

# Verwaltungsbeirat

## Das **große Ganze** im Blick

Ihre Immobilie, Ihre Zukunft.  
Richtig entscheiden, damit sie  
auch morgen noch gut dasteht



# SCHON GEWUSST?

**SAT-TV** und **Glasfaser** sind in  
Kombination **einfach perfekt!**



**GEWUSST WIE.**

**MIT ASTRA.**

Eine Komplettlösung aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet bietet alles, um Wohngebäude fit für die Anforderungen des Gigabitzeitalters zu machen.



## Liebe Leserin, lieber Leser,

ohne Beiräte und gut informierte Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaften ist eine sinnvolle und gute treuhänderische Verwaltung von entsprechenden Immobilien nicht möglich. Vor allem der vertrauensvolle Austausch mit den Beiräten bildet dabei die Basis einer fruchtbaren Zusammenarbeit im Hinblick auf den Werterhalt der Immobilie.

Umso mehr freuen wir uns, Ihnen mit dieser Sonderausgabe unseres Fachmagazins aktuelle und für Sie aufbereitete Inhalte zur Verfügung zu stellen. Dabei wird schnell ersichtlich, dass die Anforderungen des Gesetzgebers an Wohnungseigentümergeinschaften und Verwaltungen weiter zunehmen.

Informieren Sie sich über die novellierte Heizkostenverordnung, die TKG-Novelle und die CO<sub>2</sub>-Preisaufteilung, aber auch über Abrechnungs- und Betreibermodelle von Ladestationen sowie zu Erhaltungsrücklagen und Teilungserklärungen.

Steigen Sie ein in die Welt der Solardachpflicht und der Glasfaser, erweitern Sie Ihr Wissen bei der steuerlichen Behandlung kleiner Photovoltaik-Anlagen und den Förderprogrammen. Sie streben eine Balkonsanierung an? In dieser Ausgabe

finden Sie hilfreiche Hinweise dazu, was es zu beachten gilt.

Kurz vor Redaktionsschluss fiel eine auch für Sie wichtige Entscheidung: Die Zertifizierungspflicht für Wohnimmobilienverwalter wurde um ein Jahr verschoben. Nachdem sich abzeichnete, dass nicht alle Zertifizierungswilligen bei den örtlichen Industrie- und Handelskammern bis Dezember eine Prüfung ablegen können, hat auf Betreiben des VDIV Deutschland der Deutsche Bundestag am 22. September beschlossen, den Eigentümeranspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters um ein Jahr auf den 1. Dezember 2023 zu verschieben.

Ihnen fehlt ein Thema? Dann schreiben Sie uns.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und stets konstruktive Diskussionen.

Herzliche Grüße

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.D. Heckler'.

Wolfgang D. Heckler

Präsident des Verbandes der Immobilienverwalter  
Deutschland

# Inhalt

## Eigentum & Verwaltung

- 6 **Der Verwaltungsbeirat**  
Wann trägt er welche Verantwortung?
- 10 **Eigentümerversammlungen**  
Vor Ort, hybrid oder rein virtuell?
- 12 **Kostenteilung**  
Wer zahlt was vom CO<sub>2</sub>-Preis?
- 14 **Heizkosten**  
Die neue Verordnung und ihre Folgen
- 16 **Klimapolitik**  
Ist die EPBD umsetzbar?
- 18 **Qualitätsnachweis**  
Woran man qualifizierte Verwaltung erkennt
- 20 **Kabelgebühren**  
Die TKG-Novelle und die Kostenumlage

## Sanieren & Modernisieren

- 22 **Medienversorgung**  
Das Glasfasernetz wird ausgebaut
- 25 **Sanierungskosten**  
Wissen, wer was zahlen muss
- 28 **Richtig beschließen**  
So kommt die Sanierung in Gang
- 30 **Sanierungsförderung**  
Die aktuellen Programmänderungen
- 32 **Sinnvoll planen**  
So hilft der individuelle Sanierungsfahrplan
- 34 **Strom vom Dach**  
Hier gilt schon die Solarpflicht
- 36 **E-Mobilität**  
Betriebskonzepte für Ladestationen
- 38 **Balkonsanierung**  
Diese Fehler sollten Sie vermeiden

# 20

Was, wenn die Kabelgebühren  
nicht mehr umgelegt werden können?

## Recht & Steuern

- 41 **Energiegewinnung**  
Zur steuerrechtlichen Behandlung  
kleiner Anlagen
- 44 **Die Teilungserklärung**  
Wie man sie nach WEMoG richtig abfasst

## Finanzen & Versicherung

- 46 **Die Erhaltungsrücklage**  
Einfluss auf die Grunderwerbsteuer?
- 48 **Instandhaltung**  
Wenn ein Stau zur Kostenfalle wird

- 50 **Die letzte Seite, Impressum**



# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Bewohner höchste Priorität.

## Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an, schreiben Sie uns unter [wohnungswirtschaft@telekom.de](mailto:wohnungswirtschaft@telekom.de)

oder informieren Sie sich auf [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Seien auch Sie jetzt mit #DABE!! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,  
was verbindet.

# Der Verwaltungsbeirat

Wofür er haftet, und was das damit zu tun hat, ob er ehrenamtlich tätig ist oder gegen Bezahlung

Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist keine zwingende gesetzliche Vorgabe. Gleichwohl ist sie sinnvoll und entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Insbesondere für größere Gemeinschaften ist es in der Regel von Interesse, dass ein kleineres Gremium als Bindeglied zwischen der Gemeinschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. den einzelnen Eigentümern und der Verwaltung fungiert. Mit der Bestellung zum Verwaltungsbeirat wird – rein rechtlich betrachtet – zwischen der Gemeinschaft und den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats ein Schuldverhältnis begründet, aus dem wechselseitige Rechte und Pflichten resultieren. Vor diesem Hintergrund befasst sich der nachfolgende Artikel mit Fragen zur Vergütung und zu den Pflichten des Verwaltungsbeirats sowie etwaig hieraus resultierenden Haftungsrisiken.

## Bestellung, Aufwandsentschädigung, Vergütung

§ 29 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) begründet die Befugnis der Gemeinschaft, Wohnungseigentümer per Beschluss zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats zu bestellen, verpflichtet aber nicht dazu. Die Frage, ob überhaupt und wie viele Eigentümer als Beirat bestellt

werden, entscheiden die Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen. Lediglich wenn mehrere Personen bestellt sind, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

## DER AUTOR



**Olaf Linke**

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Wanderer und Partner. [www.wir-wanderer.de](http://www.wir-wanderer.de)

Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Tätigkeit des Verwaltungsbeirats unentgeltlich wahrzunehmen ist. Tatsächlich dürfte dies jedoch der Regelfall sein. Unbeschadet hiervon können Verwaltungsbeiratsmitglieder den Ersatz erforderlicher Aufwendungen verlangen. Pauschalierungen dürfen hierbei beschlossen werden, solange diese angemessen sind und nicht zu versteckten Honorarzählungen führen. Aus der Formulierung in § 29 Abs. 3 WEG ist jedoch ersichtlich, dass eine entgeltliche Tätigkeit grundsätzlich zulässig ist. Die Wohnungseigentümer beschließen daher im Rahmen billigen Ermessens über das „Ob“ und „Wie“ einer Vergütung.

## Aufgaben und Pflichten

Mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelungen hat der Verwaltungsbeirat die ihm obliegenden Aufgaben nach allgemeinen Grundsätzen, d. h. mit der Sorgfalt eines ordentlichen Mitglieds, zu erfüllen. Nach dem Gesetz hat der Verwaltungsbeirat die Pflicht, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen und zu überwachen. Des Weiteren soll er Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen prüfen und mit einer Stellungnahme versehen. Über die gesetzlich vorgesehenen hinaus können dem Verwaltungsbeirat aufgrund besonderer Vereinbarung oder auch per Beschluss weitere Aufgaben übertragen, aber auch die gesetzlichen Pflichten eingeschränkt werden. In gewissen Grenzen ist es auch möglich, dem Verwaltungsbeirat Entscheidungskompetenzen einzuräumen. Grundsätzlich ist dafür aber dessen Bereitschaft erforderlich, diese zusätzlichen Aufgaben zu übernehmen, er kann sich aber auch – wenn eine solche Aufgabenerweiterung nach seiner Bestellung beschlossen wird – durch Niederlegung des Amtes neuen Pflichten entziehen.



### **Pflichtverletzung und Schaden**

Verletzt ein Schuldner die ihm aus dem Schuldverhältnis obliegenden Pflichten, so hat er dem Gläubiger gemäß § 280 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) den hieraus entstandenen Schaden zu ersetzen. Voranzustellen ist zunächst, dass der Verwaltungsbeirat an sich kein selbst-

ständiges Organ darstellt, das eine Schadensersatzpflicht treffen kann. Eine Haftung des Verwaltungsbeirats insgesamt ist daher ausgeschlossen. Sollen Schadensersatzforderungen geltend gemacht werden, kommt es auf das individuelle Verschulden der Mitglieder an. Nur wenn eine Pflichtverletzung der betreffenden Person feststeht



## Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

**Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.**

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

Erfahren Sie  
mehr unter:  
[www.kalo.de](http://www.kalo.de)





und der Gemeinschaft hieraus eine Vermögenseinbuße entstanden ist, kommt überhaupt eine Schadensersatzforderung infrage. So begründet z. B. die Fehlerhaftigkeit einer vom Beirat geprüften Jahresabrechnung noch nicht die Annahme, der Gemeinschaft sei hieraus ein Schaden entstanden. Dies gilt insbesondere, da der Beirat nicht die Richtigkeit der Abrechnung an sich, sondern grundsätzlich lediglich die Überprüfung der Zahlungsflüsse schuldet. Fällt dem Beirat aber z. B. im Rahmen einer solchen Kassenprüfung nicht auf, dass ungeklärte Zahlungsflüsse vorliegen, und er gibt gleichwohl eine positive Stellungnahme im Sinne von § 29 Abs. 2 S. 2 WEG ab, woraufhin die Gemeinschaft im Vertrauen hierauf die Entlastung der Verwaltung beschließt und daher Rückgriffsansprüche ausgeschlossen sind, dürfte wohl von einer Pflichtverletzung mit einem hieraus kausal resultierenden Schaden auszugehen sein. Unterzeichnet der Verwaltungsbeirat auf Grundlage einer Beschlussfassung den Verwaltervertrag, missachtet hierbei aber Vorgaben z. B. zur Höhe des Honorars, verhält er sich ebenfalls pflichtwidrig. Fraglich

vorgesehenen konkreten Aufgaben wird eine weitergehende Überwachungspflicht anzunehmen sein. Stellen sich im Rahmen der Überwachungstätigkeit Mängel heraus, so sind die Wohnungseigentümer zu informieren, um der Gemeinschaft die Möglichkeit einzuräumen, weitere Schritte zu prüfen. Eine reflexartige Haftung des Beirats wegen Verletzung der Überwachungspflicht bei Schlechtleistung des Verwalters, besteht nicht. Den Verwaltungsbeirat trifft keine Garantiehaftung für etwaige Pflichtverletzungen der Verwaltung. Vielmehr ist im Einzelfall die Frage zu klären, ob ein durch eine Schlechtleistung der Verwaltung entstandener Schaden bei pflichtgemäßer Überwachung durch den Verwaltungsbeirat hätte verhindert werden können.

### Der Haftungsmaßstab

Grundsätzlich hat ein Schuldner im Rahmen des § 280 Abs. 1 BGB für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen. Eine vorsätzliche Schadenszufügung dürfte die Ausnahme sein. In den überwiegenden Fällen wird fahrlässiges Handeln bzw. Unterlassen vorliegen. Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Fahrlässigkeit setzt daher einerseits die Vorhersehbarkeit und andererseits die Vermeidbarkeit des pflichtwidrigen Erfolges voraus. Hierbei gilt ein objektiv abstrakter Sorgfaltsmaßstab. Grundsätzlich soll der Rechtsverkehr darauf vertrauen dürfen, dass jeder Schuldner die Fähigkeiten

ist daneben, welchen Inhalt die neu geschaffene gesetzliche Verpflichtung den Verwalter zu überwachen hat und welche Risiken für den Verwaltungsbeirat hieraus resultieren. Die Norm ist nicht dahingehend zu verstehen, dass jedwedes Handeln der Verwaltung zu überprüfen ist. Im Allgemeinen dürfte es ausreichend sein, wenn ein angemessener Kontakt zur Verwaltung gehalten und im Vorfeld der Erstellung der Jahresabrechnung die Buchhaltung überprüft wird. Dabei darf der Verwaltungsbeirat auch grundsätzlich darauf vertrauen, dass der Verwalter sich rechtskonform verhält, und er muss nicht mit etwaigen kriminellen Macheschaften rechnen. Lediglich im Rahmen der gesetzlich

und Kenntnisse besitzt, um die von ihm übernommenen Verpflichtungen erfüllen zu können. Grundsätzlich besteht diese Haftung für jede Form der Fahrlässigkeit und verlangt keine grobe Außerachtlassung von Sorgfaltspflichten. Nach Maßgabe dieser Ausführungen würde der Verwaltungsbeirat daher auch bei leichter Fahrlässigkeit, mithin auch bei nur geringer subjektiver Vorwerfbarkeit, haften.

Der Gesetzgeber wollte die Bereitschaft von Wohnungseigentümern fördern, Mitglied im Beirat zu werden. Allein das nach den vorstehenden Ausführungen bestehende Haftungsrisiko steht diesem Ziel jedoch entgegen. Es ist verständlich, dass kein Wohnungseigentümer im Rahmen eines regelmäßig unentgeltlich wahrzunehmenden Ehrenamtes ein solches Risiko eingehen möchte. Entsprechend wurde mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) der Haftungsmaßstab für Beiratsmitglieder beschränkt. Gemäß § 29 Abs. 3 WEG haftet der unentgeltlich tätige Beirat nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Grob fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt, mithin leichtfertig handelt. Der Sorgfaltsmaßstab ist hierbei derjenige eines ordentlichen, interessierten und gewissenhaften ehrenamtlich tätigen Prüfers, wobei grundsätzlich auf den „durchschnittlich zahlenbegabten Wohnungseigentümer“ abzustellen ist. Haben die Wohnungseigentümer allerdings bewusst einen Wirtschaftsprüfer oder Buchhalter in den Beirat gewählt, so wird dieser sich seine besonderen Kenntnisse haftungsschwerend anrechnen lassen müssen. Dennoch ist eine grobe Fahrlässigkeit, die gerade auch zur Haftung des unentgeltlich/ehrenamtlich tätigen Beirats führen soll, nur in Ausnahmefällen zu bejahen. Im Einzelfall muss dasjenige außer Acht gelassen worden sein, was ohne Weiteres jedem hätte auffallen können. Der Beirat müsste sich in besonders vorwerfbarer Weise

über Interessen der Gemeinschaft hinweggesetzt haben. Die Haftungserleichterung aus § 29 Abs. 3 WEG gilt nicht nur gegenüber der Eigentümergemeinschaft, sondern als allgemeine Haftungserleichterung auch gegenüber einzelnen Eigentümern und etwaigen Dritten.

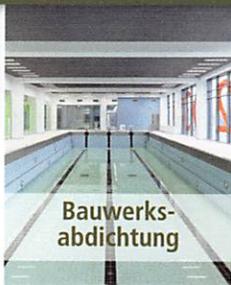
Das Haftungsprivileg aus § 29 Abs. 3 WEG greift allerdings nicht für den entgeltlich tätigen Beirat. Dieser hat uneingeschränkt Vorsatz und jede Fahrlässigkeit zu vertreten. Dabei ist zu unterscheiden: Auslagenersatz bzw. eine Aufwandsentschädigung, die kein verstecktes Honorar beinhalten, stehen der Haftungserleichterung nicht entgegen, da es sich insoweit nicht um ein Entgelt handelt. Das ist auch zu befürworten. Sofern

”  
Das WEMoG beschränkt  
die Haftung des Beirats,  
um das Ehrenamt  
attraktiver zu gestalten  
“

eine Vergütung für die Tätigkeit entrichtet wird, besteht dem Grunde nach ein herkömmliches Dienstverhältnis, und es entspricht der Billigkeit, dann auch den gesetzlichen Haftungsmaßstab nach dem BGB anzulegen.

#### Fazit

In der Rechtsprechung spielen Fälle, in denen Beiratsmitglieder tatsächlich erfolgreich auf Schadenersatz in Anspruch genommen wurden, eine untergeordnete Rolle. Gleichwohl sollte dies den Beirat nicht davon abhalten, seine Pflichten im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft auszuüben. Lässt sich ein Verwaltungsbeirat aber gegen eine Vergütung bestellen, muss er damit rechnen, dass seine Tätigkeiten genauer überprüft und bei einer etwaigen Verletzung von Pflichten auch Ansprüche geltend gemacht werden.



Bauwerks-  
abdichtung



Mauerwerks-  
instandsetzung



Beton-  
instandsetzung



Balkon-  
instandsetzung

# Einfach **online** versammeln?

Rein virtuelle Eigentümerversammlungen brauchen Rechtssicherheit, aber auch Eigentümer würden profitieren

**D**ie Erfahrungen der letzten beiden Jahre haben deutlich gemacht, dass die in § 23 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verankerte Option, per Beschlussfassung die Online-Teilnahme an einer hybriden (Präsenz-)Eigentümerversammlung zu ermöglichen, um die Alternative der reinen Online-Versammlung ergänzt werden muss. Nur so können die gerade in der heutigen Zeit so hilfreichen, kostensparenden und vor allem leicht zu realisierenden virtuellen Treffen mit schnellen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft rechtssicher stattfinden.

Für diese im Gesetz vorzunehmende wichtige Ergänzung spricht vor allem, dass damit für Eigentümergemeinschaften – je nach Zusammensetzung und Zahl der Miteigentümer – deutlich mehr Flexibilität geschaffen würde. Und davon profitieren alle Eigentümer. Viele nehmen vor allem aus Zeit- und Kostengründen nicht an reinen Präsenzversammlungen teil. Dies ändert sich nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre merklich, wenn zu einer virtuellen ordentlichen oder auch notwendigen zweiten oder dritten außerordentlichen Versammlung rechtssicher eingeladen werden kann. Die Kostenersparnis, weil sowohl die Anreise als auch die Miete für den Versammlungsraum entfällt, kommt Eigentümern zugute. Eine gesetzlich eingeführte

Option, reine Online-Versammlungen abhalten zu können, dürfte dazu führen, dass mehr Miteigentümer von ihrem Stimmrecht Gebrauch machen und damit mehr Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum übernehmen.

Hinzukommend steht es Eigentümerinnen und Eigentümern jederzeit frei, Beschlüsse abzuändern oder neu zu fassen, sofern in ihrer Gemeinschaft die gesetzliche Einführung reiner Online-Versammlungen beispielsweise nur für außerordentliche Versammlungen geeignet erscheint. Entscheidend ist der Gewinn an Flexibilität, die sowohl der Verwaltung als auch den Eigentümern zugutekommt.

”  
Je größer die Teilnahme an der Eigentümerversammlung, desto stärker der Willensbildungsprozess  
“

Die gesetzlich geschaffene Option reiner Online-Versammlungen bietet viele Vorteile für Eigentümergemeinschaften, die das mehrheitlich wollen und dies als Entlastung empfinden. Etwaige technische Probleme sollten in der heutigen Zeit kein Hinderungsgrund sein. Eigentümerinnen und Eigentümer finden gemeinsam mit ihrer Verwaltung sicherlich eine für alle Seiten zufriedenstellende Lösung. So kann z. B. die Teilnahme auch mit telefonischen Einwahldaten und selbst die Stimmabgabe per Telefon ermöglicht werden bzw. in Kombination mit einer zuvor erteilten weisungsgebundenen Vollmacht. Schon jetzt kommt es vor, dass Eigentümer aufgrund eingeschränkter Mobilität oder aus Kostengründen von der Teilnahme an der Versammlung vor Ort absehen und ihr Stimmrecht lieber über eine erteilte Vollmacht ausüben.

