



Für mehr Komfort im Wohnzimmer

Die digitale Revolution im Heizungskeller

Seite 4

BGH-Rechtsprechung zu rauchenden Mietern

Interessenausgleich wird Pflicht

Seite 17



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.



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



Fliesenoptik
mit PMMA-Flüssigkunststoff



WestWood Kunststofftechnik GmbH
Fon: 057 02 / 83 92 -0 · www.westwood.de



Editorial



Im Gespräch mit den politischen Entscheidern Deutscher Immobilien Kongress 2015

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist nichts Neues, dass die Immobilienwirtschaft eine treibende Kraft in unserer Volkswirtschaft ist, und dies gilt im Besonderen für die Immobilienverwalter in Deutschland.

Als wichtiger Repräsentant dieser Branche und als professioneller Partner für Politik und Öffentlichkeit wird der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. auch in diesem Jahr Ihre Interessen auf dem Deutschen Immobilien Kongress 2015 vom 7. bis 8. Mai in Berlin vertreten. In vielen Gesprächen, beispielsweise mit Gunther Adler, dem Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, werden wir uns auch dort für die Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter und die Sachkunde- und Versicherungsnachweise einsetzen.

Wie Sie wissen, haben wir die nun im Koalitionsvertrag formulierten Forderungen im Verband längst umgesetzt, während für einige die Diskussion darum erst jetzt beginnt. An unserem Anspruch, die Standards für die Branche zu setzen, werden wir auch 2015 festhalten.

Neben politischen Informationen bietet das diesjährige Programm des Immobilienverwalter-Plenums auch viele praxisnahe und dabei ebenso hochaktuelle Themen, die wie immer von hochkarätigen Referentinnen und Referenten vorgetragen werden. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich kompakt und kompetent zu informieren, tauschen Sie sich im Kreis engagierter Kolleginnen und Kollegen aus und knüpfen Sie wertvolle Netzwerke!

Ich heiße Sie herzlich auf dem 10. Deutschen Immobilien Kongress in Berlin willkommen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Meier
Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.

Inhalt

4 Schwerpunktthema

- 4 Weltleitmesse ISH stellt die neuesten Trends der Gebäude-, Energie- und Klimatechnik vor

6 BVI-Veranstaltungen

- 6 Große Themenvielfalt bei den Dresdner Verwaltertagen
- 7 Erfurter Verwaltertage wird feste Größe bei den Thüringer Verwaltern
- 8 Naturereignis vs. Praxisseminar: Sonnenfinsternis wurde bei Münchner Verwaltertagen zur Nebensache

9 BVI-Verwalter

- 9 Wiederbelebt: Der BVI-Landesverband Nord hat wieder einen Stammtisch
- 10 Beiratsschulungen leisten Wissenstransfer: GRUVA schon im achten Jahr erfolgreich
- 11 Drei Top-Referenten für ein Beiratseminar – Strobel Hausverwaltung lud zum achten Mal ein

12 BVI für Sie

- 12 Neumitglieder, Geburtstage, Termine
- 13 BVI-Veranstaltungen 2015 der Landesverbände

14 Management & Führung

- 14 Wirkung durch Kommunikation: Hajo Oertel hat sich das Management-Training des BVI angesehen
- 15 Erfolgreiches Marketing: Leidenschaft macht aus dem Beruf eine Berufung

16 Politik und Aktuelles

- 16 Peter Patt kommentiert: Integration wird eine der wichtigsten Aufgaben von Verwaltern

17 Wirtschaft & Recht

- 17 Verschiedene Urteile zu rauchenden Mietern plädieren für einen Interessensausgleich
- 18 Über die Zuständigkeit der WEG bei gerichtlicher Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen
- 19 Unklare Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung können teure Folgen haben

20 Dienstleistungen

- 20 Für stürmische Zeiten: BEST GRUPPE empfiehlt Baumklausel in Versicherungsverträgen
- 21 Partnerschaft zwischen BVI und kautionsfrei.de trägt Früchte

22 Impressum

Energieverbräuche und Solarerträge auf einen Blick – das HomeCom-Portal bietet mehr als nur Heizungssteuerung online.



Foto: Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Deutschland

Die digitale Revolution im Heizkeller

Neuheiten und Trends auf der ISH Energy in Frankfurt

Auf der Weltleitmesse ISH trafen Mitte März die führenden Hersteller von Technologien für Gebäude-, Energie-, Klimatechnik und Erneuerbare Energien auf ein interessiertes Fachpublikum, zunehmend auch aus der Wohnungswirtschaft. Wer da war, konnte eindrucksvoll beobachten, wie auch in der Heiztechnik digitale und vor allem mobile Steuerungen eine hocheffiziente und komfortable Wärmeerzeugung ermöglichen. Und: Heiztechnik wird zum Hingucker.

Es lohnt sich für Entscheider aus Wohnungsunternehmen und interessierte WEG-Verwalter, sich mit den grundlegenden Trends und Neuentwicklungen der Branche zu beschäftigen. Sind doch die Investitionssummen, um die es bei der Erneuerung der Heiztechnik in Wohngebäuden geht, erheblich. Gleiches gilt für Neubauten. Das Risiko von Fehlplanungen ist nicht zu unterschätzen, zumal sich die gesetzlichen Anforderungen durch die EnEV 2014 und vor allem durch die Ökodesign-Richtlinie der EU, die am 26. September 2015 in Kraft treten wird, laufend verändern. Zukunftssicher muss die Technik sein, möglichst standardisiert bei Installation und Steuerung, komfortabel und einfach zu bedienen – natürlich auch via Internet oder Smartphone. Junkers ist eines der Unternehmen, die wissen, was Wohnungsunternehmen und WEGs heute von moderner Heiztechnik erwarten.

Systeme statt Einzelkomponenten

„Früher genügte es, wenn Planer und Installateure die richtige Heizleistung für das Wohngebäude berechneten. Hinzu kam noch ein Raumthermostat. Heute müssen eine Vielzahl von Einzelkomponenten und verschiedene Energieträger perfekt aufeinander abgestimmt sein und gesteuert werden, um das optimale und effizienteste Ergebnis zu erreichen. Das geht nur, wenn man Heizanlagen als Gesamtsysteme

entwickelt und einsetzt“, erklärt Jens Mischke, Leiter Regenerative Energien von Junkers und Key Account Manager Bauträger und Sonderkunden. Eine Herausforderung in der Laststeuerung – vergleichbar mit der Motorelektronik bei einem Hybrid-PKW – ist die Kombination von Solarthermie mit Gas-Spitzenlastkesseln. Hier konnten in der Vergangenheit häufig die Energiewerte, die unter Laborbedingungen gemessen wurden, nicht erreicht werden. Junkers bietet mit seiner patentierten „SolarInside-ControlUnit“ das entscheidende Bindeglied zwischen alten Komponenten, und zwar unabhängig davon, ob weitere Energieerzeuger wie Gasbrennwertkessel, Wärmepumpen oder Fernwärme eingebunden werden sollen. Allen Anlagen gemein ist das Prinzip „Verbrauch vor Speicherung“, sodass die erzeugte Solarwärme bevorzugt zur Warmwassererzeugung bzw. zu Heizzwecken genutzt wird. Das minimiert den Speicherbedarf und die Kollektorfläche auf dem Dach und beschränkt den Gasverbrauch auf besonders kalte Wintertage. Ergebnis: Bis zu 15 Prozent Energieeinsparung bei der Warmwasserbereitung und weitere fünf Prozent bei der Heizung gegenüber herkömmlichen Brennwert-Solar-Kombinationen.

Problemlos zu erweitern

„In Systemen denken heißt auch, dass z. B. zentrale Brennwertkessel, die ein Wohnungsunternehmen vor einigen Jahren

eingebaut hat, nun nachträglich durch eine solarthermische Anlage ergänzt werden können“, betont Joachim Just, Leiter Key Account Management Wohnungswirtschaft bei Junkers. Dass sein Unternehmen mittlerweile auch „groß“ kann, zeigt sich in den Größenordnungen der angebotenen Anlagen. So sind Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 210 Quadratmetern verfügbar, die für Gebäude bis zu 300 Wohneinheiten geeignet sind. In Kaskade geschaltet erreichen die vier größten wandhängenden – und damit äußerst platzsparenden – Brenner der Cerapur-Maxx-Serie eine Maximalleistung von 400 kW. Die hintereinander geschalteten Standkessel der Serie Suprapur erreichen ihre Leistungsspitze bei 560 kW. Das reicht für große Mehrgeschosser und bietet maximale Energieeffizienz durch einen großen Regelbereich sowie hohe Betriebssicherheit.

Zentral und doch dezentral

Junkers hat die Vorteile einer zentralen mit den Vorteilen einer dezentralen Heizung-/Warmwasserbereitung kombiniert. Herausgekommen sind dabei Wärmeübergabestationen. Die Heizenergie wird dabei zentral erzeugt, und dieses Heizungswasser erzeugt dann im Gegenstromprinzip das warme Brauchwasser direkt kurz vor der Zapfstelle mittels Wärmetauscher. Da kein Trinkwasser bevorratet wird, entfallen die jährlichen Legionellen-Überprüfungen nach der neuen Trinkwasserverordnung 2013. Der Wirkungsgrad ist dank niedriger Vorlauf- und Rücklauf-temperatur bestechend hoch. Besonders hervorzuheben ist die Versorgung der Wohnung mit einer Kaltwasser- und zwei Heizungsleitungen.



Der neue Brennwertkessel Cerapur 9000i macht Technik zum Blickfang.



Der neue Raumregler Junkers Control vereint edles Design, clevere Funktionen und intuitive Bedienung.

Konnektivität

Was in der Vergangenheit noch als Spielerei technikverliebter Freaks bei der Smartphone-Steuerung von Beleuchtung, Musikanlage oder Küchengeräten belächelt wurde, bekommt beim Thema Heizung eine ganz andere Tiefe. Mit der App „JunkersHome“ für Android- und Apple-Geräte können standortunabhängig die Raumtemperatur eingestellt, zwischen voreingestellten Heizprofilen gewechselt oder der Energieverbrauch – aber auch Solarerträge – angezeigt werden. Störungsmeldungen sind ebenfalls online verfügbar. Ende 2015 wird dann, kündigt Just an, eine rein funkbasierte Variante der „Home“-Steuerung verfügbar sein, sodass mit der App die Heizgeräte und die Einzelthermostate an den Heizkörpern direkt angesteuert werden können.

Die vielfältigen Diagnose- und Fernwerkzeuge, die für das Installationshandwerk, aber auch für die WEG-Verwalter, Facility Manager oder Geschäftsstellen von Wohnungsunternehmen entwickelt wurden, sind auf den zweiten Blick auch für die Bauherrenseite interessant. Letztendlich eine Erweiterung des „JunkersHome“-Konzepts, lassen sich z. B. mit der „multiHome“-App mehrere Heizungsanlagen gleichzeitig überwachen, Kundendatenbank und Standortangabe in Google Maps inbegriffen. Mit dem browserbasierenden System HomeCom Pro und weiteren Diagnosetools stehen verschiedene Applikationen zur Verfügung, die Störungen und Instandhaltungsbedarfe signalisieren, bevor sie der Mieter oder Wohnungseigentümer überhaupt bemerkt. Der Wartungsbeauftragte

bekommt benötigte Ersatzteile sowie Art und Dauer der notwendigen Reparaturen angezeigt und kann sich so perfekt mit dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer abstimmen.

