



Zukünftige Medienversorgung

Rehning BAK geht neue Wege

Seite 4

Berufszugangs- voraussetzungen

Pflichtversicherungen & Sachkundenachweis

Seite 10

BfW

Bank für Wohnungswirtschaft AG

Als auf Immobilienwesen spezialisiertes Institut sind wir der ideale Partner für

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Hausverwalter
- Immobilienfonds und Investoren

Das WEG-Baugeld der BfW:

- Kredit an WEG
- Ersetzt Sonderumlage
- Keine Sicherheiten
- Für alle Maßnahmen
- Schnell und einfach
- Günstig und flexibel

Weitere Informationen finden Sie im Internet www.bfw-bank.de



Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



Besuchen Sie uns auf der ISH Frankfurt!
Weltleitmesse für Heizung und Sanitär
10.-14. März 2015, Halle 8 Stand F44

Zukunftssichere Heizsysteme für fast jede Anforderung: Von Gas-Geräten über Wärmepumpen bis zu solaren Großanlagen für bis zu 300 Wohneinheiten.



Informationen unter:
Telefon(01806) 003250*
wowi@de.bosch.com



Wärme fürs Leben

*Festnetzpreis 0,09 €/min, höchstens 0,42 €/min aus Mobilfunknetzen

Nachfolger gesucht?

Sie möchten die Betreuung Ihrer Kundinnen und Kunden auch künftig in erfahrene und vertrauenswürdige Hände geben?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

STRABAG Residential Property Services betreut seit 20 Jahren rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag von Wohnungseigentümergeinschaften und Investoren. Mit mehr als 150 betreuten Wohnungseigentümergeinschaften gehören wir zu den Marktführern für WEG-Verwaltung in Berlin. Wir sind deutschlandweit an der Übernahme von Verwaltungsunternehmen interessiert.

STRABAG Residential
Property Services GmbH
Heerstraße 24, 14052 Berlin
Tel. +49 30 200508-300
nachfolger@strabag-rps.de

STRABAG
TEAMS WORK.

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Auch 2015 unterstützen wir Sie wieder mit vier Ausgaben von wohnen.

Die geplanten Erscheinungstermine:

- 19. März
- 18. Juni
- 16. September
- 17. Dezember

wohnen. Das Kundenmagazin für
BVI-Mitglieder zum Download
www.bvi-verwalter.de



Editorial

Willkommen 2015

Neues Jahr – neue Herausforderungen



Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2015 hat kaum begonnen, schon ächzen Immobilienverwalter unter der Fülle der neuen gesetzlichen Regelungen. Sowohl beim neuen Mess- und Eichgesetz als auch beim Mindestlohngesetz ergeben sich kaum zu beantwortende Fragen hinsichtlich der Haftung, der Aufzeichnung und der Dokumentation von Daten. Wie so oft werden Gesetze und Verordnungen mit der heißen Nadel gestrickt und nicht zu Ende gedacht. So ist es wieder an uns Verwaltern, die Kunden über die Neuerungen zu informieren und diese pragmatisch, kreativ und uneigennützig umzusetzen. Als Fachverband werden wir uns stark machen, damit der Gesetzgeber nochmals nachbessern kann.

Um es Ihnen im Verwalteralltag künftig leichter zu machen, werden wir ab sofort regelmäßig mit tagesaktuellen BVI-Verwalterinformationen und konkreten Handlungsempfehlungen unsere Kompetenz als Leistungsverband zur Verfügung stellen. Nutzen Sie auch unsere Fachpublikationen wie das BVI-Magazin, die „wohnen“ oder die Website des Verbandes. Sie werden spüren, es lohnt sich.

Noch ein Wort zum Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienverwalter. Zum Glück gibt es in Deutschland nicht nur einen Verband, der die Geschicke der Immobilienwirtschaft im Verhältnis zu Politik und Öffentlichkeit lenkt – auch wenn man als Leser in der ein oder anderen Publikationen durchaus diesen Eindruck vermittelt bekommt. Nach dem aktuellen Stand der Diskussionen ist es den Verbänden der Immobilienwirtschaft wohl gelungen, den lang ersehnten Sach- und Fachkundenachweis soweit voran zu bringen, dass wir voraussichtlich in diesem Jahr mit seiner Umsetzung rechnen können. Wie schon bei der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 war auch hier der BVI e.V. maßgeblich beteiligt. Zugegebenermaßen hätten wir gerne mehr gehabt als das, was jetzt wohl umgesetzt wird. Aber wie bei vielen anderen Dingen leben wir längst, worüber andere gerne reden. Neben unseren Werten und dem Verhaltens- und Ehrenkodex sind eben auch alle jetzt geforderten Versicherungen bei uns seit vielen Jahren Zugangsvoraussetzung. Mancherorts gibt es mehr Schein als Sein, aber Qualität und Professionalität haben einen Namen: BVI e.V. So viel mehr Wert!

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und viel Kraft für das neue Jahr!

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V.

Inhalt

4 Schwerpunktthema

- 4 Zeitgemäße mediale Infrastruktur bietet Wettbewerbsvorteile und steigert den Wert von Immobilien

6 BVI-Veranstaltungen

- 6 Die Kick-off-Veranstaltung für Immobilienverwalter: Münsteraner Verwalterkonferenz 2015

12 Politik & Aktuelles

- 8 Mess- und Eichgesetz: Zur Übertragung der Anzeigepflicht auf die Messdienstleister
- 9 Mindestlohngesetz: Was gilt es zu prüfen? Wie geht man Haftungsfallen aus dem Weg?
- 10 Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter: Sachkundenachweis und Pflichtversicherungen kommen
- 11 Peter Patt kommentiert: Neue Chancen durch aktuelle Gesetzesänderungen

12 BVI für Sie

- 12 Neumitglieder, Geburtstage, Termine
- 13 BVI-Veranstaltungen 2015 der Landesverbände
- 14 Kompaktseminare zur Rauchwarnmelderpflicht, Trauer um BVI-Mitglied Klaus Balzer
- 15 Soziales Engagement bereichert: BVI-Mitglied Peter Panhans weiß davon zu berichten

16 Management & Führung

- 16 Marketing: Einzigartigkeit des Unternehmens – Analyse und Positionierung
- 17 Prozessoptimierung bei steigender Mitarbeiterzahl im Unternehmen
- 18 Kundenwünsche identifizieren und sich mit ihnen identifizieren

19 Wirtschaft & Recht

- 19 BGH-Urteil zu Vorschusskosten für Anwälte bei Beschlussanfechtungen
- 20 LG Düsseldorf zur Instandhaltungsrücklage bei Mehrhausanlagen
- 21 Widersprüchliche Urteile zur Duldung von funkbasierten Heizkostenverteilern
- 22 LG Köln zu den Pflichten des Verwalters bei der Veräußerungszustimmung

23 Impressum

Egal ob Telefon, Radio, TV oder Internetanschluss – der Medienkonsum der Deutschen wird auch in Zukunft neue Rekordhöhen erklimmen.

Zukunftsfähige Medienversorgung nach Maß

BVI-Fördermitglied Rehnig BAK geht neue Wege



Jens-Uwe Rehnig ist Geschäftsführer der Rehnig BAK Kabelfernsehen für Deutschland GmbH & Co. KG.

Für Kunden der Wohnungswirtschaft spielt die Medienversorgung eine wichtige Rolle. Eine zeitgemäße mediale Infrastruktur verspricht neben einer guten Lage und einer gehobenen Ausstattung einen klaren Wettbewerbsvorteil und steigert den Wert einer Immobilie immens.

Bei der Suche nach einer neuen Wohnung achten viele Bundesbürger heutzutage auf eine moderne Medienversorgung. Eine leistungsfähige und zukunftssichere mediale Infrastruktur ist angesichts der rasanten Entwicklungen im vergangenen Jahrzehnt ein bedeutendes Kriterium geworden. Der Eigentümer erzielt mit einem so gerüsteten Objekt mehr Wirtschaftlichkeit, da es einen höheren Wert hat und besser vermietet werden kann.

Durch eine zeitgemäße Medienversorgung kommt es darüber hinaus zu weniger Störungen und Reklamationen. Die Zufriedenheit der Mieter erhöht sich.

Medienkonsum steigt

Egal ob Telefon, Radio, TV oder Internet – der Medienkonsum der Deutschen wird auch in Zukunft neue Rekordhöhen erklimmen. Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Um Mietern eine optimale mediale Infrastruktur bieten zu können, müssen die Objekte im Besitz stets auf dem technisch neuesten Stand sein. Angesichts der gestiegenen Anforderungen von Mietern und der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und Städte aufgrund des demografischen Wandels muss die Wohnungswirtschaft neue Kurse in der Medienversorgung einschlagen.

Erfahrene Partner entscheidend

Für die Erstellung oder Erneuerung einer zukunftsfähigen Lösung ist ein kompetenter Partner gefragt, der das Versorgungskonzept auf die Bedürfnisse des Kunden zuschneidet. Generell sollten Wohnungsunternehmen zunächst die technischen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten rund um die mediale Infrastruktur prüfen, um strategische Überlegungen über den Signalbezug anstellen zu können. Erfahrene Partner wie die fränkische Rehnig BAK Kabelfernsehen für Deutschland GmbH & Co. KG, seit Beginn des Jahres Fördermitglied im BVI, schneiden dann die Medienversorgung gemeinsam mit dem wohnungswirtschaftlichen Auftraggeber nach Maß.

„Kein Projekt wie das andere“

Bereits seit mehr als 45 Jahren betreibt das Unternehmen mit Sitz in Neustadt an der Aisch Antennen- und Kabelanlagen. Beteiligungen in ganz Deutschland mit lokalen und regionalen Partnern sichern dabei den Service der Kunden vor Ort. Für die gewerbliche Wohnungswirtschaft entwickeln die regionalen Betriebsgesellschaften der Rehnig BAK individuelle Medienversorgungskonzepte und übernehmen darüber hinaus den Betrieb von innovativen interaktiven Kabelfernsehnetzen und weiteren Multimedia-Angeboten. „Unsere Arbeit umfasst Lösungen rund um die Netzebenen 3 und 4 – also die lokale Netzebene und das Hausverteilnetz“, erläutert Roland Mertel, Geschäftsführer der Rehnig Kabelnetze & Antennentechnik GmbH & Co. KG. „Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft vereinen wir eine maßgeschneiderte Medienversorgung mit modernster und zuverlässiger Technik.“

Kunden- und nutzenoptimierte Leistungen für die Wohnungswirtschaft

Im Kundenstamm des Medienversorgers befinden sich viele wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die über einen unterschiedlichen Ausbaugrad der medialen Infrastruktur und einen abweichenden Standard in der Qualität der Hausverwaltung verfügen. „Gerade deshalb ist es wichtig, die Rahmenbedingungen bis ins kleinste Detail zu prüfen, um eine nachhaltige und vertrauenswürdige Lösung mit modernsten Technologien, wie xDSL, FTTx oder Inhouse-Ethernet, anbieten zu können“, betont Mertel. „Wenn mehrere



Für eine optimale Medienversorgung müssen Objekte stets auf dem neuesten technischen Stand sein.

Bei der Wohnungssuche ist eine leistungsfähige und zukunftssichere mediale Infrastruktur ein bedeutendes Kriterium.

wohnungswirtschaftliche Unternehmen zentral über ein Netz von einer Kopfstelle versorgt werden, bieten wir zudem Leistungspakete mit Zusatznutzen wie dem grafischen User-Interface für die Kunden an.“ Die grafische Benutzeroberfläche ist sehr flexibel und kann vielseitig verwendet werden. „Entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Unternehmens kann diese jederzeit eigenständig weiterentwickelt, aktualisiert und an neue Anforderungen angepasst werden.“

Aufwendige Medienversorgung für Mieter in Coburg

Im oberfränkischen Coburg errichtete die Rehnig BAK von 2011 bis 2012 eine neue Medienversorgung mit rückkanalfähigen Kabelnetzen und eine zentrale Empfangsanlage für die TV- und Rundfunkversorgung sowie internetfähiges Fernsehen für die mehr als 4.000 Wohnungen der Wohnbau Stadt Coburg GmbH. Dank dieser Maßnahme erhalten die Bewohner eine Vielzahl an Programmen, die stets aktualisiert werden. Die Wohnbau Stadt Coburg hat zudem die Möglichkeit, die Programmbelegung mitzubestimmen. Für eine reibungslose und hohe Geschwindigkeit der Signale stellte die Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH (SÜC) über die Stadt und den Landkreis Coburg moderne Glasfaserstrecken zur Verfügung.

