

Wohnungspolitik

- Kommunalwahl 2024 – Positionspapier des vbw
- Landesförderung für Städtebaumaßnahmen
- Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungsnot beschlossen
- Wohnungsbautag 2024 mit Studien und Forderungskatalog

Verbandsinformationen

- Ergebnisse des Verbandstags am 25. April 2024
- vbw-Jahresrückblick 2023
- Aufnahme neues Partnerunternehmen
- Treffen des vbw-Netzwerks Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema KI
- KoWo-Frühjahrstagung zu Wegen aus der Wohnungsbaukrise
- Kaserne wird zu Wohngebiet – Exkursion des Studiengangs Immobilienwirtschaft am 10. April 2024 zum Großprojekt Weinberg in Ulm; Reihe „Immobilienmarketing und Maklerwesen“ bei Prof. Dr. Stephan Kippes
- Angebot Postversand / Versanddienstleistungen
- hansgrohe Handbrausen-Aktion des GdW

Gesetzgebung und Recht

- Einigung zur Mietpreisbremse
- Solarpaket I: Neue Regeln für Mieterstrom und Balkonkraftwerke
- BGH zu den Pflichten des WEG-Verwalters bei Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft
- eRechnung ab dem 01. Januar 2025
- Ende der Betriebskostenumlage für den Breitband-/TV-Anschluss – Weitere Informationen
- Möglichkeit der Fristverlängerung - Selbsterklärung nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 StromPBG/ § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPG
- April 2024 GdW Arbeitshilfe 92 - „Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten“ - 2. Fassung, Stand 22. März 2024
- GdW-Information 170 „Steuerbare Verbrauchseinrichtungen in der Wohnungswirtschaft“
- BGH zur Quotenabgeltungsklausel bei Individualvereinbarungen
- BGH zu den Voraussetzungen einer öffentlichen Zustellung an einen Wohnungseigentümer
- Informationen des AGV zu den VBG-Beiträgen

Steuerfragen

- Die WTS informiert zum Wachstumschancengesetz
- Die WTS informiert zur Umsatzsteuer: Ergänzungsschreiben des BMF zur Umsatzsteuer bei PV-Anlagen

Inhaltsverzeichnis

vbw-info 04/2024

Prüfung und Bilanzierung

- Gratulation zur zertifizierten Prüfungsleiterin

Aus den Mitgliedsunternehmen

- Veränderungen bei den Mitgliedsunternehmen
- Jubiläen im April 2024
- BG Wangen meets Landesgartenschau 2024

Veranstaltungen

- Karlsruher Rechtstag am 04. Juli 2024 – auch als Livestream
- Grünflächen naturnah und klimaresilient gestalten – Workshop und Exkursion nach Tübingen in Kooperation mit dem vbw am 14. Juni 2024, bei der GWG Tübingen

Aus- und Weiterbildung

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

Kommunalwahl 2024 – Positionspapier des vbw

Am 09. Juni 2024 finden in Baden-Württemberg die **Kommunalwahlen** statt.

Im Laufe des nun beginnenden Wahlkampfes wird die kommunale Wohnungspolitik vielerorts intensiv diskutiert werden. Der vbw hat deshalb das **Positionspapier „Kommunalwahl 2024 – Maßnahmen für eine effiziente kommunale Wohnraumpolitik“** erstellt, das Sie [hier](#) finden.

Das Papier enthält Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Kommunen, deren Umsetzung wesentlich zur Entstehung von mehr und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum beitragen kann. Kommunen sind relevante Akteure, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch ihre Bodenpolitik haben sie es beispielsweise in der Hand, wer Grundstücke zu welchen Konditionen erhält und welche Anforderungen gestellt werden (z.B. Stellplatzquote). Außerdem können sie Spielräume der Landesbauordnung und der Bauleitplanung nutzen sowie Verfahren vereinfachen und beschleunigen.

Gerne können Sie das Positionspapier an Ihre kommunalen Vertreter weiterleiten und es in Ihren Gesprächen vor Ort nutzen, um unsere Forderungen während und auch nach dem Wahlkampf in die kommunalpolitische Debatte einzubringen.

Für Rückfragen und weitere Informationen steht Ihnen Michael Roth vom vbw (Telefon: 0711 16345 – 110; E-Mail: roth@vbw-online.de) gerne zur Verfügung.

Landesförderung für Städtebaumaßnahmen

Das Land stellt den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 235 Millionen EUR für 302 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in 274 Städten und Gemeinden im Land zur Verfügung.

Im Zuge der geförderten Maßnahmen sollen insgesamt rund 25.400 Wohnungen entstehen. Das Programm ist auch in diesem Jahr um ein Mehrfaches überzeichnet. Die Palette der geförderten Maßnahmen ist breit gefächert: Wichtige Schwerpunkte sind unter anderem die Schaffung von Wohnraum, Gewerbe-flächenentwicklung, Klimaschutz, Entwicklung der öffentlichen Räume und Nahversorgung. Die Förderhöhe beträgt für die berücksichtigten Maßnahmen insgesamt 234,79 Millionen EUR – davon rund 76,4 Millionen EUR vom Bund.

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungsnot beschlossen

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat dem Bundeskabinett einen Entwurf zum **Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP W)** vorgelegt, der am 24. April 2024 beschlossen wurde.

Der GdW hat die Erarbeitung des NAP W in beratender Funktion begleitet und in der Lenkungsgruppe des BMWSB stellvertretend für die Wohnungs- und Immobilienverbände BFW, Haus & Grund und ZIA mitgewirkt. Ziel des NAP ist es, die Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beseitigen. Der GdW befürchtet jedoch, dass der nun beschlossene Handlungsleitfaden nicht ausreicht, um dieses ambitionierte Ziel der Bundesregierung zu erreichen. Hintergrund ist eine unzureichende Planung von Zeiten, Maßnahmen und Kosten und vor allem eine unzureichende Anerkennung marktwirtschaftlicher Prinzipien und Wirkungszusammenhänge, auf die der GdW im Verlaufe der Erstellung des NAP W mehrfach hingewiesen hat. Insbesondere mietrechtliche Maßnahmen wie die Verlängerung der Mietpreislösung und die Reduzierung von Kapazitätsgrenzen hält die Wohnungswirtschaft nicht für geeignet, um die Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland zu reduzieren.

Den NAP W finden Sie [hier](#), die Stellungnahme der Wohnungswirtschaftlichen Verbände können Sie [hier](#) einsehen.

Wohnungsbautag 2024 mit Studien und Forderungskatalog

Beim **Wohnungsbautag 2024** legte das Verbändebündnis aus Bau-, Wohnungs- und Mietverbänden der Politik zwei Studien und ein Forderungspapier vor. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Econ) hat die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus untersucht, das Bauforschungsinstitut ARGE (Kiel) beschreibt in seinem Bericht den Wohnungsbau 2024 in Deutschland – Kosten, Bedarf, Standards.

Darauf basieren die Forderungen des Verbändebündnisses wie

1. Verstärkung der Finanzierungsrahmenbedingungen in der Förderung des Neubaus, insbesondere für soziales und bezahlbares Bauen und Wohnen
2. Stopp von weiteren, ordnungsrechtlichen, förderrechtlichen Standardanhebungen bei der Errichtung von Wohnraum
3. Neujustierung von Breiten- und Spitzenförderung

Das Pressepapier, die Studien und die Forderungen finden Sie unter folgendem Link:
www.wohnungsbautag.de

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024



Ergebnisse des Verbandstags am 25. April 2024

Am 25. April 2024 hat der **Verbandstag des vbw** stattgefunden – mit Exkursionen und einer Abendveranstaltung am Vortag und der öffentlichen Veranstaltung am Vormittag sowie der Mitgliederversammlung am Nachmittag. Bei der Mitgliederversammlung fielen die Entscheidungen einstimmig. Der Jahresabschluss wurde festgestellt, die Ergebnisverwendung beschlossen sowie Vorstand und Verbandsrat entlastet. Peter Bresinski berichtete, dass der Verbandsrat in der Sitzung am 19. März 2024 Gernot Schober für weitere fünf Jahre bestellt und in seinem Amt als Prüfungsdirektor bestätigt hat.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung finden Sie im Mitgliederbereich auf unserer Homepage unter der Rubrik vbw Organisation / Verbandstage und unter diesem [Link](#).

Verbandstag 2024: „Beständig, verlässlich, innovativ – gemeinsam aus der Krise!“

In einer intensiven, wohnungspolitisch orientierten öffentlichen Veranstaltung sprachen Ministerpräsident Winfried Kretschmann, Heidelbergs Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner und vbw-Präsident Peter Bresinski über die baden-württembergische Wohnungspolitik, die Leistungen und Forderungen der Wohnungswirtschaft im Land und den Wohnungsbauzuwachs in Heidelberg. Vor den rund 300 Teilnehmern im HCC ging außerdem Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in seinem Vortrag auf die Frage ein, ob Bauen und Wohnen immer noch die soziale Frage unserer Zeit sei. Er machte auf die weiterhin krisenhafte Situation beim Wohnungsbau aufmerksam.

Lesen Sie [hier](#) mehr dazu.

vbw-Jahresrückblick 2023

Anlässlich des vbw-Verbandstags 2024 in Heidelberg haben wir wieder alles Wichtige aus dem vergangenen Geschäftsjahr zusammenfasst.

Herzliche Einladung zum [vbw-Jahresrückblick 2023](#) – Klicken Sie sich rein!

- **Wie ist das Jahr 2023 für den vbw und die Wohnungswirtschaft gelaufen?**

Welche Projekte hat der vbw umgesetzt und was hat er erreicht? Der vbw-Vorstand, Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle und Prüfungsdirektor Gernot Schober, geben per Videobotschaft Antworten auf diese Fragen.

