

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

## **DDIV-intern** **Das monatliche Informationsmedium des Dachverbandes**

Nachfolgend erhalten Sie Informationen über wesentliche Inhalte der Präsidiumsarbeit und allgemeine Informationen zu relevanten Themen der Immobilienverwaltung. Die Verbandsräte und Landesverbände können die Inhalte verwenden, um die Mitglieder zu informieren, den Gremien zu berichten oder die Internetseiten zu aktualisieren.

Anregungen oder Mitteilungen der Landesverbände werden gerne von der Geschäftsstelle des DDIV entgegen genommen.

## **WEG Jahresabrechnung nach der BGH-Entscheidung V ZR 44/09**

Der Bundesgerichtshof hat in der letzten Woche die Entscheidung [V\\_ZR\\_44/09](#) veröffentlicht. Dieses Urteil revolutioniert das Abrechnungsbild der WEG und wird die praktische Verwaltungstätigkeit mehr beeinflussen als die bisher als „Jahrhundert- und Jahrtausendentscheidungen“ bezeichneten Beschlüsse des BGH zur Beschlusskompetenz und Rechtsfähigkeit.

Aufgrund der aktuellen BGH-Entscheidung V ZR 44/09 vom 04.12.2009 ergibt sich folgende Änderung in Bezug auf § 28 Abs. 3 und § 21 Abs. 4 WEG:

a) Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwick-

lung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

b) Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss (Fortführung vom Senat, BGHZ, 19).

Aufgrund dieser BGH-Entscheidung stellt sich die Frage, wie insbesondere in der bereits laufenden Abrechnungs- und Versammlungssaison kurzfristig eine reibungslose Umsetzung erfolgen kann.

Erste Antworten gibt der zuständige Richter am BGH Dr. Michael Klein im Rahmen von zwei Veranstaltungen der Landesverbände des DDIV:

- Premiumworkshop am Samstag, 27.02.2010 von 14.30 – 15.00 Uhr in Stuttgart
- Extraforum "WEG Jahresabrechnung nach der BGH Entscheidung V ZR 44/09" am 19.03.2010 in Köln

Das gesamte Urteil finden Sie auf der Website des DDIV unter: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) im internen Bereich.

Auch wird sich die nächste Ausgabe des Verbandsorgans „Der ImmobilienVerwalter“ dem Thema widmen.

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

## §35a EStG – neues Anwendungsschreiben

Das Bundesministerium der Finanzen hat am 15.02.2010 ein neues Anwendungsschreiben zum § 35a EStG veröffentlicht. Dieses berücksichtigt die Änderung des Gesetzestextes zum 01.01.2009 und aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzhofes. Interessant für den Immobilienverwalter sind die Seiten 20-29 des Schreibens. Hier ist in einer Tabelle aufgeführt, welche Arbeiten unter den §35a EStG fallen und in welche Fallgruppe diese gehören. Dies bringt unter dem Strich eine Erleichterung und mehr Sicherheit für den Verwalter. In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal auf die Entscheidung des Kammergerichtes Berlin hingewiesen, dass bestätigt hat das der Verwalter nicht verpflichtet ist, einen Ausweis nach §35a EStG zu erbringen. Vielmehr ist dies eine zusätzliche Verwalterleistung, die sich der Verwalter auch gesondert vergüten lassen kann. Das Anwendungsschreiben ist ebenfalls unter [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) bereitgestellt.

## Professionalität über Grenzen hinweg fördern

Der DDIV hat zusammen mit weißrussischen Verwaltern Mitte Februar diesen Jahres in Minsk den Internationalen Verband der Immobilienverwalter in Belarus (IVIB) gegründet. Mit Know-how-Transfer will der deutsche Verwalterverband die Verwaltung in dem osteuropäischen Land professionalisieren.

Im Rahmen eines zweijährigen Projekts wird der DDIV zusammen mit der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO), Berlin, dem weißrussischen Institut für Qualifizierung und Managerausbildung in

Minsk, belarussischen Wohnungseigentumsverwaltern sowie der russischen Verwalterassoziation aus St. Petersburg die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsverwaltung in Weißrussland (Belarus) unterstützen.