Wer sich in der Wohnungswirtschaft mit dem noch völlig unterschätzten Aspekt der Lebenszykluskosten und einer adäquaten Instandhaltungskostenplanung beschäftigt, wird die Kostensenkungspotenziale dieser Features bei seinen technischen Dienstleistern erkennen. Das gilt natürlich im besonderen Maße für eine umfassende Fernwartung, die den Vor-Ort-Einsatz von Monteuren und unnötige Anfahrten an die Anlagen teilweise entbehrlich macht.



Klein und kompakt. Die Wärmeübergabestation T 35 für den Neubau: Heizung und Warmwasser aus einem Wärmekreislauf. Es sind keine Legionellenprüfungen mehr notwendig.

Die Heizung als Blickfang

Was Mitte der 1990er Jahre mit Motorabdeckungen in der Automobilindustrie begann, hat als Trend mittlerweile auch die bodenständige Heizungstechnik erreicht. Neben der Abdeckung der Wärmehülle im Motorendesign eines Sportwagens bietet Junkers mit seinem neuen Gas-Brennwertgerät Cerapur 9000i nicht nur internetgestützte Steuerungselektronik, sondern auch eine moderne Glasfront des Gerätes – designt wie ein Smartphone. Das neue runde Display informiert im Volltext über alle Parameter und erlaubt eine komfortable Touch-Bedienung. „Ein so schönes Wand-Gerät braucht man nicht mehr hinter einer Tür zu verstecken“, meint Jens Mischke und hat dabei eine besonders technikaffine Zielgruppe im Blick.

Gleiches gilt auch für die zentrale Reglereinheit in der Wohnung. Wer es ganz besonders stylisch haben möchte – natürlich mit integrierter App-Schnittstelle – kann mit einem Handgriff den klassischen Wandregler durch das „Junkers Control“ austauschen. Der Glas-Regler mit Touch-Display bietet zusätzlich eine Anwesenheitserkennung, optimiert die Raumregelung mit Hilfe eines Online-Wetterdienstes und sorgt mit dem Duschtimer dafür, dass der Nachwuchs nicht endlos unter der Dusche steht. ■

Manfred Neuhöfer
wowi@de.bosch.com



Der Branchentreff sächsischer Immobilienverwalter

8. Dresdner Verwaltertage am 2. und 3. März 2015

Neuer Rekord! Über 180 Verwalter folgten der Einladung des BVI ins Maritim Hotel & Internationales Congress Center Dresden. Die meisten Aussteller und Verwalter besuchten die Veranstaltung bereits zum wiederholten Male und lobten die besonders herzliche Atmosphäre in der sächsischen Landeshauptstadt.

Andreas Lang, der Landesbeauftragte des BVI-Landesverbands Mitte, und Peter Patt, Vorstandsmitglied des BVI, empfingen die Teilnehmer der diesjährigen Dresdner Verwaltertage mit sehr persönlichen Worten, die genau den Kern der täglichen Arbeit des Immobilienverwalters trafen. Egal ob Mess- und Eichgesetz, Datenschutz oder Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder – die beiden Verbandsvertreter erläuterten nicht nur, wie diese Themen in ihren Unternehmen zum Tragen kommen, sondern auch, wo sie sich im hochaktuellen Tagungsprogramm widerspiegeln.

“*Die Dresdner Verwaltertage haben ein Fachpublikum, das sehr interessiert ist und sich über die neuesten Trends austauscht.*”

Falk Rosenlöcher, CMS Communication und Marketing Service AG

Ein thematischer Dauerbrenner auf den Verwaltertagen des BVI, die Instandhaltung und Instandsetzung, eröffnete das zweitägige Seminar. Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld wies darauf hin, dass die Entscheidungsmacht über derartige Maßnahmen bei der Wohnungseigentümergeinschaft liegt und den Verwalter lediglich die Verantwortung für die Bedarfsermittlung, die Beratung und die inhaltliche und organisatorische Beschlussausführung trifft. Ein zweiter Vortrag von Prof. Dr. Jacoby widmete sich dem immer spannenden Thema der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

“*Mir gefällt die Zusammenstellung der Vorträge. Innerhalb von zwei Tagen bekommt man hier komprimiertes Wissen.*”

Dana Meuschke, DAME Hausverwaltung

Schutz persönlicher Daten

Heißer Diskussionspunkt auch in den beiden Podiumsdiskussionen der Dresdner Verwaltertage war der Umgang mit personenbezogenen Daten in der Immobilienverwaltung. Der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon legte auf eindrucksvolle Art und Weise dar, wie akut und gleichzeitig noch weitgehend unerkannt das Problem ist. Die bei Datenschutzverstößen drohenden Bußgelder sind mitunter existenzbedrohend, und die Besuche der Aufsichtsbehörde können ganz ohne Vorankündigung erfolgen.

Ebenfalls hochaktuell waren die Vorträge von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch und Arthur Wolter von der ista Deutschland GmbH. Sie beschäftigten sich mit der Ausstattungspflicht von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. In Sachsen müssen Eigentümer dieser Pflicht bis zum 31. Dezember 2015 nachgekommen sein. Eine weitere Pflicht ergibt sich aus der Änderung des Mess- und Eichgesetzes, die seit Anfang des Jahres Gültigkeit hat. Inwiefern diese den Eigentümer, den Verwalter oder den Messdienstleister trifft, erläuterte Siegfried Fuchs vom Hauptsponsor der Dresdner Verwaltertage, der Techem Energy Services GmbH.

Schutz bei Zahlungsausfällen

Bevor Techem zum kollegialen Dämmerschoppen lud, machte Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger oHG eine Rechnung auf und fragte provokant: „Rentiert sich meine WEG-Verwaltung noch?“ Die Renditekiller erkannte sicherlich fast jeder Immobilienverwalter aus seinem eigenen Unternehmen wieder. Was zu tun ist, wenn die Zahlungen der Wohnungseigentümer an die WEG ausbleiben, stellte der Münchner Rechtsanwalt Dr. Dirk Sütterlin dar.

Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, widmete sich der aktuellen WEG-Rechtsprechung und am Folgetag den neuesten Entscheidungen im Mietrecht.

“*Ich bin das erste Mal bei den Dresdner Verwaltertagen, und es gefällt mir sehr gut. Vieles wird in meinem Arbeitsalltag Anwendung finden. Besonders die Informationen zu den Rauchwarnmeldern.*”

Carolin Schmoeckel, GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau, Außenstelle Naumburg

Weitere das Mietrecht betreffende Referate waren die von Rechtsanwalt André Leist zu Mieterhöhungen und zur Wohnungsabnahme. Zur WEG-Verwaltung sprach dann noch einmal Rüdiger Fritsch. Beim Sonderfall Mehrhausanlage lauern für den Verwalter Haftungsrisiken, die durch Versicherungen beispielsweise von der Caninenberg & Schouten GmbH vermieden werden können.

“*Ich bin zum sechsten oder siebten Mal dabei und lerne immer wieder dazu.*”

Thomas Opitz, Immobilien-Service Opitz

Schutz sozio-ökologischer Werte

Ein BVI-eigenes Projekt stellte Martina Schinke vor. Die Verwalterin und Landesbeauftragte des BVI-Landesverbandes West konnte die Vertreter des Landesverbandes Mitte für die BVI-Stiftung begeistern, die im öffentlichen Umfeld von Liegenschaften sozial-ökologische Projekte umsetzen wird.

Welche spannenden Themen 2016 auf der Agenda der Dresdner Verwaltertage stehen werden, ist noch nicht klar, aber sie werden auf jeden Fall wieder hochaktuell sein. Seien Sie dabei! ■

Cornelia Freiheit



Ein Muss für Thüringer Verwalter

Erfurter Verwaltertag am 11.03.2015

Mit dem 8. Erfurter Verwaltertag fand eine der größten Fortbildungsveranstaltungen für Immobilienverwalter des Landes Thüringen statt. Mehr als 70 Teilnehmer fanden den Weg in das Hotel Pullman am Dom und erlebten eine interessante Fachtagung mit spannenden Diskussionen zu aktuellen Themen.

Sehr aktiv zeigte sich der BVI-Landesverband Mitte im März. Nach den Dresdner Verwaltertagen konnten sich die Verwalterkollegen wenige Tage später in Erfurt begegnen und austauschen. Die Herausforderungen sind ähnliche. Andreas Lang, Landesbeauftragter des LV Mitte, stellte sie in seinen Begrüßungsworten vor: Am 01.06.2015 wird die Mietpreisbremse inklusive Bestellerprinzip in Kraft treten. Das neue Mindestlohngesetz verlangt, Freistellungsbescheinigungen von Auftragnehmern der WEG einzuholen. Neue oder zu erneuernde Energiezähler müssen seit Jahresbeginn dem Eichamt gemeldet werden, sonst drohen Bußgelder, und ab dem 1. November verlangt das Meldegesetz wieder Vermieterbescheinigungen.

„Wir sind das erste Mal beim Erfurter Verwaltertag und würden gerne wieder kommen, um nachhaltig etwas in der Region zu bewirken.“

Lutz Waszik, IBAGAS - Immobilien- u.

Beteiligungsgesellschaft mbH Adelsberg IBA

Und ein weiteres hochaktuelles Themengebiet machte den Auftakt des Tagungsprogramms: Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen, machte die Verwalter mit den Pflichten vertraut, die sich aus der Thüringer Bauordnung in Bezug auf die Ausstattung von Wohnimmobilien mit Rauchwarnmeldern ergeben. Beschlussvorlagen zu diesem Thema finden Sie auf der BVI-Website unter www.bvi-verwalter.de.

Was ein effizientes Inkasso-Management ausmacht, stellte Dr. Dirk Sütterlin, Anwalt aus München, vor. Dabei wies er auch auf das aktuelle BGH-Urteil zur Finanzierung von Honorarvorschüssen für Anwälte hin.

„Wir sind Wiederholungstäter. Wie in den Vorjahren stimmt das Programm. Die Themen sind breit gefächert und interessant.“

Volker Elste, Elste Hausverwaltung GmbH

Versicherungen als Zugangsvoraussetzungen

Der Dresdner Rechtsanwalt André Leist fasste sich anschließend mit der Wohnungsabnahme bei Auszug des Mieters und erläuterte, wie sie rechtssicher ablaufen kann. Der Ausschluss von Haftungsrisiken ist für Verwalter von enormer Bedeutung. Versicherungsmakler wie die Caninenberg & Schouten GmbH bieten beispielsweise eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, bei der auch die wissentliche Pflichtverletzung eingeschlossen ist. Versicherungen werden im Zuge des Regierungsprogramms für Zugangsvoraussetzungen zum Beruf des Immobilienverwalters an Bedeutung gewinnen. Änderungen, die sich aus dem neuen Mess- und Eichgesetz ergeben, erläuterte Siegfried Fuchs. Sein Unternehmen, die Techem Energy Services GmbH, ist einer der wenigen Messdienstleister, die den Meldeservice für neue oder erneuerte Zähler bei bestehendem Miet- und Wartungsvertrag zumindest bis zum Jahresende kostenlos übernehmen.