- **Was ist in den vbw-Mitgliedsunternehmen passiert?**

Eine Auswahl der vielfältigen Projekte sowie der Auszeichnungen aus dem Jahr 2023 können Sie in Filmform sehen.

- **Was waren unsere Highlights in 2023?**

Gerne schauen wir auf die zahlreichen Veranstaltungen, Begegnungen und Ereignisse des vergangenen Jahrs zurück.

- **Was ist 2023 passiert im vbw-Netzwerk passiert?**

Hier erhalten Sie einen Überblick über die spannenden Themen unserer Fachausschüsse und Arbeitskreise.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Ansehen und Stöbern!

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024



Aufnahme neues Partnerunternehmen

Der vbw freut sich über den Beitritt eines neuen Partnerunternehmens:

- **Ampeers Energy GmbH (Platin-Partner)**

Weitere Informationen zu unseren Partnerunternehmen finden Sie [hier](#).

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024



Treffen des vbw-Netzwerks Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema KI

Das Thema **Künstliche Intelligenz** stand im Zentrum des Treffens beim **Netzwerk Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im vbw**: Ein spannendes Werkzeug mit vielen Chancen, das aber mit Bedacht einzusetzen ist. Die Kontrolle durch den Menschen bleibt unerlässlich.

Danke für den Impuls durch Timo Wanke vom GdW und dem Verein DigiWoh und dem guten Austausch unter den Kolleginnen und Kollegen in Präsenz und hybrid. Und auch einen herzlichen Dank an unsere Gastgeberin, die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG.

Über neue Netzwerkteilnehmer aus der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der vbw-Mitgliedsunternehmen freuen wir uns. Bitte melden Sie sich gerne bei Marion Schubert unter schubert@vbw-online.de.

KoWo-Frühjahrstagung zu Wegen aus der Wohnungsbaukrise

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg diskutierten auf ihrer Frühjahrstagung in Waiblingen mit Fachleuten und Politik über Möglichkeiten, Wege aus der aktuellen Krise des Wohnungsbaus zu finden.

Dr. Frank Pinsler, Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft, begrüßte über 60 Mitglieder, Referenten und Gäste zur Frühjahrstagung im neu renovierten Sitzungssaal des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises in Waiblingen. Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Nicole Razavi MdL, eröffnete die Veranstaltung mit einem Impulsvortrag mit dem Titel „Beschleunigen, Erleichtern, Möglichmachen: Planen und Bauen in Baden-Württemberg“. Darin zeigte sie die Vorhaben der Landesregierung auf, mit einer geänderten Landesbauordnung und der umfassenden Digitalisierung der Genehmigungsprozesse für eine Erleichterung für den Wohnungsbau zu sorgen.

Als Referenten zeigten Matthias Günther, Geschäftsführer des Pestel-Institutes und Prof. Dr. Steffen Sebastian die unterschiedlichen Aspekte der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt auf.

Für Matthias Günther genießt der Wohnungsneubau höchste Priorität. Gemäß der aktuellen Pestel-Studie fehlen in Baden-Württemberg über 200.000 Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung. Es gälte daher, alle Barrieren abzubauen, um Wohnungsneubau zu ermöglichen. Er plädiert für ein bundeweites Förderprogramm von 50 Mrd. EUR für den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Prof. Dr. Steffen Sebastian von der Uni Regensburg wies in seinem Vortrag darauf hin, dass die Wohnfläche hierzulande oft ungerecht verteilt ist und ein Großteil der aktuellen Themen über eine bessere Verteilung der Wohnflächen gelöst werden könnten. Um dies zu erreichen, wäre es unbedingt notwendig, die direkten und indirekten Mietpreisbremsen zu lösen, damit die ökonomischen Rahmenbedingungen auch im Wohnungsmarkt wirken können. Bestehende Mietverhältnisse würden derzeit zum Nachteil der Mietinteressenten mietrechtlich überproportional geschützt. Eine Abschaffung der Kappungsgrenze und des Vergleichsmietensystems wären aus seiner Sicht dringend geboten, wobei eine Anpassung schrittweise erfolgen könnte.

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion wurden die Vorträge und die politischen Positionen der im Landtag vertretenen Parteien deutlich. Gemeinsam mit KoWo-Vorsitzendem Dr. Frank Pinsler diskutierten Dr. Natalie Pfau-Weller MdL (CDU), Klaus Ranger MdL (SPD) und Friedrich Haag MdL (FDP) die unterschiedlichen politischen Positionen. Die daraus abgeleiteten Lösungsansätze in Bezug auf die Erleichterung des Bauens in Baden-Württemberg und des Mietrechts wiesen dabei erhebliche Unterschiede auf.

Dr. Natalie Pfau-Weller MdL begrüßte die von Ministerin Nicole Razavi MdL vorgestellte geplante Novellierung der Landesbauordnung, die wesentliche Erleichterungen schaffen wird. Für Klaus Ranger MdL genießt der Mieterschutz hohe Priorität. Im Gegensatz dazu betonte Friedrich Haag MdL, dass auch im Wohnungsmarkt nur mehr gebaut werden könne, wenn neue Baugebiete ausgewiesen werden würden. Einig waren sich alle Beteiligten, dass eine Senkung der Grunderwerbssteuer eine schnelle Entlastung bringen kann und in den aktuellen Gesprächen zwischen den Fraktionen mit hoher Priorität verfolgt werden sollte.

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024



Einigkeit bestand auch darin, dass bestehende bürokratische Hemmnisse beim Bauen abgebaut und auch aktuelle Baustandards dringend geprüft werden müssen.

Stellvertretend für alle kommunalen Wohnungsunternehmen stellte Dr. Frank Pinsler fest, dass ein „gemeinsames Handeln aller politischer Akteure von Bund, Land und Kommunen, Architekten Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen notwendig sein wird, um die aktuellen Probleme lösen zu können. Gegenseitige Verantwortungszuweisung hilft da nicht weiter“.

Kaserne wird zu Wohngebiet – Exkursion des Studiengangs Immobilienwirtschaft am 10. April 2024 zum Großprojekt Weinberg in Ulm; Reihe „Immobilienmarketing und Maklerwesen“ bei Prof. Dr. Stephan Kippes

Wie wird aus einem Kasernenareal ein nachhaltig konzipiertes und sozial ausgewogenes Wohngebiet? Mit dieser Frage beschäftigten sich 75 Immobilienwirtschafts-Studierende der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) vor Ort mit Experten aus der Praxis am konkreten Beispiel des neuen Wohngebiets Weinberg in Ulm.

Vor zehn Jahren endete die militärische Nutzung der Hindenburg Kaserne auf dem Eselsberg in Ulm. Auf dem knapp neun Hektar großen Areal entsteht das Wohngebiet Weinberg. In dem neuen Stadtquartier werden rund eintausend Wohneinheiten gebaut, sozial ausgewogen, mit einer vielfältigen Nachbarschaft und auf Basis von umfassenden Beteiligungsprozessen. Was sich bisher bei einem der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte in Ulm getan hat und was weiter geplant ist, das erläuterte Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) Studierenden des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der HfWU vor Ort. Ergänzende Erläuterungen zum Wohnungsmarkt und den Herausforderungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen gab es zudem von Thomas Wöckel, Referent Digitalisierung und Prozessorganisation im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw).

Zum besonders spannenden Praxisbeispiel für die Studierenden macht das Wohngebiet Weinberg nicht nur die Konzeption als öffentlicher Begegnungsraum und Innovationsquartier (Smart City), sondern auch etwa die Verwendung von recyceltem Beton und anderen wiederverwerteten Baumaterialien, die Erstellung von Holzhybridgebäuden, eine angestrebte 20-prozentige E-Mobilität, eine integrierte WG mit schwerstbehinderten Kindern, ein Sozialstützpunkt und eine Polizeistation. Organisiert wurde die Exkursion zu dem Großprojekt von HfWU-Professor Dr. Stephan Kippes im Rahmen der Reihe „Immobilienmarketing und Maklerwesen“.

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Angebot Postversand / Versanddienstleistungen

Der Versanddienstleister VRG Curanus hat für die Mitgliedsunternehmen im GdW eine vergünstigte Preisliste aufgelegt. Hier können Versanddienstleistungen wie z.B. der Versand der Betriebskostenabrechnungen, Druckleistungen, etc. zu vergünstigten Preisen gebucht werden.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten dem beigefügten [Informationsflyer](#) und der [Preisliste](#) oder sprechen Sie direkt mit:

Tim Klockzien
Vertrieb VRG Curamus
T: 0441 3907 - 315
M: 0151 146 303 84
tim.klockzien@vrg.de

Verbandsinformationen

vbw-info 04/2024



hansgrohe Handbrausen-Aktion des GdW

Der GdW hat mit der Firma hansgrohe eine Aktion ausgehandelt, in deren Rahmen Sie die Pulsify Select S Handbrause 105 1jet EcoSmart+ chrom zum Vorzugspreis beziehen können.

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Einigung zur Mietpreisbremse

Mit Rundschreiben vom 11. April 2024 an die Geschäftsführer und Vorstände unserer Mitgliedsunternehmen haben wir Sie darüber informiert, dass sich die Ampel-Parteien am 10. April 2024 nach langer Auseinandersetzung auf die bereits im Koalitionsvertrag vorgesehene Verlängerung der sogenannten Mietpreisbremse bis 2029 geeinigt haben. Damit soll auf die schwierige Situation in vielen Wohnungsmärkten reagiert werden.

Die „Mietpreisbremse“ sorgt bekanntlich dafür, dass die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags im Grundsatz nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Sie wurde im Juni 2015 eingeführt. Seitdem können die Bundesländer Gebiete festlegen, in denen die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt ist. Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten bei Neubau, Sanierung oder wenn die Miete des Vormieters höher war.