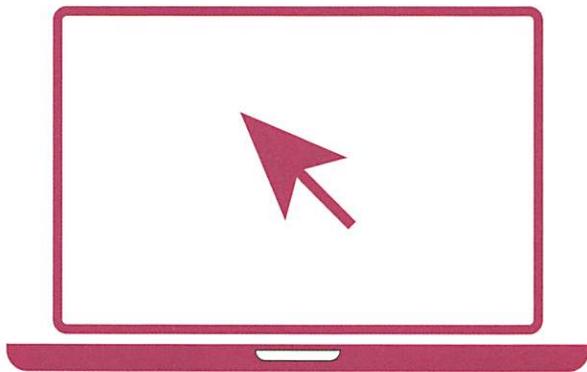
## DIE AUTORIN



**Babette Albrecht-Metzger**  
Rechtsanwältin und  
Referentin Recht des  
VDIV Deutschland

Profitieren können aber auch Verwaltungsunternehmen, indem sie ihre Abläufe und die Personalauslastung deutlich effizienter gestalten, weil sie mehr Versammlungen in kürzerer Zeit leiten. Online lässt sich das in den Räumlichkeiten der Verwaltung deutlich häufiger und Zeit sparend realisieren. Davon abgesehen ist im Büro der Immobilienverwaltung meist das notwendige technische Equipment und eine ausreichende Datenleitung vorhanden. Die damit einhergehende Umsetzung wichtiger Entscheidungsprozesse könnte insofern schneller und effektiver verlaufen. Gerade im Hinblick auf die dringend notwendigen Beschlussfassungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist dies enorm wichtig und wird noch an Bedeutung gewinnen.

Auch im Vereins-, Genossenschafts- und Aktienrecht hat sich das virtuelle Versammlungsformat nach den Erfahrungen der letzten beiden Jahre bewährt. Im Aktiengesetz ist die Möglichkeit, Aktionärsversammlungen rein digital abzuhalten, bereits dauerhaft verankert, und im Vereins- und Genossenschaftsrecht liegen die entsprechenden Regelungen als Entwurf vor. Selbstverständlich ist die Durchführung der Online-Versammlung an Bedingungen geknüpft, die zwingend eingehalten werden müssen. Niemandem dürfen dadurch seine Stimmrechte entzogen werden.



## ” Bundesregierung kündigt Gesetzesentwurf zur Ermöglichung reiner Online-Versammlungen an “

Diese Option auch für Versammlungen von Wohnungseigentümergeinschaften gesetzlich zu fixieren, wurde vonseiten der Bundesregierung angekündigt. Ein entsprechender Referentenentwurf soll noch 2022 vorgelegt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allerdings geplant, eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die Eigentümerversammlung zu schaffen, wonach die Durchführung reiner Online-Versammlungen nur einstimmig beschlossen werden kann, und das nur sofern die Teilnahme per Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit sowie die Rechteausübung gewährleistet ist.

Um die gesetzliche Möglichkeit auch tatsächlich praktisch anzuwenden, sollte jedoch ein einfacher Mehrheitsbeschluss oder zumindest eine Zweidrittelmehrheit reichen. Es muss vermieden werden, dass einzelne Eigentümer die Umsetzung blockieren können. Schließlich ist bei den bereits möglichen Hybrid-Versammlungen auch eine diesbezügliche Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit zulässig.

Wird gesetzlich geregelt, dass die Durchführung reiner Online-Eigentümerversammlungen nach dem Mehrheitsprinzip beschlossen werden kann, schließt das selbstverständlich nicht aus, unabhängig davon weiterhin (auch) Präsenzversammlungen abzuhalten.

# Keine neuen Anrufe.

Klingt gut, oder?

Smarte Bewohnerkommunikation vom Branchen-Profi

 ORACOM

0



# Der CO<sub>2</sub>-Preis

Die Bundesregierung verabschiedet das Gesetz zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter, der Bundesrat forderte Änderungen am Gesetzentwurf

Das Bundeskabinett hat Ende Mai 2022 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) beschlossen. Das darin verankerte Zehn-Stufen-Modell sieht ab 1. Januar 2023 die Beteiligung der Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe vor. Am 23. September 2022 wurde der Regierungsentwurf zum ersten Mal im Bundestag beraten. Die daran anschließende Arbeit in den Ausschüssen wird zeigen, ob es noch Änderungen am Gesetz geben wird.

Ziel des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes ist es einerseits, Mieter zu energieeffizientem Verhalten zu motivieren, andererseits für Vermieter eine Anreizwirkung für die Investition in klimaschonende Heizungs-systeme und energetische Sanierungen zu schaffen.

## Hintergrund: CO<sub>2</sub>-Emissionshandelssystem

Der Gesetzgeber hatte mit dem Brennstoffemissionshandels-gesetz ein nationales CO<sub>2</sub>-Emissionshandelssystem für Brennstofflieferanten eingeführt, die nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen. Seit 2021 zahlen diese Unternehmen einen Kohlendioxidpreis, der bis zum Jahr 2025 kontinuierlich steigen wird. Das Instru-

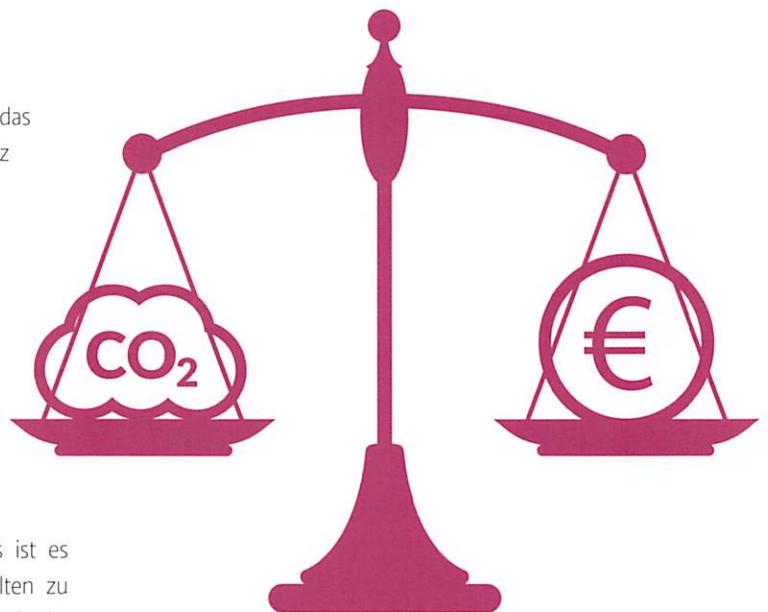
ment soll zur Reduktion von Treibhausgasemissionen anreizen. Im Gebäudebereich führt der Kohlendioxidpreis zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung.

Nach derzeit geltender Rechtslage können Vermieter die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Anteils an den Kohlendioxidkos-

ten vollumfänglich auf die Mieter umlegen, wenn eine Umlage der Heizkosten vertraglich vereinbart worden ist. Im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung sind die Heizkosten in der Regel auf die Nutzer bzw. Mieter zu verteilen.

## Das Stufenmodell soll für eine gerechte CO<sub>2</sub>-Kostenverteilung sorgen

Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung von Vermieter und Mieter an den jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft, sodass anhand der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes die Kosten anteilig umgelegt werden. Je schlechter die Energiebilanz und je höher die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes sind, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter: Im Extremfall ist dafür Stufe 10 ( $\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{qm/a}$ ) vorgesehen, auf welcher der Anteil des Vermieters bei 90 Prozent liegt. Bestenfalls entspricht das Gebäude jedoch dem Standard EH-55 und damit Stufe 1. Das heißt: Werden weniger als zwölf Kilogramm CO<sub>2</sub> je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr ausgestoßen, entfällt der Anteil für den Vermieter, der Mieter trägt 100 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten. Je geringer also die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes sind, desto ge-



## DER AUTOR



**Martin Kaßler**  
Geschäftsführer des  
VDIV Deutschland

ring ist der Anteil der von den Vermietern zu zahlen- den CO<sub>2</sub>-Kosten und desto höher ist dementsprechend der Anteil der Mieter.

Die genauen Informationspflichten der Brennstofflieferanten gegenüber den Vermietern werden in § 3 des CO<sub>2</sub>KostAufG-E näher beschrieben. Die Festlegung und Aufteilung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten wird gemäß dem Gesetzentwurf in § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG-E über die Heizkostenabrechnung erfolgen.

### **Geltungsbereich des Gesetzes zunächst nur für Wohngebäude**

Das Stufenmodell soll vorerst nur für Wohngebäude gelten – hierzu zählen in diesem Fall auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime – sowie für Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandels- gesetz (BEHG) fallen. Bei Nichtwohngebäuden wird zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten eingeführt. Die Regelungen dieses Gesetzes sollen unbefristet gelten. Spätestens jedoch zum Ablauf der Festpreisphase des BEHG Ende 2025 soll das Gesetz um ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ergänzt und bis zum 30. September 2026 evaluiert werden. Die erforderliche Datengrundlage soll bis zum Ende des Jahres 2024 erarbeitet werden.

### **Beschränkungen des Vermieteranteils**

Sofern gemäß § 9 CO<sub>2</sub>KostAufG-E staatliche Vorgaben die Möglichkeiten energetischer Sanierungen für Vermieter bzw. Eigentümer erheblich einschränken – wie etwa bei Denkmalschutzvorgaben – wird der Vermieteranteil an der CO<sub>2</sub>-Bepreisung begrenzt oder eine Beteiligung des Vermieters an der Abgabe ausgeschlossen. Dies betrifft auch Objekte, die in sogenannten Milieuschutzgebieten liegen, wo es striktere Vorgaben für Veränderungen am Erscheinungsbild des Gebäudes gibt.

### **Bundesrat schlägt Prüfung verbrauchs- unabhängiger Berechnungsgrundlage vor**

In der am 8. Juli 2022 beschlossenen Stellungnahme an die Bundesregierung regt der Bundesrat die Prüfung einer verbrauchsunabhängigen Grundlage für die Einordnung in das Stufenmodell zu einer faireren Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten an. Die Vorgaben für Energieausweise sollten nach dieser Forderung so weiterentwickelt werden, dass zukünftig der Energieverbrauch gemäß Energiebedarfsausweis für die Aufteilung der Kosten zwischen den Mietparteien zugrunde gelegt werden kann. Eine Abstufung auf der Grundlage des energetischen Standards des vermieteten Gebäudes hätte nach

Auffassung des Bundesrates eine deutlich größerer Steuerungswirkung zur Erreichung der klimapolitischen Ziele und für eine faire Kostenaufteilung.

Ferner fordert der Bundesrat, dass Mieter zur Geltendmachung eines etwaigen Erstattungsanspruchs zwölf Monate Zeit haben. Bisher ist im Gesetzentwurf dafür lediglich eine Frist von sechs Monaten vorgesehen.

Die Bundesregierung muss sich im nächsten Schritt mit der Stellungnahme des Bundesrates befassen, bevor nach der parlamentarischen Sommerpause der Gesetzentwurf vom Bundestag verabschiedet und vom Bundesrat abschließend beraten werden kann.

### **Bewertung und Fazit**

Im Grundsatz ist das gesetzlich verankerte Stufenmodell einer Aufteilung nach Verursacherprinzip angemessener als die ursprünglich diskutierte 50:50-Aufteilung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl Mieter als auch die vermietenden Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen einen deutlich erhöhten Informations- und Beratungsbedarf haben werden. Zusätzliche gerichtliche Klärungsfälle sind zu erwarten. Auch der Gesetzgeber schließt nach seiner Begründung im Gesetzentwurf nicht aus, dass es im Mietverhältnis anfänglich Unsicherheiten in der Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen geben wird.

Der VDIV Deutschland hatte sich daher im Rahmen der Verbändeanhörung dafür ausgesprochen, den Zeitpunkt des geplanten Inkrafttretens des Gesetzes um ein bis zwei Jahre zu verschieben, da die aktuelle Lage und die explodierenden Preise für fossile Brennstoffe insgesamt hohe gesellschaftspolitische Herausforderungen und Belastungen für alle Beteiligten mit sich bringen. Auch die deutlich gestiegenen Material- und Handwerkerkosten machen es vermietenden Eigentümern nicht leicht, energetische Sanierungen schnell umzusetzen. Hinzu kommt, dass die Einleitung energieeffizienter Baumaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften eines langen zeitlichen Vorlaufs bedarf. Außerdem sollten, gerade bei privat vermietenden Eigentümern, die eingenommenen Mittel aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für weitere spezielle Förderanreize verwendet werden, die insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften ihre Wirkung entfalten. Dafür sollten Förderprogramme stärker auf Eigentümergemeinschaften konzentriert werden.

# Mehr **Transparenz**

Was bedeutet die novellierte Heizkostenverordnung für Wohnungsnutzer, Eigentümer und Vermieter?

**A**nfang November 2021 hat der Bundesrat die Änderungen der Heizkostenverordnung (HeizkV) beschlossen, am 1. Dezember traten sie in Kraft. Die Zustimmung der Länderkammer erfolgte unter der Bedingung, dass die Auswirkungen der Neuregelungen bereits nach drei Jahren evaluiert werden, um einer etwaigen höheren Kostenlast für Mieter entgegenwirken zu können. Hier nun ein Überblick, welche neuen Pflichten damit auf Eigentümer und Vermieter zukommen: Die Neuregelungen beinhalten im Wesentlichen die Fernablesbarkeit von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sowie die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI).

## Was bedeutet die unterjährige Verbrauchsinformation?

Gebäudeeigentümer bzw. gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizkV bei vermieteten Eigentumswohnungen die Wohnungseigentümer sind seit

Januar 2022 verpflichtet, Bewohner bzw. Nutzer von Wohnungen, die mit per Funk auslesbaren Messgeräten ausgestattet sind, monatlich über ihren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu informieren. Die Mitteilung der sogenannten unterjährigen Verbrauchsinformation muss gemäß dem neuen § 6a Abs. 2 HeizkV aktuelle Verbrauchswerte

von Heizung und Warmwasser enthalten, aber auch Verbrauchswerte des Vormonats, des entsprechenden Monats im Vorjahr sowie Durchschnittswerte vergleichbarer Wohnungen, die eine Einordnung des eigenen Verbrauchs ermöglichen.

Das schafft deutlich mehr Transparenz, die darauf abzielt, das Bewusstsein der Wohnungsnutzer für ihr Verbrauchsverhalten zu schärfen und zudem dazu anzuregen, es zu optimieren. So soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden reduziert und zugleich eine Senkung der individuellen Energiekosten in den Haushalten erreicht werden.

Gut zu wissen: Unter „Mitteilen“ ist der Verordnungsbegründung zufolge zu verstehen, dass Nutzer unmittelbar über das Vorliegen neuer Verbrauchsinformationen in Kenntnis gesetzt werden müssen. Beauftragte Messdienstleister werden auf Anfrage bei der Erfüllung dieser Pflicht behilflich sein können, etwa mit einfachen digitalen Lösungen wie Apps oder über Online-Portale.

## Welche weiteren Angaben sind zu machen?

Wohnungsnutzern sind darüber hinaus zusammen mit der jährlichen Verbrauchsabrechnung weitere Informationen zugänglich zu machen. § 6a Abs. 3 HeizkV sieht dafür u. a. folgende Angaben vor: Anteile der eingesetzten Energieträger, auf die Energiekosten erhobene Steuern, Abgaben und Zölle, Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichung.

## Was ist für Messgeräte vorgeschrieben?

Wird die messtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung, also Zähler und Heizkostenverteiler, nach Dezember 2021 erneuert oder neu eingebaut, muss sie gemäß § 5 Abs. 2 und 5 HeizkV fernablesbar sein. Darüber hinaus müssen neue fernablesbare Ablesegeräte, die ab November 2022 installiert werden, nach

## DIE AUTORIN



**Babette Albrecht-Metzger**  
Rechtsanwältin und  
Referentin Recht des  
VDIV Deutschland

§§ 5 Abs. 2 S.3, Abs. 5 S.1 HeizkV an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können und interoperabel sein. Letzteres heißt, dass fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung, die später installiert werden, mit gleichartigen anderer Hersteller kommunizieren können. Das soll sicherstellen, dass Anbieterwechsel problemlos möglich sind, ohne das gesamte System in einem Gebäude austauschen zu müssen.

Wird allerdings nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht, das Teil eines Gesamtsystems aus ansonsten nicht fernablesbaren Zählern ist, muss es auch nicht fernablesbar sein. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt nach § 5 Abs. 3 S. 2 HeizkV aber dann, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu unbilliger Härte führen würde. Für alte fernablesbare Geräte, die nicht Smart-Meter-Gateway-fähig und nicht interoperabel sind, gilt gemäß § 5 Abs. 4 HeizkV ein bis 31. Dezember 2031 befristeter Bestandsschutz.

#### Mieter bekommen ein Kürzungsrecht

Bei Verstößen gegen die neu eingeführten Installations- und Informationspflichten sieht § 12 Abs. 1 HeizkV für Nutzer ein Kürzungsrecht vor: Sie dürfen drei Prozent der auf sie entfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser einbehalten. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.



## Energetische Balkon- sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (C<sub>it</sub>-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



# Übers Ziel hinaus?

Was die EU-Richtlinie zur Klimaneutralität von Gebäuden für Eigentümer bedeutet

Die Europäische Kommission schlägt zur Förderung des Klimaschutzes im Gebäudesektor die Einführung von Mindesteffizienzstandards vor. Betroffen wären davon europaweit mehr als 15 Prozent aller Altbauten. Neubauten müssten ab 2030 komplett klimaneutral sein, d. h. keine Treibhausgase mehr ausstoßen.

Im Dezember 2021 hat die EU-Kommission eine überarbeitete Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD = energy performance of buildings directive) vorgelegt. Dem Entwurf zufolge sollen öffentliche und nicht bewohnte Gebäude ab 2027 der Energieeffizienzklasse F und ab 2030 der Effizienzklasse E entsprechen. Für Wohngebäude gilt dies um drei Jahre versetzt. Zur Einordnung: Klasse G entspricht den energetisch schlechtesten Gebäuden, A den besten.

Bis zu 150 Mrd. Euro will die EU für dieses ambitionierte Projekt bereitstellen, da davon ausgegangen wird, dass Gebäude für zirka 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Euroraum verantwortlich sind. Die jährliche Sanierungsquote in den Mitgliedstaaten stagniert seit Jahren und liegt derzeit etwa zwischen 0,4 und 1,2 Prozent. Notwendig, so die EU-Kommission, ist mindestens eine Verdoppelung dieser Quote, um die Ziele für Energieeffizienz und Klima erreichen zu können.

Angesichts knapper Handwerkerkapazitäten, des Materialmangels und der explodierenden Preise erscheint die Sanierungsoffensive äußerst ambitioniert oder auch völlig unrealistisch. Sie würde nicht nur private Eigentümer, sondern die gesamte Immobilienbranche an ihre Grenzen bringen und eine europaweite Großbaustelle hervorbringen. Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes ist die vorgeschlagene Einführung verbindlicher Mindeststandards für bislang energetisch ineffiziente Gebäude zu begrüßen, allerdings sollte bei der Ausgestaltung der Zielerreichung mit mehr Augenmaß vorgegangen werden. So haben zum Beispiel Hotels, Krankenhäuser oder Einfamilienhäuser unterschiedliche Energiebedarfe und müssten demzufolge auch unterschiedliche Auflagen erfüllen. Ebenso sollten die technischen und personellen Voraussetzungen für eine Sanierung im Vorfeld geklärt sein, und es wird ferner auch völlig außer Acht gelassen, dass Quartierskonzepte, wie bereits im Koalitionsvertrag verankert, zur Erreichung der Klimaziele kostengünstiger und schneller umzusetzen wären. Im vorgelegten Entwurf werden Einzelgebäude in den Fokus gerückt, Wohnquartiere hingegen nicht.