Partnerschaft als Profitgarant

Ein Themenkomplex, der beim Erfurter Verwaltertag für großes Interesse sorgte, war der Datenschutz. Der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon mahnte an, in den Verwaltungen verstärkt darauf zu achten, welche Daten zu welchem Zweck verarbeitet werden. Gerade bei Bonitätsprüfungen und Mieterselbstauskünften sollte der Grundsatz der Datensparsamkeit gewahrt werden.

Alle Sparsamkeit im Unternehmen wird bei steigenden Preisen nicht zu mehr Umsatz führen. Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger oHG riet zu einer Verwaltergebühr, die mit dem Verbraucherindex ansteigt oder einem anderen vereinbarten Prozentsatz. Strategische Partnerschaften, beispielsweise mit BVI-Kollegen, können die Kosten im Unternehmen verringern. Auch der Landesbeauftragte Andreas Lang wies nach dem Abschlussreferat von Dr. Olaf Riecke vom Amtsgericht Hamburg-Blankenese zur aktuellen WEG- und Mietrechtsprechung darauf hin, dass BVI-Mitglieder von der starken Gemeinschaft des Verbandes profitieren können. Veranstaltungen wie der Erfurter Verwaltertag intensivieren Kooperationen und helfen so im Wettbewerb. Die Thüringer Verwalter treffen sich nächstes Jahr am 15. März. ■

Cornelia Freiheit

Die Sonnenfinsternis konnte die Teilnehmer der Münchner Verwaltertage nur kurzzeitig vom spannenden Tagungsprogramm ablenken.



Von Verwalter zu Verwalter – als Mann der Praxis kennt Martin Metzger die Sorgen und Nöte seiner Kollegen besonders gut.

Frühlingsanfang in München

Münchner Verwaltertage vom 20. bis 21. März 2015

Die Teilnehmer der 8. Münchner Verwaltertage waren bestens gelaunt. Das lag am Kaiserwetter und der Sonnenfinsternis, die ihren Höhepunkt genau dann erreichte, als der Auftaktvortrag der bis auf den letzten Platz ausgebuchten Veranstaltung beendet war.

Mit Hubert Fleindl, dem Vorsitzenden Richter der 14. Mietrechtskammer am Landgericht München I überraschte ein besonderer Gast mit der Information, dass das Besteller-Prinzip erst zum 01.10.2015 Gültigkeit erlangt. Fleindl empfahl den Teilnehmern außerdem, sich von dem Gedanken zu trennen, dass in Zukunft vom Mieter außer der Miete weitere Zahlungen zu erwarten seien. Das ist der klare Tenor der jüngsten Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen. Anschließend zeigte Guido Hey, wie Eigentümergemeinschaften eine moderne Satellitentechnik realisieren können.

Rauchen gefährdet nicht nur den Hausfrieden

„Rauchen gefährdet die Potenz“ – nach diesen einleitenden Worten erläuterte Dr. Olaf Riecke die rechtlichen Aspekte rund um den mietenden Raucher. Was ist bei der Wohnungsabnahme per App zu beachten? Henrike Butenberg baute in ihren Vortrag einen technischen Fehler ein, um darzustellen, dass die Abnahme von der Funktion des elektronischen Hilfsmittels abhängig ist.

Mit dem noch unbeleuchteten Thema – „Installation von Ladestationen in der WEG“ – bot Rüdiger Fritsch einen Lösungsweg für das Problem Elektromobilität an. Das politische Ziel – 1.000.000 angemeldete Elektrofahrzeuge in Deutschland bis 2020 – scheint jedoch noch unerreichbar. Rechtsanwältin Henrike Krimmel komplettierte das Duo von Krall, Kalkum & Partner. Ihr Vortrag zur Sonderumlage ließ keine Frage offen und zeigte, dass Wohnungseigentumsrecht auch charmant sein kann.

Versicherungsschutz wird für Verwalter Pflicht

Der Versicherungsexperte Stefan Roth stellte sich der provokanten Frage, ob mit dem Versagen des Versicherungsschutzes ein Berufsverbot einhergehen könnte. Die Rechtslage ist vage, einiges spricht jedoch dafür. Mit einem neuen Aspekt von Verbandstätigkeit machte Martina Schinke, Landesbeauftragte für den LV West, die Teilnehmer bekannt. Sie stellte die öko-soziale BVI-Stiftung vor und regte damit gehörig zum Nachdenken an.

Wie findet man die richtige Kalkulation für die eigenen Verwalterleistungen? Warum leisten Verwalter oft mehr als sie einfordern? Der Appell von Martin Metzger war eindeutig – Verwaltung soll auch Spaß machen, und die Lebensfreude darf nicht zu kurz kommen. In diesem Sinne lud er die Teilnehmer im Namen der Caninenberg & Schouten GmbH zum Dämmerschoppen ein.

Nicht einmal der Pilotenstreik konnte Dr. Oliver Elzer davon abhalten, die Teilnehmer am zweiten Tag einzustimmen. Er stellte klar, dass Verwalter keine Sonderkosten in die Einzelabrechnung einstellen dürfen. Die logische Folgerung: mehr Bürokratie zu Gunsten von mehr Rechtsicherheit.

Energieeinsparungen von bis zu zehn Prozent möglich

Mit einem herzlichen Dank an den Hauptsponsor ista Deutschland GmbH begrüßte Metzger Joachim Zebelin. Dieser zeigte einen Weg auf, wie Energieeinsparungen

von im Durchschnitt zehn Prozent zu erzielen sind. Die Resonanz am ista-Stand zeigte, dass das Thema bei den Verwaltern ankommt.

Rüdiger Fritsch beschäftigte sich in seinem zweiten Vortrag mit den geistreichen und –losen Formulierungen von Notaren in Teilungserklärungen. Eine durch den Profiverwalter gestaltete Gemeinschaftsordnung würde viele Missverständnisse vermeiden.

Humorvoll nahm sich Dr. Robert Beier des Themas „Die Immobilie und der Tod“ an. Wer ist nach dem Todesfall für die Rechte und Pflichten gegenüber der Gemeinschaft oder dem Vermieter zuständig? Die Fragen aus dem Auditorium zeigten, dass das Thema präsent ist. Vor noch fast vollem Haus gab Dr. Wolf-Dietrich Deckert einen Abriss zur aktuellen WEG-Rechtsprechung. Er sparte dabei nicht mit Tadel, lobte aber auch die ein oder andere Entscheidung. In der Podiumsdiskussion entwickelte sich zwischen Dr. Deckert und Fritsch ein Zwiegespräch mit hohem Unterhaltungswert.

„Schön war's in München!“ – so der einhellige Tenor von Teilnehmern und Ausstellern. Bei letzteren bedankte sich Martin Metzger herzlich für die großartige Unterstützung. Mit dem Hinweis auf die 9. Münchener Verwaltertage am 26. und 27.02.2016 und einem schlichten „Danke“ an die BVI-Geschäftsstelle und die großartigen Teilnehmer beendete er diese zwei Tage. ■

Martin Metzger
martin.metzger@alpinahv.de

Frischer Wind im hohen Norden

Jahresauftaktseminar des BVI-Landesverbandes Nord in Hannover



v. l. n. r.: Bernd Weise, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Architektenrecht; Angela Reinhardt und Petra Langemann, beide BUWOG Immobilien Management GmbH; Michael Schreek, Schreek GmbH Miet- und Eigentumsverwaltung; Annette Dahlke, Eden Hausverwaltung GmbH und Thomas Beutner, Deutsche Kautionskasse AG.

Am Anfang war das Gespräch unter Kollegen: „Man sollte sich doch mal wieder mit den anderen Verwaltern treffen und einen Austausch zu relevanten Themen herbeiführen.“ Bei diesem Gespräch erinnerten wir uns an die BVI-Treffen, die früher in Hannover angeboten wurden. Also sprach Petra Langemann von der BUWOG Immobilien Management GmbH und stellvertretende Landesbeauftragte des BVI Landesverbandes Nord mit dem Landbeauftragten Peter Waßmann, der die Idee, den Stammtisch in Hannover wieder aufleben zu lassen, von Beginn an unterstützte.

Viel Unterstützung für die Idee, den BVI-Stammtisch in Hannover wiederzubeleben, kam nicht nur von Landesbeauftragten Peter Waßmann, sondern auch direkt von Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga. Als Petra Langemann auf der Münsteraner Verwalterkonferenz berichtete, dass bereits 15 Anmeldungen vorlagen, wussten wir, dass wir auf dem richtigen Weg waren. „Wir“ – das waren das Organisationsteam unter der Leitung von Petra Langemann: Annette Dahlke (Eden Hausverwaltung GmbH), Angela Reinhardt (BUWOG Immobilien Management GmbH), Bernd Weise (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht & für Bau- und Architektenrecht, Weise Anwälte), Michael Schreek (Schreek GmbH Miet- und Eigentumsverwaltung) und Thomas Beutner (Deutsche Kautionskasse AG). Die anschließende Flut an Anmeldungen hat uns alle sehr überrascht, und mit gut 50 Teilnehmern war der Anfang der Stammtisch-Reihe schon gelungen. Besonders erfreulich war die Anwesenheit vieler Kollegen, die (noch) nicht im BVI organisiert sind. Das Auftaktseminar sowie der erste Verwalterstammtisch am

19.03.2015 waren offene Veranstaltungen für Gäste und Mitglieder.

Die Befugnisse und Pflichten des Verwalters

Petra Langemann eröffnete die Tagung kompetent und charmant in den herrlichen Räumlichkeiten des Lokals Steuerndieb. Begonnen wurde mit einem kurzen Exkurs bestehend aus Fragen und Antworten. Genau so hatten wir uns die Tagung vorgestellt! Unter dem Motto: „Da braut sich was zusammen! Was erwartet uns 2015?“ warf Annette Dahlke aktuelle Fragen auf, die Bernd Weise kurz, knackig und sachkundig beantwortete. Der anschließende Vortrag von Bernd Weise: „Effektiver verwalten: Was kann, was darf, was muss der Verwalter?“ sorgte für angeregte Diskussionen und gab Anstoß für das Thema einer der nächsten Veranstaltungen: „Was muss der Verwalter nicht?“

Die Ansprüche des Verwalters auf Sondervergütungen

Der Anspruch auf kostenlose Zusatzleistungen, die mit der Verwaltervergütung abgegolten

sein sollen, wird immer größer. Der Vortrag von Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger OHG in Rosenheim mit dem Titel „Rechnet sich Ihre WEG-Verwaltung?“ vertiefte dieses Thema gekonnt. Metzger erläuterte anhand seiner eigenen Erfahrungen und Analysen, wie konkret man die Teilbereiche seines Unternehmens beleuchten und wie effektiv auch die Verwaltung kleinerer und mittlerer Einheiten sein kann. Auch dieser Vortrag sorgte für einen intensiven Austausch unter den Teilnehmern. Besonderes Interesse galt dabei dem einfach zu bedienenden und aussagekräftigen Excel-Sheet zur präzisen Kalkulation der Verwaltergebühr, das Martin Metzger allen Teilnehmern zur Verfügung stellte.