Im Jahr 2019 wurden die Vorschriften durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe zu Mietbeginn verschärft. In Mietverhältnissen, die nach dem 01. Januar 2020 begründet wurden, können Mieter überzahlte Miete bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend zurückfordern. Zudem erhielten Städte und Gemeinden mit der Gesetzesänderung bis zum 31. Dezember 2025 die Möglichkeit, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu definieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.

Nicht Gegenstand der Einigung zu den Änderungen im Mietrecht sind bislang die (ebenfalls im Koalitionsvertrag enthaltene) Absenkung der Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten oder die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von sechs auf sieben Jahre.

Der GdW hat zur Einigung bezüglich der Mietpreisbremse am 10. April 2024 eine [Pressemitteilung](#) herausgegeben.

Über den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens werden wir berichten.

Solarpaket I: Neue Regeln für Mieterstrom und Balkonkraftwerke

Das „**Solarpaket I**“ zum Ausbau von Photovoltaik hat im Schnellverfahren am 26. April 2024 Bundestag und Bundesrat passiert. Das **Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung** soll nun zeitnah in Kraft treten. Vorab möchten wir Sie über die für die Wohnungswirtschaft wesentlichen Themen informieren.

Der Ausbau der Photovoltaik soll mit einer Vielzahl von Maßnahmen vorangetrieben und beschleunigt werden. Geplant sind u. a. Erleichterungen beim Mieterstrom und bei der Installation von privaten Photovoltaikanlagen und Steckersolargeräten – auch „Balkonkraftwerke“ genannt.

Balkonkraftwerke:

- Balkonkraftwerke müssen künftig nicht mehr beim Netzbetreiber angemeldet werden. Eine Registrierung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur soll ausreichen – und die Eintragung auf wenige Daten beschränkt werden.
- Bei Balkon-PV-Anlagen wird nach der neuen Gesetzeslage die zulässige Größe der Anlagen auf eine installierte Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer mit bis zu 800 Watt höhere Wechselrichterleistung – statt bisher 600 Watt – erhöht.
- Die Balkonanlagen sollen übergangsweise hinter jedem vorhandenen Zählertyp betrieben werden dürfen. Das schließt Zähler ohne Rücklaufsperr ein: Diese Geräte laufen rückwärts, wenn mehr Energie in das öffentliche Stromnetz eingespeist als verbraucht wird – was bislang verboten ist und einen Zählertausch nötig macht. Die rückwärtsdrehenden Zähler und normale Einrichtungszähler mit Rücklaufsperr sollen jedoch nur so lange geduldet werden, bis die Messstellenbetreiber moderne Zweirichtungszähler einbauen.

Mieterstrom:

Für den Betrieb einer Solaranlage in einem Haus mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen oder Gewerbemieter sieht das Gesetz weniger Bürokratie vor.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Unter anderem sollen die detaillierten Vorgaben zu Rechnungslegung, Vertragsinformationen und Verbrauch wegfallen. Dafür ist ein neues Modell der „**Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung**“ geplant. Der Hauptunterschied ist, dass der Vermieter bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht zum Energieversorger wird und die Mieter die freie Wahl des Lieferanten behalten, während sie anteilig Strom über einen Gebäudestromvertrag beziehen. Auch unterscheidet sich die **gemeinschaftliche Gebäudeversorgung** vom etablierten Mieterstrom-Modell bei Förderung und Vergütung.

Als Letztverbraucher kommen nicht mehr nur, wie ursprünglich vorgesehen, Mieter oder Eigentümer in Frage, sondern auch sonstige Letztverbraucher im Gebäude. In einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung gewonnener Strom darf auch zwischengespeichert werden.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024



Erweiterung der Förderung

Solaranlagen unter dem Mieterstrom-Modell sollen künftig auch auf gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen, wie Garagen **gefördert** werden, jedenfalls solange der Strom auf dem Weg zum Verbraucher nicht durch das allgemeine Stromnetz fließt.

Duldungspflicht auf öffentlichen Flächen

Die Betreiber von Solaranlagen dürfen zukünftig ihre Anschlussleitungen über Grundstücke in öffentlichem Besitz legen und diese zu deren Wartung betreten.

Sobald das Gesetz in Kraft tritt, werden wir weiter informieren.

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

BGH zu den Pflichten des WEG-Verwalters bei Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 26. Januar 2024 (AZ: V ZR 162/22) entschieden, dass es zu den Pflichten des WEG-Verwalters gehört, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen, sofern die von ihm verwaltete GdWE mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen hat.

Es gehöre zum Pflichtenkatalog des Verwalters, im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft „wie ein Bauherr“ sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind. Die in § 632a BGB geregelten Voraussetzungen hierfür müsse jeder Verwalter kennen.

Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidrig gezahlter Abschläge scheidet aus, solange noch eine vertragsgerechte Leistung im Wege der (Nach-)Erfüllung gegen den Werkunternehmer herbeigeführt werden könne.

Zum Hintergrund:

Im Juli 2019 beschloss eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Erneuerung der Dacheindeckung mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 EUR. Nach Auftragsvergabe zahlte der Verwalter aus den Mitteln der GdWE insgesamt 104.500,00 EUR, aufgeteilt auf elf Teilzahlungen, für die z.T. keine Abschlagsrechnungen gestellt wurden.

Die Arbeiten am Dach wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Die GdWE hat den Verwalter wegen schuldhafter Pflichtverletzung auf Erstattung der gezahlten Abschlagszahlungen, hilfsweise Zug um Zug gegen Abtretung seiner Ansprüche gegen den Dachdecker, verklagt.

Bereits mit Urteil vom 19. Juli 2019 (AZ: V ZR 75/18) hatte der BGH entschieden, dass sofern der Verwalter Anhaltspunkte dafür hat, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bau-trägers nicht beseitigt ist, er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken muss.

Unter Fortführung dieser Rechtsprechung wurde im aktuellen Verfahren entschieden, dass der Verwalter im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen hat, ob eine von dem mit einer Erhaltungsmaßnahme beauftragten Werkunternehmer verlangte Abschlagszahlung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist. Der Verwalter verletze auch dann seine Pflichten, wenn für die Abschlagszahlungen an den Werkunternehmer keine Rechnung existiert, weil der Werkunternehmer in einem solchen Fall von dem Auftraggeber – also der GdWE – nichts beanspruchen kann.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024



Ein Verwalter, der für diese Prüfung selbst nicht die erforderliche Expertise besitze, habe bei einer mit einem erheblichen Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahme gegenüber der GdWE eine diesbezügliche Hinweispflicht.

Sollten sich Pflichtverletzungen des Verwalters bestätigen, müsse dabei auch immer geprüft werden, ob überhaupt und gegebenenfalls in welcher Höhe ein erstattungsfähiger Schaden entstanden ist. Hierfür reiche die Minderung des Gemeinschaftsvermögen durch die geleisteten Abschlagszahlungen allein nicht aus. Pflichtwidrige Abschlagszahlungen begründen nämlich nur dann einen Schaden der Gemeinschaft, soweit deren Summe die dem Werkunternehmer zustehende Gesamtvergütung übersteigt. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen sei auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, treffe die GdWE.

Angesichts des vorläufigen Charakters von Abschlagszahlungen hafte der Verwalter wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen aber so lange nicht, wie eine vertragsgerechte Leistung durch den Werkunternehmer noch herbeigeführt werden kann. Ist dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der GdWE und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, hafte der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer.

Mangels Entscheidungsreife hat der BGH den konkreten Fall an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Insbesondere müssen die Berufungsrichter klären, ob der Verwalter seinen o.g. Hinweispflichten ausreichend nachgekommen ist, eine Pflicht zur ordnungsgemäßen Bauüberwachung hatte und ob er diese verletzt hat.

Hinweis für die Verwalterpraxis:

Bei Beschlüssen über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sollte immer zwingend die Beauftragung eines Bauleiters sowie die Rechnungsprüfung mitbeschlossen werden, sodass die Frage nach der notwendigen Expertise des Verwalters bzw. seinen möglichen Bauherrenpflichten nicht diskutiert werden muss. Dies auch, wenn die Fachleute aus dem eigenen Haus des Verwalters kommen.

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

eRechnung ab dem 01. Januar 2025

Das Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) wurde am 27. März 2024 im Bundesgesetzblatt verkündet. Der Bundesrat hatte am 22. März 2024 dem Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses zum Wachstumschancengesetz zugestimmt.

Ab dem 01. Januar 2025 müssen die Steuerpflichtigen im B2B (Business to Business) elektronische Rechnung schreiben. Nur eine Rechnung, die entsprechend den Vorgaben der Richtlinie 2014/55/EU entspricht und in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird und so die Voraussetzungen zur elektronischen Verarbeitung ermöglicht, ist eine elektronische Rechnung (eRechnung). Eine Rechnung im PDF-Format wird zwar als digitale Rechnung wahrgenommen, ist keine elektronische Rechnung im Definitionssinne.

In Klärung mit dem Finanzministerium (durch GdW) ist, inwieweit Wohnungsunternehmen im B2B-Geschäft Ausgangsrechnungen als eRechnung erstellen müssen. Sobald die Rechtslage abschließend definiert ist, werden wir die Informationen dazu weitergeben.

