

Wohnungspolitik

- EU-Parlament verabschiedet Gebäude Richtlinie

Verbandsinformationen

- Neuwahlen der regionalen Arbeitsgemeinschaft V (Bodensee/Oberland) am 06.03.2024 in Singen
- Bericht aus der Sitzung des Fachausschusses Wohneigentum am 14. März 2024
- Netzwerk Nachwuchsführungskräfte im vbw – Treffen am 16./17. Mai 2024 in Ulm

Gesetzgebung und Recht

- Aktuelles zum Wachstumschancengesetz – Zustimmung des Bundesrates liegt vor
- GdW-Information 169 Aktualisierungen zum Lobbyregistergesetz
- BSG-Entscheidung zur Sozialversicherungspflicht nebenamtlicher Vorstände einer eG
- BGH zur Beweislast des Mieters bezüglich des Zustands der Wohnung bei Überlassung
- Aufforderung zur Abgabe einer Selbsterklärung nach § 30 Abs.1 Nr. 2 StromPBG/ § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPBG durch Energieversorger
- Neue gesetzliche Anforderungen für Wohnungseigentumsanlagen mit Etagenheizungen
- BGH zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum
- Hinweisgeberschutz
- Urteil des BGH: Keine Nichtigkeit der während der Corona-Pandemie gefassten WEG-Beschlüsse

Steuerfragen

- Die WTS informiert: Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – Steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)

Prüfung und Bilanzierung

- Nachhaltigkeitsbericht nach den Regeln der ESRS – viel zu tun, aber in Kooperation machbar
- NEUES AUS BERLIN: Referentenentwurf „Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD“ liegt vor
- NEUES AUS BERLIN: Gesetz zur Anpassung der Größenkriterien von Bundestag und Bundesrat beschlossen
- Neues vom CO₂-Aufteilungsgesetz

Aus den Mitgliedsunternehmen

- Veränderungen bei den Mitgliedsunternehmen
- Jubiläen im März 2024

Wettbewerbe und Studien

- Neue Studie zum Mitarbeiterwohnen erschienen
- Veröffentlichung des BBSR „Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen“

Inhaltsverzeichnis

vbw-info 03/2024

Veranstaltungen

- DigiKonSüd am 15. und 16. April 2024 in Ulm
- Karlsruher Rechtstag am 04. Juli 2024 – auch als Livestream
- Fachvortrag Dr. Klein Wowi Finanz AG am 03. April 2024 „Finanzmarkt Wohnungswirtschaft“
- GdW-Webinar „Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern: Status Quo. Erfahrungen. Möglichkeiten.“
- IfG Geno-Convention am 15. April 2024 in Münster
- Einladung zum 11. Fachsymposium „Circular Economy im Hochbau“ am 16. April 2024

Aus- und Weiterbildung

- Die nächsten Lehrgänge bei der AWI (mit ESF-Förderung!)
- GdW-Stipendium für die besten Azubis

EU-Parlament verabschiedet Gebäuderichtlinie

Das EU-Parlament hat am 12. März 2024 die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verabschiedet. Durch die Richtlinie soll der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 im Schnitt um 16 %, bis 2035 um 20-22 % sinken. In den Verhandlungen über den Richtlinientext wurden für die Wohnungswirtschaft wichtige Erfolge erreicht. So wurde vereinbart, die Mindestenergieeffizienzanforderungen (MEPS) nicht auf Wohngebäude anzuwenden, die Energieausweise nicht auf europäischer Ebene zu harmonisieren, den Ausbau der Solarenergie an die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit zu koppeln sowie durch den Quartiersansatz Kommunen und Wohnungsunternehmen die Flexibilität einzuräumen, die Klimaziele zu erreichen.

Entscheidend ist nun, wie Deutschland die Richtlinie in nationales Recht umsetzt und dabei eine wirtschaftliche und soziale Überforderung vermieden wird.

Die Pressemitteilung des GdW zur Verabschiedung der Richtlinie finden Sie [hier](#).

Bei Rückfragen steht Ihnen beim vbw Michael Roth (Tel. 0711 16345 – 110 oder per E-Mail: roth@vbw-online.de) zur Verfügung.

Neuwahlen der regionalen Arbeitsgemeinschaft V (Bodensee/Oberland) am 06.03.2024 in Singen

Die regionale Arbeitsgemeinschaft V (Bodensee/Oberland) hat am 06.03.2024 in Singen getagt. Bei guter Stimmung und interessantem Programm fand sowohl an der Sitzung selbst als auch am Vorabend ein reger Austausch zwischen den Teilnehmern statt.

Nach der Niederlegung des Amtes des Vorsitzenden Patrick Detzel standen auf der Tagesordnung der Sitzung unter anderem die Neuwahlen des Vorsitzes und des stellvertretenden Vorsitzes.

Zur Wahl standen Jörg Schenkluhn für den Vorsitz (GWO Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG) sowie Kai Ulrich Feseker für den stellvertretenden Vorsitz (Baugenossenschaft HEGAU eG). Beide Herren wurden einstimmig per Akklamation gewählt. Die Amtszeiten beider laufen bis zum Ende der Wahlperiode im Jahr 2026; dann erfolgen reguläre Neuwahlen.

Bericht aus der Sitzung des Fachausschusses Wohneigentum am 14. März 2024

Am 14. März 2024 tagte der **Fachausschuss Wohneigentum** in Präsenz im Verbandsgebäude des vbw in Stuttgart.

Nach der Begrüßung durch den Fachausschuss-Vorsitzenden Carsten Schüler (Bietigheimer Wohnbau GmbH) erfolgte ein Bericht durch die Verbandsdirektorin, Frau Dr. Beuerle, sowie ein Erfahrungsaustausch zur allgemeinen Lage und den aktuellen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft.

Aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts wurde zunächst mit dem Thema Gasetagenheizung, insbesondere den diesbezüglichen Vorgaben durch die Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie den Verwalterpflichten bei der Ersetzung, begonnen (ein entsprechendes Informationsschreiben finden Sie in dieser Ausgabe und zwar [hier](#)).

Es folgte ein Erfahrungsaustausch und eine Diskussion über praxistaugliche Möglichkeiten von Hausgeld-inkasso bei zahlungssäumigen Eigentümern. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass es keine formal einfachen Lösungsmöglichkeiten gibt und im Zweifel im Interesse der übrigen Eigentümergemeinschaft nur die Entziehung des Wohnungseigentums bleibt.

Abgeschlossen wurde der Bereich des Wohnungseigentumsrechts mit einem Überblick zu den gesetzlichen Neuregelungen der baulichen Veränderung, insbesondere des § 21 WEG, im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsrechts (= zum 01. Dezember 2020) und der Diskussion mit dem Umgang und den Möglichkeiten der Vorschrift in der täglichen Verwaltungspraxis.

Beim Erfahrungs- und Meinungsaustausch zum seriellen und modularen Bauen wurde nach anregender Diskussion festgestellt, dass hierdurch neue Möglichkeiten des Bauens insgesamt geschaffen werden könnten.