Kooperation für kostengünstige Medienversorgung

Damit die mediale Versorgung der Mieter der Wohnbau Stadt Coburg kostengünstig und langfristig gesichert ist, entschied man sich für eine Aufteilung der Verantwortlichkeiten. Die Betreuung der passiven Glasfaserstrecken übernahm die SÜC. Die Firma SÜC // Dacor GmbH – eine Tochter der SÜC – zeichnet für die Betreuung und den Vertrieb der Internet-

und der Telefondienste über die Glasfaserstrecken und das Koaxialkabelnetz verantwortlich. Zudem bezieht das Unternehmen für die Glasfaserstrecken-Kunden über die zentrale Empfangsanlage TV- und Rundfunksignale. Die Rehnig BAK ist für die Signalaufbereitung und die Empfangsanlage in den Liegenschaften mit den Koaxialkabelnetzen zuständig und betreut diese mit einem 24-Stunden-Service. Zudem übernimmt der Medienversorger die Betreuung der Mieter bei Fragen und Problemen zu TV und Rundfunk.

Lösung für mehr als 20.000 Wohnungen

Auch in der baden-württembergischen Quadratestadt Mannheim errichtete die Rehnig Gruppe bereits zwischen 2005 und 2008 für die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit mehr als 20.000 Wohnungen ein rückkanalfähiges Kabelnetz. Die ServiceHaus GmbH Mannheim – eine Tochter des kommunalen Wohnungsunternehmens – übernahm nach Errichtung des Netzes die Verwaltung der Kunden und schloss Verträge für eine Grund- und Vollversorgung mit ihren Mietern ab. Durch die örtliche Kabelgesellschaft werden Signale für TV, Rundfunk, Internet und Telefondienste eingespeist. Zusatzdienste im Bereich Internet oder Telefon sowie Pay-TV-Programme werden ebenfalls durch die Kabelgesellschaft vermarktet. Rehnig BAK betreut die Netze mit einem 24-Stunden-Service für die Bewohner. Dank der nachhaltigen Zusammenarbeit ist eine preiswerte und langfristige Medienversorgung gesichert.

Zentrale Empfangsanlage für mehr als 4.000 Lübecker Wohnungen

Eine kostengünstige und nachhaltige Medienversorgung entwickelte die Rehnig Gruppe über ihre Beteiligung bei der Lehmsiek Antennentechnik GmbH ebenfalls im Auftrag

der Lübecker Bauverein eG in der Hansestadt. Für das Wohnungsunternehmen mit mehr als 4.000 Wohneinheiten errichtete der Medienversorger 2012 eine zentrale Empfangsanlage, die den Nutzern eine Vielzahl von aktuellen TV- und Rundfunkprogrammen bietet. Auch in diesem Fall kann das wohnungswirtschaftliche Unternehmen Einfluss auf die Programmbelegung nehmen. Zur Übertragung der Signale zu den Wohnungen stehen die Glasfaserstrecken der TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH zur Verfügung. Des Weiteren führt das Unternehmen Internet- und Telefondienste in seinem Portfolio. Der Lübecker Bauverein zeichnet bei dieser Lösung selbst für die Betreuung der Liegenschaften und Koaxialkabelnetze verantwortlich. Die Signale für die verschiedenen Dienstleistungen werden von der Rehnig BAK lediglich an die Übergabepunkte auf Netzebene 3 geliefert und von den Wohnungsunternehmen selbst verteilt. Die zentrale Empfangsanlage wurde dafür ausgelegt, weitere wohnungswirtschaftliche Unternehmen beliefern zu können.

Der optimale Aufbau einer zukunftssicheren Medienversorgung für die gewerbliche Wohnungswirtschaft muss also drei Kernpunkte erfüllen: Moderne Übertragungsnetze, exzellenten Service und ein frei wählbares Dienstleistungsangebot – nicht nur das eines Vorlieferanten –, das den Mietern über individuelle Geschäftsmodelle angeboten werden kann. ■

Jens-Uwe Rehnig
www.rehnig.de



Fit für das Jahr 2015

Mit der Münsteraner Verwalterkonferenz auf dem neuesten Wissensstand

Zum zwölften Mal in Folge fand die Münsteraner Verwalterkonferenz im Mövenpick Hotel am Aasee statt – eine Erfolgsstory durch und durch. Anders als andere BVI-Seminare widmet sich diese Fortbildungsveranstaltung ausschließlich juristischen Themen der Immobilienverwaltung. Diesmal stand das Versicherungswesen im WEG-Recht im Fokus.

Ergreifende Eröffnungsworte von Martina Schinke bei der diesjährigen Münsteraner Verwalterkonferenz: Kurz nach den terroristischen Anschlägen in Paris gedachte sie zusammen mit den 320 Teilnehmern der Konferenz den Opfern und all derer, die beim Einsatz für ihren Beruf ihr Leben gelassen oder aufs Spiel gesetzt haben. Für den Verwalter geht es nicht um Leben und Tod (zumindest nur in den seltensten Fällen), aber doch um einiges. So zum Beispiel um die Qualität seiner Arbeit. Um diese zu stärken, veranstaltet der BVI nun seit bereits zwölf Jahren die Highlight-Veranstaltung für Immobilienverwalter aus der ganzen Bundesrepublik. Für Mitorganisator und Co-Moderator Thorsten Woldenga ist sie sogar „die liebste Veranstaltung“, weil sie genau vor Beginn der Phase der Eigentümersammlungen den notwendigen aktuellen Wissensinput liefert.

Auch BVI-Präsident Thomas Meier hält die Münsteraner Verwalterkonferenz für die Kick-off-Veranstaltung des Jahres, die allen Teilnehmern einen Motivationsschub gibt. Und anzupacken gibt es vieles: Die Überprüfungs- und Dokumentationspflicht im Zuge des Mindestlohngesetzes, die Meldepflicht im Zuge des Mess- und Eichgesetzes, Sachkundenachweis und Versicherungspflicht im Zuge der in Aussicht gestellten Zugangsvoraussetzungen zum Beruf. Neben dem Ausblick auf das kommende Jahr nahm Meier sich auch Zeit für einen Rückblick und dankte dem ehemaligen BVI-Geschäftsführer, Michael Sparmann, für das Verantwortungsbewusstsein und die Menschlichkeit,

die er bei der 16 Jahre währenden Ausübung seiner Position an den Tag gelegt hat. Glückwünsche für die Zukunft gingen an die neue BVI-Geschäftsführerin Sandra Bohrsch.

WEG-Rechtsprechung: Instandsetzung und Anfechtungskosten

„Menschen und Tradition“ sind für Thorsten Woldenga zwei Dinge, die die Münsteraner Verwalterkonferenz ausmachen, und gleich zu Beginn des Konferenzprogramms trafen diese beiden Aspekte in der Person von Dr. Olaf Riecke zusammen. Der Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese ist auf allen BVI-Veranstaltungen ein gern gesehener Gast und traditionell der Eröffnungsreferent in Münster. Seine Auswahl der bedeutendsten aktuellen BGH-Urteile umfasste diesmal die zur Beseitigung einer Terrassenüberdachung bei Wiederherstellung des Altvorgängerzustandes (V ZR 25/13 vom 07.02.2014), zum Belastungsverbot, das Eigentümer vor der Aufbürdung von Leistungspflichten durch Dritte schützt (V ZR 315/13 vom 10.10.2014) und zu Vorschüssen für Anwaltskosten im Wirtschaftsplan (V ZR 26/14 vom 17.10.2014).

Auf das zuletzt genannte Urteil ging Dr. Oliver Elzer vom Kammergericht Berlin am Folgetag noch einmal gesondert ein, da er es für eine äußerst wichtige Entscheidung hält. Wenn Anfechtungsklagen allgemein zu erwarten sind,

müssen die Vorschusskosten für den Anwalt im Wirtschaftsplan des gemeinschaftlichen Eigentums großzügig mitkalkuliert werden, und der Verwalter sollte sich dazu ermächtigen lassen, diese Mittel zweckmäßig einsetzen zu dürfen. Einen Musterbeschluss dafür finden Sie im Referatsskript von Dr. Elzer unter www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen beim Punkt „Vorträge“. Die fünf wichtigsten aktuellen BGH-Urteile zur Nebenkostenabrechnung stellte Rechtsanwalt Michael Serwe von der ista Deutschland GmbH dar. Der Energiedienstleister ist Mitinitiator der Münsteraner Verwalterkonferenz und unterstützt sie dankenswerter Weise seit Anbeginn als großzügiger Sponsor.

„Man trifft immer wieder Freunde.“

Martin Metzger,
Alpina Hausverwaltung

„Für uns als Aussteller ist die Münsteraner Verwalterkonferenz richtig klasse. Wir führen hier sehr gute Gespräche. So wie der Verband hochkarätige Mitglieder hat, sind auch die Gespräche hier hochkarätig.“

Friedrich Dammann,
WestWood Kunststofftechnik GmbH

Die Themen der Fachvorträge waren passend und gelungen. Sehr angenehm ist auch die relativ kurze Dauer der Veranstaltung.

Lutz Wehr,
hvt hausverwaltungs-treuhand GmbH

„So viel mehr Wert.“

Manuela Linke,
Deutsche Kreditbank AG



Wo Freunde zusammentreffen

Lebensfreude – das ist einer der sechs Grundwerte des BVI, und wer sich tagsüber weiter bildet, muss am Abend auch einfach mal Spaß haben. Und der war bei der Abendveranstaltung der Münsteraner Verwalterkonferenz garantiert!

Für „ein gutes Bauchgefühl“ – so das Motto des Abends – sorgten sowohl der Bauchredner Jörg Jará als auch das Galadinner. Damit das gute Gefühl dann auch in die Beine ging, spielte die Coverband „Planet Five“ zum Tanz auf, der bis in die Morgenstunden andauerte.

Eigentümerversammlung: Vollmachten und Weisungen

Vollmachten in der Eigentümerversammlung waren das Schwerpunktthema des ersten Seminartages. Zunächst beschäftigte sich Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld mit der Frage, wann die Verwaltung erteilte Vollmachten bei der Abstimmung einsetzen kann, dann referierte Michael Drasdo zur Vertretungsvollmacht des Rechtsanwalts, und später knüpfte Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck mit

der Frage an, wie bei Weisungen in einer Vollmacht vorzugehen ist.

Auch das Mietrecht kam bei der diesjährigen Münsteraner Verwalterkonferenz nicht zu kurz. In einem amüsanten Vortrag legte Rechtsanwalt Frank Weißenborn aus Berlin die Unterschiede zwischen individual- und formularvertraglichen Vereinbarungen in Mietverträgen dar. Worauf bei der Übernahme neuer Eigentümergemeinschaften zu achten ist, erläuterte Rechtsanwalt André Leist aus Dresden.

Natur mit dennoch deutlichem Praxisbezug waren die Referate von Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am Amtsgericht Idstein, zu den Pflichten der Verwaltung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum und von Rüdiger Fritsch zu den Versicherungsrisiken von Immobilienverwaltungen. Der Solinger Anwalt unterstrich noch einmal die Relevanz von Vermögensschadenhaftpflicht-, Vertrauensschaden- und Betriebshaftpflichtversicherung, die für BVI-Mitglieder bereits Pflicht sind.

