme Korrektur gemäß VDI 2077 Bl. 3.5 bei nicht frei liegenden Leitungen (z. B. im Estrich) ermöglicht.

Da nach diesem Urteil die Korrektur der nicht erfassten Wärmeabgabe von nicht frei liegenden Rohrleitungen nicht mehr zulässig ist, drohen nun bei Pauschalabrechnung mit zu niedrigem Verbrauchswärmeanteil Kürzungen, oder aber unplausibel hohe Abrechnungen sind bei den Nutzern nicht eintreibbar. In der Folge des BGH-Urteils werden Betriebsänderungen der betroffenen Heizungsanlagen erforderlich. Wie bis zur erfolgreichen Sanierung des Heizbetriebs abgerechnet werden könnte, wird im Folgendem dargelegt.

## DER AUTOR



### DIPL.-ING. JOACHIM WIEN

Der Sachverständige für Heizkostenabrechnung ist Mitarbeiter im Arbeitsausschuss Wärmehähler der PTB-VV und im technischen Beirat des Verbandes für Wärmelieferung sowie in der Normung von Heizkostenverteilern, Wärmehählern und Wasserzählern und seit 1996 für die Minol-Gruppe tätig.

### Was Heizkostenverteiler nicht erfassen

Heizkostenverteiler werden auf die Heizflächen montiert und erfassen an einem repräsentativen Ort die Temperatur der Heizkörperoberfläche als Kennwert für die Wärmelieferung. Die Wärmeabgabe der Rohre wird nicht erfasst. Hinzu kommt eine zweite Wärmequelle: Nur im Vorlauf wird der Heizkörper abgesperrt, und das Heizwasser fließt dann am offenen Rücklaufanschluss vorbei. Thermische Unterschiede sowie Turbulenzen in der Rohrleitung verursachen eine Strömung innerhalb des Rücklaufanschlusses, die Heizwasser in den Heizkörper aufsteigen lässt. Aufgezeigt wurde dieser Effekt durch die Zählung elektronischer Heizkostenverteiler bei abgestellten Heizkörpern. Auch in der Thermographie ist die großflächige Erwärmung durch das rezirkulierende Heizwasser sichtbar. Die Messung für ein Gutachten von IEMB, Berlin, ergab, dass bei geschlossenem Ventil mit 101 W noch fast ein Drittel der bei voll geöffnetem Lanzenventil erreichbaren Leistung von 316 W vorhanden war. Messungen mit Wärmehählern in Einrohrheizkreisen ermitteln die bei abgestellten Heizkörpern noch abgenommene Leistung, die aufgrund ihrer Höhe nicht allein von der Ringleitung in der Wohnung geliefert werden konnte. Gemessen wurden Werte, die über 50 Prozent höher als die Normleistung der vorhandenen Rohrleitungen waren – dieser Anteil wurde von den durch Rezirkulation erwärmten Heizkörpern geliefert. Bei den westdeutschen Einrohranlagen liegen die Rohrleitungen in den Wohnungen zu über 98 Prozent im Estrich und sind damit nicht freiliegend.

### Wie wirkt sich das aus?

Der hohe Anteil der nicht erfassten Wärmelieferung verursacht eine Verzerrung der Kosten: Über den erhöhten Einheitenpreis zahlt ein Vielverbraucher einen Teil der Heizkosten der Wenigverbraucher.

Dazu ein Beispiel: Die Auswertung einer Anlage ergibt für einen Nutzer mit hohem Verbrauch einen Rohrwärme-Anteil von 1 500 Einheiten und 4 500 abgelesenen Einheiten am Heizkörper. Für einen wenig verbrauchenden Nutzer ergibt sich ein Einheitenanteil von 50 über Heizkörper und 930 über Rohrwärme. Nach der Anzeige der Heizkostenverteiler ergibt sich also ein Kostenverhältnis beider Nutzer von 1:90 – also so unplausibel, dass die Abrechnung nicht klagfähig ist. Nach VDI-Korrektur mit dem gesamten Wärmeanteil von 980 E zu 6 000 E liegt das Verhältnis bei 1:6 und entspricht der tatsächlichen gesamten Wärmeabnahme.

### Die Pauschalabrechnung

Überwiegt die unbeeinflussbar gelieferte ungemessene Wärme, kann rechtlich eine Pauschalabrechnung gefordert werden, mit der Begründung, die Wärmelieferung sei überwiegend vom Nutzer nicht beeinflussbar. Der in der Literatur vorgeschlagene Grenzwert eines Verbrauchswärmeanteils von 0,215 ist aber nur theoretisch und mit vielen Randbedingungen postuliert, die nicht gesichert für einzelne Heizungsanlagen zutreffend sind. Fehlertoleranzen in der Berechnung

## ZUM NACHLESEN

*Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung, 9. Auflage 2018*

*IEMB-Bericht 2-94/2001 vom 22.2.2002*

*Dietmar Wall, Berlin: Anmerkungen zu BGH VIII ZR 5-16 freiliegende Leitungen, Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 6/2017*

*Prof. Siegbert Lammel: Heizkostenverordnung, Kommentar, 4. Auflage 2015*

*Wien: Heizkostenausfälle verhindern. Erforderliche Betriebsänderungen in Einrohrheizungsanlagen – Tipps für die Praxis, Heizungsjournal 1-2/2019*

*Wien: Einrohrheizungen – Probleme und positive Eigenschaften, DDIVaktuell 1/15, S. 26.f.*



Connect now. ....  
Zukunftssicher vernetzt!

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**

des Verbrauchswärmeanteils in der VDI 2077 ergeben sich u. a. aus dem angenommenen Nutzungsgrad der Heizungsanlage mit pauschal 0,8. Die tatsächliche Höhe bei verbundenen Anlagen liegt je nach Betrieb und Art zwischen 0,65 und 0,85. Was elektronische Heizkostenverteiler anzeigen, hängt vom gewählten Exponenten ab. Im Bereich der Betriebstemperaturen von Einrohrheizungen liegt zwischen Exponent 1,1 und 1,35 bei gleicher Wärmeabnahme ein Unterschied von ca. 15 Prozent. Die Berechnung der Bewertungsfaktoren  $K_q$  und  $K_c$  haben je drei Prozent Toleranz. In Anlehnung an die neuere Rechtsprechung kann 0,15 als Grenzwert des Verbrauchswärmeanteils als sicherer angesehen und dann pauschal nach Fläche abgerechnet werden (z. B. LG Bamberg 2S 16/12 WEG vom 7.8.2014). Mieter haben dann ein Kürzungsrecht von 15 Prozent.

**Schätzung unplausibler Werte**

Im beschriebenen Beispiel ergaben sich nicht für alle Nutzer grob unzutreffende Kostenanteile, die eine Aufhebung der Abrechnung erfordern. Eine Korrektur war aber aufgrund extrem hoher Kostenanteile zwingend für mindestens sechs von 65 Nutzern erforderlich. Der Rechtsprechung zufolge kann man physikalisch nicht plausible hohe Kostenanteile durch Schätzungen ersetzen (BGH, Beschluss vom 5.3.2013 – VIII ZR 310/12). Auch das LG Karlsruhe hat im Fall einer kleinen Liegenschaft mit Einrohrheizung und sechs Nutzern entschieden: Bei erkennbar unplausibler Höhe der Heizkostenverteilerheiten muss die Ursache nicht geklärt, sondern der Wert durch eine Schätzung nach § 9 a HeizkostenV ersetzt werden (Az. 11 S 8/18, vom 25.9.2018). Es musste der Erfassungswert nur eines Nutzers korrigiert werden. Damit ist eine rechtliche Anerkennung dieser Lösung durch Urteile gegeben.

Sinnvoll ist dieses Verfahren, wenn der Verbrauchsanteil von Nutzern mehr als 300 Prozent über dem Durchschnitt liegt. Zwar bedeutet die Schätzung nach vergleichbaren Räumen oder Zeiträumen einen erheblichen Mehraufwand für die Abrechnung, stellt aber sicher, dass sie ohne Kürzung akzeptiert werden muss. Zur sachgerechten Prüfung der Schätzwerte kann der Vergleich mit dem prozentualen Anteil gemäß VDI-Korrektur eine Orientierungshilfe geben. Die Grenze liegt beim maximal

möglichen Anteil von 25 Prozent für die per Schätzung abgerechnete Fläche.

**Die Abrechnungsbasis verbessern**

Dem Beschluss des LG Neubrandenburg vom 23.3.2013 zufolge, sind Gebäudeeigentümer bei zu geringer Verbrauchserfassung dazu verpflichtet, Maßnahmen nach VDI 2077 umzusetzen (Az. 1 S 75/12). Dies wurde auch 2005 schon in der gemeinsamen Erklärung zur Abrechnung von Einrohrheizungen des GdW und der Abrechnungsunternehmen empfohlen:

**Verbrauchs-/Grundkosten-Schlüssel**

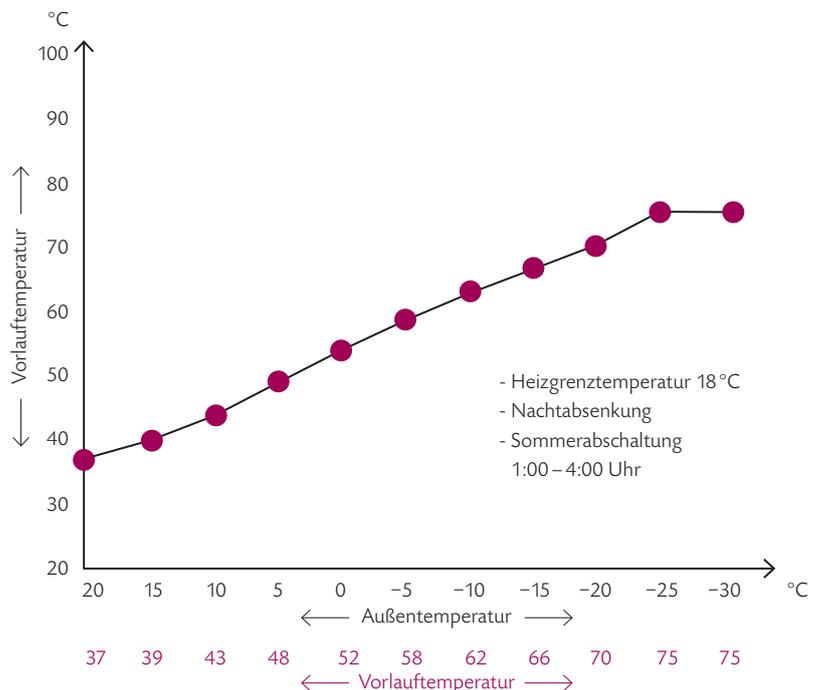
Bei Abrechnungen mit einem Verbrauchskostenanteil über 50 Prozent sollte der Schlüssel für Verbrauchs- und Grundkosten zur folgenden Heizperiode auf 50:50 geändert werden, um die nicht erfasste Wärmemenge stärker mit dem Grundkostenanteil abzubilden. Dazu das LG Meinigen (Az. 4S 58/09) mit Urteil vom 25.6.2009: Mit dem Grundkostenanteil von 50 Prozent ist die ungemessene Wärme bereits wesentlich berücksichtigt und somit muss die Heizkostenabrechnung nicht aufgehoben werden.

**Heizkurvenabsenkung**

Für die Reduzierung sowohl der Wärmeabgabe der Heizkörper als auch des Eintrags von Wärme durch Rezirkulation in den Heizkörper ist die Absenkung der Vorlauftemperaturkurve entscheidend. Bei Heizungsanlagen mit Mischerregelung ist dies durch eine Änderung

**Kennlinie Einrohrheizung**

Empfehlung einer Heizkurve für Einrohrsysteme



der Einstellung zu erreichen – optimal mit frei programmierbarer Regelung (z. B. Samson Trovis, Kieback & Peter). Ergänzend sollte sich die Anlage im Sommer bei Außentemperaturen ab 18 °C und über die Nachtabsenkung auch nachts abschalten, damit sie bei nächtlichen Temperaturabfällen auf z. B. 16 °C nicht heizt.

Im Fall der oben beschriebenen Anlage werden durch die Heizkurvenabsenkung die Anteile der ungemessenen Wärme halbiert, womit sich der Kostenunterschied nach Heizkörperanzeige auf das Verhältnis 1:10 reduziert. Der erwähnte Wenigverbraucher kommt damit auf 515 Einheiten nach Heizkörper und 465 Einheiten Rohrwärme, insgesamt wieder 980 Einheiten. Der Vielverbraucher kommt so auf 5 250 Einheiten nach Heizkörper und 750 Einheiten Rohrwärme, insgesamt 6 000 Einheiten. Das Ergebnis entspricht dem realen Verbrauchsunterschied deutlich besser, sodass die Abrechnung ohne Korrektur nach VDI 2077 erfolgen kann.

Ein Sonderfall ist das Regelungssystem IndiControl, ein Patent der GWG Kassel, für horizontale Einrohrheizungen: Es stellt eine Mindesttemperaturdifferenz zwischen Vor- und Rücklaufleitung sicher und variiert den Durchfluss durch den Einrohrkreis lastabhängig anhand der Temperaturdifferenz. Diese Regelung hat eine wesentlich erhöhte Erfassung und hohe Einsparungen in Pilotanlagen erreicht.

### **Heizkurvenregelung über Brennersteuerung und zusätzlich Warmwasserbereitung**

Die Heizkurvenregelung über die Brennersteuerung ist ein Sonderfall und stellt ein vereinfachtes Konzept für die Regulierung der Vorlauftemperatur dar: Ohne Mischer dient die Steuerung der Brennerlaufzeit zur Erzeugung der gewünschten Vorlauftemperatur für die Raumheizung. Die Umschaltung zur Warmwasserbereitung erfolgt über eine Pumpenansteuerung. Der Heizkessel fährt dann die Temperatur für die Warmwasserbereitung auf über 65 °C hoch. Nach dem Umschalten auf die Betriebsart „Raumheizung“ wird damit eine nicht benötigte hohe Heizwassertemperatur von 65 °C ins Einrohrheizsystem gedrückt und erzeugt eine hohe Rohrwärmeabgabe. Dies erfolgt aber bis zu 18 mal am Tag. Die Nachrüstung einer Mischerregelung mit einer frei programmierbaren Regelungselektronik ist daher erforderlich.

### **Einsatz von Wärmehählern**

Die Wärmehählermessung in einer horizontalen Einrohrheizung mit geschlossenem Heizkreis je Nutzeinheit ist die teuerste Lösung. Durch sie wird die gesamte Wärmeabgabe in der Wohnung erfasst – also auch die nicht über die Heizkörper abgegebene Menge



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, ein zentrales Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

#### **ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH**

Rahlstedter Str. 73–75  
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargas  
info@alco-immobilien.de  
www.alco-immobilien.de



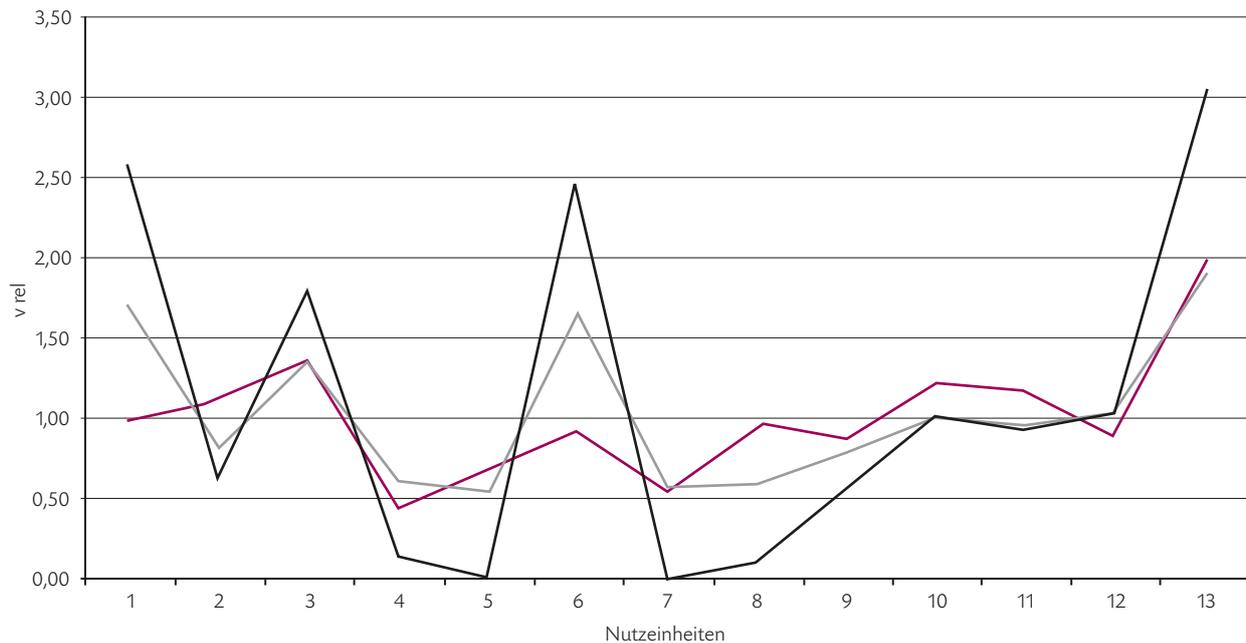
Junges dynamisches Unternehmen auf dem Immobilienverwaltungssektor möchte expandieren und ist am Kauf oder der Übernahme eines Immobilienverwaltungsunternehmens im Großraum Frankfurt interessiert.

Strikte Vertraulichkeit wird gewährleistet.  
Angebote unter Chiffre Nr. 210312 an

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH  
Susanne Meier ♦ Arabellastraße 17, 81925 München  
Mail: smeier@avr-verlag.de

## Anlagenauswertung

Messergebnisse im Vergleich: EHKV (schwarz), EHKV, korrigiert nach VDI 2077 (grau), Verdunster Vorjahr (lila)



sowie die von Heizkörpern unterhalb der Ansprechgrenze der Heizkostenverteiler abgegebene Wärme.

### Heizkostenverteiler nach Verdunstungsprinzip

Für eine Übergangszeit, wenn die Möglichkeit einer Sanierung des Heizungsanlagenbetriebs nicht besteht, kann der Wechsel zur Erfassung mit Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip eine Lösung sein, sofern dies normativ zulässig ist.

Wie die grafische Darstellung einer Anlagenauswertung zeigt, sind die Verbrauchswerte des Verdunsters ähnlich den mit dem VDI-Rohrwärmeverfahren korrigierten Werten des elektronischen Heizkostenverteilers (EHKV) des Folgejahres.

Dass Verdunster bei Einrohranlagen so gute Erfassungsergebnisse erzielen, liegt daran, dass jede Erwärmung der Raumluft die Messflüssigkeit in den Heizkostenverteiler verdunsten lässt. Selbst bei wegen der Rohrwärme fast ganzjährig abgestellten Heizkörpern verursacht diese Verdunstung die Zählung von Einheiten, die wie die VDI-Korrektur ausgleichend wirkt.