Zwischen den Vorträgen gab es ausreichend Gelegenheit, miteinander zu sprechen und das Gehörte Revue passieren zu lassen. Auch das Knüpfen von Netzwerken sollte an diesem Nachmittag nicht zu kurz kommen, und so trugen alte und neue Bekanntschaften zu einer rundum gelungenen Veranstaltung bei.

Mit einem Ausblick auf die nächsten BVI-Stammtische am 25.06.2015 und 24.09.2015 wurden die zufriedenen Teilnehmer von Petra Langemann verabschiedet. ■

Annette Dahlke
info@eden-hausverwaltung.de



Erfolgreiches Beiratsseminar der GRUVA

Bewährtes Konzept des BVI-Mitglieds zahlt sich aus

Die GRUVA Grundverwaltung GmbH in Düsseldorf lud zum achten Mal ihre Verwaltungsbeiräte und eine große Zahl weiterer Interessenten zu einem Halbtagesseminar in den Konferenzbereich der Handwerkskammer Düsseldorf ein. Der Einladung folgten erneut über 200 Teilnehmer, die sich vom breiten Themenspektrum ansprechen ließen.

Den Vortragsreigen eröffnete Martina Vetter, die in Düsseldorf eine eigene Praxis für Psychotherapie und Coaching führt, Schulungen und Vorträge in Unternehmen der Wohnungswirtschaft hält und kürzlich im Haufe-Verlag das Fachbuch „Souveräner Umgang mit Immobilieneigentümern“ veröffentlicht hat. Sie half den Teilnehmern mit Motivationstipps zur Überwindung des inneren Schweinehundes.

Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder in NRW bis 2016

Anschließend ging es um die in Nordrhein-Westfalen zum 31.12.2016 umzusetzende Rauchwarnmelderpflicht. Alle technischen Details wurden sehr anschaulich von André Günther präsentiert, während sich der bundesweit bekannte WEG-Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen mit den juristischen Vorgaben befasste. In einem zweiten Teil erläuterte dieser die Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum anhand praktischer Beispiele wie dem Namensschild und dem Zylinder der Wohnungstür. Überraschend unterschiedliche Urteile führen nicht unbedingt zu einer grundlegenden Klarheit.

Die Pause nach rund anderthalb Stunden wurde für viele Fachgespräche sowohl mit den Mitarbeitern der GRUVA GmbH als auch den Ausstellern genutzt. Im großen Foyer der Handwerkskammer Düsseldorf unterhielten neben den Firmen Westwood und

Jung als Abdichtungsexperten auch die Firmen ista, AllTroSan als Schimmelexperte, WoWiSat aus Düsseldorf für Lösungen zum Fernsehempfang und eurofins hat-analytik für Trinkwasseruntersuchungen sowie das Aufzugsplanungsbüro LiftConsulting Informationsstände.

Schadensabwicklung bei Schimmelfällen

Nach der Pause referierte Dr. Ernst Baumann, Geschäftsführer der Firma AllTroSan gewohnt lebhaft und zudem sehr aufschlussreich, wie die Kommunikation bei Schimmelschäden ablaufen, welche Prüfungsreihenfolge mit welchen Sanierungen stattfinden sollte und wie ein Fachunternehmen umfassend helfen kann.

In einem weiteren technischen Vortrag erläuterte das BVI-Vorstandsmitglied Dr. Michael Goßmann für den verhinderten Geschäftsführer des Ingenieurbüros LiftConsulting seine Erfahrungen mit der webbasierten Aufzugwartung, die sich unter anderem dadurch auszeichnet, dass Wartungen nicht in einem festgelegten Rhythmus, sondern bedarfsabhängig nach Anzahl der Fahrten durchgeführt werden. Die daraus resultierende Kosteneinsparung ist wesentlich.

Einzelfälle des WEG- und Mietrechts

Erstmals war Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, Gast eines GRUVA-Beiratsseminars. Sein Beitrag war juristischen

Einzelproblemen gewidmet wie der Abwicklung von Schäden im Sondereigentum, den Ersatzansprüchen bei aus dem Gemeinschaftseigentum resultierenden Schäden, der Kostentragung bei nicht vorhandenen Mängeln und der gewerblichen Nutzung von Wohnungen beispielsweise durch Kindertagesstätten.

Ein Dankeschön galt aber nicht nur allen Referenten, Ausstellern und Mitarbeitern der GRUVA Grundverwaltung GmbH, sondern auch dem Caterer Davor Rajkovic, der in Kaarst bei Düsseldorf das internationale Restaurant „Alte Zeit“ betreibt, sowie den zuständigen Damen und Herren der Handwerkskammer, die einschließlich des Hausmeisters zum Gelingen der Veranstaltung beitrugen.

Der Ablauf der als ausgesprochen positiv empfundenen Veranstaltung veranlasste die Geschäftsführer Gerd Breder und Thomas A. Vetter zu dem Versprechen, schon jetzt mit der Planung des nächsten Beiratsseminars zu beginnen. ■

Thomas A. Vetter
vetter@gruva.de



Thomas A. Vetter, Geschäftsführer der Grundverwaltung Gerd Breder GmbH, führte als Moderator durch das gut besuchte Beiratsseminar.



Beiräte sind ein dankbares Publikum, weil sie so viel wie möglich über die gesetzeskonforme Verwaltung wissen wollen – Rüdiger Fritsch wusste als Referent zu überzeugen.

Frühjahrsseminar Wohnungswirtschaft 2015

Beiratsseminar von BVI-Mitglied Strobel zieht mehr als 100 Teilnehmer an

Zum achten Mal in Folge fand Anfang des Jahres in Neu-Ulm das „Frühjahrsseminar Wohnungswirtschaft“ für Verwaltungsbeiräte und interessierte Wohnungseigentümer statt. Über 100 Teilnehmer waren dem Ruf des Veranstalters, Organisators und Moderators Matias Strobel von der Strobel Immobilien Verwaltung in Ulm gefolgt, um Neues zu brisanten Themen und aus der Branche zu erfahren.

Das Auditorium des diesjährigen Immobilienforums fand sich im Brauhaus Barfüßer direkt am Neu-Ulmer Ufer der Donau zusammen, wo die Gäste im gediegenen Ambiente nicht nur Wissenswertes für den Kopf, sondern auch Wünschenswertes für den Bauch serviert bekamen. An der stetig wachsenden Teilnehmerzahl ist ablesbar, dass sich das „Frühjahrsseminar Wohnungswirtschaft“ in Neu-Ulm über die Jahre zu einer etablierten Veranstaltung in der Branche entwickelt und einen festen Platz im Kalender von Immobilieneigentümern und Verwaltern innehat. Ein klarer Beleg dafür, dass das gebotene Themenspektrum wieder am Puls der Zeit war und Interessenten mobilisieren konnte.

Drei Top-Referenten

Auf dem Programm standen wieder brisante Themen, die tagtäglich im Fokus der Hausverwaltung stehen wie die aktuelle Rechtsprechung im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder auch Vertragsoptimierung bei der Energiebeschaffung. Die drei Referenten von Rang und Namen in der Branche konnten die Erwartungen mehr als erfüllen: Aus Solingen reiste der in Ulm schon mehrfach als Referent überzeugende Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Rüdiger Fritsch von der Kanzlei Krall Kalikum & Partner an. Ebenfalls gern gesehen in Ulm ist Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung in Rosenheim, und als „Lokalmatador“ sprach erstmals Daniel Fetzer von der Neu-Ulmer Immobilienverwaltung Lenzenhuber zu Energiefragen.

Instandsetzung und Kostenverteilung in der WEG

Rüdiger Fritsch vermittelte auf anschauliche Weise die Veränderungen in der aktuellen Rechtsprechung und konnte die teilweise komplizierten Sachverhalte nicht nur transparent und verständlich darstellen, sondern auch das Auditorium mit seinem unverwechselbaren Vortragsstil begeistern. Auf der Agenda standen Stichworte wie Instandsetzung, Schadenersatz, Störungsbeseitigung, Vertretung der WEG durch Verwalter, Prozesskostenverteilung und andere Themen mehr. In seinem zweiten Referat beleuchtete Rüdiger Fritsch Fragen der Kostenbeschlüsse und ihrer Tücken, aber auch kreative Lösungen, die er immer wieder mit humorigen Bemerkungen würzte und so für Heiterkeit im Saal sorgte.

Die richtige Hausgeldabrechnung

Martin Metzger referierte über die Hausgeldabrechnung und die einzelnen Kostenfaktoren,

wie kommunale Gebühren, Gebäudetechnik, Versicherungen, Rücklagenbildung, Darlehensaufnahme und andere Faktoren. Er ließ dabei keinen Zweifel daran aufkommen, dass die Analyse dieser komplexen Themen in die Hände des professionellen Verwalters gehört. Auch der Beitrag von Daniel Fetzer über Vertragsoptimierung bei der Energiebeschaffung fand im Auditorium breite Zustimmung.

Veranstalter Matias Strobel vergaß zum Schluss nicht, den Sponsoren seinen Dank auszusprechen, ohne die eine Veranstaltung in diesem Umfang und Ambiente nicht stattfinden könnte. Seinen Fragebogen zur Beurteilung der Qualität des Seminars beantworteten 70 Prozent der Teilnehmer. Deren Fazit lautete zum Abschluss mit Zweidrittelmehrheit: „Rundum klasse“, „alles bestens“, „sehr gute, lebhaft Vorträge“, „abwechslungsreich und praxisnah“, „weiter machen!“ Eine Aufforderung, der die Strobel Immobilien Verwaltungs GmbH sicher Folge leisten wird. ■

Matias Strobel
mail@strobel-immo.de



Seinen Dank sprach Matias Strobel allen Referenten aus – hier mit Verwalterkollegen Martin Metzger.

Der BVI begrüßt aufs Herzlichste

seine neuen Profi-Verwaltungen

- Global Service Immobilien GmbH & Co. KG aus 89331 Burgau
- TFI Immobilienverwaltung Münster Lothar Kregor GmbH aus 48143 Münster
- CAPERA Immobilien Service GmbH aus 63263 Neu-Isenburg
- Hausverwaltung Böhm aus 87527 Sonthofen
- KK Hausverwaltung GmbH aus 03048 Cottbus

seinen neuen Partner

- Smmove Deutschland GmbH aus 10587 Berlin

Neue Gesichter beim BVI



Die Prokonzept Hausverwaltung setzt bei der Verwaltung ihrer Bestände ausschließlich auf ausgebildete und erfahrene Immobilienkaufleute oder Immobilienfachwirte und kann so Kompetenz und einen hohen Standard garantieren. Auch Geschäftsführer **Nils Wefers** ist ausgebildeter Immobilienkaufmann und hat sich berufsbegleitend im Fernstudium zum geprüften Immobilienfachwirt weitergebildet.

Das sind die engagierten und zuverlässigen Ansprechpartner der **Hausverwaltung Böhm**. Ihnen ist es ein großes Anliegen, die ihnen anvertrauten Immobilien im Sinne aller Eigentümer nach Gesetz, Vorschriften und Vorgaben zu betreuen. Durch die enge Zusammenarbeit mit bekannten Handwerksbetrieben können kleine Reparaturen, aber auch größere Sanierungsarbeiten schnell und reibungslos durchgeführt werden.