## Für Eigentümer ein Paradigmenwechsel

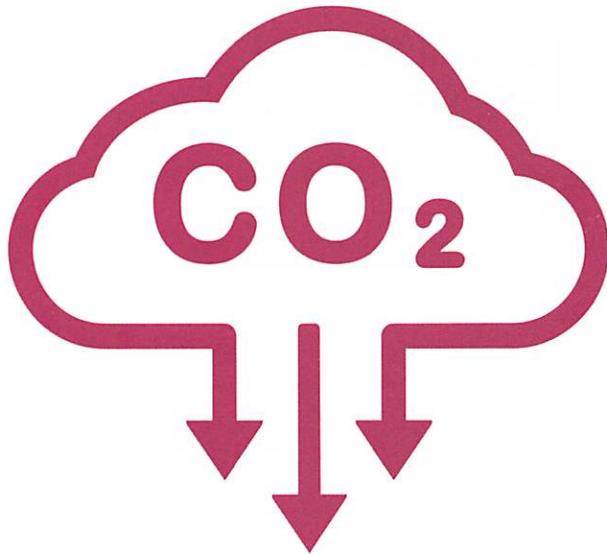
Dass bis spätestens 2033 kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören darf, bedeutet für Immobilienbesitzer einen Paradigmenwechsel, und zum ersten Mal werden EU-Bürger und Unternehmen zur Sanierung von Altbauten verpflichtet. Davon betroffen sind Schätzungen zufolge etwa drei Millionen Gebäude in Deutschland, europaweit mindestens 40 Millionen.

## DIE AUTORIN



**Nadine Fuchs**

Referentin der Geschäftsführung  
des VDIV Deutschland

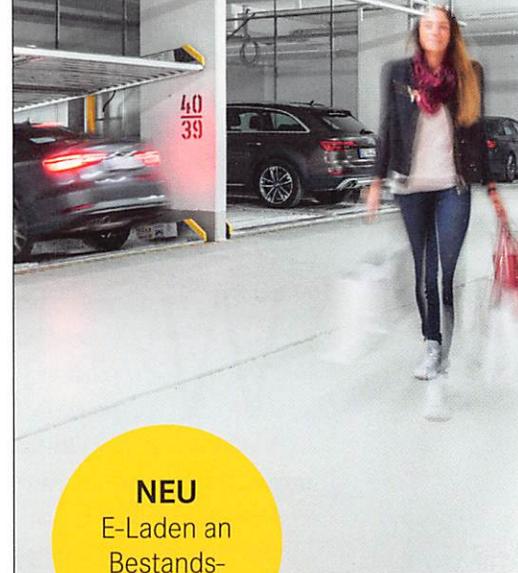


### Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Die EPBD ist neben der Energieeffizienzrichtlinie eines der wichtigsten Rechtsinstrumente der Europäischen Union zur Förderung der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der Gemeinschaft. Die Neufassung der Richtlinie wurde am 15. Dezember 2021 vorgelegt, bei Redaktionsschluss, Ende August 2022, befand sie sich mitten im Brüsseler Gesetzgebungsverfahren. Um es zügig zum Abschluss zu bringen, müssen die nationalen Hauptstädte die Norm zunächst umsetzen, wobei sich die Bundesregierung verpflichtet hat, dies so schnell wie möglich zu tun.

### Die EPBD im Überblick

- Öffentliche und nicht bewohnte Gebäude müssen bis 2027 mindestens Energieeffizienzklasse F und bis 2030 Energieeffizienzklasse E erreichen.
- Wohngebäude müssen bis 2030 mindestens Energieeffizienzklasse F und bis 2033 Energieeffizienzklasse E erreichen.
- Voraussetzung dafür ist eine EU-weite Angleichung der Energieeffizienzklassen. Bis 2025 sollen alle Gebäudeneurichtlinien auf einer harmonisierten Skala von A bis G beruhen. Generell gilt: Je weiter hinten im Alphabet die Effizienzklasse eines Hauses eingeordnet ist, desto schlechter ist der energetische Zustand.



**NEU**  
E-Laden an  
Bestands-  
anlagen

## SERVICE RUND UM IHR PARKSYSTEM

Als 100% Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische oder automatische Parksysteme aller gängigen Hersteller geht.

- Deutschlandweites Servicenetzwerk
- Inspektions- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Demontage und Montage bei Beton-Instandsetzungen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Serviceverträge und erweiterte Servicebereitschaft
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme
- Reparaturbausätze und Sanierungslösungen für Anlagen von Nussbaum

**PGS Parking- und Garagen-Service GmbH**  
info@pgs-service.de | pgs-service.de  
+49 [0] 7044 46-101

# Mit Brief und Siegel

Der Gesetzgeber hat den Berufszugang für Immobilienverwalter geregelt. Darauf ist bei der Neubestellung zu achten

**W**ohnimmobilienverwalter, WEG-Verwalter, Gewerbeerlaubnis, Zertifizierung, Weiterbildungspflicht – diese Begriffe haben in den vergangenen Jahren die Diskussion um das Berufsrecht der Verwalter und selbstverständlich auch der Verwalterinnen geprägt. Vieles ist neu: Der Gesetzgeber hat anerkannt, dass die treuhänderische Verwaltung von Immobilienvermögen eine anspruchsvolle Aufgabe ist, und neue Regelungen für Verwalterinnen und Verwalter geschaffen. Diese Regelungen dienen auch dem Verbraucherschutz; schließlich ist die eigene Eigentumswohnung eine der größten Investitionen, die im Laufe eines Lebens getätigt werden.

## Das sind die neuen Anforderungen

Seit 2018 gibt es den Begriff „Wohnimmobilienverwalter“. Alle Verwalterinnen und Verwalter von Mietwohnungen und von Eigentümergemeinschaften sind Wohnimmobilienverwalter. Sie benötigen für die Ausübung ihrer Tätigkeit eine Gewerbeerlaubnis. Für die Gewerbeerlaubnis ist – je nach Bundesland – die jeweilige Gemeinde oder die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer (IHK) zuständig. Die Gewerbeerlaubnis wird nur dann erteilt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

So haben Verwalter z. B. das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

Jeder Wohnimmobilienverwalter muss sich seit 2018 innerhalb von drei Jahren 20 Stunden weiterbilden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich Verwalter regelmäßig zu Themen fortbilden, die ihre Tätigkeit betreffen. Verpflichtet sind im Regelfall der Inhaber bzw. Geschäftsführer eines Verwaltungsunternehmens

und die Mitarbeiter, die bei der Wohnimmobilienverwaltung mitwirken. Die zuständige Gemeinde bzw. IHK prüft stichprobenartig die Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtung.

## Was es mit der Zertifizierung auf sich hat

Neu im Wohnungseigentumsgesetz ist die Zertifizierung der WEG-Verwalter: Ab 1. Dezember 2023 entspricht die Bestellung eines Verwalters nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn dieser zertifiziert ist. Als „zertifizierter Verwalter“ darf sich bezeichnen, wer eine schriftliche und mündliche Prüfung vor einer IHK abgelegt hat oder wer z. B. auf Grund seines erlernten Berufs als Immobilienkaufmann unter eine der Ausnahmenvorschriften fällt. Vom Gesetzgeber nicht ganz eindeutig geregelt wurde, wer in einem Verwaltungsunternehmen, das als GmbH oder OHG bzw. KG organisiert ist, zertifiziert sein muss. Als Faustregel gilt, dass die Objektbetreuer, die Eigentümersammlungen leiten, auf jeden Fall unter die neuen Regelungen fallen.

Leider gibt es für Verwaltungsunternehmen, die als GmbH oder OHG bzw. KG geführt werden, keinen IHK-Nachweis über die Erfüllung der Zertifizierungsvoraussetzungen durch das gesamte Unternehmen, da sich nur die einzelnen Beschäftigten zertifizieren lassen können, sofern sie nicht unter eine der Ausnahmenvorschriften fallen.

## Im Zweifel nachfragen

Eigentümergemeinschaften, die ab 1. Dezember 2023 bei einer Verwalterneubestellung Wert auf die Zertifizierung legen, sollten daher z. B. im Rahmen der Vorauswahl von Verwaltungen fragen, ob die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Im Gesetz gibt es eine weitere Ausnahme: Verwalter, die am 1. Dezember 2020 von einer konkreten Eigentümergemeinschaft bestellt waren, gelten gegenüber dieser Gemeinschaft für eine Übergangszeit als zertifiziert – unabhängig von einer tatsächlichen Zertifizierung. Damit will der Gesetzgeber erreichen, dass Verwalter ausreichend Zeit haben, die Zertifizierungsvoraussetzungen zu erfüllen.

## DER AUTOR



**Andre Jahns**

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG ist Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen und Präsidiumsmitglied des VDIV Deutschland

# *Glasfaser bis in die Wohnung*

**Ganz entspannt mit unserem  
zuverlässigen FTTH-Service.**

**Kostenfreien  
Vor-Ort-Termin  
vereinbaren**

Gelassen bleiben und mit aller Ruhe von unserer Erfahrung profitieren: Als Experten begleiten wir Sie persönlich vom kostenfreien Vor-Ort-Gespräch über die Koordination der Arbeiten bis zum Service danach. Entscheiden Sie sich für FTTH – Ganz einfach mit M-net.



[m-net.de/ftth](https://m-net.de/ftth)

**M·net**

# Sendeschluss bei Kabel-TV?

Das neue Telekommunikationsgesetz schafft die Umlagefähigkeit der Kosten für Bündelverträge auf Mieter ab – was nun?

Das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) ist am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten. Es setzt die EU-Richtlinie 2018/1972 vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation in nationales Recht um. Ziel ist es, den Rechtsrahmen für die Telekommunikationsdienste in der Europäischen Union weiter zu vereinheitlichen, den Netzausbau zu beschleunigen und die Verbraucherrechte zu stärken. Für Wohnungseigentümer und Vermieter sowie für Netzbetreiber kommt es in der Umsetzung nun darauf an, auf Grundlage der neuen rechtlichen Regelungen und unter Wahrung der jeweiligen Interessen für alle Beteiligten wirtschaftlich sinnvolle Lösungen zu entwickeln.

## Welche Kosten sind künftig noch umlagefähig?

Die Umlagefähigkeit der Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen sowie für Breitbandanschlüsse wird für Bestandsanlagen mit Wirkung ab 1. Juli 2024 abgeschafft. Als Betriebskosten umlagefähig bleiben für diese Anlagen ab dann nur noch die reinen Stromkosten sowie bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Kosten für Prüfungen der Betriebsbereitschaft

und für Einstellungs- bzw. Wartungsarbeiten durch eine Fachkraft. Bei seit dem 1. Dezember 2021 errichteten kupferbasierten Anlagen bzw. Netzen entfällt die Umlagefähigkeit auf Mieter schon jetzt.

## DIE AUTORIN



**Babette Albrecht-Metzger**  
Rechtsanwältin und  
Referentin Recht des  
VDIV Deutschland

## Was gilt für bestehende Bündelverträge?

Das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) sieht in § 230 Abs. 5 vor, dass jede Partei – also Wohnungseigentümer, Eigentümergemeinschaften, Vermieter und Netzbetreiber – einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Vertrag über die Versorgung von Gebäuden oder von in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten frühestens ab 1. Juli 2024 ohne Einhaltung von Fristen kündigen kann, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Etwaige in den laufenden Verträgen enthaltene Vertragsanpassungsklauseln sind vorrangig zu beachten. Auch eine Vertragsanpassung ist selbstverständlich jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. In jedem Fall sollte geprüft werden, wem die eigentumsähnlichen Rechte am Hausnetz (Netzebene 4) zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. In diesem Zusammenhang ergeben sich nun neue Modelle für die Errichtung von Glasfasernetzen.

## Glasfaseranschluss vom Netzbetreiber

Wurde oder wird das Glasfasernetz durch einen Netzbetreiber (Dritten) erstmalig zwischen dem 1. Januar 2015 und dem 31. Dezember 2027 errichtet, können Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer und Netzbetreiber ein befristetes Glasfaserbereitstellungsentgelt vereinbaren, das die Kosten abdecken soll, die für die Errichtung des Netzes anfallen. Vermietende Eigentümer können das Bereitstellungsentgelt sowie die Kosten für den Betriebsstrom gemäß § 2 Nr. 15 c) neue Betriebskostenverordnung anteilig auf Mieter umlegen – vorausgesetzt, die Gebäudeinfrastruktur besteht vollständig aus Glasfaserkomponenten. Die Umlagefähigkeit ist auf fünf bis maximal neun Jahre begrenzt und auf maximal 60 Euro pro Haushalt und Jahr gedeckelt. Für alle Netzbetreiber muss ein unentgeltlicher Zugang sowie für Mieter die freie Wahl des Telekommunikationsanbieters gewährleistet sein. Nach Auslaufen der Umlage bestehen alle Pflichten fort, umlegbar sind dann nur noch die Stromkosten.



### Netzausbau in Eigeninitiative

Wohnungseigentümer können das Glasfasernetz auch selbst errichten. Der erstmalige Einbau stellt eine mietrechtlich relevante Modernisierungsmaßnahme dar, die eine Mieterhöhung rechtfertigt. Dafür wurde klarstellend § 555b Nr. 4 a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) neu geschaffen. Als Voraussetzung dafür muss die Wohnung erstmalig über eine vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehende Gebäudeinfrastruktur an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angebunden worden sein. Nach § 559 BGB kann die Miete aber nur dann angehoben werden, wenn Mieter ihre Telekommunikationsdienstleister frei wählen können und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen sind. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist auch nur dann durchsetzbar, wenn nicht schon das Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt wird.

### Fristen und Alternativen

Bis zum 30. Juni 2024 bleibt es bei der Umlagefähigkeit nach der Betriebskostenverordnung für vor dem 1. Dezember 2021 errichtete Hausverteilnetze. Von der neuen gesetzlichen sogenannten Opt-out-Regelung bei Umlage der TV-Entgelte über die Betriebskosten können Wohnungsmieter erst ab 1. Juli 2024 Gebrauch machen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Mehrnutzerverträge über das Jahr 2024 hinaus aufrechtzuerhalten, solange und soweit die Vertragsparteien keine anderweitige Vereinbarung vertraglich getroffen haben bzw. keine Vertragspartei von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht. Dafür ist es wichtig, Hausbewohner rechtzeitig über die neuen gesetzlichen Möglichkeiten aufzuklären.



#### WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
  - keine Bonitätsprüfung
  - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

#### WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

#### Rücklagenkonten

#### Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung

**BfW**  
Bank für Wohnungswirtschaft AG

Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf [bfw-bank.de](http://bfw-bank.de)  
oder unter 0621/397468 -21 & -22

# Hallo Glasfaser, tschüss Kabelfernsehen

Was Verwaltungsbeiräte jetzt über den Ausbau der Netze zur Medienversorgung wissen sollten

**G**lasfaser soll in Deutschland die kupfernen Telefon- und Fernsehkabel als Standard für die digitale Grundversorgung ablösen. Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) hat der Gesetzgeber die Grundlage für den Epochenwechsel geschaffen – und so einen Investitions-Boom ausgelöst: Allein die Telekom investiert in den nächsten Jahren in Deutschland 30 Mrd. Euro in Glasfaser. Zudem kooperiert das Unternehmen vielerorts mit Stadtwerken und regionalen Betreibern, um gemeinsam mit ihnen bis 2030 bundesweit den Anschluss für alle zu schaffen. Andere Anbieter – etwa Deutsche Glasfaser, UGG, Eurofiber, Hello Fiber und andere – wurden von privaten Finanzinvestoren gegründet und engagieren sich hauptsächlich im noch

unterversorgten ländlichen Raum, wo vorwiegend Einfamilienhäuser angeschlossen werden.

## Mehr Kapazität, bessere Energiebilanz

Der Glasfaseranschluss ist als öffentliche Telekommunikations-Infrastruktur rechtlich und technisch unabhängig vom Telefon-/DSL- oder Kabelfernsehanschluss. Derzeit bei einigen Anbietern gebräuchliche Bezeich-

nungen für ihre Netze können irreführend sein: Ein Koax-Kabelfernsehnetz ersetzt keinen Glasfaseranschluss. In Ungnade fiel der Kabelanschluss nicht nur wegen seiner begrenzten Kapazität, sondern auch weil er Nutzer auf einen einzigen Anbieter festlegt – und sechsmal mehr Strom verbraucht als Glasfaser. Die Kapazität des Glasfaseranschlusses ist dagegen physikalisch nahezu unbegrenzt: So transportiert beispielsweise die Telekom über ihre Glasfasernetze nicht nur die eigenen Dienste in die Wohnung, sondern auch die ihrer Wettbewerber, z. B. I&I und Vodafone. Bewohner können damit frei unter den führenden Anbietern die für sie günstigsten Bündelangebote für TV, Internet, Festnetztelefon und Mobilfunk wählen.

Der Ausbau der Glasfasernetze läuft derzeit auf Hochtouren. Glasfaserbetreiber wie die Telekom kontaktieren in diesem Zusammenhang die Immobilienverwaltungen, um den Anschluss von Gebäuden und Wohnungen vorzubereiten. Was dürfen und was müssen Verwaltungen dann tun, und wo brauchen sie einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft?

## Anschluss des Gebäudes

Zuerst wird das Gebäude an das Glasfasernetz des Telekommunikations-Betreibers angeschlossen. Dabei wird eine Glasfaserleitung zunächst bis an die Hauswand herangeführt – das geschieht entweder über einen schmalen, offenen Graben oder über innovative Verfahren, bei denen ein Spezialgerät vor dem Vorgarten abtaucht und kurz vor der Hauswand wieder zum Vorschein kommt. Diese sogenannte „Erdrakete“ schont den Vorgarten, und der Ausbau ist deutlich schneller und günstiger als mit herkömmlichen Methoden. Die Leitung wird durch die Hauswand eingeführt und fachgerecht abgedichtet. Im Keller oder einem geeigneten Technikraum wird dann der Glasfaser-Abschlusspunkt installiert. Diese Hausanschlüsse unterliegen einem engen Zeitplan: Der

## DER AUTOR



**Stefan Susbauer**

Der Kommunikations- und PR-Spezialist ist für die Deutsche Telekom tätig  
[www.susbauer.de](http://www.susbauer.de)

Der Hausanschlusspunkt:  
Jede der gelb ummantelten  
Fasern versorgt eine  
Wohnung mit Telefon,  
Internet und Fernsehen



Bautrup kann nicht bis zur nächsten Eigentümerversammlung warten, bevor er das Gebäude anschließt. Derartige Infrastrukturaufgaben würden sonst 100 Jahre dauern. Deshalb gibt der Gesetzgeber dem Netzbetreiber durch § 134 TKG das Recht, Gebäude an ein „Netz mit sehr hoher Kapazität“ auch ohne explizite Erlaubnis anzuschließen; der Hauseigentümer – und auch die Eigentümergemeinschaft – unterliegt damit einer Duldungs- und Mitwirkungspflicht. Wenn der Netzbetreiber den Verwalter bittet, vor der Installation des Glasfaser-Hausanschlusses einen Vertrag zu unterschreiben, geht es weniger um eine Erlaubnis, sondern vielmehr darum, einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahme zu ermöglichen. Viele Verwalter haben sich abgesichert: Das Leistungsverzeichnis des vom VDI/VDE 2206 Deutschland empfohlenen Verwaltervertrags sieht ausdrücklich „Abschluss und Kündigung von Lieferungs- und

Entsorgungs-, Wartungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen“ vor. Zudem ist der Hausanschluss bei den meisten Betreibern kostenlos. Der Verwalter geht somit kein „Dauerschuldverhältnis“ ein und darf daher nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grünes Licht für den Hausanschluss geben.

#### **Anschluss der Wohnungen**

In der zweiten Phase des Anschlusses wird die Glasfaser bis in die Wohnung geführt. Das nennt sich Fiber to the Home, also Faser bis in die Wohnung, kurz: FTTH. Unternimmt die Verwaltung nach dem Hausanschluss



## **Heizkostenabrechnung mit Objektus: einfach und sicher**

Mit unseren Services erfüllen wir sämtliche Vorgaben der novellierten Heizkostenverordnung – von der Erstellung der Heizkostenabrechnungen bis hin zum monatlichen Versand der unterjährigen Verbrauchsinformationen. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Management fernablesbarer Geräte.

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



nichts weiter, werden die Wohnungen nach und nach vernetzt – immer dann, wenn Bewohner einen Dienst bestellen. Das ist kostenlos, aber nervig: Wer hat schon gerne ständig „Strippenzieher“ im Haus? Diese Vorgehensweise wird daher von der Wohnungswirtschaft kritisiert, ist aber rechtens: Wohnungseigentümer können verlangen, dass ihnen der Anschluss ihrer Wohnung nach § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG von den anderen Wohnungseigentümern gestattet wird. Schon vor der TKG-Novelle urteilte das Amtsgericht Plön (Az. 75 C 11/19 vom 3.4.2020): Ein Glasfaseranschluss eines Bewohners bedarf nicht der Zustimmung aller Eigentümer.