Handlungsbedarf besteht in Bezug auf die Eingangsrechnungen. Lieferanten, wie z.B. Versorger, Handwerker, Dienstleister usw. werden ihre Rechnungen künftig als xRechnung oder im ZUGFeRD-Format schreiben. Das Format ZUGFeRD ist eine hybride Lösung, in der eine PDF-Rechnung eine angehängte eRechnung enthält. In dem Fall wird es zunächst genügen, den Lieferanten eine E-Mail-Adresse für den Rechnungseingang zur Verfügung zu stellen. Im Format der xRechnung wird nur noch ein xml-Datensatz mit den Rechnungsinformationen verarbeitet. Nicht alle ERP-Systeme können, Stand Heute, mit den Anforderungen an eine eRechnung umgehen bzw. diese verarbeiten.

Diese Tatsache könnte dazu führen, dass sich die Verpflichtung zur Verwendung einer eRechnung auf einen späteren Zeitpunkt hinausschiebt.

Gemeinsam mit dem GdW haben wir eine Funktionsabfrage bei den gängigen wohnungswirtschaftlichen ERP-Anbietern initiiert. Über das Ergebnis werden wir informieren.

Inwieweit die Rechnungssteller in der Lage sind, ihre innerbetrieblichen Prozesse bis zum 31. Dezember 2024 auf die eRechnung umzustellen, ist sicherlich nicht eindeutig zu klären. Dennoch sollten Sie im Unternehmen Ihre Betroffenheit von der Neuregelung prüfen, mit Ihrem ERP-Anbieter Kontakt aufnehmen und abklären, welche Unterstützung das Programm bereithält.

Sowohl die ERP-Lösungen wie auch die DMS-Lösungsangebote sollten im Rechnungseingangsprozess die Anforderungen erfüllen (auch das Wandeln von xml-Datensätzen in lesbare Formate) und gleichzeitig in der Erstellung von Rechnungen diese im eRechnungsformat erstellen können. Alternativ werden auf dem Softwaremarkt Lösungen angeboten, die diese Funktionen außerhalb der ERP-Lösungen umsetzen, auch dann, wenn Sie Rechnungen in Serienbrieffunktionen erstellen (ohne ERP-Bezug).

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen dazu zur Verfügung (Ansprechpartner beim vbw: Thomas Wöckel, Referent Digitalisierung und Prozessorganisation, Tel. 0711 16345 – 811, E-Mail: woeckel@vbw-online.de).

Ende der Betriebskostenumlage für den Breitband-/TV-Anschluss – Weitere Informationen

Bekanntlich entfällt die Möglichkeit der Umlage der Betriebskosten für den Breitbandanschluss einschließlich TV-Entgelte aufgrund des TKG für Bestandsanlagen endgültig zum 30. Juni 2024. Wir hatten hierüber und zu möglichen Handlungsoptionen vielfach informiert.

Nach Rückmeldungen an den GdW wollen ca. 20 % der bundesweit betroffenen Wohnungsunternehmen ihre Versorgung auf einen „alternativen“ Mehrnutzervertrag, also ein Sammelinkassomodell ohne Abrechnung über die Betriebskosten, umstellen.

Im GdW-Rundschreiben vom 09. April 2024, das Sie [hier](#) einsehen können, verweist der GdW noch einmal auf die insoweit bestehenden Risiken und Mehraufwände bei Wahl dieses Modells.

Weiter finden Sie in dem Rundschreiben konkretisierte Ausführungen zu den gewerbesteuerlichen Aspekten (siehe insoweit schon [GdW-Rundschreiben vom 14. März 2024 im vbw-info 03/2024](#)).

Möglichkeit der Fristverlängerung - Selbsterklärung nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 StromPBG/ § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPBG

Mit vbw-info 03/2024 hatten wir Sie darüber informiert, dass Wohnungsunternehmen von ihren Energieversorgern vereinzelt aufgefordert werden, Selbsterklärungen nach § 30 Abs.1 Nr. 2 StromPBG/ § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPBG abzugeben, nachdem die gesetzliche Frist zur Abgabe einer finalen Selbsterklärung mit dem 31. Mai 2024 endet.

Nachdem der GdW mit Schreiben vom 19. März 2024 auf die zeitliche Problematik aufmerksam gemacht hatte, hat nunmehr das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gemeinsam mit der Prüfbehörde ein Schreiben verfasst, aus dem die Möglichkeit der Beantragung einer Fristverlängerung zur Abgabe der finalen Selbsterklärung hervorgeht.

Wir verweisen auf das [Anschreiben des GdW vom 05. April 2024](#) nebst [Anlage](#).

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

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



April 2024 GdW Arbeitshilfe 92 - „Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten“ - 2. Fassung, Stand 22. März 2024

Am 08. Dezember 2022 wurde das CO₂KostAufG im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 01. Januar 2023 beginnen.

Das Gesetz erfüllt zwei wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft: Es tritt erst 2023 in Kraft, es greift nicht in laufende Abrechnungsperioden ein und es setzt das von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene Stufenmodell um.

Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten bei ihrer Bestellung jeweils ein **kostenfreies Exemplar**.

Alle weiteren Besteller sowie Mehrexemplare für die Mitglieder können zu einem Preis von 15 EUR zuzüglich Versandkosten ausschließlich beim GdW bezogen werden.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



GdW-Information 170 „Steuerbare Verbrauchseinrichtungen in der Wohnungswirtschaft“

Sie finden [hier](#) die **GdW Information 170 „Steuerbare Verbrauchseinrichtungen in der Wohnungswirtschaft – Maßnahmen, Fristen und Handlungsoptionen für Wohnungsunternehmen“**.

Diese Information vertieft das GdW Rundschreiben vom 06. Dezember 2023 zu diesem EnWG-Thema, nachdem der GdW in der Zwischenzeit Fragen von Wohnungsunternehmen erhalten und Hintergrundgespräche mit der Bundesnetzagentur geführt haben. Die Ergebnisse sind in dieses Dokument eingeflossen und sollen den aktuellen Stand zu dieser Thematik abbilden.

Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an den auf dieses Thema spezialisierten Kollegen beim GdW, Michel Böhm, aus Referat Energie, Bauen, Technik (E-Mail: boehm@gdw.de, Telefon +49 30 82403 – 171).

BGH zur Quotenabgeltungsklausel bei Individualvereinbarungen

Das Wichtigste:

Mit Urteil vom 06. März 2024 (Az. VIII ZR 79/22) hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal über sogenannte Quotenabgeltungsklauseln, die den Mietern einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, entschieden:

Der BGH hat zunächst seine bisherige Rechtsprechung (siehe Urteil vom 18. März 2015 – Az: VIII ZR 242/13) bekräftigt, wonach eine **formularmäßige** Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag den Mieter unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist. Im Zusammenhang mit unserer Entscheidungsbesprechung in der März-Ausgabe des vbw-info, zur „Beweislast des Mieters bzgl. des Zustands der Wohnung bei Überlassung“, haben wir hierüber berichtet.

Eine **individualvertragliche** Vereinbarung über eine Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag hält der BGH zumindest grundsätzlich – allerdings unter sehr engen Voraussetzungen – für denkbar.

Welche genauen Voraussetzungen der BGH an eine individualvertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel stellt, erläutert er für den zugrundeliegenden Einzelfall nicht.

Die Entscheidung:

Im zugrundeliegenden Fall streiten die Parteien über die Rückzahlung einer vom Mieter geleisteten Kaution, die der Vermieter aufgrund Aufrechnung mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten zurückhält.

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin in Berlin. Sie traten aufgrund einer „Vereinbarung“ mit der Beklagten in einen zwischen dieser und einem Vormieter geschlossenen Mietvertrag ein. Das Mietverhältnis wurde zum 31. Mai 2018 beendet. Nach Rückgabe der Wohnung rechnete die Beklagte über die seitens der Kläger geleistete Kaution (3.205,49 EUR) ab und erklärte (u. a.) mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten – gestützt auf die Kalkulation eines Bauingenieurs – in Höhe von 1.253,34 EUR die Aufrechnung.

Im Mietvertrag vom 29. Mai.2015 ist zwischen der Beklagten und dem Vormieter bezüglich Schönheitsreparaturen u. a. Folgendes festgehalten:

“Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen [...] zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]“

In der Folge wurde eine **weitere** schriftliche Vereinbarung geschlossen, in der u. a. die Übernahme der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten (=Quotenabgeltungsklausel) gemäß Mietvertrag getroffen wurde.

Entscheidend ist, ob diese Vereinbarung wirksam ist. Wie ausgeführt, ist eine **formularmäßige** Quotenabgeltungsklausel unwirksam, sodass zu klären ist, ob o. g. Vereinbarung individualvertraglich ausgehandelt wurde.

Bereits mit Urteil vom 27. September 2001 (Az: VII ZR 388/00) hatte der BGH entschieden, dass für eine formularmäßige Klausel eine dreimalige Verwendungs**absicht** ausreichend ist. Für ein Aushandeln sei erforderlich, dass der Verwender die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stelle und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erkläre.

Allein die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen mache die vom Vertragspartner gewählte Alternative grundsätzlich noch nicht zu einer Individualabrede. Vielmehr müsse der Mieter die Möglichkeit haben, einen eigenen Textvorschlag einzubringen, der auch ernsthafter Gegenstand der weiteren Verhandlungen sei (vgl. bereits BGH vom 17. Februar 2010, Az: VIII ZR 67/09).

Sofern die Quotenabgeltungsklausel individualrechtlich vereinbart wurde und damit grds. wirksam sein kann, müsse auch geprüft werden, ob Anhaltspunkte für einen möglichen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 134, 138 BGB (Sittenwidrigkeit und Gesetzliches Verbot) vorliegen.

Da das Berufungsgericht zu o.g. Fragen keine Feststellung getroffen hat, hat der BGH die Sache zurückverwiesen.

Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft:

Die Übernahme anteiliger Schönheitsreparaturkosten vor Fälligkeit kann – unter engen Voraussetzungen – **grds.** mittels **individualvertraglicher** Quotenabgeltungsklausel auf den Mieter übertragen werden.

Es muss dabei im Einzelfall immer genau geprüft werden, ob eine Individualvereinbarung vorliegt und diese ausgehandelt wurde.

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

BGH zu den Voraussetzungen einer öffentlichen Zustellung an einen Wohnungseigentümer

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof hat im Beschluss vom 22. Februar 2024 (Az: V ZR 117/23) entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt hat, um den Aufenthalt ihres zahlungssäumigen Miteigentümers zu ermitteln, um eine öffentliche Zustellung zu vermeiden.

Zum Hintergrund:

Die Klägerin, eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), macht gegen einen Miteigentümer, im Zusammenhang mit Sonderumlagen und Jahresabrechnungen, Zahlungsansprüche in Höhe von insgesamt 59.331,56 EUR geltend.

Weil das Protokoll der Eigentümerversammlung an einen Miteigentümer nicht zugestellt werden konnte, wurde eine Einwohnermeldeauskunft eingeholt, die einen unbekanntem Aufenthalt ergab. Der parallel kontaktierte Rechtsanwalt des Eigentümers bestätigte eine Meldeadresse in Tschechien und verwies auf einen berufsbedingten Auslandsaufenthalt; eine Zustellungsanschrift werde man mitteilen. Die GdWE schloss aus Letzterem, dass die Meldeadresse in Tschechien nicht mehr gelten solle. Zudem lag eine E-Mail-Adresse vor, die jedoch nicht zwecks Aufenthaltsabfrage genutzt wurde.

Mangels Zahlung des Eigentümers von beschlossenen Sonderumlagen und Jahresabrechnungen erhob die GdWE Klage und beantragte die öffentliche Zustellung aufgrund unbekanntem Aufenthalts, die vom Amtsgericht bewilligt wurde. Mangels Reaktion des beklagten zahlungssäumigen Miteigentümers erging ein Versäumnisurteil, das – auf Antrag der GdWE – ebenfalls öffentlich zugestellt wurde. Hiergegen hat der Beklagte Einspruch eingelegt, den das Amtsgericht als unzulässig verworfen hat.

Letztlich landete die Sache vor dem BGH, der erhebliche Zweifel am Vorliegen der Voraussetzungen für eine öffentliche Zustellung hat:

Gemäß § 185 Nr. 1 ZPO kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung (öffentliche Zustellung) erfolgen, wenn der Aufenthaltsort einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist. Unbekannt ist der Aufenthalt einer Person nur dann, wenn nicht nur das Gericht, sondern auch die Allgemeinheit den Aufenthalt des Zustellungsadressaten nicht kennt (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 2001 – Az: VIII ZR 282/00). Wegen der besonderen Bedeutung der Zustellung für die Gewährung rechtlichen Gehörs seien an die Feststellung, dass die Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung vorliegen, im Erkenntnisverfahren hohe Anforderungen zu stellen. Dabei sei es zunächst Sache der Partei, die durch die Zustellung begünstigt wird, alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen anzustellen, um den Aufenthalt des Zustellungsempfängers zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht darzulegen.

Allein die ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt genügt hierfür in der Regel nicht (BGH, Urteil vom 04. Juli 2012 - XII ZR 94/10). Auch aus dem einmaligen Fehlschlag einer Zustellung (hier: des Protokolls einer Eigentümerversammlung), für den es erfahrungsgemäß verschiedene Gründe geben könne, lasse sich nicht schlussfolgern, dass der Beklagte unbekanntem Aufenthalts war.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024



Die Vorinstanzen haben sich nur mit den Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung beschäftigt und keine weiteren Feststellungen in der Sache getroffen. Der Bundesgerichtshof hat die Sache daher zurückverwiesen, auch um zu klären, ob die Rechtsverteidigung des Miteigentümers gegen die Zahlungsforderungen der GdWE im Übrigen Erfolg hat.

Ergebnisse für die Verwalterpraxis:

Die BGH-Richter haben klargestellt, dass die Anforderungen an die Bewilligung einer öffentlichen Zustellung hoch sind. Insbesondere müssen bei einem unbekannt verzogenen Eigentümer alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungen angestellt werden, um dessen Aufenthalt zu ermitteln.

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

Informationen des AGV zu den VBG-Beiträgen

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (agv) hat uns die nachfolgenden **aktuellen Informationen** zu den „VBG Beiträgen“ zukommen lassen, die wir gerne an Sie weitergeben:

VBG-Beiträge für das Jahr 2023:

Die Unternehmen erhalten im April die **Beitragsbescheide für das Jahr 2023**. In diesen Beitragsbescheiden werden die für das Beitragsjahr 2023 gezahlten Vorschüsse mit dem für das Jahr 2023 festgestellten Beitrag verrechnet. Eventuelle Beitragsrestforderungen für 2023 werden zu den in den Bescheiden genannten Terminen fällig, in diesem Jahr entweder am 15. Mai 2024 oder 17. Juni 2024.

Mit den Beitragsbescheiden erhalten die Unternehmen zugleich den **Vorschussbescheid für das Jahr 2024**. Unternehmen mit einem Beitrag von mindestens 5.000,00 EUR erhalten dann die Aufforderungen zur zweiten, dritten und vierten Abschlagszahlung für 2024 mit **Fälligkeiten** zum 15. Mai, 15. August und 15. November 2024. Den Bescheid über den ersten Abschlag zum Beitragsvorschuss 2024 haben die Unternehmen bereits im Januar erhalten. Von Unternehmen mit einem Beitrag von weniger als 5.000,00 EUR wurde lediglich ein Vorschussbetrag für 2024 mit Fälligkeit zum 15. Mai 2024 angefordert. Wird ein Abschlag nicht rechtzeitig gezahlt, wird die Gesamtforderung sofort und in einer Summe fällig. Die Zahlung ist nur dann pünktlich erfolgt, wenn der Abschlag bis zu dem genannten Fälligkeitstermin auf dem Konto der VBG eingegangen ist.

Bitte beachten Sie, dass ein Widerspruch gegen den Beitragsbescheid keine aufschiebende Wirkung hat, so dass der Beitrag auch in diesem Falle fristgerecht gezahlt bzw. rechtzeitig ein Antrag auf Stundung und Ratenzahlung gestellt werden muss. Die zu viel gezahlten Beiträge müssen bei Stattgabe des Widerspruchs von der VBG erstattet werden.

Beitragsfuß 2024

Der Beitragsfuß der Umlage für Pflichtversicherte und freiwillig Versicherte bleibt wie im Vorjahr bei **4,60 EUR**. Der Beitragsfuß wird jährlich unter Berücksichtigung der Ausgaben der VBG für das Vorjahr (2023) festgesetzt. Aus dem Beitragsfuß multipliziert mit den Entgelten oder den Versicherungssummen und der Gefahrenklasse der Unternehmen ergibt sich dann der individuelle Beitrag für jedes Unternehmen. Der Beitragsfuß ist für alle bei der VBG versicherte Unternehmen gleich hoch.

Mindestbeitrag unverändert

Der in § 24 Abs. 7 der Satzung der VBG geregelte Mindestbeitrag für Kleinunternehmen bleibt unverändert bei **48,00 EUR je Mitgliedsunternehmen**.

Gefahrtarif 2022

Für das Jahr 2023 werden die Beiträge weiter auf der Grundlage des am 01. Januar 2022 in Kraft getretenen Gefahrtarifs berechnet.

Lastenverteilung der gewerblichen Berufsgenossenschaften

Für die im Rahmen der Lastenverteilung der gewerblichen Berufsgenossenschaften erhobenen Beitragsanteile gilt Folgendes: In 2023 steigt der Beitragsfuß zur Lastenverteilung nach Entgelten auf 1,8797 EUR (2022: 1,8008 EUR), der Beitragsfuß zur Lastenverteilung nach Neurenten auf 0,3440 EUR (2022: 0,3332 EUR). Diese Beitragsanteile werden wie gewohnt in den Beitragsbescheiden gesondert aufgeführt. Sie werden auch in die Vorschusserhebung einbezogen. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.vbg.de/vorschuss.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Die VBG weist darauf hin, dass sich Unternehmen unter www.vbg.de/meinevbg mit einem eigenen „**meine VBG**“ **Online-Konto** registrieren können. Sie haben dann die Möglichkeit, unter dem Online-Konto ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und/oder dieses zu ändern, Ihr Beitragskonto einzusehen, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung anzufordern, Ihre Unternehmensdaten zu ändern und weitere Services zu nutzen.

Bei Fragen, wenden Sie sich bitte – bei Mitgliedschaft im agv – an Ihre dortigen Ansprechpartner oder unmittelbar an die VBG.

Die WTS informiert zum Wachstumschancengesetz

Der Bundesrat hat am 22. März 2024 dem Wachstumschancengesetz zugestimmt und damit den Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses vom 21. Februar 2024 bestätigt. Der Bundestag ist der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses bereits in seiner Sitzung am 23. Februar 2024 gefolgt. Das Wachstumschancengesetz kann damit nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

1. Einführung einer zeitlich befristeten degressiven Abschreibung für Wohngebäude (§ 7 Abs. 5 a EStG)

Für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, kann anstatt der linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG (seit 01. Januar 2023: 3 % jährlich) eine Abschreibung von 5 % jährlich vom jeweiligen Rest-Buchwert vorgenommen werden. Die degressive Anschaffung wird im Jahr der Fertigstellung nur zeitanteilig gewährt.