**Unplausible Abrechnungswerte** lassen sich auch ohne Korrektur vermeiden.

## FAZIT

Über Schätzungen nach § 9 a HeizkostenV können verbrauchsabhängige Abrechnungen auch bei schlechterer Erfassung mit erheblichem Mehraufwand noch sichergestellt werden. Der Wechsel zu 50 Prozent Verbrauchskostenanteil für die nächste Heizperiode hilft wesentlich. Bei zu geringen Verbrauchswärmeanteilen kann eine Pauschalabrechnung erforderlich sein. Der Wegfall der Korrektur der Erfassungsergebnisse über die VDI 2077 für Heizungsanlagen mit nicht frei liegenden Rohrleitungen (z. B. im Estrich) erfordert, dass der Heizungsbetrieb bei Anlagen mit geringer Wärmeleistung über die Heizkörper schnell verändert wird. Dazu dient eine Absenkung der Heizungsvorlauftemperaturkurve, bei Anlagen mit Heizkurvenregelung über Brennersteuerung mit Warmwasserbereitung der Einbau eines Mischers (oder eines Regelventils mit Einspritzschaltung) oder von Wärmezählern. Für eine Übergangszeit ohne die Möglichkeit einer Sanierung des Heizungsanlagenbetriebs kann der Wechsel zur Erfassung mit Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip eine Lösung sein. Bei Verbrauchswärmeanteilen unter 0,1 sind über 20 Prozent Heizwärmeeinsparung erfahrungsgemäß möglich – die Durchführung einer optimalen Sanierung des Betriebs der Heizungsanlage erfüllt damit das wesentliche Ziel der Heizkostenverordnung, Primärenergieverbräuche zu verringern.

# VERANSTALTUNGSHIGHLIGHTS 2019



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen. Investieren Sie in Ihre unternehmerische Zukunft: Profitieren Sie von erfahrenen Referenten und praxisrelevanten Fragestellungen.



## 8. DDIV-WINTERTAGUNG

27. Januar – 1. Februar 2019

Salzburger Hof | Leogang | Österreich

Weiterbildung vor alpiner Kulisse. Auch bei der 8. DDIV-Wintertagung starten Sie mit exzellenter Fortbildung in das neue Verwalterjahr – im exklusiv gebuchten Hotel.



## FORUM ZUKUNFT IV

20.–21. März 2019

Hotel Elephant | Weimar

Prozessoptimierung, Digitalisierung, wirtschaftliche & personalspezifische Benchmarks – Unternehmen, die sich intensiv mit ihrer Zukunft auseinandersetzen, können entscheidende Potenziale heben.



## 3. DDIV-SOMMERAKADEMIE

12.–17. Mai 2019

Hotel Riu Palace Bonanza Playa | Mallorca

Sonne, Meer und Weiterbildung: Mallorca heißt Sie zur 3. DDIV-Sommerakademie willkommen! Informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – einfach eine ideale Kombination.



## 4. DDIV-GOLF-CUP

13. Juni 2019

Spa & Golf Resort Weimarer Land | Weimar

Entspanntes netzwerken auf dem Grün: Knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.



## 27. DEUTSCHER VERWALTERTAG

12.–13. September 2019

Estrel Berlin

Ein praxisnahes Fachprogramm, innovative Themen und exklusive Netzwerkmöglichkeiten erwarten Sie auch im kommenden Jahr beim wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen und auf der größten Fachmesse der Branche.

Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

# Smarte Perspektiven

Wie sieht sie aus, die Zukunft der Verbrauchsmessung und -abrechnung?

Von Andrea Körner

**U**m mit ihren Angeboten für die Wohnungswirtschaft am Puls der Zeit zu sein, entwickeln Messdienstleister ihre Services kontinuierlich weiter. So werden die Verbrauchsdaten der Nutzer heute bereits zunehmend aus der Ferne ausgelesen, anstatt einmal jährlich vor Ort an Heizkostenverteilern und Wasserzählern in den Wohnungen. Der Termin mit dem Ableser entfällt; das macht es nicht nur Bewohnern, sondern auch vielen Verwaltungen leichter. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihre Prozesse digitalisieren – auch in Hinblick auf kommende gesetzliche Vorgaben. So wird mit der Novelle der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (Energy Efficiency Directive, EED), die voraussichtlich in den kommenden Monaten verabschiedet wird, die Fernablesung zum Standard. Die EED schreibt nämlich vor: Ab 2020 installierte Zähler und Kostenverteiler sollen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist. Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler sollen bis 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Das Ziel: Ab 2022 sollen Hausbewohner unterjährig Verbrauchsinformationen erhalten, vorausgesetzt, die erforderliche Messtechnik ist im Haus verfügbar.

Wie aber, mit welchen Geräten und Infrastrukturen, lässt sich dies technisch darstellen? Und welche

Lösungen bieten die Messdienstleister dazu an? „Wohin geht die Reise?“, fragten wir die auf diesem Gebiet tätigen DDIV-Premiumpartner, und sie zeigen hier ihre Perspektiven auf:

## **ista: komfortable Erfassung – heute und in Zukunft**

Moderne Endgeräte verfügen nicht nur über einen integrierten Sender, sondern auch über einen Empfänger. Auf dieser Basis lassen sich Funksysteme realisieren, bei denen die Endgeräte untereinander kommunizieren. Dies ermöglicht die professionelle Ablesung, Umprogrammierung oder Überprüfung der Heizkostenverteiler und Zähler ohne Betreten der Wohnung bzw. Liegenschaft. Eine solche Lösung stellt das Funksystem symphonic sensor net des Immobiliendienstleisters ista dar. Hier werden sämtliche Verbrauchsdaten automatisch erfasst und drahtlos übertragen. Dazu baut die Lösung nur gelegentlich ein Netzwerk auf, über das die Daten der Endgeräte an eine zentrale Kommunikationseinheit weitergeleitet werden. Sie sendet die Verbrauchswerte per Telekommunikation an ein Rechenzentrum, wo die abrechnungsbezogene Weiterverarbeitung erfolgt.

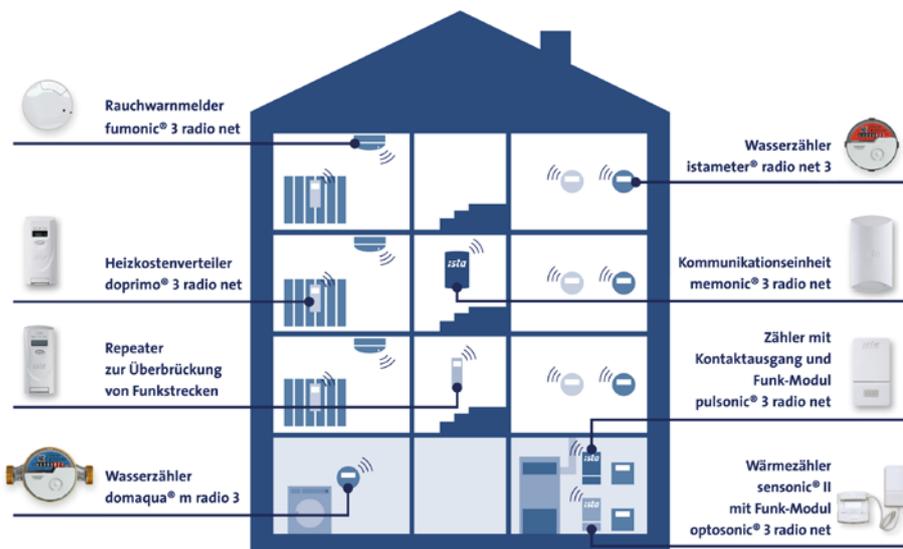
Diese durchgehende elektronische Kommunikationskette vom Endgerät bis zur Abrechnung sorgt für eine ebenso schnelle wie fehlerfreie Datenerfassung. Gleichzeitig werden die Daten häufiger als einmal im Jahr erfasst, was auch im Fall eines Mieterwechsels eine stichtaggenaue Abrechnung ermöglicht.

Die automatische Fernauslesung von Verbräuchen dient zudem als Basis für weitere Dienstleistungen und Services. So hat ista einen ganzheitlichen Standard für die digitale Verwaltung und Heizkostenabrechnung von Gebäuden entwickelt, der neben der termingerechten Verbrauchsablesung unter anderem die unterjährige Funktionsprüfung der eingesetzten Mess- und Verteilgeräte ermöglicht. Eine zentrale Rolle spielt das Webportal für Vermieter, über das sich sämtliche abrechnungsrelevanten Daten komfortabel verwalten und übermitteln lassen.

### Verbrauchserfassung per NB-IoT

Noch einen Schritt weiter geht eine Technologie, die den Wohnungssektor mittelfristig revolutionieren dürfte: NB-IoT, das Kürzel steht für Narrow Band Internet of Things, ermöglicht die Vernetzung von Endgeräten über das Internet und zeichnet sich dabei durch eine hohe Gebäudedurchdringung aus. So lässt sich selbst Messtechnik in Tiefgaragen automatisch auslesen. Gemeinsam mit der Deutschen Telekom evaluiert ista derzeit das Potenzial von NB-IoT für die schnelle und sichere Datenübertragung in Mehrfamilienhäusern.

Perspektivisch lässt sich auf Grundlage der Technologie zudem eine breite Vielfalt weiterer Anwendungsfelder realisieren, von denen Verwalter, Eigentümer und Mieter gleichermaßen profitieren können: Von Smart Building-Ansätzen wie Energiemonitoring und -management auf Gebäudeebene bis hin zur zeitnahen Visualisierung von Energieverbräuchen für die Bewohner ist einiges denkbar. Ebenso könnten Zugangsrechte und -kontrollen für Gebäude bzw. Wohnungen automatisch verwaltet oder Tiefgaragenplätze zugeteilt werden. Der Digitalisierung von Gebäuden sind keine Grenzen gesetzt.



Mit dem Funksystem symphonic sensor net lassen sich sämtliche Daten von Mess- und Verteilgeräten sowie Rauchwarnmeldern komfortabel fernauslesen.

**Psst...  
Wir halten dicht!**



**Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbaubestandes sowie Kellergrundleitungen**

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- Schadensanalyse
- Planungshilfe
- Sanierung mit Inlinern

**TBS-Rinne GmbH**

Tiefbau mit Tradition

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

**DDIV** aktuell  
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**  
**FACHBEITRÄGE** aus  
**DDIVaktuell** seit 2013!



www.archiv.ddivaktuell.de



### **KALO: Synergien durch Vernetzung und Integration**

Die Hamburger KALORIMETA GmbH bietet eine vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen sowie intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen an. Das Portfolio umfasst unter anderem die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse sowie die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten. Dabei setzen die Hamburger konsequent auf digitale Anwendungen, beispielsweise integrierte Abrechnungslösungen in Kooperation mit Wodis Sigma und anderen Anbietern, den automatischen Rechnungs-Workflow oder den Service kaloPRINT, der Druck und Versand von Heiz- und Betriebskostenabrechnung übernimmt. Um die Abrechnung für Verwalter weiter zu vereinfachen, kooperiert KALO mit der Verwaltungsplattform etg24. Ist sie in einer Verwaltung im Einsatz, kann KALO Informationen zur Heizkostenabrechnung oder anderen Dienstleistungen direkt in das Portal, und Verwalter können die Dokumente Bewohnern bzw. Eigentümern zeitnah digital zur Verfügung stellen. So entfallen der sonst sehr zeitintensive Bearbeitungsprozess, die Portokosten sowie der mögliche Medienbruch mit Datenverlust.

### **Vernetzte Infrastrukturen**

Mit Blick auf die für die Branche unausweichliche Digitalisierung liegt die Zukunft in der modernen Automatic-Meter-Reading-Funktechnologie (AMR) und für Open-Metering-Systeme (OMS) zertifizierten Geräten sowie in nicht-proprietären Systemen. Über eine solche vernetzte Infrastruktur werden die erfassten Verbrauchswerte von Funk-Heizkostenverteilern, Funk-Wasserzählern und Funk-Wärmezählern über Netzwerkknoten und Gateways sicher und direkt an den Messdienstleister übermittelt. Das verringert nicht nur den Aufwand, sondern steigert auch die Qualität und die Schnelligkeit der Abrechnungen, insbesondere in Kombination mit integrierten Abrechnungslösungen. Der Einsatz von Funktechnologie und intelligenten Anwendungen entlastet Verwaltungen in vielen Bereichen, zugleich bringt er neue Services hervor, die das Leistungsspektrum erweitern, aber auch neue Anforderungen wie die des EED erfüllen

können: Hier kommt die von KALOs dänischem Schwesterunternehmen KeepFocus entwickelte App „Cards“ ins Spiel. Sie visualisiert kontinuierlich und zeitnah das Nutzerverhalten und motiviert mit individuellen Benchmark-Sets zum bewussteren und sparsameren Verbrauch. In Dänemark ist die App bereits erfolgreich im Einsatz.

### **Minol: Auf dem Weg zur Smart City**

Messdienstleister Minol bietet mit dem smarten Funksystem Minol Connect die Grundlage für digitale Prozesse in der Verwaltung. Es vernetzt die Messtechnik und die Rauchwarnmelder in den Wohnungen, aber auch andere Endgeräte und Sensoren, die für die Bewirtschaftung, den Komfort und die Sicherheit in Wohngebäuden relevant sind, und liest deren Daten aus. Das können etwa Verbrauchszähler auf Hausebene, Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren oder Smart-Home-Lösungen sein. Die Daten werden über ein zentrales Gateway in eine sichere, in Deutschland betriebene Cloud übertragen und stehen dann für webbasierte Anwendungen zur Verfügung. Minol Connect ist ein offenes System, das auf dem internationalen Standard LoRaWAN (Long Range Wide Area Network) basiert. So lassen sich Endgeräte unterschiedlicher Hersteller in das gleiche Netz integrieren.

### **Unterjährige Verbrauchsinformation**

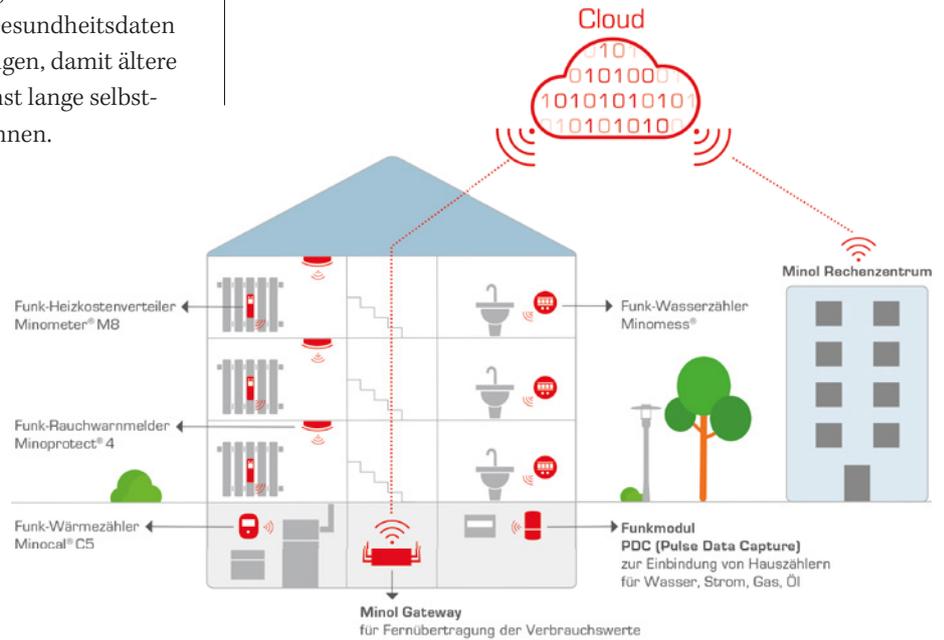
Über dieses System sind Hausbewohner immer über Verbrauchswerte und die Kostentendenz für ihre Wohnung informiert, können so ihr Nutzungsverhalten ändern, um Energie und Kosten zu sparen. Aber auch Verwalter haben den Energieverbrauch ihrer Gebäude mittels Energiemonitoring stets im Blick. Darüber hinaus lassen sich Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren in das Netz einbinden, um Schimmel vorzubeugen oder Leckagen schneller zu erkennen. Nicht zuletzt macht die Fernauslesung auch die klassische Heizkostenabrechnung schneller und komfortabler: Weil alle Verbrauchswerte pünktlich zum Stichtag vorliegen, sind Verbrauchsschätzungen nicht mehr erforderlich, viele Rückfragen und Reklamationen von Nutzern erübrigen sich.

### Erweiterte Funktionen

Smarte Funksysteme sind aber auch ausbaufähig und könnten künftig weitere Funktionen übernehmen, z. B. im Bereich Ambient Assisted Living: Solche Assistenzsysteme, die Personen orten oder Gesundheitsdaten übermitteln, schaffen Voraussetzungen, damit ältere oder behinderte Menschen möglichst lange selbstständig in ihrer Wohnung leben können.

Digitale Prozesse, Cloud Services und Fernauslesung bedeuten also nicht nur einen Quantensprung für die Qualität der Abrechnung und eröffnen viele neue Möglichkeiten. Sie gestalten die Zukunft der Wohnungswirtschaft und stehen dabei erst am Anfang: Gebäude werden künftig nicht mehr nur Immobilien zum Wohnen oder zur gewerblichen Nutzung sein – sie werden vernetzt

und damit zu Bindegliedern und Bestandteilen eines zunehmend digitalisierten Lebens in der Smart City.



Minol Connect: Zähler und andere Endgeräte in Gebäuden übertragen ihre Daten in eine sichere Cloud. Das ist die Grundlage verschiedener webbasierter Anwendungen für Wohnungswirtschaft und Hausbewohner.

# M ein Partner für M-net Glasfaser-TV

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

Jetzt  
persönlich  
beraten lassen:  
0800 6649336

Ernst Stadler,  
Geschäftsführer Hausgrund GmbH,  
im Gespräch mit Manuel Schmolly,  
Account Manager M-net (rechts)

**M-net**  
Mein Netz

# Das steht an

Noch bis Mitte des Jahres wird Kabel-TV digitalisiert.

Von Andrea Körner



**S**eit Sommer 2018 läuft in vielen Regionen Deutschlands die Umstellung des Kabel-TV-Netzes von analog auf digital. Mit der Abschaltung des analogen Signals schaffen die Kabelnetzbetreiber u. a. Platz für mehr Programme in HD und UHD. In Bayern, Bremen und Sachsen endete die Umstellung bereits 2018 – in vielen anderen Bundesländern wird sie noch bis Mitte 2019 andauern. Vodafone stellt Ende März 2019 die letzten TV-Haushalte um, bei PÿUR erfolgt der Abschluss der Digitalumstellungen im Sommer 2019.