Verhindern lässt sich das ständige „Strippenziehen“ nur durch einen Vollausbau bis in alle Wohnungen, also FTTH. Darüber hat die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss zu fassen: Beim Vollausbau bekommt jede Wohnung einen Anschluss, der Bewohner zu nichts verpflichtet.

Alternativ kann die Gemeinschaft ein FTTH-Netz auf eigene Kosten durch einen Netzbetreiber errichten lassen. Das rechtfertigt der TKG-Novelle zufolge entweder eine Erhöhung der Nettokaltmiete angeschlossener Wohnungen um bis zu acht Prozent (Modernisierungsumlage) oder eine über fünf Jahre gestreckte Umlage der Baukosten von maximal 60 Euro pro Wohneinheit und Jahr (Glasfaserbereitstellungsentgelt). Mieter in

Zeiten explodierender Energiepreise mit zusätzlichen Kosten zu belasten, mag fragwürdig sein. Eine Kostenumlage wiederum macht die Eigentümergemeinschaft zu Netzeigentümern. Damit haften sie für Betrieb und Entstörung und sind gegenüber der Bundesnetzagentur nachweispflichtig. Sinnvoller, erscheint es da schon, dem Betreiber das Netzeigentum zu überlassen, wenn dieser für Betrieb, Kundenservice und Entstörung geradesteht. Dabei ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass der Netzbetreiber die gesetzlich geforderte Anbieteroffenheit („open access“) erfüllt und eine angemessene Auswahl renommierter Telekommunikationsanbieter mit professionellem Dienstportfolio und Kundenservice durchleitet.

Es spricht also einiges dafür, sich in Eigentümergemeinschaften über das Thema zu informieren und einen entsprechenden Beschluss herbeizuführen. Nach den §§ 23 bis 25 WEG ist dies auch über einen Umlaufbeschluss möglich, wobei eine einfache Mehrheit ausreicht. Die Aussicht auf neue Leitungen im Haus und in der Wohnung erscheint nicht allen Miteigentümern verlockend. Der neue Anschluss aber erhält den Immobilienwert oder steigert ihn – einer Studie des Verbandes Haus & Grund zufolge sogar um acht Prozent. Die dafür erforderlichen Arbeiten sind in der Regel nach zwei, drei Tagen vorüber, und die neu verlegte Glasfaser muss für Jahrzehnte nicht mehr angefasst werden.



# Die Weichen richtig stellen

Wie das Gebäudeenergiegesetz auf die Verteilung von Sanierungskosten in Eigentümergemeinschaften wirkt

Zwingende gesetzliche Vorschriften wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder „halbzwingende“ technische Regelwerke wie die DIN-Normen haben oft zur Folge, dass im Zuge einer Gebäudesanierung durchgeführte bauliche Veränderungen von allen Eigentümern zu bezahlen sind. Warum, wird nachfolgend erörtert.

Werden Baumaßnahmen auf Verlangen einzelner Wohnungseigentümer beschlossen, müssen nach § 21 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) diese bzw. die Nutznießer die Kosten der Maßnahme tragen; das ist – insbesondere wenn Wohnungseigentümern per Beschluss die Durchführung einer baulichen Veränderung gestattet wird – ebenso einfach wie einleuchtend. Genauso ein-

fach und einleuchtend wäre es, wenn umgekehrt Baumaßnahmen, die im Gemeinschaftsinteresse beschlossen und umgesetzt werden, von der Gemeinschaft (also allen Wohnungseigentümern) bezahlt werden müssten. Aber ganz so einfach ist es leider nicht.

## Erhaltung oder bauliche Veränderung?

Um zu verhindern, dass womöglich eine Eigentümermehrheit einzelne Wohnungs-

eigentümer durch den Beschluss von Luxussanierungen in den wirtschaftlichen Ruin treibt, enthält das Gesetz in der Fassung der WEG-Reform 2020 für gemeinschaftliche Baumaßnahmen komplizierte Kostentragungsregelungen. Nur die Kosten reiner Erhaltungsmaßnahmen (das ist der Oberbegriff für „Instandsetzung und Instandhaltung“ gem. § 13 Abs. 2 WEG) sind gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG wie eh und je nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) zu verteilen. Handelt es sich nicht um eine reine Erhaltungsmaßnahme, liegt eine bauliche Veränderung vor, bei der sich die Kostenverteilung nach § 21 Abs. 2 WEG richtet. Nach dieser Bestimmung sind die Kosten nur dann nach MEA zu verteilen, wenn erstens die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde [...] oder zweitens sich deren Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, müssen gemäß § 21 Abs. 3 S. 1 WEG nur die Eigentümer bezahlen, die für den Beschluss gestimmt haben. Erfahrungsgemäß wird für die Durchführung von Maßnahmen, die allen zugutekommen, aber nur dann gestimmt, wenn auch alle an den Kosten beteiligt werden. Die Möglichkeit, mit der Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG die Kostentragung aller zu erreichen, ist Theorie, denn in der Praxis wird diese Mehrheit kaum jemals erreicht. Also scheint die Kostenverteilung nach MEA davon abzuhängen, ob sich die Modernisierungskosten im Sinne von § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG in angemessener Zeit amortisieren.

Hier rückt nun das Thema dieses Beitrags in den Fokus: Die erste Weiche für die Kostenverteilung wird, wie erwähnt, mit der Einordnung einer Maßnahme in die Kategorie „Erhaltung“ einerseits oder „bauliche Veränderung“ andererseits gestellt. Begrifflich gibt es hier nur das „Entweder-oder“. Erhaltung bedeutet die Wiederherstellung des früheren Zustands – ohne Änderung. Jede Änderung führt dazu, dass die Maßnahme keine (reine) Erhaltung mehr darstellt, sondern eine bauliche Veränderung.

## DER AUTOR



**Dr. David Greiner**

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in der Tübinger Kanzlei Dr. Greiner & Partner Rechtsanwälte mbB.  
[www.greiner.one](http://www.greiner.one)

### Die zwingende bauliche Veränderung

Rechtlich betrachtet gibt es aber eine dritte Kategorie: die (gesetzlich) zwingenden baulichen Veränderungen. Wenn und weil die Gemeinschaft bestimmte Vorgaben beachten muss, werden die daraus resultierenden baulichen Veränderungen den Erhaltungsmaßnahmen gleichgestellt, so der Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20.7.2018, Az. V ZR 56/17, NZM 2018, 794, Rn. 13. Daraus ergibt sich insbesondere die Kostenverteilung nach MEA. Konkret geht es insoweit meistens um die Bestimmungen des GEG 2020, dem Nachfolger der Energieeinsparverordnung (EnEV). Bedeutsam können in diesem Zusammenhang aber auch die anerkannten Regeln der Technik sein, denn auch deren Einhaltung ist im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung zwingend: Wenn instandgesetzt wird, dann DIN-konform (BGH, Urteil vom 4.5.2018, Az. V ZR 203/17, Rn. 23).

### Ein typischer Sanierungsfall

Gemäß § 48 GEG gilt (wie schon zu Zeiten der EnEV), dass bei einer Erneuerung, Ersetzung oder einem Neueinbau von mehr als zehn Prozent der Außenbauteile eines Gebäudes (Außenwand, Fenster, Türen, Dach, Decken) die aktuellen Wärmedämmforderungen (Wärmedurchgangskoeffizienten gemäß Anlage 7 des GEG) einzuhalten sind. Betrachten wir nun den typischen Fall einer Gebäudesanierung: Fassade und Balkone bröckeln, letztere sind undicht, die Holzfenster marode. Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Fassade bei gleichzeitiger Verbesserung der Wärmedämmung, die Betonsanierung der Balkone, die Erneuerung der Balkonabdichtung sowie den Ersatz der Holzfenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster, ergänzt durch eine automatische Belüftung mit Wärmerückgewinnung. Für die Kostenverteilung gilt Folgendes:

Die Betonsanierung und die Erneuerung der Balkonabdichtung gehen über eine reine Erhaltung nicht hinaus, weshalb die Kostentragung aller nach MEA gesetzt ist. Die Fassaden- und die Fenstererneuerung umfassen mehr als zehn Prozent (in der Regel sind es 100 Prozent) der Bauteile, weshalb die aktuellen Vorgaben gemäß Anlage 7 des GEG einzuhalten sind. Soweit die gegenüber dem Bestand verbesserte Wärmedämmung der Fassade sowie die neuen Fenster nach diesen Vorgaben zwingend sind, sind sie im Rechtssinne als Erhaltungsmaßnahmen

zu behandeln; es gilt die Kostenverteilung nach MEA. Soweit die neue Ausführung über die Anforderungen des GEG hinausgeht, ist zu prüfen, ob sie womöglich nach den anerkannten Regeln der Technik unvermeidlich ist. Das kann in Bezug auf die – für Bestandsbauten vom GEG nicht geforderte – automatische Lüftungsanlage der Fall sein, denn nach DIN 1946-6 sind Maßnahmen zur kontrollierten Entlüftung zwecks Schimmelvermeidung unumgänglich. Somit wird letztlich nur derjenige Teil der Gesamtmaßnahme, der weder zur Erhaltung zählt, noch vom GEG oder den anerkannten Regeln der Technik gefordert wird, kostenmäßig als das behandelt, was er begrifflich sowieso darstellt, nämlich als bauliche Veränderung. (Nur) diesbezüglich muss nun geprüft werden, ob die – allein hierauf bezogenen – Kosten sich im Sinne von § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG in angemessener Zeit amortisieren. Wenn das der Fall ist, gilt auch insoweit die Kostenverteilung nach MEA. Für die richtige

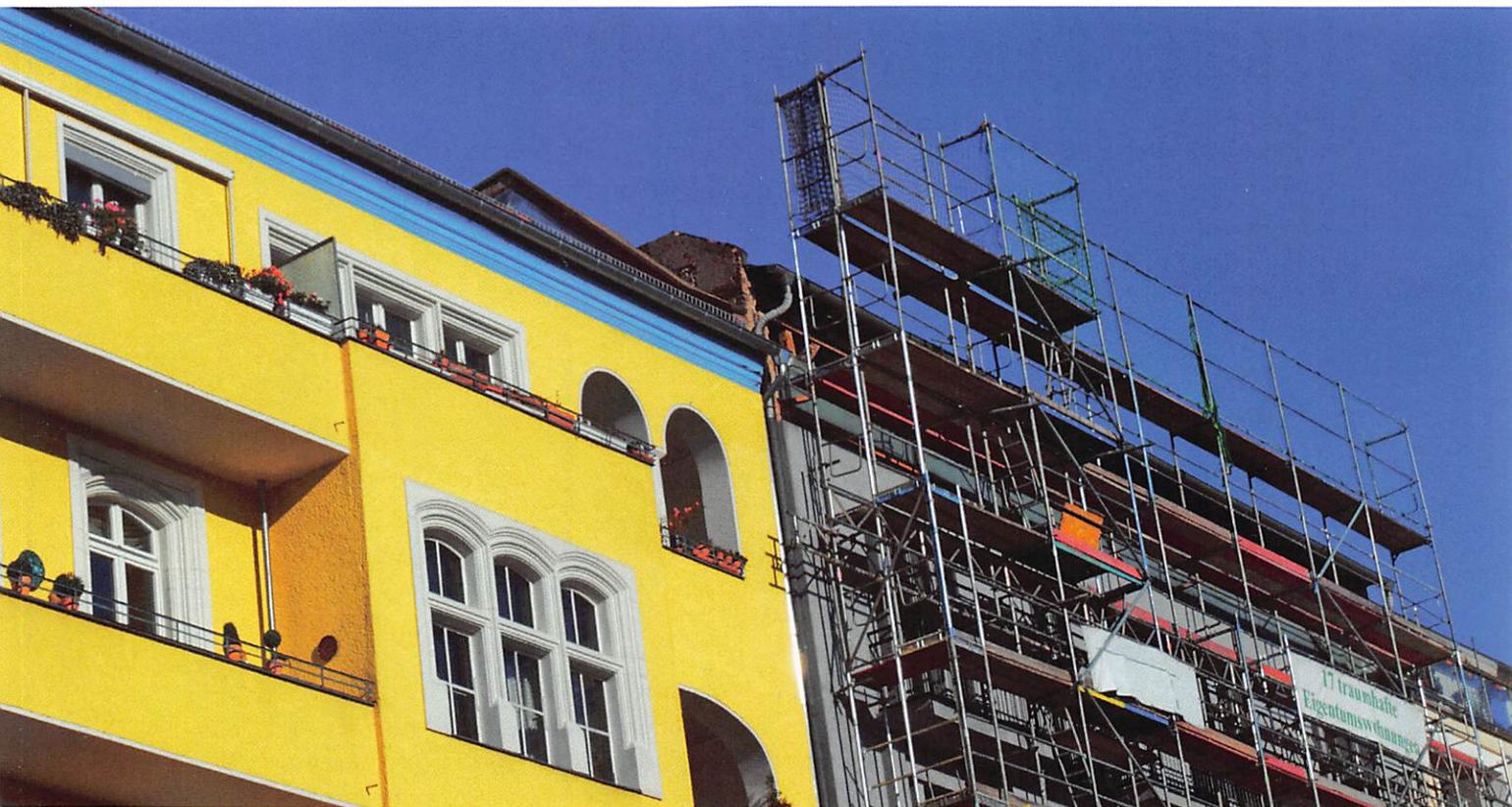
Zuordnung der Maßnahmen und ggf. die Amortisationsberechnung ist es sinnvoll, einen Fachplaner und/oder Energieberater zu beauftragen. Das Ergebnis sowie die vorliegenden Angebote werden den Eigentümern im Vorfeld der Beschlussfassung mitgeteilt.

Sollte herauskommen, dass für die beabsichtigte Maßnahme nicht die Kostentragung nach MEA gilt – weil einzelne Bestandteile weder zwingend sind, noch ihre Kosten sich in angemessener Zeit amortisieren – gibt es zwei Handlungsoptionen: die Maßnahme „abspecken“, indem die Bestandteile, die der

”  
Wenn instandgesetzt wird,  
dann nach DIN und den  
geltenden Regeln

“



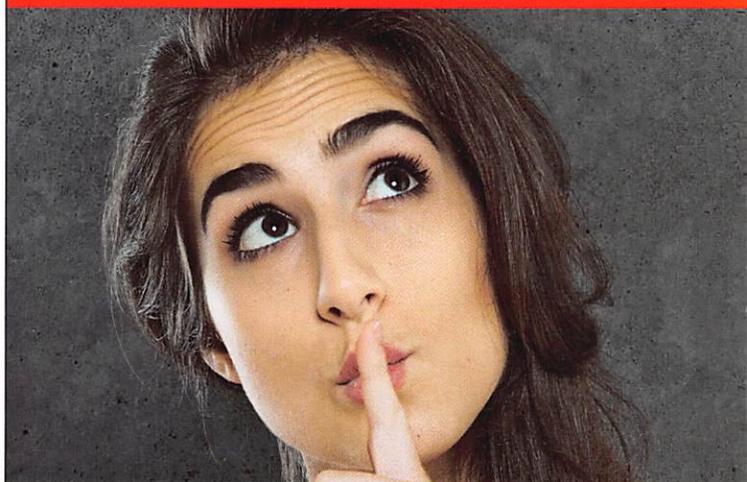


Kostenverteilung nach MEA entgegenstehen, herausgenommen werden, oder den Beschluss trotzdem mit (ausdrücklicher) Kostenverteilung nach MEA fassen – in Kenntnis seiner Anfechtbarkeit und mit Hinweis darauf (sog. Zitterbeschluss).

### **Modernisierung und Erhaltung gesetzlich gleichstellen!**

Die Rechtslage ist, wie man sieht, zur Erreichung des Ziels erfolgreicher Sanierungsbeschlüsse zwar nicht hoffnungslos, aber schwierig. Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sollte der Gesetzgeber im Wohnungseigentumsrecht generell den Erhaltungsmaßnahmen gleichstellen. Nur dann steht die Kostenverteilung nach MEA ohne schwierige Überlegungen und Berechnungen fest und nur dann werden Maßnahmen der (energetischen) Sanierung in dem Maße beschlossen werden, das zur Erhaltung der Wohnungseigentumsanlagen und eines erträglichen Weltklimas gleichermaßen nötig ist. Dass eine solche Gesetzesänderung auch die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien (Einbau von Wärmepumpen, Photovoltaik usw.) ohne bereits bestehenden Instandsetzungsbedarf befördern würde, kommt hinzu. So würde nebenbei auch die Abhängigkeit von ausländischen fossilen Brennstoffen verringert – ein Ziel, das derzeit drängender ist als je zuvor.

# Psst... Wir halten dicht!



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

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

**TBS-Rinne** GmbH<sup>®</sup>

Tiefbau und Sanierung

24-Std. Notdienst • Tel. 030-92409369  
www.tbs-rinne.de

# Richtig beschließen

Sanierung, Modernisierung, bauliche Veränderung – zustimmen müssen nicht mehr alle Miteigentümer, aber möglichst viele sollen sich die Kosten teilen

Unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen beschließen – wie geht das? Dem inzwischen nicht mehr ganz so neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zufolge gilt für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (= Erhaltung) hinausgehen, § 20 WEG zu baulichen Veränderungen. Danach können Beschlussfassungen über die Durchführung von modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit einfacher Mehrheit (§ 20 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) erfolgen, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme betroffenen Eigentümer ankommt.

## Begriffsbestimmung

Bei einer modernisierenden Erhaltung handelt es sich um eine Reparatur oder die Abwendung eines anstehenden erheblichen Schadens, bei der über die Reparatur hinaus das gemeinschaftliche Eigentum durch eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung verändert wird. Erhaltungsmaßnahmen werden daher oft dazu genutzt, ein zu erhaltendes Bauteil zu verbessern. Die Erhaltungsmaßnahme wird also mit einer baulichen Veränderung verbunden.

## Beispiel Heizungsanlage

Eine Wohnungseigentümergeinschaft möchte beschließen, die veraltete und reparaturanfällige Heizungsanlage gegen eine moderne Anlage, die technisch auf dem neuesten Stand ist, auszutauschen, womit nachweislich ein Einsparpotenzial von 15 bis 25 Prozent der Heizkosten erreicht werden kann.

## Die Kostenverteilung

Wenn sich die dafür anfallenden Kosten „innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“, sind sie von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG). Das heißt, was früher nur für die sogenannte modernisierende Instandsetzung galt, gilt inzwischen für alle baulichen Veränderungen. Dabei regelt das Gesetz bewusst nicht konkret, was als angemessener Zeitraum für die Amortisation anzusehen ist. Denn die von der Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung entwickelte Annahme, wonach der Zeitraum im Regelfall zehn Jahre betragen soll, lässt sich nicht statisch übertragen. Der Zeitraum kann je nach Art der konkreten Maßnahme auch überschritten werden, etwa um eine sinnvolle energetische Sanierung auf Kosten der gesamten Eigentümerschaft zu ermöglichen.

Übertragen auf das obige Beispiel heißt das: Auch wenn die Heizungsanlage nur veraltet und reparaturanfällig, jedoch nicht defekt war, kann diese bestenfalls ohne Probleme auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetauscht werden, da von der Amortisation in einem angemessenen Zeitraum ausgegangen werden kann.

Sollte allerdings das Vorliegen dieser Voraussetzung nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG unklar oder gar streitig sein, könnte die Regelung in § 21 Abs. 3 WEG zu taktischem Stimmverhalten verführen, nämlich dann, wenn die Maßnahme keinen neuen Nutzen mit sich bringt, der den mit Ja stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die dafür aufzuwendenden Kosten dienen könnte.

## DIE AUTORIN



**Babette Albrecht-Metzger**  
Rechtsanwältin und  
Referentin Recht des  
VDIV Deutschland



### Rechtssichere Beschlussfassung

Um gerade energetische Sanierungen dieser Art in Eigentümergemeinschaften durch rechtssichere Beschlussfassungen voranzubringen, ist es sehr wichtig, wirksame Beschlüsse für die unterschiedlichen Varianten baulicher Maßnahmen und deren Kostenfolgen nach den §§ 20 und 21 WEG zu fassen.

Wie im Beispiel der Heizungssanierung kommt das Gesetz in § 21 Abs. 2 WEG bestenfalls zu einer gemeinschaftlichen Kostentragung, weil sich die Kosten nachweislich amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG).