Zeitliche Voraussetzungen

Herstellungsfälle: Begünstigt sind Gebäude mit Herstellungsbeginn nach dem 30. September 2023 und vor dem 01. Oktober 2029. Herstellungsbeginn ist das Datum der (landesrechtlich einzureichenden) Baubeginnsanzeige – sofern nach den landesrechtlichen Regelungen eine solche Anzeige nicht erforderlich ist, der gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigte Baubeginn.

Anschaffungsfälle (Bauträgergeschäfte): Der obligatorische Vertrag (Kaufvertrag) über die Anschaffung muss nach dem 30. September 2023 und vor dem 01. Oktober 2029 geschlossen werden. Zusätzliche Voraussetzung in Anschaffungsfällen ist, dass die Anschaffung (Übergang von Nutzen und Lasten) im Jahr der Fertigstellung der Immobilie erfolgen muss. Bauträger können über die Steuerung der Fertigstellung (z. B. durch nicht fertiggestellte Sanitäranlagen) den Zeitpunkt der steuerlichen Fertigstellung der Immobilie steuern.

Übergang zur linearen Abschreibung

Die degressive Abschreibung erfolgt jeweils vom Rest-Buchwert mit 5 %. Der Übergang von der degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung ist zulässig und notwendig, um zu einer Vollabschreibung der Immobilie zu kommen. Im 15. Jahr ist die lineare Abschreibung auf den Restbuchwert höher als die degressive Abschreibung, so dass in diesem Jahr auf die lineare Abschreibung übergegangen werden sollte.

2. Zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7 b EStG)

Förderung

Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, können bei Erfüllung der Voraussetzungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der linearen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 oder der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 a in Anspruch genommen werden. Die Sonderabschreibung wird im Jahr der Fertigstellung – unabhängig vom Zeitpunkt der Fertigstellung – in voller Höhe (Jahresbetrag) gewährt.

Voraussetzungen

Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden:

1. Wenn neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen i. S. d. § 181 Abs. 9 BewG hergestellt werden.
2. Der Bauantrag wird **nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029** gestellt. Für Bauträger ist interessant, dass in Anschaffungsfällen der Kaufvertrag mit den Erwerbern auch nach dem 30. September 2029 abgeschlossen werden kann. Die Anschaffung muss in Bauträgerfällen aber im Jahr der Fertigstellung erfolgen.
3. Das Gebäude muss die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen und dies wird durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen.
4. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten dürfen 5.200 EUR je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Zur Wohnfläche rechnen aber auch Nebenräume (Garagen, Keller, Fahrradräume – im Einzelnen siehe BMF-Schreiben vom 07. Juli 2020).
5. Die Sonderabschreibung ist begrenzt auf Anschaffungs-/Herstellungskosten von 4.000 EUR je Quadratmeter.
6. Steuerpflichtige mit Gewinneinkünften müssen nachweisen, dass durch die Sonderabschreibung nicht die De-Minimis-Grenzen überschritten sind. In die Berechnung der De-Minimis-Grenze geht nicht der Betrag der Sonderabschreibung ein, sondern lediglich der Zinseffekt aus der damit verbundenen Steuerstundung.

WICHTIGE ÄNDERUNG FÜR BAUTRÄGER: Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau von jährlich bis zu 5 % über vier Jahre kann – bei Vorliegen der Voraussetzungen – künftig sowohl neben der linearen Gebäudeabschreibung (seit 01. Januar 2023: 3 % jährlich bei Wohngebäuden) als auch **neben der neuen degressiven Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 5 a EStG)** in Anspruch genommen werden. Wird neben der degressiven Abschreibung auch die Sonderabschreibung nach 7b EStG in Anspruch genommen, bestehen allerdings noch erhebliche Unklarheiten in Bezug auf die während des Begünstigungszeitraums vorzunehmende Abschreibung und die Frage, welche Abschreibung nach Ende des Begünstigungszeitraums über die Restnutzungsdauer zu verrechnen ist.

a) Höhe der degressiven Abschreibung während des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung

Nach § 7a Abs. 4 EStG tritt die Sonderabschreibung neben die lineare AfA. Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung hat damit während des Begünstigungszeitraums keine Auswirkung auf die daneben vorzunehmende lineare Abschreibung. Könnte § 7a Abs. 4 EStG auch auf die degressive Abschreibung angewendet werden, würde die degressive Abschreibung immer vom Restbuchwert ohne Berücksichtigung der Sonderabschreibung vorzunehmen sein. Die Regelung des § 7a Abs. 4 EStG bezieht sich aber ausdrücklich nur auf die lineare Abschreibung. Zentrale Regelung der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5a EStG ist, dass sie mit einem festen Abschreibungssatz vom Restbuchwert vorzunehmen ist. Damit wäre Bemessungsgrundlage für die degressive Abschreibung schon während des Begünstigungszeitraums des § 7b EStG der um die Sonderabschreibung geminderte Restbuchwert.

b) Abschreibung nach Ende des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung

§ 7a Abs. 9 EStG erfuhr im Rahmen des Wachstumschancengesetzes keine Novellierung. Damit wäre nach dem Ende des Begünstigungszeitraums der dann vorhandene Restbuchwert linear bis zum Ende der Nutzungsdauer abzuschreiben.

Dies würde aber dazu führen, dass die degressive Abschreibung bei der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nur für die vier Jahre des Begünstigungszeitraums in Anspruch genommen werden könnte. Danach wäre zwingend auf die lineare Abschreibung überzugehen.

Im Gesetzentwurf zum Wachstumschancengesetz war in der Bundestagsdrucksache 588/23 noch eine Novellierung des § 7a Abs. 9 EStG vorgesehen. So sollte der Verweis auf § 7 Abs. 5a durch den Verweis auf § 7 Abs. 5b ersetzt werden, was konsequent ist, weil durch die Einführung des geänderten Absatzes 5a der alte Absatz 5a nun zum Absatz 5b-neu wurde. Weiter sollte nach den Wörtern „maßgebenden Prozentsatz“ die Wörter „oder dem nach § 7 Abs. 5a EStG maßgebenden Prozentsatz“ eingefügt werden. Mit dieser Regelung wäre es dann möglich gewesen, auch nach Ende des Begünstigungszeitraums weiterhin degressiv abzuschreiben. Es steht zu vermuten, dass aufgrund eines Redaktionsversehen die Änderung des § 7a Abs. 9 EStG **nicht** in das Vermittlungsergebnis aufgenommen wurde.

Der vbw hat mit dem Landesfinanzministerium Kontakt aufgenommen und um Klärung dieser Fragen gebeten.

3. Änderungen bei der Zinsschranke (§ 4 h EStG, § 8 a KStG)

Die Änderungen im Bereich der Zinsschranke (unter Verzicht auf die zusätzliche Einführung einer Zinshöhenbeschränkung) wurden aus dem Wachstumschancengesetz herausgelöst und bereits mit dem Kreditweitzmarktförderungsgesetz geregelt (BGBl. I 2023, Nr. 411 vom 29.12.2023). Die Änderungen der Zinsschranke können für Wohnungsunternehmen mit einem Zinssaldo (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) von mehr als 3 Mio. EUR zu einer zusätzlichen Steuerbelastung führen. Eigentlich dürften Wohnungsunternehmen von der Zinsschranke überhaupt nicht betroffen sein, da Ziel der Zinsschranke ursprünglich war, Gewinnverlagerungen in das niedriger besteuerte Ausland zu sanktionieren. Es erscheint nun aber so, dass dieses Ansinnen in den Hintergrund getreten ist und primärer Zweck nun ist, Unternehmen mit einem Zinssaldo von mehr als 3 Mio. EUR stärker zu besteuern. Da die bisher schon sehr komplizierte gesetzliche Regelung auch nach der Novellierung nicht einfacher zu verstehen ist, wird es leider noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis die Neuregelung in ihrer Relevanz für Wohnungsunternehmen aufgearbeitet ist.

4. Änderungen bei der Verlustverrechnung / Mindestbesteuerung (EStG/KStG und GewStG)

Ab 2024 ist der Verlustrücktrag wieder auf 1 Mio. EUR begrenzt (Rechtslage wie vor Corona). Ein Verlustrücktrag kommt bei Wohnungsunternehmen selten vor, so dass die Auswirkungen gering sein dürften. Änderungen ergeben sich bei den Verrechnungsmöglichkeiten bei einem bestehenden Verlustvortrag. Eine Verrechnung mit dem Verlustvortrag kann in Höhe des Sockelbetrages von 1 Mio. EUR unbeschränkt vorgenommen werden. Das den Sockelbetrag von 1 Mio. EUR übersteigende zu versteuernde Einkommen kann bei der Körperschaftsteuer für die Veranlagungszeiträume 2024 bis 2027 in Höhe von 70 % des Gesamtbetrags der Einkünfte mit dem Verlustvortrag verrechnet werden. Ab dem Veranlagungszeitraum 2028 beträgt die Prozentgrenze (wie vor Corona) 60 % des Gesamtbetrags der Einkünfte.

Bei der Gewerbesteuer kann auch in den Veranlagungszeiträumen 2024 bis 2027 der Verlustvortrag – soweit der Gewerbeertrag den Sockelbetrag überschreitet – nur in Höhe von 60 % verrechnet werden. Inkrafttreten: Die Änderungen treten am 01. Januar 2024 in Kraft.

5. Verkauf von PV-Strom

a) durch Vermietungsgenossenschaften

Vermietungsgenossenschaften können Einnahmen aus dem Verkauf von PV-Strom bis zur Höhe von 30 % ihrer Einnahmen erzielen, ohne dass dadurch der Status der steuerfreien Vermietungsgenossenschaft verloren geht. Bisher lag die Grenze bei 20 %.

b) bei der erweiterten Kürzung

Steuerpflichtige können Einnahmen aus dem Verkauf von PV-Strom bis zur Höhe von 20 % ihrer Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes erzielen, ohne dass die erweiterte Kürzung versagt wird. Bisher lag die Grenze bei 10 %.

