

JANUAR 2024

INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Papst-Zensur
..... Seite 4

Seminare

Eckert-Rinaldo. Vor- und Nachbereitung von Immobilienbesichtigungen
..... Seite 3

Eckert-Rinaldo. Immobilienbewertung leicht gemacht
..... Seite 3

Eckert-Rinaldo. Immobilienbesteuerung und Praxisstrategien
..... Seite 3

Eckert-Rinaldo. Betriebskostenabrechnung
..... Seite 4

Eckert-Rinaldo. Chat-GPT in der Immobilienbranche
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Das GEG, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Gasetagenheizung

Das zum 1. Januar 2024 in Kraft tretende Gebäudeenergiegesetz (im Folgenden: GEG) bringt jede Menge Veränderungen und Herausforderungen. Eine besondere Situation tritt dort ein, wo bisher Gasetagenheizungen vorhanden sind. Technisch lässt sich dies alles ohne größere Probleme umsetzen. Wirtschaftlich wird der eine oder andere Hauseigentümer an seine Grenzen stoßen. Bei Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (im Folgenden: GdW) kommt hinzu, dass viele Eigentümer irgendwie gemeinsam (mehrheitlich) eine Lösung finden müssen.

Ich beschäftige mich hier zunächst allgemein mit den zu erwartenden Problemen und starte dann den Versuch, eine spezielle Situation zu lösen, die ich in den kommenden Jahren auf Versammlungen erwarte. Hierbei weise ich darauf hin, dass dies meine eigene Meinung darstellt und nicht unbedingt durch Rechtsprechung abgesichert ist.

Das GEG hat den Grundgedanken, dass alle Häuser zentral beheizt werden sollten. Eine dezentrale Beheizung soll demnach eine Ausnahme darstellen. Dies passt auch zu den Vorgaben des GEG, dass alle neuen Heizungen ab 1. Januar 2024 zum Teil mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt natürlich auch für Gasetagenheizungen.

Die Kombination einer Gasetagenheizung z. B. mit einem Luftwärmetauscher ist in einem „Miethaus“ bereits eine Herausforderung. Hier kann ein Eigentümer selbst über die Vorgehensweise entscheiden. Bei einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darf er dies nur innerhalb der Grenzen seines Sondereigentums oder mit Zustimmung der Gemeinschaft.



Harald Schuch, RDM-Vorstandsmitglied

Nun wird es in der Regel so sein, dass Gasetagenheizungen alle unterschiedlich alt sind und daher zu erwarten ist, dass diese auch technisch zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgetauscht werden müssen. Bei einer Zentralisierung der Heizung werden also zwingend noch funktionsfähige Gasetagenheizungen ausgebaut. Dies wird auf Widerstand stoßen, da ein Eigentümer mit einer funktionsfähigen, womöglich noch mit einer fast neuen Gasetagenheizung dann zusätzlich an den Kosten einer Zentralheizung beteiligt wird.

Das Verfahren zur Nachrüstung bei heizungstechnischen Anlagen wird in § 71n GEG geregelt. Danach wird der Verwalter verpflichtet, die Informationen vom Schornsteinfeger und auch von den Eigentümern einzufordern. Dies hilft ihm dann bei der weiteren Planung.

Des Weiteren ist jeder Eigentümer verpflichtet, einen Tausch der Gasetagenheizung dem Verwalter zu melden.