Alternativ kann der Beschluss über die Maßnahme mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG) gefasst werden. Dieses zusätzliche Erfordernis der Kostenfolge bringt es jedoch mit sich, dass die Eigentümer bei der Abstimmung nicht wissen, wer die Kosten der Maßnahme zu tragen hat. Um dieser Ungewissheit vorzubeugen, bietet sich in Übereinstimmung mit der Gesetzesbegründung eine bedingte Beschlussfassung an, woraus deutlich wird, dass die Eigentümer den Beschluss nur wollen, wenn alle Eigentümer die Kosten gemeinschaftlich tragen.

### Musterbeschluss

Ein solcher Beschluss könnte wie folgt aussehen:  
 „(1) Die Eigentümer stimmen folgender baulicher Veränderung [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot mit Datum] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (MEA) tragen.

(2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.“

Enthalten ist u. a. dieser Beschluss in der VDIV-Beschlussvorlagensammlung „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“. Sie ist als Download zum Preis von 79 Euro zzgl. ges. USt. online erhältlich: [www.vdiv.de/publikationen](http://www.vdiv.de/publikationen)

Zu berücksichtigen ist, dass der Beschluss über die Maßnahme zu (1) unbedingt zu verkünden ist. Dieser erste Beschluss wird allerdings nur unter der festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses zu (2) über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam.



# Kurzfristig gekürzt

Die Förderreform sorgt für Unsicherheit

**D**as Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat unangekündigt und kurzfristig neue Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) festgelegt. Am 26. Juli 2022 wurden sie verkündet, zwei Tage bzw. zwei Wochen später waren sie schon in Kraft. Fördersätze wurden so verringert und umverteilt, dass das Maximum an Treibhausgas-Einsparungen pro Förder-Euro dabei herauspringt. Ziel: Die für 2030 gesetzten Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes erreichen und gleichzeitig trotz knapper Haushaltsmittel möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern Sanierungsförderung anbieten. Damit sind die Sanierungspläne vieler Wohnungseigentümergeinschaften durchkreuzt. Die Änderungen gehen zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer, statt Sanierungen voranzutreiben.

## Kurzer Prozess: Änderungen unmittelbar in Kraft

Seit dem 28. Juli 2022 gelten die neuen Förderbedingungen für Komplettsanierungen und bei der Neubauförderung. Alle bis dahin gestellten Anträge bei der staatlichen Förderbank KfW sind davon nicht betroffen. Für alle, die noch keinen Antrag gestellt hatten, gibt es die Unterstützung für Einzelmaßnahmen nun nicht mehr in Kreditform. Zuschüsse für systemische Maßnahmen sowie die KfW-Programme 461 und 262 wurden abgeschafft. Für Komplettsanierungen gibt es jetzt nur noch eine Kreditförderung im KfW-Programm 261. Diese besteht aus zwei Komponenten: einem festen Tilgungszuschuss, der deutlich niedriger ist als bisher, und einer maximal möglichen Zinsvergünstigung für die erste Zinsbindungsdauer.

Die neuen, niedrigeren Fördersätze für Einzelmaßnahmen sind am 15. August 2022 in Kraft getreten und werden über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt. Fünf bis zehn Prozent weniger gibt es für den Austausch von Fenstern und Türen oder den Einbau neuer Heizkessel. Bei Dämmungen sind es sogar 20 Prozent weniger. Gas- und Gas-Hybrid-Heizungen fallen komplett heraus.

Trotz der im Juni von der Regierung angekündigten Wärmepumpen-Offensive sinken auch hier die Fördersätze: Statt wie bisher 50 Prozent der Kosten, werden nur noch maximal 40 Prozent vom Staat übernommen. Das Maximum gibt es mit einem neuen Wärmepumpen-Bonus für besonders effiziente Typen und einem Heizungs-Tausch-Bonus.

Noch eine Neuerung: Wer ein Objekt saniert, dessen Energieeffizienz im Bereich der schlechtesten 25 Prozent des bundesweiten Gebäudebestands zählt, kann mit einem Bonus von fünf Prozent rechnen – das gilt auch beim Heizungstausch für Gaskessel.

## DIE AUTORIN



**Alexandra Karrasch**  
Referentin Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit des  
VDIV Deutschland

### **Verbände unisono: Stillstand statt Sanierungswelle**

Mit der BEG-Reform soll das Sanieren von Bestandsgebäuden laut Bundesregierung endlich vorankommen. Zwölf bis 13 Mrd. Euro pro Jahr sind künftig für die Sanierungsförderung geplant.

Branchenverbände wie der VDIV Deutschland, der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) oder der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) stellen allesamt infrage, ob es auf diesem Weg zu mehr Sanierungen und damit zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 kommen kann. Bisherige Planungen müssen nun neu gerechnet werden, mit schlechteren Konditionen. Die generelle Unsicherheit, die starke Fokussierung auf Gebäudetechnik statt auf Gebäudehülle und insgesamt steigende Material- und Baukosten sowie der

Fachkräftemangel in Handwerksunternehmen dürften nicht dazu beitragen, in absehbarer Zeit den Energieausstoß in Wohngebäuden deutlich zu reduzieren.

Es bleibt zudem abzuwarten, welche Änderungen die KfW-Neubauförderung bringt, die derzeit reformiert und wohl weitgehend auf zinsverbilligte Kredite abgestellt wird. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird hierzu neue Regelungen entwickeln. Allerdings dürften auch hier keine allzu großen Hoffnungen geschürt werden. Unabhängig vom Fördervolumen zeigt sich bereits heute ein starker Rückgang der Neubauproduktion, insbesondere bei privaten Bauherren: Steigende Zinsen, gestiegene Baupreise und explodierende Materialkosten sind nur einige Gründe dafür.

## **Für private Eigentümer von Wohngebäuden gilt jetzt:**

### **Zuschüsse bei Förderung über BAFA**

- Wärmepumpe: 25 – 30 %  
(+ 10 % bei Tausch von alten Öl-/Gas- bzw. Kohle- oder Nachtspeicherheizungen)
- Biomasseheizung: 10 – 15 %  
(+ 10 % bei Heizungstausch, + 5 % bei besonders emissionsarmen Biomasseanlagen)
- EE-Hybridheizung: 25 – 30 %  
(+ 10 % bei Heizungstausch)
- EE-Hybridheizung mit Biomasse: 20 – 30 %  
(+ 5 % Wärmepumpen-Bonus bei Wärmequelle Wasser, Abwasser oder Erdreich, + 10 % bei Heizungstausch, + 5 % bei besonders emissionsarmen Biomasseanlagen)
- Wärme-/Gebäudenetz: 25 %  
(+ 10 % bei Heizungstausch)
- Solarthermie: 25 %
- Heizungsoptimierung: 15 %  
(+ 5 % mit Sanierungsfahrplan)
- Gebäudehülle (Dämmung Dach, Fassade, Keller/Fenster/Haustür/Sonnenschutz): 15 %  
(+5 % mit Sanierungsfahrplan)
- Anlagentechnik: 15 %  
(+ 5 % mit Sanierungsfahrplan)
- Fachplanung und Baubegleitung: 50 %
- Energieberatung/Sanierungsfahrplan: 80 %

### **Kreditförderung bei der KfW**

- Sanierung zum Effizienzhaus: Förderkredit bei 5 – 25 % Tilgungszuschuss  
(nach dem BEG-Wohngebäudekredit 261, je nach Effizienzhausstandard)
- Fachplanung und Baubegleitung: Förderkredit bei 50 % Tilgungszuschuss  
(nach dem BEG-Wohngebäudekredit 261)
- Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik/Wind/Wasser): Zinsgünstiger Kredit  
(nach dem Erneuerbare Energien Standard 270)

# Aktiv werden!

Warum es sinnvoll ist, die Instandhaltungsplanung im Immobilienbestand mithilfe des iSFP auf Klimaziele abzustimmen

Die Anreizprogramme und Fördertöpfe für energetische Sanierungsmaßnahmen sind trotz der Kürzungen in jüngster Zeit attraktiv, allerdings auch komplex. Zugleich ist der Gebäudebestand hierzulande ziemlich in die Jahre gekommen, und Eigentümer stehen gemeinsam mit ihren Verwaltungen vor großen Aufgaben. Die Diskussion um Mietpreisbegrenzungen motiviert nicht gerade zu Investitionen in Immobilien, Sanierung und Klimaschutz. Knappe Budgets, explodierende Kosten, Mangel an Material und Handwerkern, hohe Entsorgungskosten, steigende Ansprüche an Komfort und der immer dringlichere Wunsch, die Nebenkosten zu senken – all das spielt hierbei eine Rolle. Zusätzlich steigen die Energiekosten, und die CO<sub>2</sub>-Abgabe hat daran mit 17,3 Cent/Liter Heizöl im Jahr 2025 mittlerweile den geringsten Anteil. Bei der Nutzung von Photovoltaik löst der enorme administrative Aufwand hohe Prozesskosten aus, was die Energiewende nicht gerade beschleunigt und für Wohnungseigentümergeinschaften wirtschaftlich unattraktiv macht.

Aktuell wird lediglich ein Prozent des Immobilienbestands saniert – leider! Seit Jahren bemüht man sich darum, den Sanierungsstau aufzulösen, transparent zu machen, wie sinnvolle Instandhaltungsplanung geht, im Optimalfall nach der Petersschen Formel. Sie sieht auf 80 Jahre die Reinvestition des 1,5-Fachen der Herstellungskosten eines Gebäudes vor und kommt bei üblichen Wohngebäuden auf

Instandhaltungskostenvorschüsse von 1,50 Euro bis 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Ist die Zuführung zur Erhaltungsrücklage geringer, kann das schon problematisch sein. Wie aber führt man nun beide Notwendigkeiten zusammen, die Instandhaltung und die energetische Sanierung? Was macht man, und was zuerst? Wie können Investitionen so getätigt werden, dass der Wohnkomfort steigt und die Nebenkosten gleichzeitig sinken?

## Sanierung vs. Instandhaltung

Die Lebensdauer von Bauteilen lässt sich anhand verschiedener Tabellen bestimmen, die auf Erfahrungswerten beruhen. Demnach hält ein Dach theoretisch ca. 50 bis 100 Jahre. Praktisch bekommen wir es in jüngster Zeit häufig mit defekten Unterspannbahnen unter den Ziegeln aus den 70er/80er Jahren zu tun. So kommt es trotz intakter Ziegel zu Undichtigkeiten, auch wenn so manches Dach erst 30 Jahre alt ist. Viele Fassaden werden nur alle 20 Jahre neu gestrichen, mit Wärmedämmverbundsystem vielleicht alle zehn bis 15 Jahre, je nach Dachüberstand und Ausrichtung. Das Gleiche gilt für Wandabdichtungen im erdberührenden Bereich, die Kanalisation innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Fensterbeschläge und die Gebäudeinfrastruktur, also Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Heizflächen und Elektrik. Dabei lassen sich sogar mit der Optimierung der Heizung durch einen hydraulischen Abgleich mit wenig Aufwand erhebliche Energieeinsparungen erzielen. Als Betreiber kann man nun den Status jedes dieser Bauteile in Bezug auf Qualität, Zustand und Restnutzungsdauer sowie mögliche Sanierungskosten mit Angeboten oder durch die Hinzuziehung von Fachleuten bewerten lassen. Um den Komfort zu steigern und zugleich Kosten zu senken, muss es dabei aber auch darum gehen, wie und an welchem Bauteil welche Energieeinsparung realisiert werden kann.

## DER AUTOR



### Gerhard Holzapfel

Der Inhaber der Hausverwaltung und Energieberatung Gerhard Holzapfel ist bei der KfW und dem BAFA registrierter Sachverständiger sowie Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes. [www.haus2energie.de](http://www.haus2energie.de)





Hier bietet sich der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) an, um einen ersten Eindruck von den möglichen Sanierungsoptionen, Fördermöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Der Fahrplan selbst wird attraktiv gefördert – mit vielen Vorteilen für Immobilienbetreiber: Fachleute, die sich mit der Materie und dem Prozedere auskennen, erklären vor Ort, in der Eigentümersammlung, was zu tun ist, und stehen als neutrale Dritte und Sachverständige Rede und Antwort, wenn es ggf. um recht hohe Investitionssummen geht.

### **Der Weg zum iSFP**

Beim iSFP erfolgt im ersten Schritt eine standardisierte Aufnahme des Gebäudes. Hier sollten der Verwaltungsbeirat und ggf. auch weitere Eigentümer bereits dabei sein, um persönliche Interessen platzieren zu können. Dann wird gerechnet und der iSFP erstellt. Vorgestellt und erklärt wird er in der dann folgenden Eigentümersammlung, in deren Rahmen auch bereits die Anpassung der Instandhaltungsplanung an die künftigen energetischen Ziele beschlossen werden sollte. Daraus ergibt sich eine Rücklagenplanung mit Hand und Fuß, auch in Bezug auf Energieeinsparungen, und alle Miteigentümer sind somit gleich im Bilde. Ein weiterer Vorteil: Wurden Maßnahmen bereits beschlossen und stehen kurz vor der Beauftragung, können diese mit einem zusätzlichen Zuschuss von fünf Prozent gefördert werden. Zur Beantragung für eine den Förderbedingungen entsprechende Maßnahme ist der iSFP mit einzureichen.

Um herauszufinden, welche Maßnahmen förderfähig sind, sollte frühzeitig ein Gebäudeenergieberater ein-

geschaltet werden. So werden von vornherein Angebote eingeholt, die Förderfähigkeit gewährleisten. Die Erfahrung zeigt, dass oft nur wenig mehr Aufwand zu treiben ist, um Fördergelder zu erhalten, sodass die Investition abzüglich des Förderbetrags deutlich geringer ausfällt als ohne Zuschuss. Was die Praxis auch zeigt: Viele dieser „Geldgeschenke“ werden aus Unwissenheit ausgeschlagen. Um mindestens 20 Prozent der Sanierungskosten geht es dabei, wenn Maßnahmen zwar in förderfähiger Qualität ausgeführt werden, der Bauherr aber das Förderprogramm nicht kennt oder nicht weiß, wie man die Mittel beantragt.

### **So geht man's praktisch an**

Zunächst sollte eine Beschlussfassung zur Erstellung des iSFP herbeigeführt und der Gebäudeenergieberater beauftragt werden. Liegt der iSFP vor, können in den nächsten 15 Jahren für die Umsetzung von Maßnahmen aus diesem Fahrplan jeweils fünf Prozentpunkte mehr Förderung beantragt werden.

So mancher Gebäudeschaden lässt sich als Anlass für eine energetische Ertüchtigung oder Sanierung nutzen: Die Sanierung eines Sturmschadens am Dach kann ggf. sogar mit den Mitteln des Versicherers und geringen Mehrkosten eine förderfähige Maßnahme sein, wenn sie so ausgeführt wird, dass die energetischen Eigenschaften des Bauteils im besten Fall sogar um bis zu 90 Prozent verbessert werden. In der Praxis kann dies zu signifikanten Einsparungen von 20 bis 25 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs des Gebäudes führen und somit auch die Nutzer entlasten.

# Mehr Sonnenstrom vom Dach

Die Pläne der Regierung, und wie einige Bundesländer die Solardachpflicht bereits gesetzlich regeln

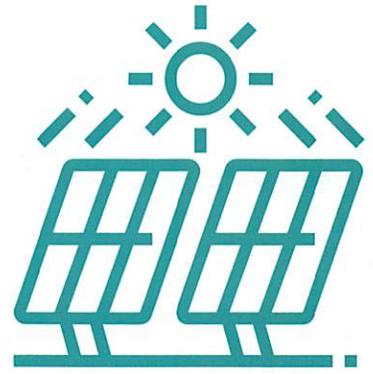
Von Andrea Körner in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband Solarwirtschaft

Um die Solar- und Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, muss das Tempo der Solarisierung in den kommenden Jahren vervierfacht werden. Dafür müssen Marktbarrieren konsequent abgebaut, Förderdeckel zu Hehebühnen modifiziert und die bundesweit geplante Solarpflicht für Gewerbe-Neubauten intelligent ausgestaltet werden.

Ab 2023 plant die Bundesregierung die Einführung einer Solarpflicht im gewerblichen Neubau, deren genaue Ausgestaltung derzeit noch offen ist. Nach Einschätzung des Bundesverbandes Solarwirtschaft e. V. (BSW) wird sie rund fünf Prozent des klimapolitisch erforderlichen Photovoltaik-Zubaus mobilisieren. Die großen Potenziale für den Klimaschutz liegen jedoch nicht im Neubau, sondern in der Mobilisierung des Gebäudebestandes und in der solaren Nachrüstung bestehender Dachflächen. Eine Solarpflicht im Neubau kann daher allenfalls eine flankierende Maßnahme sein. Sie ersetzt nach Ansicht des BSW keinesfalls eine Verbesserung der Investitionsbedingungen im Rahmen einer EEG-Novelle, also eine kostengerechte Einspeisevergütung von Solarstrom im Gebäudebestand und im Neubau.

Einige Bundesländer haben bereits eine Solardach-Pflicht beschlossen: So gilt z. B. in Baden-Württemberg seit Mai 2022 eine „Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ für neu errichtete Wohn- und Nichtwohngebäude. Ab 1. Januar 2023 wird diese auf umfassende Dachsanierungen erweitert. Dann greift eine vergleichbare Regelung auch in Berlin. In Hamburg gilt sie ab 2023 zunächst nur für Neubauten, ab 2025 dann auch bei Dachsanierungen. In Rheinland-Pfalz gilt die Pflicht ab 2023 nur bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden. Einen Überblick, welche Bundesländer bereits entsprechende Verordnungen erlassen haben, bietet die tabellarische Darstellung – Stand September 2022, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Land	Solarpflicht	Gebäudetypen	
Baden-Württemberg	Ab 01.01.2022	Wohn- und Nichtwohngebäude, offene Parkplätze ab 35 Stellplätze	
Bayern	Ab 01.01.2023	Neubau von Nichtwohngebäuden	
Berlin	Ab 01.01.2023	Wohn- und Nichtwohngebäude bei Neubau, Bestand bei grundlegender Dachsanierung	
Bremen	Von Bürgerschaft beschlossen	Wohn- und Nichtwohngebäude, Neubau, Sanierung	
Hamburg	Ab 01.01.2023	Wohn- und Nichtwohngebäude, Neubau, Bestand, Sanierung	
Hessen	In Planung	Landeseigene Bestandsgebäude, Neubauten und Parkplätze	
Niedersachsen	Ab 01.01.2023	alle Neubauten	
Nordrhein-Westfalen	Ab 01.01.2022	Neubau offener, gewerblicher Parkplätze ab 35 Stellplätze	
Rheinland-Pfalz	Ab 01.01.2023	Neubau von Nichtwohngebäuden, gewerblich genutzte Parkplätze	
Schleswig-Holstein	Ab 01.01.2023	Nichtwohngebäude und Landesliegenschaften, Parkplätze ab 100 Stellplätze, Neubau und Sanierung	



	Verordnung	Ausgestaltung/Zeitachse	Ausnahmen
	Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg, 13.07.2021	Seit 01.01.2022: Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen neu errichteter Nichtwohngebäude und offener Parkplätze, ab 01.05.2022 auf neu errichteten Wohngebäuden. Ab 01.01.2023: bei umfassenden Dachsanierungen.	Befreiung kann bei unverhältnismäßig hohem Aufwand behördlich beantragt werden.
	Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften, 30.06.2022	Ab 01.01.2023: neue Gewerbe- und Industriebauten, ab 01.07.2023 für alle Nichtwohngebäude, für Wohngebäude nur als Empfehlung	Garagen, Carports, Schuppen, unterirdische Bauten, Gewächshäuser, Traglufthallen, temporäre Gebäude, bei technischer Unmöglichkeit und wirtschaftlich unzumutbarem Aufwand.
	Solargesetz Berlin, 15.07.2021	Laut dem im März 2020 beschlossenen Masterplan Solarcity sind alle öffentlichen Gebäude mit PV-Anlagen auszurüsten. Nach Solargesetz Berlin werden auch private Eigentümer in die Pflicht genommen. Anlagen zur Strom- oder Wärmegewinnung müssen mindestens 30 % der Dachfläche nutzen. Alternative: Gebäudefassade oder Solarthermie	Gebäude mit weniger als 50 qm Nutzfläche, Härtefälle, nicht geeignete Dachflächen
	Derzeit in Arbeit	Bis 2030 sollen Solaranlagen auf allen Dächern montiert werden.	
	Hamburgisches Klimaschutzgesetz, 20.02.2020	Ab 2023: PV-Anlagen-Pflicht für Neubauten Ab 2025: PV-Anlagen-Pflicht für Bestandsgebäude bei vollständiger Dachsanierung	Bei Amortisationszeiten über 20 Jahren und technischer Unmöglichkeit
	Gesetzesentwurf zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes, 05.07.2022		
	Niedersächsische Landesbauordnung, Novelle des Klimagesetzes	Gesetzesentwurf soll Anfang Oktober verabschiedet werden.	
	Landesbauordnung, 30.06.2021, Koalitionsvereinbarung 2022 – 27	Parkplätze mit Bauantrag ab 01.01.2022 Ab 2023: PV-Anlagen-Pflicht für öffentliche Liegenschaften Ab 2024: gewerbliche Neubauten und kommunale Liegenschaften bei Dachsanierung Ab 2025: private Neubauten Ab 2026: bei Dachsanierung im privaten und gewerblichen Bestand	
	Landessolargesetz, 30.09.2021	Gebäude ab 100 qm Nutzfläche und gewerbliche Parkplätze ab 50 Stellplätzen, Mindestgröße der PV-Anlage: 60 % der geeigneten Dachfläche	Unterirdische Bauten, Unterglasanlagen, Treibhäuser, Traglufthallen, Zelte, temporär genutzte und provisorische gewerbliche Bauten. Alternative: Nutzung der Fassade oder anderer Gebäude in der Umgebung, Solarthermie. Keine Solarpflicht für Parkplätze an Fahrbahnen öffentlicher Straßen und bei wirtschaftlicher oder technischer Unzumutbarkeit.
	Novelle Klimaschutzgesetz, 16.02.2021	Geplant: ab 2025 Solarpflicht auf Dächern	

# Viele Möglichkeiten

Private Ladestationen für E-Fahrzeuge werden dringend gebraucht. Welche Optionen gibt es für Betrieb und Abrechnung?