Beide Regelungen sind bereits für den Veranlagungszeitraum 2023 anzuwenden. Die Relevanz dieser Neuregelung dürfte aktuell aber gering sein.

6. Verpflichtende Rechnungsstellung mittels einer eRechnung ab dem 01. Januar 2025

Obwohl das Wachstumschancengesetz erst im März 2024 verabschiedet wurde, besteht der Gesetzgeber darauf, dass ab dem 01. Januar 2025 die Steuerpflichtigen im B2B (Business to Business) elektronische Rechnung schreiben. Nur noch eine Rechnung, die entsprechend der Vorgaben der Richtlinie 2014/55/EU in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird, so dass ihre elektronische Verarbeitung ermöglicht ist, ist eine elektronische Rechnung (eRechnung). Eine Rechnung im PDF-Format ist keine elektronische Rechnung.

Für Rechnungsaussteller besteht bis zum 31. Dezember 2026 die Möglichkeit, weiterhin eine Papierrechnung zu stellen, und für die Mehrheit der Wohnungsunternehmen dürfte die Möglichkeit, eine Papierrechnung zu schicken, sogar bis zum 31. Dezember 2027 bestehen.

Wohnungsunternehmen haben nur in sehr geringem Umfang B2B-Ausgangsrechnungen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn eine Gewerbeinheit umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Wird in diesen Fällen nicht zu Umsatzsteuer optiert, besteht keine Verpflichtung, eine eRechnung auszustellen. Sie sollten deshalb prüfen, wo Sie umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringen und an wen diese Leistungen erbracht werden. Aber wie dargestellt, haben Sie auf jeden Fall Zeit bis zum 31. Dezember 2026, Ihre Prozesse umzustellen.

Größere Betroffenheit besteht in Bezug auf die Eingangsrechnungen. Da die Lieferanten (Stadtwerke, Handwerker) ihre Rechnungen wohl im ZUGFeRD-Format schreiben werden, was ein hybrides Format darstellt bei dem eine PDF-Rechnung eine angehängte eRechnung enthält, wird es zunächst genügen, den Lieferanten eine E-Mail-Adresse für den Rechnungseingang zur Verfügung zu stellen.

Wir empfehlen, die Umstellung nicht auf die lange Bank zu schieben, weil es am Ende des Übergangszeitraums zu Engpässen bei den Beratern kommen kann. Die eRechnung hat auch den Vorteil, dass die Ein- und Ausgangsrechnungen zumindest teilweise automatisiert verarbeitet werden können.

Zusammen mit der IT-Abteilung des vbw wollen wir Ihnen hier pragmatische Lösungen anbieten.

7. Anhebung der Abzugsgrenze für Geschenke

Die Abzugsgrenze für betrieblich veranlasste Geschenke an Personen, die nicht Arbeitnehmer des Steuerpflichtigen sind, wird von bisher 35 EUR auf 50 EUR erhöht. Die Freigrenze gilt einheitlich für die Summe aller Geschenke, die einem Empfänger insgesamt in einem Wirtschaftsjahr zugeflossen sind. Die Regelungen zu besonderen Aufzeichnungspflichten nach § 4 Abs. 7 EStG sowie der Möglichkeit der Pauschalversteuerung i. S. d. § 37b EStG gelten unverändert fort.

Die Regelung tritt zum 01. Januar 2024 in Kraft.

8. Anhebung Bruttolistenpreis für reine Elektro-Dienstwagen

Die Besteuerung der Privatnutzung reiner Elektrofahrzeuge erfolgt mit 0,25 % des Listenpreises. Bisher war diese günstige Regelung aber nur für Fahrzeuge mit einem Bruttolistenpreis von bis zu 60.000 EUR möglich. Diese Grenze wird nun auf 70.000 EUR angehoben. Bei der Anwendung der Fahrtenbuchregelung sind die Anschaffungskosten nur zu einem Viertel anzusetzen. Die erhöhte Preisgrenze greift erstmals für Kraftfahrzeuge, die nach dem 31. Dezember 2023 und vor dem 01. Januar 2031 angeschafft werden. Abzustellen ist ausschließlich auf den Zeitpunkt der Anschaffung, damit sind auch gebrauchte Fahrzeuge begünstigt.

9. Aufhebung der Freigrenze für die Pauschalierung der Gruppenunfallversicherung

Beiträge für eine Gruppenunfallversicherung konnten mit einem Pauschsteuersatz von 20 % versteuert werden, wenn der steuerliche Durchschnittsbetrag ohne Versicherungssteuer 100 EUR im Kalenderjahr nicht überstieg. Wurde der Durchschnittsbetrag von 100 EUR überschritten, war der gesamte Betrag bei den versicherten Arbeitnehmern dem individuellen Lohnsteuerabzug zu unterwerfen.

Zukünftig entfällt der Grenzbetrag von 100 EUR im Kalenderjahr. Inkrafttreten: Die Regelung tritt am 01. Januar 2024 in Kraft und ist damit erstmals für den Lohnsteuerabzug 2024 anzuwenden.

10. Erhöhung des Schwellenwertes zur Befreiung von der Abgabe vierteljährlicher USt-Voranmeldungen

Der Schwellenwert zur Befreiung von der Abgabe von vierteljährlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen wurde von bisher 1.000 EUR auf 2.000 EUR verdoppelt. Überschreitet die Zahllast (Umsatzsteuer ./ Vorsteuer) für das vorausgegangene Kalenderjahr diese Grenze nicht, müssen Unternehmer lediglich eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung abgeben. Inkrafttreten: Die Regelung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

11. Befreiung Erklärungspflichten Kleinunternehmer

Kleinunternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist, wessen Umsatz im vorangegangenen Kalender 22.000 EUR nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 EUR voraussichtlich nicht übersteigen wird. Kleinunternehmer werden ab dem 01. Januar 2025 von der Übermittlung von Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie der Umsatzsteuerjahreserklärungen befreit. Ausgenommen sind Fälle der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft (innergemeinschaftliche Erwerbe) oder wenn das Finanzamt den Kleinunternehmer zur Abgabe der Steuererklärungen auffordert.

12. NICHT umgesetzt wurde

Im Gesetzentwurf waren folgende Regelungen enthalten, die dann aber im Vermittlungsverfahren gestrichen wurden:

- Anhebung der Betragsgrenze bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern
- Erhöhung der Pauschalen für den Verpflegungsmehraufwand bei Dienstreisen
- Ausweitung des Verlustrücktrags

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.

Die WTS informiert zur Umsatzsteuer: Ergänzungsschreiben des BMF zur Umsatzsteuer bei PV-Anlagen

Seit dem 01. Januar 2023 unterliegt der Erwerb und die Installation von Photovoltaikanlagen sowie deren wesentlicher Komponenten einem Umsatzsteuersatz von 0 % (Nullsteuersatz). Obwohl die Neuregelung zu einer Entbürokratisierung führen sollte, ergeben sich viele ungeklärte Einzelfragen, die das BMF im Schreiben vom 30. November 2023 zu klären versucht.

Der Nullsteuersatz für die Lieferung von Solarmodulen an den Betreiber einer Photovoltaikanlage erstreckt sich auch auf die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage wesentlichen Komponenten und den Speichern für den mit Solarmodulen erzeugten Strom.

Begünstigte Photovoltaikanlagen

Nach dem BMF-Schreiben, das Sie [hier](#) einsehen können, sind auch Solar-Carports und Solar-Terrassenüberdachungen begünstigte PV-Anlagen, wobei die notwendigen Halterungen ebenfalls mit dem Nullsteuersatz zu besteuern sind. Nicht begünstigt dagegen ist die primäre Unterkonstruktion der Anlagen.

Begünstigte Speicher

Bei Stromspeichern mit einer nutzbaren Kapazität von mindestens 5 kWh wird aus Vereinfachungsgründen davon ausgegangen, dass sie begünstigt eingesetzt werden. In diesem Fall entfällt für den Leistenden die Nachweispflicht, dass diese Stromspeicher vom Leistungsempfänger tatsächlich für eine begünstigte Anlage erworben werden. Dies hat dann Bedeutung, wenn der Batteriespeicher von einem anderen Unternehmer geliefert wird.

Der Nullsteuersatz gilt auch für solche Batteriespeicher, die nachträglich für eine vor dem 01. Januar 2023 gelieferte Photovoltaikanlage erworben werden, sofern diese die sonstigen Voraussetzungen erfüllt.

Auch Energiespeichersysteme, die den produzierten Strom in Wasserstoff speichern, sind nun begünstigt. Voraussetzung ist aber, dass der Wasserstoff ausschließlich zur Energierückumwandlung in elektrischen Strom verwendet wird.

Begünstigte Nebenleistungen bei der Anschaffung einer Photovoltaikanlage

Begünstigte Nebenleistungen (vgl. Abschn. 12.18 Abs. 1 S. 4 UStAE) zur Lieferung einer Photovoltaikanlage sind

- Übernahme der Anmeldung in das MaStR,
- die Bereitstellung von Software zur Steuerung und Überwachung der Anlage,
- die Montage der Solarmodule, die Kabelinstallationen,
- die Lieferung und der Anschluss des Wechselrichters oder des Zweirichtungszählers,
- die Lieferung von Schrauben und Stromkabeln, die Herstellung des AC-Anschlusses,
- die Bereitstellung von Gerüsten oder auch die Lieferung von Befestigungsmaterial,
- die Erneuerung oder Ertüchtigung eines Zählerschranks,
- die Erneuerung oder Ertüchtigung der Unterkonstruktion einer Photovoltaikanlage
- die Lieferung eines Taubenschutzes.