Mit der Gründung des Internationalen Verbands der Immobilienverwalter in Belarus (IVIB) sollen vor allen Dingen der Informationsaustausch und die Professionalität der Wohneigentumsverwaltung gefördert werden. Aktuell beträgt die Wohneigentumsquote in Belarus 84,6 Prozent. Allerdings konnte bislang eine qualifizierte WEG-Verwaltung erst ansatzweise entwickelt werden. Zu den vordringlichen Aufgaben gehört das Organisieren eines Ausbildungsgangs für Immobilienkaufleute und Führungspersonal. Dieser wird nach neuesten deutschen und europäischen Standards aufgebaut. Bislang gibt es eine solche Ausbildung in Belarus nicht.

„Dem DDIV ist es ein besonderes Anliegen mit dem Know-how-Transfer die Professionalität und die Ausbildung in der Immobilienverwaltung auch über die Grenzen hin zu fördern. Wir haben neben der Unterstützung vor Ort auch bereits Ausbildungsplätze für den weißrussischen Nachwuchs in Deutschland in Aussicht gestellt“, so DDIV-Präsidiumsmitglied Werner Merkel, der die Partnerschaft federführend begleiten wird und in Minsk zum Stellvertretenen Vorsitzenden gewählt wurde.

Weitere Informationen zum Projektverlauf unter: [www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten



## Aktuelle Informationen zur CEPI/ CEAB

Aktuelle Informationen zur CEPI finden Sie unter: <http://www.ddiv.de/45> im Menüpunkt „CEPI.eu Newsletter“.

Die Ausgabe #43 des CEPI.eu Newsletters beschäftigt sich ausführlich mit Artikel 15 der Richtlinie 2005/36/EC. Diese beinhaltet die Regelungen bezüglich der Anerkennung von Berufsausbildungen in den Mitgliedsländern. Die Überarbeitung des Artikels 15 soll gleiche Chancen für die Verwalter in Europa sicherstellen und einen fairen Wettbewerb am Markt gewährleisten. Zielstellung der CEPI ist es, europäische Mindestanforderungen für Immobilienverwalter zu etablieren.

Die aktuelle Ausgabe #44 berichtet über die „Lobby Week“, die vom 25. bis 29. Januar 2010 in Brüssel stattgefunden hat. Im Zuge dessen trafen sich CEPI-Mitglieder zum Austausch mit Europaabgeordneten und Repräsentanten der europäischen Kommission. In zwei Workshops wurden u.a. die Energieeffizienz bei Gebäuden sowie die Regularien zur Anerkennung von Berufsausbildungen behandelt.

## Forschungsvorhaben „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) eine Ressortforschung in Form einer wissenschaftlichen Begleitung von Pilotprojekten

zu integrierten Strategien aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft durch.

Dabei stehen Projekte, die über die Betrachtung der Gebäudeebene hinausgehen und weitere räumliche Ebenen beispielsweise das Umfeld, das Quartier sowie die Konzepte der Stadt oder Region einbeziehen im Vordergrund.

Nähere Informationen finden Sie in der Anlage zu diesem DDIV-intern oder unter: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de).

## DDIV-Partnerkreis

Als neuen Service bieten wir Ihnen **Merkblätter** von unseren Partnern zu aktuellen Themen der Immobilienverwaltung an.

Ab sofort stehen im internen Bereich auf der Website des DDIV unter: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) Merkblätter zur Verfügung. Wir werden den Bereich sukzessive erweitern. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich und die von Ihnen vertretenen Eigentümer aktuell und anschaulich zu informieren.

In der Anlage finden Sie ein Merkblatt unseres Kooperationspartners ALCO zum Thema „Vorwegabzüge bei Kostenrechnungen“

Um die Heizenergieeffizienz von Mietwohnungen zu analysieren, hat die BRUNATA-METRONA-Gruppe in wissenschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst die „Universellen Energiekennzahlen für Deutschland“ entwickelt. Damit gibt es erstmals eine statistische Informationsquelle über den spezifischen Heizenergieverbrauch im Mietwohnungsbestand - differenziert nach dem wärmetechnischen Sanierungsstand des Gebäudes. Die ersten Ergebnisse wurden in der „Bauphysik“, Ausgabe 6/2009 veröffentlicht. Für die universellen Energiekennzahlen wurden deutschlandweit rund 2,8 Millionen Wohnungen mit insgesamt 190 Millionen Quadratmeter Wohnfläche ausgewertet. Durch die Unter-