Die Münsteraner Verwalterkonferenz 2015 – das waren zwei informationsgefüllte und erlebnisreiche Tage, die Immobilienverwalter aus ganz Deutschland fit gemacht haben für das kommende Jahr. Seien Sie auch 2016 wieder dabei! ■

Cornelia Freiheit

Versicherungsschäden: Risiken, Abwicklung und Prävention

Der zweite Konferenztag stand ganz im Zeichen des Versicherungswesens im WEG-Recht. Dazu gab es sehr praxisorientierte Vorträge von Versicherungsmakler Stefan Roth von der Caninenberg und Schouten GmbH und von Verwalterkollegen Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger OHG. Roth empfahl WEGs unter anderem den Abschluss einer Elementarschaden-, einer Haftpflicht- und einer WEG-Rechtsschutzversicherung, während Metzger wertvolle Tipps zur Prävention und professionellen Abwicklung von Versicherungsschäden gab. Eher rechtstheoretischer

*„Sehr praxisorientierte
Themenauswahl! Hier wird ein Thema
von vorne bis hinten durchgearbeitet.“*

Michael Menges,
Claus R. Menges GmbH

*„Nette Leute, volles Haus,
gute Stimmung.“*

Utz Geßner,
Cofely Deutschland GmbH

*„Im Märchen halten wir immer zu den Guten,
bei den Immobilienverbänden zum BVI.“*

Thomas Svetec,
Lichtblick SE

*„Das Besondere hier ist, dass es den
Referenten gelingt, schwierige Sach-
verhalte praxisnah darzulegen.
Das schätze ich sehr.“*

Dr. Oliver Elzer

Mess- und Eichgesetz

Der sicherste Weg: Die Übertragung der Anzeigenpflicht auf den Messdienstleister



Foto: Worklone/Foto12

Mit dem neuen Mess- und Eichgesetz wurde eine über zehnjährige Diskussion zur Neugestaltung des gesetzlichen Messwesens in Deutschland zum Abschluss gebracht.

Seit dem 01.01.2015 ist das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) mit der entsprechenden Mess- und Eichverordnung (MessEV) in Kraft. Damit kommen einige Neuerungen auf Gebäudeeigentümer und Immobilienverwalter zu. Diese sind unter anderem von der sogenannten Anzeigepflicht von neuen oder erneuerten Messgeräten gemäß § 32 MessEG betroffen.

Die Anzeigepflicht für neue oder erneuerte Messgeräte nach § 32 Absatz 1 MessEG trifft den Verwender (die WEG bzw. den Eigentümer) des jeweiligen Messgeräts (Warmwasser-, Kaltwasser- und Wärmezähler) und muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme gegenüber der zuständigen Eichbehörde erfüllt werden. In seiner verkürzten Form muss die Anzeige lediglich die Messgerätereart und die Anschrift des Verwenders enthalten und kann elektronisch übermittelt werden. Die zentrale Meldeplattform der Eichbehörde befindet sich unter www.eichamt.de.

Ihre Pflichten als Verwalter:

Im Rahmen seiner ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit ist der Immobilienverwalter verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft über diese Anzeigepflicht zu informieren. Dies sollte er im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung unter einem gesonderten Tagungsordnungspunkt tun. Bei Nichtinformation haftet er gegebenenfalls wegen schuldhafter Pflichtverletzung.

Unsere Empfehlung:

Die sicherste Art und Weise, der Anzeigepflicht nachzukommen und einer möglichen Pflichtverletzung aus dem Weg zu gehen, ist die Übertragung der Aufgabe an das jeweilige Messdienstunternehmen. Dies sollte im Rahmen einer Beschlussfassung erfolgen.

Hier eine Übersicht über die Meldeservices der wichtigsten Messdienstunternehmen inklusive der Preise für die Übertragung der Anzeigepflicht. Mit Scannen der QR-Codes gelangen Sie direkt zu den detaillierten Informationen auf den jeweiligen Websites. ■

Weitere Informationen finden Sie unter www.bvi-verwalter.de

► Techem Energy Services GmbH

www.techem.de

15,00 Euro netto/Liegenschaft/Jahr



Bitte scannen



► Brunata Metrona

www.brunata-metrona.de

14,65 Euro netto/Liegenschaft/ Jahr



Bitte scannen



► ista Deutschland GmbH

www.ista.com

Bis zu 21 meldepflichtigen Messgeräten: pauschal 12,90 Euro netto/Liegenschaft/Jahr. Ab 21 meldepflichtigen Messgeräten Stück preis von 60 Cent/Liegenschaft/Jahr.



Bitte scannen





Der flächendeckende Mindestlohn ist beschlossene Sache. Ausnahmen für bestimmte Wirtschaftszweige und Regionen sind nicht vorgesehen.

Neues Mindestlohngesetz

Pflichten und Haftungsrisiken des Verwalters

Seit Januar 2015 gilt der flächendeckende Mindestlohn von 8,50 Euro brutto/Stunde. Die Neuregelung hat auch Auswirkungen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften, sofern sie selbst Arbeitnehmer beschäftigen. Grundsätzlich kann auch durch eine Vereinbarung nicht vom Mindestlohn abgewichen werden. Eine dennoch getroffene Vereinbarung ist unwirksam, so dass der Arbeitnehmer weiterhin einen Anspruch auf die angemessene Vergütung nach § 612 BGB hat. Ihre neuen Pflichten im Zuge des Mindestlohngesetzes sehen Sie hier auf einen Blick

Für Ihr eigenes Unternehmen empfehlen wir folgende Vorgehensweisen und Prüfungen:

1. Der Verwalter ist verpflichtet, seinen eigenen Mitarbeitern den gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 Euro brutto pro Stunde zu zahlen. Dies ist im Zweifelsfall nachzuweisen.

► Prüfen Sie Ihre Arbeitsverträge und passen Sie diese gegebenenfalls im Stundenlohn/Arbeitszeit an bzw. dokumentieren Sie die Arbeitszeiten Ihrer Angestellten.

2. Für Arbeitsverhältnisse im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung nach § 8 SGB IV gilt, dass täglich – jedoch spätestens sieben Werktage nach erfolgter Tätigkeit – Beginn, Dauer und Ende der Arbeitszeit erfasst und die Dokumentation darüber aufbewahrt werden müssen.

► Erfassen und dokumentieren Sie ab sofort die Arbeitszeiten Ihrer geringfügig beschäftigten Mitarbeiter.

3. Der Verwalter ist verpflichtet, zu prüfen, ob die Unternehmen, die er zur Erledigung eigener Aufgaben (z. B. Schreiarbeiten, IT-Administration etc.) beauftragt hat, ihrerseits ihren Mitarbeitern den Mindestlohn

zahlen. Der Verwalter haftet, wenn von ihm beauftragte Unternehmen der Gesetzesforderung gegenüber ihren Arbeitskräften nicht nachkommen.

► Um Haftungsrisiken für diesen Fall aus dem Weg zu gehen, sollten Sie ab sofort mit Ihren Auftragnehmern eine Freistellungsvereinbarung schließen.

Für die von Ihnen verwalteten WEGs empfehlen wir folgende Vorgehensweisen und Prüfungen:

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, ihren eigenen angestellten Mitarbeitern (Hausmeister/Reinigungskraft) den gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 Euro brutto pro Stunde zu zahlen.

► Prüfen Sie die Arbeitsverträge Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft und passen Sie diese gegebenenfalls im Stundenlohn/Arbeitszeit an!

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss für ihre geringfügig beschäftigten Mitarbeiter nach § 8 SGB IV, täglich – jedoch spätestens sieben Werktage nach erfolgter Tätigkeit – Beginn, Dauer und Ende der Arbeitszeit erfassen und die Dokumentation darüber aufbewahren.

► Erfassen und dokumentieren Sie ab sofort die Arbeitszeiten der geringfügig beschäftigten Mitarbeiter der Wohnungseigentümergeinschaft.

3. Beauftragt die Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter als ihren gesetzlichen Vertreter ein Unternehmen mit der Durchführung von Werk- und Dienstleistungen, ist das Mindestlohngesetz in der Regel nicht anwendbar. Ausschlaggebend ist an dieser Stelle, ob es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um einen Verbraucher handelt, für den § 13 des Mindestlohngesetzes nicht anwendbar ist. Bestehen Bedenken an der Verbraucherstellung der Wohnungseigentümergeinschaft, empfehlen wir, vorsorglich eine Freistellungsvereinbarung zu schließen.

Vorlagen zur Erfassung der täglichen Arbeitszeit und zur Freistellungserklärung finden Sie unter www.bvi-verwalter.de unter dem Punkt „Aktuelles“. Da in den folgenden Monaten und Jahren eine entsprechende Rechtsprechung zu erwarten ist, sollte jeweils eine aktuelle Überprüfung der Vorlagen erfolgen. Sie sollten im Einzelfall angepasst werden, je nachdem, ob mit bestimmten Unternehmen sogenannte Rahmenvereinbarungen getroffen oder einzelne Aufträge mit entsprechenden Zusatzvereinbarungen erteilt werden. ■

BVI

Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter

Sachkundenachweis und Pflichtversicherung kommen



Für mehr Qualität und Verbraucherschutz sind Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter unabdingbar, findet BVI-Präsident Thomas Meier.

Die Bundesregierung macht sich an die Umsetzung des Koalitionsvertrags und kündigt einen Umsetzungsvorschlag für die Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter an. Der Vorschlag wird voraussichtlich jedoch deutlich hinter den Forderungen des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. zurückbleiben.

Endlich werden der Schutz von Vermögen und die Altersvorsorge bei den Besitzern der mehr als neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland ernst genommen. Der Gesetzgeber hat seine Pflicht erkannt, Eigentümer und Mieter als Verbraucher vor unsachgemäß durchgeführter Verwaltung zu schützen, und wird deswegen Zugangsvoraussetzungen für das Tätigkeitsprofil des Immobilienverwalters definieren. Noch in dieser Legislaturperiode wird die Bundesregierung Erlaubnisvoraussetzungen einführen, die die Kriterien Zuverlässigkeit, Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse, Nachweis der Sachkunde sowie Nachweis über das Vorliegen einer Vermögensschadenversicherung umfassen.

Gewerbeordnung wird voraussichtlich geändert

Der Sachkundenachweis und die Vermögensschadenversicherung sollen im § 34c der Gewerbeordnung (GewO) festgeschrieben werden. Der Sachkundenachweis wird sich an dem für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler orientieren und aller Voraussicht nach durch eine bei der IHK abzulegende Sachkundeprüfung erbracht. Die Vermögensschadenversicherung soll für Vermögensschäden eintreten, die Dritten durch

fehlerhafte Berufsausübung entstehen. Die Mindestversicherungssumme wird zwischen 100.000 und 500.000 Euro liegen.

Bisher bestand für die Ausübung der Tätigkeit des Immobilienverwalters lediglich die Pflicht zur Gewerbeanzeige gemäß § 14 GewO. Es wurden weder ein Befähigungsnachweis noch andere persönliche Qualifikationen vorausgesetzt.