Partnertreffen 2015 im Kyffhäusergebirge

Oder doch im Harz?

Ja, Frau Wäldchen und all die anderen Reisebegleitungen hatte ihre liebe Mühe, den Wissendrang und die Unternehmungslust der rund 30 BVI-Fördermitglieder beim diesjährigen Partnertreffen am Fuße des sogenannten Schlachtbergs in Bad Frankenhausen im Zaum zu halten. Die vielen gemeinsamen Aktivitäten wie die Besichtigungen des Kyffhäuserdenkmals, der Barbarossa-Höhle und des Bauernkriegspanoramas förderten den Teamgeist und knüpften ein noch engeres Netzwerk zwischen dem BVI und seinen treuen Partnern. Die Fördermitglieder sind für den Verband unerlässlich, um eine erfolgreiche Verbandsarbeit zu ermöglichen. Als Verband bedanken wir uns für die schönen gemeinsamen Stunden und den unermüdlichen Einsatz in der Zusammenarbeit. ■

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 70

Sabine Grüter von der HILTRUD KLEINHUBBERT „Die freundliche Hausverwaltung“ - IMMO-TREFF „Schöneres Wohnen“ in Herne

... zur runden 60

Dipl.-Kfm. Andreas Lang von der MIETPLAN GmbH Gesellschaft für Haus- und Mietverwaltungen in Dresden

... zur runden 40

Denis Windisch von der ROMBECK Immobilien- + Verwaltungs-GmbH in Castrop-Rauxel und

Lars Neunzig von SWG Servicegesellschaft für Wohnungen und Gewerbeimmobilien mbH in Köln

Der Branchentreffpunkt

Der Deutsche Immobilien Kongress
2015 vom 7. bis 8. Mai 2015

Der Deutsche Immobilien Kongress findet dieses Jahr bereits zum zehnten Mal statt. Veranstaltungsort ist in bewährter Tradition das Maritim Hotel proArte in Berlin. Unter dem Leitmotiv „Die Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Qualität, Quantität, Kosten“ werden am 7. und 8. Mai namhafte Referenten aus Politik und Wirtschaft Stellung zu aktuellen Themen der Branche 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 den diversen Fachforen ein.

BVI-Abendveranstaltung: Seien Sie dabei!

Auf Ihren vielfachen Wunsch hin wird der BVI am **7. Mai 2015 ab 19.30 Uhr** eine **eigenständige Abendveranstaltung** ausrichten. Dazu laden wir Sie herzlich in das **Museum für Kommunikation** in der Leipziger Straße 16 in 10117 Berlin ein. 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 finden Sie unter www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen. ■

Starker Verbund

BVI wird Mitglied im Zentralen
Immobilien-Ausschuss (ZIA)

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. ist ordentliches Mitglied des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) in Berlin geworden. Die Mitgliedschaft in einem der größten und durchsetzungskräftigsten Verbände der Immobilienwirtschaft wird es dem BVI ermöglichen, die Interessen seiner Mitglieder und der gesamten Branche der Immobilienverwalter in Deutschland noch nachhaltiger und erfolgreicher vertreten zu können.

Besonders Präsident Thomas Meier wird sich stellvertretend für den BVI innerhalb des ZIA engagieren: „Mit unserer Mitgliedschaft im ZIA stellen wir dem Ausschuss unser immobilienwirtschaftliches Expertenwissen und unsere praktischen Erfahrungen als Immobilienverwalter zur Verfügung. Wir treiben damit noch effektiver die Steigerung der Qualitätsstandards und die Professionalisierung von Immobilienverwaltern voran. Diese Zusammenarbeit wird die Bedeutung unserer Branche innerhalb der deutschen Wirtschaft fördern und stärken.“ ■

Cornelia Freiheit

Termine 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

BVI-Kompaktseminar zur Mietpreisbremse

am 16.06. in Köln, 17.06. in München, 18.06.2015 in Hamburg und 19.06.2015 in Berlin

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

Wirkungsvolle Führungskraft durch klaren Kommunikationsstil

BVI hat mit dem „Management-Training“ ein neues Erfolgskonzept



Anfang des Jahres hat die BVI Service Gesellschaft mbH – mit Unterstützung des Fördermitglieds Caninenberg & Schouten GmbH – an drei Standorten ein spezielles Veranstaltungskonzept für Führungskräfte angeboten. Meine regelmäßige Kolumne trete ich deshalb dieses Mal an den Verbandskollegen Hajo Oertel, Geschäftsführender Gesellschafter der ORION Hausverwaltung GmbH, aus Bremen ab, damit er seine Erlebnisse als Teilnehmer des BVI-Management-Trainings schildern kann. Vielleicht können wir auch Sie so dafür begeistern, das Thema „Mitarbeiter/-innen-Führung“ als Schlüsselfaktor für Ihren Unternehmenserfolg zu nutzen. **All diejenigen, die das Training absolviert haben, können sich beim BVI für einen weiterführenden „Praxistag“ anmelden, der am 23.6. in Fulda stattfindet.**

Thorsten Woldenga
info@tcc-woldenga.de



Foto: Orion Hausverwaltung GmbH

Hajo Oertel ist selbst Geschäftsführer einer Hausverwaltung und berichtet hier von seinen Erfahrungen beim „Management-Training“.

Als die Einladung des BVI zum Führungskräfte-seminar bei mir auf dem Tisch lag, dachte ich sofort: „Ja, mach etwas für dich, das du gleichzeitig in deinem Unternehmen umsetzen kannst!“ Regelmäßige Fortbildungen auf BVI-Seminaren sind in meiner Firma angenehme Pflicht für Chef und Mitarbeiter. Fachwissen bildet eine unserer wichtigsten Grundlagen für unser anspruchsvolles Geschäft. Unsere Kunden sollen merken und wissen, dass sie es mit Profis zu tun haben.

Was machen wir aber für uns selbst? Was für die interne Kommunikation? Wie gehen wir mit den Mitarbeitern um? Was machen die Menschen in unserem Unternehmen? Welche Hierarchien gibt es? Wie sind diese verknüpft? Und weiß das jeder? Was tun – und wie –, wenn man auch einmal unangenehme Botschaften in das Unternehmen tragen, oder wenn man gegenüber Mitarbeitern deutlich Kritik üben muss, ohne diese völlig aus der Bahn zu werfen. Da kam das Führungskräfte-seminar gerade recht.

Die Organisation erfolgte durch den BVI mit Unterstützung durch das Fördermitglied

Caninenberg & Schouten, Trainer war Thorsten Woldenga, das zweitägige Seminar fand in meinem Fall im Steigenberger Grand Hotel Petersberg in Königswinter/Bonn statt – zu angemessenem Preis. Die Rahmenbedingungen stimmten also. Würde mich aber auch der Inhalt überzeugen? Um die Antwort gleich vorwegzunehmen: Ja.

Intensives Lernen durch Gruppenarbeit

In einer wie geplant kleinen Gruppe haben wir an beiden Seminartagen Themen angepackt wie

- Kritik wertschätzend üben,
- aktiv zuhören,
- Fragen sinnvoll einsetzen,
- Feedback geben,
- Betrachten unterschiedlicher Führungsstile,
- Betrachten des eigenen Führungsstils,
- klare Ansagen machen und vieles mehr.

In Übungen erfuhren wir dabei einiges über uns selbst und unsere Außenwirkung. Selbst Erarbeitetes wechselte sich mit wertvollen Tipps ab.

Gerade die intensiven Gruppenarbeiten und Workshops haben in kurzer Zeit für reichliche Erkenntnisse gesorgt. Abgerundet wurde dies noch dadurch, dass die ausgearbeiteten Themen aus den Gruppenarbeiten den übrigen Teilnehmern vorgetragen und dadurch vertieft wurden. Dabei half der intensive Austausch und auch die kluge, professionelle Begleitung und Moderation von Thorsten Woldenga als Trainer.

Auch der Spaß kam nicht zu kurz, und am Abend wurde bei einem Glas Wein noch eifrig über das Erlernte gefachsimpelt. Die meisten Kollegen arbeiten in Unternehmen von 5-15 Mitarbeitern. Das heißt: keine

Personalabteilung. Beim Chef/bei der Chefin verbleibt im stressigen Tagesgeschäft auch die Personalarbeit, die so wichtig ist in unseren Unternehmen.

Ich kann daher nur jedem empfehlen: Nutzen Sie die Möglichkeiten, die der BVI in diesem Fall bietet! Sie werden merken, wie wertvoll eine solche Fortbildung ist. Sollte Ihnen also neben den Fachseminaren eine Einladung „der anderen Art“ auf den Tisch kommen, nutzen Sie wie ich die Gelegenheit und bilden Sie sich auch als Chef weiter! Dabei wünsche ich Ihnen viel Spaß und Erfolg. ■

Hajo Oertel
info@orion-hausverwaltung.de



Foto: Dammann Services



Foto: iStockphoto

Leidenschaft

Die treibende Kraft lässt aus einem Beruf eine Berufung werden

„Die Stimmung im Unternehmen ist wichtiger als Kapital und Wissen.“

(Helmut Weyh)

Viel Wahrheit liegt in dieser provokanten These. Als Dienstleister ist man in besonders hohem Maße davon abhängig, welche Einstellungen die handelnden Personen zu den Kunden, zum Unternehmen und zur Arbeit haben. In der Stimmung des Unternehmens liegt ein schier unermessliches Erfolgspotenzial, das es zu nutzen gilt.

Es fängt im Kopf an

Mit den Begriffen Engagement, Faible, Begeisterung, Herzblut können viele Menschen nichts bis wenig anfangen. Mit Zahlen, Daten, Fakten lässt sich leichter hantieren als mit Gefühlen. Reinhold Messner fasst es sehr passend zusammen: „Die Berge, die es zu versetzen gilt, sind in unserem Bewusstsein.“ Es geht nicht darum, von heute auf morgen als Weltverbesserer dazustehen. Wer aber nicht nur Durchschnitt sein und im Mittelmaß mitschwimmen will, überlegt zusammen mit seinen Kollegen/-innen, worin der gemeinsame Ansporn liegt:

- A** Stillstand ist Rückschritt – wir wollen jeden Tag ein bisschen besser werden.
- B** Wir geben uns nicht mit dem Erreichten zufrieden – wir sehen in neuen Herausforderungen den Ansporn, unsere Arbeitsweisen zu optimieren und Leistungen zu perfektionieren.
- C** Wir wollen nicht auf ausgetrampelten Pfade gehen – wir entwickeln neue Wege, um Aufgaben für den Betriebsablauf schlanker und für Eigentümer bequemer zu gestalten.

Egal welchen Berg Sie versetzen – alles fängt im Kopf an.

Nur für schöne Worte ist noch niemand bezahlt worden

Stellt sich die Frage, was dieses ganze Gerede von Motivation und innerem Antrieb soll. Wie kann durch eine bessere Stimmung im Unternehmen mehr Geld verdient werden? Mark Twain gibt die Antwort: „Je mehr Vergnügen du an deiner Arbeit hast, desto besser wird sie bezahlt.“ Es geht um intrinsische Motivation. Sie kommt aus dem Inneren eines jeden Mitarbeiters. Sie arbeiten nicht stupide ab, sondern sehen Ihre Aufgabe als wichtiges Bindeglied für das große Ganze. Solch treibende Kräfte können durch visionäre Ideen aufgebaut werden. So entsteht eine weitaus stärkere Bindung zum Unternehmen als z. B. nur durch monetäre Argumente. Womit steigern Sie nun Ihr Vergnügen an der Arbeit?