Thematisch abgeschlossen wurde der Fachausschuss mit einer Diskussion zur Frage, ob die vorgesehene Regelung mit 5 % degressiver Afa ausreicht, um die Nachfrage im Bauträgergeschäft zu beleben. Es bestand Einigkeit, dass eine abschließende Beurteilung derzeit nicht möglich ist. Insbesondere müsse abgewartet werden, ob der Bundesrat dem Vorschlag des Vermittlungsausschusses am 22. März 2024 zustimmt.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses Wohneigentum ist für Oktober/November dieses Jahres geplant.

Für Rückfragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Ansprechpartnerin Ass. iur. Alexa Quarthal, Telefon 0711 16345 – 118) gerne zur Verfügung.

Verbandsinformationen

vbw-info 03/2024



Netzwerk Nachwuchsführungskräfte im vbw – Treffen am 16./17. Mai 2024 in Ulm

Das **Netzwerk Nachwuchsführungskräfte im vbw** verfolgt das Ziel, junge Potentialträger und Nachwuchsführungskräfte in Wohnungsunternehmen miteinander zu vernetzen und den persönlichen und fachlichen Austausch zu unterstützen. Von diesem Blick über den Tellerrand hinaus profitiert sowohl das jeweilige Mitglied des Netzwerks als auch das Wohnungsunternehmen!

Das nächste Treffen findet am **16. und 17. Mai 2024** in **Ulm** statt. Sofern Sie in Ihrem Wohnungsunternehmen ebenfalls junge Nachwuchsführungskräfte haben, denen Sie eine Teilnahme am Netzwerk Nachwuchsführungskräfte des vbw ermöglichen wollen, kommen Sie gerne – auch kurzfristig – auf uns zu!

Bei Rückfragen steht Ihnen Michael Roth, vbw (Tel. 0711 16345 – 110 oder E-Mail: roth@vbw-online.de), gerne zur Verfügung.

Aktuelles zum Wachstumschancengesetz – Zustimmung des Bundesrates liegt vor

In unserem vbw-info 02/2024 hatten wir Sie zum Wachstumschancengesetz informiert. Das milliarden-schwere Wachstumspaket mit Steuerentlastungen und Bürokratieabbau für Unternehmen ist nun beschlossen. Der Bundesrat stimmte dem Gesetz am 22. März 2024 nach Gesprächen im Vermittlungsausschuss mehrheitlich zu. Im Vermittlungsverfahren wurde das Volumen des Wachstumspakets von einst geplanten sieben Milliarden Euro bereits auf 3,2 Milliarden pro Jahr zusammengestrichen. Auf Vorschlag des Vermittlungsausschusses wurden zahlreiche Änderungen am Gesetz vorgenommen, darunter:

- Einführung einer degressiven Abschreibung auf Abnutzung (AfA) für Wohngebäude in Höhe von 5 %,
- Einführung einer degressiven AfA auf bewegliche Wirtschaftsgüter für 9 Monate,
- auf vier Jahre befristete Anhebung des Verlustvortrags auf 70 % (ohne Gewerbesteuer) sowie
- Ausweitung der steuerlichen Forschungsförderung.

Die geplante Klimaschutz-Investitionsprämie ist nicht mehr Teil des Wachstumschancengesetzes.

Das Wachstumschancengesetz wird nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

GdW-Information 169 Aktualisierungen zum Lobbyregistergesetz

Wie Anfang dieses Jahres mit [Rundmail vom 25.01.2024](#) mitgeteilt, traten zum 01. März 2024 Änderungen des Gesetzes zur Einführung eines Lobbyregisters für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und gegenüber der Bundesregierung (Lobbyregistergesetz – LobbyRG) in Kraft.

Wie seinerzeit angekündigt, wurde daher die GdW-Information 162 aktualisiert und unter dem Titel „GdW Information 169 – Aktualisierungen zum Lobbyregister – Fragestellungen im Rahmen der Handlungsanleitung“ neu aufgelegt.

Die neue Version – Stand 12.03.2024 – wurde durch den GdW unmittelbar an alle Mitgliedsunternehmen versandt. Sollten Sie kein Exemplar erhalten haben, steht diese aktualisierte GdW-Information als PDF-Version im Mitgliederbereich unserer Homepage zum [Download](#) bereit (Rubrik GdW-Publikationen/Arbeits-hilfen).

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

BSG-Entscheidung zur Sozialversicherungspflicht nebenamtlicher Vorstände einer eG

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 12.12.2023 (Az.: B 12 R 11/21 R) zur Sozialversicherungspflicht für nebenamtliche Vorstandsmitglieder einer Genossenschaft entschieden und, soweit es dem vorliegenden Terminsbericht zu entnehmen ist, seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Die einzelnen Entscheidungsgründe liegen noch nicht vor.

Nichtsdestotrotz haben GdW und AGV bereits jetzt eine vorläufige Einschätzung anhand des vorliegenden Terminsberichts abgegeben, die Sie [hier](#) zur Kenntnis und gegebenenfalls weiteren Veranlassung finden (den Terminsbericht des BSG finden Sie [hier](#)).

Bei Fragen wenden Sie sich gerne – soweit dort Mitgliedschaft besteht – unmittelbar an den AGV, an Ihren Personaldienstleister oder an die Rechtsabteilung des vbw (Telefon Sekretariat: 0711 16345–117 bzw. –104) gerne zur Verfügung.

BGH zur Beweislast des Mieters bezüglich des Zustands der Wohnung bei Überlassung

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 30. Januar 2024 (Az.: VIII ZB 43/23) entschieden, dass der Mieter beweisen muss, dass ihm die Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand überlassen worden ist, wenn er sich auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel beruft.

Die Entscheidung:

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung. Der Mietvertrag verpflichtete die klagende Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die Mieterin ging von der Unwirksamkeit der Klausel aus und berief sich darauf, dass ihr die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben wurde. Sie verlangte daher von der Vermieterin u.a. einen Kostenvorschuss i.H.v. 26.210,00 EUR zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Grundsätzlich hat der Vermieter Schönheitsreparaturen durchzuführen (§ 535 Abs. 1 S.2 BGB). Mit einer sogenannten Vornahmeklausel ist es möglich, diese Verpflichtung auf den Mieter zu übertragen. Bereits mit Urteil vom 30. Oktober 1984 (Az.: VIII ARZ 1/84) hat der BGH entschieden, dass diese Klauseln im Grundsatz zulässig sind. Dies gilt jedoch u.a. nicht, wenn dem Mieter die Wohnung in unrenoviertem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wurde und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (siehe Urteil des BGH vom 18.03.2015 – Az.: VIII ZR 185/14).

Ungeklärt war bisher, wer diesen Zustand beweisen muss.