Mit diesem Tausch beginnen Fristen zu laufen. Die Gemeinschaft muss innerhalb einer Frist von 5 Jahren (§ 711 Abs. 1 GEG) nachdem die erste Gas- etagenheizung ausgetauscht wurde, eine Entscheidung treffen, ob weiterhin dezentral geheizt oder auf zentrale Beheizung umgestellt werden soll. Soweit diese Entscheidung getroffen wurde, hat die Gemeinschaft weitere maximal 8 Jahre Zeit, das Haus auf eine zentrale Beheizung entsprechend den Bestimmungen des GEG umzustellen (§ 711 Abs. 2 GEG). Spätestens nach 13 Jahren, nachdem die erste Gas- etagenheizung in einer Gemeinschaft ausgetauscht wurde, muss also auf zentrale Beheizung umgestellt sein. Diese Fristen gelten auch für Miet- häuser mit Gas- etagenheizungen. Da hier die Entscheidung durch nur einen Eigentümer getroffen wird, kann viel flexibler gehandelt werden. Bei der GdW muss dies sorgfältig geplant werden, da in der Regel nur einmal pro Jahr im Rahmen der Versammlung Entscheidungen getroffen werden. Die GdW könnte auch entscheiden, dass weiterhin dezentral beheizt werden soll. Hierfür ist dann aber nach § 71n Abs. 6 GEG eine doppelt qualifizierte Mehrheit – zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, die mindestens die Hälfte ALLER Miteigentumsanteile vertreten müssen – erforderlich. Sofern sich die GdW jedoch für eine zentrale Beheizung entscheidet, reicht die einfache Mehrheit aus. Sofern ein Wohnungseigentümer nun mitteilt, dass die Umstellung auf eine zentrale Beheizung eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 21 WEG darstellen und damit die Kostenfolge eintreten würde, dass nur diejenigen die Kosten zu tragen haben, die dieser Maßnahme zugestimmt haben, dann wird man ihm entsprechend der Regelung in § 71n Abs. 7 GEG entgegenhalten können, dass sich jeder Wohnungseigentümer, der an diese Heizung angeschlossen ist, auch an den Kosten beteiligen muss. Soweit bereits eine Struktur für eine zentrale Heizungsanlage besteht, haben sich die neu hinzukommenden Eigentümer

an den Kosten der Anlage zu beteiligen. (Wie dies in der Praxis umgesetzt werden kann, wird eine Entscheidung des Einzelfalls sein. Hier wird man sich auch an den analogen Fällen in WEG bezüglich der Elektromobilität orientieren können.) In der Regel werden bei der Zentralisierung einer Heizung alle Einheiten an diese zeitgleich angeschlossen.

Der Gesetzgeber ging beim GEG davon aus, dass die Zentralisierung der Normfall ist und mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Dass eine Gemeinschaft dezentral bleiben will, davon ging der Gesetzgeber zunächst nicht aus und erschwerte diese Möglichkeit durch das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen durch die GdW. Sollte nur die einfache Mehrheit (aber nicht die qualifizierte Mehrheit) für eine weiterhin dezentrale Beheizung sein, so sieht der Gesetzgeber hier nicht vor, dass ein Beschluss gefasst werden kann. Mangels Beschluss gibt es dann auch keine Entscheidung der GdW. Ohne eine solche Entscheidung sieht § 71 I Abs. 4 GEG vor, dass die Gemeinschaft die Beheizung zentralisieren muss.

Wie verhalten wir uns als WEG-Verwalter strategisch richtig?

Als WEG-Verwalter sind wir ständig bestrebt, den Willen der Mehrheit der Eigentümer in der GdW zu finden und umzusetzen.

Was ist jedoch, wenn ein Verwalter einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss, weiterhin dezentral zu heizen, als angenommen verkündet? Grundsätzlich kann dieser Beschluss angefochten werden und wäre dann aufgehoben, da dieser gegen eine gesetzliche Bestimmung verstößt. Was aber passiert, wenn der Beschluss, der ohne die erforderliche Mehrheit angenommen und verkündet wird, nicht angefochten wird?

Hier gibt es m. E. zwei Sichtweisen, aus denen sich folgende Handlungsempfehlungen ergeben:

Nach dem Willen des Gesetzgebers zum GEG stellt die Möglichkeit, weiterhin dezentral zu heizen eine Ausnahme

zur Regel dar. Mangels qualifizierter Mehrheit bei der Beschlussfassung würde diese Ausnahme dann nicht greifen und es tritt trotzdem die Pflicht zur Zentralisierung der Heizung ein, so als wenn keine Entscheidung getroffen worden sei. Falls man diese Ansicht vertritt, sollte der Verwalter auf die Verkündung des Beschlusses als „angenommen“ verzichten.

Die Argumentation für diese Sichtweise kann auch aus der Perspektive des Verfassungsrechtes erfolgen. Für diese Sichtweise lässt sich ins Feld führen, dass die Reformierung des GEG aus der Pflicht des Gesetzgebers aus Art. 20a GG (Pflicht des Staates zum Schutz der Umwelt) folgt. Das BVerfG hat mit Urteil vom 24. März 2021 hier eine klare Forderung aufgestellt (Pflicht zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes und Treffen von Regelungen bis 2045) und die bis dahin vorhandene Gesetzeslage (hier zum Klimaschutzgesetz) als verfassungswidrig eingestuft. Der Gesetzgeber hat vom Bundesverfassungsgericht die Pflicht zur Nachbesserung der Gesetzessituation erhalten. Dieser versucht der Gesetzgeber nun nachzukommen. Die Letztlich lässt sich hieraus aber nicht ableiten, dass ein solcher Beschluss nicht bestandskräftig wird. Für Nichtigkeit fehlt es hier an einem Verstoß gegen zwingendes Recht.