1. Sie begeistert Emotionales, denn bei allem was Sie tun, steht der Mensch im Mittelpunkt.
2. Sie motiviert eher Sachliches, und Sie lassen Ihre professionelle Dienstleistung zertifizieren.
3. Ihr Engagement liegt im Weitblick, denn Sie arbeiten gerne vorausschauend und wählen nicht die erstbeste, sondern die nachhaltige Lösung.

Gleichgültig, welche Begeisterung Sie trägt, der Zusammenhalt gleich denkender Menschen führt dazu, dass sich immer wieder neuer „Treibstoff“ entwickelt. Er liefert die Energie für den Fortschritt im Haus und wirkt anziehend auf die zu Ihnen passende Zielgruppe.

Die Macht des Anerkennens

„Die Anerkennung, das Lob der anderen, stärkt unser Selbstwertgefühl. Es gibt Schwung für neue Aktivitäten. Aber man muss auch selbst die Kraft in sich haben, andere anzuerkennen. Und das sollte man öfter tun. Es macht den Umgang untereinander leichter“, hat auch Aenne Burda festgestellt. Beginnen und/oder setzen Sie den offenen Dialog mit Ihren Kollegen/-innen und Kunden fort. Denn wenn Sie für sich entschieden haben, aktiv Marketing zu betreiben und Ihr Unternehmen richtig am Markt zu positionieren, liefern Ihnen die gemeinsame Leidenschaft und Begeisterung die treibende Kraft, um langfristig das erfolgreiche Bestehen Ihres Unternehmens zu sichern.

KKG-Angebot für BVI-Mitglieder

Voller Leidenschaft führen auch wir unsere Kanne-Kaffee-Gespräche.
Sie investieren: 1 Kanne Kaffee.

Sie erhalten als BVI-Mitglied kostenfrei:

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

Dammann Marketing – Fachagentur für beratungsintensive Produkte & Dienstleistungen: Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Immobilien-Branche. ■

Friedrich Dammann
dammann.friedrich@dammann.info

Peter Patt kommentiert:

Auswirkungen der Zuwanderung



Die TAG Immobilien befragte gemeinsam mit der TU Darmstadt repräsentativ tausend Mieter zum Umgang mit Mitbewohnern. Jeder Zweite kennt den Nachbarn nicht, auch wenn er überwiegend zufrieden mit seinen Mitbewohnern ist (www.tag-ag.com). Das mit dem Kennenlernen des Nachbarn wird angesichts der steigenden Zuwanderung auch nicht so leicht sein.

Im Zuge des gesellschaftlichen Wandels sieht BVI-Vorstandsmitglied Peter Patt neue Aufgaben auf Verwalter zukommen.

Sprachliche und kulturelle Unterschiede können das Zusammenleben befruchten oder belasten – weniger, wenn es vereinzelte Mitbewohner aus anderen Ländern sind, mehr, wenn sich gar Ghettos bilden. Die neuen Nachbarn kommen überwiegend aus folgenden Nationen: Türkei, Polen, Italien, Griechenland, Rumänien, Kroatien, Russland, Serbien, Österreich, Kosovo. Die Hintergründe des Hierseins sind unterschiedlich: Vertreibung, Familienzusammenführung, Flucht, innereuropäische Freizügigkeit, wirtschaftliche und soziale Überlegungen usw.

Immer mehr Kunden kommen aus dem Ausland

Zunehmend werden ausländische Mitbürger und Bürger mit Migrationshintergrund auch Mit-/Eigentümer in und an den Immobilien. Zwar liegt die Eigentumsquote noch unter 60 Prozent der Gruppe ohne Migrationshintergrund, doch ist der Zuwachs doppelt so hoch. In jüngster Zeit dürfte sich der Zuwachs unter den aus Europa stammenden Wohnnachbarn angesichts der robusten deutschen Konjunktur noch verstärkt haben, denn die Rückkehrorientierung reduziert sich mit Blick auf die größer werdenden Wohlstandsunterschiede. Man kann die dabei bei ausländischen Mietern und Eigentümern feststellbaren steigenden Ansprüche an die eigene Wohnsituation (größere Wohnungen oder Stadtviertel mit

höherem Preisniveau) als Zeichen der Integration interpretieren und sollte sich als Verwalter auf neue Kundschaft einstellen. Die zunehmende Aufenthaltsdauer und die höhere Erwerbsneigung werden zukünftig auch zu einer Erhöhung des Erbschaftsanteils von Immobilien führen.

Verwalter stehen vor neuen Herausforderungen

Was sind die Aufgaben infolge solcher Durchmischung von Wohnanlagen mit Bewohnern unterschiedlicher nationaler Herkunft? Wir kennen die Probleme mit Satellitenschüsseln und die Sprachbarrieren, das unterschiedliche kulturelle Leben mit anderen Aktiv- und Ruhezeiten oder die fremden Gerüche in den Häusern und Gärten. Wie aber vermeidet man Konflikte von muslimischen Eigentümern oder Mietern mit weiblichen Verwaltungsmitarbeitern? Wie erklärt man den gesellschaftlichen Grundkonsens, Gesetze und Normen auch einzuhalten? Welche Bedeutung messen die Bewohner den Zahlungsvereinbarungen bei der Durchsetzung individueller Wünsche bei? Vor allem aber: Wie differenziert man bei Kunden und Bewohnern, gleich welcher Herkunft, ideologiefrei?

BVI unterstützt bei Integration und Interessenausgleich

Der BVI wird sich diesem Thema stärker widmen und will zur Integration beitragen.

Spannend bleibt dabei die Diskussion nach der Leitkultur und dem Leitbild des Zusammenlebens, also letztlich die Frage, wie stark sich unsere Heimat und unser Land verändert, verändern darf, verändern soll. Wir Verwalter haben, weil wir das Zusammenleben der Menschen in weiten Bereichen organisieren, eine große Verantwortung am Gelingen der Integration. Dabei wird uns auch unser dickes Fell helfen können, mit dem wir die Übersicht in einer Wohnanlage zu bewahren und unterschiedliche Interessen auszutarieren beauftragt sind.

P.S. Die meisten Ausländeranteile gibt es übrigens bei Studenten. Dort ist die Eingliederung auch regelmäßig am höchsten, sowohl sprachlich als auch kulturell. Vielleicht kann man die Erfahrung von Studentengruppen und Studentenwerken für den Ausgleich in unseren Wohnanlagen nutzen? ■

Peter Patt
peter.patt@bvi-verwalter.de



Foto: MeydsStoed/Shutterstock



Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, beschäftigt sich mit den juristischen Aspekten des Rauchens.

Viel Rauch – um nichts?

BGH erlässt zwei wichtige Urteile zum Rauchen im Wohneigentum

In Wohnungseigentumsanlagen wird gestritten, wer, wo in welcher Häufigkeit rauchen darf. Die Frage kann sich in der Versammlung stellen, bei den Freiflächen, im Treppenhaus, auf dem Balkon, aber auch im Sondereigentum. Was gilt, ist höchst-richterlich noch nicht entschieden. Oder doch? Der Bundesgerichtshof hat sich jetzt in zwei Fällen sowohl zum Balkon als auch zum Treppenhaus geäußert. Die richtigen Klärungen wurden zwar im Mietrecht erzielt, sind aber ins Wohnungseigentumsrecht übertragbar.

Balkon und Rauch

Der eine Fall spielt im Brandenburger Premnitz. Dort klagt Mieter gegen Mieter. Ihre Balkone liegen übereinander. Der eine Mieter gebraucht seinen Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen. Der andere fühlt sich durch aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangt, dass das Rauchen auf dem Balkon wenigstens während bestimmter Stunden unterlassen wird. BGH, Urteil vom 16.01.2015 – V ZR 110/14, meint, dieser Anspruch sei durchaus vorstellbar. Der eine Mieter könne vom anderen im Einzelfall tatsächlich Unterlassung verlangen. Dies gelte uneingeschränkt, wenn der „fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung bestehe“. Im Übrigen sei zu klären, ob die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen „wesentlich“ seien. Das sei anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung von einem „verständigen durchschnittlichen Menschen“ empfunden werden würde. Liege eine wesentliche Beeinträchtigung vor, bestehe der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. Es kollidierten zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht

werden müssten. Im Allgemeinen werde diese Rechtslage auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen. Was in Premnitz gilt, ist dabei unklar. Denn der BGH wies den Fall an das LG Potsdam zurück. Dieses hatte nämlich keine Feststellungen getroffen, ob der Rauch auf dem Balkon des klagenden Mieters als störend wahrnehmbar ist, oder, wenn das zu verneinen sein sollte, ob vom Tabakrauch gesundheitliche Gefahren ausgehen.

Treppenhaus und Rauch

Der andere Fall spielt in Düsseldorf. Der 75-jährige Friedhelm A. ist seit 40 Jahren Mieter. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis, weil aus der Wohnung von A Tabakrauch ins Treppenhaus gelangt. BGH, Urteil vom 18.02.2015 – VIII ZR 186/14, meint, eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch den Tabakrauch, die durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindert werden könne, könne eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten darstellen – insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreiche.

Ob es so ist, muss das LG Düsseldorf jetzt klären – welches, wie die Potsdamer Kollegen, zu wenig im Tatsächlichen geklärt hatte.

Die Übertragung

Die Frage, wann und wie man rauchen darf, beantwortet sich im Wohnungseigentumsrecht nicht anders als im Mietrecht. Auch unter Wohnungseigentümern gilt, dass sie grundsätzlich rauchen dürfen. Ihr Rauchverhalten muss aber, wenn es andere beeinträchtigt (Intensität oder/und gesundheitsgefährdendes Ausmaß), mit dem Bedürfnis der Beeinträchtigten in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Über das Maß des Erlaubten kann und wird man trefflich streiten. Dann darf der Richter „schnüffeln“ und Gutachter dürfen Feinstaub messen. Und es kommt das dicke Ende – der Zeitabschnitt. Was wird rauskommen? Darf der Rosenheimer mehr rauchen als der Papenburger?

Vorsorge treffen!?

Die Wohnungseigentümer können Streit vermeiden. Sie können nämlich beschließen, was auf Balkon und im Treppenhaus in Bezug auf Rauchen gilt. Als Ausfluss ihres Selbstorganisationsrechts können sie den Ausgleich mit Augenmaß selbst bestimmen. Die Regelung gilt dann auch unter den Mietern. Das entlastet Gerichte und vermeidet Streit. Ein Weg, über den man jetzt nachdenken sollte. ■

Dr. Oliver Elzer
www.oliverelzer.de



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

Zur gerichtlichen Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen

BGH, Urteil vom 05.12.2014 – V ZR 5/14

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

Individuelle Unterlassungsansprüche können gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG bestehen. Für Unterlassungsansprüche aus dem Miteigentum besteht keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG. Solche Ansprüche haben jedoch einen Gemeinschaftsbezug. Der Verband kann sie deshalb gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG durch Beschluss an sich ziehen und in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend machen (gekorene Ausübungsbefugnis). Hierfür reicht es aus, dass die Rechtsausübung durch den Verband förderlich ist. Weil der Verband gegen den Beklagten vorgehen kann, ist der Einzelne nicht mehr prozessführungsbefugt.