In der aktuellen Entscheidung vom 30. Januar 2024 wurde hierzu folgendes entschieden: „Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.“ Diesbezüglich hat die klagende Mieterin keine Ausführungen gemacht. Das Gericht ging daher davon aus, dass die Wohnung im renovierten Zustand übergeben wurde. Die Klausel war deshalb wirksam vereinbart, sodass die Mieterin im Verfahren unterlag.

Weiter haben die Karlsruher Richter nochmals (vgl. hierzu bereits BGH vom 18.06.2008 – Az.: VIII ZR 224/07) bestätigt, dass eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Übertragung der Schönheitsreparaturen (= Vornahmeklausel) führt.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

Aufforderung zur Abgabe einer Selbsterklärung nach § 30 Abs.1 Nr. 2 StromPBG/ § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPBG durch Energieversorger

Aktuell werden Wohnungsunternehmen von ihren Energieversorgern vereinzelt aufgefordert, Selbsterklärungen nach § 30 Abs.1 Nr. 2 StromPBG/§ 22 Abs. 1 Nr.2 EWPBG abzugeben. Nach diesen Regelungen ist ein Unternehmen, dessen monatlicher Entlastungsbetrag an sämtlichen Entnahmestellen einen Wert von 150.000 EUR übersteigt, zur Abgabe jeweils einer Selbsterklärung an jeden seiner Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas, Wärme und Strom verpflichtet.

Aufgrund der in der Wohnungswirtschaft herrschenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden Praxis bei der Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gibt es diverse signifikante Gründe, warum für Wohnungsunternehmen die vom Gesetzgeber in den §§ 22 EWPBG und 30 StromPBG genannten Fristen zum 31. Mai 2024 schlichtweg nicht eingehalten werden können.

Auch eine vom Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gemäß aktueller FAQ eingeräumte Möglichkeit der Fristverlängerung zum 31. August 2024, die ab April 2024 (!) beantragt werden kann, dürfte nicht zielführend sein. Hierauf hat der GdW seinerzeit bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hingewiesen.

Mit dem [Schreiben des GdW vom 19. März 2024](#) hat der Präsident des GdW, Axel Gedaschko, den zuständigen Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, Herrn Bundesminister Dr. Robert Habeck, auf diese Problematik aufmerksam gemacht. Der GdW ist im Übrigen bereits mit der sogenannten Arbeitsebene des Ministeriums in Kontakt getreten.

Sofern Sie von Ihrem Energieversorger aufgefordert werden/wurden, Selbsterklärungen nach § 30 Abs.1 Nr. 2 StromPBG/§ 22 Abs. 1 Nr.2 EWPBG abzugeben, sollten Sie Ihren Versorger auf die aktuellen Fristen und die Möglichkeit einer Fristverlängerung aufmerksam machen.

Über das weitere Verfahren werden wir Sie rechtzeitig und unmittelbar informieren.

Neue gesetzliche Anforderungen für Wohnungseigentumsanlagen mit Etagenheizungen

Mit Inkrafttreten des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 01. Januar 2024 kommen auf Eigentümergemeinschaften, Eigentümer und Verwalter von Gebäuden, in denen mindestens eine Etagenheizung installiert ist, umfangreiche Informationsbeschaffungs-, Auskunfts- und Erfüllungspflichten zu. Die Einzelheiten sind in § 71n GEG geregelt, der hinsichtlich der vorgegebenen Übergangsfristen auf die Bestimmungen in § 71l GEG verweist.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine detaillierte Datenerhebung zu den vorhandenen Etagenheizungen vornehmen. Hierfür hat die Verwaltung beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zunächst Informationen über

1. die Art der Anlage,
2. das Alter der Anlage,
3. die Funktionsfähigkeit der Anlage und
4. die Nennwärmeleistung der Anlage

einzuholen. Der Bezirksschornsteinfeger muss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erforderlichen Daten binnen sechs Monaten ab Verlangen, ggf. auf einem dafür vorgesehenen Formblatt (gegen Ersatz der Aufwendungen) übersenden. Ergänzend hat der Gesetzgeber individuelle Informationspflichten für die jeweiligen Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit eingeführt. Diese müssen der Verwaltung, innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung, insbesondere Informationen über

1. den Zustand der Heizungsanlage, die die Eigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
2. sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper, sowie sämtliche Modifikationen, die die Eigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben und
3. Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen

in Textform (z.B. per E-Mail) zur Verfügung stellen.

Aus organisatorischen Gründen empfiehlt es sich, dass die Verwaltung mit Verweis auf die Gesetzeslage und die geltenden Mitteilungsfristen einen entsprechenden Fragebogen an alle Eigentümer richtet und zur fristgerechten Abgabe der Erklärung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auffordert. Innerhalb von drei Monaten nach Fristablauf sind die erhaltenen Informationen den Eigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung zu stellen.

Mit Austausch der ersten Etagenheizung beginnt eine fünfjährige Übergangsfrist. Die Frist knüpft also nicht an die Kenntniserlangung vom ersten Heizungstausch an, sondern an den tatsächlich erfolgten Austausch. Jeder Eigentümer ist daher verpflichtet, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/den Verwalter unverzüglich über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme sowie über weitere Änderungen zu unterrichten. Mögliche Änderungen zu den bereits mitgeteilten Daten sind ebenfalls bekanntzugeben.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 03/2024

Auch auf die diesbezüglich bestehenden Mitteilungspflichten sollten die Eigentümer mit o.g. Fragebogen ausdrücklich hingewiesen werden.

Innerhalb der Fünf-Jahres-Frist müssen die Eigentümer über die zukünftige Wärmeversorgung der Wohnungseigentumsanlage bei Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG beschließen und entscheiden, ob das Heizungssystem des Gebäudes auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt werden soll oder das dezentrale Heizungssystem beibehalten wird. Es ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und umzusetzen. Entscheiden sich die Eigentümer für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich die fünfjährige Übergangsfrist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um acht Jahre, auf bis zu dreizehn Jahre (§ 71 Abs. 2 S. 1 GEG).

Wird hingegen innerhalb der Übergangsfrist von fünf Jahren seit dem ersten Heizungstausch keine Entscheidung hierzu getroffen, ist zwingend auf eine (vollständige) Zentralversorgung der Wohnungseigentumsanlage umzustellen (§ 71 Abs. 4 GEG).

Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat die Verwaltung eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung einzuberufen, in der über die Erfüllungspflichten des Gebäudeenergiegesetzes und das weitere Vorgehen beraten wird. Zudem sind die Eigentümer über die Rechtsfolgen nach § 71 Abs. 4 GEG (siehe oben) zu informieren; eine Entscheidung für bzw. gegen die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage muss jedoch noch nicht getroffen werden.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist des Weiteren mindestens einmal jährlich in der (ordentlichen) Eigentümerversammlung über den aktuellen Sachstand zu berichten; der entsprechende Tagesordnungspunkt sollte also vorgemerkt werden.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

BGH zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Eigentümerversammlung für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum grds. eine Kostentragung zulasten einzelner Wohnungseigentümer beschließen kann (Urteile vom 22.03.2024, Az. V ZR 81/23 u. V ZR 87/23).