Kabelkunden sind nur ab dem in ihrer Region geltenden Stichtag von der Umstellung betroffen. Dieser Termin wird von den Kabelnetzbetreibern rechtzeitig kommuniziert. Mit einem Vorlauf von etwa zehn Wochen werden sie auch online veröffentlicht unter: [www.digitaleskabel.de/termine](http://www.digitaleskabel.de/termine)

Gehört der Kabelanschluss zur Mietsache, weil Wohnungen mit Kabel-TV ausgestattet sind, ist der Vermieter Vertragspartner des Kabelnetzbetreibers. Entsprechend wird auch er über die Umstellung informiert – und ist gut beraten, diese Information an Wohnungsnutzer weiterzugeben und sie gegebenenfalls auch zu instruieren: Nur bei modernen

Empfangsgeräten wird die Umstellung fast unbemerkt vonstatten gehen. Im Zuge der Digitalumstellung nehmen die Kabelnetzbetreiber in der Regel auch eine Neusortierung der Programme vor. Über einige Kabel-Receiver läuft der neue Sendersuchlauf automatisch. Bei anderen Receivern und TV-Geräten müssen Nutzer den Sendersuchlauf selbst durchführen. Haushalte, die noch kein digitalfähiges Empfangsgerät besitzen, benötigen nach der Umstellung ein neues TV-Gerät mit einem DVB-C-Tuner oder einen digitalen Kabel-Receiver. Sonst bleibt der Bildschirm schwarz – und in der Verwaltung laufen die Telefone heiß. In vielen Kabelnetzen wird gleichzeitig mit dem Umstieg von

analogem auf digitales Fernsehen auch die analoge Radio-Verbreitung im Kabel beendet. Hierfür bedarf es also auch eines DVB-C-Tuners oder der guten alten Wurfantenne, denn an der terrestrischen Verbreitung des Radiosignals ändert sich nichts.

### Zahl kostenlos empfangbarer Programme sinkt.

In Wohnungen ohne Kabel- oder Satellitenanschluss trat vor Jahren DVB-T die Nachfolge des terrestrischen Empfangs via Hausantenne an. Darüber kamen rund 30 öffentlich-rechtliche wie auch private TV-Sender kostenlos ins Haus. Mit Einführung des digitalen Standards DVB-T2 HD allerdings werden einige Programme nur noch verschlüsselt übertragen. Für ihren Empfang ist ein kostenpflichtiges Abonnement bei Freenet TV erforderlich – mit Kosten von 5,75 Euro monatlich pro Empfangsgerät. Vor diesem Hintergrund wird eine moderne Medienausstattung wohnungswirtschaftlich immer interessanter.

### Sat-Empfang in Deutschland auf dem Vormarsch

Rund 38,6 Millionen Fernsehhaushalte gibt es in Deutschland, von denen 17,72 Millionen ihre Programme via Satellit empfangen – mit steigender Tendenz. Ebenfalls auf dem Vormarsch: IPTV, also Fernsehen über Internet. Es verzeichnet derzeit den größten Zulauf. Ausgedrückt in Marktanteilen auf

## Die Digitalisierung des Fernsehsignals könnte sich auch auf Dienste wie Telefon und Internet auswirken.

Basis von 38,58 Millionen TV-Haushalten ergibt sich für den TV-Empfang in Deutschland folgendes Bild: Satellit: 45,9 Prozent; Kabel: 42,5 Prozent; IPTV: 6,8 Prozent; Terrestrisches Fernsehen: 4,7 Prozent. Das sind die Kernergebnisse des Astra TV-Monitors 2017. Mit der Abschaltung von DVB-T und der schrittweisen Einführung von DVB-T2 HD, die im Jahr 2019 vollständig im gesamten Bundesgebiet abgeschlossen sein wird, verändert sich die Fernsehlandschaft in Deutschland. So müssen die rund 3,4 Millionen deutschen Haushalte, die aktuell per DVB-T fernsehen, überlegen, ob sie sich nun die nötigen neuen Empfangsgeräte für DVB-T2 HD zulegen oder zu einer alternativen Anschlussart wie Satellit oder Kabelfernsehen wechseln.

Vieles spricht dafür, Liegenschaften per Sat-Anlage zentral für den TV-Empfang zu rüsten: Ohne Vertragsbindung an einen Anbieter sind mehr als 300 Programme ohne monatliche Anschlussgebühren kostenlos empfangbar, darunter viele in HD oder sogar UHD, die Nutzung

von Smart-TV-Diensten ist auf diesem Weg möglich wie auch der Bezug der Pay-TV-Sender von Sky. Wie bei Wohnungen mit Kabel-TV wird auch der Zugang zur gemeinschaftlichen Sat-Anlage mietvertraglich geregelt und über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Die wiederum sind insofern vertraglich daran gebunden, liebäugeln aber immer häufiger mit internetbasierten Diensten wie Netflix und Amazon Prime, also ergänzenden Angeboten – oder wechseln gleich ganz zu sogenannten Triple-Play-Diensten, die TV, Internet und Telefonie meist über die Telefonleitung zusammenführen. In einem solchen Fall zahlen sie doppelt, denn mietvertraglich sind sie ja an den Hausanschluss gebunden, selbst wenn sie ihn nicht nutzen. Die Verteilung der Dienste Telefon, Internet, TV auf unterschiedliche Infrastrukturen scheint nicht nur vor diesem Hintergrund überholt. Zeitgemäß wäre es also, sie zusammenzuführen – und das ist durchaus möglich. Der schnelle und zuverlässige Breitbandzugang zum Internet lässt sich heute auch per Satellit herstellen.

# DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

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



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



# Aktuelle Urteile

Anfechtbar oder nichtig? Was gilt für WEG-Beschlüsse, die von geltenden Regelwerken abweichen? So entschied der BGH.

## ANFORDERUNGEN AN DIE ÄNDERUNG DES IN DER TEILUNGSERKLÄRUNG VEREINBARTEN VERTEILUNGSSCHLÜSSELS

(BGH, Urteil vom 8.6.2018, Az. V ZR 195/17)

### ► DAS THEMA

Vereinbarungen über den Verteilungsschlüssel verschiedener Kosten werden häufig in Teilungserklärungen getroffen. Die diesbezüglichen Regelungen der Teilungserklärung können geändert werden, um verschiedenen aktuellen Veränderungen etwa der Wohnungseigentümerstruktur oder auch des Verwaltungsaufwands Rechnung tragen zu können. Diese Änderungsmöglichkeit unterliegt jedoch nicht zu unterschätzenden rechtlichen Voraussetzungen, die es gewissenhaft zu beachten gilt. Der BGH hat sich in der vorliegenden Entscheidung ausführlich zu der

Frage geäußert, welche rechtlichen Hürden Verwalter und Wohnungseigentümer hierbei zu überwinden haben.

### ► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohn- und Teileigentümergeinschaft eines Hochhauses mit über 400 Wohneinheiten sowie einem Hotelbereich. Das Hotel verfügt über knapp die Hälfte der Miteigentumsanteile. Die Teilungserklärung enthält Regelungen über die Verteilung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums; eine Öffnungsklausel findet sich darin jedoch nicht. In zwei Verträgen – einem über die Kosten des Pförtnerensatzes und einem zweiten über die technische Betreuung – vereinbarten die Betreibergesellschaft des Hotels und die Wohnungseigentümergeinschaft von der Teilungserklärung abweichende Verteilungsschlüssel. Lediglich der Vertrag über die Kosten des Pförtnerensatzes wurde durch bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt. In der Eigentümerversammlung vom 4.12.2015 fassten die Wohnungseigentümer schließlich Beschlüsse, wonach die Kostenverteilungen des Pförtnerensatzes (TOP 7) und der technischen Betreuung (TOP 4) den Verträgen entsprechend vorgenommen werden.

Beide Beschlüsse focht ein Teil der Wohnungseigentümer per Klage an. Das Amtsgericht erklärte den zu TOP 7 gefassten Beschluss für ungültig und wies die Klage hinsichtlich des zu TOP 4 gefassten Beschlusses ab. Die gegen die Klageabweisung gerichtete Berufung der Kläger vor dem Landgericht hatte Erfolg. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Revision zum BGH. Der weist diese zurück und führt aus, dass von der Teilungserklärung abweichende Regelungen grundsätzlich wirksam getroffen werden können. Die Wirksamkeit dieser Regelungen setzt jedoch voraus, dass sie durch einen

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEßER

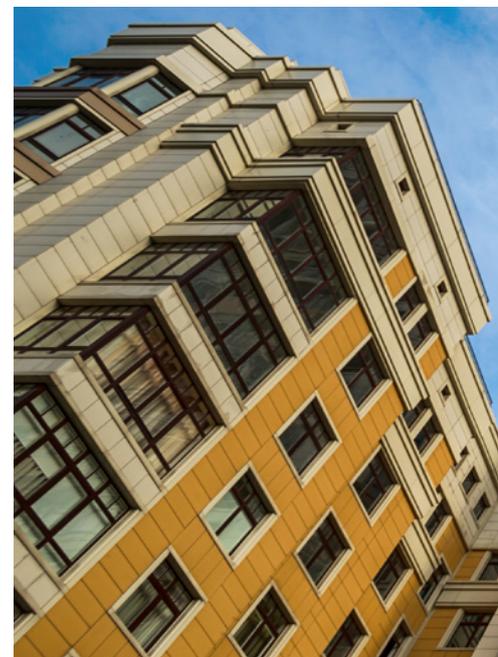
Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



#### VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

[www.asd-law.com](http://www.asd-law.com)



Mehrheitsbeschluss genehmigt werden und der Wohnungseigentümergeinschaft die nötige Beschlusskompetenz hierfür zusteht. Mangelt es an der Beschlusskompetenz, sind selbst genehmigte Beschlüsse nichtig. Diese Kompetenz kann sich aus Vereinbarung oder Gesetz ergeben. Aufgrund fehlender Öffnungsklausel in der Teilungserklärung war vorliegend auf das Gesetz abzustellen. Der BGH stellte fest, dass sich die Beschlusskompetenz nicht aus § 21 Abs. 3 WEG ergibt. Bezüglich des einzig zu prüfenden Vertrags über die Kostenverteilung der technischen Betreuung ist § 21 Abs. 3 WEG nicht anwendbar; die technische Betreuung weist weder einen besonderen Nutzen für das gemeinschaftliche Eigentum auf, noch handelt es sich hierbei um Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand. Ob eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG vorlag, konnte der BGH auf Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts nicht abschließend feststellen, begründete seine Entscheidung jedoch wie folgt:

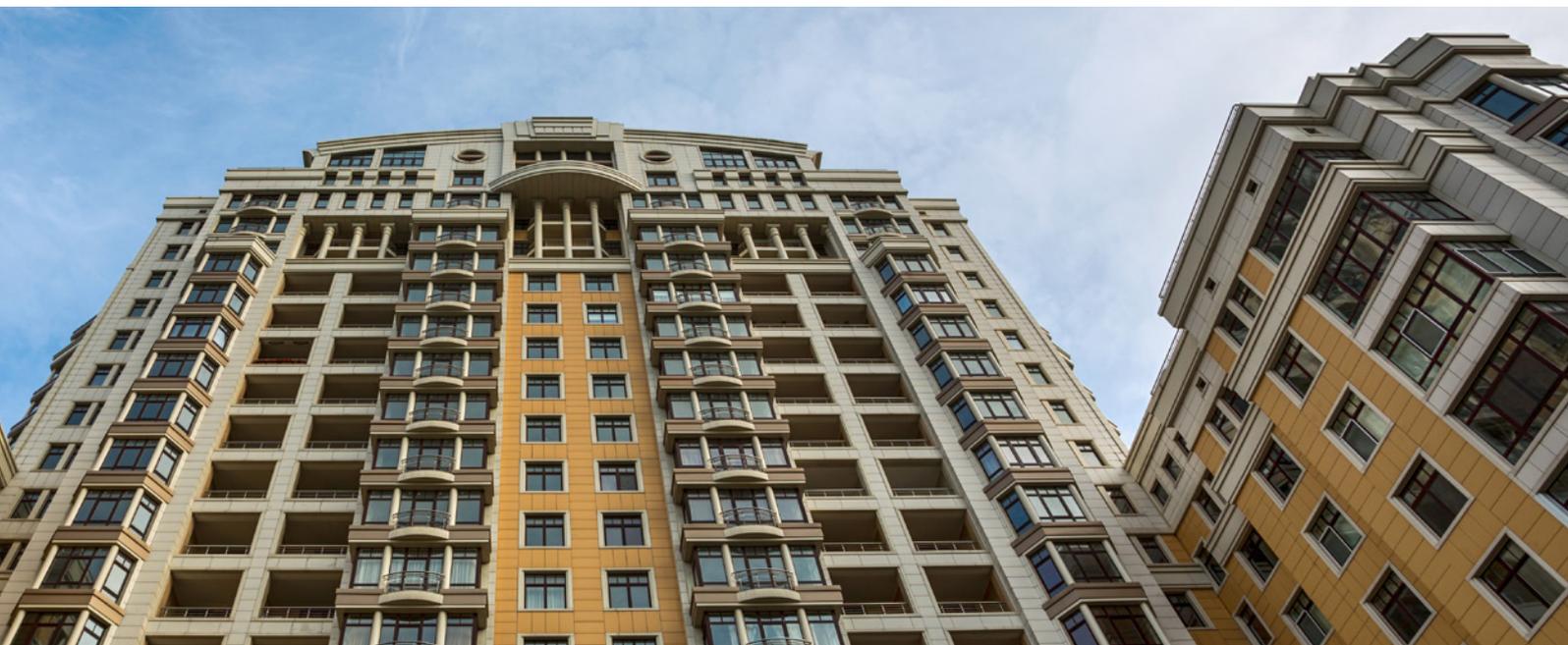
Selbst wenn eine Beschlusskompetenz gemäß § 16 Abs. 3 WEG bejaht werden könnte, fehlt es laut BGH vorliegend jedoch an der hinreichenden Konkretisierung des Bewusstseins der Wohnungseigentümer im Mehrheitsbeschluss, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung auch für künftige Abrechnungen zu beschließen. Dieses

Bewusstsein bzw. der ausdrückliche Wille der Wohnungseigentümer ist insbesondere aus Gründen der Gewährleistung erforderlicher Transparenz essenziell, aber auch, um die Neuregelung der Kostenverteilung für Sonderrechtsnachfolger, die nach § 10 Abs. IV WEG an Beschlüsse gebunden sind, durch Einsicht in die Beschlussammlung nachvoll-

ziehbar und ersichtlich zu gestalten. Diese Voraussetzung ist durch Aufnahme einer abstrakt-generellen Regelung über die künftige Verteilung der Kosten gewahrt – eine solche Regelung wurde in vorliegendem Fall jedoch nicht getroffen; der Beschluss entsprach somit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären.

### VERWALTERSTRATEGIE

Nach seinem Urteil vom 8.4.2016, Az. V ZR 104/15, beschäftigt sich der BGH erneut mit den Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung von der Teilungserklärung abweichender Verteilungsschlüssel. Während das Urteil aus dem Jahr 2016 grundsätzlich feststellte, dass ein Mehrheitsbeschluss auch dann bestandskräftig wird, wenn der künftige Verteilungsschlüssel nicht im Beschlusstext selbst wiedergegeben, sondern insoweit auf einen in einer erfolgten Jahresabrechnung verwendeten Verteilungsschlüssel Bezug genommen wird, setzt sich das vorliegende Urteil mit den grundsätzlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen von Vereinbarungen auseinander, die einen von der Teilungserklärung abweichenden Verteilungsschlüssel festschreiben sollen. Diese gilt es in der Praxis vor einer entsprechenden Beschlussfassung zu prüfen: Jede Änderung des Verteilungsschlüssels bedarf eines Mehrheitsbeschlusses, der mit einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gefasst wird. Diese Beschlusskompetenz kann sich entweder aus der Teilungserklärung selbst oder aber aus §§ 21 Abs. 2, 16 Abs. 3 oder aber 21 Abs. 3 WEG ergeben. Dieser Mehrheitsbeschluss muss zudem einen Hinweis darauf enthalten, dass es dem Willen der Wohnungseigentümer entspricht, eine Änderung des bisherigen Kostenschlüssels für künftige Abrechnungen zu beschließen. Fehlt es an einer dieser Voraussetzungen, kann der Beschluss nach Anfechtung für unwirksam erklärt werden.





## RECHTLICHE BEWERTUNG EINES VON DEN VORGABEN DER HEIZKOSTENVERORDNUNG ABWEICHENDEN BESCHLUSSES

(BGH, Urteil vom 22.6.2018, Az. V ZR 193/17)

### ► DAS THEMA

Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) wurde geschaffen, um einerseits im Bereich der Gebäudeheizung und der Warmwasserbereitung den Energieverbrauch zu reduzieren und andererseits die Abhängigkeit von Primärenergieträgern zu verringern (BR-Drs. 632/80, 1). § 3 HeizkostenV regelt daher konsequent, dass ihre Vorschriften zwingend auf Wohnungseigentum anzuwenden sind und zwar unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Welche Folgen hat es aber, wenn die Eigentümerversammlung einen Beschluss entgegen § 3 HeizkostenV fasst, der somit von deren Vorschriften abweicht, und anschließend nach diesem Beschluss handelt? Mit dieser Frage beschäftigte sich der BGH in vorliegendem Fall.

### ► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. § 11 der Teilungserklärung legt bezüglich der Ermittlung der Kosten für Wärme und Warmwasserbereitung fest, dass diese auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen „z. Zt. zu jeweils 30 % Grundkosten und 70 % verbrauchsabhängige Kosten“ durchgeführt wird. Auf den Kläger entfielen somit gemäß der Einzelabrechnung „Energie und Betriebskosten“ für das Jahr 2015 Kosten in Höhe von 637,75 Euro. In der nächsten

Eigentümerversammlung kam es zu einer Diskussion über die Richtigkeit der Heizkostenabrechnungen, da auf zwei Wohneinheiten ein vergleichsweise hoher Anteil der Heizkosten entfiel. Die Versammlung beschloss daraufhin unter TOP 3, einen Sachverständigen für Heizungstechnik mit der Ermittlung der Ursachen zu beauftragen. Sofern sich durch ihn keine verwertbaren Erkenntnisse ergeben sollten, die sich auf die Heizkostenabrechnung auswirken, soll die Abrechnung für 2015 nur nach Wohnfläche erfolgen. Da der Sachverständige in der Folge keine entsprechenden Erkenntnisse gewann, wurde beschlussgetreu eine neue Jahresabrechnung 2015 erstellt, wonach der Kläger für den Posten „Energie und Betriebskosten“ statt 637,75 Euro einen Betrag von 1.176,45 Euro bezahlen musste, somit 539,20 Euro mehr als in der letzten Abrechnung.