Aus Sicht eines WEG-Verwalters könnte auch eine andere Möglichkeit in Betracht kommen. Das GEG sieht grundsätzlich die Beschlusskompetenz vor. Im WEG gilt, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, falls grundsätzlich Beschlusskompetenz besteht und dieser nicht angefochten wird. Jeder Miteigentümer scheint durch sein Recht zur Beschlussanfechtung ausreichend geschützt. Meines Erachtens ist dieser Ansicht zu folgen.

Allerdings ergibt sich, nachdem der Beschluss zur dezentralen Beheizung bestandskräftig wurde, dann eine weitere Frage: Kann die GdW dann auch zu einem späteren Zeitpunkt die Zentralisierung der Heizung beschließen und welche Mehrheit ist hierfür ggf. notwendig?



Zunächst kann darüber nachgedacht werden, dass mit der Ausübung des Wahlrechtes, die Heizung weiterhin dezentral zu belassen, die Möglichkeit der Beschlussfassung nach §§ 71 I und n GEG „verbraucht“ ist. Dann stellt die Zentralisierung der Heizung eine bauliche Maßnahme dar, die genau die Hürden zu nehmen hat, die nach dem WEG für jede bauliche Maßnahme gelten. Eine solche Maßnahme kann zwar mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, die Kosten hätten aber nur diejenigen Eigentümer zu tragen, die dieser Maßnahme zugestimmt haben. Auch nur diese dürften dann die Heizung benutzen. Eine Verteilung der Kosten auf alle Eigentümer sieht das Gesetz dann vor, wenn entweder auch hier die doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht wird oder sich diese Maßnahme in „angemessener“ Zeit amortisiert. Dies führt zu Folgeproblemen, die vermieden werden können, wenn wir den Beschluss zur Zentralisierung der Heizung dann nicht als bauliche Maßnahme im Sinne des WEG behandeln. Ich meine, dass weiterhin die Zentralisierung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, so wie dies § 71 n GEG ermöglicht.

Alternativ zur Fassung des Beschlusses, die Heizung zu zentralisieren, hat die Gemeinschaft stets die Möglichkeit, einen einmal gefassten Beschluss auch wieder aufzuheben. Wenn ein solcher Beschluss wieder aufgehoben wird, besteht eine Situation, als wenn keine Entscheidung durch die GdW getroffen wurde. Dann greift die gesetzliche Pflicht zur Zentralisierung gemäß § 71 I Abs. 4 GEG.

Es scheint also Förmerei zu sein, hier bei einer späteren Zentralisierung die Regeln des WEG für bauliche Maßnahmen heranzuziehen.

Wie setzt man die Zentralisierung der Heizung technisch um?

Zunächst sieht das GEG vor, dass bei der Erneuerung der Heizung zukünftig immer ein Fachmann hinzugezogen werden muss. Diese Beratung sollte eine GdW stets frühzeitig in Anspruch nehmen.

Eintechnisches Problem wird in der Regel sein, dass die Gasetagenheizungen sich nicht sinnvoll mit erneuerbarer Energie speisen bzw. kombinieren lassen. Der vorübergehende Verbleib bei dezentraler Beheizung könnten einer Gemeinschaft allenfalls dazu verhelfen, Zeit zu gewinnen (z. B. zur Sicherung der Finanzierung, Überbrückung, bis der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist oder auch aus anderen Gründen). Dies sind aber Einzelfallfragen und bedürfen der individuellen Betrachtung (unter Hinzuziehung eines Fachmannes).

Sinnvoll kann bei der Zentralisierung der Heizung auch sein, die Anlage – soweit dies möglich ist (kommunale Wärmepfanung beachten) – an die Fernwärme anzuschließen. Viele Eigentümer schrecken von den Risiken der Folgekosten bei zentraler Warmwassererwärmung (Pflichten aus der Trinkwasserverordnung) zurück (Das Risiko eines Legionellenbefalls mit teils erheblichen Folgekosten sollte beachtet werden). Hier bietet sich an, die Wärmeleitungen der Fernwärme aus dem zentralen Heizungskeller in jede Wohnung laufen zu lassen und dort über einen (zweiten) Wohnungs-Wärmetauscher das Heizungswasser für die Beheizung und das Frischwasser für die Warmwasserversorgung – wohnungsbezogen – zu erwärmen.