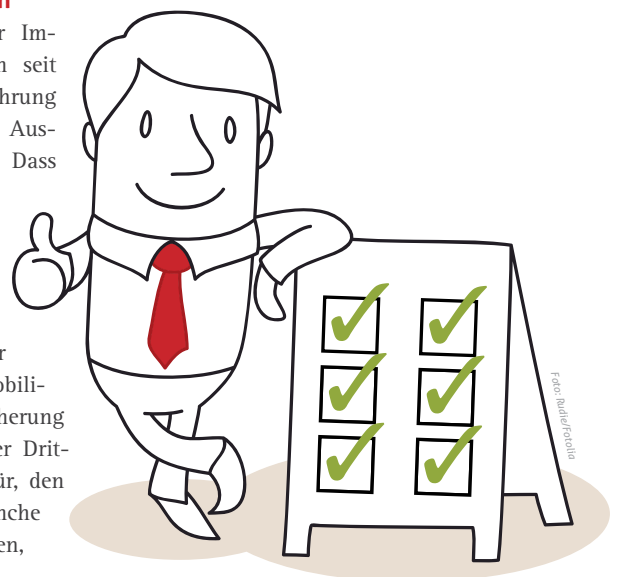
BVI-Mitglieder verfügen schon jetzt über alle Pflichtversicherungen

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. setzt sich seit seinem Bestehen für die Einführung von Mindestvoraussetzungen zur Ausübung der Verwaltertätigkeit ein. Dass diese Bemühungen nun endlich von Erfolg gekrönt werden, freut besonders BVI-Präsident Thomas Meier: „Ich begrüße ausdrücklich die konkreten Umsetzungspläne für die Einführung beruflicher Mindestanforderungen für Immobilienverwalter, wie die Pflichtversicherung von Vermögensschäden gegenüber Dritten. Gleichzeitig plädiere ich dafür, den Verbraucherschutz in unserer Branche langfristig noch weiter auszubauen,

beispielsweise durch den Nachweis einer Betriebshaftpflicht- und Vertrauensschadenversicherung, wie er bei BVI-Mitgliedern bereits Pflicht ist.“

Immobilienverwalter rücken wegen ihrer Vermittlerrolle in Wohnungseigentümergeinschaften bei der Umsetzung von energetischen und altersgerechten Sanierungen zunehmend in den Fokus der Wohnungspolitik. ■

BVI



Peter Patt kommentiert: Chancen und Kosten der neuen Gesetze

Der Wechsel zum Jahr 2015 hat zahlreiche neue gesetzliche Regelungen mit sich gebracht. Welche Tretminen und Chancen diese für den Verwalter bieten, erfahren Sie vom BVI-Vorstandsmitglied Peter Patt.



BVI-Vorstandsmitglied Peter Patt sieht in den 2015 eingeführten Gesetzen nicht nur höhere Anforderungen, sondern auch neue wirtschaftliche Möglichkeiten.

Verwalter dürfen zumeist nicht honorarpflichtig im eigenen Verwaltungsbestand makeln. Das ist die bisherige Regelung, um Interessenkollision und Mieterübervorteilung aufgrund des besonderen Treueverhältnisses des Verwalters gegenüber den Eigentümern auszuschließen. Die derzeitige Novelle des Mietrechts und das daraus abgeleitete Maklerrecht (MietNovG) könnten aber den Verwaltern mit entsprechender Gewerbezulassung als Wohnungsvermittler zugutekommen. Nach dem neuen Bestellerprinzip zahlt nur derjenige eine Maklerprovision, der den Makler auch beauftragt hat, was bislang zumeist die Vermieter sein dürften.

Wie hilfreich ist hier das Wissen des Verwalters um die Eigentümer der von ihm betreuten Wohnungen und seine Erfahrungen zur Mieterfluktuation. Entweder spricht der Miet-/Kaufinteressent jetzt den Verwalter wegen dessen Kenntnisvorteil an und beauftragt damit die Leistung mit geordneter Honorarabrede zugunsten des Verwalters oder der Verwalter nutzt das Akquisepotenzial bei seinen Eigentümerkunden und bietet in deren Auftrag freie Wohnungen an, für deren Vermittlung dann der Eigentümer aufkommt. Die bisherigen Interessenkollisionen gemäß Wohnungsvermittlungsgesetz könnten bei klarer Auftragsvereinbarung und ungezwungener Courtagepflicht also transparent aufgelöst werden. Neue Aufgabenfelder und Einkunftsquellen stünden offen.

Mindestlohngesetz: Haftung gegenüber Mitarbeitern von Subunternehmen

Solche Ertragspotentiale tun dem Verwalter gut und manchen not, denn Hausverwaltung ist ein Brot-und-Butter-Geschäft. Unternehmerisch herausfordernd und wirtschaftlich interessant sind Leistungen, die über den regelmäßig mit der Verwaltergebühr bezahlten Aufgabekatalog hinausgehen, also Sonderleistungen. Da gibt es Kollegen, die auch Handwerker- und Hausmeisterleistungen anbieten, um mit diesem Zusatzangebot vor allem Zufriedenheit bei den Kunden durch ein getimtes und auf die Bedürfnisse der Wohnanlage abgestimmtes Renovierungspaket zu erzielen.

Da aber nur wenige Firmen alle Gewerke und Aufgaben mit der eigenen Mannschaft bewältigen können, werden zur Erfüllung der Aufträge auch schon mal Subunternehmer eingesetzt. Aber Achtung: Seit Jahresbeginn schuldet der Verwalter dabei nicht nur den Erfolg (Werkvertrag), sondern haftet den Mitarbeitern des Subunternehmens auch direkt für die Einhaltung der Mindestlohnstandards – ohne sie selber absichern und prüfen zu können! Da holen einen möglicherweise alle Sorgen wieder ein, die man durch Auftragsvergabe an einen Subunternehmer loswerden wollte.

Infolge dieser gesetzlichen Vorgabe bedarf es jetzt im Betrieb einer zusätzlichen Kontrollinstanz,

die die tatsächliche Arbeitszeit aller Mitarbeiter bis zu einem Bruttogehalt von rund 3.000 Euro pro Monat! (348 maximal zulässige monatliche Arbeitszeit × 8,50 Euro) prüfbar dokumentiert und außerdem von dem Betrieb zurechenbaren Dienstleistern eine Zusicherung einholt, dass auch dort alle Mindestlöhne gezahlt werden. Ergänzend sollte man sich höchstvorsorglich und konkret von Freistellungs- und Haftungsansprüchen freistellen lassen, empfiehlt unter anderem Rechtsanwalt Ulrich Sittard in der WirtschaftsWoche vom 06.12.2014.

Zu den noch offenen Fragen bezüglich der neuen gesetzlichen Regelungen wird Ihnen der BVI auf dem Deutschen Immobilienkongress im Mai fachkundige Auskunft erteilen. Ich freue mich darauf, Sie dort begrüßen zu dürfen! ■

Peter Patt
peter.patt@bvi-verwalter.de

Der BVI begrüßt aufs Herzlichste



seine neuen Profi-Verwaltungen

- R&V Immobilien eG aus 24837 Schleswig
- Olaf Bode Hausverwaltung aus 30163 Hannover
- Varia-Bau AG Bauträger und Wohnungsunternehmen aus 45478 Mülheim an der Ruhr
- RÖMER Immobilien GmbH aus 52068 Aachen
- Adelheid Ott Hausverwaltung + Immobilien GmbH aus 74257 Untereisesheim
- Prokonzept Hausverwaltung UG aus 58239 Schwerte

seine neuen Partner

- Rehnig BAK Kabelfernsehen für Deutschland GmbH & Co. KG aus 91413 Neustadt/Aisch
- GDW Berlin Brandenburg mbH aus 10178 Berlin

seinen neuen Berater

- Rechtsanwalt Marcus Greupner aus 28195 Bremen

Neue Gesichter beim BVI



Markus Sunder ist Vorstand der VARIA-BAU Aktiengesellschaft Bauträger und Wohnungsunternehmen, die seit 1972 aktiv ist. Neben Planung und Bauleitung im Bauträgerbereich umfasst ihre Tätigkeit auch die Grundstücksentwicklung als Erschließungsträger, WEG- und SEG-Verwaltung sowie technisches und wirtschaftliches Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Unser neues beratendes Mitglied **Marcus Greupner** ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Bremen und war bereits als Referent für den Landesverband Nord des BVI tätig. Sollten Sie ihn noch nicht als Referent erlebt haben, können Sie dies beim Deutschen Immobilien Kongress am 7./8. Mai in Berlin nachholen.



Diplomkaufmann **Olaf Bode** ist mit seiner Heimatstadt Hannover ebenso stark verbunden wie mit der Verwaltung und Erhaltung von Immobilienbesitz. Mit seinem Namen steht er für ein Unternehmen, das sämtliche Leistungen einer modernen, serviceorientierten sowie kaufmännisch und technisch professionell geführten Immobilienverwaltung bietet.

Deutscher Immobilien Kongress 2015

Liebe BVI-Mitglieder,

bitte merken Sie sich schon jetzt den Termin des Deutschen Immobilien Kongresses vor. Er findet dieses Jahr am **7. und 8. Mai 2015** im **Maritim Hotel proArte** in Berlin statt.

Unter dem Leitmotiv „Die Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen **Qualität, Quantität, Kosten**“ werden namhafte Referenten aus Politik und Wirtschaft Stellung beziehen.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. und der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. laden Sie zum offenen Austausch im Plenum und in diversen Fachforen rund um die Themenfelder Technik, Recht, Steuern, Markt und Quartiersentwicklung herzlich ein.

Auf Ihren vielfachen Wunsch hin wird der BVI am **7. Mai 2015 ab 19 Uhr** eine **eigenständige Abendveranstaltung** ausrichten. Schon heute möchten wir Sie dazu herzlich in das **Museum für Kommunikation** in der Leipziger Straße 16 in 10117 Berlin einladen. Freuen Sie sich auf ein **Galadinner** in historischer Umgebung, den Auftritt des hochkarätigen Kabarettisten **Martin Buchholz** sowie Gespräche und Tanz mit den Kollegen.

Das Gesamtprogramm mit der Möglichkeit zur Anmeldung erhalten Sie in den kommenden Wochen. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.deutscher-immobilien-kongress.de ■

Herzlichen Glückwunsch



... zur runden 60

Hendrik Rath von der DOMCURA AG in Kiel
Werner Holtkötter vom fim-funktionelles Immobilien Management in München

... zur runden 50

Michael Küpper von der IMS GmbH in Mönchengladbach
Ariane Fink AFH von den Ariane Fink Hausverwaltungen e. Kfr. in Limburgerhof

... zur runden 40

Thomas Svetec von LichtBlick SE in Koblenz

Der Landesverband Mitte lädt ein

Nach einem erfolgreichen Start ins Jahr 2015 legt der BVI jetzt nach: Er bietet seinen Mitgliedern und anderen interessierten Verwaltern im Raum Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen im März gleich zwei Gelegenheiten, sich in rechtlichen und praktischen Fragen der Immobilienverwaltung weiterzubilden. Den Anfang machen am 2. und 3. März 2015 die Dresdner Verwaltertage im MARITIM Hotel & Internationales Congress Center, gefolgt vom Erfurter Verwaltertag am 11. März 2015 im Hotel Pullman Erfurt am Dom.

Beide Veranstaltungen greifen mit dem neuen Mess- und Eichgesetz und der Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder aktuelle Top-Themen auf. Anmeldung unter www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen. ■

8. Münchner Verwaltertage am 20./21.03.2015

Der BVI lädt Immobilienverwalterprofis und solche, die es werden wollen, zu zwei spannenden Seminartagen in das NH Hotel nach München/Dornach-Aschheim ein. In diesem Jahr erwarten die Teilnehmer neben einer interessanten Fachausstellung wieder hochkarätige Referenten, die während und nach ihren Vorträgen ihr Rechts- und Praxiswissen an die Seminarteilnehmer weitergeben werden.