Der Kläger begehrte die Feststellung der Nichtigkeit des zu TOP 3 gefassten Beschlusses. Das Amtsgericht wies die Klage ab, eine Berufung des Klägers blieb erfolglos. Hiergegen wendet sich der Kläger mit der Revision zum BGH. Der BGH jedoch bestätigte die rechtliche Nachprüfung des Berufungsgerichts und führte aus, dass ein Beschluss, der entgegen der Heizkostenverordnung genehmigt wurde, in vorliegendem Fall lediglich anfechtbar, jedoch nicht nichtig ist. § 7 Abs. 1 HeizkostenV regelt die Verteilung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage dahingehend, dass mindestens 50 vom Hundert, höchstens

70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen ist. Die übrigen Kosten sind gemäß § 7 Abs. 1 S. 5 HeizkostenV nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen. Die Teilungserklärung hält sich in diesem gesetzlichen Rahmen und auch die erste Heizkostenabrechnung, wonach der Kläger lediglich 637,25 Euro schuldet, wurde auf dieser Grundlage erstellt. Eine Abweichung von § 7 HeizkostenV ist nur unter den Voraussetzungen des § 9a Abs. 1 S. 1 HeizkostenV möglich, wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. In vorliegendem Fall lagen die Voraussetzungen des § 9a HeizkostenV aber nicht vor. Der angefochtene Beschluss war nicht mit der Heizkostenverordnung vereinbar, da er abweichend von § 7 HeizkostenV eine pauschale Abrechnung nach Wohnfläche enthielt. In Rechtsprechung und Literatur ist es umstritten, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss, der mit den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht in Einklang steht, nichtig oder lediglich anfechtbar ist. Der BGH hat diese Rechtsfrage auch im vorliegenden Fall nicht abschließend entschieden. Ein Beschluss, so der BGH, mit dem die Wohnungseigentümer jedenfalls im Einzelfall – bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung – von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, ist jedenfalls nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Nach der ständigen Rechtspre-

## WEG-RECHT

chung des Senats entspricht alleine eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Genehmigen die Wohnungseigentümer nun eine Abrechnung, die von der Heizkostenverordnung abweicht, so ist der Beschluss auf

Anfechtung für unwirksam zu erklären. Eine Nichtigkeit des Beschlusses kann letztlich auch deswegen nicht bejaht werden, da die Wohnungseigentümer mit Beschlusskompetenz für die Entscheidung über die Jahresabrechnung agiert haben, die sich aus § 28 Abs. 5 WEG ergibt und eine Nichtigkeit nur

in Ausnahmefällen anzunehmen ist, wenn der Schutzzweck der verletzten Norm dies erfordert. Da die Wohnungseigentümer die Abweichung nur für die Jahresabrechnung 2015 und somit nur für einen Einzelfall entschieden haben, liegt ein derartiger Verstoß gegen den Schutzzweck nicht vor.

### VERWALTERSTRATEGIE

Die Heizkostenabrechnung gehört zum jährlichen Standardgeschäft eines jeden Verwalters. Im Falle einer Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass sich der Beschluss im Rahmen der Regelungen der Heizkostenverordnung bewegt. Weicht ein solcher Beschluss nach diesem Urteil trotz aller Vorsicht im Einzelfall dennoch von der Heizkostenverordnung ab, kann dieser nur durch Anfechtungsklage in den entsprechenden gesetzlichen Fristen für unwirksam erklärt werden. Unterbleibt eine Anfechtung, wird der Beschluss bestandskräftig und damit wirksam. Der BGH hat sich noch nicht abschließend zu der Frage geäußert, ob Beschlüsse, die hingegen im Regelfall von der Heizkostenverordnung abweichen, ebenfalls lediglich anfechtbar oder doch nichtig sind. Diese Beschlüsse bieten daher ein nicht abschätzbares Risiko, das es mit besonderer Vorsicht bei der Beschlussfassung zu vermeiden gilt.

# Bestellen Sie jetzt – die **5. Ausgabe** für Ihre Beiräte

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie ihr kostenloses Musterexemplar an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

Nutzen Sie „DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat“, um Ihre Kunden langfristig an Ihre Hausverwaltung zu binden und um Neukunden zu gewinnen!



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

# Aktuelle Urteile

Die Nebenkostenabrechnung für Mieter: Der BGH hat sich mit den Zuständigkeiten für die fristgerechte Vorlage und der Abrechnung der Grundsteuer befasst.

## RECHTZEITIGE NEBENKOSTENABRECHNUNG IST VERMIETERRISIKO!

(BGH, Urteil vom 25.1.2017, Az. VIII ZR 249/15)

### ► DAS THEMA

Ausgangspunkt für das Problem des Vermieters ist auch hier die strenge Abrechnungsfrist für Nebenkosten in § 556 Abs. 3 S. 2 BGB. Nach dieser (nur für das Wohnraummietrecht gültigen, im Gewerberaummietrecht nicht analog anwendbaren) Vorschrift muss die formal ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugehen. Wird diese Frist überschritten, kann der Vermieter jedenfalls keine Nachzahlungen mehr verlangen. Der Vermieter einer Eigentumswohnung ist für die Nebenkostenabrechnung in aller Regel auf die Zuarbeit der WEG-Verwaltung angewiesen. Der BGH hat nun entschieden, inwieweit dem Vermieter ein Fristversäumnis gegenüber seinen Mieter auch dann zur Last gelegt wird, wenn die Abrechnung der WEG bzw. der hierüber zu fassende Beschluss der Eigentümergeinschaft bei Ablauf der Abrechnungsfrist für die Mietnebenkosten noch nicht vorliegt. Bereits vor zwei Jahren hatte der BGH klargestellt, dass insoweit der WEG-Verwalter nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters ist, sodass dem Vermieter ein entsprechender Verzug nicht zuzurechnen ist und ihn damit auch nicht entlasten kann. Die Versäumnisse des WEG-Verwalters gehen auch nach dieser neuen Entscheidung weitestgehend zu Lasten des Vermieters.

### ► DER FALL

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hatte im Mietvertrag sogar mit handschriftlicher Ergänzung vereinbart, dass die Betriebskosten gegenüber der Mieterin jährlich „nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung“ abgerechnet werden. Die frühere WEG-Verwaltung hatte über die Jahre 2010, 2011 und 2012 nicht abgerechnet, diese Abrechnung wurde erst von einer neuen WEG-Verwaltung bis August 2013 erstellt und sodann von der Gemeinschaft beschlossen. Noch im Dezember 2013 rechnete der Vermieter gegenüber seiner Mieterin auf Basis der WEG-Abrechnung alle drei Jahre ab. Die Mieterin verweigerte die Nachzahlung für die Jahre 2010 und 2011. Alle Instanzen und ebenso der BGH haben der Mieterin Recht gegeben.

Zunächst stellt der BGH fest, dass die handschriftliche Ergänzung des Mietvertrags, wonach erst nach Vorliegen des WEG-Beschlusses über die Abrechnung abgerechnet werden müsse, der gesetzlichen Abrechnungsfrist im Wohnraummietrecht nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB widerspricht und deshalb nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist, hiernach sind Abweichungen von der strengen Abrechnungsfrist zulasten des Mieters, also insbesondere eine Verlängerung, nicht möglich.

Eine Verlängerung der Abrechnungsfrist wäre daher nur möglich, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hätte. Hierzu prüft der BGH, ob alle Voraussetzungen für die Abrechnung noch während des Laufes der Abrechnungsfrist vorlagen, wobei sich insbesondere die Frage aufdrängt, ob bei der Abrechnung der Nebenkosten einer Eigentumswohnung das Vorliegen des WEG-Beschlusses über diese Abrechnung als ungeschriebene Voraussetzung für die Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis gelten muss. Entgegen der von einem Teil der Literatur vertretenen Ansicht verneint der BGH, dass der WEG-Beschluss über die Abrechnung und die Mietnebenkostenabrechnung in irgendeiner Weise miteinander in Beziehung stehen. Die Rechtsbeziehungen des Wohnungseigentümers zur Eigentümergeinschaft und deren Verwalter sind vollkommen unabhängig von dessen Rechtsbeziehungen zum Mieter seiner Eigentumswohnung. Weder aus der gesetzlichen Definition von (Miet-) Nebenkosten noch aus der Systematik oder dem Sinn und Zweck lässt sich ein solcher Zusammenhang ableiten. Betriebskosten sind nach der gesetzlichen Definition solche, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Deren Fälligkeit spielt keine Rolle. Entstanden sind die

Nebenkosten daher bereits durch ihren Anfall innerhalb der WEG. Dass der Vermieter mit diesen Kosten erst durch einen wirksamen Beschluss und Fälligkeitstellung seitens der WEG belastet wird, ändert nichts an deren Anfall auch im Mietverhältnis. Dieser Beschluss ist vielmehr lediglich ein interner Akt der Willensbildung der Wohnungseigentümer.

Ein Zusammenhang kann auch deshalb nicht hergestellt werden, weil zwischen der Jahresabrechnung der WEG und der Nebenkostenabrechnung im Mietverhältnis erhebliche Unterschiede bestehen. Insbesondere erfolgt die Verteilung nach unterschiedlichen Maßstäben (im WEG nach Miteigentumsanteilen, im Mietrecht in der Regel nach tatsächlicher Fläche), und die WEG-Abrechnung beinhaltet Kosten der Verwaltung sowie der Instandhaltung und Instandsetzung.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Abwarten eines WEG-Beschlusses dem Sinn und Zweck der engen Abrechnungsfrist im Mietrecht widerspricht, die der Abrechnungssicherheit für die Mieter und der Vermeidung unerwarteter Zahlungen dienen soll, was nur innerhalb eines überschaubaren Zeitraums gewährleistet ist. Für die WEG-Abrechnung gibt es dagegen solche gesetzlichen Fristen nicht, sodass diese beliebig verschoben werden könnte. Der Mieter einer Eigentumswohnung wäre dann hinsichtlich des Mieterschutzes schlechter

gestellt als der Mieter einer Wohnung in einem sonstigen Gebäude.

Der Vermieter könnte der Frist nur entgehen, wenn er gemäß der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für eine Fristverlängerung darlegen würde, dass er die verspätete Geltendmachung der Nachforderung nicht selbst zu vertreten hat. Nach der erwähnten BGH-Entscheidung aus dem Jahr 2016 wird ihm zwar das Verschulden des Verwalters nicht automatisch zugerechnet, weil der WEG-Verwalter insoweit nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters ist. Der BGH erwähnt hier nochmals, dass sich die Tätigkeit des

WEG-Verwalters nur auf das Gemeinschaftseigentum bezieht und gerade nicht auf Verbindlichkeiten, die der Vermieter gegenüber dem Mieter eingegangen ist. Der Vermieter muss jedoch umgekehrt nachweisen, dass er sich bemüht hat, die WEG-Abrechnung rechtzeitig vorlegen zu können. Hierzu fehlte im entschiedenen Fall jeglicher Vortrag. Der Vermieter hätte darlegen müssen, was er konkret veranlasst hatte, um sicherzustellen, dass die WEG-Abrechnung von der Hausverwaltung erstellt wurde. Hierzu reicht es jedenfalls nicht aus, dass die WEG – auch kurzfristig nach Vorliegen der Abrechnungen – den entsprechenden Beschluss gefasst hat.

## VERWALTERSTRATEGIE

Der Verwalter vermieteter Eigentumswohnungen muss sich konkret darum bemühen, die WEG-Verwaltung zur pünktlichen Abrechnung anzuhalten. Gegebenenfalls müssen entsprechende WEG-Beschlüsse bis hin zum Entzug des (WEG-) Verwaltermandats gefasst werden. Obwohl der WEG-Verwalter nicht Erfüllungsgehilfe des einzelnen Miteigentümers und Vermieters ist, könnten ein entsprechender Angang seitens der WEG und entsprechende Beschlussfassungen doch auch eine Haftung des WEG-Verwalters für Nebenkosten-Nachzahlungen des Mieters auslösen, die wegen Fristablaufs nicht mehr durchgesetzt werden können. Falls der Vermieter weder eine zeitgerechte Abrechnung des WEG-Verwalters noch entsprechendes Vorgehen und Beschlüsse der WEG bewirken kann, ist zu prüfen, ob nicht eine Nebenkostenabrechnung auf geschätzter Basis ggf. unter Ansatz der letzten bekannten Kosten sinnvoll wäre. Diese ist jedenfalls nur materiell unrichtig, kann formal aber so gestaltet werden, dass sie jedenfalls die Abrechnungsfrist einhält.

## ABRECHNUNG DER GRUNDSTEUER BEI GEMISCHT GENUTZTEN OBJEKTEN

(BGH, Urteil vom 10.5.2017, Az. VIII ZR 79/16)

### ► DAS THEMA

Nebenkostenabrechnungen bei Mietobjekten beschäftigen immer wieder die höchstrichterliche Rechtsprechung. Erfreulich ist insoweit, dass der BGH bei der Nebenkosten-

abrechnung einen zunehmend vermietertfreundlichen Ansatz verfolgt und immer weniger formalistisch entscheidet. Auch die nachfolgende Entscheidung zu gemischt genutzten Objekten lässt sich hier einreihen.

### ► DER FALL

In dem vom BGH bereits 2017 entschiedenen Fall wurde das Mietobjekt zu einem Flächenanteil von ca. 56 Prozent, also leicht überwiegend, gewerblich genutzt, der rest-

## MIETRECHT

liche Flächenanteil entfiel auf Wohnungen. Die Voreigentümerin hatte gegenüber dem klagenden Mieter die Grundsteuer immer so abgerechnet, dass sie einen Betrag von 70 Prozent der anfallenden Grundsteuer, also deutlich mehr als den Flächenanteil der Gewerbeflächen, vorweg auf die Gewerbemieter umgelegt hatte und lediglich den Restbetrag von 30 Prozent flächenanteilig auf die Wohnungen umgelegt hatte. Dieses Verhältnis hatte die Eigentümerin aus dem Berechnungsbogen zum Einheitswertbescheid ermittelt, aus dem wiederum die Verhältnisse der Jahresbruttomiete für Gewerbe und Wohnen nach dem Stand des Jahres 1935 zu entnehmen waren. Nach einem Verkauf des Objekts stellte der neue Eigentümer – ohne Ankündigung – die Abrechnung um, nahm keinen Vorwegabzug für die Gewerbeflächen mehr vor, sondern legte den ganzen Grundsteuerbetrag ohne Unterschied flächenanteilig um, sodass der auf die Wohnungen entfallende Betrag erheblich in die Höhe schnellte. Die Mieter verlangten nun, dass der neue Eigentümer ebenfalls die frühere Abrechnungsweise und den Vorwegabzug für die Gewerbeflächen beibehalten sollte, und klagten den von ihnen errechneten Differenzbetrag ein. Alle Instanzen bis zum BGH wiesen jedoch die Klage ab und gaben dem Vermieter hinsichtlich der „neuen“, rein flächenanteiligen Abrechnung ohne Vorwegabzug Recht.

Die Gerichte nahmen hierzu zunächst Bezug auf den Mietvertrag, in dem als Umlegungsmaßstab für die Nebenkosten „das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses“ vereinbart war. Ein Vorwegabzug ist hierin nicht geregelt. Die Tatsache, dass die Eigentümerin über Jahre anders abgerechnet habe und die Mieter dieses akzeptiert haben, führt nicht zu einer Auslegung dieser Vereinbarung dahingehend, dass ein Vorwegabzug zwingend geschuldet sei, es handelt sich vielmehr um eine bloße Abrechnungsweise.

Die Grundsteuer stellt auch keine Nebenkostenposition dar, die von einem erfass-

ten Verbrauch oder von einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängt und deshalb nach der gesetzlichen Vermutung des § 556a Abs. 1 S. 2 BGB so umgelegt werden muss, dass der Umlagemaßstab dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Abrechnung der Grundsteuer beruht nämlich nicht auf einem Verhalten des Mieters, sondern ausschließlich auf der entsprechenden Festsetzung der Gemeinde.

Auch Treu und Glauben oder Billigkeitsargumente führen nicht dazu, dass der Vermieter zu einem Vorwegabzug verpflichtet wäre. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die gewerbliche Nutzung im Abrechnungszeitraum erhebliche Mehrkosten verursacht und es unbillig wäre, diese Kosten einheitlich nach dem Flächenmaßstab zu verteilen. Die Grundsteuer ist jedoch eine ertragsunabhängige Objektsteuer. Sie hängt gerade nicht von den in einem bestimmten Abrechnungsjahr erzielten Erträgen aus dem Objekt bzw. deren Verteilung auf die Gewerbe- und Wohnflächen ab. Selbst wenn, wie hier, die Festsetzungen im Einheitswert Unterschiede bei der Bewertung von Gewerbeflächen einerseits und Wohnflächen andererseits erkennen lassen, so nehmen diese doch auf die Verhältnisse zu einem weit zurückliegenden Zeitpunkt, hier 1935, Bezug. Zwischen der im jeweiligen Abrechnungsjahr angefallenen Grundsteuer und der konkreten Nutzung

bzw. den konkreten Erträgen in diesem Zeitraum gibt es keinen Zusammenhang. Als zusätzliche Erwägung stellt der BGH noch die Überlegung an, ob es zu einer gerechteren Verteilung führen würde, wenn der Vermieter sich tatsächlich die Mühe machen würde, für jedes Jahr die Erträge für die gewerbliche Nutzung einerseits und die Wohnnutzung andererseits zu ermitteln, diese ins Verhältnis zu setzen und dann einen entsprechenden Vorwegabzug vorzunehmen. Dies verneint der BGH jedoch, weil der feste Grundsteuerbetrag für diesen Abrechnungszeitraum mit den Erträgen im Abrechnungszeitraum gerade nichts zu tun hat. Damit führen auch Billigkeitserwägungen nicht zu einer Verpflichtung des Vermieters, einen Vorwegabzug für die gewerbliche Einheiten bei der Grundsteuer vorzunehmen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Mit dieser Entscheidung kann die Grundsteuer auch bei gemischt genutzten Objekten flächenanteilig gleichmäßig auf Wohn- und Gewerbeflächen umgelegt werden. Die Vornahme eines Vorwegabzugs ist natürlich nicht verboten. Auch eine Umstellung von einer Abrechnungsmethode auf die andere ist jederzeit möglich. Die Maßstäbe des BGH insbesondere bei dem Aspekt, ob einem unterschiedlichen Verbrauch oder einer unterschiedlichen Verursachung Rechnung getragen wird, können sicherlich auch bei anderen Nebenkostenpositionen angewendet werden.



# DDIV aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIV aktuell Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das Wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von  
**DDIV aktuell** zu Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

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

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

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



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

# Zum Jahresbeginn 2019

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer

**W**erfen wir den Blick zunächst zurück: Wie steht es um Ihre Einkommensteuererklärung 2017? Sie sollte bereits erledigt sein, denn gesetzlich galt eine Frist bis 31.5.2018. Wer steuerlich vertreten ist, konnte sich mit Fristverlängerung für die steuerberatenden Berufe bis 31.12.2018 Zeit lassen.