Auch wenn die Maßnahmen das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann es sein, dass ein einzelner Eigentümer bzw. einzelne Eigentümer die gesamten Kosten tragen müssen.

Gegenstand der Verfahren vor dem BGH waren zwei Fälle, in denen sich Wohnungseigentümer jeweils gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft wehrten.

Im ersten Fall ging es darum, die Hebeanlage eines sogenannten Doppelparkers reparieren zu lassen. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion, die das Parken mehrerer Fahrzeuge übereinander ermöglicht.

Im zweiten Fall mussten die Fenster einer Dachgeschosswohnung ausgetauscht werden.

In beiden Fällen hatte die Eigentümerversammlung die Kosten für die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss (§ 23 Wohnungseigentumsgesetz, WEG) den klagenden Wohnungseigentümern auferlegt. Die Kostenlast für die Reparatur der Hebeanlage und den Austausch der Fenster sollten damit allein einzelne Mitglieder tragen – im ersten Fall die Teileigentümer der Doppelparker, im zweiten Fall der Eigentümer der Dachgeschosswohnung, da nur sie von den Maßnahmen profitierten.

Die betroffenen Eigentümer blieben in beiden Vorinstanzen mit ihren Anfechtungsklagen erfolglos. Die Kläger hatten sich darauf berufen, dass die defekte Hebeanlage bzw. die einzubauenden Fenster im Gemeinschaftseigentum stehen und deshalb die Reparatur- bzw. Einbaukosten von der Gemeinschaft zu tragen seien. Denn bei Gemeinschaftseigentum werden die für Instandsetzungen anfallenden Kosten grundsätzlich auf die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen verteilt (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG).

BGH räumt Eigentümergemeinschaft Gestaltungsspielraum bei Kostenverteilung ein

Entscheidend für den Rechtsstreit ist aber die seit 2020 geltende Regelung in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Diese sieht die Möglichkeit vor, dass die Wohnungseigentümer auch abweichende Kostenverteilungen beschließen können. Nicht abschließend geklärt war bislang aber die Frage, ob einzelne Miteigentümer auch für Kosten, die Gemeinschaftseigentum betreffen, alleine herangezogen werden können – wie dies in den beiden Verfahren der Fall war.

Der BGH entschied nun: Die entsprechenden Beschlüsse der Eigentümerversammlungen waren zulässig.

Im Fall des Doppelparkers war der BGH der Ansicht, der Beschluss über die Verteilung der Kosten sei weder nichtig noch anfechtbar. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründe die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gelte auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Dieses im Vergleich zur vorherigen Rechtslage weite Verständnis ergebe sich aus dem Gesetzeswortlaut.

Der Beschluss entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. § 19 WEG).

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 03/2024

Der BGH führte aus, dass den Wohnungseigentümern bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt ist. Bei einer Änderung der bisherigen Kostenverteilung dürften sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Bei der Kostenverteilung dürfe die Gemeinschaft berücksichtigen, wer überhaupt die Möglichkeit hat, die instandgesetzten Flächen oder Teile zu nutzen.

Daran gemessen sei der Beschluss nicht zu beanstanden. Durch die getroffene Regelung würden „nur die Teileigentümer der Doppelparker mit Kosten belastet, die – im Gegensatz zu den übrigen Wohnungseigentümern – auch einen Nutzen aus der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums an den Doppelparkern ziehen und denen die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums wirtschaftlich zugutekommt“.

Auch der Beschluss bezüglich der Dachfenster sei rechtmäßig und entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Dachflächenfenster selbst stünden zwar im Gemeinschaftseigentum, befänden sich aber allein im Bereich der Wohnung des Klägers, die in dessen Sondereigentum steht (§ 5 WEG). Der Kläger habe daher die alleinige Gebrauchsmöglichkeit an den Fenstern.

Es schade auch nicht, so der BGH, dass die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den konkreten Fall des Austauschs der Dachflächenfenster entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für künftige gleich gelagerte Fälle zu treffen. „Ob und in welcher Art und Weise in Folgebeschlüssen, die zuvor für eine einzelne Instandsetzungsmaßnahme beschlossene Änderung der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, kann nämlich nicht hypothetisch für künftige Fälle beurteilt werden, sondern nur für eine konkrete Maßnahme oder einen bereits gefassten, konkreten Beschluss“, so der BGH.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

Hinweisgeberschutz

Zuletzt hatten wir im vbw-info 11/2023 über die gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz informiert. Das Gesetz verpflichtet Unternehmen mit mindestens 50 Beschäftigten und sonstige Unternehmen, die in sensiblen Bereichen (Wertpapierdienstleistungen, Kreditwesen, Börse u.a.) tätig sind, zur Einrichtung „interner Meldekanäle“. Für Unternehmen des privaten Sektors mit 50 bis 249 Beschäftigten war eine Übergangsfrist für die Einrichtung einer internen Meldestelle bis zum 17. Dezember 2023 vorgesehen.

Für **kommunale und kreiseigene Unternehmen, die im Eigentum oder unter der Kontrolle von Gemeinden und Gemeindeverbänden stehen**, gilt die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb interner Meldestellen **nach Maßgabe des jeweiligen Landesrechts**.

Eine landesrechtliche Regelung für Baden-Württemberg gab es bisher nicht.

Nunmehr hat die Landesregierung BW ein entsprechendes Landesgesetz zur Umsetzung der EU-Richtlinie und des HinSchG beschlossen. Das Gesetz über die Einrichtung und den Betrieb interner Meldestellen auf kommunaler Ebene (kommunale Meldestellen Gesetz – KommMeldG) ist am **13. März 2024** in Kraft getreten. Es verpflichtet in § 1 Absatz 1 Gemeinden, Gemeindeverbände und solche Beschäftigungsgeber, die im Eigentum oder unter der Kontrolle von Gemeinden oder Gemeindeverbänden stehen, dafür zu sorgen, dass bei ihnen mindestens eine Stelle für interne Meldungen im Sinne von § 12 Absatz 1 Satz 1 des Hinweisgeberschutzgesetzes (HinSchG) vom 31. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 140) eingerichtet ist und betrieben wird, an die sich Beschäftigte mit Meldungen im Sinne von § 2 HinSchG wenden können (interne Meldestelle). Für die Einrichtung und den Betrieb der internen Meldestellen nach Satz 1 gelten die Bestimmungen des Hinweisgeberschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung entsprechend, soweit nicht etwas anderes bestimmt wird.

Nach Absatz 2 können mehrere nach Absatz 1 verpflichtete Beschäftigungsgeber eine gemeinsame interne Meldestelle einrichten und betreiben. Die Pflicht, Maßnahmen zu ergreifen und den Verstoß abzustellen, verbleibt bei dem einzelnen Beschäftigungsgeber.

Das Gesetz normiert in § 2 eine wichtige **Ausnahme** für Gemeinden und Gemeindeverbände mit weniger als 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern oder weniger als 50 Beschäftigten.