Zu den Schwerpunktthemen des Programms zählen das Mietrechtsänderungsgesetz, der Einsatz von Apps und Elektromobilität in der WEG. Das vollständige Programm und die Anmeldung zu den Münchner Verwaltertagen finden Sie unter www.bvi-verwalter.de. ■

Termine 2015

Dresdner Verwaltertage

Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Mitte im MARITIM Congress Center Dresden
Beginn: 02.03.2015, Ende: 03.03.2015

Erfurter Verwaltertag

Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Mitte im Pullman Hotel Erfurt am Dom
Beginn: 11.03.2015, Ende: 11.03.2015

Münchner Verwaltertage

Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Bayern im NH München-Dornach
Beginn: 20.03.2015, Ende: 21.03.2015

Deutscher Immobilien Kongress

Gemeinsame Veranstaltung des BVI e. V. und BFW e. V. im MARITIM proArte Hotel Berlin
Beginn: 07.05.2015, Ende: 08.05.2015

14. Potsdamer Verwaltertag

Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern im Kongresshotel Potsdam
Beginn: 07.09.2015, Ende: 07.09.2015

Stuttgarter Verwaltertage

Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Baden-Württemberg im Dormero Hotel Stuttgart
Beginn: 17.09.2015, Ende: 18.09.2015

32. BVI-Seminar des LV Nord

Offene Veranstaltung des BVI Landesverbandes Nord im Hotel Alte Werft Papenburg
Beginn: 06.11.2015, Ende: 07.11.2015

BVI-Seminar des LV West

Offene Veranstaltung des BVI Landesverbandes West im Leonardo Royal Hotel Köln
Beginn: 13.11.2015, Ende: 14.11.2015

BVI-Seminar des LV Bayern

Offene Veranstaltung des BVI Landesverbandes Bayern im MARITIM Hotel Nürnberg
Beginn: 19.11.2015, Ende: 20.11.2015

Frankfurter Verwaltertage

Offene Veranstaltung des BVI Landesverbandes Süd-West im Fleming's Conference Hotel Frankfurt
Beginn: 26.11.2015, Ende: 27.11.2015

Weitergehende Informationen zu den genannten Veranstaltungen finden Sie auf unserer Website unter www.bvi-verwalter.de
Etwaige Änderungen behalten wir uns vor!

BVI-Kompaktseminare: „Rauchwarnmelderpflicht“

Rechtzeitig handeln, Haftungsfallen vermeiden!

Der BVI bietet Ihnen die Gelegenheit, sich bereits zu Beginn des Jahres 2015 zum Thema Rauchwarnmelderpflicht zu informieren, damit Sie Ihre Versammlungsstrategie festlegen und drohende Haftungsfallen vermeiden können.

Die Durchführung der Veranstaltungsreihe in Nordrhein-Westfalen und Bayern erfolgt mit der freundlichen Unterstützung der OBJEK-TuS GmbH aus Norderstedt.

Es referieren:

- Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Solingen, zu den gesetzlichen Vorgaben,
- Niko Polzin, Vertriebsleiter bei der OBJEK-TuS GmbH, zum Einbau der Rauchwarnmelder und
- Martina Schinke, BVI-Landesbeauftragte West, zu den Pflichten des Verwalters und Beschlussvorlagen.

9. HOPF IMMOBILIENSEMINAR

Eigentümern von Eigentumswohnungen und solchen, die es werden wollen, bietet das Wohnungseigentumsgesetz manche Fallstricke und Überraschungen. Das diesjährige Cornelia Hopf Immobilienseminar beschäftigt sich daher insbesondere mit Rechtsfragen und Besonderheiten der WEG-Verwaltung. Die Referenten, darunter Martin Metzger und Reinhold Okon, werden anhand exemplarischer Einzelfälle über Entscheidungen und Auslegungen informieren.

Wann: 26.03.2015 ab 15.00 Uhr

Wo: ComCenter im Brühl in Erfurt

Teilnahmegebühr: 59,- Euro/Person

Anmeldung unter www.hopf-immobilien.de oder per E-Mail an office@hopf-immobilien.de



Alle Termine im Überblick

Köln

Dorint Hotel am Heumarkt Köln, Pipinstr. 1, 50667 Köln
24.02.2015

Düsseldorf

LINDNER Congress Hotel, Lütticher Str. 130, 40547 Düsseldorf
25.02.2015

Essen

ATLANTIC Congress Hotel, Norbertstr. 2a, 45131 Essen
26.02.2015

Nürnberg

MARITIM Hotel Nürnberg, Frauentorgraben 11, 90443 Nürnberg
05.03.2015

München

MARITIM Hotel München, Goethestr. 7, 80336 München
12.03.2015



BVI-Seniorenmitglied Dr. h. c. Klaus Balzer verstorben

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. trauert um Dr. h. c. Klaus Balzer. Das langjährige Mitglied ist am 14. Januar

2015 im Alter von 78 Jahren verstorben. Mit Klaus Balzer verliert der Verband nicht nur eine herausragende Persönlichkeit, sondern auch ein Mitglied der ersten Stunde. Bereits 1984, also nur ein Jahr nach der Verbandsgründung, wurde Klaus Balzer ordentliches Mitglied in der damals noch „Fachverband Wohnungsverwalter e.V.“ genannten Institution. 1999 nahm er mit seiner Haus- und Vermögensverwaltung, in der er bis zum wohlverdienten Ruhestand tätig war, die Fördermitgliedschaft auf. 2004 wurde er zum Seniorenmitglied im Verband und setzte sich als solches weiterhin unermüdlich für die Interessen und Belange der Immobilienverwalter ein.

In allen seinen Ehrenämtern war er dank seines großen Fachwissens, seines Verhandlungsgeschicks sowie seiner ruhigen Beharrlichkeit hoch angesehen. Mit dem Verdienstkreuz am Bande des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland und dem Bayerischen Verdienstordens hat sein wertvolles Wirken auch in einer größeren Öffentlichkeit seine gebührende Achtung und Anerkennung erlangt.

Der Vorstand des BVI wird das Andenken an Dr. h. c. Klaus Balzer in Ehren halten und spricht den Angehörigen sein herzlichstes Beileid aus.



Weihnachten zu siebt: Die Familie von BVI-Mitglied Peter Panhans aus Stephanskirchen feierte das Fest gemeinsam mit neuen Freunden: Jennifer, Peace und Michael Christopher, einer Flüchtlingsfamilie aus Nigeria.

Das wertvollste Geschenk

BVI-Mitglied Panhans schenkt Flüchtlingen friedvolle Weihnachten

Letztes Jahr an Weihnachten waren Michael und Jennifer Christopher aus Nigeria auf der Flucht. Sie hatten nichts, außer sich selbst. Dieses Jahr saßen sie zu Heiligabend an einem großen Tisch in Stephanskirchen. Sie haben Freunde gefunden. Und das, was sie sich am meisten gewünscht haben: Frieden.

Niemals hätte Michael Christopher letztes Weihnachten gedacht, dass er in einem Jahr in einem Wohnzimmer in Oberbayern stehen, nach Schnee Ausschau halten und zuhören würde, wie ein Sechsjähriger „O Tannenbaum“ auf der Gitarre spielt. Das alles ist mehr, als er sich gewünscht hat. Das alles bedeutet Glück – für ihn und seine Familie.

Michael und Jennifer Christopher sind im April in Stephanskirchen im Landkreis Rosenheim angekommen. Mit mehr als 20 anderen Asylbewerbern aus Afrika. Nach monatelanger Flucht. Sie hatten das Glück, in eine Gemeinde zu kommen, in der es Menschen wie Peter und Steffi Panhans gibt. Beide gehören zu einem großen Helferkreis – beide wollen etwas tun für Menschen, die aus ihrer Heimat fliehen mussten. Sie wollten so etwas wie Paten für das Ehepaar aus Nigeria werden. Die Christophers sprachen damals kein Wort Deutsch, Jennifer war hochschwanger. „Uns war immer klar, dass ihre Asylanträge abgelehnt werden könnten“, erzählt Steffi Panhans. „Deshalb haben wir uns im April vorgenommen, keine zu enge Bindung aufzubauen.“

BVI-Mitglied Panhans unterstützt Flüchtlingsfamilie

Der Plan ging gründlich schief. Sie wurden mehr als Paten. Sie wurden Freunde. „Und Freundschaft lässt sich nicht dosieren“, sagt Steffi Panhans.

Aus verlässlicher Quelle wusste Steffi Panhans, dass das Christkind auch für die beiden neuen Freunde Geschenke bringen würde. Und für die dreieinhalb Monate alte Peace.

Sie ist in Stephanskirchen geboren – und dort getauft worden. Steffi Panhans ist Patin. Sie hat sich unglaublich gefreut, als Michael und Jennifer sie darum baten. Es war mehr als eine Geste. Es war ein Zeichen aufrichtiger Dankbarkeit – für jede Kleinigkeit, mit der die Familie seit Monaten versucht, die Christophers zu unterstützen.

Mehr als nur Paten – Freunde

Steffi Panhans hätte nie gedacht, dass sie Fremde so schnell ins Herz schließen könnte. Damals, als sie mit ihrem Mann zusammensaß und überlegte, wie sie Flüchtlingen den Neustart in Deutschland erleichtern könnten, ging es ums Helfen. „Wir wollten, dass unsere Söhne von klein auf lernen, offen für andere Kulturen zu sein“, erzählt die 42-Jährige. Toni (8 Jahre) und Benno (6 Jahre) hatten am Anfang viele Fragen. Zum Beispiel, ob die dunkle Hautfarbe der Christophers abfärben kann. Viele Fragen sind inzwischen beantwortet, viele neue kommen jeden Tag dazu. „Diese Freundschaft ist für uns alle eine Bereicherung“, sagt Steffi Panhans.

Eine Bereicherung für alle

Benno und Toni spielen mit der kleinen Peace, während die beiden Mütter in der Küche Brei für das Baby kochen. Manchmal kommt es vor, dass die 21-jährige Jennifer in solchen Momenten von ihrer Vergangenheit erzählt. Von der Gewalt in Nigeria. Von der Angst, die sie dort immer hatte. Von ihrer achtjährigen Tochter, die sie bei der Familie ihres Schwagers in Afrika zurücklassen mussten. Von der furchtbaren Flucht in Schlauchbooten, bei der sie ihren Mann verloren hatte und nur durch Zufall in Malta wieder

traf. Steffi Panhans weiß, diese kurzen Gespräche sind riesige Vertrauensbeweise.

Das größte Geschenk: Frieden

Zu Weihnachten haben ihre beiden Söhne es geschafft, sie fast zu Tränen zu rühren. Sie haben gefragt, ob sie ihr Taschengeld nach Nigeria schicken dürfen. Für die achtjährige Tochter der Christophers – damit sie das Schulgeld im nächsten Jahr bezahlen kann. Es war einer der Momente, in denen Peter und Steffi Panhans unheimlich stolz auf ihre Kinder waren. Ein Moment, in dem es Weihnachten wurde in ihrer Familie.

Michael Christopher hat am Heiligabend das wertvollste Geschenk überhaupt bekommen. Etwas, das vor einem Jahr noch unerreichbar schien: Frieden. Es ist kein Zufall, dass seine kleine Tochter Peace heißt. „Wir haben dieses Jahr ein Zuhause geschenkt bekommen“, sagt Michael. Ob sie dieses Zuhause behalten dürfen, wissen sie nicht. Aber dieses Weihnachtsfest war etwas unendlich Kostbares für die Christophers. Es war ein Weihnachten in Frieden. ■

Katrin Woitsch
Mit freundlicher Genehmigung des
Münchener Merkur



• Soziales Engagement macht Spaß:
• Peter Panhans nach einem Fußballspiel mit
• nigerianischen Flüchtlingen.



Einzigartig

Stellen Sie sich auf die richtige Position

„Vergeuden Sie nicht Ihre Zeit damit, das Leben eines anderen zu leben“

(Steve Jobs)

Wir schließen uns der Meinung des Apple-Gründers an und ergänzen: So wie jede Person ist auch jedes Unternehmen einzigartig.

Richtig erkannt werden

Mit der Definition der Einzigartigkeit sind wir bei der Königsdisziplin des Marketings. Ganz einfach ausgedrückt: Sie müssen an der richtigen Position im Markt im rechten Licht stehen, wenn Ihre (potenziellen) Kunden nach Ihnen Ausschau halten. Sind Sie falsch positioniert, werden Sie nicht wahrgenommen, nicht als Geschäftspartner erkannt und folgerichtig auch nicht angefragt. Die richtige Position ist also überlebensnotwendig!

Jeder ist auf seine Art einzigartig.