Arbeitnehmer, die nicht zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet waren, können mit Beginn des Jahres 2019 noch rückwirkend bis zum Steuerjahr 2015 eine Veranlagung beantragen. Für viele Arbeitnehmer ist es lohnend, eine Steuererklärung abzugeben, auch wenn keine Verpflichtung besteht. Mögliche Erstattungen werden mit sechs Prozent verzinst, der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Veranlagungszeitraums. Das gilt allerdings nicht nur für Erstattungen, sondern auch für Nachforderungen des Finanzamtes.

## **Achtung: strittige Verzinsung!**

Die Verzinsung von Steuerzahlungen, auch von Erstattungen, beginnt nach einer

Karenzzeit von 15 Monaten, also beispielsweise für die Steuerveranlagung 2017 am 1.4.2019. Der Zinssatz auf Steueransprüche ist gesetzlich mit sechs Prozent festgelegt. Das aber entspricht derzeit nicht mehr der Realität. Deshalb sind verschiedene Verfahren wegen überhöhter Zinsansprüche rechtsangängig. So hat der Bundesfinanzhof schon Entscheidungen getroffen, dass zunächst rückwirkend ab 2015, neuerlich sogar schon ab 2012, Zinsforderungen der Finanzbehörden ausgesetzt werden können. Zwei Verfahren in dieser Sache liegen bereits beim Bundesverfassungsgericht vor. Wenn also das Finanzamt Zinsen anfordert, sollte vom Steuerbürger die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden.

## **Gemeinsame Veranlagung**

Ab 2018 werden Ehegatten und eingetragene Lebenspartner bei Erfüllung der Voraussetzungen zur Zusammenveranlagung automatisch beide in die Steuerklasse IV eingeordnet. Auf gemeinsamen Antrag können sie die Steuerklassen III/V erhalten. Für den Wechsel in die Steuerklasse IV genügt der Antrag eines Ehegatten.

Arbeitnehmer können mit der Wahl der Steuerklassen oft ihre Steuerlast beeinflussen. Insbesondere bei unterschiedlichen Einkünften können Eheleute oder auch eingetragene Partnerschaften anstelle der Steuerklasse IV für beide Partner die Steuerklasse III für den Besserverdienenden und die Klasse V für den anderen Partner wählen. Bei Veränderungen innerhalb des laufenden Jahres können sich aber auch Nachforderungen des Finanzamtes nach

Jahresende ergeben. Eine recht präzise Form der Steuerklassenwahl ist das Faktorverfahren, dabei wird nach den Verhältnissen der jeweiligen Lohneinkünfte zueinander ein Faktor errechnet, der dann für den Lohnsteuerabzug gilt.

Der für Eheleute anwendbare Splitting-Tarif für die Einkommensteuer ist in den weit überwiegenden Fällen vorteilhafter als eine getrennte Veranlagung nach dem Grundtarif. Deshalb bietet es sich an, eine beabsichtigte Ehe noch kurz vor Jahresende zu schließen. Für eine seit 2001 mögliche eingetragene Lebenspartnerschaft besteht nun die Möglichkeit, die Partnerschaft rückwirkend in eine Ehe umzuwandeln und damit auch rückwirkend ab Eintragung der Lebenspartnerschaft den Splitting-Tarif zu beanspruchen. Das Finanzgericht Hamburg (Az. 1 K 92/18) hat die Umwandlung in eine Ehe als rückwirkendes Ereignis (§ 175 Abgabenordnung) entschieden. Das Urteil des Finanzgerichts ist derzeit aber noch nicht rechtskräftig!

## **Geld im Ausland?**

Vergessen Sie bei Ihrer Steuererklärung nicht, dass ausländische Banken Informationen über ausländische Konten dem Bundeszentralamt für Steuern zugeleitet haben und auch Konto- bzw. Depotbestände übermittelt wurden. Soweit keine inländische Abgeltungsteuer abgeführt wurde, sind

## **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

solche Kapitaleinkünfte dem Finanzamt zu erklären.

### Kapitalerträge

Bei geringeren Einkünfte – so auch bei Anrechnung von Verlusten – ist es sinnvoll, alle Kapitalerträge, auch wenn sie der Abgeltungsteuer bereits unterlagen, dem Finanzamt zu erklären und die Günstigerprüfung in der Anlage KAP anzukreuzen. Liegt nämlich die sich individuell ergebende Einkommensteuer unter 25 Prozent, kann die Abgeltungsteuer ganz oder teilweise zu einer Erstattung führen.

### GmbH statt Limited

Der in Deutschland durchaus beliebten englischen Limited als kostengünstiger Alternative zur hiesigen GmbH droht wegen des anstehenden BREXIT in Deutschland der Verlust der Anerkennung. Soweit keine Überführung in eine in Deutschland anerkannte und gültige Rechtsform erfolgt, ergeben sich Konsequenzen durch die persönliche und unbeschränkte Haftung für Gesellschaftsschulden. Im Umwandlungsgesetz wird eine Änderung durch Einfügung einer Übergangsfrist geplant.

### Abschreibungen und Förderungen

Seit dem 18.9.2018 ist es möglich, das neue Baukindergeld zu beantragen. Die Förderung erfolgt für Kinder, die bei der Antragstellung noch keine 18 Jahre alt sind. Es muss sich um eine einzige (nicht aber die erste) Wohnimmobilie handeln. Die Förderung gilt für den Kauf oder Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum, für das ab 1.1.2018 bis 31.12.2020 der Kaufvertrag abgeschlossen oder eine Baugenehmigung erteilt wurde. Zu beachten sind Einkommensgrenzen je nach Anzahl der Kinder.

Durch Baumaßnahmen nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 kann eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau beansprucht werden. Bedingungen sind zwingend Wohnzwecke, die nicht der vorübergehenden Beherbergung von Personen dienen, und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro/qm nicht übersteigen. Das Bauwerk muss im Erstjahr

und den neun Folgejahren der entgeltlichen Wohnungsüberlassung dienen. Die Sonderabschreibung beträgt neben der regulären Abschreibung im Anschaffungs- oder Herstellungsjahr und in den drei Folgejahren bis zu jährlich fünf Prozent auf max. 2.000 Euro/qm Wohnfläche. Achtung: hier bedarf es noch der Zustimmung des Bundesrates!

Dienstliche Elektro- und Hybridfahrzeuge bzw. (Elektro-) Fahrräder werden steuerlich begünstigt. Schon 2018 wurden hierfür Begünstigungen eingeführt, die ab 2019 noch nachgebessert wurden. Die private Mitbenutzung betrieblicher Fahrzeuge wird deutlich ermäßigt und für Fahrräder sogar freigestellt. Zugleich bleiben ab 2019 für den Arbeitnehmer gestellte Jobtickets lohnsteuerfrei.

### Neu ab 2019

Die allgemeine Frist zur Abgabe der Steuererklärungen ab 2018 wird um zwei Monate verlängert; es gilt der 31. Juli des Folgejahres. Bei Vertretung durch steuerliche Berater gilt dann der 28. Februar des übernächsten Jahres.

Für Besteuerungszeiträume ab 2018 wurde ein automatisch festgesetzter Verspätungszuschlag eingeführt, wenn eine Steuererklärung nicht binnen 14 Monaten nach Ablauf des Kalenderjahrs oder des Besteuerungszeitpunkts eingereicht wurde. Für jeden angefangenen Monat entstehen von Amts wegen 0,25 Prozent der um Vorauszahlungen und anzurechnende Steuerabzugsbeträge bereinigten Steuer, mindestens jeweils 25 Euro pro Steuerart und Monat.

Ab 2018 müssen Unternehmer eine Verfahrensdokumentation über ihre organisatorische und technische Buchführungsverwaltung vorlegen können. Grundlegend gelten das HGB und die Grundsätze ordnungsgemäßer DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS). Ergänzend gelten die Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen (GDPdU), denen die Abgabenordnung zu Grunde liegt. Digitale Registrierkassen müssen diesen Grundsätzen entsprechen. Unternehmer, die nur eine offene Ladenkasse führen, müssen aber nicht auf ein elektronisches Kassensystem wechseln. Ab 2018 wurde

eine Kassen-Nachsicht durch die Finanzämter eingeführt, die unangekündigt erfolgt!

Die Besteuerung der Erträge aus Investmentfonds unterliegen ab 2018 neuen Regelungen durch das Investmentsteuergesetz. Kapitalanleger werden erstmals Anfang 2019 von den Banken mit einer Abgeltungssteuer von 15 Prozent belastet, die bei Aktienfonds um 30 Prozent, bei Mischfonds um 15 Prozent und bei Immobilienfonds um 60 Prozent bzw. bei überwiegend ausländischen Immobilien um 80 Prozent gemindert wird. Rentenfonds sind ausgenommen.

## STEUERLICHE ENTLASTUNGEN AB 2019

- Erhöhung des Grundfreibetrags auf 9.168 Euro und ab 2020 auf 9.408 Euro
- Anhebung des Kinderfreibetrags auf 4.980 Euro und ab 2020 auf 5.172 Euro
- Erhöhung des monatlichen Kindergeldes ab Juli 2019:
  - für das 1. und 2. Kind auf 204 Euro,
  - für das 3. Kind auf 210 Euro
  - für jedes weitere Kind auf 235 Euro
- Erhöhung des Unterhalts höchstbetrags entsprechend der Anhebung des Grundfreibetrags
- Ausgleich der „kalten Progression“ durch Verschiebung der Tarifeckwerte: 2019 um 1,84 Prozent und 2020 um 1,95 Prozent.



# Unternehmen WEG

Teil 3: Welche steuerlichen Auswirkungen hat der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung?

**D**as Umsatzsteuergesetz eröffnet mit der Vorschrift des § 9 UStG Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) die Möglichkeit, auf die grundsätzlich steuerbefreiten Leistungen, wie sie in § 4 Nr. 13 UStG aufgeführt sind (siehe **DDIV** aktuell 5/18), zu verzichten. Diese Verzichtserklärung, damit also die Option zur Regelbesteuerung nach den allgemeinen Vorschriften des § 16 UStG beinhaltet dann gleichzeitig auch den Verzicht auf die Anwendung der sogenannten „Kleinunternehmerregelung“ im Sinne des § 19 UStG und bindet die Gemeinschaft für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren.

## Wann ist der Verzicht sinnvoll?

Sinnvoll ist eine solche Optionserklärung nur dann, wenn einzelne Teil- oder Wohnungseigentümer einer WEG die Umsatzsteuer aus der Hausgeldabrechnung wiederum als Vorsteuer in ihren eigenen Umsatzsteuererklärungen zum

Abzug bringen können. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die betreffenden Eigentümer ihre Räumlichkeiten für eigene gewerbliche bzw. berufliche Zwecke nutzen (z. B. als Ladenlokal, Rechtsanwalts- oder Steuerberatungspraxis, Maklerbüro etc.) und mit ihrer Tätigkeit somit selbst der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Hierzu zählt neben der Eigennutzung auch die Vermietung an andere Unternehmer, wenn die Räume für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Damit dürfte klar sein, dass eine Option z. B. für Arztpraxen und Kleinunternehmer im Sinne des § 19 Abs. 1 UStG nicht möglich ist, da diese nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Bevor sich eine WEG für die Option zur Regelbesteuerung und damit auf den Verzicht einzelner Steuerbefreiungen entscheidet, sollte in jedem Fall auch der wirtschaftliche Aspekt überprüft werden. Hiernach ist die Option regelmäßig nur dann sinnvoll, wenn der zu erwartende Vorsteuerabzug bei den einzelnen Eigentümern höher ist als die wohl auf jeden Fall entstehenden Mehrkosten für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand, der im Einzelfall beachtlich sein kann. Denn im Anschluss an eine solche Optionserklärung hat der Verwalter die künftigen Jahresabrechnungen grundsätzlich für die umsatzsteuerpflichtigen und umsatzsteuerfreien Eigentümer getrennt zu erstellen. Während im einen Fall die in der Abrechnung aufgeführten Kosten netto und die darauf entfallende Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen werden muss, darf bei den nicht

an der Option beteiligten Eigentümern (z. B. Selbstnutzer) die Umsatzsteuer nicht gesondert in der Jahresabrechnung ausgewiesen werden. Andernfalls würde die WEG die in diesen Abrechnungen unberechtigt ausgewiesene Steuer zusätzlich an das Finanzamt abführen müssen (§ 14 c UStG).

## Für Verwalter zu beachten

Des Weiteren hat der Verwalter die besonderen Aufzeichnungspflichten i. S. d. § 22 UStG zu beachten, was im Ergebnis dazu führt, dass bereits in der Buchhaltung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft umfangreiche Aufteilungen hinsichtlich der steuerfreien und steuerpflichtigen Einnahmen sowie der in den Kostenrechnungen ausgewiesenen Vorsteuerbeträge erfolgen müssen. So sind auch die Bestimmungen des § 14 Abs. 4 UStG zum formalen Inhalt einer Rechnung von besonderer Bedeutung, wenn die darin enthaltene und gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer gem. § 15 UStG ganz oder teilweise geltend gemacht werden soll.

Der weitere Aufwand für den Verwalter besteht in der Verpflichtung, nunmehr für die WEG regelmäßig USt-Voranmeldungen zu erstellen und dem Finanzamt auf elektronischem Wege zu übermitteln (§ 18 UStG). Soweit die zu entrichtende Umsatzsteuer jährlich nicht mehr als 1.000 Euro beträgt, kann das Finanzamt auf die vierteljährliche Abgabe der Voranmeldungen verzichten. Übersteigt die Steuer dagegen

## DER AUTOR



### WOLFGANG WILHELMY

Der Steuerberater betätigt sich auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht.  
www.steuerberater-wilhelmy.de



den Betrag von 7.500 Euro, sind die USt-Voranmeldungen monatlich einzureichen. Der Kalendermonat gilt jedoch auch in den ersten beiden Jahren als Voranmeldungszeitraum nach der erstmaligen Option und damit der Verpflichtung zur Entrichtung von Umsatzsteuern.

Zusätzlich zur Abgabepflicht der lfd. Voranmeldungen hat der Verwalter dann jährlich die USt-Jahreserklärung zu erstellen und ebenfalls auf elektronischem Weg dem Finanzamt zu übermitteln.

#### Hier entstehen Mehrkosten

Vor dem Hintergrund des durchaus erheblichen Mehraufwands für den Verwalter werden wohl regelmäßig die von der Option nicht betroffenen Eigentümer einer WEG penibel darauf achten, dass sie durch die ebenfalls anfallenden Mehrkosten der Verwaltung nicht zusätzlich belastet werden. So sollte es selbstverständlich sein, dass die Entscheidung zur USt-Option nur durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen kann (so auch Bärman/Becker § 28 Rn. 122, 123, 13. Aufl.). Dieser Beschluss muss dann auch die Verteilung der anfallenden Mehrkosten für die Verwaltung enthalten. Der von einem Verwalter ohne gesonderten Beschluss der Gemeinschaft erklärte Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist jedenfalls mangels Bevollmächtigung unwirksam (LG Hagen, Urteil vom 8.4.2014 – 3 T 39/10).

Neben den bisher beschriebenen überwiegend formalen Konsequenzen, die sich aus dem Verzicht auf die USt-Befreiung ergeben, sind noch weitere steuerliche

Folgen zu beachten, auf die nachfolgend eingegangen wird.

#### Konsequenzen für Leistungen der WEG

Der mit der Option zwangsläufig verbundene Wegfall der Kleinunternehmerregelung im Sinne des § 19 UStG führt dazu, dass für sämtliche Einnahmen der WEG, die auch bisher nicht ausdrücklich nach den Vorschriften der §§ 4 Nr. 12 und Nr. 13 UStG von der Umsatzsteuer befreit waren, nunmehr die Umsatzsteuer nach dem allgemeinen Regelsteuersatz von derzeit 19 Prozent an das Finanzamt abgeführt werden muss. Beispielsweise kämen in diesem Fall die Einnahmen aus dem Verkauf von Münzen für Trockner und Waschmaschinen an Mieter, Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen sowie Einnahmen aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage oder eines Blockheizkraftwerks infrage. Zu diesen möglichen Einnahmen einer WEG wurde bereits in **DDIVaktuell** 5/18 und 7/18 eingehend Stellung genommen.

Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle noch darauf hingewiesen werden, dass WEG auch im Fall der Option grundsätzlich von den Bestimmungen des § 13b UStG (Umkehr der Schuldnerschaft – reverse-charge) ausgenommen sind, wenn die hier in § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG genannten Bauleistungen als steuerfreie Leistungen (§ 4 Nr. 13 UStG) der WEG an die Wohnungseigentümer weitergegeben werden. Dies gilt auch dann, wenn die Eigentümergemeinschaft auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat und die dementsprechenden Umsätze teilweise oder ganz als steuerpflichtig behandelt (UStAE 13b. 3 Abs. 9). Doch Vorsicht: Betreibt die WEG z. B. eine Photovoltaikanlage oder ein BHKW und erzielt hierbei Einnahmen aus dem Stromverkauf, würden diese nicht unter die Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 13 UStG fallen – mit dem Effekt, dass folglich im Fall der Anschaffung wiederum die

Bestimmungen des § 13 b UStG zu beachten wären. Im Fall der lfd. Wartungs- und Reparaturarbeiten könnte andererseits die jeweilige Freigrenze in Höhe von 500 Euro in Anspruch genommen werden (UStAE 13b. 2 Abs. 7 Nr. 15). Die Ausnahmen von den Bestimmungen des § 13 b UStG sind jedoch auf keinen Fall anzuwenden, wenn eine WEG Leistungen durch einen ausländischen Unternehmer erbringen lässt.

#### Das gilt für Bauleistungen

Zum Abschluss soll noch auf eine weitere Bestimmung hingewiesen werden, die oftmals bereits in Vergessenheit geraten ist, für den Verwalter jedoch eine erhebliche Haftungsgefahr darstellt. Bereits seit dem Jahr 2002 haben Leistungsempfänger einer Bauleistung gem. § 48 Abs. 1 EStG einen Steuerabzug i. H. von 15 Prozent für Rechnungen des Leistenden vorzunehmen und an das Finanzamt abzuführen, wenn sie selbst Unternehmer i. S. d. § 2 UStG sind. Da WEG auch ohne die hier beschriebenen Folgen der Optionserklärung als Unternehmer im Sinne des UStG gelten, lässt sich der Verpflichtung zum Steuereinbehalt nur entgehen, wenn der Verwalter darauf achtet, dass der leistende Unternehmer der WEG eine Freistellungsbescheinigung i. S. d. § 48b Abs. 1 S. 1 EStG vorlegt. Ein Steuerabzug durch den Verwalter muss auch dann nicht vorgenommen werden, wenn die Bauleistungen im Kalenderjahr 5.000 Euro nicht überschreiten. Diese Grenze bezieht sich hierbei immer auf den konkret Leistenden, damit also nicht auf alle Leistenden in ihrer Gesamtheit.