Die mit einer solchen Maßnahme verbundenen Kosten werden erheblich sein, egal welche technische Umsetzung man wählt. Es ist aber auch die deutliche Steigerung der CO₂-Kosten zu beachten, die zu massiven Steigerungen der Heizkosten führen wird. Es ist damit zu rechnen, dass die weiter steigenden CO₂-Kosten auch aus wirtschaftlicher Sicht Handlungsbedarf mit sich bringen werden.

Inwiefern Fördermittel in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, bleibt abzuwarten, ist aber zu erhoffen. Frühzeitige Planung hilft hier bei der Umsetzung. Für alle WEG-Verwalter beginnt diese frühzeitige Planung (soweit diese nicht schon läuft) spätestens mit der Vorbereitung der Beschlüsse für die Versammlungen in 2024.

Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

Vor- und Nachbereitung von Immobilienbesichtigungen

Insbesondere in Zeiten des Wandels ist die kompetente Vor- und Nachbereitung einer Immobilienbesichtigung elementar wichtig, um tatsächlich zum Abschluss des Geschäfts zu kommen. Makler und Maklerinnen sollten sich für diesen wichtigen Schritt Zeit nehmen und möglichst strategisch sinnvoll vorgehen. In diesem Seminar zeigt Ihnen Laura Eckert-Rinaldo, die ebenfalls als Immobilienmaklerin tätig ist, wie eine gute Objektpräsentation gelingen kann und welche Strategien unkompliziert im stressigen Berufsalltag umgesetzt werden können.



Zielgruppe: Immobilienmakler
Referentin: Laura Eckert-Rinaldo
Termin: Dienstag, 13. Februar 2024, 10 bis 12 Uhr
Teilnahmegebühren:
 RDM-Mitglieder 110,00 €
 Externe 180,00 €

Immobilienbewertung leicht gemacht

Bei jeder Immobilientransaktion spielt auch die treffende Immobilienbewertung eine Rolle. Viele Makler sind diesbezüglich nach wie vor verunsichert. Ein grundlegendes Verständnis für diese Thematik sollte jedoch bestehen und auch regelmäßig aufgefrischt werden. Daher gehen wir in diesem Seminar auf die grundlegenden Informationen zum Ertrags-, Vergleichs- und Sachwertverfahren ein. Außerdem klären wir wesentliche Fragen wie die Unterscheidung von Preis und Wert sowie zentrale Wertbegriffe und Rechtsvorschriften zur Bewertung in Deutschland.



Zielgruppe: Immobilienmakler
Referentin: Laura Eckert-Rinaldo
Termin: Mittwoch, 10. April 2024, 11 bis 13 Uhr
Teilnahmegebühren:
 RDM-Mitglieder 110,00 €
 Externe 180,00 €

Immobilienbesteuerung und Praxisstrategien

Unabhängig davon, ob der Übergang einer Immobilie durch Kauf, Schenkung oder Erbe erfolgt, werfen Immobilientransaktionen zahlreiche Fragestellungen steuerlicher Natur auf. So gilt es, sich zunächst einmal einen Überblick über



die verschiedenen Arten der Besteuerung wie z. B. Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer zu informieren. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, die Grundprobleme sowie Lösungsansätze im Bereich der Besteuerung von Immobilien zu kennen und insbesondere hinsichtlich geplanter Schenkungen möglichst gezielt aktiv zu werden. In diesem Seminar sprechen wir außerdem über die anfallenden Steuern beim Immobilien-erwerb aus der Perspektive der Finanzierung. Oftmals werden diese Beträge nämlich nicht mit einkalkuliert und sind dann aus dem Eigenkapital heraus zu begleichen.

Zielgruppe: Immobilienmakler

Referent: Laura Eckert-Rinaldo

Termin: Donnerstag, 25. April 2024, 10 bis 12 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €

Betriebskosten- abrechnung

Obwohl die Betriebskostenabrechnung zu den wichtigsten Aufgaben eines jeden Verwalters zählt, schätzen Mietrechtsexperten, dass jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft ist. Umso wichtiger ist es, dass sich Verwalter und Verwalterinnen regelmäßig mit dieser Thematik auseinandersetzen, um mögliche Fallen zu vermeiden. In diesem Seminar geht Laura Eckert-Rinaldo kompakt und praxisnah auf die Grundlagen bei der Betriebskostenabrechnung wie die formellen Voraussetzungen, die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung oder die Abrechnungsfrist ein und gibt Hilfestellung beim Umgang mit typischen Problemen.