Es geht darum, das Besondere in Ihrem Unternehmen zu finden. Mit welcher Motivation gehen Sie an Ihre Arbeit heran? Finden Sie gemeinsam Ihre Einzigartigkeit heraus. Zum Beispiel: Natürlich stellen Sie Jahresabrechnungen zusammen. Ihre Zahlenwerke bestechen zusätzlich durch Einfachheit, Klarheit und damit durch Verständlichkeit. Eine erfolgreiche Positionierung lässt sich, wie im Folgenden beschrieben, systematisch entwickeln und ausarbeiten.

Analysieren und planen

Tragen Sie alle relevanten Daten zu Ihrem Unternehmen zusammen und erstellen Sie ein Profil! Sie können es für Ihre Bewerbung z. B. bei Gemeinschaften oder bei Ihrer Pressearbeit immer wieder nutzen.

Listen Sie gemeinsam sämtliche Dienstleistungen auf, die Sie anbieten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und nehmen Sie auch neue zusätzliche Leistungen auf, die Ihren Kunden das Leben vereinfachen und für die sie bereit sind, Sie zu bezahlen. Natürlich sind auch die Engpässe zu berücksichtigen, die zu erwarten sind, wie z. B. Fachpersonal rekrutieren, Firmenumzug aufgrund von Expansion oder verschärfter Wettbewerbsdruck.

Analysieren Sie Ihre Mitanbieter im Markt! Erstellen Sie eine Gesamtliste z. B. über das Gewerbeamt. Selektieren Sie die wichtigsten Wettbewerber und behalten Sie diese im Auge, um ihre Aktivitäten gut einzuschätzen.

Um zukünftige Risiken und Chancen anhand Ihrer Unternehmensstärken zu bewerten, wenden Sie am besten die SWOT-Analyse kombiniert mit einer Kundenumfrage an (siehe „Potenziale nutzen“, S. 12, BVI-Magazin 05-2014).

Das Fundament legen

Formulieren Sie die großen Unternehmensziele, die Sie erreichen wollen! Beantworten Sie dabei folgende Frage: Welches konstante und grundsätzliche Bedürfnis Ihrer Kunden wollen Sie in Zukunft befriedigen?

Zeichnen Sie Ihre Vision auf, wo die Firmenreise hingehen soll. Dabei müssen der Funke überspringen und die festgelegten Firmenwerte Orientierung und Halt geben. Somit konzentrieren sich die Kräfte aller Mitarbeiter

auf ein und dasselbe Ziel. Die Schlagkraft wird größer und die Effizienz höher.

Die Unternehmensmission beschreibt, wie sich Ihre Dienstleistung von denen Ihrer Mitbewerber absetzt. Wichtig ist dabei eine schlüssige Argumentationskette: Welche Vorteile bieten Sie? Welchen Nutzen haben Eigentümer dadurch? Und worin besteht der Mehrwert für Ihre Kunden?

Die tragenden Elemente

Jetzt ist zu klären, ob Sie einer unter vielen sein wollen, oder ob sich Ihr Unternehmen von der Masse abheben soll. Damit einher geht die Beantwortung der Frage: Wie konsequent konzentrieren Sie sich darauf, nur noch das zu tun, was Sie zugleich am besten können und was von Ihrer Kernzielgruppe am dringendsten benötigt wird?

KKG-Angebot für BVI-Mitglieder

Einzigartig ist auch das Angebot unseres Kanne-Kaffee-Gesprächs.

Sie investieren: 1 Kanne Kaffee.

Sie erhalten als BVI-Mitglied kostenfrei:

- 2 Stunden Marketing-Analyse-Gespräch,
- 1 Protokoll mit Empfehlungen.

Dammann Marketing – Fach-Agentur für beratungsintensive Produkte & Dienstleistungen mit mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Immobilien-Branche. ■

Friedrich Dammann
dammann.friedrich@dammann.info



Fotos: Cornelia Hopf/Immobilienverwaltung



.....
 Startup- und mittelständischen Unternehmen fehlen oftmals das Detailwissen und die Zeit, um sich mit der Optimierung ihrer Prozesse zu beschäftigen, oder das Geld, um Experten einzukaufen, die sich darauf spezialisiert haben.

Interner Prozessablauf

oder: Wie lassen wir uns durch nichts aus der Bahn werfen?

Die meisten Verwaltungsunternehmen haben als Ein- oder Zwei-Personen-Büro ihre Tätigkeit begonnen. Meist als „Abfallprodukt“ eines Maklerunternehmens, um die Nische Hausverwaltung noch mit abzudecken, den Kunden möglichst lange zu binden und ihm das Rundumsorglos-Paket anzubieten. Doch was passiert und was sollte passieren, wenn die Hausverwaltung größer wird?

In kleineren Verwaltungsunternehmen werden sämtliche Arbeitsbereiche meist durch einen Mitarbeiter erledigt. Der Arbeitsstil ist von den Dingen geprägt, die sowieso erledigt werden müssen und denen, die nicht vorhersehbar sind – dem ständig wechselnden Tagesgeschäft. Das Arbeitspensum wird bewältigt – der Ablauf ist klar und überschaubar. Der Schreibtisch bietet ausreichend Platz, um ihn für den eigenen Arbeitsstil zu strukturieren. Nur krank werden darf man nicht und Urlaub passt da auch nicht so richtig rein ... Aber grundsätzlich ist das alles kein Problem. Was heute nicht geschafft wird, kommt morgen dran. Irgendwann wird aus dem Morgen, ein Übermorgen, dann eine Woche, und oft endet alles damit, dass die Kunden verärgert sind. Sich möglicherweise einen anderen Verwalter suchen. Einen, der das alles besser im Griff hat.

Höhere Mitarbeiterzahl erfordert mehr Organisation

Also muss Unterstützung her. Ein Mitarbeiter. Man erklärt die Arbeitsweise und die einzelnen Aufgaben. Fragen sind über den Schreibtisch hinweg schnell beantwortet. Aber was ist, wenn weitere Mitarbeiter zum Team stoßen? Jeder Mitarbeiter eine andere Herangehensweise zur Problemlösung nutzt? Dann braucht es klare Strukturen. Abläufe müssen definiert werden. Grundsätzlich sollten Arbeitsbereiche festgelegt werden.

Die Aufteilung könnte so aussehen:

- Objektmanagement
- Buchhaltung
- Facility-Management

Dabei ist es möglich, dem Objektmanagement auch den Außendienst und somit das Facility-Management zuzuordnen. Abhängig von der Unternehmensgröße besteht die Möglichkeit, zum Objektmanagement und der Buchhaltung gleichzeitig ein technisches Management aufzubauen.

Ablaufpläne optimieren die Arbeit

Definieren Sie die Aufgaben der Mitarbeiter des Teams! Legen Sie Verantwortungen fest. Das Team muss zusammen passen. Die einzelne Liegenschaft muss im Fokus stehen. Beobachten Sie die Arbeitsweise des Teams. Sie werden schnell merken, dass Arbeitsschritte entweder doppelt gemacht oder vergessen werden. Überschneidungen und Defizite lassen sich nur vermeiden, wenn es zu den einzelnen Aufgaben Ablaufpläne gibt. Ein schlanker interner Prozessablauf ist der Schlüssel des qualifizierten Verwaltungsunternehmens und wirkt sich schnell positiv auf die Quantität des Verwaltungsbestandes aus.

Je nach individueller Arbeitsweise im Unternehmen können sich einzelne Schritte oder Schnittstellen verändern oder voneinander unterscheiden. Wichtig ist, überhaupt interne Prozessabläufe zu schaffen. Nur so kann effizient und mit einer Fehlerquote gegen Null gearbeitet werden.

Führen Sie sich jeden einzelnen Vorgang vor Augen und überlegen Sie, welche Schritte notwendig sind, um ihn erfolgreich abzuschließen. Denken Sie dabei auch an die Unregelmäßigkeiten! Geben Sie den einzelnen



.....
 Cornelia Hopf-Lonzen ist Bundesfachreferentin für Immobilienverwaltung und mit ihrem Unternehmen seit 2005 Mitglied im BVI.

Prozessabläufen Namen oder – warum auch nicht – machen Sie die Abläufe mit Symbolen kenntlich. Jeder Mitarbeiter erkennt sofort, worum es bei dem Vorgang geht.

Verwaltersoftware unterstützt die Prozessabläufe

Unterstützt werden interne Prozessabläufe im Unternehmen durch entsprechende Branchensoftware. Die meisten Programme bieten Schnittstellen an, um sich individuelle Arbeitshilfen zu schaffen. Nicht jedes Unternehmen kann es sich leisten, mit einem genau auf seine Bedürfnisse zugeschnittenen Programm zu arbeiten. Seien Sie deshalb erfinderisch – überlegen Sie im Team, wie ein Ablauf strukturiert werden kann. Nutzen Sie Bausteinprogramme oder die Angebote anderer Softwarehäuser, um durch moderne Technik Arbeitsschritte zu erleichtern und Daten an einer Stelle zu bündeln. Mit einem Zugriff für alle!

Wenn Sie diesen Weg beschreiten, kann das nicht kalkulierbare Tagesgeschäft jedes Verwalters den internen Prozessablauf auf keinen Fall erschüttern! ■

Cornelia Hopf-Lonzen
 cornelia.hopf-lonzen@hopf-immobilien.de



Ohne ein offenes Ohr für die Kundenwünsche gelingt es nur wenigen Unternehmen, ein partnerschaftliches Verhältnis zu Kunden aufzubauen und langfristige Kundenbeziehungen zu pflegen. Wie Ihnen die Kundenorientierung gelingen kann, erläutert hier Thorsten Woldenga.

Gute Dienstleistung entsteht über Identifikation

Oder: Was bei dieser Haltung außerdem noch bedacht werden sollte

In unserer Branche ist es ein sehr wichtiger Erfolgsfaktor, dass Sie die Fähigkeit besitzen, die – höchst unterschiedlichen! – Bedürfnisse der Kunden zu erkennen, um diese dann adäquat kommunizieren und in Form einer von der Mehrheit getragenen Entscheidung erfüllen zu können.

Identifikation ist hilfreich

Auf der inhaltlichen Ebene fällt uns das besonders leicht, wenn wir uns mit den Ideen und Vorhaben unserer Kunden identifizieren können, wir also den Inhalt, die Sache ebenfalls gut finden. Gerade auch dann, wenn unser fachlicher Rat dazu gehört und berücksichtigt wird.

Und auf menschlicher Ebene freuen wir uns, wenn die Art und Weise, wie unsere Kunden miteinander und mit uns umgehen, es uns einfach – vielleicht sogar Freude! – macht, die Wünsche und Vorstellungen umzusetzen. Das ist in Ihrer Praxis hoffentlich oft der Fall?

Was aber tun, wenn Identifikation schwer fällt?

Ganz anders sieht es aus, wenn wir merken, dass eine Sache droht, aus dem Ruder zu laufen.

Auf der Sachebene wird gerne über falsch oder richtig diskutiert. Hier kann es schnell passieren, dass die Dinge sich anders entwickeln, als wir es für richtig halten.

In dieser Situation ist es meines Erachtens hilfreich, dass Sie sich bewusst darüber werden, dass Sie mehrere Rollen innehaben. Stellen Sie also – wenn möglich und angebracht – Ihre Sicht zum Thema dar. Damit sind der Profi und der Experte in Ihnen zu Wort gekommen. Und: Lernen Sie zu akzeptieren, wenn der Kunde sich für seine Sicht der Dinge entscheidet. Damit zeigt sich nämlich das, was Realität ist: Sie sind zwar die Verwaltung, nicht jedoch der Eigentümer!