Interessant ist vielleicht auch noch der Hinweis, dass im Zweifel die Überschreitung der Freigrenze vermieden werden kann, wenn die möglicherweise erst zum Jahreswechsel fällige Zahlung (Gegenleistung) der Handwerkerrechnung teilweise oder ganz in das nächste Jahr verschoben wird, da die Freigrenze kalenderjahrbezogen ist (Schmidt/Loschelder EStG § 48 Rn. 29).

## Um Arbeitgeberpflichten der WEG

geht es im 4. und letzten Teil der Serie.



# Abschlagszahlungen

Handwerkern sollen sie mehr Sicherheit für zu erbringende Arbeiten bieten. Nun wurden die Voraussetzungen für solche Zahlungen gesetzlich vereinfacht.

**S**ind Abschlagszahlungen bei Geschäften des täglichen Lebens so gut wie gar nicht zu finden, sind sie bei Geschäften mit Handwerkern dagegen an der Tagesordnung. In der Regel werden hier Werkverträge geschlossen, bei denen der Gegenstand, um den es geht, erst noch hergestellt werden muss. Dieses herzustellende Werk ist nicht selten von großem Umfang und die Herstellungsdauer dementsprechend lang. Die dem Handwerker so entstehenden häufig hohen Kosten sollen durch

Abschlagszahlungen besser handhabbar sein. Geregelt ist die Abschlagszahlung vor allem in § 632a BGB. Das Werkvertragsrecht hat sich mit Wirkung zum 1.1.2018 geändert – auch in Bezug auf die Abschlagszahlung.

## Abschläge sind gesetzlich geregelt

Auch bei Werkverträgen größeren Umfangs ist der Handwerker zur Vorleistung verpflichtet. Seit dem Jahr 2000 gibt es gesetzliche Vorschriften, die dem Handwerker das Recht einräumen, Abschläge zu verlangen, auch wenn keine vertragliche Abrede dazu vorliegt. Diese Regelung wurde zuletzt mittels des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) mit Wirkung ab 2009 deutlich erweitert. Die jüngste Neufassung des § 632a BGB bringt weitere Vereinfachungen in Bezug auf die Abschlagszahlung. In der Neufassung heißt es in Abs. 1 S. 1: „Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen.“ Streng genommen

müssen Abschlagszahlungen also nicht extra vertraglich geregelt werden, da sie bereits gesetzlich vorgesehen sind. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass es für beide Vertragspartner besser ist, genau zu vereinbaren, wann eine Abschlagszahlung in welcher Höhe gezahlt werden soll, wenn z. B. erforderliche Stoffe angeliefert wurden. Es hilft sowohl dem Auftraggeber als auch dem Auftragnehmer bei der Finanzplanung und beugt Missverständnissen und „dem Vergessen“ vor.

## Um welche Summen geht es?

Auch wenn das Verlangen von Abschlagszahlungen ein Recht des Auftragnehmers ist, kann deshalb noch lange nicht jede x-beliebige Summe gefordert werden. Aus dem bereits zitierten Gesetzestext geht hervor, dass „eine Abschlagszahlung in Höhe der vom Auftragnehmer erbrachten und auch vertraglich so vereinbarten Leistung“ gefordert werden darf. Dies stellt eine erhebliche Vereinfachung der bis dahin gültigen Regelung dar, da es nicht mehr auf einen (vom Auftragnehmer nachzuweisenden) Wert-

## DER AUTOR



**BERND DRUMANN**  
Geschäftsführer der Bremer  
Inkasso GmbH  
[www.bremer-inkasso.de](http://www.bremer-inkasso.de)

## Höhe und Zeitpunkt der Zahlung

sollten vertraglich geregelt werden.

zuwachs beim Auftraggeber ankommt – ein sehr unbestimmtes Kriterium, über das leicht Streit entstehen kann. Jetzt gilt die im Vertrag bestimmte Wertfestsetzung der Leistung. Die erbrachte Leistung muss aber weiterhin in einer Aufstellung nachgewiesen werden, und zwar so, dass sie für den Auftraggeber schnell und sicher zu beurteilen ist.

Abschlagszahlungen dürfen gemäß § 632a Abs. 1 S. 6 BGB auch gefordert werden „für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird“. Eigentum wird

einem Auftraggeber z. B. an einem Bauteil in der Regel spätestens dann übertragen, wenn dies in „seinem“ Werk verbaut wurde, und eine geleistete Sicherheit kann z. B. eine Bankbürgschaft sein.

### Besonderheit des Verbrauchervertrages

Einige Besonderheiten gelten nach § 650m BGB für den Verbrauchervertrag – insbesondere werden die Abschläge hier auf 90 Prozent der Gesamtvergütung begrenzt und der Auftragnehmer muss dem Auftraggeber im Gegenzug eine Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung des Werks leisten (z. B. durch die bereits genannte Bankbürgschaft oder auch durch eine Kürzung der verlangten Abschläge).

Was nun, wenn die bisher ausgeführte Leistung Mängel aufweist? Das Wort „Mängel“ ist in der Neufassung des § 632a BGB nicht mehr zu finden. Vielmehr heißt es nun in Abs. 1 S. 2: „Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern.“ Der Auftraggeber kann also nach Fälligkeit der Abschlagsrechnung einen angemessenen Teil des Abschlags (aber nur den) zurückbehalten, bis die vertraglich vereinbarte Leistung ordnungsgemäß erbracht wurde, wobei die Beweislast hierfür (bis zur Abnahme) beim Unternehmer liegt. Fällig ist eine Abschlagsrechnung normalerweise sofort, sobald diese samt einer Aufstellung über die erbrachten Leistungen (für die der Abschlag zu zahlen ist) den Auftraggeber erreicht. Nach wie vor wird gemäß § 641 Abs. 3 BGB das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten in der Regel als angemessen angesehen.

## 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](http://www.ddiv-service.de) oder per E-Mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de).

### DDIV-Praxishilfen



**ZMR Sonderheft 2017**  
WEG-Musterabrechnung 2.0  
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



**DDIV-Kompodium**  
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften  
3., überarbeitete Auflage  
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

### DDIV-Branchenbarometer



**6. DDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2018  
kostenfrei

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: April 2018)

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](http://www.ddiv-service.de)



# Sondervergütungen

Ein Dauerthema für WEG-Verwalter. Hier geht es ums Extra-Honorar für die Ausstellung der Bescheinigungen nach § 35 a EStG.

**S**eit einigen Jahren ist es möglich, die Einkommensteuerlast um Ausgaben gemäß § 35 a EStG für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für bestimmte Handwerkerleistungen zu mindern. Um dies geltend zu machen, muss der Lohnkostenanteil dieser Leistungen in der Jahresabrechnung oder durch eine Bescheinigung ausgewiesen werden. Nach § 35 a Abs. 2 EStG kommt für bestimmte haushaltsnahe Dienstleistungen eine Ermäßigung der Einkommensteuer in Höhe von 20 Prozent, höchstens aber 600 Euro in Betracht – vorausgesetzt, es handelt sich um Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Auch sog. „Kontrollaufwendungen“ wie etwa Schornsteinfegergebühren und insbesondere auch Kosten der Treppenhausreinigung gehören dazu. Bezugsgrundlage der Steuerminderung ist der in Rechnung gestellte Arbeitslohn.

## Wer kann die Steuervorteile nutzen?

Diese Steuervorteile können vom selbstnutzenden Wohnungseigentümer geltend

gemacht werden. Es handelt sich also um die einzigen steuerlichen Vorteile, die ein Selbstnutzer geltend machen kann. Demgegenüber kann der vermietende Eigentümer diese Vorteile nicht gesondert nutzen, was für ihn nicht von Nachteil ist, weil sämtliche wohnungsbezogenen Ausgaben ohnehin Werbungskosten darstellen. Allerdings kann in diesem Fall der Mieter die Bescheinigung nutzen. Deshalb hat auch der vermietende Wohnungseigentümer ein Interesse an dieser Bescheinigung, denn es ist Mietern nicht zuzumuten, im Zuge der Belegeinsicht beim Vermieter die Einzelrechnungen selbst zusammenzustellen und zuzuordnen. Dies obliegt dem Vermieter. Eine Klausel im Mietvertrag, nach der der Vermieter keinen Nachweis über haushaltsnahe Dienstleistungen schuldet, benachteiligt Mieter unangemessen und ist daher unwirksam (LG Berlin, 18.10.2017 – 18 S 339/16).

## Grundleistungen vs. Sondervergütungen

Dass die erforderliche Bescheinigung, wie viele Eigentümer oft annehmen, auf „Knopfdruck“ aus dem Drucker befördert wird, ist nur die halbe Wahrheit. Der Bearbeitungsprozess fängt bereits bei der Rechnungsprüfung und Buchung der nach § 35 a EStG begünstigten Positionen (Lohn- und Materialkosten) an, erfordert also einen gewissen Aufwand.

Nun können WEG-Verwalter grundsätzlich Zusatzvergütungen für Aufgaben verlangen, die über die gesetzlich vorgeschriebenen hinausgehen (vgl. Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, Rd. 164). Was im Leistungskatalog des § 27 WEG aufgeführt ist, gilt als Grundpflicht, die mit der Vergütungspauschale abgegolten ist. Die Rechtsprechung hat aber klargestellt, dass eine Verpflichtung des WEG-Verwalters zum

Ausweis des steuerlich absetzbaren Anteils der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen i. S. d. § 35 a EStG im Rahmen der Jahresabrechnung nicht zu den gesetzlichen Pflichten zählt.

## Aus der Rechtsprechung

KG Berlin, Beschluss vom 16.4.2009 – 24 W 93/08: „Auch die Festsetzung einer Zusatzvergütung für diese Tätigkeit entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies wäre lediglich dann nicht der Fall, wenn die Zusatzvergütung der Verwalterin eine Zusatzvergütung für Tätigkeiten zubilligen würde, die bereits zu ihrem Pflichtenkreis gehören (vgl. OLG Düsseldorf, WuM 1998, 681 und WuM 1999, 477 (479)). Das ist indes nicht der Fall. Eine Verpflichtung des WEG-Verwalters, die Jahresabrechnung so zu erstellen, dass die Wohnungseigentümer damit bestimmte Ausgaben steuerlich als Steuerermäßigung i. S. v. § 35 a EStG geltend machen können, ist nicht ersichtlich.“ Weiter heißt es an anderer Stelle der Entscheidung: „Die Verwalterin muss darauf hinwirken, dass der Anteil der steuerbegünstigten Kosten in den Rechnungen der Leistungserbringer ausgewiesen ist, sie muss in der den Bescheinigungen zugrunde liegenden Jahresabrechnung die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen entsprechend den Anforderungen des BMF-Schreibens vom 3.11.2006 jeweils gesondert aufführen, den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnen und dem einzelnen Wohnungseigentümer eine Bescheinigung darüber ausstellen.“ Im Ergebnis hält dann das Kammergericht eine Vergütung von 17 Euro je Einzelbescheinigung für angemessen.

## DIE AUTOREN



**DR. STEFAN OLLIG**  
Geschäftsführer Vonovia  
Immobilientreuhand



**DR. GEORG JENNIBEN**  
Rechtsanwalt, W+R  
Jennißen und Partner, Köln  
www.wir-jennissen.de



LG Düsseldorf, Beschluss vom 8.2.2008 – 19 T 489/07: „Die Verwalterin hat angeboten, die vom Beschwerdeführer verlangte Bescheinigung gegen eine Kostenerstattung von 25 Euro zu erstellen. Die Kammer hält diesen Betrag für angemessen.“

LG Bremen, Beschluss vom 19.5.2008 – 4 T 438/07: „Die Verpflichtung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstellung einer Jahresabrechnung im Rahmen des § 28 III WEG umfasst nicht den Ausweis und die differenzierte Darstellung begünstigter haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen i. S. d. § 35 a.“

### Die Höhe der Vergütung

Regelmäßig fehlen in bestehenden Verwalterverträgen explizite Regelungen zur Vergütung des Ausweises der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen nach den Vorgaben des Bundesministeriums der Finanzen. Vereinbart ist in solchen Fällen meist, dass über die im Vertrag beschriebenen Grundleistungen hinausgehende Leistungen des Verwalters nicht in der Grundvergütung enthalten und nach

Zeitaufwand zu einem Stundensatz zzgl. Mehrwertsteuer zu vergüten sind. Auf dieser Grundlage sind auch die zuvor zitierten Gerichte zu der Auffassung gelangt, dass eine Vergütung in Höhe von 17 bis 25 Euro je Sondereigentum bzw. je ausgestellter Bescheinigung gerechtfertigt ist.

### Empfehlung für die Praxis

Im Ergebnis also billigt die sonst so kritische Rechtsprechung hier eine Sondervergütung. In der Branche aber zeigt sich, dass Verwalter den Aufwand für die Erstellung der Bescheinigungen nach § 35 a EStG häufig unterschätzen und entsprechend auch nicht gesondert in Rechnung stellen. Dies vor dem Hintergrund der seit Jahren steigenden Anforderungen, denen die Honorare jedoch nicht folgen. Wenn nun die Gerichte ausnahmsweise einmal eine Sondervergütung als unproblematisch beurteilen, dann sollte man sie auch wahrnehmen.

Zu beachten ist allerdings: Die Rechtsprechung sieht dann kein Problem, wenn

die vermeintliche Sondervergütung zur Hauptvergütung gemacht wird. Damit ist gemeint, dass es nicht Aufgabe der Gerichte ist, die Höhe der Vergütung zu beurteilen, ob also beispielsweise 17 oder 25 Euro je Wohneinheit angemessen sind. Wenn es der Branche also gelänge, einheitlich nicht mehr nach Wohnungspauschale abzurechnen, sondern sich leistungsbezogen vergüten zu lassen, dürfte die Rechtsprechung keine Schwierigkeiten machen. Zu lösen wäre dies über einen Leistungskatalog mit gelisteten Einzelvergütungen, z. B. für die Erstellung der Jahresabrechnung, die Durchführung der Eigentümerversammlung etc. Monatlich würden von Eigentümern Akontozahlungen geleistet und mit der jährlichen Honorarabrechnung ausgeglichen. Ein vielleicht etwas umständlicher Weg, der sich für die Branche aber auszahlen würde, weil Sondervergütungen im Gewand der Hauptvergütung nicht mehr zu beanstanden wären.

Foto: © RomannR / Shutterstock.com

**Dr. Adams Consulting**  
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

**HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT** für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

### UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Kooperationspartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# Die Digitalisierung auch finanziell meistern

Zahlreiche Förderprogramme ebnen den Weg zur Immobilienverwaltung 4.0 – ein Überblick.

Von Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV

**D**ie Digitalisierung birgt große Potenziale für Immobilienverwaltungen – von der Prozessoptimierung über neue Dienstleistungsangebote bis zu höherer Kundenzufriedenheit. Doch diese Potenziale werden insbesondere wegen des großen Zeit- und Kostenaufwands häufig nicht gehoben.

Dabei gibt es zahlreiche Programme, die unternehmenseigene Digitalisierungsinitiativen finanziell fördern.

## „go-digital“ des BMWi

Mit dem gleichnamigen Programm begleitet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gezielt kleine und mittlere Unternehmen (KMU) von der Beratung bis zum Implementieren digitaler Lösungen. Mit drei Modulen – „Digitalisierte Geschäftsprozesse“, „Digitale Markterschließung“ und „IT-Sicherheit“ – unterstützt es Unternehmen nicht nur bei der Digitalisierung des Geschäftsalltags, sondern stellt auch den steigenden Sicherheitsbedarf im Rahmen der digitalen Vernetzung in den Vordergrund. Die Zuschüsse von bis zu 16.500 Euro

pro Jahr für Beratungsleistungen können Unternehmen mit bis zu 99 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz bzw. einer Jahresbilanzsumme von höchstens 20 Mio. Euro in Anspruch nehmen. Besonders praktisch: Autorisierte Beratungsunternehmen übernehmen die Antragstellung für die Fördermittel, die Abrechnung und das Berichtswesen – und reduzieren so den bürokratischen Aufwand.

## Förderprogramme der Länder

Auch auf Länderebene stehen innovationsfreudigen Unternehmen spezielle Programme zur Verfügung; das Angebot ist jedoch schwerer zu überblicken. Jedes Bundesland hat eigene Förderprogramme, die sich in Schwerpunkten, Richtlinien und Umfang unterscheiden. So bezuschussen beispielsweise Baden-Württemberg, Bayern und Thüringen die Anschaffung spezifischer Soft- und Hardware mit der Digitalisierungsprämie bzw. dem Digitalbonus. Sachsen fördert den Erwerb von Software für Projekte, mit denen moderne Informations- und Kommunikationstechnologien im Unternehmen eingeführt werden. In Schleswig-Holstein wiederum können Unternehmen zwar keine speziell auf die Digitalisierung zugeschnittenen Fördermittel beantragen, über die Investitionsbank Schleswig-Holstein stehen aber Gelder für Digitalisierungsvorhaben zur Verfügung. Neben klassischen Förderungen für Hard- und Software sowie Beratungsleistungen bieten die Länder auch Bonusprogramme und Innovationsgutscheine sowie speziell zugeschnittene Kredite an, um die Digitalisierung von Geschäftsprozessen zu erleichtern.

## Programme der KfW Bankengruppe

Auch die KfW Bankengruppe unterstützt KMU beim technischen Fortschritt. Mit dem ERP-Digitalisierungs- und Innovationskredit bietet sie besonders zinsgünstige Darlehen für Investitionen und Betriebsmittel in Höhe von bis zu fünf Millionen Euro pro Vorhaben je Unternehmensgruppe und Kalenderjahr. Die Fördersumme kann z. B. für den Aufbau digitaler Plattformen und Apps oder für IT- und Datensicherheitskonzepte zur besseren Abwehr von Cyberattacken genutzt werden. Förderfähig ist zudem der Ausbau innerbetrieblicher Breitbandnetze für eine effektivere Kommunikation und Datenübermittlung.

## NÜTZLICHE LINKS

Weitere Informationen zu den Förderprogrammen gibt es online.

Förderung des BMWi für KMU:  
[www.bmw-go-digital.de](http://www.bmw-go-digital.de)

Förderung der Länder:  
[www.transformation-it.de/foerderprogramme-digitalisierungsprojekten-durch-die-bundeslaender-und](http://www.transformation-it.de/foerderprogramme-digitalisierungsprojekten-durch-die-bundeslaender-und)  
[www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)

Förderung der KfW:  
[www.kfw.de/380](http://www.kfw.de/380)



## Verwalterforum in Frankenthal

Aktuelles zum Wohnungseigentumsrecht gab es am 14. November beim letzten Verwalterforum des vergangenen Jahres in Frankenthal. Rund 120 Immobilienbesitzer und Hausverwalter aus der Rhein-Neckar-Region und Vorderpfalz folgten der Einladung ins CongressForum. Nach dem Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Frankenthal Martin Hebich thematisierten die Fachvorträge von Dr. Olaf Riecke, RiAG Hamburg-Blankenese, und Wolfgang Dötsch, RiLG Köln, aktuelle Rechtsfragen. Tagungsthemen waren unter anderem die geplante WEG-Novellierung, Grenzen und Haftungsfragen von Instandsetzungen sowie aktuelle Fragen zum Abrechnungswesen.