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

teilung nach wärmetechnischem Sanierungsstand sowie den Energieträgern Gas, Öl und Fernwärme sind 18 Gebäudevergleichsgruppen entstanden. Weiterhin wird innerhalb jeder Vergleichsgruppe nach Objektgröße unterschieden. Damit bieten die Universellen Energiekennzahlen weitaus genauere Vergleichsinformationen zum Heizenergieverbrauch als die üblichen regionalen und bundesweiten Heizspiegel. Gemeinsam mit den ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes ermöglichen sie darüber hinaus einen monatlich aktualisierten Heizspiegel für alle Postleitzahlbereiche.

Eine aktuelle Übersicht aller Partner des DDIV sowie die Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV finden Sie am Ende des DDIV-intern.

## **Aktuelle Veranstaltungen**

### **Baden-Württemberg**

25.02.2010

*Verwaltungsbeiratsschulung in Stuttgart*

26. -27.02.2010

*„4. Premium-Workshop“ in Stuttgart mit Beitrag zum BGH-Urteil V ZR 44/09 vom 04.12.2009*

04.03.2010

*„Zertifizierung“ in Stuttgart*

09.03.2010

*Seminar zum Qualitätsmanagement in Sindelfingen*

10.03.2010

*Fachgespräch zum Thema „Wasser“ in Uhingen bei Göppingen*

24.03.2010

*2. Seminar in Bietigheim-Bissingen*

16.-18.04.2010

*Fachexkursion nach Hamburg*

Kontakt: Frau Christiane Freund

Tel.: 07142/ 76-225

### **Bayern**

03.03.2010

*Fachseminar „WEG-Novelle – Die neuen Beschlusskompetenzen“ in München*

09.03.2010

*„5. Münchener Mietrechtsymposium“ in München*

10.03.2010

*Fachseminar „Betriebskostenmanagement + -abrechnungen“ in München*

16.03.2010

*Fachseminar „Betriebskostenmanagement + -abrechnungen“ in Nürnberg*

16.03.2010

*Fachseminar „Sondereigentum /Gemeinschaftseigentum – Was ist zu was?“ in München*

17.03.2010

*Fachseminar „Lehrlinge 1 – Professionelles Auftreten“ in München*

23.03.2010

*Fachseminar „Der Verwaltervertrag des DDIV“ in München*

14.04.2010

*Fachsymposium „WEG-recht aktuell“ in München*

15.04.2010

*Fachseminar „Energetische Modernisierung im Bestand“ in München*

Kontakt: 089/59 10 91

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

### **Berlin/ Brandenburg**

16.03.2010

*Fachseminar „häufigsten Probleme im Mietrecht“ in Berlin*

Kontakt:

Frau R. Pihan-Schmitt

Tel.: 030/279070-90

Frau Elke Förner

Tel.: 030/300 96 79-0

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607

Präsident: Wolfgang D. Heckeler

Vizepräsident: Steffen Haase

Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller

E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:

Mohrenstr. 33

10117 Berlin

Telefon 030-3009679-0

Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

## Hessen

25.02.2010

„Hessischer Immobilien-Verwaltertag 2010“ in Bad Homburg

03.03.2010

„Parlamentarischer Abend im Hessischen Landtag für Mitglieder“ in Wiesbaden

06.03.2010

Beiratsseminar für Mitglieder in Eschborn

Kontakt: Herr Rainer Marcus  
Tel.: 0700/20050030

## Niedersachsen-Bremen

09.03.2010

Fachseminar „Die Eigentümerversammlung“ in Hannover

Kontakt: Herr Thomas Eick  
Tel.: 0511/542 84 85  
Frau Elke Förner  
Tel.: 030/300 96 79-0

## Nordrhein-Westfalen

19.03.2010

Extraforum zum BGH-Urteil V ZR 44/09 vom 04.12.2009 in Köln

22.03.2010

Kurzseminar in Krefeld

Kontakt: Frau Stefanie Kaldenbach  
Tel.: 0241/8901200  
www.vnwi.de

## Mitteldeutschland

25.02.2010

Mitgliederversammlung mit Fachvortrag „Haftungsfallen für den Verwalter bei der Beauftragung, Verwendung und Abrechnung von Fördermitteln in Jena