Auf der Beziehungsebene wird es oft schwieriger. Die eben genannte Akzeptanz – sofern sie Ihnen gelingt – kann dafür sorgen, dass das Miteinander keinen Schaden nimmt, auch bei unterschiedlichen Meinungen. Stellen Sie aber fest, dass Ihnen der Umgang der Kunden untereinander oder mit Ihnen zu schaffen macht, könnten Sie sich einige Fragen stellen:

- Kann ich das Unbehagen tolerieren und trotzdem meinen Job leisten?
- Will ich versuchen, eine Klärung herbeizuführen, wenn mir das Unbehagen meinen Job unnötig schwer, womöglich unmöglich macht?
- Will ich trotz fehlender / gescheiterter Klärung an dem Kunden festhalten?

Wenn Sie Ihre Antworten gefunden haben, gilt es, eine Entscheidung zu treffen und diese dann zu leben!

Entspannung durch Klärung der Position

Wenn ich zu einem Fachthema referiere, beginnen Fragen der Zuhörer/innen gerne mit „Ich habe das Problem, dass in (m)einer Liegenschaft ...“. Ich frage in solchen Momenten gerne zurück: „Helfen Sie mir mal bitte ... Wer hat tatsächlich das Problem: Sie oder Ihr Kunde?“ Diese Frage allein bewirkt oft schon Entspannung in der Sache. Diese eigene Positionsklärung halte ich deshalb für eine wichtige Voraussetzung, um Konfliktsituationen erfolgreich zu begegnen.

Denn zu den vorgenannten unterschiedlichen Rollen, die wir in unserer Funktion zu erfüllen haben, können Sie noch unzählige weitere hinzufügen. Und: Diese wechseln andauernd, mitunter blitzschnell, von Augenblick zu Augenblick. Dessen sollten Sie sich bewusst sein! Und es hilft Ihnen, diese Rollenwechsel zu üben, um auf die täglichen Anforderungen spontan reagieren zu können. ■

Viel Erfolg dabei wünscht Ihnen

Thorsten Woldenga
info@tcc-woldenga.de



.....
 Wenn es um Fragen der aktuellen WEG- und Mietrechtsprechung geht, hat Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, die richtigen Antworten parat.

Vorschüsse für Anwaltsmandate in Beschlussanfechtungsverfahren

BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 26/14

Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs lässt Wohnungseigentümergeinschaften zwei Handlungsoptionen offen:

- 1. Sind Beschlussanfechtungsklagen zu erwarten, darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer prophylaktisch die Aufbringung von Vorschüssen als Teil von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen oder Sonderumlagen beschließen. Und damit den Verwalter in die Lage versetzen, kurzfristig nach Zustellung einer Beschlussanfechtungsklage einen Anwalt mit der Rechtsverteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen diese Klage zu beauftragen.*
- 2. Sind Beschlussanfechtungsklagen nicht abzusehen, können die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen, dafür Gemeinschaftsmittel einzusetzen.*

Die Beschlussanfechtungsklage ist nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht gegen den Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Die dafür entstehenden Kosten sind deshalb keine Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Trotzdem darf der Verwalter den von ihm mit der Klageverteidigung beauftragten Anwalt aus Gemeinschaftsmitteln (wenn auch nur vorerst) bezahlen. Die Wohnungseigentümer können die Bereitstellung solcher Mittel nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG zu einer Gemeinschaftsangelegenheit machen.

Der Verwalter wird so in die Lage versetzt, die ihm auf Grund von § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG obliegende Aufgabe zu erfüllen, einen Anwalt mit der Verteidigung gegen eine Beschlussanfechtungsklage zu beauftragen. Der Anwalt darf gemäß § 9 RVG einen Vorschuss auf seine Gebühren und Auslagen verlangen. Diesen soll der Verwalter zahlen können. Zur Bereitstellung solcher Mittel

sind die Eigentümer auf Grund des mit § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG begründeten Geschäftsbesorgungsverhältnisses nach §§ 675 Abs. 1, 669 BGB verpflichtet.

Bereitstellung der Gelder vor der Anfechtungsklage

Diese Pflicht zur Bereitstellung von Geldern für zu erwartende Anwaltskostenvorschüsse ist bei entsprechendem Beschluss schon zu erfüllen, wenn noch gar keine Anfechtungsklage zugestellt ist. Es kann potentiell nämlich jeder Wohnungseigentümer künftig Beklagter einer Beschlussanfechtungsklage und damit vorschusspflichtig werden. Die Vergemeinschaftung der Vorschusspflicht dient der Bündelung von – zumindest zu diesem Zeitpunkt – noch gleichgerichteten Interessen aller Wohnungseigentümer, denn jeder kann künftig betroffen sein.

Kehrseite der gesetzlichen Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer durch den

Verwalter ist seine in § 27 Abs. 2 WEG vorgesehene Berechtigung für die übrigen Wohnungseigentümer nach Zustellung der Beschlussanfechtungsklage das Notwendige zu veranlassen. Diese Befugnisse müssen im Interesse der Gemeinschaft effektiv wahrgenommen werden können. Denn Beschlüsse, die ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, sollen nicht für ungültig erklärt, sondern bestandskräftig werden. Eine effektive Verteidigung ist nur gewährleistet, wenn dem Verwalter die für die Wahrnehmung seiner Befugnisse notwendigen Geldmittel zur Verfügung stehen. Die Erfüllung der Vorschusspflicht gegenüber dem Verwalter ist deshalb auch dem Gemeinschaftsinteresse förderlich.

Zahlungspflicht, nur wenn Anfechtungsklagen zu erwarten sind

Dem steht auch nicht entgegen, dass sich der Beschlussanfechtungskläger bei Inanspruchnahme der bereitgestellten Mittel durch den Verwalter jedenfalls vorübergehend an der Finanzierung seiner Prozessgegner beteiligt. Fehlen allerdings Anhaltspunkte dafür, dass es zu Beschlussanfechtungsklagen kommen wird, ist ein Ansatz von Kosten hierfür nicht gerechtfertigt. Die Wohnungseigentümer dürfen den Verwalter dann aber ermächtigen, erforderlich werdende Vorschüsse aus den nicht für spezielle Zwecke bestimmten Gemeinschaftsmitteln zu entnehmen. ■

Dr. Olaf Riecke
www.riecke-hamburg.de



Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen, steht Verbandsmitgliedern über die BVI-Rechtsauskunftshotline mit schnellem Rat zur Seite.

Sünden der Vergangenheit

Eine „unechte“ Mehrhausanlage und die Folgen

Wohnungseigentumsanlagen werden oft als sogenannte Mehrhausanlagen errichtet. Dabei entspricht es dem Gerechtigkeitsempfinden der Wohnungseigentümer, dass in diesen Fällen die jeweiligen baulich getrennten „Häuser“ oder „Blöcke“ für die anfallenden Kosten getrennt aufkommen. So insbesondere für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Hierzu werden auch oftmals getrennte Instandhaltungsrückstellungen gebildet, aus denen dann notwendige Sanierungsmaßnahmen separat finanziert werden. Werden dabei die Regelungen der Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage außer Acht gelassen, führt dies, wie das Landgericht Düsseldorf in einer aktuellen Entscheidung (Urteil vom 16.04.2014 – 25 S 141/13) aufgezeigt hat, zu schmerzlichen Folgen.

Der Fall

Die Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage mit drei separaten Bauteilen beschließen, obwohl die Gemeinschaftsordnung dies nicht vorsieht, drei separate Rücklagen zu bilden, welche dann auch jahrelang, allerdings in unterschiedlicher Höhe, angespart werden.

Der nach etlichen Jahren neu in die Gemeinschaft eingetretene Eigentümer E verlangt nun, dass eine notwendige (und kostenintensive) Instandsetzungsmaßnahme im Bereich des Bauteils, in dem seine Wohnung liegt, auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer ausgeführt wird. Die Eigentümerversammlung beschließt schließlich, die separaten Instandsetzungsrücklagen zu einer einheitlichen Rücklage zusammenzuführen und die Maßnahme hieraus zu finanzieren. Der klagende Eigentümer Q sieht sich benachteiligt, da er zu „seiner“ Rücklage mehr angespart hat, als die anderen Eigentümer jeweils zu „ihrer“ Rücklage.

Das Problem

Eindeutig ist am vorliegenden Fall, dass die von den Eigentümern beschlossene separate

Kostentragung, die zur Bildung getrennter Rücklagen führte, rechtsunwirksam war.

Hinsichtlich der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gilt nämlich, dass für eine bloß beschlussweise Änderung des Grundsatzes der gemeinschaftlichen Kostentragung keine Beschlusskompetenz besteht. Eine Beschlusskompetenz zur Änderung des § 16 Abs. 2 WEG besteht gem. § 16 Abs. 4 WEG ausdrücklich nur im Einzelfall, ein Verstoß hiergegen führt zur Nichtigkeit (BGH, Urt. v. 09.07.2010 – V ZR 202/09, ZMR 2010, 775).

Problematisch ist indes, ob es den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, die in unterschiedlicher Höhe angesparten separaten Rücklagen ohne Rücksicht auf den Umfang der eigentümerseits geleisteten Einlagen zu einer einheitlichen Rückstellung zusammenzufassen.

Die Entscheidung des LG Düsseldorf

Das Landgericht Düsseldorf urteilt, dass die Zusammenführung der Rücklagen zu Recht erfolgte. Denn nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung die Bildung separater

Rücklagen im Sinne einer kostenmäßigen Trennung der Gebäudeteile vorschreibt, sei die getrennte Rückstellungsbildung zulässig. Sieht die Gemeinschaftsordnung nur eine Rücklage vor, sind abweichende Beschlüsse der Vergangenheit nichtig und die Rücklagen sind wieder zusammenzuführen.

Das Argument des Klägers, dass dieser durch die Zusammenlegung finanziell benachteiligt werde, lässt das LG Düsseldorf dabei nicht gelten. Da die Rücklage Verbandsvermögen im Sinne des § 10 Abs. 7 WEG darstellt, gibt es einen eigenen finanziellen Anteil an der Rücklage nicht. Auch sei zu berücksichtigen, dass die seinerzeit gefassten Beschlüsse über die Festlegung der Höhe der Zahlungen zur Rücklage bestandskräftig geworden sind. Denn hierbei handelte es sich zwar um rechtswidrige, aber einen Einzelfall (das jeweilige Wirtschaftsjahr) betreffende Beschlüsse, die gemäß § 23 Abs. 4 WEG mangels Anfechtung in Bestandskraft erwachsen konnten (LG Düsseldorf, Urt. v. 16.04.2014 – 25 S 141/13, IMR 2014, 388).

Fazit

Wohnungseigentümern ist daher anzuraten, ihre Gemeinschaftsordnung dahingehend zu prüfen, ob tatsächlich die Bildung separater Rücklagen vereinbart ist. Ist dies nicht der Fall, sollte bald zur richtigen Handhabung zurückgekehrt werden. ■

Rüdiger Fritsch
www.krall-kalkum.de

Funkbasierte Heizkostenverteiler und Datenschutz

Widersprüchliche Urteile zur Duldung der Funkablesung

Funkbasierte Heizkostenverteiler sind zum Teil in der Lage, den jeweiligen Verbrauch zur Monatsmitte, zum Monatsende und zu einem anderen Stichtag über einen längeren Zeitraum abzuspeichern. Mit diesen Daten können sich Dritte ein zumindest vages Bild machen, wann ein Wohnungseigentümer oder sein Mieter in der Einheit anwesend war und wie er sich dort verhielt. Ist das rechtens? Ein Dortmunder Wohnungseigentümer meinte nein und ging daher gegen einen Beschluss vor, die bisherigen Heizkostenverteiler gegen funkbasierte zu ersetzen. Er argumentierte, der Beschluss verstoße unter anderem gegen den aus dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht abzuleitenden Schutz seiner Privatsphäre.