§ 2 – Ausnahmen – lautet:

§ 1 findet keine Anwendung für Gemeinden und Gemeindeverbände mit weniger als 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern oder weniger als 50 Beschäftigten sowie für solche Beschäftigungsgeber, die im Eigentum oder unter der Kontrolle von Gemeinden oder Gemeindeverbänden stehen, mit weniger als 50 Beschäftigten.

Den vollständigen Gesetzestext finden Sie [hier](#).

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

Urteil des BGH: Keine Nichtigkeit der während der Corona-Pandemie gefassten WEG-Beschlüsse

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 08.03.2024 (AZ: V ZR 80/23) entschieden, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **nicht** deshalb **nichtig** sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

Ob eine **Anfechtung** der gefassten Beschlüsse erfolgreich gewesen wäre, wurde nicht entschieden, da die einmonatige Anfechtungsfrist des § 45 Satz 1 WEG nicht eingehalten wurde.

Zum Hintergrund:

Im zugrundeliegenden Fall wurde vom Verwalter zu einer Eigentümerversammlung eingeladen, mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer, ihm unter Verwendung beigefügter Formulare eine Vollmacht und Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen, obwohl die Durchführung einer Versammlung in Präsenz aufgrund infektionsrechtlicher Bestimmungen verboten war. Der Einladungstext lautete: „Die Versammlung findet schriftlich am 24. November 2020 statt. Bitte (...) senden Sie uns die Vollmacht sowie das ausgefüllte Weisungsdokument zu.“

Weniger als 1/5 der stimmberechtigten Eigentümer kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten den Verwalter, sodass 4/5 der Eigentümer weder anwesend noch vertreten waren.

Aufgrund der verpassten Anfechtungsfrist mussten sich die Gerichte (nur) mit der Frage beschäftigen, ob die gefassten Beschlüsse nichtig sind und damit nicht in Bestandskraft erwachsen konnten.

Der BGH hat dies verneint: Zwar habe es im November 2020 aufgrund infektionsrechtlicher Bestimmungen ein Versammlungsverbot gegeben, dies ändere jedoch nichts an den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung. Für die Durchführung von Eigentümerversammlungen während der Corona-Pandemie habe der Gesetzgeber keine abweichenden Regelungen getroffen, sodass sich die Beschlussfassung immer nach den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gerichtet hätte.

Beim faktischen Ausschluss der Eigentümer von der Teilnahme gehe es um die Verletzung von Individualrechten beim Zustandekommen der Beschlüsse, die im Zweifel zu einer erfolgreichen Anfechtung, aber jedenfalls nicht pauschal zu einer Nichtigkeit der Beschlüsse führen würde.

Sofern ein Eigentümer in böswilliger Absicht gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll, kann unter Umständen eine Nichtigkeit angenommen werden (vgl. hierzu Urteil des BGH vom 20.07.2012, AZ: V ZR 235/11). Dies sei aber im entschiedenen Fall nicht erkennbar.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Hinweis für die Verwalterpraxis:

Die Gefahr einer erfolgreichen Beschlussanfechtung aufgrund Nichteinhaltung von Formalien ist immer gegeben. Bei der Art und Weise des Zustandekommens von Beschlüssen, also auch bei der Einladung zur Eigentümerversammlung, ist daher immer streng auf die Einhaltung sämtlicher Formalitäten und Fristen zu achten.

Was sich durch die Möglichkeit von reinen Onlineversammlungen, sofern der Gesetzgeber dies tatsächlich umsetzt, ändern wird, bleibt abzuwarten.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.

Die WTS informiert:

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – Steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)

Ab dem 01. Juli 2024 stellen die Kabelsignallieferungen keine umlagefähigen Betriebskosten mehr dar. Die Kabelnetzbetreiber stellen den Wohnungsunternehmen verschiedene Vertragsmodelle zur Auswahl. Der GdW hat beim BMF mit [Schreiben vom 31. Juli 2023](#) angefragt, wie sich die verschiedenen Vertragsmodelle der Kabelsignallieferung auf die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer auswirken.

Mit [Schreiben vom 15. Februar 2024](#) hat das BMF dazu Stellung genommen.

Was bedeutet die erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)?

Wohnungsunternehmen können die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, wenn sie ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen (begünstigte Tätigkeit) und daneben nur gesetzlich ausdrücklich zugelassene – unschädliche (aber nicht begünstigte) – Nebentätigkeiten ausüben. Das Ausüben einer schädlichen Tätigkeit führt zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Das hat zur Folge, dass die ansonsten von der Gewerbesteuer befreite Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes (= Vermietungstätigkeit des Wohnungsunternehmens) gewerbesteuerpflichtig wird.

Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit Mietern des Grundbesitzes, die aus anderen als den in § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a und b GewStG bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden, sind unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, wenn diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Zum Vertragsmodell 1: Mehrnutzervereinbarung

Hier kauft das Wohnungsunternehmen die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Mit einer Individualvereinbarung (Zusatzvertrag) rechnet das Wohnungsunternehmen mit dem jeweiligen Mieter über die Signallieferung ab.

Zum Vertragsmodell 2: Mehrnutzervereinbarung, wobei die Kabelsignallieferung als „Inklusivleistung“ zur Wohnungsüberlassung erfolgt

Auch hier kauft das Wohnungsunternehmen die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Im Unterschied zu Vertragsmodell 1 wird kein Zusatzvertrag mit dem jeweiligen Mieter geschlossen und auch kein Entgelt für die Signallieferung erhoben.

Beurteilung des BMF für Vertragsmodell 1 und 2

Das BMF beurteilt die beiden Vertragsgestaltungen gleich. Machen die Entgelte für Kabelsignallieferung nicht mehr als 5 % der Gesamteinnahmen aus, ist dies für die erweiterte Kürzung unschädlich. Soweit die 5 %-ige Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG überschritten wird, liegt eine schädliche Einnahme vor und die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist, weil eine schädliche Tätigkeit vorliegt, nicht mehr möglich.

Sollten Kabelsignale an Nicht-Mieter verkauft werden, liegt eine schädliche Tätigkeit vor, die die erweiterte Kürzung ausschließt.

Zum Vertragsmodell 3: Das Hausverteilstromnetz wird an einen TK-Anbieter unentgeltlich überlassen

Zum Vertragsmodell 4: Das Hausverteilstromnetz wird an einen TK-Anbieter entgeltlich überlassen

Beurteilung des BMF für Vertragsmodell 3 und 4

Die Überlassung eines Hausverteilstromnetzes durch das Wohnungsunternehmen an einen TK-Anbieter wertet das BMF als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung – unabhängig davon, ob die Überlassung unentgeltlich oder entgeltlich erfolgt.

Als Ansprechpartner steht Ihnen die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Hohe Str. 16, 70174 Stuttgart (Tel. 0711 16345 – 410, E-Mail: info@wts-vbw.de) gerne zur Verfügung.