**W**er zehn, 50 oder 100 Ladestationen für Elektroautos aufbauen will und eine möglichst flexible, kosteneffiziente und zukunftsfähige Lösung sucht, benötigt ein lokales und herstellerneutrales Lade- und Energiemanagementsystem mit offenen Schnittstellen. Hierfür ist nicht nur die technisch optimale Lösung gefragt, auch die Abrechnung der Ladevorgänge will bedacht sein.

## Die Abrechnung von Ladevorgängen

Wie schon bei der Lade-Hardware gibt es auch für die korrekte Erfassung und Verrechnung der Ladevorgänge mehrere Software-Optionen. Müssen z. B. verschiedene Nutzergruppen berücksichtigt werden, ist es möglich, für bestimmte Nutzer, etwa Kunden und Gäste, das Laden auf dem Firmenparkplatz kostenlos anzubieten, während Ladevorgänge regelmäßiger Nutzer nach verbrauchten Kilowattstunden abgerechnet werden. Zugleich können Ladestationen für Dritte öffentlich zugänglich sein, an die Strom kostenpflichtig abgegeben wird.

## Welches Betreibermodell eignet sich?

Drei gängige Betreibermodelle bieten sich an: Man kann die Ladeinfrastruktur mit Unterstützung eines Full-Service-Anbieters selbst betreiben, die Ladelösung von einem externen Betreiber steuern und verwalten lassen oder sämtliche Prozesse an einen Contractor auslagern. Jedes dieser Modelle hat spezifische Vor- und Nachteile.

## Ladeinfrastruktur selbst betreiben

Wer Ladeinfrastruktur selbst betreibt, kann sie in bestehende Prozesse einbinden und flexibel an individuelle Anforderungen anpassen. Den Betrieb selbst zu übernehmen, bedeutet nicht nur eine Wertsteigerung für Immobilien, es bietet auch größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die eingesetzte Hard- und Software, zudem kann man von Einspar- und Erlöspotenzialen profitieren.

Einsparungen lassen sich unter anderem durch die effiziente Auslegung des Stromanschlusses erzielen. Intelligente Lade- und Energiemanagementsysteme können die Kosten um 30 bis 70 Prozent senken – sowohl bei der einmalig aufzubringenden Investition für den Aufbau als auch im laufenden Betrieb. Zusätzliche Erlöspotenziale bieten die für Ladevorgänge berechneten Kosten, die bei Eigenbetrieb mit dem Strompreis selbst festgelegt werden können.

## DER AUTOR



**Sven Neumann**

Key Account Manager  
Immobilien bei The Mobility House  
[www.mobilityhouse.com](http://www.mobilityhouse.com)





#### **Wenn ein externer Betreiber übernimmt**

Wer die Steuerung und Verwaltung der selbst errichteten Ladelösung an einen externen Betreiber auslagert, dem bleiben die Wertsteigerung der Immobilie und die Entscheidungshoheit über künftige Ausbaustufen, zudem fällt womöglich der operative und steuerrechtliche Aufwand geringer aus – in Bezug auf die Kosten sind hier natürlich zusätzliche Servicegebühren zu erwarten, da der externe Betreiber seinen Aufwand laufend in Rechnung stellen wird.

#### **Vollständige Auslagerung an einen Contractor**

Beim Contracting-Modell sind Aufwand und Investition am geringsten. Der Contractor errichtet und betreibt die Ladeinfrastruktur dem jeweiligen Anforderungsprofil entsprechend. Diese Lösung wird nur von wenigen Unternehmen angeboten und bringt manchen Nachteil mit sich, sodass sie nur selten umgesetzt wird. Zu höheren Kosten und nicht erschließbaren Erlöspotenzialen kommt hier die womöglich langfristige exklusive Bindung an Gestattungsverträge, die die Wertsteigerung mindern und auch die Entscheidungsfreiheit zu künftigen Ausbaustufen beschränken.

#### **Weitere Erlös- und Einsparpotenziale**

Zwei weitere Aspekte können den Selbstbetrieb von Ladeinfrastruktur finanziell attraktiver machen: Zum einen kann netzdienliches Laden kostensenkend wirken, zum anderen lassen sich Erlöse mit dem Verkauf von Treibhausgasminderungsquoten erzielen.

ChargePilot beispielsweise, ein herstellernerutrales Lade- und Energiemanagementsystem von The Mobility House, ermöglicht mit dem Zusatzmodul „Netzdienliches Laden“ auch die intelligente Steuerung mehrerer Ladestationen durch den Netzbetreiber, damit dieser Lastspitzen im Stromnetz abfedern kann. Elektroautos werden dabei als steuerbare Verbrauchseinrichtung nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) behandelt, wodurch Betreiber von Ladeinfrastruktur in den Genuss verringertem Netznutzungsentgelte kommen. Da diese pro Jahr und Ladepunkt 60 bis 120 Euro ausmachen, bieten gerade größere Installationen viel Einsparpotenzial bei den Stromkosten: In einer Tiefgarage mit 20 Fahrzeugen können dies je nach Netzbetreiber und Netzentgelt zwischen gut 1.200 und 2.400 Euro jährlich sein. Die zusätzlichen Potenziale machen deutlich, dass Investitionen in Zukunftstechnologien selten so risikolos waren wie im Falle der Elektromobilität.

# Nicht nachmachen!

Die größten Fehler bei der Balkonsanierung und wie man alles richtig macht, um späteren Ärger zu vermeiden

**E**in Balkon ist im Grunde lediglich eine erhöhte begehbare Plattform – für Nutzer hingegen meist deutlich mehr: erweitertes Wohnzimmer, zusätzlicher Stauraum, Ort der Entspannung. Wie auch immer Balkone genutzt werden, nüchtern und rein bautechnisch betrachtet, stellen sie exponierte und oft reparaturanfällige Bauteile dar. Vielfältige Konstruktionen gibt es: auskragend, von Kragträgern gehalten, aus Stahlbeton, Metall oder Holz konstruiert, mit Geländern in verschiedensten Formen und aus unterschiedlichen Materialien, offen, verglast oder nachträglich vorgesetzt. Im Wohnungsbau besteht die Tragkonstruktion meist aus Stahlbeton, und das ist ein zwar sehr stabiler, aber auch sehr sensibler Baustoff. So steht irgendwann die Balkonsanierung auf der Tagesordnung – verbunden mit vielen Fallstricken. Widmen wir uns also den größten Fehlern, die man dabei machen kann, und wie man sie umgeht, um spätere Probleme möglichst vorzubeugen.

## Fehler Nr. 1: Wir brauchen keinen Ingenieur!

Als Inhaber eines Ingenieurbüros, das mittlerweile über 600 Balkon- und Fassaden-sanierungen durchgeführt hat, ist mir dieser Satz hinreichend bekannt. Meine Empfehlung: Sparen Sie sich den sachkundigen Ingenieur zur Beurteilung des Zustandes einer Balkonanlage nur, wenn ein Ingenieur bestätigt hat, dass Sie ohne sachkundigen Planer auskommen.

### DER AUTOR



**Rainer Eger**

Der Diplom-Ingenieur plant und begleitet seit über 25 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstanzsetzung. Die praxisnahe Planung von Betonsanierungen ist sein persönliches Anliegen.  
www.eger-ing.de

Einen guten Planer erkennt man u. a. daran, dass er nichts verkaufen muss. Schon aus Haftungsgründen sollte man eine solche Entscheidung keinesfalls allein treffen und nicht ohne sich vorher gegen die daraus resultierenden Risiken abzusichern. Oft wird leider übersehen, dass Schäden an Balkonen relevant sind für die Standsicherheit. Hierfür schreibt die „Technische Regel – Instandhaltung“ als eingeführte technische Baubestimmung vor, dass ein sachkundiger Planer einzuschalten ist.

## Fehler Nr. 2: Eine Bauwerksuntersuchung ist rausgeschmissenes Geld!

Steht einmal fest, dass eine Balkonsanierung wohl ansteht, ist es für den späteren Instandsetzungserfolg von größter Bedeutung, zuvor eine eingehende Untersuchung des Ist-Zustandes vorzunehmen. Nur sie gewährleistet, dass in der späteren Ausschreibung alle erforderlichen Leistungen auch richtig beschrieben werden. Bei einer Stahlbetonkonstruktion gehört u. a. dies dazu:

- Visuelle Aufnahme des Bestandes (Beläge, Geländer, Dämmungen, Anstriche, Konstruktion etc.)
- Feststellung von Hohllagen im Bodenbelag
- Messung der Karbonatisierungstiefe an den verschiedenen Bauteilen
- Messung der Betonüberdeckungen
- Gitterschnittprüfungen zur Feststellung der Haftung des Altanstrichs
- Sondierung des Bodenaufbaus, z. B. durch Bohrkernentnahme etc.
- Ggf. Chloridprüfung (z. B. bei Laubengängen mit Salzstreuung oder „Raucherbalkonen“)
- Untersuchung auf Schadstoffe (Asbest, PCB etc.)



Notwendige Estrichentfernung: Ist die Bewehrungslage noch tragfähig?

Eine Fehleinschätzung kann katastrophale Folgen haben. Bestenfalls ist lediglich ein „Nachtrag“ bei der späteren Ausführung fällig. Schlimm aber wird es, wenn sich die Brüstung eines Balkons als tragender Überzug herausstellt, der eben nicht einfach durch ein modernes Aluminiumgeländer ersetzt werden kann.

Der Umfang der Untersuchungen sollte darauf ausgerichtet werden, dass nach Vorlage der Ergebnisse eine weitere Untersuchung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine neuen wesentlich kostenrelevanten Informationen

und Erkenntnisse mehr zutage bringt. Hierzu sollte man sich im Vorfeld von einem erfahrenen Planer beraten lassen.

### Fehler Nr. 3:

#### **Wir holen Angebote von Fachfirmen ein, die vorherige Planung ist zu teuer!**

Mit den Ergebnissen der Bauwerksuntersuchung wird nach den Vorgaben der „Technischen Regel – Instandhaltung“ (TR-IH) ein Plan der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erarbeitet und anschließend ein Leistungsverzeichnis (LV) erstellt. Das Leistungsverzeichnis ist die „Anleitung“ für den ausführenden Handwerker, welche Arbeiten mit welchen Materialien an welchen

Bauteilen auszuführen sind. Ist das LV vollständig, praxisnah und übersichtlich ausgearbeitet, ist der Grundstein für eine erfolgreiche Balkonsanierung ohne Kostenüberschreitungen gelegt.

In der Praxis gibt es die Tendenz, sich dies aus Kostengründen zu sparen und stattdessen gleich ein Angebot von einer „Fachfirma“ für die erforderlichen Leistungen einzuholen. Dazu folgende Frage: Hat eine kompetente Fachfirma mit Kenntnis der geltenden gesetzlichen Vorschriften wirklich die Zeit für eine detaillierte Planung,



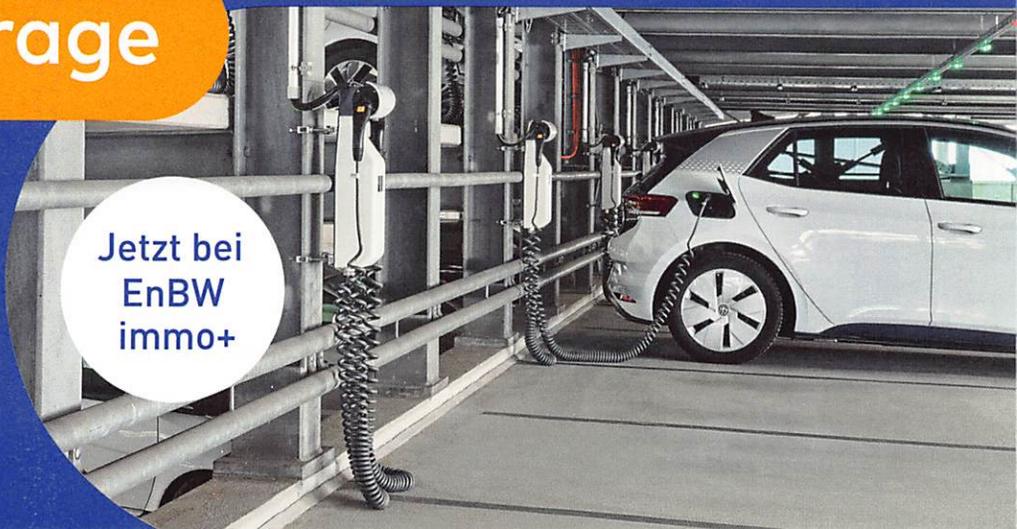
# Wir laden auch Ihre Tiefgarage

Für jede Immobilie die passende Lösung.



[www.enbw.com/immoplus-emob](http://www.enbw.com/immoplus-emob)

Jetzt bei  
EnBW  
immo+





Erstes Alarmzeichen: Der Beton bröckelt

inklusive Ermittlung der Mengen, Bewertung von Untersuchungsergebnissen und exakter Vorgabe der Leistungen, nachdem sie sich zuvor über den gewünschten Soll-Zustand mit dem Auftraggeber abgestimmt hat und dann auch noch die Planungshaftung übernehmen soll? Falls es tatsächlich gelingt, auf diese Weise drei Angebote einzuholen, wird man sie kaum vergleichen können. Eindringlicher Appell: Bei Sanierungen, die unter die Vorgaben der TR-IH fallen, z. B. Stahlbetonkonstruktionen, ist die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses unerlässlich.

#### **Fehler Nr. 4:**

##### **Der billigste Anbieter kriegt den Auftrag!**

Zur Einholung von Vergleichsangeboten wird das Leistungsverzeichnis an mehrere Anbieter versandt. Anzuraten ist hierbei, in Abstimmung mit dem sachkundigen Planer im Vorfeld geeignete Unternehmen auszuwählen, die über erforderliche Qualifikationen und entsprechende Referenzen verfügen. Die Herausforderung besteht darin, nur geeignete Unternehmen auf die Bieterliste zu setzen. Wenn alle dazu qualifiziert sind, die Arbeiten fachgerecht auszuführen, ist es letztlich gleich, wer beauftragt wird. Vermeiden sollte man es, im Nachgang „den Billigsten“ zu suchen und die Ausschreibungsunterlagen an zig weitere Firmen zu versenden, ohne zuvor deren Qualifikation und Referenzen zu überprüfen.

#### **Fehler Nr. 5: Eine Bauleitung brauchen wir nicht!**

Wesentlich für eine erfolgreiche Balkonsanierung ist die nach TR-IH vorgeschriebene Bauüberwachung. Ihr

Aufgabenspektrum reicht von der Dokumentation der Arbeiten über die Klärung von Details auf der Baustelle bis hin zur Beurteilung der Standsicherheit und Überwachung der ausgeführten Arbeiten, umfasst Aufmaßkontrolle und die Prüfung verwendeter Materialien sowie der Verarbeitungsbedingungen. Als Bindeglied zwischen der ausführenden Firma und dem Auftraggeber ist die Bauüberwachung dringend erforderlich.

#### **Fehler Nr. 6: Teilsanierung, das reicht schon!**

Dazu zwei Beispiele: An gefliesten Balkonböden soll oft nichts gemacht werden, weil sie ja „noch schön“ sind. Sofern aber keine Abdichtung unter den Fliesen vorhanden ist, müssen die Böden saniert werden. Auch bei auskragenden, frei bewitterten Balkonen sollten im Zug einer Sanierung dringend die Estriche erneuert werden. Hier ist die obere Bewehrungslage für die Lastaufnahme zuständig. Ist sie beschädigt, kann es zum Balkonabsturz kommen. Ohne das Entfernen des Estrichs können solche Schäden nicht erkannt werden.

#### **Fehler Nr. 7: Inspektion ist überflüssig!**

Nach einer erfolgreichen Balkonsanierung erfolgt die Abnahme, und das Objekt kann wieder genutzt werden. Oft wird dabei übersehen, dass kleine Ursachen große Wirkung zeigen können. Keine Frage, regelmäßige Inspektionsbegehungen sind auf Balkonen schwerlich möglich. So findet die erste Nachbegehung meist erst vor Ablauf der Gewährleistungsfrist statt. Sinnvoll ist es aber, die Inspektion auf Wiedervorlage zu setzen, etwa indem man in Abstimmung mit dem Planer eine reduzierte Variante mit stichprobenartiger Prüfung ausgewählter Balkone erarbeitet – für die Zeit bis zur nächsten großen Begehung.

#### **Fazit**

Die größten Fehler, die bei Balkonsanierungen gemacht werden, liegen tatsächlich im Bereich der Planung. Fehlerquellen birgt zudem auch die Ausführung, beispielsweise die Verarbeitung der Materialien, wenn aus Messfehlern falsche Mischungsverhältnisse entstehen, die später unmittelbar zu Mängeln führen können. Menschen machen nun einmal Fehler. Gute und aufeinander abgestimmte Vorbereitung und Planung einer Maßnahme bis hin zur Bauüberwachung kann die Fehlerquote signifikant reduzieren und zum Ziel einer gelungenen Balkonsanierung führen. Regelmäßige Objektbegehungen zu Inspektionszwecken lassen erneuten Sanierungsbedarf in weite Ferne rücken.

# Erleichterung für Eigentümergeinschaften?

Besteht keine Gewinnerzielungsabsicht, entfällt für selbst betriebene kleinere Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke die Einkommensbesteuerung

**M**it Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF-Schreiben) vom 2. Juni 2021 (BStBl 2021, S. 722) hatte die Finanzverwaltung eine Verfügung erlassen, nach der bestimmte kleine Photovoltaik-(PV-)Anlagen und vergleichbare Blockheizkraftwerke (BHKW) auf Antrag für die Einkommensbesteuerung in allen noch offenen Fällen ausgenommen werden sollten. Die umsatzsteuerliche Behandlung bleibt hingegen auch nach der Vereinfachungsregelung in diesem und dem BMF-Schreiben vom 29. Oktober 2021 unverändert.