Prozessführungsbefugnis des Verbandes

Ob dem Einzelnen die Prozessführungsbefugnis auch dann durch einen Mehrheitsbeschluss genommen wird, wenn es um Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche im Hinblick auf Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums geht, wurde bisher unterschiedlich gesehen. Jetzt ist nach BGH in solchen Fällen allein der Verband als ausübungsbefugt anzusehen. Hierfür soll schon der Wortlaut des § 10 Abs. 6

Satz 3 WEG sprechen. Danach übt die Wohnungseigentümergeinschaft unter bestimmten Voraussetzungen die Rechte der Wohnungseigentümer aus, ohne dass zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis differenziert würde.

Prozessuale Gründe

Bei einer geborenen Ausübungsbefugnis kann generell nur der Verband tätig werden. Im Gesetzestext gibt es aber keinen Anhaltspunkt dafür, dass bei einer gekorenen Ausübungsbefugnis nicht nur der Verband, sondern auch der Wohnungseigentümer selbst tätig werden kann. Der Vorrang der gemeinschaftlichen Rechtsausübung hat auch prozessuale Gründe. Sobald der Verband Klage eingereicht hat, ist eine weitere Klage eines einzelnen Wohnungseigentümers schon deshalb unzulässig, weil ihr die Rechtshängigkeit des Anspruchs und nach Abschluss des Verfahrens die Rechtskraft des Urteils entgegensteht. Der Verband klagt zwar als Prozessstandschafter im eigenen Namen. In dem geltend gemachten einheitlichen Anspruch werden aber sämtliche Individualrechte seiner Mitglieder gebündelt.

Vorrang der gemeinschaftlichen Willensbildung

Die Rechtslage ist nicht anders, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer zuerst Klage erhebt. Dem Verband muss es weiterhin möglich sein, einen einheitlichen Anspruch geltend zu machen, in dem die Individualansprüche aller Mitglieder enthalten sind. Die gebündelte Rechtsdurchsetzung muss

von der Beschlussfassung an sichergestellt sein. Konsequenz: Der Einzelne muss dann seine Klage in der Hauptsache für erledigt erklären, sobald die Vergemeinschaftung beschlossen ist.

Ein entscheidender Gesichtspunkt ist für den BGH, dass die Ausübungsbefugnis des Verbands auf einem mehrheitlich gefassten Beschluss beruht. Die gemeinschaftliche Willensbildung ist nur sinnvoll, wenn ihr Vorrang zukommt.

Ansprüche des gestörten Einzeleigentümers

Folge: Das Judikat stellt den Minderheits-eigentümer, der am stärksten im Bereich seines Sondereigentums betroffen ist, schlechter. Er muss nach Verkündung des meist nicht erfolgreich anfechtbaren Vergemeinschaftungsbeschlusses gegen den Verband vorgehen, wenn dieser nicht agiert. Der BGH überinterpretiert den Wortlaut des § 10 Abs. 6 WEG und folgt nicht den Erwägungen in der Gesetzesbegründung, die eine Konkurrenz der Anspruchsverfolgung vorsah. Mit dem Beschluss über das Ansichziehen fällt die Prozessführungsbefugnis des Einzelnen weg. Aber: Einen Anspruch, der allein aus der Störung eines Sondereigentums erwächst, wird der Verband nicht erfolgreich gegen den Willen des Betroffenen vergemeinschaften können. ■

Dr. Olaf Riecke
www.riecke-hamburg.de

Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

Auslegung unklarer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung



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

Die Auslegung unklarer Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft beschäftigt Eigentümer, Verwalter und Juristen immer wieder. Den Notaren ist dabei zugutezuhalten, dass Gemeinschaftsordnungen oftmals ohne hinreichende Informationen gestaltet werden müssen und dass Regelungen, die zum Zeitpunkt der Beurkundung als sinnvoll und zulässig erschienen, Jahre später von den Gerichten kassiert werden. Vielfach ist aber festzustellen, dass Notare sich nicht streng genug an die durch das WEG vorgegebenen Begrifflichkeiten halten und Formulierungen benutzen, die sich später als lückenhaft erweisen. Einen Paradefall stellt dabei die nicht stringente Verwendung der Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ dar. Hierzu hat sich das Landgericht München I (Urteil vom 01.12.2014 – 1 S 2016/14 WEG, IMRRS 2015, 75) in einer aktuellen Entscheidung geäußert.

Der Fall

Die Gemeinschaftsordnung besagt, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung u. a. der im Bereich des Sondereigentums gelegenen Fenster vom Sondereigentümer zu tragen sind. Ausgenommen ist der Außenanstrich, welcher der Gemeinschaft zugewiesen wird. Die Eigentümerversammlung fasst nun den Beschluss, dass im Falle des Austauschs eines Fensters sämtliche Kosten vom betreffenden Sondereigentümer zu tragen sind. Die Eigentümer berufen sich auf eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel, wonach mehrheitlich eine Änderung der Kostenverteilung insbesondere in Ansehung der Kosten der Instandhaltung beschlossen werden darf.

Das Problem

Die Kostentragungsregelungen der Gemeinschaftsordnung sind nach der Rechtsprechung des BGH zunächst dahingehend auszulegen, dass die Kosten eines kompletten Fensteraustauschs nicht vom einzelnen Sondereigentümer zu tragen sind, sondern Kosten darstellen, die auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen sind (Urteil vom

02.03.2012 – V ZR 174/11, ZMR 2012, 641). Da die Kosten einer Fenstererneuerung allerdings als Kosten der Instandsetzung anzusehen sind, stellt sich u. a. die Frage, ob der Eigentümerversammlung hierfür überhaupt Beschlusskompetenz zustand, da die Öffnungsklausel ausdrücklich nur die Kosten der Instandhaltung benennt.

Die Entscheidung des LG München I

Das Landgericht München I führt in den Gründen seiner Entscheidung aus, dass die Formulierung der Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung weit auszulegen und daher auch die Instandsetzung inbegriffen sei. Dies u. a. deshalb, weil die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung in der Praxis ohnehin „nicht trennscharf“ verwendet würden. Auch ergebe sich aus der Wendung „insbesondere“, dass die Aufzählung der Beschlussgegenstände nicht abschließend gemeint sei.

Fazit

Im Ergebnis dürfte die Entscheidung des LG München I mit Blick auf die nicht abschließende Formulierung der Öffnungsklausel

haltbar sein. Bedenken begegnet indes die Heranziehung des Arguments, dass die Praxis die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung ohnehin nicht beachte.

Von gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in einer Gemeinschaftsordnung müssen eindeutig gefasst sein. Rechtsprechung und Lehre vertreten hierzu die Auffassung, dass der Inhalt unklarer Vereinbarungen im Wege der Auslegung ermittelt werden kann. Auslegungsmaßstab kann indes unter Außerachtlassung subjektiver Wertungsumstände nur der Wortlaut der Bestimmung sein. Und zwar so, wie sich dieser einem unbefangenen außenstehenden Dritten darstellt (BGH, Beschluss vom 25.09.2003 – V ZB 21/03, ZMR 2003, 937).

Insofern kann das Argument, dass Gemeinschaftsordnungen vielfach schlampig formuliert würden, hier vertretener Auffassung nach alleine nicht gelten. Aus dem Sachzusammenhang weiterer Regelungen der Gemeinschaftsordnung kann sich zwar durchaus ergeben, dass die Begriffe synonym verwendet werden, ein Regelsatz lässt sich hier vertretener Auffassung nach daraus aber nicht ableiten. ■

Rüdiger Fritsch
www.krall-kalkum.de



Foto: Best/Asselmann/der GmbH

Tausende Bäume fielen dem Sturm „Ela“ im Juni 2014 zum Opfer. Ohne entsprechenden Versicherungsschutz mussten viele auf eigene Kosten entsorgt werden.

„Ela war keine Eintagsfliege“

Versicherungsschutz bei Sturmschäden



Michael Commans, Geschäftsführer bei der BEST GRUPPE und Experte für Versicherungsschutz in der Immobilienwirtschaft

Vor fast einem Jahr verwüstete der Sommersturm Ela weite Teile Nordrhein-Westfalens. Eines der großen Probleme: 40.000 entwurzelte Bäume. Manch ein Verwalter blieb auf dem damit verbundenen Schaden sitzen. Wie man sich davor schützen kann, erläutert Michael Commans, Experte für Versicherungsschutz in der Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer bei dem BVI-Partner BEST GRUPPE.

Dass Sturmschäden mit einer Gebäudeversicherung gedeckt sind, ist vielen klar. Doch was tatsächlich versichert ist, gerät schnell in Vergessenheit. Spätestens bei einem Schaden wird der vielleicht nicht ganz ausreichende Blick ins Kleingedruckte spürbar. Nach Ela führte bei Verwaltern vor allem die fehlende Baumklausel zu Kopfzerbrechen.

Vertragswerk auf Baumklausel prüfen

Versicherer übernehmen üblicher Weise die durch umgestürzte Bäume oder Baumteile an Gebäuden verursachten Schäden sowie die Bewegungs- und Schutzkosten. Das sind die Kosten, die für die Entfernung des Baumes vom Gebäude anfallen. Die

Aufräumungs- und Entsorgungskosten für den umgestürzten Baum sind hingegen nur dann versichert, wenn die Baumklausel Bestandteil des Vertrages ist.

Im Schnitt lassen sich mit der Baumklausel Kosten bis zu einer Versicherungssumme von 3.000 Euro pro Schadenereignis und Objekt decken. Bei Wetterkapriolen wie Ela und zahlreichen Baumschäden ist das jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Je nach Größe eines Baums fallen für das Wegräumen und die Entsorgung schnell zwischen 1.500 und 3.000 Euro an. Noch teurer wird es, wenn Grundstücke schlecht zugänglich sind und schweres Gerät für die Entsorgung erforderlich ist.

Sturmschäden nehmen zu

Und Ela war keine Eintagsfliege. Studien prognostizieren eine deutliche Zunahme von Stürmen und ähnlichen Extremen. Bäume an verwalteten Objekten rücken damit in ein neues Licht und werden zu einem Risiko. Das bedeutet aber nicht, gleich mit der Axt durch den Wald laufen zu müssen. Denn die Versicherungswirtschaft bietet Verwaltern Lösungen – so auch die BEST GRUPPE.

Das unabhängige Versicherungsmaklerunternehmen entwickelte bereits 2007 nach dem Orkan Kyrill speziell für Verwalter das Deckungskonzept BEST Immo, das eine erweiterte Baumklausel enthält. Mit der lassen sich Aufräumkosten für durch Sturm umgestürzte Bäume oder wesentliche Baumteile bis zu einem Wert von 20.000 Euro je Schadenereignis versichern. Eingeschlossen sind auch die Kosten für das Entfernen und Entsorgen von Baumwurzeln umgestürzter Bäume. Auf den ersten Blick mag eine Versicherungssumme von 20.000 Euro für das Entsorgen von Bäumen hoch erscheinen. Doch sind die Gegebenheiten vor Ort ungünstig, kann selbst dieser Betrag schnell verbraucht sein.