Nachhaltigkeitsbericht nach den Regeln der ESRS – viel zu tun, aber in Kooperation machbar

Der Nachhaltigkeitsbericht nach den Regeln des ESRS wird ab dem Jahresabschluss 2025 für einige mittelständige Unternehmen als Teil des Lageberichtes zur Pflicht.

Auch Wohnungsunternehmen mit mehr als 25 Mio. EUR Bilanzsumme und mehr als 50 Mio. EUR Umsatz (inkl. Bauträgergeschäft) können, abhängig von der Rechtsform (GmbH, AG, etc.), betroffen sein.

Die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen hat zusammen mit dem GdW und dem VdW Rheinland-Westfalen bereits Anfang 2023 eine "CSRD-Arbeitsgruppe" ins Leben gerufen. Für Baden-Württemberg war die SWSG in der Arbeitsgruppe vertreten. Die Idee dahinter ist, dieses komplexe Thema zusammen zu erarbeiten und im Interesse aller Mitgliedsunternehmen und für alle Betroffenen oder Interessierten ein strukturiertes und abgestimmtes Vorgehensmodell zu entwickeln.

Nach 15 Monaten intensiver Arbeit mit hohem Ressourceneinsatz haben die Teilnehmer der CSRD-Arbeitsgruppe am 06.03.2024 im Rahmen eines Fachseminars in Düsseldorf die Ergebnisse und die Erfahrungen mit interessierten Unternehmen aus dem ganzen Bundesgebiet geteilt.

Neben einem ganzen Strauß an „fachlichen“ Ergebnissen wurden insbesondere auch Stolpersteine dargestellt und "lessons learned" aufgezeigt.

- „Verlieren Sie sich nicht in den Details – denken Sie immer an das große Bild“
- „Suchen sie pragmatische Lösungen“
- „Dokumentieren Sie jede Entscheidung und jeden Schritt auf dem Weg dahin“
- „Suchen Sie gleichgesinnte Unternehmen und gehen Sie das Thema gemeinsam an“

Die erarbeiteten Vorgehensmodelle und Ergebnisse werden derzeit als Relaunch in die GdW-Arbeitshilfe „AH 85“ eingearbeitet und dann allen Unternehmen zur Verfügung gestellt.

Aus Baden-Württemberg haben einige Unternehmen und auch wir als Verband teilgenommen. Wir alle waren uns einig: "Nicht nur teilgenommen, sondern auch viel mitgenommen". Wir werden eine "ESRS-Werkstattgruppe BaWü" ins Leben rufen. Die betroffenen Unternehmen werden wir gezielt ansprechen, interessierte Unternehmen sind gerne zur Mitarbeit eingeladen, melden Sie sich gerne bei uns.

Bei Fragen steht Ihnen Oliver Kulpanek (Tel. 0711 16345 – 353, E-Mail: kulpanek@vbw-online.de) gerne zur Verfügung.

Prüfung und Bilanzierung

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



NEUES AUS BERLIN: Referentenentwurf „Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD“ liegt vor

Der Referentenentwurf zur Umsetzung der EU-Richtlinie der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) liegt offiziell vor. Auch durch intensive Arbeit der Verbände konnte einiges erreicht werden:

- Die kleinen und mittelgroßen kommunalen und öffentlichen Unternehmen sollen aus Sicht des Bundes von der Pflicht zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes nach CSRD befreit sein, auch wenn sie nach der Gewerbeordnung u/o Satzung verpflichtet sind, wie große Unternehmen zu bilanzieren. Auf Ebene des Landes sind wir intensiv in Gesprächen, wie diese Regelung ins Landesrecht überführt werden kann. Es besteht Einigkeit, wie auch in allen anderen Bundesländern, die Bundesregelungen zum Wohl der Unternehmen umzusetzen. Auf Ebene des GdW laufen derzeit Abstimmungen, wie von Seiten der Wirtschaftsprüfung konstruktiv mit dem Thema umgegangen werden kann, sofern es bei den Unternehmen Satzungsregelungen gibt.
- Unsere Mitgliedgenossenschaften bleiben alle von der Pflicht zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes nach CSRD befreit, da die Anwendung sich ausdrücklich nur auf Genossenschaften bezieht, die mehr als 500 Mitarbeiter haben UND zusätzlich kapitalmarktorientiert sind.

Es zeigt sich, dass gemeinsame verbandsübergreifende politische Arbeit zum Wohl der Unternehmen Erfolge erzielen kann. Drücken wir nun alle die Daumen, dass die Inhalte des Referentenentwurfs Eingang in die Gesetze auf Ebene des Bundes und der Länder finden.

Die Grenzen zur Einordnung des Unternehmens in die Größenklassen sind von Bundestag und Bundesrat im „Gesetz zur Anpassung der Größenkriterien“ beschlossen worden.

Prüfung und Bilanzierung

vbw-info 03/2024

NEUES AUS BERLIN: Gesetz zur Anpassung der Größenkriterien von Bundestag und Bundesrat beschlossen

Das Gesetz zur Anpassung der Größenkriterien von Unternehmen wurde vom Bundestag und -rat beschlossen. Für alle Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2023 beginnen gelten folgende Grenzen:

Zwei von drei Kriterien werden nicht überschritten	Bilanzsumme in EUR	Umsatz in EUR	Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt
Kleinstkapitalgesellschaften	450.000	900.000	10
Kleine Kapitalgesellschaften	7.500.000	15.000.000	50
mittelgroße Kapitalgesellschaften	25.000.000	50.000.000	250
große Kapitalgesellschaften	zwei von drei Kriterien werden überschritten		

Die Unternehmen haben ein Wahlrecht, bereits für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2022 begonnen haben, die neuen Grenzen für Ihr Unternehmen anzuwenden. Die Grenzwerte gelten auch für die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD.

Prüfung und Bilanzierung

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



NEUES VOM CO2-AUFTEILUNGSGESETZ

Im Nachgang zu unseren Ausführungen zum CO₂-Aufteilungsgesetz haben uns einige Anfragen insbesondere zum Handling beim bevorstehenden Jahresabschluss erreicht.

Allgemein sei gesagt, dass die Arbeitshilfe 92 des GdW sehr gute Ausführungen zum Umgang mit dem Thema gibt. Wenn Schätzungen herangezogen werden, z.B. für einzelgasversorgte Wohnungen, sollten die Vorgehen und Ermittlung der Beträge ausreichend dokumentiert werden, sodass die Herangehensweise im Rahmen der Jahresabschlussprüfung nachvollzogen werden kann.

Gehen Sie ruhig auf Ihre Prüfer zu, diese sind bezüglich des Themas auch informiert.