Beide Experten präsentierten die Rechtstheorie sehr anschaulich und mit Bezug zur Verwalterpraxis, in der neue Gerichtsentscheide schließlich zur Anwendung kommen müssen.

Als weitere Referenten widmeten sich DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler der „(Ohn-)Macht des Immobilienverwalters“ und Rainer Büsser, Vertriebsleiter eVera GmbH, innovativen Lösungen und Fördermöglichkeiten in der Energieversorgung.

Das Fazit des geschäftsführenden Vorstands Markus Herrmann zum Forum: „Auch 2018 haben wieder mehrere Hundert Verwalter und Immobilieninteressierte unsere Foren in

Frankenthal, Homburg und Mainz besucht, sie haben sich in der Immobilienbranche, bei Teilnehmern und Ausstellern, voll etabliert, und auch das Tagungskonzept mit drei verschiedenen Schwerpunkten geht auf, denn es ist für die Branche interessant: Das Vortragsprogramm vermittelt kompaktes Expertenwissen zu verschiedenen Sachthemen aus erster Hand; in der Fachausstellung informieren unsere Partner über aktuelle Angebote für die Wohnungswirtschaft, es entstehen Kontakte und Netzwerke.“

2019 wird die Veranstaltungsreihe in Rheinland-Pfalz und im Saarland fortgesetzt. Los geht's am 13. März in Frankenthal mit dem Tagungsthema Mietrecht.



Der neue Vorstand (v. l.): Axel Ewen (Vorstand Saarland), Oliver Philipp Kehry (Vorstandsvorsitzender), Oliver Martin, Angelika Neubauer (Vorstand Rheinland-Pfalz), Markus Herrmann (Geschäftsführender Vorsitzender), Wolfgang Ries, der den Vorstand nun verlässt.

## Mitgliederversammlung 2018

Frauenpower für den Vorstand: Die Mitgliederversammlung des VDIV RPS wählte in Frankenthal Angelika Neubauer in den fünfköpfigen Vorstand. Die Immobilienverwalterin ersetzt in der Führungsriege künftig Wolfgang Ries, der aus persönlichen Gründen nach neun Jahren aus dem Gremium ausgeschieden ist.

Die Inhaberin der CASA Hausverwaltung Neubauer in Otterstadt ist langjähriges Verbandsmitglied und will auch im Vorstand künftig aktiv in der Verbandsarbeit mitwirken. Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV RPS, freut sich auf die Zusammenarbeit und dankte auch dem ausscheidenden Wolfgang Ries für sein langjähriges Engagement.

## 25 Jahre Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V.

Die Jubiläumsveranstaltung zum 25-jährigen Bestehen des Landesverbandes war der Höhepunkt des Jahres 2018! Mehr als 80 Festgäste wurden dazu am 24. Oktober auf der Albrechtsburg in Meißen empfangen – neben Mitgliedern und Kooperationspartnern auch der Staatssekretär im Sächsischen Innenministerium Prof. Günther Schneider und der stellvertretende Hauptgeschäftsführer der IHK Dresden, Assessor Thomas Ott. Beide Festredner brachten zum Ausdruck, wie wichtig ihnen die Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltern ist, und unterbreiteten ausdrücklich weitere Gesprächsangebote, um den Erfahrungsaustausch und letztlich den Verband zu stärken. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Joachim Näke bedankte sich im Namen des Vorstands bei allen Mitgliedern und insbesondere den Ehrenmitgliedern Roswitha Liesicke und Rechtsanwalt Dietmar Strunz für ihre unermüdliche Unterstützung des mitteldeutschen Verbandes. Resümierend stellte er fest, dass sich die Mitgliederzahl seit dem 20-jährigen Jubiläum nahezu verdoppelt hat und das Interesse an einer Mitgliedschaft unvermindert hoch ist. Musikalisch umrahmt wurden die Vorträge vom Violin- und Cellospiel Lien Göhlers, den launigen Schlusspunkt setzte Näke, der mit Bezug zum neuesten BGH-Urteil, das Fensterputzen zur Sache von Mietern erklärt, seinen Status als Eigentümer deutlich machte.

### Festliches Abendprogramm

Im beeindruckenden Ambiente des „Burgkellers“ erwartete die Gäste eine faszinierende Feuer-Show und ein virtuosos Musikprogramm: Unter dem Bandnamen „Two of us“ zeigten zwei ehemalige Leistungssportler und Olympiamedaillengewinner aus Dresden ihr musikalisches Können. Im Meißner Dom fand der Höhepunkt

des Abends statt: Zu später Stunde stellte Dompropst Andreas Stempel sehr anschaulich den „Dom als Immobilie“ vor, immer wieder unterstützt durch nächtliches Orgelspiel, u. a. mit der Toccata von J. S. Bach. Es war ein ganz einzigartiges Fluidum, das die Gäste umgab und sie in die Nacht begleitete. So ein Erlebnis, das war die Meinung aller, bleibt unvergessen.

### 13. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

Fast 70 Teilnehmer fanden sich am Folgetag zum Herbstforum ein. Rechtsanwalt Steffen Groß, Berlin, stellte hier aktuelle Erkenntnisse zur Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung sowie mögliche Haftungsrisiken für den Immobilienverwalter dar und formulierte in einem weiteren Vortrag Algorithmen für die Verfolgung von Forderungsausfällen in der WEG. Sichtlich erstaunt zeigte sich der Berliner Rechtsanwalt Oliver Korn über das Ergebnis seiner Nachfrage bei den Anwesenden: Um die neue Berufszulassungsregelung hatten sich bisher nur wenige Verwalter gekümmert, auch über eine Zulassung verfügte das Gros nicht. Bis Februar 2019, so das Fazit seines Vortrags, wird das Thema sicherlich akut bleiben.

Ein ebenfalls sehr aktuelles Thema griffen Theresa Weber und Dr. Joachim Näke mit dem Umgang des Verwalters mit Anträgen zur E-Mobilität auf. Neben formulierten Beschlussvorschlägen für WEG stellten sie auch technisch unterschiedliche Ladesysteme vor. Als Kooperationspartner stellten VDIV-INCON und Howden Caninenberg Probleme in Zusammenhang mit dem Abschluss der



Impressionen vom 25-jährigen Jubiläum des VDIV MD



Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter sowie der Versicherung gegen Cyber-Attacken dar.

Um technische Fragen im Tagesgeschäft ging es am Nachmittag. Der Chemnitzer Rechtsanwalt Martin Alter erläuterte Details der novellierten BGB-Regelungen, insbesondere in Bezug auf die Abnahme von Bauleistungen und die Haftungsrisiken für Verwalter. Der Sachverständige Michael Eichler schärfte den Blick der Hörer

für „interessante Phänomene an Bauwerken“. „Innen Schimmel, außen Dämmung?“, so seine pointierte Fragestellung. Abschließend rückte die Sicherheit von Gebäuden und Haustechnik in den Fokus: Wirkungsvollen Schutz für Gebäude, Wohnungen und Büros und Trends der Vernetzung von Technik, Mechanik und Sicherheitsdienstleistungen stellten Peter Straßburg, DWSI GmbH, und Albrecht Felgner, FELGNER Sicherheitstechnik Dresden, vor.

Fazit: Ein äußerst informatives Herbstforum, dessen Fachmesse mit 14 Ausstellern gut besucht den Erfahrungsaustausch der Teilnehmer noch intensiverte. In der Verbindung von Jubiläumsveranstaltung und Forum zeigte sich: Auch im 25. Jahr gestaltet sich die Verbandsarbeit dynamisch, zukunftsorientiert und weiterhin für Wohnimmobilienverwalter hoch interessant. Das nächste Mitteldeutsche Verwalterforum findet am 5. März 2019 am Barockschloss Lichtenwalde bei Chemnitz statt.

## VDIV Bayern

# Münchner Immobilienforum

Mit mehr als 400 Teilnehmern ein voller Erfolg! Am 9. und 10. November 2018 hatte der bayerische Landesverband Verwalter und Beiräte ins Künstlerhaus am Lenbachplatz geladen. Dort, im Herzen Münchens, informierten namhafte Referenten über aktuelle Themen: Um Rechte und Pflichten des Verwalters in der Zwangsvollstreckung gegen einen Wohnungseigentümer ging es, um die Berufshaftpflichtversicherung nach § 34 c GeWo und die aktuelle Rechtsprechung zum WEG.

Auch in diesem Jahr wieder konnte Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub für den Fachvortrag „Mietrecht aktuell“ gewonnen werden, in dem er aktuelle Entscheidungen u. a. der Oberlandesgerichte und des BGH vorstellte und erläuterte.

### Podiumsdiskussion zum Datenschutz

Highlight dieses ersten Tages war die Podiumsdiskussion zum Datenschutz im Verwaltungsbüro, moderiert von Rechtsanwalt Marco J. Schwarz. Als Gesprächspartner gingen der Datenschutzbeauftragte Rüdiger Imsel, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Stephan Heufelder, Geschäftsführer der Innova Hausverwaltung

GmbH, sowie Max Funke-Kaiser, Ralph Funke-Kaiser Immobilienverwaltungs GmbH, das Thema sehr praxisnah an. Eine der Kernfragen:

Inwieweit gerät bei Verstößen auch der Verwalter ins Visier der Behörden? Prof. Bubs Antwort darauf fiel ausgesprochen pragmatisch aus: „Wenn auf Tauben geschossen wird, kann es auch mal einen Spatz treffen.“

### Gut informierte Beiräte

Der zweite Veranstaltungstag gehörte wie gewohnt den Verwaltungsbeiräten, die von den Mitgliedern des VDIV Bayern dazu eingeladen worden waren. Rechtsanwalt Michael Koch, Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V., eröffnete die Vortragsreihe mit seinen Ausführungen zu Schadensersatzansprüchen im Wohnungseigentumsrecht. In weiteren Beiträgen ging es um die Datenschutzgrundverordnung sowie die Berufszugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter, die der geschäftsführende Vorstand Walter Plank erläuterte. Ein technisches Thema griff Franz Hebich, Geschäftsführer der Strobl Service



GmbH, auf, indem er über Wasserschäden und die Leckortung in Wohnungen und bei Flachdächern referierte.

Die beide Tage begleitende Fachausstellung der Partner des VDIV Bayern erfreute sich regen Interesses: Viele Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, in den Veranstaltungspausen den direkten Kontakt zu den Ausstellern zu suchen, um sich über Neuerungen zu informieren oder Erfahrungen auszutauschen.

Gleiches Programm, zwei Wochen später: Am 23./24. November kamen mehr als 200 Teilnehmer zum Nürnberger Immobilienforum in der Meistersingerhalle zusammen. Die Präsentationen der Vorträge beider Veranstaltungstermine stehen bis zum Jahresende im Mitgliederbereich der Homepage des Landesverbandes zum kostenlosen Download bereit.

## 9. Berlin-Brandenburger **Verwalterforum**

**M**ehr als 130 Immobilienverwalter der Region waren der Einladung des VDIV BB zum Verwalterforum am 6. November gefolgt – nicht wie ursprünglich geplant in die Schlosserei der „Alten Försterei“ am Stadion des 1. FC Union in der Berliner Wuhlheide, sondern wegen noch andauernder Sanierungsarbeiten nach einem Brandschaden ins vor dem Gebäude bereitgestellte Ausweichquartier: Das komfortable Zelt erwies sich als geeigneter Rahmen für das auch in diesem Jahr wieder abwechslungsreiche Forum.

Die Veranstaltung eröffnend nahm die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß Stellung zum Umgang mit der DSGVO, zu den Anforderungen des Gesetzes zur Regelung des Berufszugangs für Wohnimmobilienverwalter sowie zur angemessenen Verwaltervergütung in Auswertung der mit dem jüngsten DDIV-Branchenbarometer erhobenen Zahlen.

Schon traditionell startete Rechtsanwalt Uwe Wanderer das Vortragsprogramm mit Ausführungen zur aktuellen BGH-Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz. Fundierte Hinweise zur Aufstellung der Instandhaltungsplanung in WEG, damit zur Sicherung des Werterhalts von Immobilien, gab Dipl.-Ing. Mathias Milchmeyer.

Die diesjährige Expertenrunde beschäftigte sich unter Leitung von Vorstandsmitglied Bernd Schneider mit der Digitalisierung in der Immobilienverwaltung.

Im weiteren Verlauf zeigte Dr. Marion Duparré unterhaltsam auf, wo im Tagesgeschäft selbst die Kommunikation Stolperfallen bergen kann, wie man sie geschickt umgeht und Pannen vermeidet. Rechtsanwältin Ruth Breiholdt widmete sich in ihrem Vortrag zum Mietrecht der jährlichen Betriebskostenabrechnung, u. a. der nach BGH-Urteil neu festgestellten dafür maßgeblichen Wohnfläche. Zudem zeigte sie auf, wie und wann die Verwertung der Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis bzw. nach dessen Beendigung erfolgen kann.

In der begleitenden Fachausstellung präsentierten 20 Unternehmen und Partner der Wohnungswirtschaft den Forumsteilnehmern ihre Produkte und Dienstleistungen und luden mit Kurzvorstellungen zu den Vortragspausen zum persönlichen Gespräch an ihre Stände ein. Abschließend gab Roswitha Pihan-Schmidt, geschäftsführender Vorstand, ein Resümee der Veranstaltung und kündigte das Jubiläumsforum im kommenden Jahr an: Das 10. Verwalterforum des VDIV BB findet am 5. November 2019 in der dann frisch sanierten Schlosserei der „Alten Försterei“ statt.

## Volles Programm im Dezember

**D**er letzte Monat des Jahres 2018 hatte es noch einmal in sich: Neben dem Tagesgeschäft stand einiges auf der Vorstandsagenda, u. a. Frauennetzwerk, CI-Kommission und Urkundenverleihung an die ersten KlimaVerwalter – aber auch der Weihnachtsstammtisch 2018: Das traditionelle Weihnachtsessen mit den Partnern des Landesverbandes fand unweit des Berliner Gendarmenmarktes in der Brasserie statt. Als besondere Überraschung präsentierte Vorstandsmitglied Bernd Schneider den anwesenden Mitgliedern die neue Verbands-App. Über sie können Nutzer nun zusätzlich aktuelle News und Informationen zu Veranstaltungen des VDIV BB abrufen, zukünftig wird sie auch Anmeldungen dafür ermöglichen sowie die jährliche Übermittlung der Stammdaten zur Aktualisierung in der Geschäftsstelle.

Zu Networking, Information und Inspiration lud der Landesverband gemeinsam mit dem DDIV an zwei Vormittagen zum Business-Frühstück. Zum einen ging es dabei um die Medienversorgung via Glasfaser und Satellit, zum anderen um Contracting-Modelle und BHKW für WEG.

Beides kurz, themenorientiert und von den zahlreichen Teilnehmern gut angenommen. Auch für 2019 ist der Veranstaltungskalender bereits gut gefüllt. Der VDIV BB wünscht allen Mitgliedern, Partnern und Geschäftsfreunden einen erfolgreichen Start ins neue Jahr.



## Winterseminar in Dortmund

Wer stört denn da? Die tägliche Verwalterarbeit wird mehr denn je durch Konflikte und Störer erschwert – sei es durch Fehlverhalten im verwalteten Objekt, durch Provokationen in der Eigentümerversammlung oder im Treppenhaus. Und spätestens mit dem Vormarsch der sozialen Medien haben Rufschädigungen eine neue Dimension angenommen. Für den VNWI Grund genug, sein diesjähriges Dortmunder Winterseminar diesem Themenfeld zu widmen, und mit 300 Teilnehmern war der große Saal der Spielbank Hohensyburg auch bis auf den letzten Platz gefüllt. Hoherfreut darüber zeigte sich der VNWI-Vorstandsvorsitzende Dr. Michael Casser in seiner Begrüßung.

Zum Auftakt rückte der Kölner Rechtsanwalt Frederik Albrecht sogleich die Themen Rufschädigung und Beleidigung in den Fokus. Sein Credo: Um Unterlassungsansprüche schnell und wirksam durchsetzen zu können, sind insbesondere Eile und Besonnenheit geboten. Marc Bünnecke, Vorsitzender Richter am Landgericht Dortmund, ging in seinem anschließenden Rechtsprechungs-

überblick „Störer in einer WEG“ nicht nur auf die Klassiker Lärm, Dreck und bauliche Veränderungen ein, sondern z. B. auch auf mögliche Erstattungsansprüche einer WEG bei einem Leichenfund im Gebäude. Die öffentlich-rechtliche Perspektive des Themas Störer wurde anschließend von Prof. Dr. Björn Rüdiger aufgezeigt – verbunden mit dem Ratschlag, im Zuge eines Verwaltungsverfahrens möglichst kooperativ mit den Behörden zusammenzuarbeiten.

Nach der Mittagspause hieß es dann, die Schlagfertigkeit zu trainieren, um für Verbalattacken im Hausflur oder in der Eigentümerversammlung gewappnet zu sein. Kommunikationstrainerin Evelyn Meyer-Lentge lieferte Tipps und Tricks, um solche Situationen souverän zu meistern. Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, zeigte zum Abschluss des Seminars u. a. auf, welche zivilrechtlichen Abwehran-

sprüche gegen Störer im vermieteten Wohnungseigentum bestehen und wie man diese durchsetzt – dies gewohnt praxisnah und humorvoll, vor noch immer vollbesetztem Plenum. Die lange Tradition des Winterseminars am Standort Dortmund endete damit. Ab 2019 wird Duisburg die neue Heimat dieser Veranstaltung sein – zum Auftakt mit dem Thema Digitalisierung.



Das Casino Hohensyburg war zum letzten Mal Standort des Winterseminars. Nun geht es nach Duisburg.

## Jetzt 600 Mitglieder stark!

Das Jahr 2018 war für den VNWI geprägt von beachtlichem Mitgliederzuwachs. Und im Herbst war es soweit: Mit der aarau Immobilien GmbH aus dem münsterländischen Greven konnte das 600. VNWI-Mitglied willkommen geheißen werden – natürlich persönlich und vor Ort durch den Verbandsgeschäftsführer Dr. Roland Nolte. Er besuchte das Unternehmen, das bereits seit 40 Jahren als Immobilienverwaltung erfolgreich ist und heute rund 1 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut. „Wir sind mit der Mitgliedschaft im VNWI jetzt noch besser für die Zukunft gerüstet“, so aarau-Geschäftsführer Philipp Wimber, der insbesondere das breite Fortbildungsangebot des Landesverbandes intensiv nutzen will. Und weil er mit diesem Ansinnen nicht allein ist, wird der Verband dieses Angebot auch 2019 weiter ausbauen und dabei neue regionale Standorte in NRW erschließen.