Bäume sind allgemeine Gefahrenquelle

Bäume sind auch ohne Sturm für Verwalter nicht zu vernachlässigen. Als Gefahrenquelle sind sie einer regelmäßigen Prüfung zu unterziehen. Idealerweise erfolgt dies einmal im Halbjahr durch einen Profi. Damit kann auch der Verkehrssicherungspflicht entsprochen werden, die jeder Immobilienverwalter zum Schutz gegenüber Dritten wahrzunehmen hat.

Grundsätzlich gilt: Vorsorge ist besser als Nachsorge. Dazu gehört auch, den Versicherungsschutz regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen. Sind die Versicherungsbedingungen noch aktuell, besteht Unterversicherungsverzicht, entspricht der Versicherungsschutz der tatsächlichen Risikosituation, sind die Deckungssummen ausreichend und welche Deckungserweiterungen sind Vertragsbestandteil? Diese und weitere Fragen sind zu klären – im Idealfall mit einem unabhängigen Dienstleister, der dem Kunden im Schadenfall umfassend und kompetent zur Seite steht. ■

Michael Commans
www.bestgruppe.de

Kundenvorteile im Überblick

Am 11. Juni 2015 informiert Michael Commans, Geschäftsführer in der BEST GRUPPE, über Versicherungsschutz für Immobilienverwalter.

Die Veranstaltung findet von 19.00 bis 21.00 Uhr in den Büroräumen der BEST GRUPPE statt, Ernst-Gnoß-Str. 24 in 40219 Düsseldorf.

Die Teilnahme ist kostenfrei, die vorherige Anmeldung jedoch zwingend erforderlich.

Mehr Infos auf www.bestgruppe.de



Fit für die Beratung von Immobilienverwaltern
– das Team von kautionsfrei.de.

Bargeldlose Mietkaution

kautionsfrei.de profitiert von Partnerschaft mit BVI

2008 war es an der Zeit für eine Alternative zur klassischen Barkaution. Bis zu diesem Zeitpunkt gingen Mieter davon aus, dass sie zum Einzug das bis zu Dreifache der Nettokaltmiete als Kaution an den Vermieter zahlen müssen, der das Geld bis zur tadellosen Rückgabe der Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses verwahrt. Mit dem BVI-Fördermitglied kautionsfrei.de hat sich ein Wandel vollzogen.

Die klassische Barkaution bedeutet für den Hausverwalter einen großen Arbeitsaufwand: Es muss ein gesondertes Kautionskonto angelegt werden, die Mieter müssen über die Zinserträge informiert werden, und die Rückzahlung des Geldes geht nur selten ohne Auseinandersetzungen vonstatten. Zudem stellt die Barkaution Mieter nicht selten vor finanzielle Schwierigkeiten, da kaum jemand auf eine so große Summe in der kostenintensiven Umzugszeit verzichten kann.

kautionsfrei.de – eine zuverlässige Alternative zur Barkaution

Inspiziert von der Schweiz, wo die Mietkautionsbürgschaft bereits seit Jahren gängige Praxis war, entwickelte die plusForta GmbH mit kautionsfrei.de ein Produkt, das es auch deutschen Mietern ermöglichen sollte, die Barkaution durch eine Versicherung zu ersetzen. Für Vermieter und Hausverwalter erwies sich kautionsfrei.de schnell als eine zuverlässige Lösung, die den Vermieter genauso absichert wie die herkömmliche Kautionsform und darüber hinaus – aufgrund des Sparpotenzials für Mieter – dafür sorgt, Leerstände innerhalb kurzer Zeit zu reduzieren. So hat kautionsfrei.de in fünf Jahren mehr als 65.000 Kunden überzeugt.

Von einer guten Partnerschaft profitieren

Auch der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. wurde auf die Mietkautionsbürgschaft der plusForta GmbH aufmerksam, und es hat sich schnell eine enge Zusammenarbeit entwickelt. Schließlich ist es der Geschäftsführung von kautionsfrei.de ein wichtiges Anliegen, aktuell über die Bedürfnisse der Immobilienverwalter informiert zu sein. Nur so gelingt es, das Produkt gemäß ihrer Ansprüche weiterzuentwickeln. Verwalter zählen zu den wichtigsten Zielgruppen des Unternehmens, da sie auch über die Sicherheitsleistung entscheiden. Die positive Unternehmensentwicklung und die langjährige Kooperation mit dem BVI bestätigen dieses Vorgehen. Interessierte Verwalter können die Mietkautionsbürgschaft einfach und komfortabel über www.bvi-verwalter.de abschließen.

13,5 Milliarden Euro werden jährlich auf Vermieterkonten geparkt

Die plusForta GmbH erlebte in den vergangenen sieben Jahren ein konsequentes Wachstum, sodass deutschen Mietern allein über kautionsfrei.de bereits über 100 Millionen Euro eingespart wurden. Bei jährlich mehr als 9 Millionen Umzügen und einer

durchschnittlichen Mietkaution von 1.500 Euro belaufen sich die Mietkautionssummen insgesamt auf 13,5 Milliarden Euro. Daraus ergibt sich ein großes Potenzial, welches noch längst nicht ausgeschöpft ist und die plusForta GmbH antreibt, den Mietern noch viel mehr davon wieder zur Verfügung zu stellen.

Mit Partnern den Erfolgskurs fortsetzen

Die Grundlage dafür ist geschaffen: Es bestehen bereits Partnerschaften mit über 2.000 namhaften Unternehmen und Verbänden der Immobilien-, Finanz- und Versicherungsbranche. Sie alle sorgen dafür, die Mietkautionsbürgschaft deutschlandweit zu verbreiten und dadurch Vermietern beziehungsweise Immobilienverwaltern sowie Mietern kautionsfrei.de als sinnvolle Alternative zur Barkaution nahelegen. Neben den Mietern profitieren nämlich insbesondere die Vermieter und Verwalter davon. Mit dieser Versicherung verringert sich ihr Verwaltungsaufwand erheblich, Ausgaben für Porto sowie sämtliche Berechnungen rund um die Verzinsung der Mietkaution entfallen, und zusätzlich gibt es noch eine kostenlose Bonitätsauskunft. Damit ist die Mietkautionsbürgschaft sogar noch sicherer als die Barkaution. ■

Robert Litwak
robert.litwak@kautionsfrei.de

Unserer Partner in dieser Ausgabe:



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



JUNKERS
Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Deutschland
www.junkers.com Tel. +49 7153 306-0 *Seite 2, 4+5*



Dammann Marketing

Dammann Marketing
www.dammann-marketing.de Tel.: +49 22 44 8 77 99-0 *Seite 15*



Hausbank München eG
www.hausbank.de Tel. +49 89 55141-434 *Seite 23*



STRABAG Residential Property Services GmbH
www.strabag-rps.de Tel. +49 30 200508-0 *Seite 23*



tcc = woldenga
www.mallorca-colleg.de/tcc Tel. +49 2242 87358-04 *Seite 14*



WestWood Kunststofftechnik GmbH
www.westwood.de Tel. +49 5702 8392-0 *Seite 2*

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

Ansprechpartnerin Redaktion

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

Verantwortlich i.S.d.P.:

Sandra Bohrisch

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 2, April 2015 (7. Jahrgang): 1.000

Fotos

Siehe Einzelbildnachweis. Titelbild: Junkers Deutschland. 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.



BVI magazin

Die nächste Ausgabe erscheint am 15.06.15,
Anzeigenschluss ist der 5. Mai



Vorschau

Schwerpunkthemen in den kommenden BVI-Ausgaben:
Juni: Hausverwaltungssoftware
August: Energiemanagement



wohnen.

Die nächste Ausgabe erscheint am 18.06.15

Die Hausbank Online-Services für Immobilienverwalter

Immobilien online verwalten:
Komfortabel, sicher, effizient

Kautions-Service

Digitales Anlegen und Verwalten von Kautionen

- ✓ einfach
- ✓ schnell
- ✓ transparent
- ✓ passgenau

Verwalter-Service

Branchen-Software für die Miet- und WEG-Verwaltung

- ✓ wartungsfrei
- ✓ immer aktuell
- ✓ rechtssicher
- ✓ zeitsparend

Bank-Service

Wohnungswirtschaftliche Lösungspakete für Immobilienverwalter

- ✓ kundennah
- ✓ spezialisiert
- ✓ gesetzeskonform
- ✓ automatisiert

Weitere Informationen unter:
www.hausbank.de/immobilienwirtschaft
Telefon 089 55141-434 · verwalter@hausbank.de



www.hausbank.de

Hausbank



Nachfolger gesucht?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

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

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

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
TEAMS WORK.

wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

Nutzen Sie unseren Mitglieder-Service für Ihre Kundenkommunikation! Jetzt Ihr personalisiertes PDF downloaden. Die Themen im aktuellen Heft:

- Mindestlohn – Pflichten in der WEG
- Mess- und Eichgesetz – neue Anzeigepflicht
- Kündigung – aktuelle Rechtsprechung

Die weiteren Erscheinungstermine:

18. Juni, 16. September, 17. Dezember

wohnen. Das Kundenmagazin für BVI-Mitglieder zum Download

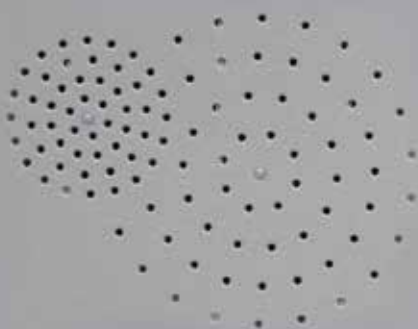
www.bvi-verwalter.de



- **Verwaltungsaufwand minimieren**
- **Ressourcen schonen**
- **Kosten senken!**



Maßgeschneiderte Versicherungslösungen für die Wohnungswirtschaft



DOMCURA KSH

Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung:

- Feuer, LW, Sturm + Hagel
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Glasversicherung
- Elementar
- Technik-Baustein



Für mehr Informationen bitte den QR-Code scannen.

Verwalter-Versicherungen

- Vertrauensschaden-Versicherung
- D&O (Directors and Officers)
- Vermögensschaden-HV für Hausverwalter
- Vermögensschaden-HV für Beiräte
- Betriebliche Altersvorsorge bAV
- Dienstreise-Kaskoversicherung
- Gruppenunfall-Versicherung
- KFZ-Rahmenvertrag
- Betriebshaftpflicht

Objekt-Versicherungen

- KSH-Rahmenvertrag
- Bauleistung
- Mietkaution
- Mehrfamilienhaus-Konzept
- KSH-Rechtsschutz
- Elektronikversicherung
- Gewerberechner
- Haustechnik-Baustein
- www.domcura-ksh.de

Fordern Sie uns!
Ihr **DOMCURA KSH-TEAM**

DOMCURA AG
Theodor-Heuss-Ring 49 | 24113 Kiel
Telefon: (0431) 54654-196 | Fax: (0431) 54654-285
Mail: ksh@domcura.de | www.domcura.de | www.domcura-ksh.de



DOMCURA | KSH