Veränderungen bei den Mitgliedsunternehmen

- **Veränderung in der Führungsebene bei der Bezirksbaugenossenschaft Donaueschingen eG**
Bei der Bezirksbaugenossenschaft Donaueschingen eG fand ein Vorstandswechsel statt.
Zum 01. März 2024 wurden vom Aufsichtsrat **Andreas Callenbach** und **Uwe Schnekenburger** als Vorstände des Unternehmens bestellt.
Der bisherige Vorstand **Magnus Broghammer** schied zum 01. März 2024 aus dem Amt.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Baugenossenschaft Reichenbach an der Fils eG**
Der bisherige Vorstand **Bernhard Richter** hat sein Amt am 23. Februar 2024 mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Geschäfte des Unternehmens werden nach wie vor durch den Vorstand **Wolfgang Warth** im Hauptamt und **Heinz Scheef** im Nebenamt geführt.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG**
Am 29. Februar 2024 schied Vorstand **Karl-Heinz Welte** altersbedingt aus dem Unternehmen aus.
Die Unternehmensführung der Genossenschaft setzt sich nunmehr aus den Vorständen **Matthias Aigner** und **Andrea Scherer** zusammen.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG**
Zum 01. März 2024 wurde **Alexander Jung** zum Geschäftsleiter/Vorstand des Unternehmens bestellt.
Der bisherige Vorstand, bestehend aus **Manfred Wolf** (Vorstand im Hauptamt) und **Sven Landua** (Vorstand im Nebenamt), bleibt zunächst unverändert bestehen.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Baugenossenschaft Esslingen eG**
Seit Februar 2024 verstärkt **Andreas Grell** als kaufmännischer Vorstand die Baugenossenschaft Esslingen eG. Andreas Grell blickt auf eine langjährige Tätigkeit auf den unterschiedlichsten Positionen in der Bankenwelt zurück. Nach 30 Jahren ist der Diplom-Sparkassenbetriebswirt von der Sparkasse Dortmund im Jahr 2018 zur Sparkasse Südliche Weinstraße in der Pfalz gewechselt. Dort war er seit Januar 2019 stellvertretendes Vorstandsmitglied und für das gesamte Privatkundengeschäft verantwortlich.
Wie schon berichtet wurden letztes Jahr **Dr. Simone Planinsek** und **Herbert Schrade** (nebenamtlicher Vorstand) als Vorstände vom Aufsichtsrat der BGE ernannt.

Wir wünschen den neuen Gremienmitgliedern viel Erfolg im neuen Tätigkeitsbereich und den ausgeschiedenen Organmitgliedern alles Gute für die Zukunft.

Aus den Mitgliedsunternehmen

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Jubiläen im März 2024

Auf 100-jähriges Bestehen können im März zurückschauen:

- Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
- Baugenossenschaft Tiengen eG

Auf 75-jähriges Bestehen können im März zurückschauen:

- Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG
- Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg eG
- SVG Wohnen eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Tailfingen eG
- Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Wir gratulieren zum Jubiläum!

Wettbewerbe und Studien

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Neue Studie zum Mitarbeiterwohnen erschienen

Das Institut „RegioKontext“ hat erneut eine bundesweite Befragung von Arbeitgebern zum Thema Mitarbeiterwohnen durchgeführt. Die Studie belegt erneut eine hohe Relevanz des Themas Wohnraum in der Fachkräftegewinnung und stellt Forderungen an Bund, Länder und Kommunen, die steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die planungs- und genehmigungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnraum zu verbessern.

Die Studie und das Forderungspapier werden von mehreren wohnungswirtschaftlichen Verbänden, u.a. dem GdW, unterstützt. Die Studie finden Sie [hier](#), das Forderungspapier [hier](#).

Bei Rückfragen steht Ihnen Michael Roth, vbw (Tel. 0711 16345 – 110 oder E-Mail: roth@vbw-online.de), gerne zur Verfügung.



Wettbewerbe und Studien

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Veröffentlichung des BBSR „Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen“

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung berichtet in einer Online-Publikation anhand von Modellvorhaben über die Rahmenbedingungen und Determinanten für die Vereinbarkeit bezahlbarer Mieten und nachhaltiger Qualitäten durch eine Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten.

Sie können die Studie [hier](#) einsehen.

Veranstaltungen

vbw-info 03/2024



DigiKonSüd am 15 und 16. April 2024 in Ulm

Die Themen KI und Klima stehen in diesem Jahr im Fokus der **DigiKon Süd 2024**, der Digitalisierungstagung für die süddeutsche Wohnungswirtschaft, die am **15. und 16. April** in **Ulm** stattfindet. In Workshops, Vorträgen und Diskussionen geht es um praxistaugliche Digitalisierungslösungen für kleine und große Wohnungsunternehmen. Die Tagung ist eine Kooperationsveranstaltung des vbw und des VdW Bayern.

Alle Informationen zur Veranstaltung, den Workshops sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie [hier](#).

Veranstaltungen

vbw-info 03/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Karlsruher Rechtstag am 04. Juli 2024 – auch als Livestream

Wir freuen uns, Sie zum **Karlsruher Rechtstag** am **04. Juli 2024** einladen zu dürfen.

Die Teilnahme ist ebenfalls als Livestream möglich. Neben einem Überblick über aktuelle Urteile aus dem WEG- und dem Mietrecht beschäftigen wir uns in diesem Jahr u.a. mit rechtlichen Fragen beim Einsatz von KI in der Personalarbeit. Ebenfalls auf der Agenda steht das Thema „Bauträgerrecht - Mängelmanagement, Abnahme und Gewährleistungsansprüche“. Ein Ausblick auf aktuelle Rechtsentwicklungen durch Frau RAin Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, rundet das Programm ab.

Zum vollständigen Programm und zur Anmeldung gelangen Sie hier.

Fachvortrag der Dr. Klein Wowi Finanz AG am 03. April 2024 zum Thema Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

Dr. Klein Wowi Finanz AG, Stuttgart – Partnerunternehmen des vbw – entwickelt Software- und Beratungslösungen für die Wohnungswirtschaft. Die Experten des Unternehmens bieten ganzheitliche Unternehmensberatung, innovative Finanzierungs- und Versicherungskonzepte sowie smarte digitale Lösungen.

Am **03. April 2024, 10.00 Uhr**, lädt die Dr. Klein Wowi Finanz AG zu einem weiteren vierteljährlichen Fachvortrag zum Thema **Finanzmarkt Wohnungswirtschaft** mit aktuellen Entwicklungen und Trends ein. Peter Stöhr, Vorstand der Dr. Klein Wowi Finanz AG, schafft regelmäßig speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft abgestimmte Ein- und Ausblicke zur Entwicklung von Zinsmärkten, Finanzierungsangeboten und Anbietern.

Weitere Hinweise zum Online-Seminar und Informationen zur Anmeldung finden Sie [hier](#).

GdW-Webinar „Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern: Status Quo. Erfahrungen. Möglichkeiten.“ am 11. April 2024, 10:00 – 12:00 Uhr

Der GdW veranstaltet ein Webinar zum **Thema „Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern: Status Quo. Erfahrungen. Möglichkeiten.“** Sie sind herzlich zur Teilnahme eingeladen.