Nach der ursprünglichen Verwaltungsanweisung vom 2. Juni 2021 sollten die Erleichterungen ausschließlich für PV-Anlagen mit einer installierten Leistung von bis

zu zehn Kilowatt (kW) und BHKW bis 2,5 kW elektrischer Leistung gelten, sofern sie auf zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder unentgeltlich überlassenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken betrieben werden. Diese Einschränkung wurde durch das BMF-Schreiben vom 29. Oktober 2021 aufgehoben. Somit gilt die Vereinfachungsregelung unabhängig von der Art der Grund-

stücks, also auch für Mehrfamilienhäuser, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, die nachfolgend noch näher beschrieben werden. Weiterhin ist nicht mehr Voraussetzung, dass der Betreiber der „kleinen Anlage“ gleichzeitig auch Grundstückseigentümer ist. Die Erleichterungen könnten daher im Zweifel auch von einem Mieter in Anspruch genommen werden. Was sind nun die Kernpunkte der neuen Verwaltungsregelungen?

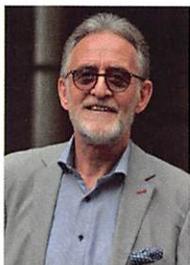
## Die Anlagengröße

Zunächst wird in den Verwaltungsanweisungen auf die Größe der Anlagen abgestellt. Konkretisiert wurde die Leistungsgrenze im BMF-Schreiben vom 29. Oktober 2021 und nunmehr auf zehn kW/kWp für PV-Anlagen begrenzt, wobei „p“ für „peak“ (Leistungsspitze) steht, da Anlagen mit einer Leistung von zehn kWp durchaus eine geringfügige Überschreitung der Zehn-kW-Grenze aufweisen können. Für die vergleichbaren BHKW wurde lediglich klargestellt, dass sich die 2,5-kW-Grenze auf die elektrische Leistung der Anlage bezieht. Bei der Berechnung der Leistungsgrenzen werden mehrere von einem Steuerpflichtigen betriebene Anlagen zu einem einzigen Betrieb zusammengefasst. Damit ist es nicht möglich, den Antrag auf Befreiung von der Einkommensteuer nur für einzelne Anlagen zu stellen.

## Selbstnutzung oder Einspeisung ins öffentliche Stromnetz

Die Verwendung des erzeugten Stroms ausschließlich für eigene Wohnzwecke bzw. zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist von besonderer Bedeutung und schließt damit die Nutzung durch Mieter grundsätzlich aus. Der Verbrauch in gemieteten Räumen ist lediglich dann unschädlich, wenn die jährlichen Mieteinnahmen 520 Euro nicht überschreiten. Dies würde z. B. für den Fall der gelegentlichen Vermietung eines Gästezimmers gelten. Weiterhin ist auch die Nutzung des selbst erzeugten Stroms für das häusliche Arbeits-

## DER AUTOR



**Wolfgang Wilhelm**

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



zimmer unschädlich. Wird die PV-Anlage bzw. das BHKW durch eine Eigentümergemeinschaft betrieben, wäre auch in diesem Fall die ausschließliche Nutzung für eigene Wohnzwecke durch sämtliche Miteigentümer bzw. die Einspeisung in das öffentliche Netz unabdingbare Voraussetzung. Insofern sollte der Hinweis im BMF-Schreiben vom 29. Oktober 2021 nicht missverstanden werden, in dem ausgeführt wird, dass es bei einer Mitunternehmerschaft ausreicht, wenn der Strom von mindestens einem Mitunternehmer privat zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Ein ebenfalls dort aufgeführtes Beispiel macht deutlich, dass diese Regelung nur etwa für ein räumlich getrennt lebendes Ehepaar gelten kann, wenn die Selbstnutzung nur durch einen Partner erfolgt.

#### **Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme**

Für kleine PV-Anlagen oder BHKW können die Vereinfachungsregelungen dann in Anspruch genommen werden, wenn sie nach dem 31. Dezember 2003 in Betrieb genommen wurden. Einen Sonderfall stellen die sogenannten ausgeförderten Anlagen dar, die vor dem 1. Januar 2004 bzw. vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen worden sind. Da für diese Anlagen die ursprünglich hohen Einspeisevergütungen ausgelaufen sind, kann auch hier der Antrag auf Verzicht auf die Einkommensbesteuerung (Übergang zur Liebhaberei)

gestellt werden, soweit die übrigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind.

#### **Antragstellung und Fristen**

Für Altanlagen, die vor dem 31. Dezember 2021 in Betrieb genommen wurden, kann dem zuständigen Finanzamt bis zum 31. Dezember 2022 formlos erklärt werden, dass diese ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden und es sich daher um eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei handelt.

Bei Neuanlagen, die nach dem 31. Dezember 2021 in Betrieb genommen werden, ist der Antrag bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraums zu stellen, der auf das Jahr der Inbetriebnahme folgt. Abweichend hiervon ist der Antrag für die ausgeförderten Anlagen bis zum Ablauf des Veranlagungszeitraums zu stellen, der auf den Veranlagungszeitraum folgt, in dem letztmalig die erhöhte garantierte Einspeisevergütung gewährt wurde.

Wohnungseigentümergemeinschaften müssten einen solchen Befreiungsantrag wohl bei dem Finanzamt stellen, welches bisher für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte zuständig war. Allerdings dürfte es zwingend notwendig sein, vor der Antragstellung einen entsprechenden Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft einzuholen.

### **Folgewirkung der Antragstellung auch für die Vergangenheit?**

Mit der Antragstellung, die PV-Anlage bzw. das BHKW nunmehr außerhalb der Einkünfteerzielungsabsicht als Liebhaberei zu behandeln, werden alle Gewinne und Verluste einerseits für die Zukunft, andererseits aber auch für die Vergangenheit nicht mehr steuerlich berücksichtigt, sofern Veranlagungen früherer Jahre noch nicht endgültig abgeschlossen sind. Vor einer möglichen Antragstellung sollte daher geprüft werden, ob sich auf den Steuerbescheiden der Vorjahre Vermerke finden, die auf einen „Vorbehalt gemäß § 164 Abs. 1 AO“ oder die „Vorläufigkeit gemäß § 165 Abs. 1 AO“ hinweisen. Während der „Vorbehaltsvermerk“ nach Ablauf der regelmäßigen Festsetzungsfrist von vier Jahren verjährt, behält die „Vorläufigkeitserklärung“ (z. B. hinsichtlich bisher erklärter Verluste) bis zur endgültigen Klärung bzw. Prüfung und anschließenden Aufhebung durch das Finanzamt ihre Gültigkeit.

### **Auswirkungen auf den**

#### **Investitionsabzugsbetrag nach § 7g EStG**

Soweit im Zusammenhang mit der Anschaffung einer PV-Anlage bzw. eines BHKW der Investitionsabzugsbetrag gemäß § 7g Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen wurde, entfällt dieser nicht durch die Inanspruchnahme der hier angesprochenen Vereinfachungsregelung, da keine schädliche Verwendung i. S. d. § 7g Abs. 4 EStG vorliegt.

### **Vereinfachungsregelung als Wahlrecht**

Nach dem Wortlaut der BMF-Schreiben vom 2. Juni und 29. Oktober 2021 ist auf schriftlichen Antrag der Steuerpflichtigen aus Vereinfachungsgründen ohne weitere Prüfung in allen offenen Veranlagungszeiträumen zu unterstellen, dass die hier angesprochenen Anlagen ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden und es sich daher um eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei handelt. Insoweit wird den Anlagenbetreibern ausdrücklich das Wahlrecht zugestanden, von dieser Vereinfachungsregelung Gebrauch zu machen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Gewinnerzielungsabsicht weiterhin nach den allgemeinen Grundsätzen des Abschnitts H 15.3 Amtliches Einkommensteuer-Handbuch (EStH)

zu prüfen ist, falls die Vereinfachungsregelung nicht in Anspruch genommen wird.

### **Umsatzsteuer**

Die mit den BMF-Schreiben für Betreiber kleinerer Anlagen eröffnete Möglichkeit zum Verzicht auf die Besteuerung nach den ertragsteuerlichen Vorschriften hat keine Auswirkung auf die Umsatzsteuer. Soweit in der Vergangenheit Vorsteuerbeträge, z. B. aus den Anschaffungskosten einer Anlage, durch das Finanzamt erstattet worden sind, bleiben diese erhalten. Umsatzsteuererklärungen sind auch weiterhin dem Finanzamt einzureichen. Vielfach werden die Betreiber kleinerer Anlagen jedoch die „Kleinunternehmerregelung“ nach § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) in Anspruch genommen haben, wodurch die umsatzsteuerliche Abwicklung ohnehin keine Bedeutung hätte.

### **Fazit**

Die nunmehr eröffnete Möglichkeit zum Verzicht auf die ertragsteuerliche Behandlung kleiner PV-Anlagen und BHKW dürfte sowohl vielen Anlagenbetreibern als auch der Finanzverwaltung nicht nur eine Menge Bürokratieaufwand ersparen, sondern auch die damit verbundenen Kosten, die oft in keinem angemessenen Verhältnis zu den geringen Erträgen stehen, die mit solch kleinen Anlagen erzielt werden. Ob und in welchem Ausmaß diese Erleichterungen sich auch auf Eigentümergemeinschaften auswirken, bleibt jedoch abzuwarten, da ja bereits die Vermietung eines einzigen Wohneigentums im Gebäude die Anwendung der Vereinfachungsregelung ausschließen würde.

”  
Auch kleine Anlagen, die  
seit mehr als 20 Jahren in  
Betrieb sind, gelten steuerlich  
als Liebhaberei  
“

Mit dem Regierungsentwurf vom 14. September 2022 zum Jahressteuergesetz 2022 sollen nunmehr ab 2023 die Einnahmen aus dem Betrieb von PV-Anlagen bis zu einer Leistung von 100 kWp bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden gemäß § 3 Nr. 72 EStG gänzlich von der Einkommensteuer befreit werden – sogar ohne jegliche Einschränkung hinsichtlich der Verwendung.

# Den Grundstein legen

Richtig und vorausschauend abgefasst, können Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung viel vereinfachen

Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) stellt sich die Frage, welche Änderungsnotwendigkeiten oder -möglichkeiten sich für die Abfassung einer Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ergeben. Dies soll hier erläutert werden – beginnend mit dem sachenrechtlichen Teil.

## Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen

Durch das WEMoG haben sich die Grundsätze für die Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen verändert. Die Differenzierung zwischen Stellplätzen im Gebäude und im Freien ist aufgegeben worden. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG fingiert jetzt für alle Arten von Stellplätzen die Raumeigenschaft und dadurch ihre Sondereigentumsfähigkeit. Dies bedeutet, alle Arten von Stellplätzen können nun (alleiniger) Gegenstand von Sondereigentum sein, d. h. an ihnen kann selbstständiges Teileigentum begründet werden. Sondereigentumsfähig sind somit Stellplätze im Freien, in Tiefgaragen oder Carports. Ebenso ist die Sondereigentumsfähigkeit eines einzelnen Stellplatzes eines Doppel- oder Mehrfachparkers zu bejahen (BT-Drs. 19/18791, 39).

## Neuregelung für Freiflächen

Nach bisherigem Recht konnte Sondereigentum an außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksflächen nicht begründet werden, weil es am für die Begründung von Sondereigentum notwendigen Raum fehlt. An Flächen wie Terrassen oder Gartenflächen wurden bislang als Ersatzlösung Sondernutzungsrechte begründet. § 3 Abs. 2 WEG eröffnet nun die Möglichkeit, auch an Freiflächen Sondereigentum zu begründen. Der Gesetzgeber

möchte mit dieser Neuerung das aus seiner Sicht streitanfällige Rechtsinstitut des Sondernutzungsrechtes zurückdrängen und durch das weitgehend geklärte Rechtsinstitut des (Sonder-)Eigentums ersetzen (BT-Drs. 19/18791, 39). Aus dem konsequenterweise zur Anwendung kommenden § 905 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ergibt sich, dass sich das Recht des Eigentümers auch auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche erstreckt. Bauliche Anlagen und Gebäude auf diesem Sondereigentum zählen wegen der §§ 5 Abs. 1 S. 2 WEG und 94 BGB kraft Gesetzes zu diesem Eigentum, sofern es sich um wesentliche Bestandteile handelt.

## Daraus ergibt sich:

Durch diese neuen Möglichkeiten von Sondereigentum eröffnet sich für den aufteilenden Eigentümer die Wahl, an solchen Stellplätzen oder Freiflächen wie bisher Sondernutzungsrechte zu begründen oder sich für Sondereigentum zu entscheiden. Während für die Begründung von Sondereigentum an Stellplätzen eine Menge spricht, ist bei der Begründung von Sondereigentum an Freiflächen aufgrund der hiermit verbundenen ungelösten Probleme eher Zurückhaltung geboten.

## Das gilt für die Gemeinschaftsordnung

Zu beachten ist, dass das WEMoG teilweise neue Begrifflichkeiten verwendet, die bei der Abfassung von Teilungserklärungen nebst Gemeinschaftsordnung zu beachten sind. So bezeichnet das WEMoG nun Instandhaltung und Instandsetzung einheitlich als Erhaltung (§ 13 Abs. 2 WEG), folgerichtig die ehemalige Instandhaltungsrücklage als Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG), ohne dass inhaltliche Änderungen damit verbunden wären.

§ 16 Abs. 2 WEG enthält eine umfassende gesetzliche Öffnungsklausel für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, die für die Praxis eine flexible Möglichkeit zur Anpassung eröffnet und dementsprechend in der Gemeinschaftsordnung nicht abbedungen werden sollte.

## DER AUTOR



**Prof. Dr. Stefan Hügel**

Der Notar ist in der Weimarer Kanzlei Hügel/Grüner Notare tätig  
www.huegel-gruener.info

einer Jahresabrechnung durch die Verwaltung nach wie vor erforderlich ist, werden diese nicht mehr durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer aufgestellt, sondern nur als Vorbereitungsmaßnahme durch den Verwalter als reale Handlung. Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bezieht sich nur noch auf die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage bzw. zur Einforderung von Nachschüssen oder zur Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

### **Bauliche Veränderungen ermöglichen**

Umfassend neu konzipiert wurde das Recht der baulichen Veränderungen, um die bisherige Versteinerung alter Anlagen zu beseitigen. Auch in diesem Bereich gilt eine umfassende einfache Mehrheitsmacht, die mit einer dazugehörigen Kostentragungspflicht korreliert. Sofern im Einzelfall bereits bei der Begründung von Wohnungseigentum spätere bauliche Veränderungen vorhersehbar sein sollten, kann die Gemeinschaftsordnung eine passende Lösung ohne die Notwendigkeit einer späteren Beschlussfassung hierfür vorsehen.

Dies gilt auch für bauliche Veränderungen des Sondereigentums. § 13 Abs. 2 WEG enthält jetzt eine ausdrückliche Regelung für bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) hinausgehen. Hierfür benötigt der betreffende Wohnungseigentümer eine Gestattung gemäß § 20 Abs. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümer, jedoch nur dann, wenn keinem der anderen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Soll einem Wohnungseigentümer beispielsweise die Errichtung eines Gartenhauses auf seiner im Sondereigentum stehenden Gartenfreifläche oder der Bau einer Garage oder eines Carports auf seinem Stellplatz ermöglicht werden, kann die Erlaubnis zu einer solchen baulichen Veränderung bereits in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen werden.

### **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung**

Regelungen zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes und zur Jahresabrechnung müssen in jedem Fall neu formuliert werden, weil § 28 WEG neu ausgerichtet wurde. Auch wenn die Erstellung eines Wirtschaftsplanes und

### **Eigentümerversammlung und Beschlussfassung**

Das WEMoG hat die Möglichkeit geschaffen, durch eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu erlauben. Vieles spricht dafür, dies nicht von einer entsprechenden Beschlussfassung abhängig sein zu lassen, sondern die Online-Teilnahme durch eine Vereinbarung generell zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Beschlussfassungen außerhalb von Versammlungen. Gesetzlich sind sie nur nach einer entsprechenden Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung möglich. Sinnvollerweise sollte aber generell eine Beschlussfassung außerhalb von Versammlungen durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich gemacht werden.

Da das WEMoG die Notwendigkeit der Eintragung von Beschlüssen, die aufgrund von Öffnungsklauseln getroffen wurden, anordnet, damit aber auch die gesetzliche Zulässigkeit dieses Gestaltungsmittels fixiert, sollte im Sinne

einer flexiblen Handhabung eine solche Öffnungsklausel in keiner Gemeinschaftsordnung fehlen.

Selbstverständlich sind diese Überlegungen nicht abschließend. Sie verdeutlichen aber, dass sich mit der grundlegenden Reform des WEG neue Gestaltungsoptionen bieten, über die bei der Abfassung einer Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung wenigstens nachgedacht werden sollte.

“  
Die Reform des WEG  
eröffnet mehr  
Gestaltungsspielraum

“

# Wem gehört die Erhaltungsrücklage?

Der Bundesfinanzhof hat entschieden: Beim Wohnungskauf mindert die Erhaltungsrücklage die Grunderwerbsteuer nicht

**B**eim Erwerb einer Immobilie fällt in der Regel Grunderwerbsteuer an. Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich der Kaufpreis, auf den je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zu zahlen sind. Aufgrund der Tatsache, dass dies in den meisten Bundesländern der größte Posten der Kaufnebenkosten ist, werden Spartipps von Kaufwilligen gerne angenommen.

Wer Wohnungseigentum oder Teileigentum erwirbt, wird Mitglied der Wohnungseigentumsgemeinschaften. Diese führen eine Erhaltungsrücklage, die von den einzelnen Eigentümern anteilig in die Gemeinschaftskasse eingezahlt wird. Eine hohe Erhaltungsrücklage bedeutet in vielen Fällen, dass ein sogenannter Reparaturstau eingetreten ist. Für Gebäude mit Instandhaltungsrückstau wird üblicherweise weniger bezahlt als für ein durchgehend renoviertes Gebäude, da Erwerber zusätzlich Geld für die Instandhaltung aufbringen müssen. Bei bereits eingezahlter Rücklage folgt, dass für das Objekt wegen des Instandhaltungsrückstaus ein niedriger Kaufpreis zu zahlen sei und der Käufer die vom Verkäufer geleistete Vorauszahlung zur Instandhaltung ebenfalls entgeltlich erwerben muss. Damit geht der zugehörige Anteil an der Rücklage indirekt vom alten auf den neuen Eigentümer über. Aber beeinflusst das auch die Höhe der Grunderwerbsteuer?

## Einfluss der Erhaltungsrücklage auf die Grunderwerbsteuer

Bislang wurde beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum die auf den Kaufgegenstand entfallende Erhaltungsrücklage oftmals von der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer in Abzug gebracht. Auf diese Weise war es möglich, mit hohen Erhaltungsrücklagen hohe Grunderwerbsteuersenkungen zu erzielen, was im Interesse der Käufer lag.

Mit Urteil vom 16. September 2020, Az. II R 49/17, hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass der Kaufpreis, als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, beim Erwerb von Teileigentum nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung (nunmehr Erhaltungsrücklage) zu mindern ist. Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, in dem vier Gewerbeeinheiten sowie neun Parkplätze einer Wohnungseigentumsanlage in neue Hände wechselten. Dies erfolgte im rechtsgeschäftlichen Erwerb außerhalb einer Zwangsversteigerung. Der Kaufvertrag sah vor, dass die eingezahlten gemeinschaftlichen Gelder des

## DIE AUTOREN



**Christian Kracylo**  
Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater ist Senior Manager der INTARIA AG



**Karolin Palka**  
Die Werkstudentin ist in derselben Kanzlei tätig [www.intaria.eu](http://www.intaria.eu)

Verkäufers, insbesondere die anteilige Erhaltungsrücklage von 14.800 Euro, auf die Käuferin übergehen. Der Kaufpreis betrug insgesamt 40.000 Euro.

Das Finanzamt setzte aufgrund dieses Vorgangs Grunderwerbsteuer von 2.600 Euro fest (nach dem Steuersatz in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent von 40.000 Euro), wohingegen die Klägerin die Auffassung vertrat, dass die Bemessungsgrundlage um die anteilige Erhaltungsrücklage zu mindern sei. Sie argumentierte, dass im Kaufpreis das eigenständige Wirtschaftsgut „Instandhaltungsrückstellung“ in Höhe von 14.800 Euro enthalten ist. Dieser Betrag sollte nach Ansicht der Klägerin aus der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ausgenommen werden.