Kontakt: Herr Dr. Näke  
Tel.: 0351/25507

## Rheinland-Pfalz/ Saarland

10.03.2010

Verwalterforum „Wohnungseigentumsrecht“ in Frankenthal

Kontakt: Frau Marga Thea Beyer  
Tel.: 0391/5355412

## Sachsen-Anhalt

04.-05.03.2010

Seminar „Mietrecht aktuell“ in Naumburg/Saale

Kontakt: Herr Axel Balzer  
Tel.: 0391-5558948  
Tel.: 0172-3940239

## DDIV

09.09. bis 11.09.2010

**18. Deutscher Verwaltertag in Nürnberg**

4.-06.10.2010

EXPO REAL in München

Kontakt: Tel.: 030/ 30096790  
www.ddiv.de

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

**Unsere aktuellen Premium-Partner:**



## **Immobilien Scout GmbH**

Andreasstraße 10  
10243 Berlin  
Tel.: 030 / 24301-1222  
Fax: 030 / 24301-1110  
wowi@immobilienscout24.de  
www.ImmobilienScout24.de

Mit dem Verweis auf die bestehende Premiumpartnerschaft mit dem DDIV erhalten alle Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV die folgenden Sonderkonditionen:

- 15% Rabatt auf alle Produkte von Immobilien Scout
- Unter:  
[www.ImmobilienScout24.de/ddiv](http://www.ImmobilienScout24.de/ddiv)  
kann Immobilien Scout 99 Tage kostenlos getestet werden



## **Kalorimeta AG & Co. KG**

Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 / 23 77 5-194  
Fax 040 / 23 77 55 -8194  
Friedemann.Kuppler@kalo.de  
www.kalo.de

Informationen unseres Premiumpartners Kalorimeta zum verbrauchsorientierten

Energieausweis finden Sie unter:  
<http://www.kalo.de/leistungen/dienstleistungen/energieausweis/>



## **ista Deutschland GmbH**

Grugaplatz 2  
45131 Essen  
Deutschland  
Tel.: 0201 / 459 - 02  
Fax: +0201 / 459 - 3630  
info@ista.de

Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV erhalten über ista 25% Rabatt auf den Listenpreis von Cycle Systems für bedarfsorientierte Energieausweise. Weitere Informationen finden Sie unter:

<http://www.ista.de/dienstleistungen/zusatzservices/energieausweis2/index.html>



## **Aareon AG**

Isaac-Fulda-Allee 6  
55124 Mainz  
Tel.: 06131 / 301-0  
Fax: 06131 / 301-419  
Info@Aareon.com  
www.aareon.com



## **Kabel Deutschland**

## **Kabel Deutschland GmbH**

Betastraße 6 - 8  
85774 Unterföhring  
Tel.: 0180 / 52 333 25  
kundenservice@kabeldeutschland.de  
www.kabeldeutschland.com

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21

# DDIV – intern 02-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 24.02.2010 mit 7 Seiten

## Unsere aktuellen Kooperationspartner :



[www.alco-immobilien.de](http://www.alco-immobilien.de)



[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)



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



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



[www.inform.at](http://www.inform.at)



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



Aktuelle Informationen zum Energieausweis erhalten Sie unter:

[www.energieausweis-minol.de/](http://www.energieausweis-minol.de/)

Tel.-Nr.: 01805 / 035460

(€ 0,14/ Minute aus dem deutschen Festnetz, ggf. abweichende Preise aus den Mobilfunknetzen)



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



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



VDIV-INCON GmbH  
Versicherungsmakler

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



[www.uwe.greul.victoria.de](http://www.uwe.greul.victoria.de)

Informationen zu den Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände zu:

- Vermögensschaden-Haftpflicht- und
- Betriebshaftpflichtversicherungen

finden Sie im Mitgliederbereich unter: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) bzw. erhalten Sie unter Tel.-Nr.: 09128/91183-0 sowie per E-Mail an: [Uwe.Greul@victoria.de](mailto:Uwe.Greul@victoria.de)

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607  
Präsident: Wolfgang D. Heckeler  
Vizepräsident: Steffen Haase  
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller  
E-Mail: [office@ddiv.de](mailto:office@ddiv.de), [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

Geschäftsstelle:  
Mohrenstr. 33  
10117 Berlin  
Telefon 030-3009679-0  
Telefax 030-3009679-21