Das **Webinar** wird am **11. April von 10:00 – 12:00 Uhr via Zoom** stattfinden.
Sie finden hier den [Link zur Anmeldung](#).

Die Online-Veranstaltung bildet den vorläufigen Abschluss der Arbeit zum **Praxis-Leitfaden „Wärmepumpen in Mehrfamilien-Bestandsgebäuden“**, den der GdW in Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie-Agentur, dem Bundesverband Wärmepumpe sowie dem Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme erstellt hat.

Die Veranstaltung widmet sich der Frage, wie auch Mehrfamilienhäuser im Bestand zuverlässig über Wärmepumpen mit Wärme versorgt werden können. Die Herausgeberinnen und Herausgeber des in Kürze erscheinenden Praxis-Leitfadens für Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern geben in kurzen Impulsvorträgen einen Überblick über die Einsatzmöglichkeiten von Wärmepumpensystemen in diesem Gebäudetyp mit besonderem Fokus auf technische Lösungen und Versorgungskonzepte. Anhand von gelungenen Praxisbeispielen leiten sie Hinweise und Handlungsempfehlungen für Konzeption, Planung und Betrieb der Anlagen ab.

Im Anschluss an die Präsentationen beantworten die Referentinnen und Referenten live Ihre Fragen. Die detaillierte Agenda finden Sie auf der [Website](#) des Gebäudeforums klimaneutral.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an Michel Böhm, GdW, per Telefon unter +49 30 82403-178 oder via E-Mail an boehm@gdw.de.

Veranstaltungen

vbw-info 03/2024



IfG Geno-Convention am 15. April 2024 in Münster

Am **15. April 2024** findet die **IfG Geno-Convention** in **Münster** statt.

Unter dem Themenschwerpunkt „Transformation der genossenschaftlichen Arbeitswelt: Strategische Positionierung im Wandel“ werden verschiedene namhafte Referenten Vorträge halten; die Veranstaltung endet mit einer Podiumsdiskussion.

Weitere Hinweise zu dieser Tagung und Informationen zur Anmeldung finden Sie [hier](#).

Einladung zum 11. Fachsymposium „Circular Economy im Hochbau“ am 16. April 2024

Am **16. April 2024** findet das **11. Fachsymposium: „Circular Economy im Hochbau – Gemeinsam zirkulär Bauen und Gestalten“** in **Stuttgart** statt.

Gerne leiten wir Ihnen die Einladung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zu dieser Veranstaltung weiter.

Die Kreislaufwirtschaft im Bausektor steht traditionell im Mittelpunkt des Fachsymposiums – seit mittlerweile mehr als 10 Jahren. Baubestand zu bewahren und zu ertüchtigen, bei Sanierung und Rückbau wertvolle Rohstoffe in den Wirtschaftskreislauf zurückzuführen, auf recyclinggerechte Konstruktions- und Materialverbunde zu achten, sind die Kernpunkte, die auch im Jahr 2024 im Mittelpunkt dieses Informations- und Erfahrungsaustausches stehen werden.

Weitere Informationen zur Veranstaltung entnehmen Sie bitte dem Programm in der [Einladung](#).

Die nächsten Lehrgänge bei der AWI (mit ESF-Förderung!)

Die AWI bietet im Jahr 2024 eine Reihe von Lehrgängen für Sie und Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an, für die wir auch in diesem Jahr eine Förderung durch den Europäischen Sozialfonds (ESF) beantragt haben. Durch die Förderung reduziert sich für Teilnehmerinnen und Teilnehmer das Lehrgangsentgelt um 30 %. Teilnehmerinnen und Teilnehmer ab 55 Jahre profitieren sogar von einer Ermäßigung von 70 %!

Im Jahr 2024 haben wir bislang die nachfolgenden Lehrgangstarts vorgesehen:

- **15. Mai und 21. November: Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (ESF-Förderung möglich!)**

Im Mittelpunkt der Fortbildung stehen vor allem die Inhalte des WEG sowie die, für die Tätigkeit des Immobilienverwalters relevante praktische Anwendung. Die Fortbildung bereitet Sie auf die IHK Prüfung zum Zertifizierten Verwalter / zur Zertifizierten Verwalterin vor. Der Kurs findet in enger Kooperation mit dem Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. (VDIV BW) statt. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

- **16. September: Immobilien-Techniker/in – Bautechnik und Architektur für Kaufleute (ESF-Förderung möglich!)**

Kaufmännische Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen, Verwalter und Immobilienmakler profitieren von bautechnischem Wissen im Gespräch mit Kunden, Handwerkern, Architekten und Bauträgern. Die Fortbildung vermittelt bautechnisches Verständnis und sensibilisiert für kritische Fragestellungen. Teilnehmer erhalten umfassende Einblicke in die Bereiche der Planungsgrundlagen, der Bautechnik und der Haustechnik. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

- **10. Oktober: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (Förderung über Aufstiegs-BAföG möglich!)**

Auf Basis der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau (IHK) werden die Themen in dieser Fortbildung weiter vertieft. Die Fortbildung bereitet auf die externe, bundeseinheitliche IHK Prüfung vor und umfasst die 6 Handlungsbereiche des Rahmenlehrplans der IHK. Immobilienfachwirte übernehmen regelmäßig verantwortungsvolle Aufgaben, bewerten immobilienwirtschaftliche Sachverhalte, bearbeiten systematisch komplexe Problemstellungen und managen immobilienwirtschaftliche Projekte alleine oder im Team. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

- **11. November: Geprüfte Fachkraft für Gebäudemanagement (ESF-Förderung möglich!)**

Der Hausmeister hat sich zu einer gefragten Servicekraft mit einem vielfältigen Einsatzgebiet entwickelt. Gerade im immer komplexer werdenden Bereich der Haustechnik müssen Hausmeister einen umfangreichen und hochtechnischen Aufgabenbereich abdecken. Aber auch als Ansprechpartner vor Ort werden Hausmeister oftmals mit Nachbarschaftskonflikten konfrontiert und müssen sich beispielsweise bei der Wohnungsabnahme auch mit rechtlichen Bestimmungen auseinandersetzen. Der Kurs befähigt die Teilnehmer, die entsprechenden Aufgaben sicher und zuverlässig zu meistern. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, eine ausführliche Beratung und Rückfragen unter der Nummer 0711 16345 – 601 oder via E-Mail an info@awi-vbw.de zur Verfügung.

Aus- und Weiterbildung

vbw-info 03/2024



GdW-Stipendium für die besten Azubis

Der GdW wird auch in diesem Jahr wieder die besten Absolventen der Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau mit der Vergabe von drei Stipendien für ein berufsbegleitendes Studium an einer von den Mitgliedsunternehmen eingerichteten Hochschule durch die Übernahme der anfallenden Studiengebühren in Höhe von 75 % unterstützen.

Weitere Informationen zur Bewerbungsfrist und den einzureichenden Unterlagen erhalten Sie per E-Mail in den kommenden Wochen oder auf der [GdW Homepage](#).