Das Amtsgericht

Das Amtsgericht Dortmund (Urteil v. 26.11.2013 – 512 C 42/13 Sch.) mochte sich dieser Sichtweise nicht anschließen. Es verwies auf eine BGH-Entscheidung in Mietsachen (Urteil v. 28.09.2011 – VIII ZR 326/10). Nach dieser habe ein Mieter den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler zu dulden. Datenschutzrechtliche Bedenken habe der Bundesgerichtshof nicht problematisiert. Im Weiteren wies das Amtsgericht darauf hin, dass nur der Einbau beschlossen worden sei. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung, nämlich wie oft abgelesen werden soll, wer Zugriff auf diese Daten, hat und wann und wie lange diese gespeichert werden, sei noch gar nicht getroffen worden. Bei der vertraglichen Ausgestaltung sei dann in der Tat das Interesse an einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung zu möglichst niedrigen Kosten gegen eine „ungezügelter Datensammelwut“

abzuwägen. Diese müsse auch „unbemerkt“ Überprüfungen des Heizverhaltens ausschließen. Im Übrigen würden die Daten rückwirkend ausgelesen, sodass Erkenntnisse über aktuelles Verhalten nicht gewonnen werden könnten. Weiter sei es fraglich, ob der Wärmeverbrauch zu den geschützten personenbezogenen Daten gehöre. Das Gericht verkenne schließlich nicht, dass insbesondere dann, wenn häufig abgelesen wird und diese Werte gespeichert werden, Nutzerprofile erstellt werden könnten. Es müsse deshalb auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie diese Daten genutzt werden.

Das Landgericht

Dieser Sichtweise erteilte die Berufungsinstanz eine klare Absage (Landgericht Dortmund v. 28.10.2014 – 9 S 1/14). Der Beschluss entspräche keiner ordnungsmäßigen Verwaltung. Bei den Verbrauchsdaten handele es sich um personenbezogene Daten, die Rückschlüsse auf das Heizverhalten der Wohnungseigentümer, die Zeiträume ihrer An- und Abwesenheit und die Nutzung zuließen. Die Wohnungseigentümer selbst hätten daher beschließen müssen, dass die Verbrauchsdaten lediglich für die Erstellung der Heizkostenabrechnung und dort auch nur „im Rahmen des Erforderlichen“ erfasst und verarbeitet werden.

Folgerungen für den Verwalter

Man mag darüber streiten, wer Recht hat. Ich halte jedenfalls die Argumentation des Landgerichts für die richtige. Wärmeverbrauchsdaten von Nutzern sind gesetzlich geschützte



Dr. Oliver Elzer beobachtet als Richter am Kammergericht in Berlin die Urteile des Bundesgerichtshofs mit besonderer Sorgfalt.

personenbezogene Daten, wenn sie unschwer Rückschlüsse auf das Heizverhalten, die Zeiträume ihrer An- und Abwesenheit und die Nutzung zulassen. Personenbezogene Daten dürfen indessen nur im Rahmen des Erforderlichen und unter Beachtung des Prinzips der Datensparsamkeit verarbeitet werden. Was gilt, müssen insoweit die Wohnungseigentümer selbst entscheiden und beschließen (siehe auch BGH v. 24.05.2013 – V ZR 220/12 – Rn. 30 zum Datenschutz bei einer Videoüberwachung). Die Wohnungseigentümer müssen daher dem Verwalter Vorgaben machen, welchen datenschutzrechtlichen Inhalt der Vertrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem Ableseunternehmen haben soll. Soweit funkbasierte Heizkostenverteiler bereits eingebaut worden sind, sollte der Beschluss unverzüglich nachgeholt werden. Im Übrigen sollten auch vermietende Wohnungseigentümer die Zwecke, für die die Daten verarbeitet oder genutzt werden sollen, konkret und synonym mit den für sie geltenden Bestimmungen festlegen und ihrem Mieter mitteilen. ■

Dr. Oliver Elzer
www.oliverelzer.de



Foto: geodular/Fotolia

- Funkbasierte Heizkostenverteiler speichern automatisch Verbrauchswerte und aktualisieren jeden Monat die Datenübertragung zum Energieversorger.
- Niemand muss mehr fürs Ablesen in die Wohnungen.

Da kann ja jeder kommen ...

Pflichten des Verwalters bei der Verwalterzustimmung



Cathrin Fuhrländer ist seit ihrem Wechsel zu W+R Jennißen und Partner Rechtsanwältin in Köln und berät BVI-Mitglieder kompetent in Rechtsfragen.

Die in den meisten Gemeinschaftsordnungen für Eigentumsübertragungen vereinbarten Verwalterzustimmungen zur Veräußerung können in der Praxis zu Problemen führen.

Was war passiert?

Eine Eigentümerin beehrte vom Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung ihrer beiden Wohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Gemeinschaftsordnung war geregelt, dass eine Zustimmung des Verwalters für die Veräußerung erforderlich ist. Der Verwalter wies die Eigentümerin darauf hin, dass eine Zustimmung nur erteilt werden könne, sofern Informationen über die Solvenz und Bonität der Erwerber vorliegen würden und bat um entsprechende Unterlagen. Hintergrund dieses Begehrens war, dass umfassende Fassadensanierungen mit einem Kostenvolumen von drei bis vier Millionen Euro anstanden, sodass der Verwalter befürchtete, die Erwerber könnten derartige Summen nicht „stemmen“. Die Eigentümerin überreichte dem Verwalter eine Schufa-Auskunft der Erwerber, jedoch nicht die Nachweise über deren Bonität. Daraufhin klagte die Eigentümerin gegen den Verwalter auf Zustimmung.

Noch vor Zustellung der Klage erteilte der Verwalter nach Überreichung der Unterlagen zur Bonitätsprüfung die Zustimmung, sodass das Gericht nur noch über die Kosten zu entscheiden hatte.

Durfte der Verwalter verweigern?

Das Landgericht Köln hat mit Beschluss vom 08.09.2014 zu 29 T 96/14 entschieden, dass sich der Verwalter nicht im Verzug befunden habe, sodass er auch nicht die Kosten des Verfahrens zu tragen habe.

§ 12 Abs. 1 regelt, dass die Wohnungseigentümer vereinbaren können, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Dies ist in der Regel der Verwalter. § 12 Abs. 2 WEG regelt ferner, dass eine Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden dürfe. Die Zustimmungsverweigerung ist nur dann gerechtfertigt, wenn sie der Sicherung des persönlichen und wirtschaftlichen Einvernehmens der Wohnungseigentümer dient. Es muss sich daher um Gründe handeln, die in der Person des Erwerbers liegen (vgl. OLG Zweibrücken vom 18.02.1994 zu 3 W 200/93). Ferner muss es sich um Umstände von einigem Gewicht handeln, wobei auf die jeweiligen Umstände innerhalb einer Gemeinschaft abzustellen ist.

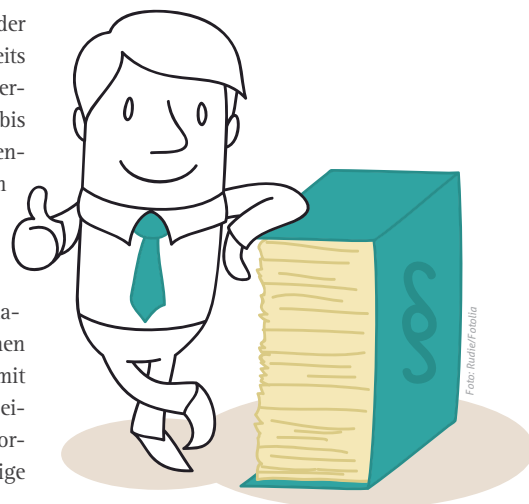
Das Landgericht Köln hat in seiner Entscheidung einen solch wichtigen Grund in der Tatsache gesehen, dass aufgrund des bereits bekannten Sanierungsbedarfs sowie des erheblichen Finanzierungsbedarfs von drei bis vier Millionen Euro die Bonität eines potenziellen Erwerbers für die Gemeinschaft von erheblicher Bedeutung ist. Insofern sei der Verwalter berechtigt, die Bonität des Erwerbers dahingehend zu überprüfen. Der veräußerungswillige Eigentümer ist daher gehalten, dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit dieser im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Solvenz vornehmen kann. Liefert der veräußerungswillige

Eigentümer nicht, so kann sich der Verwalter auch nicht im Verzug befinden. Eine dennoch eingereichte Klage auf Zustimmung kann daher mangels fälligen Anspruchs nicht durchgreifen.

Fazit

Jeder Eigentümer kann grundsätzlich vom Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung verlangen. Allerdings ist die Erteilung durch den Verwalter keine reine Formsache. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Einzelfall anhand konkreter Umstände innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft seiner Prüfungspflicht nachzukommen. Dieser Anspruch richtet sich jedoch nicht gegen den Erwerber, sondern ausschließlich an den veräußerungswilligen Eigentümer. Dieser ist verpflichtet, sofern ein berechtigtes Verlangen des Verwalters gegeben ist, die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit der Verwalter seiner Verpflichtung zur Prüfung auch nachkommen kann. Tut der veräußerungswillige Eigentümer dies nicht, kann sich der Verwalter auch nicht im Verzug befinden. Daraus folgt, dass die Verwalterzustimmung entgegen der landläufigen Meinung vieler Verwalter, eben nicht nur eine reine Formsache ist, sondern durchaus Pflichten im Zusammenhang der Überprüfung des Erwerbers bestehen können. ■

Cathrin Fuhrländer
fuhrlaender@wir-jennißen.de



Unserer Partner in dieser Ausgabe:



BfW – Bank für Wohnungswirtschaft AG
www.bfw-bank.de Tel. +49 89 558904-0 Seite 2



Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Deutschland
www.junkers.com Tel. +49 7153 306-0 Seite 2



Cornelia Hopf Immobilienverwaltung
www.hopf-immobilien.de Tel.: +49 361 74973-0 Seite 17



Dammann Marketing

Dammann Marketing
www.dammann-marketing.de Tel.: +49 22 44 8 77 99-0 Seite 16



Rehnig BAK Kabelfernsehen für Deutschland GmbH & Co. KG
www.rehnig.de Tel.: +49 9161 8850-0 Seite 4



STRABAG Residential Property Services GmbH
www.strabag-rps.de Tel. +49 30 200508-0 Seite 2



trainer - coach - consultant

tcc = woldenga
www.mallorca-colleg.de/tcc Tel. +49 2242 87358-04 Seite 18

Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. für seine Mitglieder. Mitglieder im BVI erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm & Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote & Innovationen, Projekte & Lösungen von Partnern und Mitgliedern.

Herausgeber

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: +49 30 308729-17
Fax: +49 30 308729-19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Geschäftsführerin:

Sandra Bohrisch

Verlag

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: +49 30 308729-17
Fax +49 30 308729-19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Ansprechpartner Redaktion

Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23457668
cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

Heinz Michael Sparmann

Abonnenten-Betreuung

Brigitta Elsner
Tel.: +49 30 308729-17
brigitta.elsner@bvi-verwalter.de

Anzeigen

Auctores GmbH
Amberger Straße 82
92318 Neumarkt i. d. OPF.
Tel.: +49 9181 5198-0
Fax: +49 9181 5198-200
info@auctores.de
www.auctores.de

Ansprechpartner Anzeigen

Andrea Hetz-Fellner
Tel.: +49 9181 5198-162
info@bvi-magazin.de

Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH

Druck und Verarbeitung

die printzen GmbH

Druckauflage

Heft 1, Feb. 2015 (7. Jahrgang): 1.000

Fotos

Siehe Einzelbildnachweis. Titelbild: Female photographer/Fotolia. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt.

Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber vom Verfasser alle Rechte, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Dieser Ausgabe liegt ein Beileger der Firma ista Deutschland GmbH bei.



BVI.magazin

Die nächste Ausgabe erscheint am 15.04.15,
Anzeigenschluss ist der 4. März



Vorschau

Schwerpunkthemen in den kommenden BVI-Ausgaben:
April: Energieversorgung
Juni: Hausverwaltungssoftware



wohnen.

Die nächste Ausgabe erscheint am 19.03.15

Der Verband mit starken Partnern

techem

Näher sein. Weiter denken.



So viel mehr Wert.

Premium-Partner



Classic-Partner



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