Persönlich und vor Ort: Dr. Roland Nolte machte sich auf den Weg nach Greven zu aarau-Geschäftsführer Philipp Wimber.



Der neue VdIVH-Vorstand mit Geschäftsstellenleiterin Katja Niebling: Marco Weber, Thomas Pardemann, Werner Merkel, Heiko Schlag, Christoph W. Venema

## Mitgliederversammlung 2018 mit Vorstandswahlen

Zur Mitgliederversammlung des VdIVH am 24. September 2018 in Bad Homburg stand auch die Vorstandswahl für die Amtszeit 2019 bis 2022 auf der Agenda. Um es vorwegzunehmen: Werner Merkel und Christoph W. Venema wurden in ihren Ämtern bestätigt. Aber der Reihe nach:

Eingangs berichtete Werner Merkel, der den VdIVH-Vorstandsvorsitz bereits seit 2013 innehat, über die Entwicklung des Landesverbandes. Insbesondere über den regen Zulauf an Mitgliedern zeigte er sich erfreut: Im Jahr 2018 kamen fast 50 neu hinzu, seit 2016 ist ihre Zahl auf das 1,5-Fache gestiegen. Auch das zwischenzeitlich deutlich erweiterte Seminar- und Veranstaltungsangebot verzeichnet stetig steigende Teilnehmerzahlen. Zudem trägt die politische Verbandsarbeit Früchte: Immer häufiger wird der VdIVH um Einschätzungen in wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fragen gebeten und im Rahmen der AWI-Hessen beteiligt er sich an den für Verwalter relevanten Gesetzgebungsverfahren in Hessen, zuletzt zur Hessischen Bauordnung. Seinen Vortrag abschließend gab Merkel einen Überblick über Vorhaben, die sich der Gesamtvorstand auf die Agenda geschrieben hat, und fasste wie folgt zusammen:

- Ein eigens eingerichteter Fachausschuss soll die berufliche Ausbildung von Immobilienkaufleuten fördern.
- Das Seminarangebot zu praktischen Themen soll erweitert werden.
- Mitglieder sollen bei energetischen Sanierungen und dem Ausbau der Infrastruktur für die E-Mobilität besser unterstützt und angeleitet werden.
- Die Kooperation mit Haus & Grund Hessen soll verstetigt werden.

- Die aktive Gewinnung von Mitgliedern und Kooperationspartnern soll ein stetiges Wachstum des Verbandes gewährleisten.
- Die politische Arbeit in Hessen soll intensiviert werden.
- Die Verbandsmitgliedschaft soll das Qualitätsniveau der Unternehmen anheben und sich als Gütesiegel im Markt etablieren.

### Zur Vorstandswahl

Im Vorfeld der anstehenden Wahlen erklärte Fanny Göpel, dass sie nach 15-jähriger Tätigkeit im Verbandsvorstand nicht noch einmal kandidieren werde. Sie dankte den Vorstandskollegen herzlich für die langjährige gute Zusammenarbeit und brachte auch zum Ausdruck, wie viel Freude sie stets an der Vorstandsarbeit, insbesondere der Mitgliederbetreuung und der Durchführung der Stammtische, hatte. Die Mitglieder dankten ihr jahrelanges Engagement mit großem Applaus.

Letztlich wurden in geheimer Wahl Werner Merkel als Vorstandsvorsitzender und Christoph W. Venema als stellvertretender Vorstandsvorsitzender in ihren Ämtern bestätigt. Mit überragenden Mehrheiten wurden auch drei neue Mitglieder in den Vorstand gewählt: Thomas Pardemann (TOPAS GmbH, Bad Homburg), Heiko Schlag (Schlag Immobilien GmbH, Kahl am Main) und Marco Weber (Weber Hausverwaltung Immobilien GmbH, Kassel). Marco Weber wurde im anschließenden Wahlgang auch zum Vertreter des VdIV Hessen im DDIV-Verbandsrat gewählt. Der Vorstand freut sich über das Wahlergebnis und auf die Zusammenarbeit in den nächsten Jahren. Des Weiteren wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung Satzungsänderungen verabschiedet, mit denen der VdIVH nun ganz aktuell geänderten Anforderungen Rechnung trägt.

## 28. Verwalter-Workshop

Unter dem Titel „Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung“ hatte der VDIV am 29./30. November zum mittlerweile 28. Verwalter-Workshop ins Kronenzentrum nach Bietigheim-Bissingen eingeladen. Vor dem Hintergrund, dass die Anforderungen stetig steigen und Kunden sowohl juristische Grundkenntnisse als auch kaufmännisches Know-how und kommunikative Fähigkeiten voraussetzen, bedeutet Immobilienverwaltung, sich täglich neuen Aufgaben zu stellen und sie gekonnt zu lösen. Und genau dafür bot der diesjährige mit 210 Seminarteilnehmern ausgedehnte Workshop das erforderliche Update.

Nach der Begrüßung der Teilnehmer durch den VDIV-Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler und dem folgenden

persönlichen Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing übernahmen die eingeladenen Fachreferenten das Programm: Der Münchener Rechtsanwalt Horst Müller leitete den Workshop zum Thema „Willensbildung der Wohnungseigentümer bei geplanten größeren Sanierungsmaßnahmen“. In der Arbeitsgruppe von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen ging es um die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaft, und der dritte Workshop, den Rechtsanwalt Stephan Volpp leitete, widmete sich der Rechtsprechung zum WEG mit einem Update 2018. Auf den aktuellen Informationsstand über Leistungen und Produkte der VDIV-Partner für die Immobilienbewirtschaftung brachte die begleitende Fachausstellung, die auch hinreichend Gelegenheit zum Networking und den Austausch unter Kollegen bot.

Am Abend hatte der VDIV seine Mitglieder und Partner zum Gospelkonzert nach Heilbronn eingeladen – das mit seinem stimmungsvollen Mix aus Power-Gospels, Spirituals und Balladen begeisterte.



- 1 Konzentration auf das Update: Im Workshop von Stephan Volpp ging es um die WEG-Rechtsprechung.
- 2 Erfreut über den gelungenen Verlauf: Stephan Volpp, Wolfgang D. Heckeler, OB Jürgen Kessing und Andreas Veit
- 3 Networking und Informationsgewinn: In der Fachausstellung präsentierten sich die Partner.

## VDIV Baden-Württemberg

## Jetzt anmelden:

Infoveranstaltung für Nichtmitglieder

Zu einer exklusiven Informationsveranstaltung lädt der württembergische Landesverband interessierte Immobilienverwalter am 19. Februar ins Mannheimer Leonardo Royal Hotel.

Die Teilnehmer erwartet eine Reihe von Vorträgen zu vielfältigen Themen: Sabine Leipziger, Geschäftsführerin des Premiumpartners VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, widmet sich der Haftung des Verwalters unter Betrachtung aktueller Vermögensschäden und wird dabei relevante Aspekte, Stolperfallen und Deckungslücken aufzeigen. Daniel Jaquemar wird als Vertreter der Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG Brunata Connect als Lösung für die Erfüllung der Anforderungen der EED (EU-Energieeffizienz-Richtlinie) vorstellen. Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Sozietät Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe, erläutert die aktuelle Rechtsprechung zum WEG- und Mietrecht und ihre Auswirkungen auf die Verwalterpraxis. Die Teilnahme ist für Nichtmitglieder kostenfrei.

**Anmeldung online unter:** [www.vdiv.de/veranstaltungen/anmeldung/?seminarid=136](http://www.vdiv.de/veranstaltungen/anmeldung/?seminarid=136)  
**oder Programm per E-Mail anfordern:** [info@vdiv.de](mailto:info@vdiv.de)

Fortbildungszertifikate  
2018 vergeben

Der Qualitätsanspruch des VDIV schlägt sich seit Jahren auch in geeigneten Maßnahmen zu seiner Umsetzung nieder – u. a. in der Möglichkeit, sich nach dem Prinzip der freiwilligen Selbstkontrolle mit dem Besuch von Fortbildungsveranstaltungen des Landesverbandes und des DDIV Punkte zu erarbeiten. Je nach Umfang gibt es 15, 30 oder 40 Punkte pro Veranstaltung. Werden in einem Unternehmen übers Jahr mindestens 100 Punkte erreicht, gibt es ein Zertifikat, das die Gewissenhaftigkeit in Sachen Weiterbildung honoriert. 175 Mitglieder wurden dafür kürzlich mit ihrem Fortbildungszertifikat ausgezeichnet.

Foto: © TZIDO SUN / Shutterstock.com



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

## Papierprotokolle waren gestern

facilioo entwickelt digitale Lösungen und Mehrwertkonzepte für die Immobilienwirtschaft. Neuestes Mitglied der facilioo Produktfamilie: das facilioo Protokoll-Modul. Das Modul stellt als eigenständige App für Tablets und Smartphones digitale Protokolle bereit, die sich direkt mit dem Vorgangsmanagement von facilioo verknüpfen lassen. So können z. B. Gewerke nahtlos mit Arbeiten beauftragt werden, die aus einer Wohnungsabnahme entstehen.

Digitale, interaktive Protokolle verringern den Zeitaufwand vor Ort und ermöglichen

eine bessere Dokumentation, indem sich unter anderem Fotos direkt aus der App erstellen und hinterlegen lassen. Mitgelieferte Vorlagen erlauben einen schnellen Einstieg, lassen sich vollständig individualisieren und als personalisierte Vorlagen abspeichern.

Das neue Protokoll-Modul kann auch ohne facilioo-Benutzerkonto verwendet werden. Verbindet man die App mit seinem facilioo-Zugang, steht für die weitere Bearbeitung der vollständige Funktionsumfang von facilioo zur Verfügung. So können Adressen direkt aus der Daten-

bank eingespeist, Gewerke beauftragt und organisiert sowie die Protokolle auf Objekt- und Einheiten-Ebene zentral hinterlegt werden.

<https://www.facilioo.de/protokolle>





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. 089-5998845-0  
info@vdiv-bayern.de  
www.vdiv-bayern.de  
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

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

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin  
Tel. 030-27907090  
info@vdivbb.de  
www.vdivbb.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

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

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

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241-51835040  
info@vnwi.de • www.vnwi.de  
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser  
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621-5610638  
**Geschäftsstelle Dirmstein:**  
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238-9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorstandsvorsitzender:  
Oliver Philip 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:**  
Dorotheenstraße 48 •  
22301 Hamburg  
Tel. 040-69691168  
**Geschäftsstelle  
Mecklenburg-Vorpommern:**

Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

|   |  |
|---|--|
| <b>Herausgeber:</b>                         | Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)<br>Leipziger Platz 9<br>10117 Berlin<br>Tel.: +49 30 3009679-0<br>Fax: +49 30 3009679-21<br>info@ddiv.de<br>www.ddiv.de   |
| <b>Chefredaktion:</b>                       | Steffen Haase (verantwortlich)<br>redaktion@ddivaktuell.de   |
| <b>Verlag und<br/>Redaktionsanschrift:</b>  | AVR Agentur für Werbung<br>und Produktion GmbH<br>Arabellastraße 17<br>81925 München<br>Tel.: +49 89 419694-0<br>Fax: +49 89 4705364<br>info@avr-werbeagentur.de<br>www.avr-werbeagentur.de<br>redaktion@ddivaktuell.de<br>www.ddivaktuell.de  |
| <b>Geschäftsführung:</b>                    | Thomas Klocke  |
| <b>Redaktionsleitung:</b>                   | Andrea Körner<br>koerner@ddivaktuell.de  |
| <b>Projektleitung:</b>                      | Anita Mayrhofer<br>amayrhofer@avr-werbeagentur.de  |
| <b>Redaktionsbeirat:</b>                    | Dr. Michael Casser, Steffen Haase,<br>Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler,<br>Wolfgang Mattern   |
| <b>Autoren dieser<br/>Ausgabe:</b>          | Heinz Ullrich Brosziewski, Bernd Drumann,<br>Steffen Haase, Maren Hampel, Maren<br>Herbst, Dr. Georg Jennißen, Bettina<br>Juli-Heptner, Martin Kaßler, Andrea Körner,<br>Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Ralf<br>Michels, Dr. Stefan Ollig, Dr. Susanne<br>Schießer, J. Bernd Schneider, Victoria<br>E. Warken, Wolfgang Wawro, Joachim<br>Wien, Wolfgang Wilhelmy |
| <b>Anzeigenleitung:</b>                     | Susanne Meier<br>Tel.: +49 89 419694-82<br>smeier@avr-verlag.de  |
| <b>Art Direction und<br/>Bildredaktion:</b> | Patricia Fuchs   |
| <b>Grafik:</b>                              | Sabrina Gentner, Michaela Körner,<br>Anna Spinnen-Riemath  |
| <b>Composing:</b>                           | Stefan Samabor   |
| <b>Titelbild:</b>                           | © Touking design / Shutterstock.com  |
| <b>Erscheinungsweise:</b>                   | 8 × jährlich<br>Januar, März, April, Juni, Juli, September<br>(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember  |
| <b>Druck:</b>                               | hofmann infocom GmbH<br>Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg   |
| <b>Auflagenhöhe:</b>                        | 14 000 Exemplare   |
| <b>Vertrieb:</b>                            | <b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete<br>Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter<br><b>Digital:</b> eMagazine   |
| <b>Preis des Heftes:</b>                    | Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand,<br>MwSt.) Ausland auf Anfrage   |
| <b>Abonnement:</b>                          | Jahresabonnement Inland €54,- (inkl.<br>Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei<br>Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese<br>Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft.<br>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 Redaktions-  
material übernimmt der Verlag keine Haftung.  
© AVR GmbH 2019



Steffen Haase  
Chefredakteur

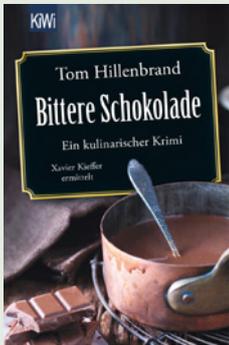
## WIR LIEBEN FEEDBACK

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

### GENUSS- UND BUCHTIPP

#### Bittere Schokolade von Tom Hillenbrand

Eigentlich wollte der Luxemburger Koch Xavier Kieffer seine Jugendliebe Ketti Faber niemals wiedersehen – an ihre gemeinsame Zeit in Paris erinnert er sich nicht allzu gerne zurück. Doch als die Pâtissierin ihn einlädt, ihre neue Schokoladenmanufaktur in der Nähe von Brüssel zu besichtigen, kann er nicht widerstehen. Kurz darauf wird Ketti brutal ermordet. Hat ihr Tod etwas mit jener mysteriösen Plantage in Westafrika zu tun, von der die Manufaktur ihren besonderen, fair angebauten Kakao bezog? Und was hat es mit dem Luxemburger Botschafter der Republik Kongo auf sich, der in etwa zur selben Zeit verstarb wie Ketti Faber? Kieffer beginnt zu ermitteln und kommt einem Verbrechen von ungeheuren Ausmaßen auf die Spur. Und er lernt, dass Schokolade eine sehr bittere Angelegenheit sein kann. Ein kulinarischer Krimigenuss!



Tom Hillenbrand: Bittere Schokolade •  
KiWi-Taschenbuch 2018 • 480 Seiten •  
ISBN: 978-3-462-05073-8 • 11 Euro

### DDIVaktuell 2/19

erscheint am **7. März** mit dem Titel **Eigentümerversammlung** und u. a. folgenden Themen:

- digitale und technische Hilfsmittel
- Umlaufbeschlüsse
- Datenschutz
- Beschlussammlung

### Freude des Monats

Gerichte treffen erfahrungsgemäß Entscheidungen. Lösungen für akute Probleme aber kann man von ihnen nicht erwarten. Dass die häufig eher in der Kommunikation aller Beteiligten zu finden sind, zeigt das folgende Beispiel, nachzulesen in einem Online-Artikel der Süddeutschen Zeitung vom 21.12.2018, unter dem Titel „Richter spendet für verklagte Mieterin“: Die Eigentümerin eines Mietshauses in Untermenzing hatte eine **Mieterin verklagt**, weil diese im Gemeinschaftsgarten einen Pavillon errichtet hatte, zudem einen sogenannten Schafzaun und eine Treppe für ihren Hund – vom Balkon im Hochparterre zum Garten. Der Zaun versperre den Zugang zu einer dahinter gelegenen Wohnung, Pavillon und Treppe seien nicht genehmigt, **die Einbauten müssten weg**, so die Vermieterin. Die angeblich unzugängliche Wohnung stehe seit Längerem leer, der Zaun ließe sich mit einem Handgriff öffnen, die Treppe sei eine Rampe, der Hund schon 15 Jahre alt und der Pavillon beim Einzug mündlich genehmigt worden, entgegnete die Mieterin. Mit Verweis auf einen weiteren unbeanstandeten Pavillon eines Nachbarn äußerte sie den Verdacht, die Vermieterin mache mit der Klage nur ihrem **Groll über eine zuvor gescheiterte Mieterhöhungsklage** Luft. Kurz vor Weihnachten traf man sich wieder vor Gericht, und vielleicht lag es am Zeitpunkt, dass die Vermieterin die Genehmigung des Pavillons gleich eingestand. Auch in Bezug auf den Zaun einigte man sich nun, und selbst die Hunderampe war nicht mehr das Problem. Streitpunkt blieb lediglich ein uralter Rasenteppich im Pavillon. Ihn wollte die Vermieterin durch einen Holzboden ersetzt wissen – wofür der zu diesem Zeitpunkt kranken Mieterin aber das Geld fehlte. Um das Problem aus der Welt zu schaffen, solle sie ein Sparschwein mit dem Spendenzweck „Neuer Holzboden“ aufstellen, so der Rat des Amtsrichters, der auch gleich die ersten 50 Euro aus eigener Tasche beisteuerte. Die Vermieterin legte einen weiteren Schein drauf, und auch die Anwältin der Mieterin folgte dem Beispiel. **Ein Weihnachtsmärchen vor Gericht**, aber ein wahres – und vielleicht schaffen wir es 2019 auch, **so manches Problem einvernehmlich zu lösen** und damit die Gerichte zu entlasten.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

## DDIV-Premiumpartner



## DDIV-Kooperationspartner





Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Programm und  
Anmeldung unter  
[www.ddiv.de/  
sommerakademie](http://www.ddiv.de/sommerakademie)



# 3. DDIV SOMMERAKADEMIE

12.-17. MAI 2019 | MALLORCA

RAUS AUS DEM ALLTAG – REIN IN DIE WEITERBILDUNG

Top-Referenten | inspirierende Themen | erstklassiges Netzwerken |  
exklusives Ambiente | abwechslungsreiches Freizeitprogramm