Zielgruppe: Hausverwalter

Referent: Laura Eckert-Rinaldo

Termin: Dienstag, 28. Mai 2024, 10 bis 12 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €



Chat-GPT in der Immobilienbranche

Künstliche Intelligenz und insbesondere Chat GPT sind in aller Munde. Die Innovationen scheinen derzeit revolutionär zu sein. Doch welche Anwendungen findet die Künstliche Intelligenz aktuell bereits in der Immobilienbranche und wie praxistauglich sind die Tools? Kann die KI bei vermeintlich simplen Vorgängen wie dem Erstellen von Einladungen zu Events unterstützen oder bei der Suchmaschinenoptimierung sowie dem Schreiben von Exposés oder gar bei der Korrespondenz in der Immobilienverwaltung? Inwiefern sind Automatisierung, Zeitersparnis und Effizienzsteigerung derzeit bereits möglich, und wohin kann die Reise noch gehen?

Zielgruppe: Hausverwalter

Referent: Laura Eckert-Rinaldo

Termin: Mittwoch, 19. Juni 2024, 10 bis 12 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €



Spitz auf Knopf

Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/istock
Foto Gafron: Wikipedia

Papst-Zensur

Jahr für Jahr liefert das Weihnachtsfest zum Gedenken an die Geburt Jesu Christi den sichtbaren Beweis, dass Gott in Bewusstsein von mindestens 2 Milliarden Christen weltweit kein „alter Hut“ ist. Auch in Deutschland fassten die Kirchen nicht alle Besucher, so dass überall mehrere Gottesdienste gefeiert wurden. Ein ganz besonderer Höhepunkt für die Katholiken, weltweit immer noch die überragende Mehrheit der Christen, ist die Verkündigung des Segens „urbi et orbi“ am ersten Feiertag auf dem Petersplatz in Rom durch den amtierenden Heiligen Vater, Gottes Vertreter auf Erden. Auch Papst Franziskus richtete sein global im Fernsehen ausgestrahltes Wort nicht nur an die Gläubigen, sondern an alle Menschen in der Welt. Er sprach über den bedrohten Frieden, erinnerte an die Gewalt in der Ukraine und im Nahen

Osten. Er gemahnte an das Massaker vom 7. Oktober in Israel und stellte es in eine Reihe mit anderen fürchterlichen Ereignissen. Dazu zählte er auch „das Massaker in den Bäuchen vieler Frauen“, die weltweit jährlich über 70 Millionen Kinder abtreiben – davon in Deutschland über Hunderttausend! Das Oberhaupt der katholischen Kirche bekräftigte damit erneut deren ablehnende Haltung zum Töten ungeborenen Lebens. Auch die öffentlich-rechtlichen Medien berichteten im TV und Hörfunk an herausgehobener Stelle in den Nachrichten über das Ereignis im Vatikan. Nur über das Anprangern der Abtreibungspraxis durch den Papst erfuhren die Zuschauer und Hörer nichts. In den Redaktionen bewertete man es entweder als unwichtig oder – und das trifft es wohl eher – als unerwünscht.

Ein klarer Fall von Zensur! Die Haltung des Papstes passte einfach nicht ins „Woke“-Weltbild seiner missionarischen Gegner.

Ein weiteres skandalöses Beispiel für das Unterdrücken anderer Meinungen, wofür der Begriff „Cancel Culture“ schon ein stehender Begriff geworden ist. Nicht nur, dass dies eine unverschämte Missachtung von immer noch Millionen zwangsgebührenpflichtigen Christen ist, erinnert es zugleich an dunkelste Zeiten deutscher Geschichte. Sowohl während der Nazidiktatur als auch in der DDR saßen in jedem Gottesdienst Angehörige der Geheimpolizei, die die Predigten aufzeichneten oder sich für sie wichtige Passagen notierten. Auch da hätte der Papst wohl keine Chance gehabt! Was mit Zensur anderer Meinungen beginnt, endet letztlich in Verboten! Als vor Jahren der verstorbene Kardinal Meisner die Abtreibungspraxis geißelte, erntete er noch einen wilden Shitstorm. Bei Papst Franziskus war es nicht einmal eine Erwähnung wert. Fragt sich, was schlimmer ist? Man darf gespannt sein, wie sich die Katholische Kirche in Deutschland dazu verhält.