Das BMF-Schreiben stellt klar, dass dies keine abschließende Liste der begünstigten Nebenleistungen ist. Auch andere Leistungen, die mit der Anschaffung der Photovoltaikanlage zusammenhängen und vom Lieferanten der Photovoltaikanlage erbracht werden und keinen eigenständigen Zweck haben, können eine begünstigte Nebenleistung sein.

Keine Nebenleistungen (Abschn.12.18 Abs. 1 S. 5 UStAE) sind:

- zwingend vorgeschriebene Maßnahmen (Demontage und Neumontage von Platten) bei einem Aufbringen der Photovoltaikanlage auf Dächern mit asbesthaltigen Deckwerkstoffen
- die Anpassung einer Blitzschutzanlage.

Sonstige begünstigte Leistungen

Die isolierte Erweiterung des Zählerschranks ist begünstigt, sofern sie durch die Anschaffung der Anlage erforderlich wird, selbst wenn die Erweiterung des Zählerschranks als eigenständige Leistung erbracht wird. Sonstige Arbeiten (etwa bei bestehenden Anlagen) sind nicht begünstigt.

KEINE begünstigten Leistungen

- zwingend vorgeschriebene Maßnahmen (Demontage und Neumontage von Platten) bei einem Aufbringen der Photovoltaikanlage auf Dächern mit asbesthaltigen Deckwerkstoffen
- die Anpassung einer Blitzschutzanlage
- Einbau von Stromverbrauchern, wie Ladeinfrastruktur, Wärmepumpe.

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.

Prüfung und Bilanzierung

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Gratulation zur zertifizierten Prüfungsleiterin

Unsere Kollegin Anne Hiemer hat im März 2024 vor dem Gremium des GdW in Berlin die mündliche Prüfung zur zertifizierten Prüfungsleiterin erfolgreich abgelegt.

Wir gratulieren herzlich und freuen uns auf weiterhin so gute Zusammenarbeit.

Veränderungen bei den Mitgliedsunternehmen

- **Veränderung in der Führungsebene bei der Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen**
Bei der **Baugenossenschaft HEGAU eG** fand ein Vorstandswechsel statt. Zum 01. April 2024 beendete **Axel Nieburg** sein aktives Berufsleben. Seine Nachfolge übernahm **Kai Feseker**, der bereits seit Juli 2022 bei der Baugenossenschaft HEGAU eG tätig und seit Juli 2023 Vorstandsmitglied ist.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der SWG – Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH**
Bei der **SWG – Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH** hat ein neuer Geschäftsführer sein Amt angetreten: **Alrik von Kolzenberg**. Er löst damit **Dieter Hoffmann** in seinem Amt als Geschäftsführer ab.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Städtische Wohnungsgesellschaft Gaggenau mbH**
Mit Ablauf des Monats März 2024 hat der bisherige Geschäftsführer **Andreas Merkel** seinen aktiven Dienst bei der **Städtische Wohnungsgesellschaft Gaggenau mbH** beendet. Als sein Nachfolger wurde **Sascha Maier** bestellt.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG, Stuttgart**
Der langjährige Vorstand der **Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG, Siegfried Lorenz**, wurde im Alter von 70 Jahren gemäß der Satzung der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten im April 2024 verabschiedet. Die Verabschiedung fand im feierlichen Rahmen statt. In seiner Abschiedsrede bedankte sich Herr Lorenz für die langjährige Unterstützung und das Vertrauen, das ihm entgegengebracht wurde. Er blickte auf erfolgreiche Projekte und Herausforderungen zurück, die die Genossenschaft gemeinsam gemeistert hat.
- **Veränderung in der Führungsebene bei der Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH**
Seit 01. Februar 2024 ist Herr **Derya Kilinc** als hauptamtlicher Geschäftsführer bei der **Städtischen Wohnbau Kornwestheim GmbH** tätig. Die bisherigen Geschäftsführer **Daniel Gütthler** und **Martina Koch-Haßdenteufel** sind mit Wirkung zum 07. Februar 2024 als Geschäftsführer abberufen worden.

Weitere Veränderungen

- **Doppelter Stabwechsel bei Haus & Grund Württemberg: Stuttgarter FDP-Politikerin Gabriele Reich-Gutjahr übernimmt zum 01. Mai 2024 den Aufsichtsratsvorsitz von Michael Hennrich – Neue Geschäftsführung ab Juli 2024**
Die Stuttgarter FDP-Kreisvorsitzende und ehemalige Landtagsabgeordnete **Gabriele Reich-Gutjahr** folgt auf den ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten **Michael Hennrich**, der Ende April nach 16 Jahren aus dem Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden ausgeschieden ist. Der langjährige hauptamtliche Geschäftsführer **Ottmar Wernicke** verabschiedet sich zur Jahresmitte nach fast 25 Jahren beim Landesverband. Die Nachfolge übernimmt zum 01. Juli 2024 Rechtsanwalt **Sebastian Nothacker** aus Calw.

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

Aus den Mitgliedsunternehmen

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Jubiläen im April 2024

Auf 100-jähriges Bestehen können im April zurückschauen:

- Handwerker-Baugenossenschaft Rastatt eG

Auf 75-jähriges Bestehen können im April zurückschauen:

- Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG
- Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG
- Bühler Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Wir gratulieren zum Jubiläum!

Aus den Mitgliedsunternehmen

vbw-info 04/2024

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



BG Wangen meets Landesgartenschau 2024

Vom 26. April bis zum 06. Oktober 2024 findet die Baden-Württembergische **Landesgartenschau in Wangen im Allgäu** statt. Unter dem Motto „kunter bunter munter“ wird an 164 Tagen das längste Sommerfest im Allgäu gefeiert.

Auch die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG. ist mit einer Musterwohnung im Ausstellungsbereich „Kleines Wohnen“ vertreten. Gemeinsam mit den | wassung bader architekten | PartGmbB wird ein modular vorgefertigtes Micro-Apartment in Holzsystembauweise präsentiert. Durch einen durchdachten Grundriss und ein intelligentes Möbelkonzept soll der Komfort einer durchschnittlichen Zwei-Zimmer-Wohnung auf die bezahlbare Größe von rund 30 m² gebracht werden.

Mit dem Ausstellungsbeitrag will die Baugenossenschaft Wangen neue Impulse setzen und dazu beitragen, konventionelle Wohnkonzepte zu überdenken. Sie wird dafür in den direkten Austausch mit Interessierten auf der Landesgartenschau kommen.

Mitglieder des Verbandes, die an einem persönlichen Austausch im Mustermodul interessiert sind, dürfen sich gerne an vorstand@bgwangen.de wenden.

Ab dem Frühjahr 2025 plant die BG Wangen die energetische Sanierung und Aufstockung des Südring 17-25, ganz in der Nähe des Landesgartenschau-Geländes. Auf das Flachdach der Bestandsgebäude soll nicht nur das ausgestellte Mustermodul, sondern bis zu 19 weitere Einheiten der seriell vorgefertigten Vollholzmodule gesetzt werden.

Veranstaltungen

vbw-info 04/2024

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](#).

Grünflächen naturnah und klimaresilient gestalten – Workshop und Exkursion nach Tübingen in Kooperation mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. am 14. Juni 2024, bei der GWG Tübingen (10:00 – 15:00 Uhr)

Die Umweltakademie Baden-Württemberg lädt gemeinsam mit dem vbw zu einer Veranstaltung über eine naturnahe, biodiversitätsförderliche Grünflächengestaltung am **14. Juni 2024** bei der GWG Tübingen ein.

Wie kann man möglichst betriebskostenneutral und wassersparend die Artenvielfalt in den Liegenschaften der Wohnungsunternehmen erhöhen?

Seminarbeschreibung

Wohnungsunternehmen verfügen über viele Freiraum- und Grünflächen. Häufig werden die Potentiale dieser Flächen für die Biodiversität und für Klimawandelanpassung nicht genutzt. Im Seminar geht es daher um erprobte Praxiserfahrungen: Wie können Grünflächen naturnah umgestaltet werden? Welche Kriterien sind bei der Auswahl der Pflanzen zu berücksichtigen? Wie hoch ist der Umgestaltungs- und Pflegeaufwand? Welche nachgewiesenen Effekte hat die naturnahe Grünflächengestaltung auf die Biodiversität? Welche Rolle spielt sie im Zusammenhang mit der Klimawandelanpassung?

Daneben wird auch besprochen, wie Mieterinnen und Mieter aktiv einbezogen werden können. Die Teilnehmenden erfahren aus erster Hand, wie bei der Umgestaltung der Grün- und Freiflächen vorgegangen werden sollte und welchen Mehrwert Blühwiesen, Hecken, klimaangepasste Gehölze und Bäume haben.

Kerninhalte

- Beispiele für biodiversitätsförderliche Grünflächengestaltung
- Planung, Umsetzung, Wirtschaftlichkeit und Pflege von naturnahen Außenanlagen
- Nutzen für Biodiversität und Klimawandelanpassung

Zu den Vortragenden gehören Matthias Sacher, Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH und Uwe Wulfrath, GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, sowie die Landschaftsarchitektin Dagmar Hedder, und Frieder Weigand, natur art Frieder Weigand.

Sie können sich für diese kostenfreie Veranstaltung [hier](#) auf der Webseite der Umweltakademie anmelden, es gibt noch Restplätze.

Bei Rückfragen zu der Veranstaltung steht Ihnen Robert Bechtloff vom vbw, Referent für Nachhaltigkeit (E-Mail: bechtloff@vbw-online.de, Tel.: 0711 16345 – 121) gerne zur Verfügung.

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.