### **Kein Rechtsträgerwechsel**

Das Finanzgericht Köln folgte der Argumentation der Käuferin nicht, und der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen eingelegte Berufung zurück. Die Käuferin muss damit Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.600 Euro abführen. Die Entscheidung des obersten Finanzgerichts beruht darauf, dass die Erhaltungsrücklage dem Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht dem Privatvermögen des Wohnungseigentümers zuzurechnen sei. Die Eigentümergeinschaft ist ein eigenständiger, vom jeweiligen Mitgliederbestand unabhängiger voll rechtsfähiger Verband. Somit kann sie die Erhaltungsrücklage eigenständig halten, und diese bleibt bei einem Eigentümerwechsel Vermögen der Eigentümergeinschaft. Somit liegt kein Rechtsträgerwechsel vor.

Für Zwecke der Überschusseinkunftsarten sind Einstellungen in die Erhaltungsrücklage nicht mit dem Abfluss als Werbungskosten abzugsfähig, sondern grundsätzlich erst bei Verwendung seitens der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Teil- bzw. Wohnungseigentümer kann über seinen Anteil nicht selbst verfügen. Der Kaufpreis enthält insofern keine Gegenleistung für die Übertragung des Anteils an der Erhaltungsrücklage. Er ist lediglich die Gegenleistung für den Erwerb des Eigentums. Deswegen ist für Zwecke der Grunderwerbsteuer auch der volle Kaufpreis zugrunde zu legen. Der Anteil für die Erhaltungsrücklage ist nicht abzuziehen.

### **Erlass zur Anwendbarkeit**

Oben dargestellte Rechtsprechung ist zu einem Fall der Übertragung von Teileigentum ergangen. Die Finanzverwaltung stellte mit einem koordinierten Ländererlass (BMF vom 19. März 2021, BStBl. I S. 621) klar,

dass ihrer Ansicht nach diese Grundsätze auch auf den Erwerb von Wohnungseigentum anzuwenden sind.

Die obersten Finanzbehörden der Länder haben daneben beschlossen, dass die Grundsätze des BFH-Urteils vom 16. September 2020 beim Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum erstmals für Fälle Anwendung finden, in denen der Notarvertrag nach dem 20. Mai 2021 geschlossen wurde. Bei Fällen nach diesem Stichtag werden die Finanzämter daher die anteilige Erhaltungsrücklage in Zukunft nicht mehr zum Abzug zulassen. Aufgrund oben dargestellter Rechtsprechung werden daher Erwerbe außerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens jenen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gleichgestellt (siehe hierzu BFH, Urteil vom 2. März 2016, Az. II R 27/14).

### **Fazit**

Aufgrund der aktuellen BFH-Rechtsprechung bietet die Einstellung in die Erhaltungsrücklage keinen Grunderwerbsteuerlichen Vorteil mehr. Als Alternative zur Erhaltungsrücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft bei Bedarf auch auf die Sonderumlage ausweichen und damit die Einstellung in die Erhaltungsrücklagen so gering wie möglich vornehmen.

Da die dargestellte Rechtsprechung zu einem Fall des Teileigentums ergangen ist, die Finanzverwaltung die Urteilsgrundsätze jedoch auch auf Wohnungseigentum anwendet, könnte insoweit nochmals der Rechtsweg bestritten werden. Nach der hier vertretenen Auffassung werden die Erfolgsaussichten jedoch als sehr gering einzuschätzen sein.

Weiterhin von der Bemessungsgrundlage abziehbar sind bewegliche Wirtschaftsgüter („Inventar“), welche mit dem Grundstück oder Gebäude erworben werden. Dafür müssen diese im Kaufvertrag oder in einer Anlage bzw. in einem separaten Vertrag gesondert aufgeschlüsselt werden.

Da der in Bezug auf die Ermittlung der Bemessungsgrundlage notwendige gesonderte Ausweis der Erhaltungsrücklage je Eigentümer damit entfallen ist, sollte geprüft werden, ob ein Ausweis der anteiligen Erhaltungsrücklage auf Verwaltungsabrechnungen noch notwendig ist. Vor dem Hintergrund obiger Rechtsprechung erscheint dies aus Grunderwerbsteuerlicher Sicht nicht mehr notwendig.

# Vorsicht, Falle!

Wo Rücklagen- und Instandsetzungsplanung vernachlässigt werden, kann schlimmstenfalls der Verlust des Wohneigentums drohen

**D**er Bundesgerichtshof (BGH) hat in einer Entscheidung nochmals bekräftigt, dass Eigentümer grundsätzlich immer dazu verpflichtet sind, ihr Wohnungseigentum instand zu setzen. Was aber bedeutet das für sie und ihre Verwaltungen, insbesondere vor dem Hintergrund eines zusehends in die Jahre kommenden Gebäudebestands?

## Der Sachverhalt des Urteils

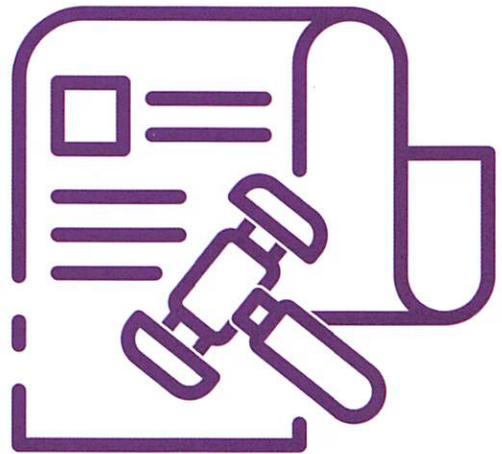
Es hätte für den BGH keinen besseren Fall geben können, um eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen: Gegenstand des Urteils vom 15. Oktober 2021, Az. V ZR 225/20, war ein Anfang der 1970er Jahre gebautes Parkhaus aus ungeschütztem Stahlbeton, das seit 50 Jahren nicht grundlegend saniert worden war. Ein Teil des Gebäudes war wegen statischer Bedenken bereits vor sieben Jahren gesperrt worden und seitdem nicht mehr nutzbar. Eine sinnvolle Instandsetzung des Gebäudes wäre nur noch durch Abriss und die Errichtung eines Neubaus möglich. Die Gemeinschaft fasste dementsprechend den Beschluss, dass das Parkhaus nicht mehr saniert werden sollte. Begründet wurde dieser Beschluss

mit § 22 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), der auch nach der Novelle unverändert lautet: „Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.“

## Die Rechtslage

Unstreitig haben Wohnungseigentümer bezüglich der Durchführung von Instand-

setzungsmaßnahmen einen weiten Ermessensspielraum. Nur zwingend notwendige Maßnahmen dürfen nicht zurückgestellt werden. Zwingend notwendig sind Maßnahmen dann, wenn durch Mängel im Gemeinschaftseigentum die Nutzung des Sondereigentums erheblich beeinträchtigt oder gar nicht mehr möglich ist, so der BGH mit Urteil vom 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17. Sofern Wohnungseigentümer zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen nicht beschließen, machen sie sich gegenüber demjenigen Miteigentümer schadenersatzpflichtig, der sein Sondereigentum aufgrund des Mangels nicht mehr nutzen kann, entschied der BGH schon 2014, Az. V ZR 9/14. Allerdings ist eine Sanierung dann – außer bei einem plötzlichen Schadensfall – grundsätzlich immer durchzuführen, selbst wenn die dafür anfallenden Kosten die Hälfte des Gebäudewertes übersteigen. Auch für diesen Extremfall hat der BGH nun eine Sanierungspflicht bestätigt.



## DER AUTOR



### Dipl. oec. (Univ.) Reinhard Gerle

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht war neben seiner Anwaltstätigkeit von 1998 bis 2010 mitarbeitender Gesellschafter in seiner eigenen mittelständischen WEG-Verwaltung.

### **Der Instandhaltungsstau**

Bei Gebäuden, die nach WEG aufgeteilt sind, wird allgemein von einem erheblichen Instandhaltungsstau ausgegangen. Auch in der Gesetzesbegründung der WEG-Novelle findet der Instandhaltungsstau Erwähnung. Insbesondere ihm sollen die Neuregelungen Rechnung tragen. Von den rund 42 Millionen Wohnungen in Deutschland wurden etwa 22 Millionen im Zeitraum von 1949 bis 1990 und weitere 6,7 Millionen im Zeitraum von 1990 bis 2010 errichtet. Bezieht man auch die mit Baujahr vor 1949 mit ein, kommt man auf rund 33 Millionen bis 1990 erbaute Wohnungen.

Drei Viertel des Bestandes sind älter als 30 Jahre. Zugleich steigt der Instandsetzungsbedarf im Wohnungsbau durch die Anforderungen des Klimaschutzes. So muss beispielsweise damit gerechnet werden, dass mittelfristig auch Gasnetze vonseiten der Versorger stillgelegt werden, wenn gebietsweise klimafreundlichere Wärmequellen, beispielsweise Fernwärme, zur Verfügung stehen.

Auf der anderen Seite bedingt es die demografische Entwicklung, dass Eigentümer von Wohnimmobilien immer älter werden. Deutlich mehr als 50 Prozent aller Rentner wohnen in den eigenen vier Wänden.

### **Risiko Instandsetzungskosten**

Spätestens wenn Schäden im Gemeinschaftseigentum in die Nutzbarkeit des Sondereigentums eingreifen, werden grundlegende, kostenintensive Instandsetzungen notwendig. Die Bildung angemessener Rücklagen ist bekanntlich nicht gerade ein Lieblingsthema unter Wohnungseigentümern, sodass derartige Maßnahmen meist durch Sonderumlagen (ko-)finanziert werden müssen.

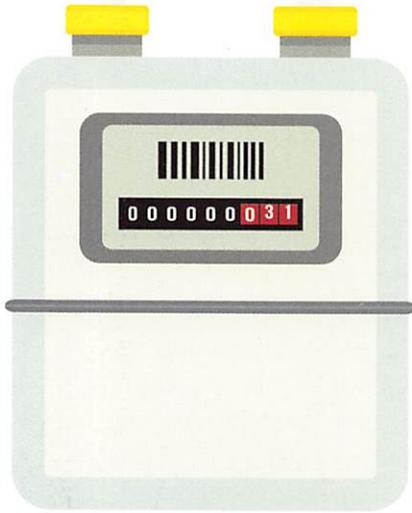
Weil es aber schon ab einem Alter von 60 Jahren schwierig sein kann, einen entsprechenden Bau- oder Immobilienkredit zu bekommen, können ältere Miteigentümer ohne eigene Rücklagen schnell in finanzielle Bedrängnis kommen. Dennoch dürfen sie sich nicht darauf berufen, dass ihnen die Kosten nicht zuzumuten seien. Es gilt der alte Rechtsgrundsatz: Geld hat man zu haben.

Wenn Sonderumlagen nicht bezahlt werden können, wird letztlich die Zwangsversteigerung der Wohnung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) erfolgen müssen. So wird ein mittelloser Eigentümer, der keinen Kredit erhält, wegen notwendiger Instandsetzungen schlimmstenfalls sein Eigentum verlieren. Ist die grundlegende Sanierung unaufschiebbar, müssen darüber hinaus die noch zahlungsfähigen Miteigentümer den Ausfallbetrag durch eine neue Sonderumlage aufbringen. Wer diese zweite Umlage nicht bezahlen kann, läuft dann auch Gefahr, seine Wohnung zu verlieren. Der so entstehende neue Fehlbetrag ist durch eine dritte Sonderumlage zu finanzieren – es entsteht eine „Spirale des Todes“ durch Sonderumlagen-Beschlüsse, deren Dominoeffekt auch Eigentümer in die Insolvenz reißen kann, die den auf ihr Wohnungseigentum entfallenden Betrag durchaus noch selbst hätten finanzieren können.

### **Der Weg zur angemessenen Instandsetzung**

Eigentümer müssen sich frühzeitig vor Augen führen, mit welchen Instandhaltungszyklen beim Gebäudeerhalt zu rechnen ist. Dazu dient ein entsprechender mit Kostenansätzen versehener Instandsetzungsplan. Er sollte so früh wie möglich erstellt und umgehend zur Ableitung einer entsprechend langfristigen Rücklagenbildung genutzt werden. Ratsam ist es, den Plan regelmäßig von einem Baufachmann überprüfen und fortschreiben zu lassen. Dabei sollte auch entschieden werden, welche Instandhaltungsmaßnahmen (regelmäßig) vorgenommen und/oder welche kleineren Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden sollen. Dies ist sinnvoll, wenn dadurch größere Instandsetzungen erst später erforderlich werden.

Vor allem aber kommt es darauf an, sich klarzumachen, warum für größere Sanierungen frühzeitig eine angemessene Erhaltungsrücklage gebildet werden muss. Denn wenn zwingend erforderliche Instandsetzungen ohne entsprechende Vorsorge anstehen, kann dies sogar zum Verlust des Wohnungseigentums führen. Den wenigsten Wohnungseigentümern ist dies bewusst.



# Praktisch unberechenbar

2,419 Cent pro Kilowattstunde sollte die Gasumlage kosten – nun ist sie bei Erscheinen dieses Magazins wohl schon wieder vom Tisch. Die Kalkulation von Wirtschaftsplänen wird trotzdem immer schwieriger, gerade im Bereich des Energieeinkaufs. Was von der Politik in Berlin beschlossen wird und wie lange es Gültigkeit bewahrt – wer weiß das schon!? Sicher ist nur, dass die Jahre 2022/2023 teuer werden, und zwar von Gas bis Pellets. Das zeigt die Tabelle:

Energieträger/Heizsystem	Anstieg Heizkosten 2021	Anstieg Heizkosten 2022
Erdgas	+ 20 %	+ 67 %
Heizöl	+ 51 %	+ 53 %
Fernwärme	+ 11 %	+ 8 %
Wärmepumpe	+ 15 %	+ 53 %
Holzpellets	+ 5 %	+ 54 %

Quelle: co2online; Abbildung: © Pggorelova Olga / Shutterstock.com

## Ihre Meinung ist uns Wichtig!

Wir freuen uns auf Ihre Zuschriften, Kommentare und Anregungen. Lesen Sie ruhig kritisch. Es freut uns, wenn Diskussionen entstehen und Beiträge kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir auch Ihre Fragen auf. Schreiben Sie einfach an: [redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)

# Impressum

**Herausgeber:** Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV)  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3009679-0  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

**Chefredaktion:** Steffen Haase (verantwortlich)  
redaktion@vdivaktuell.de

**Verlag und Redaktionsanschrift:** AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH  
Arabellastraße 17  
81925 München  
Tel.: +49 89 419694-0  
info@avr-werbeagentur.de  
www.avr-werbeagentur.de  
redaktion@vdivaktuell.de  
www.vdivaktuell.de

**Geschäftsführung:** Thomas Klocke

**Redaktionsleitung:** Andrea Körner  
koerner@vdivaktuell.de

**Projektleitung:** Anita Mayrhofer  
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

**Redaktionsbeirat:** Andre Jahns,  
Steffen Haase,  
Wolfgang D. Heckeler,  
Martin Kaßler,  
Wolfgang Mattern  
Marco J. Schwarz

**Autoren dieser Ausgabe:** Babette Albrecht-Metzger,  
Rainer Eger, Nadine Fuchs,  
Reinhard Gerle, Dr. David Greiner,  
Steffen Haase, Wolfgang D.  
Heckeler, Gerhard Holzapfel, Prof.  
Dr. Stefan Hügel, Andre Jahns,  
Alexandra Karrasch, Martin Kaßler,  
Andrea Körner, Christian Kracylo,  
Olaf Linke, Stefan Löfflad, Sven  
Neumann, Karolin Palka, Stefan  
Susbauer, Wolfgang Wilhelmy

**Verkaufsleitung:** Harald Huber  
Tel.: +49 89 419694-32  
hhuber@avr-verlag.de

**Art Direction und Bildredaktion:** Michaela Körner

**Grafik:** Anna Spinnen-Riemath  
Vanessa Unger

**Composing:** Udo Karohl

**Titelbild:** © BalazsSebok/  
Shutterstock.com

**Druck:** Zeitfracht GmbH  
Emmericher Straße 10  
90411 Nürnberg

**Hinweis:** Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte. Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstigeervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unangefordertes eingegangenes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2022

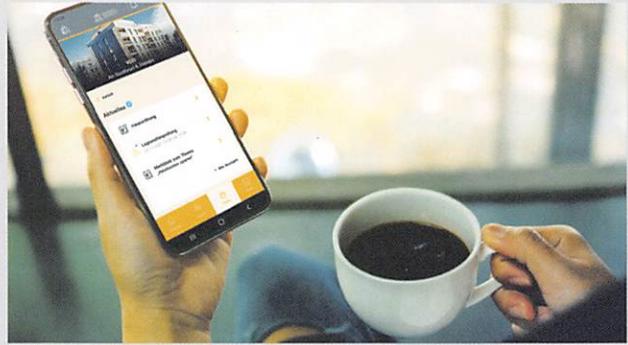
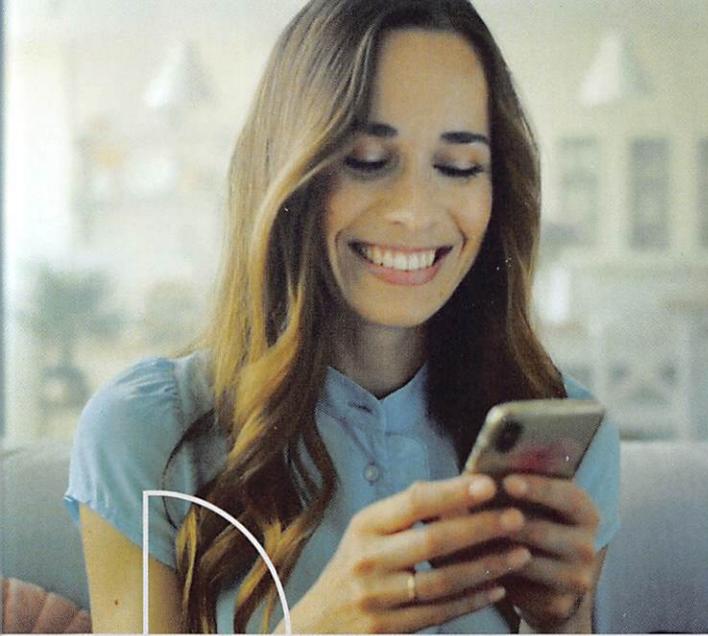
VDIVAKTUELL Verwaltungsbeirat ist eine Sonderpublikation des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

# Eigentum verpflichtet – vertrauen Sie uns.

Finden Sie unter knapp 3.600 Mitgliedsunternehmen Ihre ortsnahe und professionelle Immobilienverwaltung! Ihre Vorteile: Mitglieder der VDIV-Landesverbände verpflichten sich zu einer strengen Berufsordnung und besonderer Sorgfalt. Außerdem bilden sie sich freiwillig mehr als doppelt so viel fort wie vom Gesetzgeber gefordert. Legen Sie Ihr Wohneigentum in qualifizierte Hände und vertrauen Sie unseren Mitgliedern. Denn gemeinsam mit dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) stehen sie für Qualität und Transparenz in der Wohnungsverwaltung.

[www.vdiv.de/verwaltersuche](http://www.vdiv.de/verwaltersuche)





# Wir stehen für Digitalisierung. Lange bevor alle anderen davon sprachen.



Scannen &  
mehr erfahren

Schon seit unserer Gründung 2008 bieten wir eine webbasierte Software an, mit der Sie arbeiten können, wo immer Sie auch gerade unterwegs sind. Und bis heute präsentieren wir stetig neue Features und Funktionen, die den Verwalteralltag noch effizienter und produktiver machen.

Ob unsere **KI-basierte Dokumentenverarbeitung** oder die Möglichkeit zur **hybriden Eigentümerversammlung inkl. Videokonferenz**.  
Ob die digitale **Bereitstellung der Kunden-Verbrauchsdaten** im Rahmen der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) oder die **Verfügbarkeit all Ihrer Dokumente, Kontakte und Termine** auf allen Endgeräten.

Wer sich für Immoware24 entscheidet, entscheidet sich für die Digitalisierung.

Worauf warten Sie noch?

[www.immoware24.de/digitalisierung-vdiv](http://www.immoware24.de/digitalisierung-vdiv)

